

Dorota Koziół, Agnieszka Parlińska

Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ

FACTORIES INFLUENCE ON THE VALUE OF AGRICULTURAL REAL ESTATE

Słowa kluczowe: nieruchomości rolne, wartość nieruchomości rolnej, wartość rynkowa, wartość katastralna

Key words: agricultural real estate, value of the agricultural real estate, market value, cadastral value, usable value

Synopsis. Wartość nieruchomości rolnej determinowana jest czynnikami tworzącymi katalogi parametrów prawnych, fizycznych, lokalizacyjnych i związanych z jej użytecznością. Istotne jest poznanie i zdefiniowanie cech rynkowych związanych z ustaleniem katalogu cech istotnych i nieistotnych dla klientów rynku nieruchomości. Podjęto próbę identyfikacji czynników determinujących wartość nieruchomości rolnej, które przedstawiono w zależności od wartości nieruchomości oraz w zależności od podejścia i metody wykorzystanej przy wycenie nieruchomości rolnej.

Wstęp

Czynniki decydujące o wartości (użytkowej, rynkowej) nieruchomości rolnej to cechy tej nieruchomości obejmujące parametry prawne, fizyczne, lokalizacyjne nieruchomości rolnej oraz czynniki związane z jej wykorzystaniem. Wykazują one spójność z parametrami nieruchomości wycenianej oraz odzwierciedlają warunki panujące na rynku, do którego należy wyceniana nieruchomość.

Problem identyfikacji cech rynkowych związany jest z ustaleniem katalogu cech istotnych i nieistotnych dla klientów rynku nieruchomości. Cechy nieruchomości zależą od rodzaju rynku. Jedną z metod podziału cech nieruchomości rolnych wyróżnia cechy złożone, dotyczące otoczenia obiektu oraz samej nieruchomości. Inny podział cech oparty o możliwości ich oceny i pomiaru wyróżnia cechy łatwe do zmierzenia, cechy trudne do zmierzenia, cechy, których stany określane są w sposób: przymiotnikowy, liniowy oraz zerojedynkowy, cechy, których nazwy sugerują pozytywny wpływ na wartość (np. prestiż), oraz cechy sugerujące negatywny wpływ na wartość (np. hałas) oraz cechy o nazwach pozbawionych takich sugestii.

Celem niniejszej pracy była identyfikacja czynników determinujących wartość nieruchomości rolnej. Zostały one przedstawione w zależności od wartości nieruchomości, a także w zależności od podejścia i metody wykorzystanej przy wycenie nieruchomości rolnej.

Pojęcie nieruchomości rolnej

Pojęcie nieruchomości zdefiniowano w Kodeksie Cywilnym, gdzie zapisano, że „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią od gruntu odrębny przedmiot własności”¹. W myśl podanej definicji nieruchomości można podzielić na: gruntowe, budynkowe i lokalowe.

Definicję nieruchomości rolnej (gruntów rolnych) między innymi regulują Kodeks Cywilny i ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Pierwszy z wymienionych aktów prawnych stanowi, że nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które albo są, albo mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, ogrodniczej, sadowniczej i rybnej². Jednocześnie drugi z nich określa, iż grunty rolne to grunty określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne oraz grunty pod: stawami

¹ Artykuł 46 – Kodeks cywilny – Ustawa z 23.04.1964r. (Dz.U. z 1964 r., nr 16 poz. 93 z późn. zm.)

² Artykuł 461 – Kodeks cywilny – Ustawa z 23.04.1964r. (Dz.U. z 1964 r., nr 16 poz. 93 z późn. zm.)

rybnymi i zbiornikami wodnymi przeznaczonymi wyłącznie na potrzeby rolnictwa; wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu; budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny (stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych), wykorzystywanymi do przechowywania środków produkcji, prowadzenia produkcji rolniczej, przetwarzania i magazynowania wytworzonych w gospodarstwie produktów rolniczych; zadrzewieniami i zakrzywieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwoerozyjnymi; pracowniczymi ogródkami działkowymi, parkami wiejskimi i ogrodami botanicznymi (z wyjątkiem parków i ogrodów wpisanych do rejestru zabytków); urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpożarowych i przeciwpowodziowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów na potrzeby rolnictwa; drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, oraz grunty: zrekultywowane na potrzeby rolnictwa; torfowiska i oczka wodne stanowiące naturalne, śródpolne i śródleśne zbiorniki wodne o powierzchni do 1 ha, niepodlegające klasyfikacji gleboznawczej³.

Według standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych do części składowych gruntu rolnego zalicza się w szczególności:

- budynki i budowle rolnicze,
- budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych,
- zasiewy i uprawy,
- plantacje kultur wieloletnich,
- drzewa i krzewy występujące na gruntach rolnych⁴.

Wartość nieruchomości rolnej

W celu identyfikacji czynników determinujących wartość nieruchomości rolnej, niezbędne wydaje się przytoczenie definicji wartości i jej rodzajów. Wartość to pojęcie bardzo złożone i zmienne mające istotną rolę w procesie gospodarowania. Jest ono kategorią ekonomiczną, która wyraża opinię o możliwej cenie danego „towaru”. Zarówno w teorii, jak i w praktyce wyróżnia się wiele rodzajów wartości w zależności od cech tego „towaru”. W przypadku nieruchomości rolnej można mówić o jej wartości użytkowej oraz o wartości rynkowej, wartości odtworzeniowej, wartości katalstralnej, a także wartości bankowo-hipotecznej.

Wartość użytkowa to zdolność do zaspokajania potrzeb, przydatność nieruchomości ze względu na posiadane cechy. Chcąc zdefiniować pojęcie wartości rynkowej można posłużyć się literaturą przedmiotu, ustawą *o gospodarce nieruchomościami*⁵, czy też standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, tj. III.1 i V.4.

Według Kucharskiej-Stasik [2000] wartość rynkową określa się jako „szacunkową kwotę, za którą po odpowiednim czasie ekspozycji na rynku, nieruchomość powinna zostać sprzedana w transakcji zawartej między należnymi i dążącymi do sfinalizowania transakcji stronami, z których każda działa w sposób kompetentny, ostrożny i bez przymusu, przy założeniu, że transakcja następuje w dniu wyceny”. Ustawa *o gospodarce nieruchomościami* określa, iż wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu warunków, tj.: strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy i upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy⁶.

W Standardzie III.1 wartość rynkowa nieruchomości określona jest jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku, przy bezwzględnym zamiarze zawarcia umowy. Ponadto, należy uwzględnić, że strony umowy są od siebie niezależne i nie działają w sytuacji przymusowej. Równocześnie standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych V.4 wyróżniają pięć rodzajów

³ Artykuł 2 – Ustawa z dnia 03.02.1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2004 r., nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

⁴ Standard V.4 „Wycena Nieruchomości Rolnych”, Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

⁵ Dział IV – Wycena nieruchomości. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 2004r., nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

⁶ Artykuł 151 – Ustawa z dnia 21.08.1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Tabela 1. Rodzaje wartości rynkowej nieruchomości według standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych

Rodzaje wartości	Opis
Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	Wartość rynkowa przy założeniu, że nieruchomość nadal będzie wykorzystywana zgodnie z aktualnym jej użytkowaniem. Eliminuje możliwy wzrost wartości nieruchomości związany ze szczególnymi inwestycjami, ale przyjmuje zmiany wartości związane z rozbudową, przebudową budynków i zagospodarowaniem wolnych terenów, przyjmując, że prace te nie spowodują utrudnień w korzystaniu z nieruchomości. Ustalana zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Może być użyta np. przy określaniu wartości nieruchomości zajmowanych przez określone podmioty dla własnych celów, przy założeniu, że w dającej się przewidzieć przyszłości będą one kontynuowały swoją działalność.
Wartość rynkowa dla alternatywnego sposobu użytkowania	Wartość rynkowa, ale odzwierciedlająca perspektywiczne wykorzystanie nieruchomości dla celów innych niż aktualne, opiera się na konkretnych informacjach lub danych determinujących możliwość zmiany użytkowania.
Wartość rynkowa dla optymalnego wykorzystania	Dodatkowo wartość ta musi ustalać warunki najefektywniejszego i najlepszego wykorzystania nieruchomości, biorąc pod uwagę, że jest realne i zgodne z prawem, fizycznie możliwe, wykonalne finansowo i dające wartość najwyższą.
Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży	Wartość rynkową przy uwzględnieniu istniejących ograniczeń czasowych lub innych dla sfinalizowania transakcji, np. niewystarczający długi okres marketingu lub negocjowania sprzedaży nieruchomości.
Wartość rynkowa dla przyszłej sprzedaży	Wartość rynkową, jaką przewiduje się dla danej nieruchomości w momencie jej sprzedaży przy założeniu, że zbycie nieruchomości nie następuje w dniu jej wyceny.

Źródło: Standard III.1 „Wartość rynkowa jako podstawa wyceny”, Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

wartości rynkowej nieruchomości, tj. wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, dla alternatywnego sposobu użytkowania, dla optymalnego wykorzystania, dla wymuszonej sprzedaży oraz wartość rynkowa dla przyszłej sprzedaży. Opis wyszczególnionych rodzajów wartości rynkowej nieruchomości przedstawiono w tabeli 1.

Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, która ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie jest lub nie może być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne. Jest to wartość stopnia zużycia⁷ nieruchomości, czyli jej odtworzenia z uwzględnieniem upływu czasu. Wartość katastralna to wartość oszacowana w procesie powszechnej taksacji⁸ na podstawie nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych ich rodzajów. Mają one odzwierciedlać przeciętny poziom cen rynkowych, gdy nieruchomości reprezentatywne są przedmiotem obrotu. Do określenia wartości katastralnej należy wykorzystać ceny taksacyjne. W zakresie określonym ustawą *o gospodarce nieruchomościami* wartość ta jest stosowana przy ustalaniu wartości nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego, albo przy wykonywaniu czynności urzędowych, do których wykonania niezbędne jest określenie wartości nieruchomości.

Wartość katastralna gruntu rolnego i lasów wyraźnie odbiega od rzeczywistej wartości i jest określana w celu ochrony rolnictwa i leśnictwa na okres przemian gospodarczych.

Odrębną kategorią jest wartość bankowo-hipoteczna, której szacowania dokonuje się na zasadach określonych w ustawie *o listach zastawnych i bankach hipotecznych*⁹ oraz w rekomendacji F dotyczącej podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Bankowego przy ocenie regulaminów wyceny nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne¹⁰. Określenia tej wartości dokonuje się na potrzeby zabezpieczenia nieruchomością zaciąganego kredytu hipotecznego.

⁷ Przez pojęcie zużycia rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikającą z jej zużycia technicznego (fizycznego), funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego.

⁸ Artykuł 151 ust. 3 i artykuł 161 ust. 2. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 z późn. zm).

⁹ Ustawa z dnia 29.08.1997 r. *o listach zastawnych i bankach hipotecznych* (Dz.U. z 2003 r., nr 99, poz. 919 z późn. zm.).

¹⁰ Rekomendacja F: NB/BASB/139/98 Warszawa, 1998. 11.12, uchwała KNB z 5 lutego 2003r. [W:] Strzechowska 2002-2003.

nego. Ujmuje się w niej jedynie te cechy nieruchomości oraz związanych z nią dochodów, które przy założeniu racjonalnej eksploatacji mogą mieć trwały charakter i które może uzyskać każdy posiadacz tej nieruchomości. Wartość bankowo-hipoteczną uwzględnia długotrwały charakter zabezpieczenia kredytowego (kilkudziesięcioletnie kredyty hipoteczne).

Generalnie wartość ta ma zabezpieczyć niespłaconą część kredytu hipotecznego, z uwzględnieniem ewentualnej, wymuszonej sprzedaży nieruchomości oraz ryzyka rynku, stąd musi być ona niższa od wartości rynkowej. Ponadto, wartość bankowo-hipoteczną powinna utrzymywać się możliwie długo na odpowiednim poziomie, czyli takim, który zagwarantuje bankowi właściwe zabezpieczenie udzielonego kredytu.

Czynniki wpływające na wartość nieruchomości rolnej

Katalog czynników wpływających na wartość nieruchomości rolnej uzależniony jest od rodzaju określanej wartości użytkowej bądź rynkowej analizowanej nieruchomości. Czynniki decydujące o wartości użytkowej nieruchomości rolnych dotyczą przydatności rolniczej gruntu, walorów organizacyjnych nieruchomości, położenia ekonomicznego oraz stanu technicznego i przydatności budynków i budowli (o ile nieruchomość jest zabudowana). Do czynników odnoszący się do przydatności rolniczej zalicza się: jakość gleb według klasy bonitacji, mozaikowość gleb, agroklimat, stosunki wodne, rzeźbę terenu i naturalne (przyrodnicze) przeszkody w uprawie, kulturę gleby i stan techniczny urządzeń melioracyjnych.

W Polsce wyróżniamy 14 kompleksów przydatności gruntów ornych¹¹ oraz 3 kompleksy przydatności trwałych użytków zielonych¹². Ocena jakości gleb pod względem ich wartości użytkowej uwzględniającej wyszczególnione czynniki nazywana jest bonitacją¹³. Bonitacji podlegają następujące rodzaje użytków: gleby orne, gleby użytków zielonych (łąki i pastwiska), gleby pod lasami, gleby pod wodami oraz nieużytki.

Kolejnym czynnikiem wpływającym na wartość użytkową nieruchomości rolnej jest mozaikowość gleb oznaczająca liczbę wstępujących klas gleby w ramach jednej nieruchomości. Im większa liczba klas tym większa mozaikowość.

Agroklimat jako całokształt stanów pogody, w okresach długich na danym obszarze oddziałuje na wzrost roślin i zwierząt. Jego zróżnicowanie można powiązać z umownym podziałem na strefy klimatyczne, na przykład: rejon Polski północno-wschodniej i tereny górskie, rejon południowo-zachodniej Polski, pozostałe rejony [Ziętara, Runowski 2000].

Stosunki wodne to stany uwilgotnienia gleby wynikające z opadów i możliwości retencyjnych gleb¹⁴. Ważne jest nie tyle uwilgotnienie przeciętne, ale jego rozkład w okresie wegetacji. Rzeźba terenu, czyli pionowa konfiguracja rozłogu ziemi rolnej, ma wpływ na pozostałe uwarunkowania siedliska przyrodniczego, organizację, zwłaszcza produkcję roślinną, na możliwości sposobu użytkowania rozłogu, na koszty transportu wewnątrz gospodarstwa, warunki wodne, mikroklimat, erozję wodną, itd. Najkorzystniejsze dla gospodarstwa rolniczego są tereny płaskie [Bud-Gusaim 2000].

Kultura gleby dotyczy ich sprawności biologicznej wynikającej ze stosowania zmianowania, zabiegów agrotechnicznych oraz nawożenia organicznego i mineralnego. Gleby o słabej kulturze charakteryzują się dużym zachwaszczeniem, niewłaściwym zmianowaniem, niekompletnym zestawem zabiegów agrotechnicznych. Gleby o dobrej kulturze charakteryzują się wysoką sprawnością biologiczną, na których stosowane jest poprawne zmianowanie, kompleksowe zabiegi agrotechniczne, odpowiednie nawożenie organiczne i mineralne. Pozostałe czynniki wpływające na wartość użytkową nieruchomości rolnej przedstawiono w tabeli 2.

¹¹ Pszenno bardzo dobry, pszenno dobry, pszenno wadliwy, żytno bardzo dobry, żytno dobry, żytno słaby, żytno bardzo słaby, zbożowo-pastewny mocny, zbożowo-pastewny słaby, zbożowo-pszenno górski, zbożowo górski, owsiano-ziemniaczany górski, owsiano-pastewny górski, gleby orne przeznaczone pod użytki zielone

¹² Użytki zielone bardzo dobre, użytki zielone średnie użytki zielone słabe i bardzo słabe.

¹³ Uwzględnia się w niej następujące kryteria: (a) budowa profilu (typ i podtyp gleby, rodzaj, gatunek, miąższość poziomu próchnicznego i zawartość próchnicy, odczyn i skład chemiczny, właściwości fizyczne), (b) stosunki wilgotnościowe uwarunkowane położeniem w terenie, (c) wysokość nad poziomem morza.

¹⁴ Uproszczony podział użytków rolnych według kategorii ich uwilgotnienia można przedstawić w następujący sposób: tereny z przewagą gleb o częstym i długotrwałym nadmiarze wody, tereny z przewagą gleb o okresowym nadmiarze wody, tereny z przewagą gleb o relatywnie optymalnym uwilgotnieniu, tereny z przewagą gleb o okresowym niedoborze wody, tereny z przewagą gleb o stałym niedoborze wody.

Tabela 2. Inne czynniki wpływające na wartość użytkową nieruchomości rolnej

Rodzaje czynników	Wyszczególnienie
Czynniki dotyczące walorów organizacyjnych nieruchomości:	kształt rozłogu nieruchomości, kształt parceli (pola) i utrudnienia z tytułu występujących elementów infrastruktury, wewnętrzna sieć dróg, procentowy udział trwałych użytków zielonych.
Czynniki dotyczące położenia ekonomicznego:	dostęp do dróg publicznych (bezpośredni, pośredni), odległość od większych miast, odległość od lokalnych rynków zbytu, położenie w okręgu podatkowym.
Czynniki dotyczące stanu technicznego, przydatności budynków i budowli:	stopień dopasowania zasobu budynków i budowli gospodarczych w relacji do ziemi, funkcjonalność budynków i budowli gospodarczych, stan techniczny budynków i budowli gospodarczych.

Źródło: opracowanie własne.

Czynniki determinujące wartość rynkową nieruchomości rolnej to cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na cenę i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Są to więc takie cechy nieruchomości, co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny nieruchomości rolnej, czy to na rynku prywatnych nieruchomości rolnych, czy to na rynku państwowych nieruchomości rolnych. Cechy te stanowią kryteria jakimi kierują się rzeczoznawcy majątkowi, porównując nieruchomość wycenianą z nieruchomościami podobnymi. Cechy nieruchomości rolnych powodują zróżnicowanie cen tych nieruchomości i ich wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz (tzw. rynku lokalnego).

Cechy rynkowe nieruchomości, to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe. Są to takie cechy, których wpływ na wartość rynkową nieruchomości rolnej można oszacować. Mają one najczęściej charakter lokalny i w zależności od „siły” oddziaływania na wartość rynkową (na danym rynku lokalnym) przypisuje się im odpowiednie wagi.

Cechy nieruchomości wpływają na jej wartość ustalaną w procesie wyceny. Dotyczy to zarówno cech fizycznych nieruchomości, jak i prawnych. Wykorzystanie cech rynkowych w procesie wyceny uwarunkowane jest określeniem poszczególnych ich stanów¹⁵. Z punktu widzenia wyceny gruntów rolnych, cechy można również podzielić na: cechy podstawowe (obligatoryjne) i cechy uzupełniające.

Uwzględnienie cech podstawowych zdeterminowane jest przepisami prawa, co oznacza, że pewne cechy muszą być obligatoryjnie uwzględnione w procesie wyceny. Cechy te zostały wymienione w Standardzie V.4 i uzależnione są od przedmiotu wyceny (rodzaju nieruchomości rolnej) oraz podejścia i metody zastosowanej w procesie szacowania wartości rynkowej nieruchomości.

Cechy uzupełniające uwzględniane są tylko wtedy, gdy wymaga tego specyfika wycenianej nieruchomości lub gdy ich wyraźny wpływ na wartość gruntów rolnych został stwierdzony w wyniku badania rynku, a nie zostały one zaliczone do cech podstawowych. Dla gruntów rolnych mogą to być takie cechy, jak: kształt działki, odległość od zabudowy, jakość dróg dojazdowych, zagrożenia gleb

Tabela 3. Podstawowe cechy według Standardu V.4.

Cechy w przypadku nieruchomości rolnych niezabudowanych i nie przeznaczonych pod zabudowę	Cechy w przypadku nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy
Lokalizacja i położenie, Różnorodność rodzajów użytków gruntowych, Różnorodność utworów tworzących glebę i jej ożywny charakter, Występowanie gleb o różnej przydatności rolniczej, Występowanie szczególnych cech określających zdolności produkcyjne gleb w tym zagrożenie erozją, przydatność do produkcji określonych roślin, kultura Gleb, trudność uprawy, kamienistość Wyposażenie w budowle i urządzenia służące produkcji rolnej, Możliwość innego, niż rolnicze, wykorzystania.	lokalizacja i położenie, różnorodność istniejącej lub możliwej zabudowy oraz stan tej zabudowy, występowanie gruntów o różnej przydatności do zabudowy, wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej.

Źródło: opracowanie własne.

¹⁵ Pojęcie stanu dotyczy rozkładu cechy rynkowej w obrębie jej zakresu kwotowego. Stan cech rynkowych może być określony w sposób binarny, przymiotnikowy lub liniowy. Sposób binarny dotyczy na przykład dostępu do dróg publicznych (jest – 1, nie ma – 0). Sposób przymiotnikowy dotyczy na przykład stanu technicznego urządzeń melioracyjnych (zły, średni, dobry). Jeśli natomiast określi się procentowy stopień zużycia urządzeń melioracyjnych to wtedy będzie to sposób liniowy określenia stanu cechy.

erozją, trudność uprawy gleb, kamienistość gleb, warunki klimatyczne (wysokość nad poziomem morza, nasłonecznienie, obszary mrozowiskowe, gradobicia, długość zalegania pokrywy śnieżnej, itp.), oraz inne (takie, których wpływ na wartość gruntów rolnych zaoferowano, na rynku lokalnym).

Podsumowanie

Pomimo że standardy rzeczoznawców majątkowych w znacznym stopniu określają „typowe” cechy nieruchomości rolnych, to wybór cech (poza obligatoryjnymi) nie jest jednoznaczny i szablony. Tak jak nie jest jednoznaczny i jednakowy wszędzie wpływ tych cech na wartość nieruchomości. Jest on determinowany warunkami na rynku lokalnym, sytuacją popytowo-podażową na tym rynku, a także sytuacją gospodarczą kraju, indywidualnymi preferencjami nabywców oraz modą. Czynnikiem, który może zwielokrotnić wartość rynkową ziemi, jest potencjalna możliwość innego niż rolnicze wykorzystanie. Dotyczy to w szczególności gruntów położonych na obrzeżach większych miast, w pobliżu ważnych szlaków komunikacyjnych lub zbiorników wodnych. Ceny takich gruntów wielokrotnie przekraczają ceny typowej ziemi rolniczej. Położenie jest wówczas decydującym czynnikiem wpływającym na wartość nieruchomości, a obrót nimi pośrednio wpływa na wzrost cen pozostałych gruntów rolnych.

Na ceny ziemi rolniczej wpływa również możliwość korzystania z dopłat bezpośrednich i innych form pomocy dla rolnictwa z funduszy Unii Europejskiej i budżetu państwa oraz perspektywa zwiększenia tego wsparcia w przyszłości. Wpływ na sytuację na rynku ziemi rolniczej ma również obserwowany wzrost opłacalności niektórych kierunków produkcji rolnej i eksportu krajowych produktów rolno-spożywczych. Znaczenie ma też dostępność (lub brak) do gruntów znajdujących się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZSRWP).

Literatura

- Bud-Gusaim J.** 2000: Wycena gospodarstw rolniczych oraz ich zasobów majątkowych. SGGW, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E.** 2000: Wartość rynkowa nieruchomości. TWIGGER, Warszawa.
- Rekomendacja F: NB/BASB/139/98 Warszawa, 1998. 11.12, uchwała KNB z 5 lutego 2003 r.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109).
- Rozporządzeniem Ministra Finansów z dn. 10.12.2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz.U. Nr 143, poz.1614).
- Ustawa z 23.04.1964 r. Kodeks cywilny. (Dz.U. z 1964 r. nr 16 poz. 93 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004 r., nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).
- Ustawia z dnia 29.08.1997r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2003 r., nr 99, poz. 919 z późn. zm.).
- Standard III.1. 2003: Wycena nieruchomości rolnych. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Standard V.4. 1998: Wycena nieruchomości rolnych. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Strzechowska J.** 2000-2003: Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości. Materiały Szkoleniowe, Politechnika Warszawska, Instytut Geodezji Gospodarczej, Studium Podyplomowe – Wycena nieruchomości, Warszawa, 2002-2003.
- Ziętara W., Runowski H.** 2000: Cechy (atrybuty) nieruchomości rolnych i ich wpływ na wartość użytkową [<http://www.anr.gov.pl/attachements/AdminArticle/112/293/pl/hpsc242.pdf>].

Summary

The value of the agricultural real estate is determined by the factors which framed the catalogue. of legal, physical, localization and utility parameters. Crucial is to recognise and define market price connected with the catalogue of characteristics which are significant and insignificant for the clients of real estate market.

In the article authors make an attempt identification of the factor determined the value of the of the agricultural real estate. They were presented depending on the property value and used estimation methods.

Adres do korespondencji:

dr Dorota Koziol
Szkola Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie
Wydział Nauk Ekonomicznych,
Katedra Ekonomiki Rolnictwa i Międzynarodowych
Stosunków Gospodarczych
Zakład Metod Gościowych
ul. Nowoursynowska 166, 02-787 Warszawa
e-mail: dorota_koziol@sggw.pl

dr inż. Agnieszka Parlińska
Szkola Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie
Wydział Nauk Ekonomicznych
Katedra Polityki Agrarnej i Marketingu
Zakład Prawa i Finansów
e-mail: agnieszka_parlinska@sggw.pl