

Małgorzata Dudzińska

Czynniki determinujące wartość rynkową gruntu rolnego i wartość gruntu w postępowaniu scaleniowym

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 9/4, 19-28

2010

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

CZYNNIKI DETERMINUJĄCE WARTOŚĆ RYNKOWĄ GRUNTU ROLNEGO I WARTOŚĆ GRUNTU W POSTĘPOWANIU SCALENIOWYM

Małgorzata Dudzińska

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. Scalenie jest zabiegiem urzędzenioworolnym spełniającym ważną funkcję w kształtowaniu przestrzeni wiejskiej. Jednym z etapów jego realizacji jest określanie wartości gruntów – wkładu wnoszonego przez uczestników przed scaleniem i po tym zabiegu. Szacunek w procedurze scaleniowej jest realizowany wg innych zasad niż określenie wartości rynkowej gruntu rolnego. Celem głównym artykułu jest przedstawienie czynników warunkujących wartość nieruchomości ustaloną w procedurze scalenia gruntu i wartość rynkową nieruchomości rolnych. Autor opracowania próbuje porównać czynniki uwzględniane w obu przypadkach – w scaleniu i określeniu wartości rynkowej, znajdując różnice i podobieństwa.

Z przedstawionej analizy wynika, że w pracach scaleniowych wartości opierają się na cechach obiektów, tj. bonitacji, położeniu, sąsiedztwie itp. Brakuje jednak czynnika, który sprowadziłby uzyskane wielkości do poziomu cen zaistniałych na rynku.

Słowa kluczowe: scalenie, wartość rynkowa, rodzaje użytków, klasy bonitacyjne, grunty rolne

WSTĘP

Z chwilą akcesji Polska uzyskała dostęp do wsparcia w ramach polityki strukturalnej Unii Europejskiej. W latach 2004–2006 instrumenty polityki strukturalnej UE były w Polsce realizowane w ramach Narodowego Planu Rozwoju obejmującego wiele programów operacyjnych. Jednym z nich był Sektorowy Program Operacyjny (SPO) Restrukturyzacja i modernizacja sektora żywnościowego i rozwój obszarów wiejskich 2004–2006. Działanie 2.2 dotyczyło scalenia gruntów rolnych. Na ten cel w latach 2004–2006 wydano łącznie 21,25 mln euro. Obecnie (lata 2007–2013) scalenie znajduje się w Programie Rozwoju Obszarów Wiejskich. Na działanie to przeznaczona się aktualnie około 160 mln euro.

Adres do korespondencji – Corresponding author: Małgorzata Dudzińska, Katedra Katastru i Zarządzania Przestrzenią, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. Romana Prawocheńskiego 15, 10-724 Olsztyn, e-mail: gosia.dudzi@uwm.edu.pl

Głównym celem artykułu jest przedstawienie czynników warunkujących wartość nieruchomości ustaloną w procedurze scalenia gruntu i wartość rynkową nieruchomości rolnych.

W artykule zastosowano metodę monograficzną – analizy literatury, dokumentów i przepisów prawnych dotyczących zaistniałej problematyki. Służy ona do naukowego zgłębienia wyodrębnionych cech i elementów jakościowych określonej struktury, systemu lub procesu, określenia ich charakteru, wielkości oraz scharakteryzowania ich funkcjonowania i rozwoju. Metoda monograficzna pozwala głęboko wnikać w istotę zjawiska poprzez wszechstronne naświetlenie badanej struktury, procesu, organizacji [Apanowicz 2003].

Celem scalenia gruntów jest tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych, racjonalne ukształtowanie rozłogu gruntów, dostosowanie granic nieruchomości do systemu urządzeń melioracji wodnych, dróg oraz rzeźby terenu [Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów Dz.U. nr 178, poz. 1749].

W wyniku przeprowadzonych scaleń następuje m.in. zmniejszenie liczby działek w gospodarstwie oraz zmniejsza się odległość pól od gospodarstw. Najważniejszymi efektami przeprowadzanych scaleń będzie zmniejszenie kosztów ponoszonych przez rolników w czasie uprawy roli i poprawienie efektywności gospodarowania. Rolnicy nie ponoszą żadnych kosztów związanych z przeprowadzanymi pracami scaleniowymi.

SZACUNEK GRUNTÓW W POSTĘPOWANIU SCALENIOWYM

Jednym z etapów realizacji procesu scalenia gruntów jest szacunek wkładu wniesionego przez uczestników do tej procedury. Jest to szczególnie ważny etap, gdyż nowe rozdysponowanie opiera się na wartości wycenianego gruntu (wartości działek przyjętych do scalenia-wkładu), a nie na powierzchni. Scalenie gruntów przeprowadza się na podstawie zasady, że wartość gruntów danej nieruchomości przed scaleniem i po tym zabiegu powinna być jednakowa. Dokładność rozdysponowania wkładu jest wyraźnie sprecyzowana w ustawie o scalaniu i wymianie gruntów [Ustawa... 1981] w art. 8.1. i wynosi do 3%.

Pod pojęciem jednakowej wartości nieruchomości gruntowych w postępowaniu scaleniowym należy rozumieć jednakową wartość użytków pod względem ich wydajności produkcyjnej, jak i jednakową, w miarę możliwości, strukturę tych użytków, tzn., że w wyniku scalenia wydziela się takie grunty zamienne, których produkcja rolna będzie zbliżona pod względem rodzaju, jakości i rozmiaru do produkcji gospodarstwa. Mówiąc o wartości, nie mamy na myśli wartości absolutnej (np. ceny rynkowej ziemi), lecz wartość względną, czyli wartość ziemi wyrażonej w dowolnych jednostkach szacunkowych, pozwalającą na ustalenie właściwego stosunku zamiennego między dowolnymi gruntami położonymi na obszarze scalenia [Portal Geodety... 2010]. Obecnie jednak, gdy ziemia stała się dobrem wyjątkowo cennym, dąży się do tego, aby wartość otrzymana w procedurze scaleniowej miała odzwier-

ciedlenie w wartości rynkowej ziemi. Ułatwiłoby to rozliczenia poscaleniowe, tj. związane z dopłatami między uczestnikami scalenia, szczególnie gdy w procedurze uczestniczą osoby prawne dysponujące gruntami państwowymi np. Agencja Nieruchomości Rolnych itp. (w rozliczeniu między ANR obowiązuje wartość rynkowa gruntu)

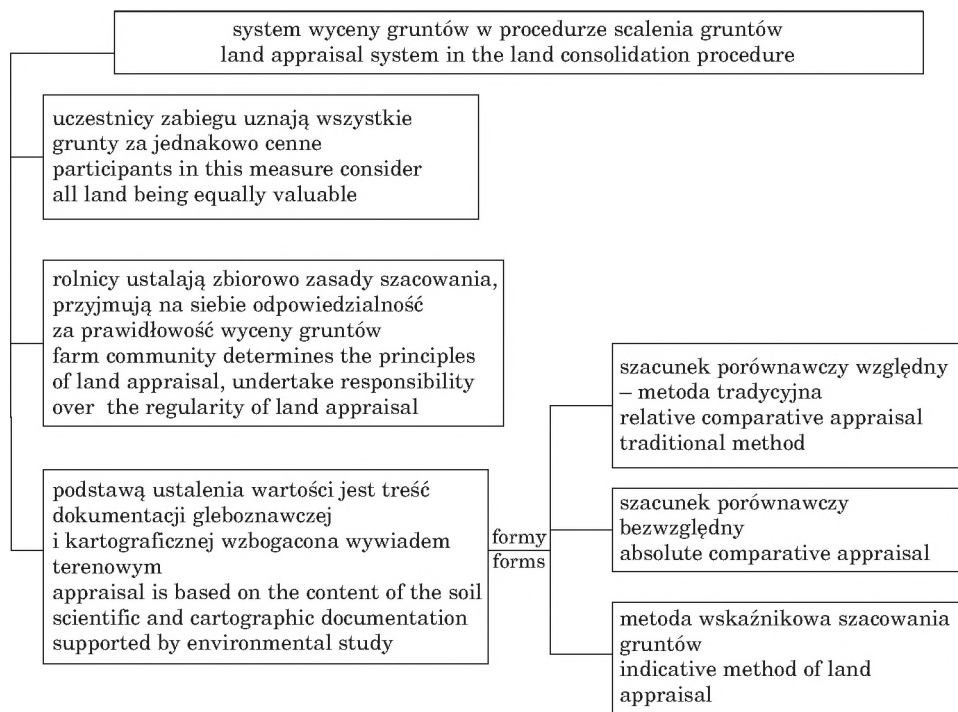
W praktyce w scaleniach można oszacować grunt metodą bezwzględną lub metodą względną. Szacunek ten wykonuje geodeta (często z rzeczoznawcą majątkowym). Na zebraniu zwołanym przez uczestników scalenia geodeta przedstawia zasady i metody szacunku. Metoda bezwzględna polega na wycenie gruntów w jednostkach pieniężnych.

W przypadku szacunku względnego dopuszcza się w zasadzie trojaki system wyceny gruntów (rys. 1) [Włodziński 2006]:

- a) uczestnicy zabiegu uznają wszystkie grunty za jednakowo cenne. Ma to miejsce najczęściej w przypadku szacowania gruntów o znikomej lub bardzo dużej zmienności gleb (dużej plamistości) o dość równym rozłożeniu. Nie przeprowadza się wówczas szacunku, a podstawą wydzielenia ekwiwalentu w projekcie jest powierzchnia gruntów gospodarstw w stanie starym;
- b) kryteria wartości gleby określają uczestnicy w drodze uchwały. Rolnicy ustalają zbiorowo zasady szacowania, przyjmują na siebie odpowiedzialność za prawidłowość wyceny gruntów;
- c) podstawą ustalenia wartości jest treść dokumentacji gleboznawczej i kartograficznej wzbogacona wywiadem terenowym. Uwzględnić tu należy spostrzeżenia rolników w zakresie wyceny poszczególnych konturów gruntów.

W systemie wyceny, gdzie podstawą ustalenia wartości jest treść dokumentacji gleboznawczej i kartograficznej, wyróżniamy trzy podstawowe formy szacowania gruntów w scaleniach [Włodziński 2006]:

- a) szacunek porównawczy względny – polega na tym, że przyjmuje się wzorzec jednego hektara gruntów przeważających na obiekcie scaleniowym np. 100 jednostek szacunkowych, następnie ustala się wartość gruntów w innych klasach bonitacyjnych. W tej metodzie ważne jest ustalenie proporcji między użytkami i klasami bonitacyjnymi. Szacunek ten wykonuje się na mapach ewidencyjnych lub klasyfikacyjnych.
- b) szacunek porównawczy bezwzględny [Włodziński 2006] – oparty na metodzie stawek szacunkowych. Wyceniając grunt scalany tą metodą, wykorzystuje się stawki szacunkowe określone w rozporządzeniu Ministra Skarbu Państwa w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania cen sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów [Rozporządzenie... 2010].
- c) metodę wskaźnikową szacowania gruntów, która jest jedną z metod opracowania szacunku porównawczego, opartą na jednoczesnym wykorzystaniu map klasyfikacyjnych oraz map glebowo-rolniczych. Ustalając wartość szacunkową gruntu, uwzględnia się klasy bonitacyjne oraz rolniczą przydatność gleb. Jedną z metod opartych na tej zasadzie jest metoda Wrzochola-Dawidziuka. Do określenia wskaźników przeliczeniowych w tej metodzie określono wzajemne zależności między klasami gruntów a ich produktywnością.



Rys. 1. System wyceny gruntów w procedurze scalenia

Fig. 1. Land appraisal system in the consolidation procedure

Źródło: opracowanie własne

Source: own resources

W tabeli 1 przedstawiono czynniki uwzględniane w trakcie określania wartości gruntów w procedurze scaleniowej. Można zauważyć, że w procedurze scalenia gruntów w szacunku brane są pod uwagę głównie cechy związane z jakością gleby, tj. klasy bonitacyjne lub kompleksy glebowo-rolnicze, położenie gruntów oraz inne nietypowe uwarunkowania występujące na gruncie, tj. sąsiedztwo itp.

WARTOŚĆ RYNKOWA GRUNTU ROLNEGO

Art. 151.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadza definicję wartości rynkowej [Ustawa... 1997]:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.”

Tabela 1. Czynniki uwzględniane podczas określania wartości gruntów w procedurze scaleniowej

Table 1. Factors taken into account in land appraisal in the consolidation procedure

Formy szacowania gruntów w scaleniach Forms of land appraisal in the consolidation procedure	Czynniki uwzględniane w trakcie określania wartości Factors taken into account for the appraisal	Jednostka wartości dla potrzeb scalenia gruntów Value unit for land consolidation
Szacunek porównawczy względny, tzw. metoda tradycyjna Relative comparative appraisal, so-called traditional method	– rodzaje użytków – land types – klasy bonitacyjne gruntu – land quality classification	wartość ustalona w punktach (od 100 do 5 pkt) – value entered in points (from 100 to 5 points)
Szacunek porównawczy bezwzględny (1) – oparty jest na metodzie stawek szacunkowych Absolute comparative appraisal (1) – based on the appraisal method	– rodzaje użytków – types of land – klasy bonitacyjne gruntu – land quality classification – okręg podatkowy, w którym położony jest teren scalany – tax area in which the consolidated land is located – współczynnik eksperta – często uwzględnia lokalizację, dostępność do obszaru i nietypowe uwarunkowania występujące w terenie np. sąsiedztwo lasów rowów (wielkość ustalana samodzielnie przez wyceniającego) – expert co-efficient – it often includes location and accessibility of the land, untypical environment e.g. neighboring forests, trenches, (this value is determined by the appraiser)	wartość w decytonach ziarna żyta (wielkość max. stawki szacunkowej 145 deceton minimalna 1) Value in decitons of rye grain (value of the appraisal rate: max. 145 decitons min. 1 deciton)
Metoda wskaźnikowa szacowania gruntów Land appraisal comparative method	– uwzględnia zależność między klasami bonitacyjnymi a kompleksami rolnej przydatności gleb w danych użytkach – takes into account the relationship between the soil quality classes and the complexes of agricultural fitness of given land – odległość od zabudowy – distance from buildings – lokalizację przyszłego ośrodka gospodarczego – situation of a future economic centre – zwartość kompleksu – complex content – występowanie przeszkód, tj.: kanały, rzeki, tory kolejowe, głębokie jary, wąwozy itp.; inne elementy nieznanego odzwierciedlenia w gleboznawczej klasyfikacji gruntów – obstacles, i.e. canals, rivers, railways, deep ravines, galleys, etc; other elements other than soil quality classification	– zależność między klasami bonitacyjnymi a kompleksami rolnej przydatności gleb w danych użytkach; w pkt (od 100 do 5) – relationship between the soil quality classes and the complexes of soil fitness of certain land; score from 100 to 5. – współczynnik niemianowany w2 wielkość od 1 do 0,5 – coefficient in square values from 1 to 0.5 – non-standardized coefficient

Źródło: opracowanie własne

Source: own resources

Wartość rynkową gruntów rolnych można określić w podejściu porównawczym, dochodowym i w podejściu mieszanym.

1. Podejście porównawcze. Grunty rolne są szacowane najczęściej w podejściu porównawczym. W tym przypadku konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Określenie wartości gruntów rolnych należy zatem poprzedzić analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen oraz warunków zawarcia transakcji, a następnie ustalić cechy, które wpływają na wartości gruntów rolnych.

Do podstawowych cech wpływających na poziom cen w przypadku nieruchomości rolnych niezabudowanych i nieprzeznaczonych pod zabudowę zalicza się w szczególności:

- lokalizację i położenie;
- różnorodność rodzajów użytków gruntowych;
- różnorodność utworów tworzących glebę i jej ożywiony charakter;
- występowanie gleb o różnej przydatności rolniczej;
- występowanie szczególnych cech określających zdolności produkcyjne gleb w tym zagrożenie erozją, przydatność do produkcji określonych roślin, kulturę gleb, trudność uprawy, kamienistość;
- wyposażenie w budowlę i urządzenia służące produkcji rolnej;
- możliwość innego, niż rolnicze, wykorzystania [Standard V.4... 1998].

Inny podział cech wpływających na poziom cen w przypadku nieruchomości rolnych można ustalić, opierając się na cechach nieruchomości rolnych.

Cechy podstawowe (atributy obligatoryjne):

- rodzaj i typ nieruchomości;
- strefa (odległość od zabudowań);
- sąsiedztwo i otoczenie;
- dostępność (jakość dróg dojazdowych, okresowe utrudnienia związane z dostępem);
- jakość gruntu (dominująca klasa użytków gruntowych wyrażona tzw. wskaźnikiem bonitacji);
- topografia terenu (ukształtowanie, wystawa);
- kształt i wielkość działki (przebieg granic działki w terenie);
- poziom kultury rolnej (stosowanie zabiegów agrotechnicznych – płodozmian, nawożenie, mechanizacja prac, ew. odlogowanie);
- możliwość zmiany przeznaczenia (możliwość alternatywnego – innego niż rolnicze wykorzystania).

Cechy uzupełniające (atributy fakultatywne):

- lokalizacja ogólna nieruchomości (usytuowanie w miejscowości w stosunku do położenia w gminie);
- stan zagospodarowania i sposób użytkowania (zgodność z przeznaczeniem w planie zagospodarowania);
- struktura użytków gruntowych;
- utrudnienia w uprawie (np. związane z ukształtowaniem terenu, występowaniem elementów infrastruktury technicznej);

- zagrożenia gleb erozją (podatność na erozję wodną), występowanie części szkieletowych gleby (kamienistość) itp.;
- warunki klimatyczne (wysokość n.p.m., nasłonecznienie, długość zalegania pokrywy śnieżnej itp.) [Nieruchomości rolne... 2010].

2. Podejście dochodowe. Dochód z nieruchomości może być określany wyłącznie na podstawie czynszów dzierżawnych i nie może być utożsamiany z dochodem z działalności rolniczej prowadzonej na tej nieruchomości. Wysokość czynszu dzierżawnego określa się na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszów, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej:

$$WG = CzR \cdot C1q \cdot WK$$

gdzie:

CzR – czynsz roczny za dzierżawę gruntu wyrażony w q ziarna pszenicy,

$C1q$ – cena rynkowa 1 q pszenicy,

WK – współczynnik kapitalizacji ustalony dla gruntów rolnych.

3. Podejście mieszane – metoda wskaźników szacunkowych gruntów. § 19. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [Rozporządzenie... 2004]

Określając wartości nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów. Wartość gruntu za pomocą tej metody określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta. Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego.

Klasy gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości, a okręg podatkowy – według przepisów o podatku rolnym. Wskaźniki szacunkowe gruntów, w zależności od klasy gruntu i okręgu podatkowego, są określone w załączniku do rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [Rozporządzenie... 2004].

Stosując metodę wskaźników szacunkowych gruntów w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne uwzględnia się: położenie w stosunku do głównych dróg, jakość dróg dojazdowych, zagrożenie erozją, trudność uprawy, kulturę rolną, wielkość zanieczyszczeń środowiska, strukturę użytków gruntowych, występowanie urządzeń melioracyjnych, występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę [Nieruchomości rolne... 2010] – tabela 2.

W przypadku gruntów rolnych w 95% wartość rynkowa jest określona w podejściu porównawczym, a uzyskane wyniki są najbliższe cenie transakcyjnej. Związane jest to z tym, że wartość ta opiera się na zaistniałych transakcjach sprzedaży i mieści się najczęściej w przedziale od ceny maksymalnej do ceny minimalnej obiektów porównawczych.

Tabela 2. Czynniki uwzględniane podczas określania wartości rynkowej gruntu rolnego
 Table 2. Factors taken into account in determining agricultural land market value

Podejście do wyceny nieruchomości rolnej Agricultural land appraisal approaches	Czynniki uwzględniane w trakcie określania wartości Factors taken into account in appraisal	Jednostka wartości rynkowej gruntu rolnego Value unit of the agricultural land market price
Porównawcze Comparative	a) lokalizacja i położenie – location and situation, b) różnorodność rodzajów użytków gruntowych – diversity of land types, c) różnorodność utworów tworzących glebę i jej ożywiony charakter – diversity of soil formations and its nature, d) występowanie gleb o różnej przydatności rolniczej – soils of varied agricultural fitness, e) występowanie szczególnych cech określających zdolności produkcyjne gleb, w tym zagrożenie erozją, przydatność do produkcji określonych roślin, kultura gleb, trudność uprawy, kamienistość – specific features determining soil production capacity, including risk of erosion, fitness to production of certain plants, soil culture, cultivation difficulties, stoniness, f) wyposażenie w budowle i urządzenia służące produkcji rolnej – facilities and equipment used for agricultural production, g) możliwość innego niż rolnicze wykorzystania – possibility of use other than agricultural	w złotych in PLN
Dochodowe Revenue	– czynsz roczny za dzierżawę gruntu wyrażony w q ziarna pszenicy (zależny od rodzaju użytku; klasy bonitacyjnej gruntu) – yearly rent of land lease expressed in q of wheat grain (depending on land type; land quality class); – okręg podatkowy w gdzie położony jest grunt – tax area in which the land is situated; – cena rynkowa 1 q pszenicy – market price of 1 q wheat	w złotych lub kwintalach ziarna pszenicy in PLN or quintals of wheat grain
Mieszane – metoda wskaźników szacunkowych gruntu Mixed method of land appraisal indices	– wskaźnik szacunkowy gruntu, który zależy od rodzaju użytku, klasy bonitacyjnej gruntu; okręg podatkowy gdzie położony jest grunt – land appraisal index, which depends on land type, land quality class; tax area in which the land is situated, – cena rynkowa 1 q żyta – market price of 1 q rye, – położenie w stosunku do głównych dróg – situation in relation to main roads, – jakość dróg dojazdowych – quality of access roads, – zagrożenie erozją – risk of erosion, – trudność uprawy – difficulty in cultivation, – kultura rolna – agricultural culture, – wielkość zanieczyszczeń środowiska – environmental pollution level, – struktura użytków gruntowych – land structure, – występowanie urządzeń melioracyjnych – land reclamation facilities, – występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę – land reclamation facilities	w złotych lub decytonach ziarna żyta In PLN or decitons of rye grain

Źródło: opracowanie własne

Source: own resources

WNIOSKI

W prezentowanych metodach szacunku w pracach scaleniowych największy wpływ na wartość miała jakość gleby (określona przez: rodzaje użytków i bonitację, ewentualnie kompleksy glebowo-rolnicze). W trakcie określenia wartości rynkowej czynniki, tj. rodzaje użytków i bonitację, brane są pod uwagę. W pracach scaleniowych na nich w głównej mierze opiera się wartość – różnicowanie wartości zależy przede wszystkim od ich jakości. W zależności od stosowanych podejść wymienione czynniki mogą również stanowić podstawę do określenia wartości (podejście dochodowe, podejście mieszane). W podejściu porównawczym – wykorzystywanym najczęściej do określania wartości rynkowej gruntów rolnych – rodzaje użytków i bonitacja stanowią tylko jeden z wielu czynników wpływających na wartość gruntu rolnego.

PIŚMIENNICTWO

- Apanowicz J., 2003. Metodologia nauk. Wyd. TNOiK i SWU, Toruń.
- Nieruchomości rolne – Wycena. R. Cymerman, http://www2.wpia.uw.edu.pl/files//podypłomowe/rzeczoznawstwo/nieruchomosci_rolne_wycena_R_Cymerman.pdf, 20.07.2010.
- Noga K., 2001. Metodyka programowania i realizacji prac scaleniowych i wymiany gruntów w ujęciu kompleksowym. AR w Krakowie, Kraków, 47–53.
- Portal Geodety Powiatu Brzeskiego, http://www.geodezja.powiatbrzeski.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=136%3Austalenie-zasad-szacunku-gruntow-strzelce-mae-i-barczkow-gmina-szczurowa&Itemid=69, 20.07.2010.
- Rozporządzenie Ministra Rolnictwa z dnia 17 lutego 2010 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania cen sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów. Dz.U. nr 151, poz. 29.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U. nr 207, poz. 2109 z 2004 r.
- Standard V.4 Wycena Nieruchomości Rolnych zatwierdzona przez Radę Krajową PFSRM w dniu 21 października 1998 r.
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Dz.U. z 1995 r. nr 57, poz. 299.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. nr 261, poz. 2603.
- Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów. Dz.U. z 1982 r. nr 178, poz. 1749.
- Włodziński W., 2006. Wykorzystanie gleboznawczej klasyfikacji gruntów i ich szacowanie w postępowaniu scaleniowym. Materiały szkoleniowe nr 93. Kompleksowe scalanie gruntów rolnych i leśnych. Instytut Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa – Państwowy Instytut Badawczy w Puławach, Puławy, 113–123.

FACTORS DETERMINING THE MARKET VALUE OF AGRICULTURAL LAND AND OTHER-PURPOSE LAND IN THE CONSOLIDATION PROCEDURE

Abstract. Consolidation is a management and agricultural measure playing an important role in rural area development. One of the phases of this measure involves appraisal of land being contributed by the parties, before and after the consolidation. Land appraisal in the consolidation procedure is carried out according to different principles than when determining the market value of agricultural land. The main objective of the article is to present the factors having an effect on land value determined in the land consolidation procedure and on the market value of agricultural land. An attempt was made to compare the factors taken into account in both cases: the consolidation and the determination of market value and some differences and similarities were presented.

Based on the presented analysis it was found that the values in the consolidation procedure are based on object features such as soil quality classification, location, neighborhood, etc. There is a lack of a factor which would adjust the estimated values to the market prices.

Key words: consolidation of land, market value, types of land, quality classes of land, agricultural land

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 1.12.2010