

**Krystyna Kurowska, Hubert  
Kryszk, Ryszard Cymerman**

---

**Identyfikacja czynników  
wpływających na kształtowanie się  
cen transakcyjnych nieruchomości  
rolnych będących w zasobie ANR OT  
Olsztyn**

---

Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania 36/1, 303-316

---

2014

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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach  
dozwolonego użytku.

**Krystyna Kurowska\***, **Hubert Kryszk\*\***, **Ryszard Cymerman\*\*\***

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

## **IDENTYFIKACJA CZYNNIKÓW WPŁYWAJĄCYCH NA KSZTAŁTOWANIE SIĘ CEN TRANSAKCYJNYCH NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH BĘDĄCYCH W ZASOBIE ANR OT OLSZTYN\*\*\*\***

### **STRESZCZENIE**

Zróźnicowanie cen nieruchomości rolnych jest bardzo duże i szczególnie widoczne w ostatnich latach. Na wartość nieruchomości rolnych ma wpływ wiele czynników, które uwzględniane są przy określaniu wartości nieruchomości. W ramach pracy została podjęta próba identyfikacji innych uwarunkowań wynikających z czynników zewnętrznych oraz gospodarowania gruntami rolnymi w warunkach przynależności Polski do Unii Europejskiej. Nie są one uwzględniane przy wycenie, a zdaniem autorów decydują o osiągniętych cenach transakcyjnych. Analizą objęto transakcje sprzedaży nieruchomości rolnych z zasobu Agencji Nieruchomości Rolnych OT Olsztyn, który miały miejsce w latach 2012–2103, czyli w okresie wzmożonego zainteresowania zakupem ziemi rolnej.

**Słowa kluczowe:** cechy nieruchomości, cena transakcyjna, nieruchomości rolne, zasób Agencji Nieruchomości Rolnych

---

\* Adres e-mail: [krystyna.kurowska@uwm.edu.pl](mailto:krystyna.kurowska@uwm.edu.pl)

\*\* Adres e-mail: [hubert.kryszk@uwm.edu.pl](mailto:hubert.kryszk@uwm.edu.pl)

\*\*\* Adres e-mail: [rcymer@uwm.edu.pl](mailto:rcymer@uwm.edu.pl)

\*\*\*\* Artykuł opracowano w ramach przedsięwzięcia *Analiza przestrzenna cen nieruchomości rolnych będących w zasobie ANR z wykorzystaniem narzędzi GIS*, umowa nr 02/SFKiW/2014.

## Wstęp

Nieruchomości rolne należą do tzw. nieruchomości nieurbanizowanych, zlokalizowanych głównie na obszarach wiejskich. Obszary wiejskie odgrywają ogromną rolę w życiu każdego człowieka. Dla jednych są miejscem zamieszkania, pracy, dla innych miejscem wypoczynku, spędzania wolnego czasu, kontaktu z naturą, miejscem sielskim, ale przede wszystkim dostarczają produktów i surowców. W związku z powyższym jest to przestrzeń będąca przedmiotem zainteresowania wielu osób (niekoniecznie związanych z rolnictwem), a same grunty rolne dla różnych podmiotów mogą stanowić „różną wartość”. Należy podkreślić, że obszary wiejskie dają przestrzeń dla innych funkcji, szczególnie dla celów inwestycyjnych czy urbanizacyjnych. Znaczenie ziemi jako jednego z czynników produkcji rolniczej wynika z tego, że jest niezastąpiona, a jej zasoby ciągle maleją [Pałasz 2007, 35]. W ostatnich latach obserwujemy duże zainteresowanie nabywaniem nieruchomości rolnych również jako forma inwestycji. Przekłada się to na osiągnięte wysokie ceny transakcyjne nieruchomości rolnych niezabudowanych. Rynek nieruchomości rolnych obejmuje rynek państwowy oraz rynek prywatny, nazywany inaczej lokalnym czy międzysąsiedzkim. Istotny wydaje się obrót ziemią rolną będącą w zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych, który tworzą były grunty Państwowego Funduszu Ziemi (PFZ), grunty Państwowych Przedsiębiorstw Gospodarki Rolnej oraz grunty byłych Państwowych Gospodarstw Rolnych. W swoich zasobach ANR ma 1,6 mln ha gruntów, z czego ponad 1,25 mln ha pozostaje w dzierżawie. Najwięcej ziemi do sprzedania jest w województwach: zachodniopomorskim, wielkopolskim, dolnośląskim i warmińsko-mazurskim. Tylko w 2013 r. Agencja Nieruchomości Rolnych (oddział terenowy) w Olsztynie sprzedała 21,4 tys. ha państwowej ziemi – nieruchomości rolnych niezabudowanych o powierzchni od 1 ha do 500 ha. Zawarto około 2000 umów sprzedaży.

Do głównych zadań realizowanych przez ANR należy poprawa struktury obszarowej gospodarstw, tworzenia warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego, a także proces restrukturyzacji gruntów Skarbu Państwa. Poznanie rynku lokalnego powinno uwzględniać sytuację obecną oraz w miarę możliwości przyszłe tendencje. Analiza rynku (w tym analiza cen nieruchomości rolnych) stanowi jedno z podstawowych narzędzi procesu podejmowania decyzji m.in. inwestycyjnych i administracyjnych czy prywatyzacji gruntów będą-

cych w zasobie Skarbu Państwa. Grunt rolny może mieć wiele wartości i funkcji dla różnych nabywców w tym samym czasie [Holmes 2006, 144]. Dlatego ważne wydaje się zdefiniowanie potencjalnego nabywcy, gdyż w dużej mierze on decyduje o uzyskiwanych cenach transakcyjnych nieruchomości rolnych. Pierwszą grupę stanowią rolnicy indywidualni utożsamiani z tradycyjnym gospodarstwem rolnym, które zgodnie z art. 55 *Kodeksu cywilnego* [Ustawa 1964] oraz art. 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego [Ustawa 2003] definiowane jest jako gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha i nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych. Istotną jest też definicja rolnika indywidualnego, rozumianego jako osoba fizyczna będąca właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadająca kwalifikacje rolnicze, a także osoba fizyczna, która co najmniej 5 lat mieszka w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego [Ustawa 2003]. Jednak w grupie rolników indywidualnych można wyróżnić rolników inwestorów, którzy zainteresowani są powiększeniem swojego gospodarstwa oraz rozwojem, a jednocześnie swoje gospodarstwo rolne traktują bardziej przedmiotowo i inwestycyjnie. Ostatnią grupę stanowią pozostali „nierolnicy”<sup>1</sup> lub „rolnicy inwestorzy”, zainteresowani głównie dużymi działkami rolnymi, co bezpośrednio związane jest z ekonomiką produkcji rolnej. Motywacją ich działania jest głównie utrzymanie gruntów w dobrej kulturze rolnej w celu pobierania dopłat bezpośrednich do gruntów rolnych, przystępowanie do programów rolnośrodowiskowych czy zalesienia gruntów rolnych. Często nieruchomości rolne są nabywane również z myślą o alternatywnym przyszłym zagospodarowaniu innym niż rolne czy leśne. Dotyczy to głównie nieruchomości atrakcyjnie położonych w stosunku do dużych miast, z dobrą dostępnością bądź charakteryzujących się wysokimi walorami krajobrazowymi. Jednak ANR, działając na podstawie zarządzenia w sprawie sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa [Zarządzenie nr 29/13], nie przeznaczona na sprzedaż nieruchomości rolnych szczególnie atrakcyjnych pod względem możliwości lokalizacji inwestycji o zakresie mogącym mieć istotne znaczenie dla aktywizacji gospodarczej i tworzenia nowych miejsc pracy lub realizacji innych przedsięwzięć inwestycyjnych jako typowe

<sup>1</sup> Reed [2009] w swoich badaniach nabywców dzielił na dwie grupy: rolników i pozostałych „nierolników” (<http://scholar.sun.ac.za/bitstream/handle/10019/1220/Reed,%20LL.pdf?sequence=1>).

nieruchomości rolne. Nieruchomości te są zbywane z uwzględnieniem pozarolniczego potencjału mającego wpływ na wartość nieruchomości.

## **Metodyka**

Na potrzeby artykułu zastosowano metodę monograficzną w odniesieniu do przeglądu literatury, przepisów prawnych oraz dokumentów regulujących zasady i procedury wyceny nieruchomości rolnych niezabudowanych oraz cech mających wpływ na ich wartość rynkową. W celu weryfikacji czynników mających wpływ na wartość ziemi rolnej przeprowadzono analizę cen transakcyjnych w odniesieniu do gruntów rolnych będących przedmiotem sprzedaży z zasobu ANR.

Do podjęcia problemu badawczego przyczynił się fakt przemiany struktury przestrzennej obszarów wiejskich oraz wzmożone zainteresowanie nieruchomościami rolnymi w ostatnich latach. Gospodarowanie terenami rolnymi to m.in. działania związane z tworzeniem, rejestrowaniem oraz udostępnianiem informacji o terenie. Informacje te mogą dotyczyć sposobów użytkowania terenu, jego zagospodarowania oraz prawa własności i szacunkowej wartości gruntów. Rozważania zostały zweryfikowane na obszarze działania ANR OT Olsztyn, prezentując w efekcie przykłady map tematycznych opracowanych w aplikacji MapInfo Professional – mapy średnich cen transakcyjnych. Analizą objęto ceny transakcyjne nieruchomości rolnych z lat 2012–2013, czyli okresu wzmożonego zainteresowania nabyciem ziemi rolnej.

## **Czynniki wpływające na wartość nieruchomości rolnych niezabudowanych**

Wartość gruntów w procesie gospodarki nieruchomościami jest bardzo istotną informacją, niezbędną zarówno podmiotom publicznym, jak i prywatnym posiadającym prawa do nieruchomości [Budzyński 2012, 138]. Przy wycenie nieruchomości rolnych, w zależności od celu wyceny, uregulowań prawnych i stanu rynku, mogą być stosowane różne metody (i techniki) z podejścia porównawczego, dochodowego, kosztowego i mieszanego. Ich zastosowanie jest związane z uwzględnieniem szczególnych cech nieruchomości rolnych. Przy wycenie gruntów rolnych jednostką porównawczą jest 1 ha fizyczny [Cymerman 2013]. Przy wycenie nieruchomości rolnych niezabudowanych będących w zasobie ANR najczęściej są stosowane

metody z podejścia porównawczego (metoda porównywania parami oraz metoda korygowania ceny średniej). Zarówno w jednej, jak i drugiej metodzie uwzględniane są cechy nieruchomości mające istotny wpływ na wartość nieruchomości rolnej [Cymerman 2012].

Na wartość nieruchomości rolnych wpływa cały szereg czynników, z których za najważniejsze uważa się lokalizację, dogodność dojazdu, wartość użytkową (jakość bonitacyjną), ukształtowanie przestrzenne, kulturę rolną, trudność uprawy, wielkość zanieczyszczeń środowiska, występowanie urządzeń melioracyjnych i występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę. Cechy nieruchomości mające wpływ na wartość nieruchomości rolnych można podzielić na cechy podstawowe, czyli atrybuty obligatoryjne, oraz cechy uzupełniające, czyli atrybuty fakultatywne. Zakres podejścia do cech nieruchomości rolnych zależy także od nabywcy [Dudzińska 2012, 179]. To zjawisko jest szczególnie widocznie w ramach zbywanych nieruchomości z zasobu ANR zarówno w przetargach ograniczonych, jak i w nieograniczonych. Jak dowodzi Pietrzykowski w swoich badaniach, cena nieruchomości rolnych jest zależna od sąsiedztwa, ale rozumianego w sensie ekonomicznym. W Polsce nie stwierdzono decydującej roli jakości gleb w kształtowaniu się ceny ziemi rolniczej. Wynika to ze zróżnicowania regionalnego oraz indywidualnych cech rynku lokalnego [Pietrzykowski 2011a, 139]. Cena ziemi na rynku lokalnym będzie wzrastać w warunkach dużego na nią popytu o ograniczonej podaży [Well 2003, 153].

Z kolei Kempa prowadziła badania zależności między ceną transakcyjną a czynnikami środowiskowymi. Wyniki analiz pokazały, że nieruchomości wyraźnie dzielą się na nieruchomości z możliwością wykorzystania innego niż rolnicze (I grupa) oraz nieruchomości wykorzystywane na cele rolnicze i leśne (II grupa). Wyższe ceny uzyskiwano w odniesieniu do mniejszych nieruchomości rolnych z I grupy, gdzie mały wpływ miały walory produkcyjne gleby. Wartość nieruchomości rosła wraz ze zmniejszeniem odległości od zwartej zabudowy, a malała w pobliżu składowisk odpadów. Korzystne było sąsiedztwo terenów objętych ochroną. W II grupie nieruchomości wpływ na wysoką wartość nieruchomości rolnych miała jednak bonitacja gleby [Kempa 2010, 53].

Poniżej scharakteryzowano podstawowe cechy nieruchomości rolnych uwzględniane przy określaniu ich wartości.

## **Lokalizacja**

O popycie i podaży ziemi rolniczej powinna decydować jej lokalizacja [Pietrzykowski 2011b, 219]. Istnieje znaczne regionalne zróżnicowanie cenowe nieruchomości rolnych. Nieruchomości rolne w regionach o większym zagęszczeniu ludności, o wyższej kulturze rolnej cieszą się większym zainteresowaniem, a co za tym idzie – osiągają wyższe ceny. Poziom cen gruntów rolnych ulega także zmianie w zależności od ich położenia względem ośrodków zamieszkania.

## **Dogodność dojazdu**

Przez dogodność dojazdu należy rozumieć położenie w stosunku do głównych dróg i jakość drogi dojazdowej. Pomiędzy poszczególnymi polami, a punktami odbioru trzeba wykonać określoną liczbę przejazdów. Z tych względów położenie nieruchomości rolnej w stosunku do głównej drogi oraz jakość drogi dojazdowej ma bardzo duże znaczenie na rynku tych nieruchomości. Jakość nawierzchni dróg transportu rolnego jest również istotną cechą wpływającą na cenę.

## **Wartość użytkowa (jakość bonitacyjna)**

W obrocie gruntów rolnych bardzo duże znaczenie ma wartość użytkowa, czyli przydatność do produkcji rolniczej. Należy przez to rozumieć takie czynniki, jak urodzajność gleby (klasa bonitacyjna, rodzaj gleby), wielkość pól uprawnych oraz ich kształt, ukształtowanie powierzchni terenu, stosunki wodne. Urodzajność gleby jest pojęciem przyrodniczo-ekonomicznym i oznacza zdolność do plonowania. Zależy od żyzności gleby, klimatu, właściwości roślin oraz działalności człowieka. Przy założeniu, że nieruchomość jest przeznaczona wyłącznie na cele rolne, wpływ klasy bonitacyjnej i rodzaju gleby na wartość jest wprost proporcjonalny.

## **Kształt działki**

Ważnym elementem mającym wpływ na wartość nieruchomości rolnych jest kształt pola. Niekorzystny kształt powoduje utrudnienia w uprawie. Najbardziej

korzystna działka to prostokąt o odpowiednio wydłużonych bokach, w zależności od wielkości pola.

### **Ukształtowanie terenu**

Kolejny czynnik decydujący o wartości gruntów rolnych to ukształtowanie terenu wpływające na spadki terenu oraz wystawę pól uprawnych. Znaczny spadek terenu powoduje występowanie erozji wodnej i utrudnienia w uprawie. Wynikają one z problemów w stosowaniu narzędzi i maszyn uprawowych na gruntach o znacznym nachyleniu. Ze spadkiem terenu ściśle związana jest wystawa, czyli ekspozycja terenu, definiowana jako orientacja płaszczyzny pochylenia terenu względem stron świata. Wpływ wystawy terenu jest tym większy, im większy jest spadek terenu i bardziej zróżnicowana jego rzeźba.

### **Warunki wodne**

Podstawowym elementem oceny warunków wodnych jest poziom wody w glebie. O poziomie wody gruntowej decyduje skład mechaniczny gleby oraz przestrzenne rozmieszczenie i wielkość skupisk wodnych. Wyróżniamy gleby o właściwym uwilgotnieniu, gleby okresowo nadmiernie wilgotne, gleby okresowo podmokłe, gleby trwale podmokłe, gleby okresowo zbyt suche oraz gleby trwale suche.

### **Poziom kultury rolnej**

Kolejny czynnik to poziom kultury rolnej oraz wyposażenie terenu w urządzenia umożliwiające podniesienie poziomu kultury rolnej i produktywności. Zaniedbania agrotechniczne gruntów rolnych wskutek długotrwałego odlogowania mogą przyczynić się w bardzo poważnym stopniu do obniżenia ich wartości rynkowej. Zaliczyć tu należy trwale urządzenia melioracyjne w postaci otwartych rowów lub krytego drenażu.



## Czynniki zewnętrzne

Realizacja Wspólnej Polityki Rolnej przyczynia się do zmian struktury obszarowej gospodarstw rolnych oraz znacząco wpływa na wzrost ceny nieruchomości rolnych. W kontekście europejskiej polityki rolnej rozszerzył się również zakres czynników mających wpływ na uzyskiwane ceny transakcyjne zbywanych nieruchomości rolnych [Foryś, Putek-Szeląg 2008]. System dopłat bezpośrednich do gruntów rolnych oraz możliwość uczestnictwa rolników w programach w ramach PROW spowodował zainteresowanie gruntami rolnymi, co bezpośrednio przekłada się na wzrost cen nieruchomości rolnych. Należy zauważyć, że aktualnie w Polsce funkcjonuje uproszczony system płatności do gruntów rolnych. Jednakowa stawka płatności obowiązuje do każdego ha ziemi rolnej pod warunkiem utrzymywania jej w dobrej kulturze rolnej. Oznacza to, że wysokość dopłat bezpośrednich jest taka sama i nie ma wpływu jakość gleby czy jej położenie. Jak dowodzą w swoich badaniach Kocur-Bera i Dudzińska [2014, 59], ważnym czynnikiem wpływającym na wartość gruntów rolnych jest również położenie na terenach o niekorzystnych warunkach gospodarowania (na obszarach ONW). Potencjalni nabywcy są w stanie zapłacić więcej za grunty położone na obszarach ONW, gdyż niekorzystne uwarunkowania rekompensowane są przez dodatkowe środki finansowe jako dopłaty wyrównawcze.

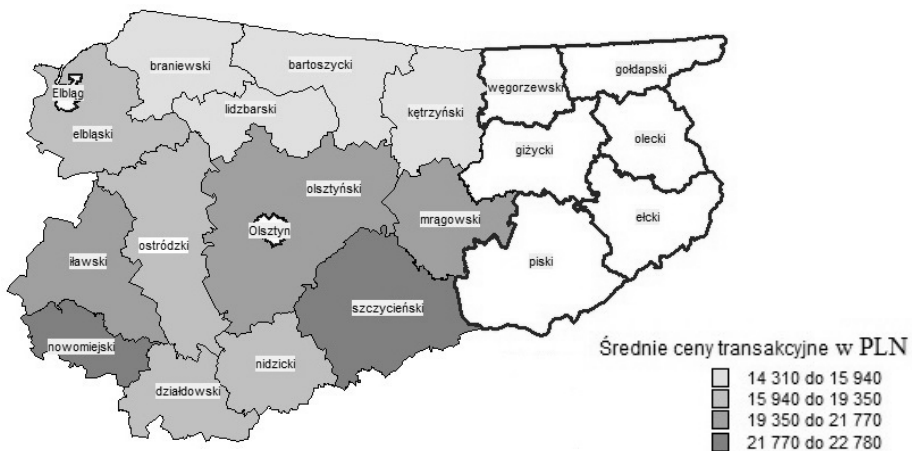
### **Analiza cen transakcyjnych nieruchomości rolnych sprzedanych z zasobu ANT OT Olsztyn w latach 2012–2014**

Coraz częściej dostrzega się, że na uzyskiwane ceny transakcyjne nieruchomości rolnych nie mają decydującego wpływu cechy nieruchomości, lecz inne uwarunkowania. W celu wykazania zależności między ceną transakcyjną a atrybutami nieruchomości rolnych niezabudowanych zlokalizowanych na terenie województwa warmińsko-mazurskiego, będących w zasobie ANR OT Olsztyn, badaniu poddano nieruchomości powyżej 1 ha. W latach 2012–2013 zostało zawartych 2889 transakcji.

W analizie uwzględniono m.in. lokalizację nieruchomości rolnych niezabudowanych w stosunku do głównych ośrodków regionu. Wzięto pod uwagę również inną istotną cechę nieruchomości, jaką jest powierzchnia. Nieruchomości rolne podzielono na trzy grupy: do 5 ha, od 5 do 20 ha, powyżej 20 ha. Dla poszczegól-

nych grup powierzchniowych sporządzono mapy tematyczne – mapy średnich cen transakcyjnych. W analizach uwzględniono również wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej (wwrpp) obejmujący typowe cechy nieruchomości rolnych mające m.in. wpływ na wartość nieruchomości rolnych, takie jak jakość gleb, agroklimat, warunki wodne oraz rzeźbę terenu. Najbardziej korzystne warunki środowiska przyrodniczego występują w północnej i północno-zachodniej części województwa (wwrpp 73–78 pkt), a najmniej korzystne w południowej części regionu (wwrpp 52–60 pkt) [Kurowska, Kryszk 2013, 209]. Wschodnia część województwa obejmująca 6 powiatów: węgorzewski, gołdapski, giżycki, olecki, piski i ełcki, nie była objęta analizą, gdyż nie podlega pod OT Olsztyn.

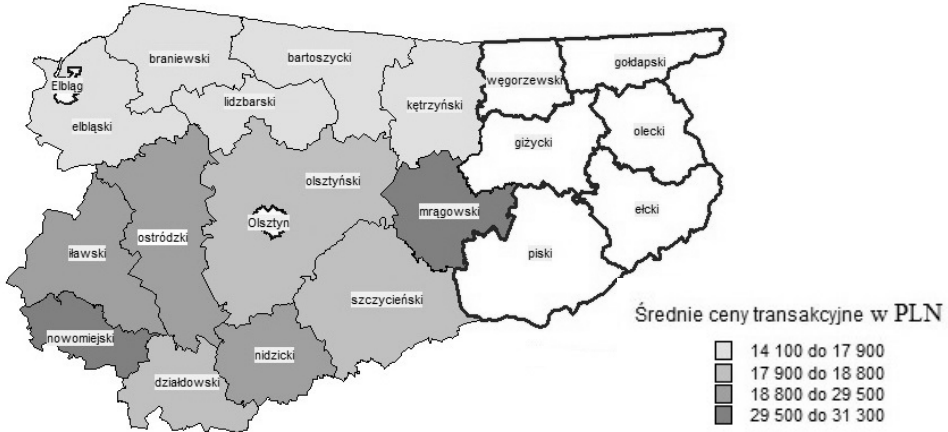
Rys. 1. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości rolnych niezabudowanych o powierzchni od 1 ha do 5 ha



Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych ANR OT Olsztyn.

W odniesieniu do małych nieruchomości rolnych jednym z głównych czynników wydaje się lokalizacja. Wysokie średnie ceny transakcyjne uzyskiwane były w pobliżu dużych ośrodków regionu oraz na obszarach charakteryzujących się wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi. Wyjątkiem jest powiat nowomiejski, gdzie bardzo mało jest gruntów rolnych w zasobie ANR. Nieco inaczej kształtowały się ceny nieruchomości rolnych w drugiej grupie powierzchniowej, co obrazuje rysunek 2.

Rys. 2. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości rolnych niezabudowanych o powierzchni od 5 ha do 20 ha



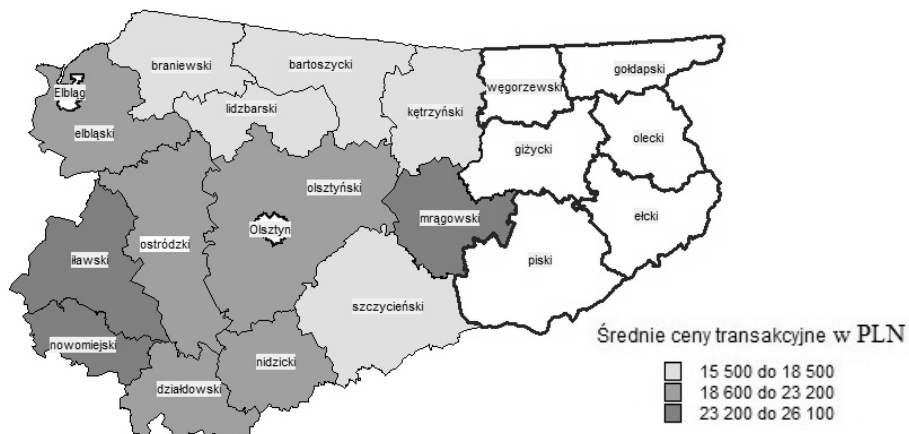
Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych ANR OT Olsztyn.

W grupie nieruchomości 5–20 ha odnotowano największe różnice w cenach transakcyjnych (od 14 tys./ha do 31 tys./ha). Wyższe ceny transakcyjne w tej grupie nieruchomości kształtowały się na obszarach, które zgodnie ze wwrpp charakteryzują się niższą przydatnością do produkcji rolniczej. Kluczowym czynnikiem wydaje się lokalizacja. Jak wynika z bazy transakcji rynkowych, prowadzonych przez ANR średnimi powierzchniami nieruchomości rolnych zainteresowani byli również inwestorzy zewnętrzni, postrzegani jako rolnicy „inwestorzy”. Zupełnie inaczej kształtowały się ceny transakcyjne w odniesieniu do nieruchomości rolnych powyżej 20 ha, co obrazuje rysunek 3.

W północnej części województwa wystąpiły stosunkowo niskie ceny transakcyjne w porównaniu do środkowej i południowej części regionu. Jak wynika z bazy danych o transakcjach, szczególnie w powiatach: elbląskim, braniewskim, bartoszyckim oraz lidzbarskim, większość transakcji zawarto w ramach pierwszeństwa w nabyciu przez dotychczasowych dzierżawców. Fakt ten przesądza o niższych cenach transakcyjnych.

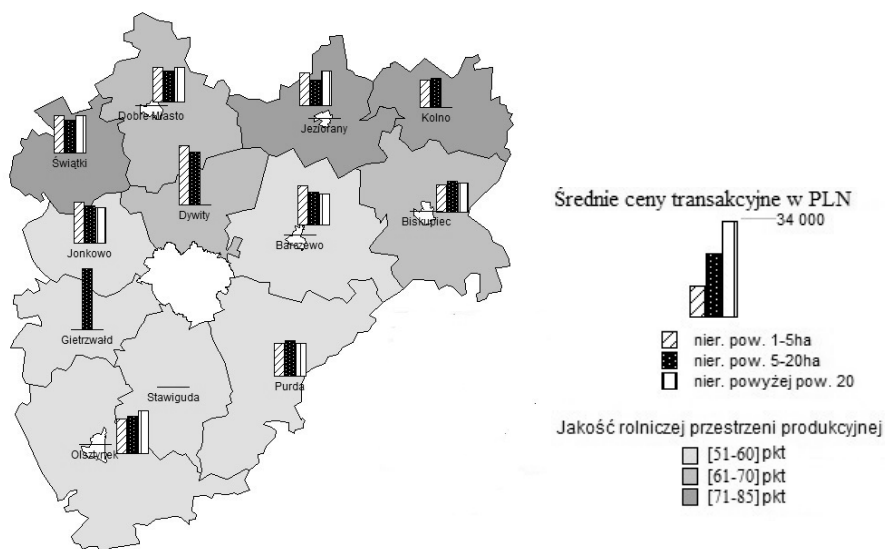
Do dalszych analiz wybrano powiat olsztyński, gdzie dane o cenach transakcyjnych zweryfikowano na poziomie gmin w odniesieniu do wskaźnika jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Określono również uzyskiwane ceny transakcyjne w poszczególnych grupach powierzchniowych (rys. 4).

Rys. 3. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości rolnych niezabudowanych o powierzchni powyżej 20 ha



Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych ANR OT Olsztyn.

Rys. 4. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości rolnych niezabudowanych na tle wskaźnika waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej w gminach powiatu olsztyńskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych ANR OT Olsztyn.

Północna część powiatu olsztyńskiego charakteryzuje się bardziej korzystnymi warunkami produkcji rolniczej. Uwzględniając jednak uzyskiwane ceny transakcyjne w poszczególnych grupach powierzchni, nie można jednoznacznie potwierdzić wpływu wskaźnika na uzyskaną cenę. Wyraźnie widać, że wysokie ceny transakcyjne występowały przy małych powierzchniach. W gminie Stawiguda nie wystąpiły żadne transakcje nieruchomości rolnych niezabudowanych, a w gminie Gietrzwałd tylko w jednej grupie powierzchniowej. Potwierdza to ograniczony zasób ANR gruntów rolnych.

## Wnioski

Od czasu wejścia Polski do Unii Europejskiej obserwujemy wzmożone zainteresowanie nabywaniem nieruchomości rolnych. Przekłada się to na znaczny wzrost ich wartości. Dotychczas rzeczoznawcy majątkowi, określając wartość nieruchomości, uwzględniali typowe cechy charakteryzujące dane nieruchomości. Jak wynika z przeprowadzonych analiz oraz literatury przedmiotu uzyskiwane ceny transakcyjne coraz częściej zależą od czynników pozarolniczych. Należą do nich uwarunkowania zewnętrzne, w tym gospodarowanie gruntami rolnymi w ramach wspólnej polityki rolnej. Do głównych można zaliczyć:

1. Uproszczony system dopłat bezpośrednich do gruntów rolnych.
2. Możliwość pozyskania dofinansowania z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich (programy rolno-środowiskowe, zalesienia gruntów rolnych).
3. Wyczerpywanie się zasobów ziemi państwowej.
4. Korzystne warunki finansowania zakupu nieruchomości rolnych z zasobu ANR.
5. Perspektywa sprzedaży ziemi rolniczej cudzoziemcom (kończy się dwunastoletni okres przejściowy).

Mając na uwadze w przyszłości alternatywne zagospodarowanie gruntów rolnych – korzystnie położonych wokół ośrodków miejskich oraz atrakcyjnych turystycznie, szczególnie w odniesieniu do nieruchomości do 5 ha – można spodziewać się dalszego wzrostu cen. Decydującymi uczestnikami na rynku nieruchomości rolnych mogą okazać się również „rolnicy inwestorzy”, którzy ziemię rolną traktują jako formę inwestycji.

## Literatura

- Budzyński T. (2012), *Propozycje zastosowań mapy średnich cen transakcyjnych gruntów w gospodarce nieruchomościami*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, Vol. 20, nr 1, s. 135–144.
- Cymerman R., Hopfer A. (2012), *System, zasady, procedury wyceny nieruchomości*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.
- Dudzińska M. (2012), *Wpływ możliwości alternatywnego wykorzystania nieruchomości rolnych na jej wartość*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, Vol. 20, nr 2, s. 177–186.
- Foryś I., Putek-Szeląg E. (2008), *Przesłanki inwestowania w nieruchomości rolne na przykładzie zasobów AWRSP i ANR w zachodniopomorskim*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, Vol. 16, nr 4, s. 37–48.
- Holmes J. (2006), *Impluses Towards a Multifunctional Transition in Rural Australia: Gaps in the Research Agenda*, „Journal of Rural Studies” No 22, s. 142–160.
- Kempa B. (2010), *Czynniki środowiskowe a wartość użytków rolnych*, „Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum” nr 9, z. 1, s. 47–56.
- Kocur-Bera K., Dudzińska M. (2014), *Model cen nieruchomości rolnych na przykładzie województwa warmińsko-mazurskiego*, w: *Analiza rynku i zarządzanie nieruchomościami*, red. S. Żróbek, Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Olsztyn s. 59–72.
- Kurowska K., Kryszk H. (2013), *Wykorzystanie środków finansowych na działania rolnośrodowiskowe w województwie warmińsko-mazurskim w latach 2007–2013*, „Studia Obszarów Wiejskich”, t. XXXIV, s. 205–219.
- Pałasz L. (2007), *Tendencje wzrostu cen ziemi rolnej*, „Acta Scientiarum Polonorum. Oeconomia” nr 6, s. 1, s. 35–41.
- Pietrzykowski R. (2011a), *Kształtowanie się cen ziemi rolniczej ze względu na wybrane czynniki użytkowo-rynkowe*, „Zeszyty Naukowe SGGW w Warszawie”, „Problemy Rolnictwa Światowego” nr 11 (26), z. 4, s. 138–147.
- Pietrzykowski R. (2011b), *Analiza przestrzenna rynku nieruchomości rolniczych z uwzględnieniem wpływu czynników ekonomicznych*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” Vol. 19, nr 3, s. 217–226.
- Podstawy rolnictwa i wycena nieruchomości rolnych* (2013), red. R. Cymerman, Educaterra, Olsztyn.
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2012, poz. 803).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz.U. 2014, poz.121).
- Well E. (2003), *Determinanty kształtujące cenę ziemi rolnej*, „Roczniki Akademii Rolniczej w Poznaniu”, t. CCCLVIII, s. 153–168.

Zarządzenie nr 29/13 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 5 grudnia 2013 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (www.anr.gov.pl).

## IDENTIFICATION OF FACTORS INFLUENCING TO TRANSACTION PRICE OF AGRICULTURAL REAL ESTATES BEING IN THE RESOURCES OF ANR OT OLSZTYN

### Abstract

The price differences between agricultural real estates are very large and especially visible in the recent years. The value of an agricultural real estate is affected by many factors that are taken into account when determining the value of a real estate. In the article there is an attempt to identify other conditions resulting from external factors and the management of agricultural land of Polish membership in the European Union. That are not taken into account in valuation, and according to the authors determining the transaction prices achieved. The analysis included sales of the agricultural real estates from the resources of Agricultural Property Agency OT Olsztyn, which took place in the years 2012–2103, a period of increased demand for purchasing of agricultural land.

*Translated by Krzysztof Iwulski*

**Keywords:** attribute real estate, transaction price, agricultural real estate, resource Agricultural Property Agency

**JEL Code:** C89, Q11, Q16, Q15