

Hubert Kryszk^{*}, Krystyna Kurowska^{}, Marek Ogryzek^{***}**

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH BĘDĄCYCH W ZASOBIE ANR OT OLSZTYN****

STRESZCZENIE

Województwo warmińsko-mazurskie w skali kraju charakteryzuje się jednym z większych wskaźników udziału ziemi rolnej będącej w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa (dalej Zasób WRSP). Od 2004 r. obserwujemy wzmożone zainteresowanie nabywaniem nieruchomości rolnych zarówno przez indywidualnych rolników, jak i przez podmioty niezwiązane wcześniej z rolnictwem. Na znaczący wzrost cen transakcyjnych nieruchomości rolnych w ostatnich latach ma wpływ ograniczona podaż gruntów rolnych oraz uwarunkowania zewnętrzne związane z funkcjonowaniem polskiego rolnictwa w warunkach gospodarki wspólnotowej. Celem artykułu jest analiza cen transakcyjnych uzyskanych w przetargach ograniczonych i nieograniczonych oraz w sprzedaży na rzecz dotychczasowych dzierżawców na przykładzie nieruchomości rolnych niezabudowanych będących w zasobie ANR OT Olsztyn. Analizą objęto transakcje w okresie od 1 stycznia

* Adres e-mail: hubert.kryszk@uwm.edu.pl

** Adres e-mail: krystyna.kurowska@uwm.edu.pl

*** Adres e-mail: marek.ogryzek@uwm.edu.pl

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

2012 r. do 31 marca 2014 r. Badania przeprowadzono w oparciu o bazę transakcji prowadzoną przez olsztyński oddział ANR.

Słowa kluczowe: Agencja Nieruchomości Rolnych, nieruchomości gruntowe rolne niezabudowane, przetarg ograniczony i nieograniczony, cena transakcyjna, wartość rynkowa nieruchomości

Wstęp

Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR) jest następcą prawnym Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (AWRSP), której początek działalności datuje się na dzień 1 stycznia 1992 r. ANR kontynuuje dotychczasową działalność AWRSP z uwzględnieniem regulacji zawartych w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2012, poz. 803). Ponadto zakres działalności agencji, której Skarb Państwa powierzył wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia państwowego w rolnictwie, regulują:

- Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. 2012, poz. 1187 z późn. zm.),
- Rozporządzenie MRiRW z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz.U. 2012, poz. 540),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2010, nr 102, poz. 651 z późn. zm),
- statut.

Agencja Nieruchomości Rolnych powinna racjonalnie użytkować nieruchomości rolne Skarbu Państwa. Jednym z zadań ANR jest obrót ziemią rolniczą. Według Maśniaka obrót ziemią rolniczą obejmuje wszelkie sytuacje, które prowadzą do zmiany podmiotów gospodarczych w gospodarstwie rolnym [Maśniak 2011, 3]. Efektem obrotu ziemią rolniczą jest więc zmiana jej właściciela lub użytkownika [Kozłowska-Burdziak 2013]. Głównym jednak zadaniem ANR jest prywatyzacja mienia Skarbu Państwa w formach przewidzianych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Na koniec 2012 r. w Zasobie WRSP

(stan na dzień 31 grudnia) było 1,8 mln ha, w tym z zasobach ANR OT Olsztyn była powierzchnia 212 356 ha. Celem prywatyzacji gruntów rolnych jest poprawa struktury agrarnej [Dzikowska 2010, 18].

Podstawowym trybem sprzedaży nieruchomości rolnych będących w Zasobie WRSP jest ogólnodostępny przetarg. Sprzedaż nieruchomości odbywa się w drodze przetargu ograniczonego (dla rolników indywidualnych) lub nieograniczonego (dotyczy pozostałych zainteresowanych). Przetarg może być w formie licytacji ustnej bądź przetargu ofert pisemnych. Agencja najczęściej organizuje przetargi ustne, dzięki którym jest możliwe uzyskanie najwyższej ceny sprzedaży. W przetargu jako uczestnicy mogą brać udział osoby fizyczne oraz osoby prawne, które w wyznaczonym terminie, miejscu i formie wpłaciły wadium (chyba że były z tego obowiązku zwolnione) oraz stawiły się na przetarg [Rozporządzenie 2012]. Tymczasową formą rozdysponowania nieruchomości rolnych z zasobu ANR jest przekazanie w dzierżawę na warunkach i zasadach podobnych jak przy sprzedaży. Dzierżawa była podstawowym sposobem zagospodarowania gruntów zasobu w początkach działalności agencji z uwagi na ówczesną dużą ofertę gruntów Skarbu Państwa i ograniczone możliwości finansowe ich potencjalnych nabywców [Nawrocki 2010, 173]. Z badań Marks-Bielskiej [2009, 164] wynika jednak, że zdecydowana większość dzierżawców traktuje tę formę gospodarowania jako przejściową. Dzierżawcy nieruchomości rolnych po upływie 3 lat nabywają prawo pierwszeństwa w nabyciu dzierżawionych nieruchomości.

Wartość nieruchomości sprzedawanych przez ANR określają niezależni rzeczoznawcy majątkowi. Cenę wywoławczą nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości. Ponadto uwzględnia się koszty poniesione na przygotowanie nieruchomości do sprzedaży (np. koszty wyceny, koszty prac geodezyjnych, koszty związane ze zgrupowaniem niezbędnej dokumentacji). Procedurę przetargową poprzedza wykaz i ogłoszenie przetargu, a w procedurze sprzedaży nieruchomości dla dzierżawców występuje tylko wykaz. Informacje dotyczące harmonogramów przetargów na sprzedaż, wykazów i ogłoszeń oraz informacje o odwołaniu przetargu podlegają publikacji m.in. przez jednostki ANR na portalu internetowym [www.anr.gov.pl].

Popyt na nieruchomości rolne niezabudowane warunkowany jest wieloma czynnikami, głównie uwarunkowaniami zewnętrznymi, w tym m.in. członkostwem Polski w Unii Europejskiej [Foryś, Putek-Szeląg 2005, 87]. Istotnymi wydają się środki

finansowe możliwe do pozyskania w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich, dopłaty bezpośrednie do gruntów rolnych, możliwość zalesienia oraz ograniczony Zasób WRSP. Na duże zainteresowanie zakupem ziemi z zasobu ANR wpływają również korzystne warunki jej nabycia. Do końca grudnia 2013 r. rolnicy indywidualni mogli skorzystać m.in. z możliwości rozłożenia płatności na roczne lub półroczne raty z preferencyjnym oprocentowaniem w wysokości 2% rocznie. Od 2014 r. oprocentowanie jest zmienne i aktualnie wynosi 3,75%. Maksymalny okres rozłożenia na raty pozostaje niezmienny i wynosi 15 lat. Decydującym czynnikiem wpływającym na uzyskiwaną cenę transakcyjną jest forma sprzedaży przez ANR: przetarg ograniczony, przetarg nieograniczony oraz pierwszeństwo w nabyciu przez dotychczasowych dzierżawców.

Cel, zakres i metodyka badań

Głównym celem prowadzonych analiz jest określenie procentowego wskaźnika różnicy w uzyskiwanych cenach transakcyjnych z uwzględnieniem formy sprzedaży. Na potrzeby badań transakcje zostały pogrupowane na trzy przedziały powierzchniowe: 1–5 ha, 5–20 ha i powyżej 20 ha. Jak wynika z informacji uzyskanych z ANR, proponowane przedziały powierzchniowe są ściśle związane z grupą potencjalnych nabywców. W ramach analiz odrzucono wszystkie transakcje dotyczące nieruchomości poniżej 1 ha. Przedmiotem analiz były transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, których plan planistyczny według obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określony był jako grunty rolne.

Biorąc pod uwagę aktualność problemu oraz rosnące zainteresowanie inwestowaniem w ziemię rolniczą, podjęto próbę zidentyfikowania przyczyn występujących rozbieżności cen transakcyjnych z zasobu ANR. W ramach analiz uwzględniono instrumenty, jakimi dysponuje agencja do obrotu nieruchomościami rolnymi oraz procedury i przepisy prawne, które regulują daną formę zbycia. Badania zostały oparte na danych pozyskanych z Agencji Nieruchomości Rolnych, oddział terenowy w Olsztynie. Analizą objęto okres wzmożonego zainteresowania nabywaniem gruntów rolnych, tj. od 1 stycznia 2012 r. do 31 marca 2014 r. Wyniki badań zgromadzono, przeanalizowano oraz przedstawiono w formie tabelarycznej, graficznej i opisowej.

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do analiz

W ramach ANR OT Olsztyn w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 31 marca 2014 r. zostało zawartych 1785 transakcji w ramach przetargów ustnych ograniczonych i nieograniczonych. Na podstawie bazy transakcji prowadzonej przez agencję ustalono, że minimalna powierzchnia sprzedanej nieruchomości wynosiła 1,0001 ha, a maksymalna 462,2780 ha. Cenę minimalną uzyskano w kwocie 4946,63 zł/ha, a maksymalna wyniosła 102 531,65 zł/ha. Średnia cena transakcyjna w analizowanym okresie kształtowała się na poziomie 17 929,90 zł/ha. Łączna powierzchnia sprzedanych nieruchomości wyniosła: 9125,75 ha. Jak wynika z analiz, ceny transakcyjne są zróżnicowane i zależą od formy sprzedaży oraz powierzchni sprzedawanych nieruchomości rolnych. Charakterystykę rynku nieruchomości gruntowych rolnych niezabudowanych wyselekcjonowanych z bazy transakcji (powyżej 1 ha i poniżej 500 ha) z uwzględnieniem formy sprzedaży zawiera tabela 1.

Tabela 1. Charakterystyka transakcji w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 31 marca 2014 r.

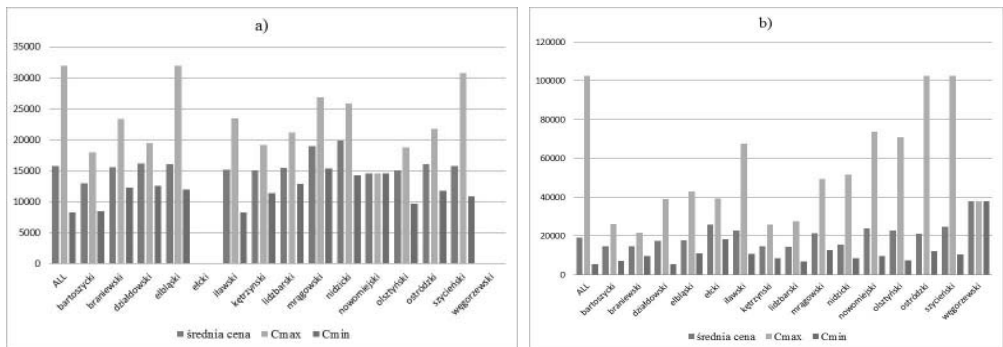
Forma sprzedaży	Przetarg ustny nieograniczony	Przetarg ustny ograniczony	Sprzedaż na rzecz dzierżawcy w ramach pierwszeństwa w nabyciu
Liczba transakcji	640	430	712
Cena min	4946,63 zł/ha	7028,30 zł/ha	8319,84 zł/ha
Cena max	10 2531,65 zł/ha	76 149,43 zł/ha	31 930,32 zł/ha
Cena śr.	19 026,92 zł/ha	19 877,40 zł/ha	15 752,21 zł/ha
Łączna powierzchnia sprzedana	4199,31 ha	4959,66 ha	12 234,33 ha

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

W analizowanym okresie najwięcej transakcji zawarto w zakresie sprzedaży na rzecz dzierżawców w ramach pierwszeństwa w nabyciu, stanowiło to 39,88% wszystkich transakcji. W ostatnich latach sprzedaż nieruchomości rolnych odbywała się na rzecz dzierżawców i dotyczyła 57% sprzedanej powierzchni. Zarówno najniższą, jak i najwyższą cenę transakcyjną uzyskano jednak w przetargu nieograniczonym. Wynika to z faktu, że w przypadku nabywania nieruchomości rolnych w przetargu ograniczonym oraz sprzedaży na rzecz dzierżawcy w ramach pierwszeństwa w nabyciu uwzględniamy ograniczony rynek nabywców.

Proponowane do analiz przedziały powierzchniowe są ściśle związane z siłą nabywczą poszczególnych grup nabywców. Od 1 ha do 5 ha w większości przypadków nabywcami są okoliczni rolnicy, którzy nabywają nieruchomości rolne na powiększenie swoich gospodarstw i działają wyłącznie w skali lokalnej. Kolejną grupę stanowią właściciele większych gospodarstw rolnych, którzy nabywają nowe nieruchomości (też na powiększenie swoich gospodarstw), ale zainteresowani są głównie nieruchomościami w przedziale od 5 do 20 ha. W ich przypadku kryterium odległości od siedziska nie jest barierą przy zakupie. Ta grupa rolników funkcjonuje zarówno w ujęciu lokalnym, jak i w skali regionalnej. Ostatnią grupę, którą identyfikuje się z nabywaniem nieruchomości gruntowych rolnych powyżej 20 ha, stanowią przedstawiciele zorganizowanych dużych gospodarstw rolnych oraz inwestorzy z zewnątrz. Dla nich głównym kryterium przy podejmowaniu decyzji przy zakupie jest powierzchnia oraz cena wywoławcza. Działają oni zarówno na rynku regionalnym, jak i ogólnokrajowym.

Rys. 1. Ceny transakcyjne sprzedaży 1 ha (zł) nieruchomości gruntowych rolnych niezabudowanych o powierzchni od 1 ha do 5 ha (a – pierwszeństwo w nabyciu na rzecz dzierżawców; b – przetargi ograniczone i nieograniczone)

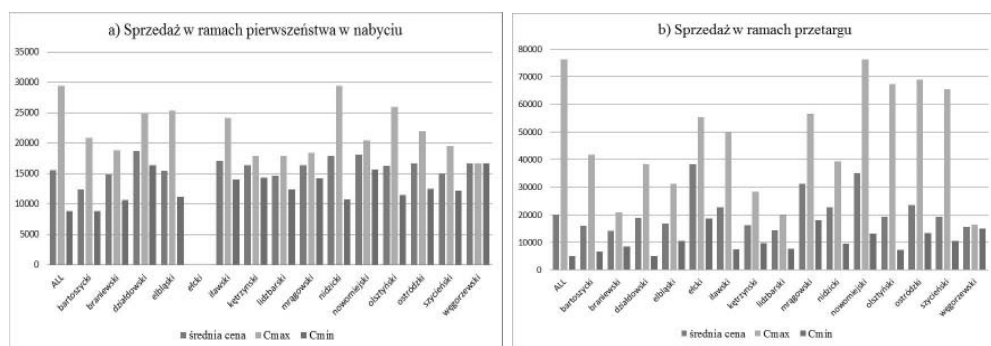


Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych ANR OT Olsztyn.

Na podstawie przeprowadzonych analiz transakcji rynkowych z bazy prowadzonej przez ANR OT Olsztyn w okresie 1 stycznia 2012 r. do 31 marca 2014 r. dla nieruchomości gruntowych rolnych niezabudowanych w przedziale powierzchniowym 1 ha – 5 ha ustalono, że ceny transakcyjne uzyskiwane ze sprzedaży nieruchomości na przetargach organizowanych przez ANR odbiegają średnio od cen transakcyjnych ze sprzedaży na rzecz dotychczasowych dzierżawców o około 21%.

Najwięcej przetargów zostało zorganizowanych na terenie powiatów olsztyńskiego oraz szczycieńskiego, i na tym terenie różnica w cenach uzyskanych pomiędzy ceną w przetargach a ceną dla dzierżawców wyniosła ponad 50%. Godnym uwagi jest również fakt, że liczba transakcji z przetargów przewyższa ponad 2,5 razy liczbę transakcji ze sprzedaży w ramach pierwszeństwa w nabyciu.

Rys. 2. Ceny transakcyjne sprzedaży 1 ha (zł) nieruchomości gruntowych rolnych niezabudowanych o powierzchni od 5 ha do 20 ha (a – pierwszeństwo w nabyciu na rzecz dzierżawców; b – przetargi ograniczone i nieograniczone)



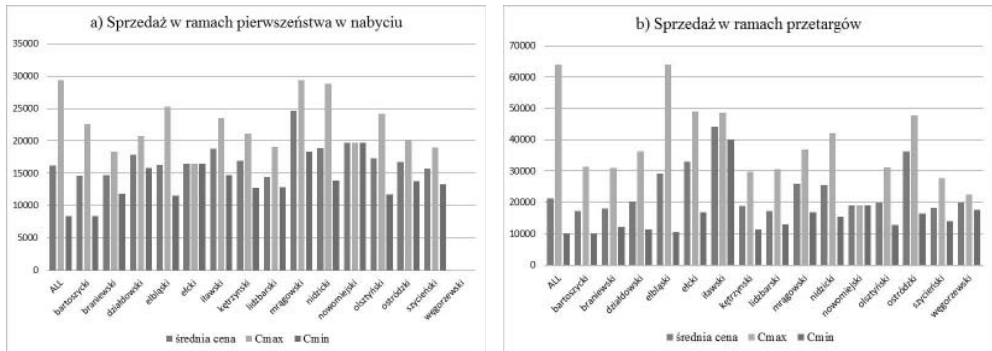
Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych ANR OT Olsztyn.

W przypadku grupy nieruchomości rolnych niezabudowanych w przedziale powierzchniowym 5 ha – 20 ha należy zauważyć, że średnia procentowa różnica pomiędzy ceną uzyskaną na przetargach a ceną dla dzierżawców jest wyższa, niż w przypadku poprzedniej grupy transakcji, i wynosi 28,25%, tj. o 30% więcej. Dodatkowo analiza wykazała, że z uwagi na specyfikę regionu oraz politykę ANR w zakresie rozdysponowania gruntów w analizowanym okresie najczęściej transakcji sprzedaży dla dzierżawców odnotowano na terenie obszaru byłego województwa elbląskiego, tj. powiatu elbląskiego i braniewskiego.

W analizowanym przedziale powierzchniowym zawarto łącznie 120 transakcji w ramach pierwszeństwa w nabyciu, co stanowi ponad 40% ogólnej liczby transakcji w tej formie zbycia. Ponadto na terenie powiatów elbląskiego i braniewskiego ceny uzyskiwane w obu formach sprzedaży tj. w ramach przetargów oraz na rzecz dotychczasowych dzierżawców kształtowały się na podobnym poziomie. Różnica w obu przypadkach nie przekracza 10%.

Wyniki uzyskane z powiatów mrągowskiego oraz nowomiejskiego nie można uznać za wiarygodne z uwagi na brak dostatecznej liczby transakcji.

Rys. 3. Ceny transakcyjne sprzedaży 1 ha (zł) nieruchomości gruntowych rolnych niezabudowanych o powierzchni powyżej 20 ha (a – pierwszeństwo w nabyciu na rzecz dzierżawców; b – przetargi ograniczone i nieograniczone)



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

Analizując ostatnią grupę transakcji ze sprzedaży przez ANR OT Olsztyn w okresie 1 stycznia 2012 r. do 31 marca 2014 r. w przedziale powierzchniowym ponad 20 ha ustalono, że na terenie całego obszaru działalności ANR istnieje bardzo duża różnica pomiędzy ceną uzyskaną na przetargach a ceną dla dzierżawców i wynosi około 32%. Tak duża dysproporcja wynika z faktu, że aktualnie brak jest w zasobach ANR wolnych gruntów o powierzchniach powyżej 20 ha. Zdecydowana większość została już wcześniej trwale rozdysponowana i duży udział stanowią dzierżawcy. Dowodem na to jest fakt, że w analizowanym okresie o ponad 60% była większa liczba transakcji sprzedaży gruntów w ramach pierwszeństwa w nabyciu przez dotychczasowych dzierżawców. Brak wolnych gruntów powoduje, że na całym obszarze będącym przedmiotem badań ceny uzyskiwane w ramach organizowanych przetargów zdecydowanie odbiegają od tych w sprzedaży dla dzierżawców. W kilku powiatach różnica wynosi nawet ponad 50%.

Najwięcej transakcji gruntami dla dzierżawców odnotowano w powiecie braniewskim, elbląskim oraz ostródzkim, najmniej zaś w powiatach ełckim, nowomiejskim.

Tabela 2. Procentowy wskaźnik różnicy cen transakcyjnych
w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 31 marca 2014 r.

Powiat	Pow. od 1 ha do 5 ha			Pow. od 5 ha do 20 ha			Pow. powyżej 20 ha		
	Różnica śr. ceny [%]	Liczba transakcji		Różnica śr. ceny [%]	Liczba transakcji		Różnica śr. ceny [%]	Liczba transakcji	
		przetarg	na rzecz dzier- żawcy		przetarg	na rzecz dzier- żawcy		przetarg	na rzecz dzier- żawcy
ogółem	21,4	610	244	28,3	346	281	31,9	113	179
bartoszycki	12,4	52	10	29,1	20	22	17,7	11	16
braniewski	-6,0	44	43	-3,9	31	57	22,2	18	47
działdowski	8,1	46	8	0,7	17	11	13,3	5	11
elbląski	10,9	45	54	9,5	32	63	79,4	5	27
ełcki	-	5	0	-	9	0	99,8	2	1
iławski	50,5	35	22	32,2	15	6	135,8	2	5
kętrzyński	-4,0	38	11	-0,7	18	20	11,6	8	11
lidzbarski	-6,8	39	16	-2,4	29	28	19,3	12	13
mragowski	13,0	13	8	90,9	16	2	5,4	6	3
nidzicki	-21,5	62	6	27,2	15	14	35,0	9	5
nowomiejski	62,9	9	1	93,6	7	2	-	1	1
olsztyński	51,4	94	15	18,7	73	23	16,1	19	16
ostródzki	31,4	40	21	41,1	39	23	116,8	4	20
szczycki	56,5	87	29	27,9	22	9	16,5	9	4
węgorzewski	-	1	0	-	3	1	-	2	0

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

Ujemne wartości względnych różnic cen transakcyjnych oznaczają, że ceny uzyskiwane w ramach przetargów były niższe w stosunku do sprzedaży w ramach pierwszeństwa w nabyciu. Świadczy to o bardziej atrakcyjnych cechach nieruchomości zbywanych z zasobu ANR na rzecz dotychczasowych dzierżawców.

Na podstawie przeprowadzonych analiz cen transakcyjnych uzyskiwanych w przetargach ograniczonych, nieograniczonych oraz sprzedaży na rzecz dotychczasowych dzierżawców ustalono, że występują duże rozbieżności między nimi. Różnica osiągniętych cen transakcyjnych wzrasta wraz ze wzrostem powierzchni zbywanych nieruchomości rolnych. Zdecydowanie wyższe ceny transakcyjne osiągnięte są w przetargach. Największe rozbieżności występują w grupie nieruchomości powyżej 20 ha. Jest to związane z większym zainteresowaniem nabywaniem dużych działek rolnych, co z kolei jest uzasadnione ekonomicznie, gdyż charakteryzują się niższymi jednostkowymi kosztami utrzymania w dobrej kulturze rolnej.

Podsumowanie i wnioski

W 2013 r. Agencja Nieruchomości Rolnych OT Olsztyn sprzedała 21,4 tys. ha gruntów rolnych niezabudowanych będących w Zasobie WRSP. W odniesieniu do nieruchomości rolnych o powierzchni od 1 ha do 500 ha zawarto około 2000 umów sprzedaży.

Można zaobserwować znaczny wzrost wartości nieruchomości rolnych. Sprzedaży ziemi sprzyjają korzystne warunki jej nabycia oraz dobra dostępność do ofert nieruchomości rolnych z zasobu Skarbu Państwa poprzez portal internetowy. Impulsem nabywania nieruchomości rolnych przez polskich rolników jest również kończący się 12-letni okres przejściowy w nabywaniu gruntów rolnych przez cudzoziemców.

Rozbieżności w cenach transakcyjnych uzyskiwanych w ramach przetargów oraz pierwszeństwa w nabyciu średnio kształtują się na poziomie około 30% i wynikają z poniższych uwarunkowań:

1. Wzrost zainteresowania ziemią rolną wśród osób dotychczas niezwiązanych z rolnictwem oraz ograniczone możliwości zakupu gruntów na korzystnych warunkach finansowania przez inwestorów (brak w zasobie „wolnej” ziemi) powodują, że ceny uzyskiwane na przetargach ANR znacznie odbiegają od cen transakcyjnych nieruchomości zbywanych w ramach pierwszeństwa w nabyciu.
2. Brak przeszkód „lokalizacyjnych” nabywanych nieruchomości dla potencjalnych nabywców, producentów rolnych – czyli podmiotów uprawnionych do pobierania dopłat unijnych. W około 80% grupę nabywców nieruchomości rolnych z ANR (przetargi nieograniczone) o powierzchniach powyżej 10 ha stanowią osoby zamieszkujące poza gminą, w której zlokalizowana jest sprzedawana nieruchomość.
3. Bardzo dobrze rozwinięty rynek usług rolniczych, co znacznie ułatwia utrzymanie gruntów w dobrej kulturze rolnej przez osoby zamieszkujące poza gminą, w której zlokalizowana jest nieruchomość rolna.
4. Uproszony system dopłat bezpośrednich – dopłaty przysługują do gruntów rolnych utrzymywanych w dobrej kulturze rolnej, niezwiązanych bezpośrednio z produkcją rolniczą.
5. Ograniczona ilość nieruchomości rolnych w dobrej lokalizacji oraz kulturze i wysokich klasach bonitacyjnych, bez utrudnień w optymalnym użytkowa-

- niu rolniczym powoduje, że często ceny osiągnęte na przetargach ograniczonych również osiągają bardzo wysokie pułapy wśród okolicznych rolników.
6. Korzystne warunki nabycia nieruchomości (system ratalny, niskoprocentowany) oraz sprzedaż nieruchomości rolnych niezabudowanych o dużych powierzchniach (20 ha i więcej).
 7. Możliwość przesunięcia terminu zawarcia aktu notarialnego w przypadku dzierżawców. Procedura nabycia gruntów rolnych często się wydłuża – rolnicy wnoszą do ANR o przesunięcie terminu zawarcia aktu notarialnego (np. do okresu późniejszego). Porozumienie z ANR na mocy i warunkach którego dzierżawcy nabywają grunty jest podpisywane dużo wcześniej, przed podpisaniem umowy sprzedaży. W bazie transakcji kluczowym jest jednak data podpisania aktu notarialnego. Ta forma transakcji przyczynia się bezpośrednio do powstawania rozbieżności pomiędzy ceną z przetargów a ceną z pierwszeństwem w nabyciu, przy dynamicznym comiesięcznym wzroście wartości nieruchomości rolnych.

Literatura

- Dzikowska T. (2010), *Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w celu poprawy struktury obszarowej gospodarstw indywidualnych*, „Acta Scientiarum Polonorum. „Administratio Locorum” nr 9 (1), s. 17–28.
- Foryś I., Putek-Szeląg E. (2005), *Dynamika sprzedaży gruntów rolnych z Zasobu Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa w województwie zachodniopomorskim*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego” nr 415 (16), Szczecin, s. 77–88.
- Kozłowska-Burdziak M. (2013), *Rola Agencji Nieruchomości Rolnych w obrocie ziemią rolniczą w Polsce*, w: *Rola Agencji Nieruchomości Rolnych w unowocześnianiu rolnictwa i obszarów wiejskich*, red. R. Marks-Bielska, R. Kisiel, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Olsztyn.
- Marks-Bielska R. (2009), *Nabywanie i dzierżawa nieruchomości rolnych w opiniach rolników z województwa warmińsko-mazurskiego*, „Zagadnienia Ekonomiki Rolnej”, nr 4 (321), s. 153–164.
- Maśniak J. (2011), *Znaczenie polityki rolnej państwa rozwoju rynku ziemi rolniczej w Polsce*, „Roczniki Nauk Rolniczych”, Seria G: Ekonomika Rolnictwa nr 98, z. 3.

Nawrocki T. (2010), *Gospodarowanie nieruchomościami Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w działalności Agencji Nieruchomości Rolnych*, „Wieś i Rolnictwo”, nr 3 (148), s. 167–178.

Rozporządzenie MRiRW z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz.U. 2012, poz. 540).

Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. 2012, poz. 1187 z późn. zm.).

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2010, nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2012, poz. 803).

TRANSACTION PRICES ANALYSIS OF THE UNDEVELOPED LAND REAL ESTATE BEING THE PROPERTY OF “ANR OT OLSZTYN”

Abstract

The region of Warmia and Mazury has one of the biggest indicators of the share of agricultural land in Poland being in the resources of WRSP. Since 2004, we witness increased demand in the acquisition of agricultural property either by individual farmers or entities previously not associated with agriculture. A significant increase in transaction prices of agricultural real estate in recent years is the impact of agricultural land limited supply and external factors related to the functioning of Polish agriculture in the economy of the European Community. The purpose of this article is the analysis of transaction prices in auctions limited and unlimited, and sales to existing tenants on the example of undeveloped agricultural properties that are in the resource of “ANR OT Olsztyn”. The analysis covered the transactions in the period from January 1, 2012 to March 31, 2014. The research was conducted on the basis of database transactions conducted by the Olsztyn branch of ANR.

Translated by Krzysztof Iwulski

Keywords: Agricultural Property Agency, real estate, undeveloped agricultural land, auction restricted and unrestricted, the transaction price, the market value of the property

JEL Code: Q15, Q16, K12, Q11, Q12