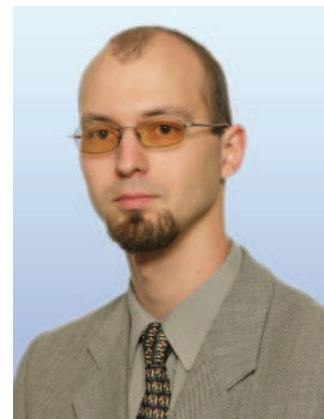


Z PROBLEMATYKI WYCENY ZORGANIZOWANYCH OŚRODKÓW PRODUKCJI ROLNEJ W WIELKOPOLSCE



Wojciech Gryglaszewski
Rzecznawca Majątkowy Nr 4659
Centrum Wyceny Mienia Sp. z o.o.

Rys historyczny i stan obecny wielkoobszarowych gospodarstw rolnych

Państwowe Gospodarstwa Rolne zostały utworzone w 1949 roku z Państwowych Nieruchomości Ziemskich, Państwowych Zakładów Hodowli Roślin oraz Państwowych Zakładów Hodowli Koni (m.in. na dawnych majątkach ziemskich). Duży ich procent znalazł się na terenach tzw. Ziemi Odzyskanych, gdzie czasami PGR był jedynym liczącym się pracodawcą. W związku z intensyfikacją działań centralnych na Ziemi Odzyskanych, PGR-y przejmowały olbrzymie obszary, tworząc wielkie, nie mające konkurencji kombinaty. Zatrudniały one nie tylko rolników i robotników, ale także pracowników instytucji i zakładów tworzonych dookoła gospodarstwa – szkół, placówek zdrowia, zakładów maszyn rolniczych i wielu innych. Nie było w związku z tym potrzeby rozwoju innych gałęzi gospodarki – powstała pegeerowska monokultura zatrudnienia.

PGR-y zostały powołane do życia na podstawie odgórnego dekretu i fakt, czy dane obszary były predystynowane do produkcji rolnej, nie odgrywał większego znaczenia w wyborze miejsca założenia poszczególnych gospodarstw. Niektóre z nich rzeczywiście stawały się innowacyjnymi ośrodkami nowoczesnego rolnictwa, inne natomiast wymagały nieustannych nakładów finansowych i wsparcia.

W 1990r. liczba PGR-ów w kraju wynosiła 1 112 przy średniej wielkości 2 704 ha¹. Rok później Sejm podjął uchwałę o likwidacji Państwowych Gospodarstw Rolnych, która weszła w życie w 1992r. Decyzja była uwarunkowana nie tylko czynnikami ekonomicznymi (m.in. wysokie, obciążające budżet dopłaty), a także (a może przede wszystkim) miała znaczenie ideologiczne, symbolizowała odcięcie od nieefektywnej gospodarki PRL. Wydawało się, że rozwiązanie takie będzie proste i skuteczne. Konsekwencje społeczne tego posunięcia okazały się jednak bardzo poważne, zwłaszcza dla lokalnych rynków pracy, nie tylko w segmencie rolnym.

Majątek po PGR-ach przejęła Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, a całe zaplecze socjalne zostało przekazane gminom. Rozbudowany mechanizm PGR-ów mógł jednak działać tylko dzięki stałemu dotacjom państwowym. Nowym zarządcom zależało więc na jak największym ograniczeniu kosztów.² Podstawą przekształceń własnościowych stała się Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991r.. Powołała ona do życia Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa (AWRSP; w 2003r. zmieniono nazwę instytucji na Agencja Nieruchomości Rolnych). Celem Agencji było przejęcie państwowego mienia rolnego (wraz z zadłuże-



Grzegorz Szczurek
Rzecznawca Majątkowy Nr 4172
Centrum Wyceny Mienia Sp. z o.o.

niem), restrukturyzacja, a także zagospodarowanie tego mienia. Ustawa przewidywała pięć form zagospodarowania majątku:

- sprzedaż,
- dzierżawę,
- wniesienie mienia do spółki,
- administrowanie,
- przekazanie w zarząd.

Większość obecnie funkcjonujących w Wielkopolsce gospodarstw wielkoobszarowych powstała w wyniku przekształceń zlikwidowanych PGR-ów. Według Powszechnego Spisu Rolnego z 2010r. na terenie województwa wielkopolskiego funkcjonuje około 3 500 gospodarstw rolnych o powierzchni użytków rolnych ponad 50 ha

¹ P. Kraciński, „Rozdysponowanie Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 1992-2009”, Katedra Ekonomiki Organizacji Przedsiębiorstw, Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

² A. Urbanik, „Tereny popegeerowskie – uwarunkowania, wyzwania, możliwości rozwoju.” w: Biuletyn Bezrobocie.org nr 13, listopad 2008r.

(w stosunku do 2 600 gospodarstw w 2002 roku). Stanowi to odsetek około 2,2% w stosunku do ogółu gospodarstw rolnych na terenie województwa. W grupie obszarowej powyżej 100 ha użytków rolnych znajduje się 27,1% łącznej powierzchni użytków rolnych w województwie i 0,8% ogólnej liczby gospodarstw z użytkami rolnymi. Wzrost liczby dużych gospodarstw wskazuje na poprawę struktury obszarowej producentów rolnych na przestrzeni ostatnich 10 lat, przy czym należy podkreślić, że znaczna część tych terenów obejmuje grunty będące w dzierżawie (zwykle stanowiące własność Skarbu Państwa)³.

Tego rodzaju nieruchomości rzadko są przedmiotem obrotu, a jeszcze rzadziej przedmiotem transakcji wolnorynkowych. Zorganizowanym ośrodkami po byłych PGR-ach gospodaruje nadal Agencja Nieruchomości Rolnych. Wiele z nich jest wdzierżawionych i nierzadko ulega dalszej dekapitalizacji w związku z niewielkimi nakładami czynionymi przez dzierżawców. Część jest sprzedawana w formie bezprzetargowej (na rzecz dzierżawców lub spadkobierców), a niektóre w formie przetargu. Cechą wspólną większości takich nieruchomości jest znaczny obszar gruntów, zły stan techniczny budynków i infrastruktury oraz przestarzałe rozwiązania funkcjonalno-użytkowe uniemożliwiające wykorzystania zaawansowanych technologicznie urządzeń i automatyzację produkcji. Dodatkowo, część ośrodków gospodarczych objęta jest ochroną konserwatorską, co utrudnia bądź uniemożliwia potencjalnemu nabywcy modernizację obiektów. Wszystkie powyższe czynniki decydują o tym, że popyt na same ośrodki bez stosownego zaplecza ziemskiego jest bardzo ograniczony i wiele z nich ulega dalszemu zniszczeniu powodowanemu brakiem użytkowania, któremu wtóruje brak gospodarki remontowej. Z punktu widzenia uczestników rynku, wartość użytkową przedstawiają przede wszystkim grunty rolne niezabudowane stanowiące tylko część nieruchomości. Same ośrodki gospodarcze (tj. podwórza z zabudowaniami) traktowane są przez nich zazwyczaj jako warunek konieczny zawarcia transakcji, ale zwykle nabywcy nie wiążą z nimi poważniejszych planów inwestycyjnych.⁴

Analiza transakcji sprzedaży zorganizowanych gospodarstw rolnych na terenie województwa wielkopolskiego

Niniejszą analizą objęto transakcje nieruchomościami rolnymi stanowiącymi zorganizowany ośrodek produkcji rolnej, tj. grunty użytkowane rolniczo (uprawy) wraz z zapleczem obejmującym ośrodek gospodarczy z zabudowaniami inwentarskimi. Powierzchnię nieruchomości objętych analizą ograniczono do obiektów przekraczających 50 ha zlokalizowanych na terenie województwa wielkopolskiego (z wyłączeniem jego północnej części). Czasokres analizy objął lata od 2012 do połowy 2013r.

Na tak określonym rynku zanotowano około 45 transakcji sprzedaży na łączną powierzchnię blisko 10 000 ha, z czego tylko w 6 przypadkach (13%) zbywcą był inny podmiot, niż Agencja Nieruchomości Rolnych. Większość umów sprzedaży zawierana była w trybie bezprzetargowym, na rzecz dotychczasowych dzierżawców lub spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości. Tylko nieliczne obiekty stanowiły przedmiot przetargu, jednak nie zauważono, aby ustalone w drodze przetargowej ceny odbiegały od poziomu wyznaczonego przez transakcje bezprzetargowe. Wśród obiektów stanowiących przedmiot

obrotu na rynku wtórnym, z tych kilku nielicznych transakcji dwie dotyczyły sprzedaży między osobami powiązаныmi, a jedna – sprzedaży majątku likwidowanego przedsiębiorstwa.

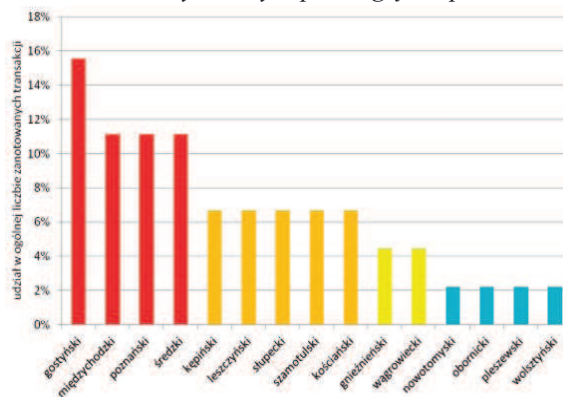
Rozkład przestrzenny transakcji w podziale na powiaty przedstawiono na Wykresie 1.

Najwięcej nieruchomości stanowiących zorganizowane ośrodki produkcji rolnej zbyto w centralnych powiatach województwa (pow. poznański, średzki, gostyński) oraz w powiecie międzychodzkiem położonym w zachodniej części Wielkopolski. Na terenach południowo-wschodniej i wschodniej części województwa nie zanotowano w okresie ostatniego 1,5 roku transakcji, jednak występował w tym rejonie obrót gruntami niezabudowanymi o większych powierzchniach, natomiast ośrodki gospodarcze stanowiły w tym rejonie przedmiot transakcji w latach wcześniejszych (zwłaszcza 2010 – 2011), zatem można przypuszczać, że brak transakcji w ostatnim okresie jest spowodowany ograniczeniami podażowymi. Północna część Wielkopolski, jak wspomniano na wstępie, została wyłączona z niniejszej analizy.

Średnia powierzchnia nieruchomości wyniosła 225 ha, a wielkość powierzchni wahała się od 63 do ponad 506 ha. Powierzchnię 300 ha przekraczała co czwarta transakcja. Najwięcej nieruchomości zanotowano w grupie obszarowej 101 – 200 ha oraz 401 – 500 ha. Należy podkreślić przy tym, że obowią-

Wykres 1

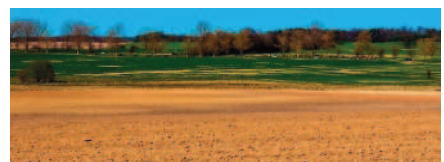
Podział zebranych danych pod względem położenia nieruchomości



Źródło: Opracowanie na podstawie danych ANR i własnej bazy danych CWM Sp. z o.o.

³ „Charakterystyka gospodarstw rolnych w województwie wielkopolskim. Powszechny spis rolny 2010.”, Urząd Statystyczny w Poznaniu, Poznań 2012r.

⁴ Autorzy niejednokrotnie spotkali się z opinią zarządców gospodarstw rolnych, że dużo efektywniejsza i mniej kapitałochłonna byłaby inwestycja polegająca na wybudowaniu nowoczesnego, spełniającego obowiązujące wymogi funkcjonalne „ośrodka gospodarczego”, niż remontowanie i utrzymywanie przestarzałych konstrukcji istniejącego folwarku.



zujące przepisy prawa nakładają na nabywców ograniczenia co do wielkości powierzchni gruntów rolnych.⁵ Na Wykresie 2 przedstawiono rozkład ilościowy transakcji w odniesieniu do wielkości powierzchni nieruchomości.

Ceny nieruchomości zawierały się w granicach od ok. 2 000 000 zł do 21 000 000 zł. Ceny jednostkowe⁶ mieściły się w przedziale od ok. 17 000 zł/ha do prawie 59 000 zł/ha, przy czym najwyższe ceny, przekraczające 35 000 zł/ha dotyczyły prawie we wszystkich przypadkach obrotu prywatnego (Wykres 3).

Trend liniowy zmian cen na przestrzeni analizowanego okresu był minimalnie rosnący. Występowały przy tym oczywiście krótkookresowe wahania średniej, ale w generalnym ujęciu ceny zachowywały podobny poziom oscylując wokół 28 000 – 30 000 zł/ha⁷. Sytuacja ta wygląda podobnie na tle wyników publikowanych kwartalnie danych odnośnie zmian cen gruntów rolnych w Wielkopolsce według ANR i GUS. W obu tych przypadkach widoczny jest stały, choć niewielki, wzrost zobrazowany na Wykresie 4.



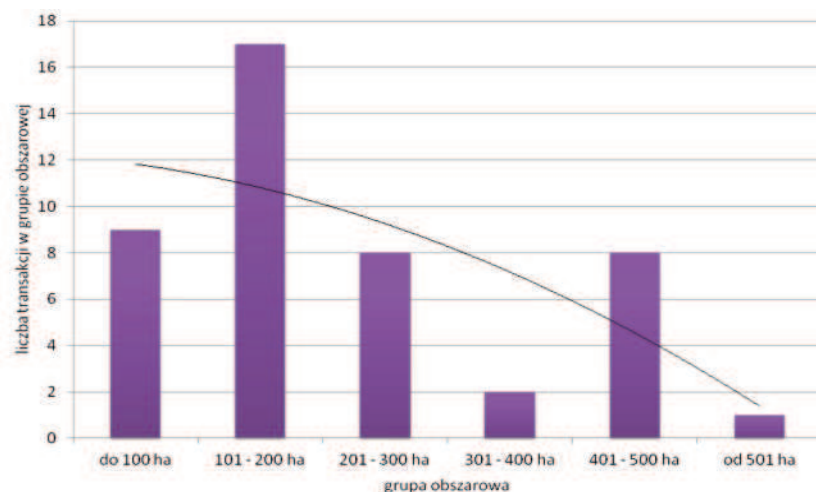
⁵ Według Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, gospodarstwem rodzinnym jest gospodarstwo nie przekraczające 300 ha użytków rolnych. W przypadku sprzedaży gruntów przez Agencję Nieruchomości Rolnych łączna powierzchnia użytków rolnych będąca własnością nabywcy nie może przekraczać 500 ha.

⁶ Dla potrzeb niniejszej analizy ceny całkowite zorganizowanych ośrodków gospodarczych (tj. obejmujących zarówno budynki, budowle i urządzenia, jak i użytki rolne, a także inne tereny zbywane wraz z ośrodkiem gospodarczym – np. założenia dworsko-parkowe, grunty o przeznaczeniu pod zabudowę kubaturową inną niż rolne, lasy, itd.) przeliczono na jednostkowe przyjmując jako jednostkę porównawczą 1 ha fizyczny grunt. W dalszym etapie analizy wszelkie wskaźniki i obliczenia oparto na cenach brutto, tj. zawierających m. in. podatek VAT naliczany dla gruntów o przeznaczeniu nierolnym oraz koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży (wyceny, prac geodezyjnych, itp.) dla transakcji z udziałem Skarbu Państwa.

⁷ Należy jednak podkreślić, że z uwagi na stosunkowo niewielką grupę transakcji oraz bardzo duże zróżnicowanie cech i cen nieruchomości w zbiorze, przedstawiona analiza zmian cen może być traktowana jedynie informacyjnie i nie powinna być utożsamiana z tendencjami panującymi na rynkach lokalnych, które mogą być zdecydowanie odmienne.

Wykres 2

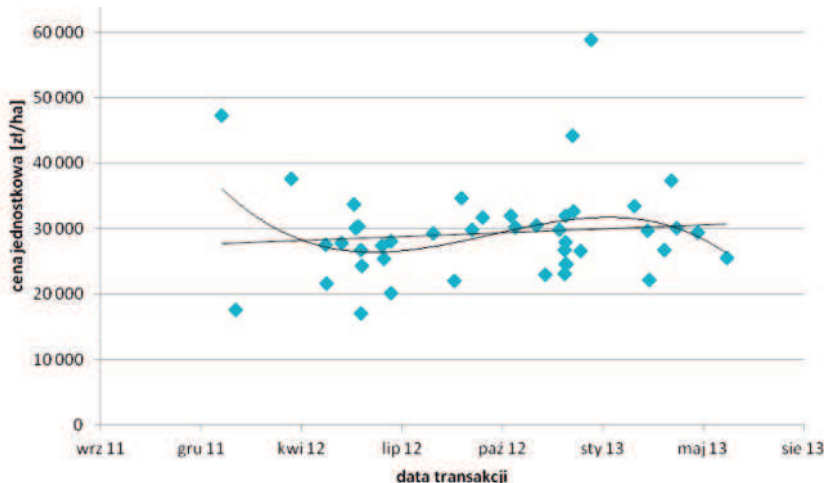
Ilość transakcji w poszczególnych grupach obszarowych



Źródło: Opracowanie na podstawie danych ANR i własnej bazy danych.

Wykres 3

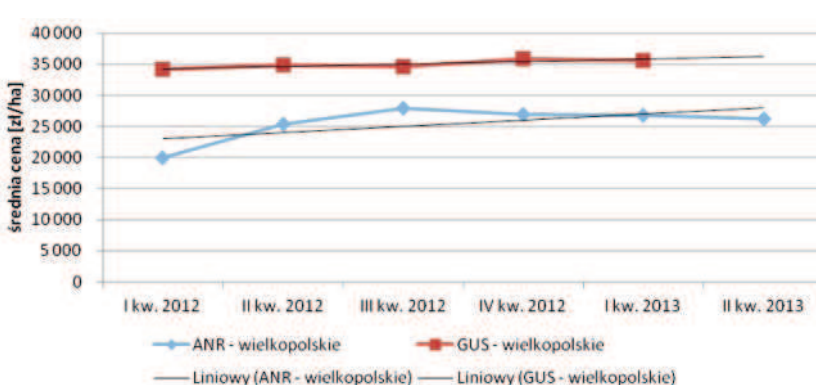
Cena jednostkowe zorganizowanych ośrodków gospodarczych



Źródło: Opracowanie na podstawie danych ANR i własnej bazy danych.

Wykres 4

Zmiany średnich cen w województwie wielkopolskim według ANR i GUS



Źródło: Opracowanie na podstawie danych ANR i GUS.

Najczęściej ceny jednostkowe mieściły się w przedziale **25 000 zł/ha do 30 000 zł/ha**. Drugi co do wielkości przedział to 30 000 zł/ha – 35 000 zł/ha, a trzeci – 20 000 zł/ha – 25 000 zł/ha. Pojedyncze transakcje zarejestrowano w przedziałach 15 000 zł/ha do 20 000 zł/ha oraz powyżej 35 000 zł/ha. Podstawowe parametry statystyczne wyliczone dla zebranych 45 transakcji przedstawiono w Tabeli 1.

Ceny gruntów rolnych w Polsce na tle krajów Unii Europejskiej

Z uwagi na zbliżający się termin wygaśnięcia ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych przez cudzoziemców (30 kwietnia 2016r.) coraz częściej uczestnicy rynku nieruchomości odnoszą się do tego faktu jako czynnika dynamizującego dalszy wzrost cen. Według opracowań Eurostat i urzędów statystycznych poszczególnych krajów⁸ poziom średnich cen gruntów rolnych w Polsce (dane z 2011r.) oscyluje wokół 4 166 – 4 855 €/ha i jest najwyższy spośród krajów, które włączyły się w struktury Unii Europejskiej po 2004 roku, jednak wciąż zdecydowanie niższy niż przeciętne ceny w krajach „starej” Unii. Poziom cen w Niemczech i Hiszpanii jest przeszło dwukrotnie wyższy. Ceny gruntów rolnych we Francji, kształtują się natomiast na poziomie ok. 1 000 €/ha wyższym w stosunku do krajowych (Wykres 6). Można zatem przyjąć za prawdopodobne, że zniesienie ograniczeń za niespełna 3 lata może spowodować dalsze wzrosty cen gruntów rolnych w Polsce, przy czym nie powinna to być zmiana skokowa.



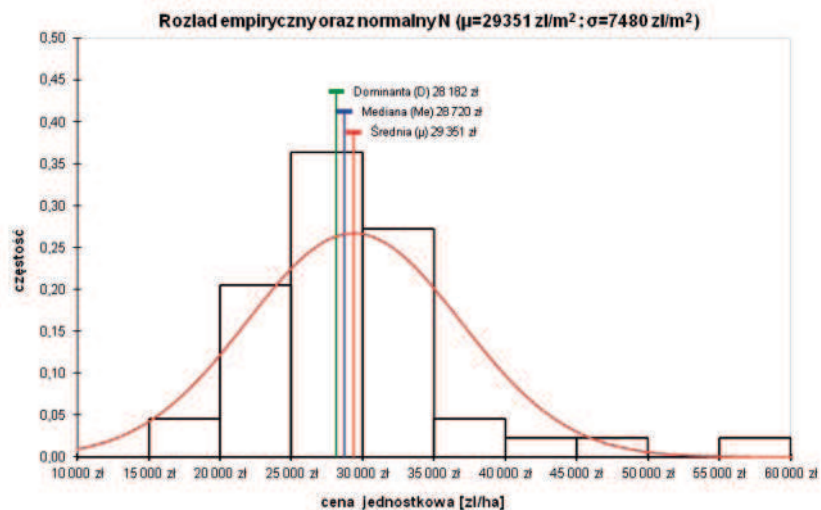
⁸ Za: „Rynek ziemi rolniczej. Stan i perspektywy.”, Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – Państwowy Instytut Badawczy, grudzień 2012r.

Tabela 1

Lp.	Parametr	Wartość parametru
1.	Średnia	29 351 zł
2.	Mediana	28 720 zł
3.	Dominanta	28 182 zł
4.	Odchylenie standardowe	7 480 zł
5.	Współczynnik zmienności	25,5%
6.	Wartość minimalna	17 082 zł
7.	Wartość maksymalna	58 835 zł

Wykres 5.

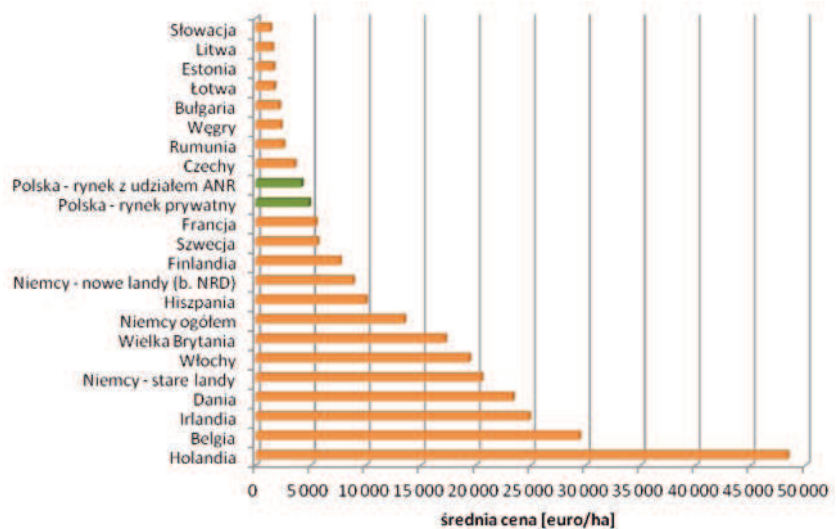
Rozkład empiryczny cen jednostkowych na tle rozkładu normalnego



Źródło: Opracowanie własne przy wykorzystaniu arkusza kalkulacyjnego trend_v_0.2.1.xls T. Kotrański.

Wykres 6

Średnie ceny ziemi rolnej w 2011 r. na tle innych krajów Unii Europejskiej



Źródło: IERiGŻ, Eurostat.

Uwagi metodyczne dotyczące wyceny zorganizowanych nieruchomości rolnych

W tej części chcielibyśmy zasygnalizować specyfikę wyceny wielkoobszarowych nieruchomości rolnych, w szczególności z uwzględnieniem wskazań Agencji Nieruchomości Rolnych gospodarującej mieniem Skarbu Państwa i jednocześnie będącej głównym dostawcą tego rodzaju obiektów na krajowym rynku.

Punktem wyjścia do rozważań niech będzie refleksja nad wartością rynkową nieruchomości. Zarówno przepisy prawa, jak i utrwalona metodyka wyceny nakazują określenie wartości rynkowej celem ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości rolnej na poziomie nie niższym niż ta wartość (por. art. 30 ust. 1 i następane Ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu – tj. Dz.U. 2012r. poz. 1187). W definicji wartości rynkowej nieruchomości zawartej w art. 151 ust. 1 Ustawy o z dnia 21 sierpnia 1997r. gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2010r. Nr 102 poz. 651 ze zm.) wymienia się natomiast szereg założeń dotyczących stron transakcji i warunków zawarcia umowy sprzedaży:

„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.”*



Dyskusyjnym zagadnieniem, mającym kapitalne znaczenie dla czynności szacowania, jest kwestia wypełniania przez wykorzystywane do wycen transakcje definicji ujętej w cytowanej ustawie. Jak już wspomniano wcześniej, głównym podmiotem działającym na rynku wielkoobszarowych gospodarstw rolnych jest Agencja Nieruchomości Rolnych. Trwałe rozdysonowanie zasobu nieruchomości rolnych następuje w formie umów sprzedaży, przy czym z uwagi na to, że większość transakcji zawieranych jest między Skarbem Państwa, a dotychczasowym dzierżawcą (względnie spadkobiercą byłych właścicieli), trudno mówić tu o spełnieniu kryterium niezależności stron transakcji. Dodatkowo, sprzedaż następuje zwykle w szczególnej, bezprzetargowej formie, *de facto* oferty sprzedaży skierowanej do konkretnego nabywcy, skonstruowanej w oparciu o operat szacunkowy. W tej sytuacji również drugi warunek „rynkowości” jest wątpliwy, bo czy nastąpiło odpowiednie wyeksponowanie nieruchomości na rynku? Czy miały miejsce jakiegokolwiek negocjacje między stronami? Podstawą wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym (czy to w metodzie porównywania parami, czy korygowania ceny średniej) są transakcje nieruchomości podobnymi, co do których zaistniały warunki rynkowego sposobu ustalenia ceny. Skoro w przypadku znakomitej większości zorganizowanych nieruchomości rolnych sprzedaż następuje w opisanej formie, to czy uzasadnione jest wykorzystywanie ich w charakterze materiału porównawczego?

Autorzy podzielają pogląd wyrażony w publikacji Ł. Nawrota i K. Nawrota⁹, że metoda porównywania parami w przypadku tak specyficznych nieruchomości jak zorganizowane ośrodki produkcji rolnej jest zwykle metodologią lepiej odzwierciedlającą uwarunkowania rynkowe, pod warunkiem jednak, że obiekty (transakcje) porównawcze spełniają kryterium rynkowości. Czy słuszne jest w tej sytuacji bazowanie przez znakomitą większość rzeczoznawców na transakcjach z udziałem Skarbu Państwa (obrot bezprzetargowy, rynek pierwotny)? Jeśli nie, to w jaki sposób wykonać wycenę wykluczając z czynności obliczeniowych takie umowy sprzedaży? Omó-

wiona powyżej sytuacja na rynku nieruchomości rolnych o powierzchni pow. 50 ha, gdzie stroną transakcji nie był Skarb Państwa, nie pozostawia złudzeń, co do możliwości wyselekcjonowania podobnych nieruchomości z lokalnego obrotu „prywatnego”.¹⁰

Przy ocenie atrakcyjności rynkowej nieruchomości rolnych niejednokrotnie pokutuje paradygmat „najważniejsza jest lokalizacja”. Czy faktycznie odnosi się to również do wielkoobszarowych gruntów rolnych? O ile w obrocie międzysąsiedzkim, przy niewielkich areałach, znaczenie uwarunkowań lokalizacyjnych jest niewątpliwie istotne, o tyle wydaje się, że rozbudowane przedsiębiorstwo produkcji rolnej w mniejszym stopniu jest zainteresowane konkretną lokalizacją (w danym powiecie, gminie, województwie), a raczej dochodowością i zdolnościami produkcyjnymi gleb. Oczywiście abstrahujemy w tym miejscu od przypadków szczególnych do których należy zaliczyć nieruchomości o wyjątkowych walorach komunikacyjno-inwestycyjnych. W tym kontekście warto rozważyć możliwość przyjęcia jako rynku właściwego do wyceny tego typu nieruchomości, obszaru znacznie szerszego, nie ograniczającego się do kilku powiatów czy województwa. Wstępne analizy wskazują że takie wieloprzestrzenne ujęcie rynku pozwala na zarejestrowanie odpowiedniej liczby transakcji obiektami podobnymi, co do których znane są okoliczności zawarcia umowy, jednoznacznie wskazujące na rynkowość warunków. Integralną częścią analizy poprzedzającej czynności obliczeniowe winno być także szczegółowe rozpoznanie rynku w skali mikro, w szczególności zbadanie relacji popytu i podaży.

Warto ponownie dokonać lustracji nieruchomości stanowiącej wielkoobszarowy, zorganizowany obiekt rolny w ujęciu inwestorskim. Przez inwestora rozumiemy tutaj przedsiębiorstwo rolne o znacznym potencjalnie, dysponujące zapleczem technicznym, osobowym i *know how*, które zamierza rozwijać działalność w segmencie produkcji rolnej. Jego podstawowym kryterium decyzyjnym będzie rachunek zysków i strat oraz ewentualne oczekiwania co do stóp zwrotu z alternatywnych inwestycji. To dochodowość nieruchomości będzie dla tak zdefiniowanego inwestora

⁹ Ł. Nawrot, K. Nawrot, Dochód z nieruchomości rolnej, a jej wartość w warunkach polskich – koherencja czy dychotomia?, w: Biuletyn SRMWW nr 2-3/2012 (32-33).

¹⁰ Nakreślona sytuacja przywodzi na myśl bliźniaczo podobne problemy znane z wyceny nieruchomości drogowych.

(a przecież tacy, jako dłużej, jako przeważają w transakcjach z Agencją Nieruchomości Rolnych) podstawowym czynnikiem wejścia. Zachowania takiego inwestora nie różnią się zasadniczo od procesu decyzyjnego przedsiębiorcy działającego w branży produkcyjnej, w sektorze najmu, czy jakiegokolwiek innej dziedzinie, gdzie nieruchomości przez rzeczoznawców traktowane są jako „komercyjne” i powszechnie wyceniane w podejściu dochodowym. Wycena zorganizowanych nieruchomości rolnych w podejściu dochodowym wcale nie musi być postrzegana w kategoriach metodycznej herezji. Należy jednak wyraźnie podkreślić, że szacowanie nieruchomości z tego segmentu rynku dochodowo, wiąże się z szeregiem założeń i wariantów, których rzetelność oparta na faktycznej (a nie tytularnej) znajomości rzeczy, decyduje o wiarygodności wyniku opinii¹¹.

Kolejną dyskusyjną kwestią jest dokonywanie na potrzeby wyceny podziału funkcjonalnego obiektów rolnych i wycenianie tak wydzielonych części odrębnie. Obowiązujące wytyczne środowiskowe dopuszczają takie działanie¹². Mając na uwadze atrakcyjność lokalizacyjną, niewątpliwie możliwe jest samodzielne zbycie np. zabudowanego podwórza gospodarczego, położonego blisko aglomeracji czy

większego ośrodka miejskiego, który kryje w sobie potencjał poszukiwania alternatywnej funkcji zagospodarowania (pod warunkiem zachowania odpowiednich cech warunkujących samodzielność, jak dojazd, warunki planistyczne, itp.). Czy jednak faktycznie istnieje na rynku popyt na same ośrodki gospodarcze zabudowane obiektami w stanie rozkładu, często objętymi formą ochrony zabytków, o przestarzałej technologii produkcji i niekorzystnej funkcjonalności, położone z dala od terenów postrzeganych jako atrakcyjne? Sami nabywcy nieruchomości z zasobu ANR, zgodnie przyznają, że dla nich zasadniczą wartość mają obszerne areale gruntów ornych, na których mogą prowadzić produkcję, natomiast ośrodki gospodarcze są często „niechcianym dodatkiem” do takich nieruchomości. Trudno uzasadnić popyt na nieruchomości z tego sztucznie wykreowanego subsegmentu rynku nieruchomości rolnych. Podobny wymiar ma odrębna wycena położonych wśród pól, fragmentów działek o innym niż rolne przeznaczeniu/funkcji. Przeprowadzony monitoring rynku nie wykazuje zainteresowania strony popytowej działkami o „twórczych” turystycznych uwarunko-

waniach planistycznych, które są położone z dala od jakichkolwiek ciągów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej. Analogicznie rzecz się ma w przypadku odrębnego szacowania skupiska śródpolnych zadrzewień. W tych okolicznościach wydaje się najbardziej zasadnym szacowanie zorganizowanych ośrodków produkcji rolnej jako całości, tj. przyjmując jako jednostkę porównawczą np. 1 ha powierzchni takiego zorganizowanego ośrodka.

Zaprezentowane tutaj uwagi mają zapewne charakter polemiczny, jednakże naszym celem jest pogłębiona dyskusja, której efektem finalnym będzie wypracowanie wspólnych rozwiązań satysfakcjonujących zarówno wykonawców wycen, jak i pozwalających sprostać wymaganiom zlecających, w tym Agencji Nieruchomości Rolnych. Podkreśla się jednocześnie, że wskazane próby rozwiązań niektórych problemów odnoszą się do sytuacji i nieruchomości najbardziej typowych (o ile można mówić o „typowości” w przypadku tego segmentu rynku), co nie znaczy, że znajdują zastosowanie we wszystkich takich obiektach podlegających wycenie.

¹¹ por. Ł. Nawrot, K. Nawrot, Dochód z nieruchomości rolnej, a jej wartość w warunkach polskich – koherencja czy dychotomia?, w: Biuletyn SRMWW nr 2-3/2012 (32-33)

¹² Patrz: tymczasowa nota interpretacyjna – Standard V.4. Wycena nieruchomości rolnych, p. 3.4.

PRAWO

DEREGULACJA

23 sierpnia 2013r. weszła w życie (z wyjątkiem części przepisów, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2014r.) tzw. ustawa de regulacyjna (Ustawa z dnia 13 czerwca 2013r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów – Dz.U. 2013 poz. 829).

Sejm zdecydował o całkowitym otwarciu zawodów pośrednika i zarządcy nieruchomości. Jest to krok idący dalej niż propozycja rządowa. Jednocześnie Senat – z uwagi na ochronę interesów konsumentów – zdecydował o utrzymaniu wobec pośredników i zarządców obowiązku ubezpieczenia OC i zawarcia umowy w formie pisemnej. Przepisy de regulujące zawody pośrednika i zarządcy wejdą w życie z początkiem 2014r.

Pierwotny projekt rządowy nie obejmował szerszych zmian w dostępie do tego zawodu, skracając jedynie okres wymaganej praktyki (z 12 do 6 miesięcy). Ostateczna wersja zwiększa zakres deregulacji, m.in. zakłada obniżenie wymogu wykształcenia (z wyższego magisterskiego do wyższego), a także obejmuje ułatwienia dotyczące obowiązku odbycia praktyki zawodowej – wprowadza obowiązek zaliczenia na jej poczet praktyki odbytej na studiach pod warunkiem, że jej program powstał w oparciu o umowę między uczelnią a organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych, a także zwalnia z tego wymogu osoby, które posiadają udokumentowane dwuletnie doświadczenie na stanowisku związanym z wyceną nieruchomości.

Źródło: PFSRM

Opr. Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI