

DOCHÓD Z NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ, A JEJ WARTOŚĆ W WARUNKACH POLSKICH – KOHERENCJA CZY DYCHOTOMIA?

W artykule dokonano próby określenia zależności pomiędzy dochodami z nieruchomości rolnych a ich cenami w Polsce. W pierwszej kolejności wyjaśniono proceduralne implikacje w zakresie szacowania wartości nieruchomości rolnych, szczególnie w odniesieniu do wybranych metod podejścia porównawczego. Następnie na podstawie wyliczonego dochodu z wybranych nieruchomości rolnych w latach 2005-2012, oszacowano ich hipotetyczną wartość i zestawiono z cenami rynkowymi, które były oparte o podejście porównawcze. Może to stanowić asumpt do dyskusji nad możliwością określania wartości nieruchomości rolnych przy wykorzystaniu podejścia dochodowego. W podsumowaniu zaleca się refleksję przy interpretacji publikowanych powszechnie cen gruntów rolnych w Polsce, w kontekście możliwych do uzyskania z nich dochodów.

Wprowadzenie

Według spisu rolnego z 2010 roku, w Polsce jest tylko 9% gospodarstw rolnych gospodarujących na powierzchni powyżej 15 ha, a średnia powierzchnia gospodarstwa to 6,82 ha. Przyjmując za podstawę nowoczesną strukturę gospodarczą oraz wysoką efektywność gospodarowania jako wyznacznik sukcesu transformacji, należy stwierdzić, że za zmianami w wielu sektorach gospodarki polskiej nie nadążyły zmiany strukturalne w polskim rolnictwie. Są nawet głosy, że te zmiany po prostu się jeszcze nie udały. Jeżeli przyjąć, że średnia wielkość w Unii Europejskiej to 18,3 ha, a w państwach o nowoczesnej strukturze agrarnej jak Wielka Brytania – 59,2 ha czy Francja – 52,2 ha [Zegar 2009, s.33], to można sytuację w Polsce nazwać archaiczną. Duże rozdrobnienie i liczba małych gospodarstw ma istotny wpływ na liczbę zawieranych transakcji rynkowych, gdzie grunty są największym segmentem w obrocie nieruchomościami w Polsce przy około 140 tys. transakcji rocznie o wartości 11 mld rocznie [Kalkowski 2007, s.175].

W przeciągu ostatniej dekady obraz polskiego rolnictwa ulegał jednak intensywnym przeobrażeniom. I choć nie były to zmiany, które należałoby uznać za spektakularne, to można uznać, że coraz

częściej gospodarstwa rolne poprzez unowocześnianie organizacji produkcji, zwiększanie efektywności bliższe są działalności przedsiębiorstw, niż tradycyjnie pojmowanych gospodarstw chłopskich. W ostatnich latach możemy ponadto dostrzec proces zmiany struktury własnościowej w Polsce. Po pierwsze, wstąpienie Polski do Unii Europejskiej oraz wprowadzony system dopłat bezpośrednich spowodowały trwały wzrost zainteresowania gruntami rolnymi przez gospodarstwa chcące zwiększyć poziom produkcji. Po drugie, na rynku wyraźnie uaktywnił się istotny podmiot dysponujący w swoim zasobie około 2 milionami hektarów¹ – Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa [2011]. Tylko w trzech kwartałach 2011 roku z zasobu Agencji sprzedano ponad 80 tysięcy hektarów gruntów. To jednak nie koniec – wraz ze zmianą przepisów prawa [Ustawa z 16 września 2011] proces sprzedaży ma zdecydowanie przyspieszyć, na co również ma wpływ sytuacja budżetowa Polski w okresie ogólnosiłowego spowolnienia gospodarczego (nadwyżka trafia do budżetu Państwa). Tylko w 2011 roku Agencja sprzedała ponad 125 tysięcy hektarów gruntów, czyli o 30% więcej niż w 2010 roku, co oznacza około 2 miliardy złotych wpływu do kasy państwowej [Agencja 2012].

¹ Stan na wrzesień 2011 roku [Agencja 2011].



dr Łukasz Nawrot
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu



mgr inż. Krzysztof Nawrot
Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu

Aktualnie z dwóch milionów hektarów znajdujących się w zasobie Agencji około 75% jest dzierżawionych. Spośród przeprowadzanych transakcji sprzedaży można wyodrębnić i takie, które są realizowane na rzecz byłych dzierżawców lub byłych właścicieli. Oprócz transakcji nieruchomości o niewielkiej powierzchni obserwuje się ostatnio intensyfikację sprzedaży nieruchomości o dużym areale, przekraczającym 200, 300 i nawet 400 hektarów, o wielofunkcyjnym charakterze, będącymi *de facto* zorganizowanymi ośrodkami gospodarczymi, prowadzącymi działalność rolniczą lecz w sposób bliższy prowadzeniu działalności gospodarczej. Biorąc pod uwagę liczbę transakcji, nie jest ona jednak imponująca. Pomimo faktu, że w zasobie Agencji jest wiele wielkoobszarowych gospodarstw rolnych, ich sprzedaż jest utrudniona z uwagi na brak odpowiednich uregulowań prawnych dotyczących roszczeń reprivatyzacyjnych byłych właścicieli i długotrwałe procedury

przygotowania nieruchomości do sprzedaży [Gryglaszewski i Rawecka 2010, s.22]. Na potwierdzenie tej zależności można przywołać liczbę tylko 35 transakcji sprzedaży powyżej 100 hektarów w województwie wielkopolskim w latach 2007-2009! W obrocie prywatnym liczba transakcji dużych ośrodków rolno-gospodarczych w Polsce jest jeszcze niższa i prawdopodobnie nie przekracza liczby kilkunastu rocznie. W związku z niewielką liczbą transakcji obiektywnie trudniej precyzyjnie określić wartość takich nieruchomości, które mają być przedmiotem sprzedaży. Problemy te znajdują swoje odzwierciedlenie w statystykach średnich cen gruntów rolnych w poszczególnych latach, gdzie zróżnicowanie zarówno czasowe, jak i przestrzenne jest trudne do uzasadnienia. Dla przykładu średnia cena 1 hektara sprzedaży z zasobu Agencji w województwie łódzkim w I kwartale 2012 roku wyniosła 11,9 tys. złotych, a w IV kwartale 2011 roku 17,5 tysiąca, co oznaczałoby spadek o prawie jedną trzecią, co jest trudne do wytłumaczenia poprzez mechanizmy rynkowe (Tabela 1). Biorąc pod uwagę zróżnicowanie przestrzenne to z udostępnionych danych wynika, że już w sąsiadującym z łódzkim, województwie wielkopolskim, średnia cena 1 hektara jest prawie dwukrotnie wyższa [Agencja 2012]. Te wyniki można tłumaczyć dostępnymi danymi statystycznymi, niemniej nie da się ich proporcjonalnie przełożyć na istotną kategorię, bezpośrednio związaną z wartością nieruchomości, mianowicie z dochodem, który można z niej uzyskać. W tym miejscu należy podkreślić, że chodzi o grunty rolne, na których zgodnie z przeznaczeniem prowadzona jest działalność o charakterze rolniczym i nie przewiduje się zmiany tego przeznaczenia. Powstaje więc pytanie skąd tak duże rozbieżności w wartości nieruchomości rolnych, zarówno jeżeli chodzi o zróżnicowanie czasowe, jak i przestrzenne?

Warto więc postawić pytanie o zależności pomiędzy przedstawianą wartością gruntów rolnych wycenianych na podstawie podejścia porównawczego a faktycznym dochodem, jaki można z nich uzyskać. Jeżeli bowiem występują transakcje gruntów rolnych, których przeznaczeniem jest przynoszenie dochodu z działalności rolniczej, a ich cena nie umożliwia zwrotu z tych nieruchomości dzięki działalności operacyjnej, to sytuacja taka zaprzecza wszelkim regułom gospodarki rynkowej i należy

przeanalizować taki stan rzeczy. Może się wręcz okazać, że istnieje zasadniczy problem z realizacją podstawowych celów reformy mającej na celu poprawę struktury agrarnej w Polsce. Celem tego artykułu jest zatem próba określenia dochodu z wybranych nieruchomości rolnych na przestrzeni ostatnich lat, co pozwoli na hipotetyczne określenie ich wartości. Zestawienie tych wyliczeń z podanymi wartościami cen gruntów rolnych w ostatnich latach, porównywalnych w poszczególnych zakresach analizy, może stanowić asumpt do dyskusji nad możliwością określania wartości nieruchomości rolnych przy wykorzystaniu podejścia dochodowego w formie, która nie jest obecnie dopuszczona do stosowania. Poza tym, powinna pojawić się refleksja przy interpretacji publikowanych powszechnie cen gruntów rolnych w Polsce, w kontekście możliwych do uzyskania z nich dochodów. Do analizy zostały wybrane dwie nieruchomości z południowej wielkopolski, natomiast dane ekonomiczne zostały zebrane z wykorzystaniem wywiadu bezpośredniego niestandardyzowanego z osobami dysponującymi wszelkimi informacjami dotyczącymi tych nieruchomości. Zakres czasowy analizy obejmował lata 2005-2012.

Proceduralne uwarunkowania szacowania wartości nieruchomości rolnych

Śledząc statystyki dotyczące tendencji na rynku nieruchomości rolnych trudno zrozumieć zarówno duże zróżnicowanie cenowe w kolejnych latach, jak również pomiędzy poszczególnymi województwami (Tabela 1). Szczególnie duże rozbieżności można dostrzec analizując statystyki przekazywane przez podmiot mający duży wpływ na rynek nieruchomości rolnych – Agencję Nieruchomości Rolnych. Nie ma wątpliwości, że Agencja ma istotny wpływ na kształtowanie się cen gruntów rolnych, gdyż tylko w 2011 roku z jej zasobu sprzedano ponad 125 tysięcy hektarów i był to rezultat lepszy o 30% w stosunku do roku 2010. Stąd też stanowi istotne źródło informacji o rynku, a publikacje i raporty o cenach ziemi wyznaczają kierunki kształtowania się wartości ofertowych i transakcyjnych nieruchomości rolnych w Polsce. W pierwszej kolejności warto prześledzić for-

malne zależności w tym zakresie, i przyjrzeć się w jaki sposób procesy sprzedaży są odpowiednio uregulowane z prawnego punktu widzenia.

Działając jako jednostka z sektora publicznego, Agencja przy sprzedaży musi zachować określone standardy i procedury, w tym dotyczące ustalania wartości przeznaczonych na sprzedaż nieruchomości. Wystawiona do sprzedaży nieruchomość powinna zostać wyceniona przez osoby mające szczególne uprawnienia – rzeczoznawców majątkowych i w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. W większości przypadków to sytuacja typowa zarówno dla Agencji, jak i środowiska rzeczoznawców majątkowych, które na przestrzeni wielu lat dopracowało się odpowiednich norm, procedur i zasad wyceny nieruchomości. Zgodnie więc z przepisami prawa obowiązującymi przy wycenie nieruchomości rolnych, ich wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub podejścia dochodowego, natomiast zastosowanie tych podejść wymaga uwzględnienia szczególnych cech nieruchomości rolnych [PFSRM 1998].

Cechy nieruchomości istotne do uwzględnienia przy szacowaniu wartości nieruchomości rolnych to w szczególności [PFSRM 1998]:

Dla nieruchomości niezabudowanych i nie przeznaczonych pod zabudowę:

- lokalizacja 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, kultura gleb, trudność uprawy, kamienistość,
- wyposażenie w budowle i urządzenia służące produkcji rolnej,
- możliwość innego, niż rolnicze, wykorzystania.

Dla nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy:

- lokalizacja i położenie,
- różnorodność istniejącej lub możliwej zabudowy oraz stan tej zabudowy,
- występowanie gruntów o różnej przydatności do zabudowy,
- wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej.

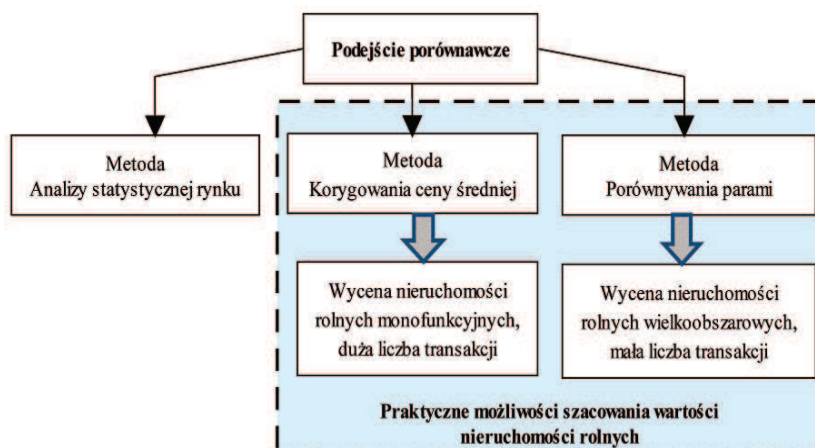
Warto w tym miejscu nadmienić, iż taka lista cech istotnych do uwzględnienia przy szacowaniu wartości nieruchomości rolnych nie ułatwia procesu doboru jednostek podobnych, choć w istocie wszystkie one mają niebagatelną wpływ na wartość. To ważne, gdyż w praktyce szacowanie wartości nieruchomości rolnych dokonywane jest przy pomocy metod podejścia porównawczego. Polega ono na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej [Ustawa z 28 sierpnia 1997r., § 15]. Istotne jest więc, że przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych oraz cech tych nieruchomości, które mają wpływ na poziom cen. Wydaje się, że nie ma większych kontrowersji w stosowaniu tego podejścia – można jedynie zastanawiać się nad kategorią nieruchomości podobnej, w kontekście podobieństw na przykład dużych ośrodków rolnych, niejednokrotnie oddalonych od siebie o 200 kilometrów i więcej. Wątpliwości pojawiają się natomiast przy wyborze konkretnej metody. W podejściu porównawczym można stosować trzy metody: (analizy statystycznej rynku, korygowania ceny średniej i metodę porównywania parami).

Istotą pierwszej z nich, metody analizy statystycznej rynku jest wyodrębnienie i przyjęcie zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych [Cymerman i Hopfer 2006, s.15]. Jednak lokalny charakter rynku nieruchomości i raczej niewystarczająca liczba transakcji sprawiają, że zastosowanie metody analizy statystycznej rynku do szacowania wartości nieruchomości rolnych jest utrudnione, by nie uznać, że niewłaściwe.

Ustalając wartość kolejną z metod, metodą porównywania parami, należy porównać nieruchomość będącą przed-

Rysunek 1

Metody podejścia porównawczego do szacowania wartości rynkowej nieruchomości rolnych.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie [Dydenko 2006, s. 293].

miotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości [Rozporządzenie z 21 września 2004r., § 4.3].

Dokonując krótkiej oceny zaleceń metody porównywania parami od razu można zauważyć istotną prawidłowość i zarazem jej zaletę z punktu widzenia ograniczonej liczby transakcji – dopuszcza się dokonanie szacunków poprzez wybór trzech nieruchomości, które cechują się największym podobieństwem do obiektu wycenianego. To niezwykle istotne, gdyż w przypadku transakcji np. nieruchomości wielkoobszarowych łatwiej znaleźć kilka obiektów podobnych, sprzedanych w ostatnich dwóch latach, które będą się znajdowały w akceptowalnym zakresie przestrzennym. Trzeba mieć na uwadze, że często na wielkoobszarową nieruchomość rolną składają się grunty z innym przeznaczeniem niż tylko rolnicza, pomimo dominującej jej roli w całej strukturze. Reasumując należy stwierdzić, że metoda porównywania parami wydaje się być jak najbardziej odpowiednią do szacowania wartości nieruchomości rolnych wielkoobszarowych, wielofunkcyjnych (Rysunek 1), przy czym wydzielone funkcjonalnie obszary o marginalnym znaczeniu mogą być wyceniane inaczej, np. wartość drzewostanu w oparciu o techniki wskaźnikowe.

Stosowanie metody porównywania parami pozwala także uniknąć stosowania powszechnych miar statystycznych dla wielu transakcji, takich jak np. średnia arytmetyczna, które stosowane w odniesieniu do gruntów rolnych mogą być niezwykle mylące. Po pierwsze wynika to z istoty samej średniej, która uwzględnia nieruchomości nietypowe, a po drugie z ogromnego zróżnicowania cenowego dla nieruchomości rolnych. Przykładowo w IV kwartale 2009 roku najniższa cena transakcyjna dla tych nieruchomości sprzedawanych z zasobu Agencji Nieruchomości Rolnych w Wielkopolsce wyniosła 5 299 złotych a najwyższa 57 493 złote. Warto dodać, że średnia arytmetyczna dla tego okresu wyniosła 17 604 złote natomiast mediana 14 840 złotych [Gryglaszewski i Rawecka 2010, s.21]. W zasadzie te dane nie wymagają szerszego komentarza poza tym, że stosowanie przedstawionych miar może być trudne w interpretacji.

Kolejną metodą, która wymaga właśnie stosowania wymienionych miar statystycznych jest metoda korygowania ceny średniej. Metoda, która bywa także stosowana w praktyce do wyceny nieruchomości rolnych wielkoobszarowych². Zgodnie z notą interpretacyjną przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

² W trakcie prowadzenia badań spotykano się z sytuacją oszacowania kilkusethektarowych nieruchomości wielofunkcyjnych w oparciu o metodę korygowania ceny średniej [Nawrot 2011].

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi. W odniesieniu do szacowania wartości nieruchomości rolnych należałoby wskazać na dwa istotne zalecenia dla tej metody [PFSRM 2008, s. 5]:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych w liczbie co najmniej kilkunastu, o znanych cenach transakcyjnych, i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

W tych dwóch wymienionych punktach zawarte są w zasadzie najważniejsze konsekwencje wynikające ze stosowania metody korygowania ceny średniej. Po pierwsze wycena opiera się o średnią arytmetyczną oraz cenę najwyższą i najniższą – co było już przedmiotem komentarza. Ponadto już mediana jako miara znacznie bardziej odporna na elementy odstające niż średnia arytmetyczna, czy dominanta wydają się być lepszymi miarami do analiz statystycznych [Mączyńska, Prystupa i Rygiel 2004, s.120]. Po drugie, niezwykle problematyczne staje się

utworzenie zbioru nieruchomości podobnych i to w liczbie kilkunastu w odniesieniu do wielkoobszarowych nieruchomości rolnych o powierzchni kilkuset hektarów. Przez nieruchomość podobną należy tu rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do tego dochodzą jeszcze cechy fizyczne oraz dwuletni okres transakcji. W przypadku wyboru metody korygowania ceny średniej szacowanie wartości nieruchomości wielkoobszarowej może być obciążone po pierwsze słabością podstawowych miar statystycznych, a po drugie wymuszoną analizą rynku nieruchomości podobnych.

Stosując metodę korygowania ceny średniej, do porównania przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie przedmiotowej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi wartości

przypisane poszczególnym cechom nieruchomości [Rozporządzenie z 21 września 2004r., § 4.3]. Dlatego też metoda ta może być stosowana bez większych zniekształceń wartościowych przy dobrze rozpoznanym rynku i wystarczającej liczbie transakcji nieruchomości podobnych, o co łatwiej jest na rynku nieruchomości rolnych monofunkcyjnych, o niedużej i średniej powierzchni (Rysunek 1). Z pewnością do takich rynków nie należy rynek nieruchomości rolnych wielofunkcyjnych, o dużych powierzchniach, funkcjonujących jako zorganizowane ośrodki gospodarcze.



Tabela 1

Średnie ceny gruntów rolnych z zasobu ANR w latach 2008-2012

Województwo	2008	2009	2010	2011	I 2012	II 2012
Dolnośląskie	13 354,00 zł	17 246,00 zł	16 728,00 zł	17 782,75 zł	19 163,00 zł	23 893,00 zł
Kujawsko-pomorskie	18 202,00 zł	26 318,00 zł	18 624,00 zł	23 465,25 zł	28 263,00 zł	25 247,00 zł
Lubelskie	9 062,00 zł	10 553,00 zł	12 237,00 zł	11 116,50 zł	13 213,00 zł	11 276,00 zł
Lubuskie	9 784,00 zł	9 970,00 zł	10 529,00 zł	11 421,25 zł	11 163,00 zł	12 793,00 zł
Łódzkie	13 665,00 zł	16 705,00 zł	20 724,00 zł	14 914,75 zł	11 914,00 zł	16 888,00 zł
Małopolskie	16 660,00 zł	19 495,00 zł	17 237,00 zł	19 726,25 zł	20 671,00 zł	19 893,00 zł
Mazowieckie	11 421,00 zł	16 319,00 zł	15 444,00 zł	23 194,75 zł	19 473,00 zł	20 038,00 zł
Opolskie	15 667,00 zł	18 522,00 zł	20 271,00 zł	23 775,00 zł	20 023,00 zł	21 855,00 zł
Podkarpackie	9 414,00 zł	12 582,00 zł	12 366,00 zł	13 441,50 zł	13 328,00 zł	14 677,00 zł
Podlaskie	9 458,00 zł	11 801,00 zł	10 994,00 zł	15 720,75 zł	13 978,00 zł	15 375,00 zł
Pomorskie	13 436,00 zł	17 135,00 zł	16 295,00 zł	21 009,75 zł	24 146,00 zł	16 168,00 zł
Śląskie	17 240,00 zł	22 594,00 zł	18 948,00 zł	24 559,25 zł	20 076,00 zł	19 672,00 zł
Świętokrzyskie	12 868,00 zł	12 687,00 zł	13 062,00 zł	16 338,50 zł	13 170,00 zł	12 963,00 zł
Warmińsko-mazurskie	12 394,00 zł	13 201,00 zł	13 721,00 zł	13 921,00 zł	14 267,00 zł	14 678,00 zł
Wielkopolskie	21 608,00 zł	21 617,00 zł	19 962,00 zł	22 234,00 zł	19 899,00 zł	25 388,00 zł
Zachodniopomorskie	10 851,00 zł	12 746,00 zł	14 907,00 zł	14 730,50 zł	15 174,00 zł	17 636,00 zł
POLSKA	12 540,00 zł	14 932,00 zł	15 281,00 zł	17 165,00 zł	17 391,00 zł	18 502,00 zł

Źródło: Na podstawie ANR [2008-2012]

Dochód z nieruchomości rolnych a ich wartość – case study

Krótka wzmianka na temat tendencji cenowych na rynku nieruchomości rolnych została poczyniona w poprzedniej części artykułu. Jak już wspomniano statystyki średnich cen gruntów rolnych w poszczególnych latach, gdzie zróżnicowanie zarówno czasowe, jak i przestrzenne wydaje się być bardzo duże wydaje się nie znajdować uzasadnienia w odniesieniu do możliwości generowania przez nie dochodu. W tym miejscu należy podkreślić, że chodzi o grunty rolne, na których zgodnie z przeznaczeniem prowadzona jest działalność o charakterze rolniczym i nie przewiduje się zmiany tego przeznaczenia. Dla przykładu średnia cena 1 hektara sprzedaży z zasobu Agencji w województwie łódzkim w I kwartale 2012 roku wyniosła 11,9 tys. złotych, a w IV kwartale 2011 roku 17,5 tysiąca, co oznaczałoby spadek o prawie jedną trzecią i co jest trudne do wytłumaczenia poprzez mechanizmy rynkowe (Tabela 1). W II kwartale 2012 w województwie łódzkim można zaobserwować wzrost cen o prawie 5 tysięcy złotych w stosunku do I kwartału 2012 co oznacza 41% – w praktyce musi to wywoływać ostrożne zdziwienie w dalszej interpretacji. Tym bardziej, że w sąsiednim województwie wielkopolskim, ceny gruntów rolnych w I kwartale 2012 były niemal dwukrotnie wyższe.

Nie polemizując z wynikami rachunków statystycznych, rodzi się jednak pytanie o rzeczywistą wartość nieruchomości rolnych, która zgodnie z przeznaczeniem ma przynosić dochód z działalności na tej nieruchomości. Jak już wspomniano, w dzisiejszych czasach zmienia się sposób prowadzenia gospodarstw rolnych w całej Polsce i nie sposób uznać, że na lewym brzegu Proсны warunki gospodarowania na roli są tak odmienne jak na brzegu prawym, co wynikałoby z danych dla powiatów kępińskiego i wieruszowskiego, sąsiadujących w województwie wielkopolskim i łódzkim. Gdyby oszacowane wartości nieruchomości rolnych uznać za skorelowane z dochodem to oznaczałoby to porównywalność warunków do prowadzenia działalności rolnej województwa lubuskiego z zawierającym grunty I klas województwem lubelskim.

Warto zatem dokonać próby przeanalizowania dochodowości z nieruchomości rolnych i zestawienia z aktualnymi średnimi cenami gruntów, by ewentualnie móc poszukiwać dalszych prawidłowości w tym zakresie. Problem dochodowości w rolnictwie pojawia się zresztą coraz częściej jako istotna kwestia do dalszych badań, chociażby ze względu na planowane wprowadzenie podatku dochodowego od działalności rolniczej i tym samym zastąpienie podatku rolnego. Wydaje się, że kwestia odpowiedniego podejścia do wyznaczania dochodu do opodatkowania powinna się znaleźć w kręgu zainteresowania środowiska osób określających wartość, gdyż prędzej czy później wprowadzenie podatku dochodowego przyczyni się do popularyzacji stosowania podejścia dochodowego w tym segmencie rynku.

W tym miejscu można przypomnieć, że podejście dochodowe jest możliwe do zastosowania w praktyce w odniesieniu do nieruchomości rolnych, choć jego rzeczywista użyteczność formalna jest raczej niewielka. W Standardzie V.4 [PFSRM 1998] określono, że przy określaniu wartości nieruchomości z zastosowaniem podejścia dochodowego, metodą inwestycyjną, dochód z nieruchomości określany może być 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. Tego rodzaju rynek nie należy jednak do wystarczająco rozwiniętych i *de facto* pozostaje Agencją Nieruchomości Rolnych trudno byłoby o reprezentatywną bazę danych, stąd szacowanie wartości w oparciu o czynsze zostanie pominięte³. Interesująca natomiast jest kwestia dochodu z nieruchomości rolnej w oparciu o rzeczywisty rachunek ekonomiczny, w formie, która nie jest formalnie dopuszczona, a związana jest z dochodem z działalności rolniczej prowadzonej na nieruchomości. Należy tu poczynić istotne założenie i zarazem uwagę, że poniższy rachunek ma charakter poglądowy i nie aspiruje do miana wyceny nieruchomości! Stanowi rzeczywiste ujęcie

przychodów i kosztów z nieruchomości rolnych dotyczących produkcji roślinnej, a obliczenie ich wartości ma na celu ukazanie faktycznej zdolności do generowania dochodów dla przyjętych warunków biznesowych.

Analizie poddano dwie nieruchomości rolne położone w południowej Wielkopolsce, w powiecie kępińskim. Pierwsza z nich o powierzchni 20,47 hektara jest położona w obrębie Raków, gmina Łęka Opatowska, składająca się z trzech działek w dwóch rozłogach przedzielonych drogą o wskaźniku bonitacji na poziomie 1,2. Nieruchomość położona jest pod lasem, co ma wpływ na występowanie szkód – zwierzyny. Druga nieruchomość położona jest w obrębie Teklin, gmina Trzcinica o powierzchni 28,25 hektara i wskaźniku bonitacji 0,80, która również przylega do dużego kompleksu leśnego. Biorąc pod uwagę kształt rozłogu i przydatność rolniczą są to nieruchomości podobne, w przypadku położenia ekonomicznego oraz walorów organizacyjnych należałoby wskazać na przewagę nieruchomości rolnej Raków. Mając jednak na uwadze cel analizy, tzn. określenie dochodów z nieruchomości w dalszej części zrezygnowano z ich szczegółowej prezentacji niezbędnej w podejściu porównawczym, gdzie należałoby dokonać nie tylko wyboru cech rynkowych, ale i ocenić ich wpływ na wartość. Do określenia dochodu z nieruchomości konieczne były informacje o przychodach i kosztach prowadzonej działalności rolniczej z produkcji roślinnej. Do każdej z tych grup konieczne było poczynienie odpowiednich założeń, co wynika z niezwykle szerokich możliwości szacowania zarówno kosztów, jak i przychodów w rolnictwie.

W procesie zbierania informacji wykorzystano wywiad bezpośredni niestandardyzowany pogłębiony z przedstawicielami analizowanych nieruchomości rolnych⁴. Prowadzona analiza dotyczy lat 2005-2012. Do określenia przychodu wykorzystano informacje dotyczące poziomu produkcji roślinnej oraz średnich cen sprzedaży, jakie rzeczywiście udało się uzyskać na rynku. Wyniki ukazują rzeczywisty obraz funkcjonowania badanych nieruchomości rolnych, nie

³ Problematyka dotycząca kształtowania się czynszu dzierżawnego z zasobu Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa była przedmiotem rozważań Autorów Kosmowski i Gryglaszewski [2008].

⁴ W tym miejscu należy się podziękowania Pani Urszuli Babis, V-ce Prezes Grupy Producentów Rolnych za pomoc w retrospekcji rzeczywistych danych z nieruchomości rolnych od 2005 roku, co wykracza poza wymaganą ewidencję działalności. Pozwoliło to na możliwie najpełniejsze odtworzenie obrazu lokalnych warunków gospodarowania i uzyskanie wiarygodnych wyników.

zaś potencjalnych, opartych np. o średnie ceny pszenicy z danych MRiRW [2012], które dotyczą produktów o najwyższych parametrach i nie uwzględniają lokalnych warunków agrotechnicznych. Dla pełniejszego obrazu możliwości przychodowych w analizie uwzględniono również dopłaty bezpośrednie do gruntów oraz wystąpienie tzw. zjawisk nadzwyczajnych, jak odszkodowania z tytułu strat w uprawach polowych. Należy podkreślić, że uwzględnienie odszkodowań ma jedynie charakter poglądowy, gdyż w istocie nie są to przychody operacyjne związane z działalnością na nieruchomości. Pewne wątpliwości dotyczą również uwzględnienia dopłat bezpośrednich i choć są one przyznawane do upraw, to ich ciągłość i wysokość w przyszłości nie mają charakteru pewnego, co może budzić zastrzeżenia ich korelacji z wartością.

W przypadku kosztów z nieruchomości rolnych posłużono się rzeczywistymi danymi dotyczącymi wydatków na zakup materiału siewnego oraz podstawowych środków do produkcji czyli, nawozów mineralnych i środków ochrony roślin. Ze względu na cel

artykułu zrezygnowano ze szczegółowej prezentacji agrotechniki, niemniej dokładne dane były dostępne. Druga część kosztów oparta została o ceny usług produkcyjnych, które należało ponieść, aby można było osiągnąć dochód. Tym samym zrezygnowano z kalkulacji kosztów w innym układzie, gdy podmiot we własnym zakresie dysponuje parkiem maszynowym niezbędnym do produkcji roślinnej. Jeżeli chodzi o rodzaje kosztów to ich lista nie ma charakteru zamkniętego i może być rozwijana w zależności od konkretnych warunków biznesowych. Dla analizowanych nieruchomości ta lista okazała się wystarczająca, a dodatkowe koszty np., transportu jęczmienia jarego do słodowni, zostały uwzględnione w niższych ostatecznych cenach sprzedaży.

Na podstawie uzyskanych informacji można było oszacować dochód z nieruchomości rolnych, przy czym wyliczono trzy rodzaje dochodu: dochód całkowity i dalej dochód bez przychodów nadzwyczajnych z ubezpieczeń i innych. Na koniec wyznaczono dochód bez dopłat bezpośrednich do produkcji

rolnej, co oznacza czysty dochód z produkcji roślinnej z analizowanych nieruchomości. Wyliczenia dla nieruchomości rolnej w Rakowie znajdują się w Tabelach 2 i 3, natomiast dla nieruchomości rolnej Teklin w Tabelach 4 i 5. Analizując informacje dotyczące przychodów i kosztów z nieruchomości rolnej, warto zwrócić uwagę na kilka aspektów, które bez wyjaśnienia mogą być nie do końca zrozumiałe. W pierwszej kolejności należy zaakceptować duże różnice po stronie przychodowej w poszczególnych latach, co wynika po prostu z konieczności zróżnicowania produkcji roślinnej i zmienności cenowej dla poszczególnych produktów. Stąd prawie 25 tysięcy złotych różnicy w przychodach z produkcji roślinnej z nieruchomości Teklin pomiędzy rokiem 2005 a 2006 wynikającej z przewagi uprawy rzepaku (Tabela 4) – pomimo wysokich cen rzepaku nie sposób uprawiać go co roku! Wyjaśnienia wymagają również jednostkowe ceny sprzedaży zbóż, znacznie niższe niż np. publikowane przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi [2012], co spowodowane było zazwyczaj sytuacją agrotechniczną – niższa jakość ziarna

Tabela 2

Przychody i koszty z nieruchomości rolnej obręb Raków, powiat Kępno, powierzchnia 20,47 ha

Przychody z nieruchomości rolnej	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Rodzaj uprawy	jęczmień jary	jęczmień ozimy	rzepak ozimy	pszenica ozima	pszenica ozima	rzepak ozimy	jęczmień jary	rzepak jary
ilość w dt	985,0	1202,5	568,0	1125,5	936,2	492,0	1010,0	410,0
cena w zł/dt	45,00 zł	42,00 zł	96,00 zł	49,00 zł	46,10 zł	124,20 zł	79,60 zł	196,00 zł
Przychód z produkcji roślinnej	44 325,00 zł	50 505,00 zł	54 528,00 zł	55 149,50 zł	43 158,82 zł	61 101,48 zł	80 396,00 zł	80 360,00 zł
Pozostałe przychody								
dopłaty bezpośrednie	9 345,20 zł	9 268,79 zł	10 822,93 zł	12 111,73 zł	17 182,66 zł	17 698,46 zł	19 597,52 zł	-zł
inne przychody - ubezpieczenie	-zł	-zł	-zł	-zł	-zł	-zł	-zł	39 073,68 zł
Przychód z nieruchomości rolnej	53 670,20 zł	59 773,79 zł	65 350,93 zł	67 261,23 zł	60 341,48 zł	78 799,94 zł	99 993,52 zł	119 433,68 zł
Koszty nieruchomości rolnej								
Zakup materiału siewnego	4 800,00 zł	5 400,00 zł	4 080,00 zł	4 420,00 zł	4 680,00 zł	4 875,00 zł	6 237,00 zł	10 365,00 zł
Zakup nawozów mineralnych	6 200,00 zł	6 200,00 zł	22 525,00 zł	6 798,00 zł	8 967,00 zł	8 390,00 zł	12 205,00 zł	24 237,00 zł
Zakup środków ochrony roślin	2 300,00 zł	2 900,00 zł	3 138,14 zł	9 420,00 zł	6 534,00 zł	12 753,00 zł	4 975,00 zł	14 422,58 zł
Koszt usług produkcyjnych, w tym:								
orka	2 244,00 zł	2 244,00 zł	2 244,00 zł	2 244,00 zł	2 388,00 zł	2 786,00 zł	2 786,00 zł	2 786,00 zł
uprawa	3 366,00 zł	3 366,00 zł	3 366,00 zł	1 683,00 zł	3 184,00 zł	3 184,00 zł	3 184,00 zł	6 368,00 zł
siew	1 496,00 zł	1 496,00 zł	1 496,00 zł	1 496,00 zł	2 388,00 zł	2 388,00 zł	2 388,00 zł	4 776,00 zł
oprysk	1 309,00 zł	1 309,00 zł	1 309,00 zł	1 309,00 zł	696,50 zł	3 482,00 zł	2 089,00 zł	4 179,00 zł
zbiór	4 675,00 zł	4 675,00 zł	4 675,00 zł	4 675,00 zł	4 975,00 zł	5 970,00 zł	5 970,00 zł	5 970,00 zł
nawożenie	1 122,00 zł	1 122,00 zł	1 963,50 zł	1 122,00 zł	1 194,00 zł	1 194,00 zł	1 194,00 zł	1 791,00 zł
transport	400,00 zł	400,00 zł	400,00 zł	450,00 zł	450,00 zł	500,00 zł	500,00 zł	500,00 zł
przyjęcie, przechowanie, dosuszenie	2 900,00 zł	3 200,00 zł	1 800,00 zł	3 800,00 zł	3 600,00 zł	2 000,00 zł	4 000,00 zł	1 600,00 zł
Ubezpieczenie	318,40 zł	318,40 zł	995,00 zł	318,40 zł	358,20 zł	995,00 zł	398,00 zł	995,00 zł
Podatki, opłaty	2 149,35 zł	1 687,55 zł	1 842,30 zł	2 763,45 zł	2 947,68 zł	2 094,08 zł	2 149,35 zł	3 254,73 zł
Razem koszty nieruchomości rolnej	33 279,75 zł	34 317,95 zł	49 833,94 zł	40 498,85 zł	42 362,38 zł	50 611,08 zł	48 075,35 zł	81 244,31 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań pierwotnych

z powodu opadów i późnego zbioru, duży udział zanieczyszczeń, drobne i wysuszone produkty spowodowane niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi w czerwcu. Nie wchodząc w większe szczegóły należy sobie zdawać sprawę, że dochodowość w rolnictwie nie jest tylko wypadkową średnich cen pszenicy na giełdzie MATIF czy ogłaszanych przez MRiRW oraz przeciętnych zbiorów ogłaszanych przez GUS.

Kolejnym aspektem wymagającym komentarza jest nieproporcjonalny wzrost kosztów produkcji w obu nieruchomościach w roku 2012. Było to spowodowane całkowitymi wymarzeniami upraw i koniecznością przeprowadzenia dodatkowych zabiegów agrotechnicznych, w celu obsiania zbożami jarymi. Sytuacja ta miała miejsce na znacznym obszarze kraju w roku 2012. Należy sobie zdawać sprawę, że w warunkach niedostatecznych opadów w Wielkopolsce na przestrzeni ostatnich lat, dochodowość zbóż jarych nie jest tak wysoka jak ozimych, co przekłada się na średni

dochód z 1 hektara. Bez dopłat bezpośrednich i ubezpieczenia, na nieruchomości Rolnej Raków to oznacza konieczność dopłaty do 1 hektara w wysokości 43,20 zł, a na nieruchomości Teklin 116,64 zł (Tabela 3 i 5). W tej sytuacji ubezpieczenie oraz dopłaty bezpośrednie, które mogą wpłynąć od grudnia 2012 do czerwca 2013, muszą pokryć stratę oraz wystarczyć na ponowne rozpoczęcie cyklu produkcyjnego. Pod względem stabilności plonowania większy potencjał ma nieruchomość rolna Raków, co wynika z wyższej klasy bonitacji i nieco lepszych stosunków wodnych – analizując Tabelę 3 i 5 można zauważyć mniejszą zmienność dochodu operacyjnego tych gruntów.

Zmierzając do ustalenia hipotetycznej wartości należałoby się zastanowić nad kategorią dochodu możliwego do dalszych wyliczeń, i w najmniejszy sposób obciążonego danymi mogącymi wartość zmniejszyć. W analizowanym przypadku przyjęto, że można przyjąć dochód operacyjny z nieruchomości

wraz z dopłatami bezpośrednimi do produkcji rolnej (choć jak już wspomniano jego niestałość w przyszłości i niepewna wartość może budzić wątpliwości). Dokonano korekty dochodu o sytuacje nadzwyczajne – odszkodowania do upraw, ze względu na fakt, że mają charakter indywidualny, jednorazowy i nie wpływają bezpośrednio w sposób stały na dochodowość nieruchomości. Należy nadmienić, że kwoty ubezpieczenia nie są też uzależnione od klasy bonitacji i zdolności produkcyjnych gruntów, co dodatkowo przemawia za taką korektą. Ostatecznie przyjęto dochód z działalności operacyjnej powiększony o dopłaty bezpośrednie.

Kolejną trudnością było zmniejszenie rocznych fluktuacji dochodu, co wynika z konieczności zmienności produkcji w rolnictwie. Przyjęto, że odpowiednim okresem uwzględniającym te zmiany jest okres czteroletni, stąd w dalszej kolejności wyznaczono średni dochód z ostatnich czterech lat – dostępne dane pozwoliły więc na

Tabela 3

Dochody z nieruchomości rolnej Raków, powiat Kępno, powierzchnia 20,47 ha

Wyszczególnienie	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Dochód z nieruchomości rolnej	20 390,45 zł	25 455,84 zł	15 516,99 zł	26 762,38 zł	17 979,10 zł	28 188,86 zł	51 918,17 zł	57 189,37 zł
Dochód z nieruchomości rolnej bez odszkodowania	20 390,45 zł	25 455,84 zł	15 516,99 zł	26 762,38 zł	17 979,10 zł	28 188,86 zł	51 918,17 zł	18 115,69 zł
Dochód z nieruchomości rolnej bez dopłat bezpośrednich	11 045,25 zł	16 187,05 zł	4 694,06 zł	14 650,65 zł	796,44 zł	10 490,40 zł	32 320,65 zł	- 884,31 zł
Dochód z nieruchomości rolnej na 1ha	996,11 zł	1 243,57 zł	758,04 zł	1 307,40 zł	878,31 zł	1 377,08 zł	2 536,31 zł	2 793,81 zł
Dochód z nieruchomości rolnej bez odszkodowania na 1ha	996,11 zł	1 243,57 zł	758,04 zł	1 307,40 zł	878,31 zł	1 377,08 zł	2 536,31 zł	884,99 zł
Dochód z nieruchomości rolnej na 1ha bez dopłat bezpośrednich	539,58 zł	790,77 zł	229,31 zł	715,71 zł	38,91 zł	512,48 zł	1 578,93 zł	- 43,20 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań pierwotnych

Tabela 4

Przychody i koszty z nieruchomości rolnej obręb Teklin, powiat Kępno, powierzchnia 28,25 ha

Przychody z nieruchomości rolnej	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Rodzaj uprawy	rzepak ozimy	jęczmień jary	pszenżyto ozime	żyto ozime	rzepak ozimy	pszenica ozima	rzepak ozimy	jęczmień jary
ilość w dt	923,0	988,7	1158,2	1186,5	706,3	1440,7	426,5	1120,0
cena w zł/dt	76,00 zł	45,00 zł	52,00 zł	48,00 zł	115,60 zł	73,50 zł	190,60 zł	76,00 zł
Przychód z produkcji roślinnej	70 148,00 zł	44 491,50 zł	60 226,40 zł	56 952,00 zł	81 642,50 zł	105 891,45 zł	81 290,90 zł	85 120,00 zł
Pozostałe przychody								
dopłaty bezpośrednie	13 266,43 zł	13 157,96 zł	15 364,21 zł	17 193,79 zł	24 392,47 zł	25 124,70 zł	27 820,60 zł	25 425,00 zł
inne przychody - ubezpieczenie	-zł	-zł	-zł	-zł	-zł	-zł	20 062,50 zł	26 103,00 zł
Przychód z nieruchomości rolnej	83 414,43 zł	57 649,46 zł	75 590,61 zł	74 145,79 zł	106 034,97 zł	131 016,15 zł	129 174,00 zł	136 648,00 zł
Razem koszty nieruchomości rolnej	58 891,50 zł	48 698,75 zł	55 491,50 zł	46 455,50 zł	69 311,50 zł	68 311,00 zł	74 095,50 zł	88 415,00 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań pierwotnych

wyznaczenie średniego dochodu z obu nieruchomości za lata 2008-2012. Dla nieruchomości Raków wyniósł on od 1046 zł w 2009 do 1524 zł w 2011 i dla nieruchomości Teklin od 719 zł w 2008 do 1434 zł w 2011 roku na 1 hektar fizyczny (Tabela 6).

Konieczność uśrednienia dochodu wynikała z faktu, że liczenie wartości od dochodu w jednym tylko roku, np. najkorzystniejszym bądź najmniej korzystnym będzie zupełnie pozbawione wartości poznawczej. Można ponadto przyjąć, że w praktyce działalności rolniczej w produkcji roślinnej dochodowość można wyznaczać w okresie czteroletnim, po ocenie najczęściej spotykanych upraw: rzepaku, pszenicy, jęczmienia ozimego, kukurydzy, jęczmienia jarego czy innych zbóż.

Jedną z technik pozwalających na oszacowanie wartości w oparciu o dochód z nieruchomości jest powszechnie znana technika kapitalizacji prostej. Do jej zastosowania wymagana oprócz dochodu jest znajomość tzw. stopy kapitalizacji, najlepiej wyznaczonej z rynku nieruchomości podobnych. Jeżeli brak tak wyznaczonej stopy kapitalizacji wyznacza się ją z rynku kapitałowego. W analizowanym przypadku trudno o znalezienie stopy kapitalizacji z rynku nieruchomości⁵ stąd należałoby przyjąć odpowiedni poziom,

adekwatny również do poziomu ryzyka prowadzenia działalności rolnej w sposób zorganizowany, podobny do działalności gospodarczej [Trojanek 2003]. Na podstawie danych z rynku kapitałowego do wyliczeń przyjęto stopę kapitalizacji na poziomie 8%, co pozwoliło *ceteris paribus* określić hipotetyczną wartość obu nieruchomości w latach 2008-2012 (Tabela 6). Wartość wyznaczoną tylko dla przyjętych założeń, powiązaną bezpośrednio z dochodem z tych nieruchomości oraz dla aktualnych warunków biznesowych.

⁵ Analiza stopy kapitalizacji na rynku dzierżawy gruntów rolnych była przedmiotem analizy [Kosmowski i Gryglaszewski 2008], gdzie dla aktualnych dzierżaw jej wartość oscylowała od 2,8 do 5,4%. Należy jednak pamiętać, że czynsze są niejednokrotnie związane z umowami podpisywanymi jeszcze na początku lat 90-tych, stąd trudno ocenić, czy ich wysokość ma charakter rynkowy. Ponadto biorąc pod uwagę aktualne ryzyko w prowadzeniu działalności rolnej, podobne do działalności gospodarczej, należałoby podjąć szerszą dyskusję na temat tego parametru, jakże istotnego w teorii wyceny.

Tabela 5

Dochody z nieruchomości rolnej obręb Teklin, powiat Kępno, powierzchnia 28,25 ha

Wyszczególnienie	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Dochód z nieruchomości rolnej	24 522,93 zł	8 950,71 zł	20 099,11 zł	27 690,29 zł	36 723,47 zł	62 705,15 zł	55 078,50 zł	48 233,00 zł
Dochód z nieruchomości rolnej bez odszkodowania	24 522,93 zł	8 950,71 zł	20 099,11 zł	27 690,29 zł	36 723,47 zł	62 705,15 zł	35 016,00 zł	22 130,00 zł
Dochód z nieruchomości rolnej bez dopłat bezpośrednich	11 256,50 zł	-4 207,25 zł	4 734,90 zł	10 496,50 zł	12 331,00 zł	37 580,45 zł	7 195,40 zł	-3 295,00 zł
Dochód z nieruchomości rolnej na 1ha	868,07 zł	316,84 zł	711,47 zł	980,19 zł	1 299,95 zł	2 219,65 zł	1 949,68 zł	1 707,36 zł
Dochód z nieruchomości rolnej bez odszkodowania na 1ha	868,07 zł	316,84 zł	711,47 zł	980,19 zł	1 299,95 zł	2 219,65 zł	1 239,50 zł	783,36 zł
Dochód z nieruchomości rolnej na 1ha bez dopłat bezpośrednich	398,46 zł	-148,93 zł	167,61 zł	371,56 zł	436,50 zł	1 330,28 zł	254,70 zł	-116,64 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań pierwotnych

Tabela 6

Hipotetyczna wartość nieruchomości przy średnim dochodzie czteroletnim i stopie kapitalizacji 8%

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Raków								
Dochód z nieruchomości rolnej na 1ha	996,11	1 243,57	758,04	1 307,40	878,31	1 377,08	2 536,31	2 793,81
Dochód z nieruchomości rolnej bez odszkodowania na 1ha	996,11	1 243,57	758,04	1 307,40	878,31	1 377,08	2 536,31	884,99
Dochód z nieruchomości rolnej na 1ha bez dopłat bezp.	539,58	790,77	229,31	715,71	38,91	512,48	1 578,93	-43,20
Średni dochód operacyjny z czterech lat z dopłatą				1 076,28	1 046,83	1 080,21	1 524,77	1 419,17
Potencjalna wartość przy R=8%				13 453,48	13 085,36	13 502,58	19 059,68	17 739,65
Teklin								
Dochód z nieruchomości rolnej na 1ha	868,07	316,84	711,47	980,19	1 299,95	2 219,65	1 949,68	1 707,36
Dochód z nieruchomości rolnej bez odszkodowania na 1ha	868,07	316,84	711,47	980,19	1 299,95	2 219,65	1 239,50	783,36
Dochód z nieruchomości rolnej na 1ha bez dopłat bezp.	398,46	-148,93	167,61	371,56	436,50	1 330,28	254,70	-116,64
Średni dochód operacyjny z czterech lat z dopłatą				719,14	827,11	1 302,81	1 434,82	1 385,62
Potencjalna wartość przy R=8%				8 989,27	10 338,89	16 285,18	17 935,28	17 320,20

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań pierwotnych

Podsumowanie

Wyniki przeprowadzonych obliczeń skłaniają do kilku refleksji, ale i nie pozwalają zapomnieć o przyjętych założeniach i zakresach analizy, co determinuje ich wartość poznawczą. W pierwszej kolejności można odnieść się do wyliczonych wartości nieruchomości w oparciu o wyznaczony dochód i stopę kapitalizacji. Wartość nieruchomości rolnej Teklin, najniższa w 2008 roku – prawie 9 tysięcy złotych, systematycznie rosła do poziomu 17,9 tysiąca w 2011, by spaść o 600 złotych w 2012 roku, co było spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi wpływającymi istotnie na prowadzenie działalności. Bardziej stabilnie kształtowała się wartość nieruchomości Raków, która począwszy od 13,4 tys. złotych w 2008 roku rosła do 19 tysięcy w roku 2011, po czym nastąpiła korekta do poziomu 17,7 tysiąca w 2012 roku. Biorąc pod uwagę publikowane dane, były to wartości niższe niż średnia dla Wielkopolski, jednak wyższe niż w lubuskim, lubelskim, podlaskim czy podkarpackim. Co ciekawe, wartości te są bardzo zbliżone do średniej krajowej w poszczególnych latach (Rysunek 2), która jest oparta na największej próbie i która prawdopodobnie najlepiej opiera się wartościom maksymalnym i minimalnym. Wartościom, które dotyczą gruntów o podwyższonej atrakcyjności ze względu na



możliwą zmianę przeznaczenia, zlokalizowanych w pobliżu dużych aglomeracji miejskich, których ceny mają niewiele wspólnego z możliwym do uzyskania dochodem z działalności rolniczej. W województwie wielkopolskim bywają transakcje, które znacząco odbiegają od średniej, i tym samym, zawyżają ją. Przykładowo w IV kwartale 2009 roku najniższa cena transakcyjna dla tych nieruchomości sprzedawanych z zasobu Agencji Nieruchomości Rolnych w Wielkopolsce wyniosła 5 299 złotych, a najwyższa 57 493 złote. Warto dodać, że średnia arytmetyczna dla tego okresu wyniosła 17 604 złote natomiast mediana 14 840 złotych [Gryglaszewski i Rawecka 2010, s.21].

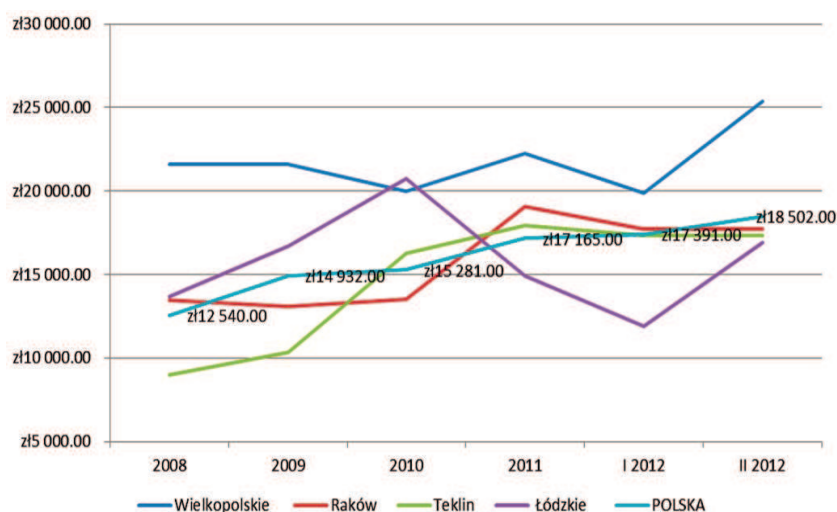
Analizując dalej dochód z nieruchomości rolnych, można stwierdzić, że przed 2007 rokiem średnia cena sprzedaży gruntów z zasobu Agencji była

niedoszacowana, natomiast dane z ostatnich kwartałów wskazują, że średnie ceny z punktu widzenia dochodowości są przeszacowane. Trudno jednoznacznie określić, czy to namiastka tworzącej się bańki spekulacyjnej, niemniej należy wyraźnie zaznaczyć, że reguły rynkowe zostały zachwiane i może zdarzyć się sytuacja, gdy realizacja reformy ustrojowej państwa w zakresie poprawy struktury agrarnej wśród polskich rolników zostanie zachwiana.

Warto pamiętać, że zbyt wysokie ceny nieruchomości rolnych w stosunku do dochodów to istotna zachęta dla zagranicznych inwestorów, którzy po zniesieniu zakazu nabywania ziemi będą mieć przewagę konkurencyjną w postaci o wiele tańszych źródeł finansowania. Jeżeli porównać Wibor 3M i Euribor 3M to różnica w koszcie kapitału na wstępie wynosi ponad 4,5% na korzyść inwestorów strefy euro – Euribor 3M od dłuższego czasu znajduje się na poziomie poniżej 0,5%. Nawet biorąc pod uwagę zachęty w postaci 5,91% na warunkach preferencyjnych ze strony Agencji Nieruchomości Rolnych dla dzierżawców, a nawet 2% przy sprzedaży dla rolników biorących udział w przetargach, rodzima siła ekonomiczna może nie wystarczyć. Nie można zatem całkowicie odejść od relacji dochodu z nieruchomości rolnej od jej wartości szacowanej w podejściu porównawczym. Przedstawiona analiza nie jest więc alternatywą dla szacowania wartości nieruchomości rolnych, ale próbą wskazania na istniejące zależności pomiędzy dochodem a wartością, co nie zawsze przekłada się na cenę, często nakręcaną spiralą rosnących średnich arytmetycznych. Co można zrobić z ceną gruntu rolnego, niech świadczy o tym wycena 1,2 hektara gruntu rolnego bez zmiany przeznaczenia na poziomie 87 tysięcy złotych (nie z zasobu Agencji

Rysunek 2

Hipotetyczna wartość nieruchomości rolnych Raków i Teklin na tle wybranych cen średnich gruntów rolnych z zasobu ANR w latach 2008-2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań pierwotnych i danych ANR

Nieruchomości Rolnych), podczas gdy w odległości 0,5 km grunty z zasobu Agencji zbywane są w granicach 19-23 tysięcy za hektar, podobnie w obrocie prywatnym – w granicach cen rynkowych. Dlatego też podczas szacowania wartości nieruchomości rolnych warto pamiętać o ograniczeniach stosowania wymienionych wcześniej metod porównawczego:

- metoda porównywania parami – wydaje się być jak najbardziej odpowiednią do szacowania wartości nieruchomości rolnych wielkoobszarowych, wielofunkcyjnych (Rysunek 1), przy czym wydzielone funkcjonalnie obszary o marginalnym znaczeniu mogą być wyceniane inaczej,

- metoda korygowania ceny średniej – metoda ta może być stosowana bez większych zniekształceń wartościowych przy dobrze rozpoznanym rynku i wystarczającej liczbie transakcji nieruchomości podobnych, o co łatwiej jest na rynku nieruchomości rolnych monofunkcyjnych, o niedużej i średniej powierzchni.

Na zakończenie można jeszcze wskazać na zasadność dalszych badań pierwotnych w zakresie kształtowania się dochodów z nieruchomości rolnych w kontekście ich wartości, co mogłoby w bardziej reprezentatywny sposób zwerfikować aktualny poziom wiedzy o rynku i występujących na nim tendencjach. Badania, które powinny odnosić

się zarówno do samej dochodowości w rolnictwie, szacowania stóp kapitalizacji, jak i metodyki wyznaczania dochodu z nieruchomości będącego podstawą szacowania wartości. Nabiera to szczególnego znaczenia w obliczu dyskusji nad wprowadzeniem podatku dochodowego w rolnictwie, gdzie obecne standardy sporządzania sprawozdań finansowych gospodarstw rolnych nie mają tak długiej tradycji, i w związku z tym precyzji, jak w przypadku sprawozdawczości przedsiębiorstw.

Bibliografia

1. *Agencja Nieruchomości Rolnych, 2011, http://www.anr.gov.pl/web/guest/anr/biuro-prasowe/aktualnosci/-/asset_publisher/vR66/content/770383 [dostęp: 04.12.2011].*
2. *Cymerman, R., Hopfer, A., 2006, Wycena nieruchomości. Zasady i procedury, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.*
3. *Dydenko, J., (red.), 2006, Szacowanie nieruchomości, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa.*
4. *Gryglaszewski, W., Rawecka, H., 2010, Obrót niezabudowanymi gruntami rolnymi Skarbu Państwa na terenie województwa wielkopolskiego, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Nr 2/24, s.19-27, Poznań.*
5. *Kałkowski, L., 2007, Polski rynek nieruchomości. Bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.*
6. *Kosmowski, M., Gryglaszewski, W., 2008, Dzierżawa nieruchomości Skarbu Państwa na terenie województwa wielkopolskiego, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Nr 1/18, s.16-26, Poznań.*
7. *Kosmowski, M., Gryglaszewski, W., 2008, Stopy kapitalizacji nieruchomości rolnych, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Nr 1/18, s.26-33, Poznań.*
8. *Mączyńska, E., Przystupa, M., Rygiel, K., 2009, Ile jest warta nieruchomość, Wydawnictwo Poltext, Warszawa.*
9. *Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, 2012, Rynek zbóż, Warszawa, <http://minrol.gov.pl>, [dostęp: 10.08.2012].*
10. *Nawrot, Ł., 2011, Wpływ budowy autostrady Warszawa-Berlin na aktywizację rynku nieruchomości, w: G. Gołębski (red.) Wpływ autostrady Warszawa-Berlin na rozwój turystyki w regionie, Wydawnictwo PWSZ, Sulechów, s.85-94.*
11. *Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, 1998, Wycena nieruchomości rolnych, Standard V.4.*
12. *Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, 2008, Powszechnie krajowy zasady wyceny, Nota interpretacyjna nr 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.*
13. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz. U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późn. zm.*
14. *Trojanek, M., 2003, Propozycje określania stopy kapitalizacji i stopy dyskontowej w przypadku braku danych na rynku nieruchomości, Rzeczoznawca Majątkowy, nr 37, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.*
15. *Ustawa z dnia 16 września 2011r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Dz. U., nr 233 poz. 1382.*
16. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Dz. U., nr 115 poz. 741, z późn. zm.*
17. *Zegar, J. S., 2011, Struktura obszarowa gospodarstw rolnych w Polsce. Stan i perspektywa zmian. Realia i co dalej... Dwumiesięcznik społeczno-polityczny, Sierpień nr 4 (25), 2011, s.31-56, Warszawa, http://realia.com.pl/-dzial_6/artukul_191.html, [dostęp: 04.12.2011].*