



STUDIA OBSZARÓW WIEJSKICH
2018, tom 50, s. 227–242
<https://doi.org/10.7163/SOW.50.14>



KOMISJA OBSZARÓW WIEJSKICH
POLSKIE TOWARZYSTWO GEOGRAFICZNE
www.ptgeo.org.pl



INSTYTUT GEOGRAFII I PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA
POLSKA AKADEMIA NAUK
www.igipz.pan.pl



Ekonomiczne i środowiskowe aspekty obrotu ziemią rolniczą w Polsce

Economic and environmental aspects of trade in agricultural land in Poland

Renata Marks-Bielska¹ • Arkadiusz Bieniek²

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

¹Katedra Polityki Gospodarczej i Regionalnej,
Wydział Nauk Ekonomicznych

ul. Oczapowskiego 4, 10-719 Olsztyn

²Katedra Gleboznawstwa i Rekultywacji Gruntów

Wydział Kształtowania Środowiska i Rolnictwa

pl. Łódzki 3, 10-719 Olsztyn

renatam@uwm.edu.pl • arek.bieniek@uwm.edu.pl

Zarys treści: Ziemia rolnicza to specyficzny zasób ze względu na jej cechy (m.in. nieelastyczność zagregowanej podaży, nieprzemieszczalność, niepowiększalność, użyteczność, rzadkość, brak substytutów). Na kształtowanie cen rynkowych nieruchomości rolnych w ostatnich latach ma wpływ ograniczona podaż gruntów rolnych oraz uwarunkowania zewnętrzne związane z funkcjonowaniem polskiego rolnictwa w warunkach gospodarki europejskiej. Na podstawie danych statystycznych pozyskanych z Głównego Urzędu Statystycznego i z Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w artykule dokonano analizy zmian cen nieruchomości rolnych na rynku państwowym (z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa) oraz prywatnym. Zasadniczy okres analizy dotyczył lat 1992–2016. Przeprowadzono również analizę zróżnicowania przestrzennego uzyskiwanych cen transakcyjnych na poziomie województw. Obrót ziemią jest kształtowany przez wiele różnorodnych czynników, spośród których w niniejszym opracowaniu wyodrębniono dwie grupy: 1) ekonomiczne: cena, podaż i popyt na ziemię rolniczą przeznaczaną do produkcji rolniczej lub na cele pozarolnicze, funkcjonowanie równoległe dwóch segmentów rynku – prywatnego (na którym większość obrotu ziemią rolniczą odbywa się pomiędzy rolnikami), a także rynku ziemi będącej w zasobach Skarbu Państwa, opłacalność produkcji rolnej. 2) środowiskowe: bonitacja i kategoria agrotechniczna gleb, występowanie w granicach nieruchomości złóż kopalin, położenie na obszarach objętych prawną ochroną, aktualny stan zagospodarowania, położenie w atrakcyjnym przyrodniczo miejscu, ukształtowanie terenu, utrudnienia w dojeździe do nieruchomości.

Słowa kluczowe: ziemia rolnicza, klasyfikacja gruntów, cena ziemi.

Wstęp

Ziemia rolna jest szczególnym czynnikiem produkcji. Ze względu na swoje cechy (nieelastyczność zagregowanej podaży w krótkim okresie, nieprzemieszczalność) nie może być traktowana tak jak inne materialne elementy procesu produkcyjnego. Zasobu ziemi nie

można powiększyć przez produkcję proporcjonalnie do występującego zapotrzebowania. Ziemia jest czynnikiem niezbędnym do realizacji produkcji roślinnej i zwierzęcej, a więc decydującym o poziomie produkcji żywności. Ponadto coraz większego znaczenia nabierają jej walory pozarolnicze: krajobrazowe, turystyczne czy inwestycyjne (Marks-Bielska 2010).

Racjonalne zarządzanie gruntami rolnymi jest bardzo ważne w okresie, gdy wyznacznikami rozwoju ekonomicznego krajów staje się dynamiczna urbanizacja, rozwój sieci dróg i autostrad, ruchu lotniczego, przesyłu nośników energii oraz telekomunikacji. Intensywna produkcja rolnicza na ograniczonym areale ziemi staje się także realnym zagrożeniem dla środowiska naturalnego i jakości krajobrazu wsi (Podgórski i Nawrocki 2013, s. 73).

Obrót ziemią rolniczą dotyczy zmian użytkowników niezależnie od zmiany własności tego zasobu. Obejmuje wszystkie przepływy ziemi między gospodarstwami i sektorami w rolnictwie w takich formach, jak: przekazanie następcy, sprzedaż, dzierżawa, darowizna, dziedziczenie. Obejmuje także zmianę użytkowników wśród podmiotów niezwiązanych z rolnictwem w ramach obowiązujących przepisów prawnych. Jest to ważny element rynku ziemi rolnej, bowiem dotyczy przeznaczania jej na cele pozarolnicze, m.in. pod budownictwo mieszkaniowe i infrastrukturę drogową (Marks-Bielska 2016), co może prowadzić do występowania konfliktów o ten ograniczony zasób (Milczarek-Andrzejewska i in. 2018).

Obrót ziemią może spełniać kilka ważnych funkcji, a mianowicie: poprawia relację między ziemią a pozostałymi czynnikami produkcji w gospodarstwach rolnych (lepsze dostosowanie do siebie zasobów ziemi, pracy i kapitału zwiększa efektywność ich wykorzystania), przeciwdziała spadkowi produktywności ziemi przez wymianę pokoleń, zapewnia ciągłość gospodarstw rodzinnych przez przekazywanie ich następcom, stymuluje przemiany ustrojowe i strukturalne w rolnictwie (Marks-Bielska 2010).

Obrót ziemią rolniczą w dużym stopniu jest zależny od aspektów środowiskowych. Są one, obok ceny nieruchomości, istotnym czynnikiem wpływającym na decyzje o ich zakupie. W zależności od celu, w jakim kupujący nabywa nieruchomość, powodują one dla niego wzrost atrakcyjności lub jej spadek. Jednym z ważnych elementów składowych decydujących o wartości nieruchomości rolnych jest gleboznawcza klasyfikacja gruntów¹. Wpływa ona w dużym stopniu na ekonomiczne skutki przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, np. zabudowę, eksploatację kopalini. Walory środowiskowe i rekreacyjne (położenie w pobliżu wody, parku lub lasu) mają również znaczenie przy kształtowaniu się cen gruntów rolnych. Na wysokość ceny wpływają też potrzeby nabywców oraz cel, w jakim są oni skłonni nabywać te grunty.

Celem podjętych badań była identyfikacja oraz wskazanie wpływu ekonomicznych i środowiskowych czynników na obrót ziemią rolniczą w Polsce. Realizacja postawionego celu wymagała odpowiedzi na następujące pytania badawcze:

- 1) Jakie ekonomiczne i środowiskowe czynniki determinują ceny ziemi?
- 2) Jak kształtują się ceny ziemi w Polsce w odniesieniu do cen w innych państwach europejskich?
- 3) Jakie są regionalne uwarunkowania zróżnicowania cen ziemi w Polsce?

W artykule zastosowano metodę monograficzną. Wykorzystano krajową i zagraniczną literaturę przedmiotu, obowiązujące akty prawne, dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa i EUROSTAT-u. Przeprowadzono

¹ Gleboznawcza klasyfikacja gruntów – podział gleb na klasy bonitacyjne ze względu na ich jakość produkcyjną, ustaloną na podstawie cech genetycznych gleb.

analizę porównawczą wysokości i dynamiki cen ziemi rolniczej na rynku państwowym i prywatnym, uwzględniając zróżnicowanie regionalne. Uzyskane wyniki na poziomie kraju wpisano w szerszy kontekst dotyczący sytuacji kształtowania się cen ziemi rolnej w innych państwach europejskich. Zastosowano tabelaryczno-opisową i graficzną formę prezentacji danych.

Obrót ziemią rolniczą w Polsce w aspekcie ekonomicznym

Ziemia jest głównym składnikiem potencjału produkcyjnego rolniczej przestrzeni produkcyjnej, warunkującym opłacalność prowadzonej w gospodarstwie rolnym produkcji i podejmowanie różnego rodzaju innowacji. Z tego też względu producenci rolni dążą często do zwiększania powierzchni gospodarstwa. Na decyzje tego typu ma wpływ wiele czynników, m.in.: dostępność gruntów w konkretnej lokalizacji, ich jakość i cena.

Wśród ważnych aspektów ekonomicznych w obrocie ziemią wyróżnić można wartość gruntów. Grunt rolny może mieć wiele cech, które wpływają na jego wartość (Kurowska i in. 2014). Pojęcie wartości jest oceną danej rzeczy przy określonych zasadach, dlatego możemy określić wiele rodzajów wartości, w tym m.in.: wartość użytkową, ekologiczną, rynkową, odtworzeniową, katastralną czy bankowo-hipoteczną.

Wartość nieruchomości² (w tym rolnej) na rynku zależy też od uwarunkowań planistycznych, rozumianych jako ogół ustaleń dotyczących możliwości inwestycyjnych na danej nieruchomości. Cechą rynkową nieruchomości, wpływającą w istotny sposób na wartość, która powinna być brana pod uwagę w procesie wyceny, jest m.in. przeznaczenie (funkcja) nieruchomości zapisane w opracowaniach planistycznych (Krajewska 2011; Marks-Bielska 2016).

Kluczową determinantą mechanizmu rynkowego, w tym także skali obrotu nieruchomościami rolnymi jest cena tego zasobu. Cena ziemi w rozwiniętej gospodarce rynkowej odgrywa bardzo ważną rolę, bowiem jest elementem opłacalności inwestowania w rolnictwie. Stanowi podstawę finansowania wszelkiej działalności w gospodarstwie rolnym przez obce źródła finansowania (szczególnie w przypadku kredytów bankowych, gdzie może być hipotecznym zabezpieczeniem długu), głównym i najtrwalszym elementem aktywów (majątku, kapitału) rodziny rolniczej, jako składnik majątku jest przedmiotem transferu międzypokoleniowego lub obrotu komercyjnego (Klank 2008). Ekonomicznie opłacalna substytucja ziemi innymi czynnikami produkcji jest ograniczona warunkami przyrodniczymi i wiąże się z tzw. progiem ekologicznym (graniczna zdolność przyjmowania energii z zewnątrz).

Na podstawie danych z raportów opublikowanych przez IERiGŻ (*Rynek ziemi rolniczej...* 2013, 2014, 2017) K. Kurowska i współautorzy (2016) podkreślili, że kraje UE można podzielić pod względem cen gruntów rolnych na trzy grupy. Pierwszą z nich stanowią kraje „starej Unii”, w których dominują transakcje wolnorynkowe i w większości z nich średnie ceny ziemi od wielu lat są bardzo wysokie (np. Holandia – 57 900 EUR/ha w 2016 r.,

² Wartość rynkowa nieruchomości – najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy przyjęciu następujących założeń: strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusu oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy; upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku oraz do wynegocjowania warunków umowy (Krajewska 2011, s. 150).

Belgia – 34 700 EUR/ha). Wyjątek stanowi Francja i Szwecja, w przypadku których ceny ziemi rolnej są niższe niż w Polsce. We Francji przesądza o tym stabilny system nadzoru obrotem ziemią rolną (stowarzyszenia SAFER). Ceny ziemi są tam skorelowane z sytuacją gospodarczą kraju. Do drugiej grupy zaliczane są głównie kraje nadbałtyckie, w tym Polska, które do UE przystąpiły w 2004 r. W grupie tej dominuje również wolnorynkowy (krajowy) obrót ziemią i w większości tych krajów odnotowano znaczny wzrost cen gruntów rolnych. Ostatnią grupę stanowią kraje z wysoką dynamiką wzrostów cen ziemi, m.in.: Czechy, Słowacja oraz Rumunia. Charakteryzują się one niekorzystną strukturą obszarową gospodarstw rolnych z dominującym udziałem małych powierzchniowo gospodarstw (np. Rumunia). Innym problemem jest niezakończony proces reprivatyzacji państwowych gruntów (np. Czechy i Słowacja).

Rynek ziemi w Polsce można podzielić umownie na dwa segmenty – rynek prywatny (obróć między podmiotami prywatnymi, zwany międzysąsiedzkim) i rynek państwowy, obejmujący grunty stanowiące Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP), którymi zarządza państwowa instytucja – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR)³ Rynki te wzajemnie się przenikają.

Na rynku prywatnym podaż gruntów przeznaczonych na sprzedaż ograniczają zarówno korzyści wynikające z ich własności (np. otrzymywanie dopłat obszarowych ze środków Unii Europejskiej, możliwość tańszego niż w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych – ZUS ubezpieczenia w Kasie Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego – KRUS)⁴.

Charakterystycznym zjawiskiem na rynku ziemi jest występująca różnica cen osiągniętych przez KOWR (ceny niższe) i w obrocie między rolnikami⁵. Sprzedaż ziemi realizowana przez tę państwową instytucję ma miejsce głównie na terenie Polski północnej i zachodniej, gdzie utrzymuje się większa podaż gruntów państwowych przy jednoczesnym mniejszym popycie, zwłaszcza ze strony rolników indywidualnych. Taki stan rzeczy wynika z terytorialnego zróżnicowania rozmieszczenia w przeszłości PGR-ów.

Cenę nieruchomości ZWRSP ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości, którą określa niezależny rzeczoznawca majątkowy⁶, wybrany w drodze prze-

³ Po 1989 r., w okresie transformacji systemowej, nastąpiły procesy przekształceń własnościowych w polskim rolnictwie, czego celem miała być m.in. prywatyzacja Państwowych Gospodarstw Rolnych (PGR). Na mocy ustawy z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 1991 r., nr 107, poz 465 z późn. zm.), PGR-y zlikwidowano i włączono do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP). Do ZWRSP trafiły też grunty pochodzące z Państwowego Funduszu Ziemi (PFZ), a także nabyte przez Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR) na rynku prywatnym. Zasobem tym zarządza w Polsce państwowa instytucja – funkcjonujący od 1 września 2017 r. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, w skład, którego razem z Agencją Rynku Rolnego weszła Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR), która do 2003 r. działała pod nazwą Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (AWRSP).

⁴ W KRUS może ubezpieczyć się rolnik, który jako osoba fizyczna prowadzi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej osobiście i na własny rachunek działalność rolniczą na obszarze użytków rolnych powyżej 1 ha przeliczeniowego lub dział specjalny produkcji rolnej. Ubezpieczenie to jest tańsze niż ubezpieczenie w ZUS, którymi objęte są inne niż rolnicy grupy społeczne. Powoduje to, że czasami właściciele gospodarstwa rolnego, którzy prowadzą dodatkową (obok rolniczej) bądź podstawową (inną niż rolnicza) działalność gospodarczą korzystają z ubezpieczenia w KRUS.

⁵ Należy jednak zaznaczyć, że porównanie to ma ograniczoną wartość poznawczą, ponieważ ceny na rynku sąsiedzkim dotyczą gruntów ornych, a w odniesieniu do gruntów skarbowych bierze się pod uwagę grunty rolne (m.in.: grunty orne, użytki zielone i nieużytki). Nie są to kategorie tożsame.

⁶ Przy wycenie nieruchomości rolnych niezabudowanych będących w zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych najczęściej są stosowane metody z podejścia porównawczego (metoda porównywania parami oraz metoda korygowania ceny średniej). Zarówno w jednej, jak i drugiej metodzie uwzględniane są cechy nieruchomości mające istotny wpływ na wartość nieruchomości rolnej (Kurowska i in. 2014).

targu, na podstawie badania rynku lokalnego. Cenę nieruchomości rolnej można również ustalić w wysokości nie niższej niż suma wartości gruntu określona z ustaleniem stawek szacunkowych jednego hektara oraz ceny 100 kg żyta, stosownie do przepisów o podatku rolnym i wartości części składowych tego gruntu, wyznaczonej przez rzeczoznawcę. W praktyce wycenę przy pomocy stawek szacunkowych stosuje się stosunkowo rzadko (*Rynek ziemi...* 2013).

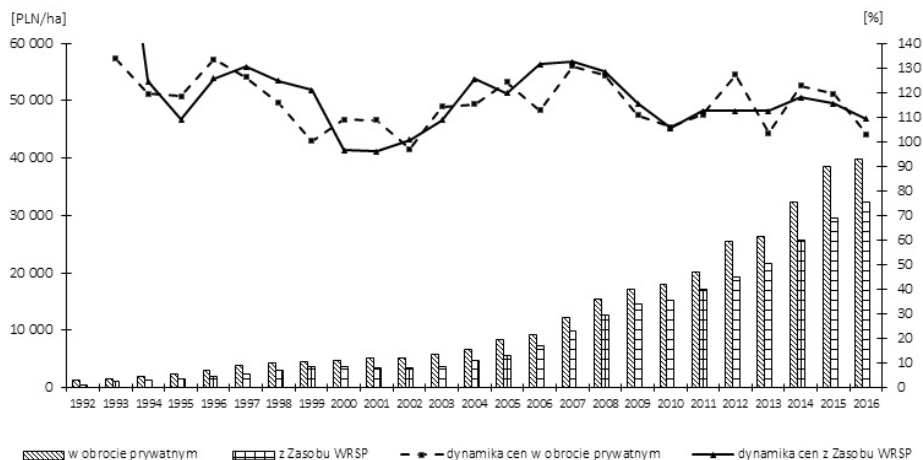
Cena wywoławcza nieruchomości zbywanych w ramach przetargu jest ustalana w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości. Uwzględnia się też koszty poniesione na przygotowanie nieruchomości do sprzedaży, np. koszty związane ze zgromadzeniem niezbędnej dokumentacji, koszty wyceny i prac geodezyjnych (Marks-Bielska 2017).

Ceny ziemi rolnej od początku transformacji w polskim rolnictwie rosną. Kiedy rozpoczęto przekształcenia własnościowe PGR-ów, rolnicy indywidualni nie posiadali wystarczającego kapitału, aby zakupić ziemię. Większą popularnością cieszyła się wówczas dzierżawa. Wraz z poprawą sytuacji w polskim rolnictwie, popyt na rolniczą wzrastał, co wpływało również na wzrost jej ceny.

W latach 1992–2016 najwyższą dynamikę cen ziemi rolnej zarówno na rynku prywatnym, jak i państwowym odnotowano w 2007 r. w stosunku do 2006 r. (na rynku prywatnym 130,61%, a na państwowym – z udziałem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – 132,53%; ryc. 1). Do wzrostu cen ziemi w 2004 r. przyczynił się m.in. fakt przystąpienia Polski do UE (1 maja 2004 r.) i objęcie polskiego rolnictwa instrumentami Wspólnej Polityki Rolnej. W ostatnich latach obserwujemy osłabienie dynamiki cen na obydwu analizowanych rynkach. Wpływ na taki stan rzeczy mają m.in.: relatywnie wysokie ceny gruntów, co wiąże się z ograniczonymi możliwościami producentów rolnych związanymi z zakupem ziemi, wyczerpaniem atrakcyjnych nieruchomości w ZWRSP, a także prowadzoną polityką w tym zakresie (np. wstrzymanie sprzedaży nieruchomości rolnych z ZWRSP). Na ceny ziemi wpływa również koniunktura w rolnictwie i wysokość uzyskiwanego dochodu rolniczego.

Polskie rolnictwo jest zróżnicowane regionalnie, m.in. pod względem struktury obszarowej i przyrodniczych warunków prowadzenia działalności produkcyjnej. Taki stan rzeczy determinuje również zróżnicowanie wysokości cen za grunty rolne uzyskiwane zarówno w obrocie prywatnym, jak i z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Marks-Bielska i Lizińska 2015).

Z analizy zróżnicowania przestrzennego cen uzyskiwanych na rynku prywatnym i państwowym w 2016 r. wynika występowanie dużych rozbieżności między poszczególnymi województwami (ryc. 2). W obrocie prywatnym najdroższe grunty były w woj. wielkopolskim (54 085 zł/ha), a najtańsze w woj. podkarpackim (23 231 zł/ha). W obrocie z ZWRSP najdrożej sprzedawano ziemię w woj. śląskim (51 283 zł/ha), a najtaniej w lubelskim (17 725 zł/ha). Największe dysproporcje w cenie ziemi z ZWRSP względem obrotu prywatnego w 2016 r. dotyczyły województw podlaskiego i śląskiego, przy czym w woj. podlaskim ziemia w obrocie prywatnym była o 17 397 zł/ha droższa, a w woj. śląskim tańsza o 17 718 zł/ha niż z ZWRSP. W trzech województwach (śląskie, łódzkie, podkarpackie) ceny ziemi w obrocie prywatnym były niższe od sprzedawanych za pośrednictwem KOWR. Jest to spowodowane m.in. brakiem gruntów w ZWRSP. Sprzedaż państwowych gruntów rolnych realizowana jest głównie na terenach północnej i zachodniej Polski, gdzie dominują działki o dużej powierzchni. Dalszy obrót tymi gruntami powoduje, że liczba transakcji na tych terenach jest również najwyższa. W centralnej i południowej Polsce obrót gruntami odbywa się na rynku prywatnym, gdzie dominuje podaż działek niewielkich powierzchniowo (Kurowska i in. 2016).

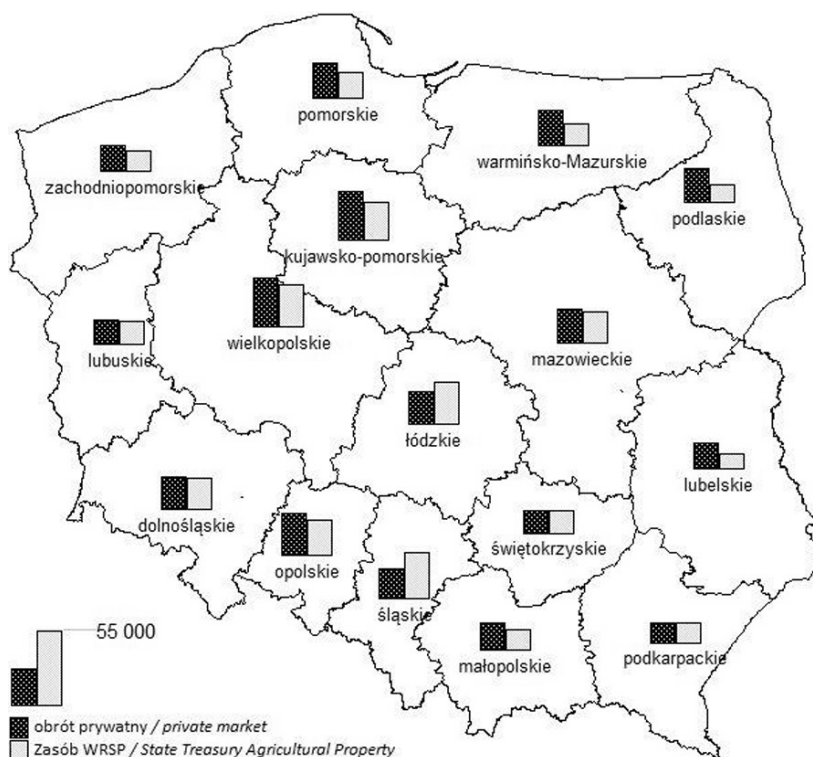


Ryc. 1. Ceny ziemi rolnej w Polsce w latach 1992–2016

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i KOWR.

Prices of agricultural land in Poland in 1992–2016

Source: own study based on CSO and the National Center of Agricultural Support data.



Ryc. 2. Regionalne zróżnicowanie cen ziemi rolnej w 2016 r. [zł/ha]

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i KOWR.

Regional diversification of land prices in 2016 [PLN/ha]

Source: own study based on CSO and the National Center of Agricultural Support data.

Porównanie danych dotyczących przestrzennego zróżnicowania cen ziemi na rynku prywatnym wykazało, że w 2016 r., tak jak w latach poprzednich, najdroższe grunty odnotowano w województwach wielkopolskim i kujawsko-pomorskim, gdzie przeciętny koszt nabycia nieruchomości rolnej niezabudowanej był o 36% wyższy niż średnio w kraju (tab. 1). Są to regiony wyróżniające się wysoką kulturą rolną i relatywnie dużym udziałem towarowych gospodarstw rolnych, na terenie których mamy do czynienia z permanentną presją popytową, szczególnie w przypadku gruntów dobrej jakości. Ceny ziemi wysokich klas bonitacyjnych były tam aż o 67% wyższe od średniej ceny gruntów w całym kraju, podczas gdy w odniesieniu do ogółu analogiczny wskaźnik wynosił 31%. Podobnie wysoko ceniono ziemię najlepszych klas bonitacyjnych w woj. opolskim.

Tabela 1. Relacje cen gruntów rolnych różnej jakości (2016 r.)

Wyszczególnienie	Średnia cena [zł/ha]	Ceny gruntów rolnych o jakości bonitacyjnej		
		dobrej	średniej	słabej
		[% średniej ceny wojewódzkiej]		
Polska	39 706	131,0	101,6	69,9
Dolnośląskie	36 076	132,5	98,7	74,8
Kujawsko-pomorskie	53 916	123,0	98,2	67,6
Lubelskie	28 391	143,3	97,3	66,5
Lubuskie	27 707	139,2	104,3	87,5
Łódzkie	36 367	140,5	104,0	72,7
Małopolskie	30 480	123,2	92,1	68,8
Mazowieckie	37 189	154,5	103,4	71,3
Opolskie	45 997	142,2	93,3	61,7
Podkarpackie	23 231	125,9	98,3	74,4
Podlaskie	37 170	145,6	104,7	78,4
Pomorskie	39 220	141,8	100,8	81,4
Śląskie	33 565	156,9	100,9	67,6
Świętokrzyskie	26 521	133,5	89,7	65,2
Warmińsko-mazurskie	39 427	118,7	107,3	78,5
Wielkopolskie	54 085	125,5	104,7	68,6
Zachodniopomorskie	28 241	124,2	102,9	79,7

Źródło: Rynek ziemi rolniczej... (2017).

W badanym okresie nie zmieniła się również pozycja regionów, które wyróżniają się relatywnie niską ceną ziemi. Brak zmian w pozycji regionów według wysokości cen gruntów rolnych dotyczył także grupy województw, które od wielu lat wyróżniają się relatywnie niską ceną ziemi. Taka sytuacja dotyczyła przede wszystkim terenów o rozdrobnionej strukturze obszarowej i dużym udziale dochodów nierolniczych w źródłach utrzymania ludności wiejskiej (szczególnie południowo-wschodnia część Polski), niskodochodowym rolnictwie o opóźnionych w stosunku do innych regionów procesach rozwojowych (tereny wschodnie), a także obszarów Polski zachodniej, gdzie w latach wcześniejszych na rynek ziemi duży wpływ miały oferty sprzedaży z ZWRSP. Na podstawie analiz rynkowych (*Rynek*

ziemi... 2017) w 2016 r. średnia cena najlepszej jakości ziemi była w Polsce o 31% wyższa od przeciętnej wszystkich sprzedawanych gruntów (w 2015 r. było to 35%).

Wielu autorów (m.in.: Barnard i in. 1997; Duvivier i in. 2005; Goodvin i in. 2005; Forys i Putek-Szeląg 2008; Swinnen i in. 2013; Zawalińska i in. 2013; Kocur-Bera i Dudzińska 2014; Majchrzak 2015) badało wpływ polityki rolnej (dopłat do gruntów rolnych i produkcji rolniczej) na wartość ziemi rolnej. Brano też pod uwagę czynniki instytucjonalne (koszty transakcyjne, dostępność kredytów itp.). R. Pietrzykowski (2014) na podstawie wyników badań własnych określił związek między PKB *per capita* a cenami ziemi rolnej. Potwierdził dodatni charakter tej zależności w grupie badanych państw Unii Europejskiej (oprócz Wielkiej Brytanii). Przeglądu dotychczasowych badań nad kapitalizacją wsparcia w Stanach Zjednoczonych i w krajach Unii Europejskiej dokonali J. Góral i J. Kulawik (2014). Z badań własnych tych autorów wynika, że kapitalizacja płatności bezpośrednich i innych subsydiów, to proces odkładania się w ich stawkach czynszów dzierżawnych oraz w wartości i cenach aktywów trwałych, a szczególnie ziemi uprawnej.

Oczekiwania względem rosnącego trendu cen ziemi rolnej w długim okresie można uznać za racjonalne. Ziemia spełnia bowiem trzy założenia ekonomiczne gwarantujące rosnący trend ceny zasobu w długim okresie – jest użyteczna, rzadka i nie ma substytutów (Czyżewski 2013).

W odniesieniu do kształtowania się wartości ziemi rolnej B. Czyżewski i R. Trojanek (2016) wskazali trzy różne nurty odnoszące się do tego zagadnienia. Pierwszy dotyczy wpływu polityki rolnej i czynników makroekonomicznych na nierównowagę między dochodami z rolnictwa a wartością ziemi. Drugi – wpływu dóbr publicznych i czynników środowiskowych na ceny gruntów rolnych (występujące rozbieżności między wartościami rynkowymi ziemi a jej walorami *stricto* użytkowymi – produkcyjnymi). Trzeci nurt to podejście hedoniczne badające czynniki jakościowe wpływające na wartość gruntu rolnego traktowanego jako zasób heterogenny (niejednorodny, zróżnicowany). Wyniki badań B. Czyżewskiego i R. Trojanek (2016, s. 4) dowiodły m.in., że jednolita płatność obszarowa pozytywnie wpływa na wartość ziemi rolnej jedynie na obszarach peryferyjnych, natomiast płatności za dobra publiczne w systemie *Single Area Payment Scheme* (SAPS) dekapitalizują wartość ziemi, ponieważ nie rekompensują kosztów utraconych korzyści związanych z alternatywnymi możliwościami realizacji renty gruntowej.

Wyniki analizy K. Zawalińskiej (2011) wykazały, że Wspólna Polityka Rolna (razem filary I i II) podwyższa średniorocznie ceny ziemi rolnej o ok. 27%, w porównaniu z sytuacją, gdyby polityki tej nie było. Filar I powoduje wzrost o ok. 21%, a filar II o ok. 6%. Wpływ filara I na wzrost cen ziemi rolnej jest więc zdecydowanie większy niż filara II. Wynika to z jednej strony z różnicy w formie udzielanego wsparcia, a z drugiej, z różnicy w wysokości wsparcia między filarami. W przypadku filara I płatności bezpośrednie są większe i przyznawane są w formie bezpośrednio związanej z ziemią, tj. subsydiów obszarowych na hektar w ramach jednolitej i uzupełniającej płatności obszarowej. W przypadku II filara fundusze wypłacane są w postaci różnych instrumentów ekonomicznych, często niezwiązanych bezpośrednio z ziemią, takich jak: subsydia inwestycyjne (np. na działania modernizacyjne), pokrycie kosztów (np. szkoleń, funkcjonowania grupy producenckiej), transfery dochodowe (np. renty strukturalne) i tylko część działań jest realizowana w formie płatności obszarowych dla obszarów o niekorzystnych warunkach gospodarowania – ONW (Milczarek-Andrzejewska i Zawalińska 2015).

Zróżnicowane podejście w odniesieniu do wartości ziemi rolnej wskazuje, że na jej kształtowanie ma wpływ wiele czynników. Znajdują one odzwierciedlenie m.in. w relacjach popytowo-podażowych, w skali obrotu ziemią oraz zmianach w poziomie cen sprzedaży i czynszów dzierżawnych (Mioduszeński 2017).

W rolnictwie indywidualnym najczęściej gruntów rolnych jest przejmowanych przez następane pokolenie w rodzinie. W wielu przypadkach formy tego przekazu są warunkowane tradycjami i niekorzystnie oddziałują na strukturę obszarową, opóźniając koncentrację gruntów, a także przyczyniając się do dalszego ich rozdrabniania (działy rodzinne). Zaobserwować można coraz wyraźniejsze powiązanie przeobrażeń zachodzących w strukturze obszarowej gospodarstw z nasilającym się procesem różnicowania funkcji użytkowanych powierzchni. Obok małych, pomocniczych, prowadzonych na własny użytek gospodarstw, występują wysokoprodukcyjne jednostki, których celem jest umacnianie swojej pozycji rynkowej. Z punktu widzenia sytuacji na rynku ziemi rolniczej, pierwsza z wymienionych grup wzmacnia go głównie od strony podażowej, natomiast druga – tworzy popyt. Jednak w obu kategoriach gospodarstw podstawę posiadanego majątku w większości stanowi obrót nierynkowy. Wśród form nierynkowego obrotu ziemią rolniczą wymienia się m.in.: darowizny, spadki, umowy o dożywocie (Lizińska i in. 2017).

Gospodarowanie zasobami ziemi rolnej jest bardzo ważnym elementem zarówno polityki rolnej, jak i rozwoju obszarów wiejskich. Chociaż zdecydowana większość tych zasobów w Polsce (ponad 90% użytków rolnych) jest własnością prywatną przede wszystkim rolników indywidualnych, to jednak w coraz większym stopniu stają się one dobrem prywatno-publicznym. Cele, kierunki i metody gospodarowania zasobami ziemi rolnej coraz częściej wyznaczone są nie tylko z punktu widzenia ziemi jako podstawowego czynnika produkcji w rolnictwie, ale także jako głównych wartości ważnych dla całego społeczeństwa (walory przyrodnicze, kulturowe, estetyczne itp.). Problemem jest pogodzenie poprawy efektywności wykorzystania ziemi rolnej jako podstawowego czynnika produkcji rolnej i ziemi jako nośnika dóbr dla całego społeczeństwa. Powodzenie tej koncepcji jest uzależnione od większego wynagradzania za realizację celów ogólnospołecznych (Marks-Bielska 2017).

Aspekty środowiskowe w obrocie ziemią

Na popyt lub podaż gruntów rolnych wpływają m.in. takie czynniki, jak: bonitacja gleb, kategorie agrotechniczne gleb, położenie w atrakcyjnym miejscu, położenie na obszarach objętych prawną ochroną, aktualny stan zagospodarowania, pokrycie roślinnością, ukształtowanie terenu, utrudnienia w dojeździe do nieruchomości, występowanie w granicach nieruchomości złóż kopaliny.

Część czynników środowiskowych, takich jak np. jakość gleb, została przyrodniczo wyliczona i uwidoczniła w ewidencji gruntów i budynków. Obejmuje ona rodzaje użytków oraz klasy bonitacyjne (jakości) gleb. Podstawą ewidencji są wyniki gleboznawczej klasyfikacji gruntów, która bezpośrednio wpływa na obrót ziemią rolną oraz jej wycenę (Rozporządzenie... 2015). Klasyfikacja gruntów regulowana jest ustawą – *prawo geodezyjne i kartograficzne* (Dz.U. 1989 nr 30 poz. 163 z późn. zm.). Zdefiniowana jest w art. 2 pkt. 12 ww. ustawy jako podział gleb na klasy bonitacyjne ze względu na ich jakość produkcyj-

ną, ustaloną na podstawie cech genetycznych gleb⁷. Przy czym definicję tę należy rozpatrywać w powiązaniu z art. 20, ust. 3 tej ustawy, który zawęża jej stosowanie wyłącznie do gruntów rolnych i leśnych. Klasyfikacja jest prowadzona w sposób jednolity dla całego kraju na podstawie urzędowej tabeli klas gruntów (Rozporządzenie... 2012). Jej wyniki oddziałują m.in. bezpośrednio na spełnienie wymogów definicji „gospodarstwa rolnego”, a co z tym związane, na skutki ekonomiczne (Ustawa... 1984, art. 2.1)⁸.

Bonitacja gleb wpływa na obrót ziemią, gdyż jest jednym z elementów wyceny takich nieruchomości rolnych. Grunty klas wyższych (I, II, III, IIIa i IIIb) dla producenta rolnego mają większą wartość niż grunty klas niższych (IV, IVa, IVb, V, VI i VIz), ze względu na potencjalne, osiągnięte w przyszłości dochody z produkcji rolnej. W związku z powyższym jest on bardziej zainteresowany zakupem gruntów rolnych o wyższej bonitacji. Przy obowiązującym prawie w zakresie ochrony gruntów rolnych klas wyższych (I, II, III, IIIa i IIIb), wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, w przypadku przeznaczenia takich gruntów na cele nierolnicze istnieje konieczność uiszczenia opłaty za takie wyłączenie (Ustawa... 1995). Są to kwoty sięgające kilkuset tysięcy złotych za 1 hektar. W przypadku, gdy mamy do czynienia z glebami pochodzenia organicznego, ochroną objęte są wszystkie klasy gruntów (I–VI). Istniejący stan prawny ochrony gruntów rolnych powoduje, że ich wycena często jest niemiarodajna i wpływa na obrót takimi nieruchomościami.

Dla przedsiębiorcy planującego przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (zabudowa mieszkaniowa, prowadzenie działalności gospodarczej, np. eksploatacji kopalni) gleby wyższych klas generują w perspektywie wysokie koszty związanych z uiszczeniem opłat za wyłączenie ich z produkcji rolniczej. W związku z tym wyższą wartość stanowią dla niego grunty klas niższych (IV, IVa, IVb, V, VI). Wynikiem takiego stanu rzeczy jest często rezygnacja z zakupu gruntów rolnych (o wysokiej bonitacji) lub w przypadku sprzedaży w drodze przetargu nadmierne „podbijanie ceny” za grunty o niższej bonitacji. Charakterystyczne jest, że niewielkie środowiskowe różnice wpływają w znacznym stopniu na rezultat ekonomiczny obrotu nieruchomościami⁹.

⁷ Cechy genetyczne gleb – typ i podtyp gleb, uziarnienie, miąższość poziomów, barwa, warunki powietrzno-wodne i in. (*Systematyka ... 2011*).

⁸ Zgodnie z art. 2. 1. Ustawy o podatku rolnym „Za gospodarstwo rolne uważa się obszar gruntów, (...) o łącznej powierzchni przekraczającej 1 ha lub 1 ha przeliczeniowy, (...)”. Z tego zapisu oraz treści dotyczących przeliczników powierzchni użytków rolnych (art.4.5) w/w ustawy wynika, że będąc właścicielem np. 0,52 ha gruntów ornych klasy I w I okręgu podatkowym, gdzie przelicznik za taką klasę wynosi 1,95 spełnione zostaje kryterium posiadacza gospodarstwa rolnego ($0,52 \text{ ha} \times 1,95 = 1,01 \text{ ha}$ przeliczeniowego). Z przedstawionego przykładu wynika jak duży wpływ ma czynnik środowiskowy, w tym wypadku określenie w terenie klasy gruntu na efekt ekonomiczny, tj. prowadzenie gospodarstwa rolnego, a co za tym idzie ubezpieczenia w KRUS. Określenie przez klasyfikatora gruntów niższej o jedną klasę bonitacji gleb w granicach przedmiotowej nieruchomości skutkowałooby tym, że nie spełniałaby ona definicji gospodarstwa rolnego. Wymiernym skutkiem takiego stanu rzeczy może być np. możliwość prowadzenia gospodarstwa agroturystycznego. Jednym z warunków prowadzenia takiej działalności jest to, że odbywa się w „czynnym gospodarstwie rolnym”.

⁹ Warto zwrócić uwagę na fakt, że środowiskowa różnica między glebami klasy IIIb (podlegającymi opłacie za wyłączenie z produkcji rolnej) a IVa, zawarta w urzędowej tabeli klas gruntów będącej załącznikiem do rozporządzenia w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów jest często bardzo niewielka, wpływa za to bardzo istotnie na aspekt ekonomiczny. Jako przykład podać można dwa zbliżone zapisy, różniące się w zasadzie tylko 1 cm miąższości:

- dla klasy RIIIb „Gleby płowe wytworzone z glin, lekkie. Poziom próchniczny o miąższości około 25 cm. **Miąższość warstw spiazczonych do gliniastego podłoża sięga 60–80 cm.** Gleby te są zmeliorowane lub nie wymagają melioracji. Przy odpowiednim nawożeniu dają dobre plony wszystkich roślin uprawnych”;
- dla klasy RIVa „Gleby płowe wytworzone z glin, lekkie. Poziom próchniczny o miąższości około 25 cm. **Spiazczenie wierzchnich warstw sięga ponad 80 cm,** a przechodzenie ich w gliniaste podłoże jest stopniowe. Są to dobre gleby żytnio-ziemniaczane.”

Wpływająca na obrót ziemią rolniczą wycena gruntów oparta jest częściowo na danych uwidocznionych w ewidencji gruntów i budynków. Dokonywana jest przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. W wycenie nie bierze się często pod uwagę możliwości występowania błędów w ewidencji. Wynikać one mogą z naturalnych zjawisk środowiskowych lub przekształceń antropogenicznych¹⁰.

Na obrót ziemią w Polsce wpływają także częste nowelizacje ustawy *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (1995). Zmiany w tym akcie skutkują niejednokrotnie tym, że nabywca nieruchomości rolnej w momencie zakupu ma możliwość przeznaczenia jej na cele nierolnicze, a po nowelizacji możliwość taką może utracić.

Decyzje o zakupie gruntów rolnych uzależnione są często od kategorii agrotechnicznych gleb. Szczególnie w przypadku, gdy w granicach oferowanej nieruchomości występują gleby bardzo ciężkie i ciężkie, właściciele małych gospodarstw rolnych często rezygnują z zakupu. Wynika to z braku odpowiedniego sprzętu, który pozwoliłby na zagospodarowanie takich gleb. W przypadku dużych przedsiębiorców rolnych nie wpływa to istotnie na decyzję, gdyż dysponują oni zazwyczaj odpowiednim parkiem maszynowym.

O zakupie nieruchomości rolnych często decyduje ich położenie. Dla producenta rolnego znaczenie ma odległość od zabudowań gospodarczych, magazynów itp. Nieruchomości położone relatywnie daleko od ośrodka gospodarczego, szczególnie przy prowadzeniu produkcji zwierzęcej opartej na paszach własnych, generują w perspektywie koszty związane m.in. z dojazdami, co bezpośrednio wpływa na decyzje o rezygnacji z ich zakupu.

Duży wpływ na obrót nieruchomościami rolnymi ma ich atrakcyjne położenie, np. w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora lub lasu. Grunty takie cieszą się większym popytem, gdyż kupujący zamierzają najczęściej przeznaczyć je na cele np. zabudowy lub rekreacji (niezwiązane z produkcją rolniczą). Walory krajobrazowe są więc jednym z ważniejszych czynników decydujących o obrocie nieruchomościami rolnymi.

Położenie ziemi rolnej w granicach obszarów chronionych powoduje często ograniczone możliwości jej zagospodarowania. W zależności od formy ochrony dla gospodarującego na takim terenie są to ograniczenia bardzo uciążliwe. Zakup ziemi rolnej na terenach prawnie chronionych obarczony jest więc koniecznością dostosowania sposobu gospodarowania do wymogów ochrony. Powoduje to często rezygnację z transakcji zakupu takich nieruchomości rolnych. Brak możliwości wyłączenia z produkcji rolniczej na terenach chronionych jest również powodem rezygnacji przez przedsiębiorców z zakupu takich gruntów. Z drugiej strony dla producenta rolnego otwierają się nowe możliwości zagospodarowania gruntów w kierunku produkcji ekologicznej.

¹⁰ Przykładem mogą być zaistniałe w praktyce klasyfikatora następujące sytuacje: 1) zmiany środowisko- we spowodowały zabagnienie trwałych użytków zielonych, łąk (Ł) i przejście ich w nieużytki (N). Zjawiskom takim często nie towarzyszy zmiana w ewidencji gruntów (z Ł na N). W trakcie wyceny wartości takich gruntów sprzedający nie jest zainteresowany aktualizacją gleboznawczej klasyfikacji gruntów (i co z tym związane zmian w ewidencji), gdyż prowadziłaby ona do obniżenia wyceny wartości nieruchomości. Odwrotna zależność występuje np. przy wywłaszczaniu, kiedy to Skarb Państwa powinien być zainteresowany aktualizacją klasyfikacji przy wycenie i przejęciu takiej nieruchomości rolnej, będącej w rzeczywistości nieużytkiem, a widniejącej w ewidencji jako trwałe użytki zielone, łąka; 2) odwrotna sytuacja może wystąpić, gdy zabagnione grunty z zasobów Skarbu Państwa (widniejące w ewidencji jako nieużytki) doprowadzono do funkcji rolniczej – trwałych użytków zielonych, łąk (Ł). Przy wycenie do sprzedaży takich nieruchomości rolnych to Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa powinien być zainteresowany aktualizacją gleboznawczej klasyfikacji gruntów, która pozwoli na prawidłowe określenie wyższej wartości przedmiotowych nieruchomości. Występujące błędy w ewidencji gruntów i budynków mogą wpływać więc na podjęcie decyzji o zakupie/zbyciu ziemi rolniczej lub rezygnacji z takiej transakcji.

Obrót nieruchomościami rolnymi uzależniony jest także od aktualnego stanu ich zagospodarowania. Tereny odłogowane, ugorowane, a w szczególności po wykarczowaniu samosiewów drzew i krzewów, w perspektywie wymagać będą nakładów na przywrócenie ich do właściwego stanu produkcyjnego. Powoduje to obniżenie atrakcyjności takich gruntów dla kupującego w porównaniu z zagospodarowanymi, na których prowadzona jest tzw. „produkcja w toku”.

Obowiązujące do 31.12.2016 r. prawo o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 Nr 92, poz. 880, z późn. zm.) związane z utrudnieniami wycinki samosiewów drzew i krzewów w dużym stopniu wpływało na rynek obrotu gruntami rolnymi. W przypadku, gdy dana działka ziemi rolnej widniała w ewidencji np. jako grunty orne (R), a w rzeczywistości porastały ją samosiewy drzew i krzewów, realne było nieotrzymanie wymaganego zezwolenia na ich wycinkę (wydawanego przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta). Taki stan rzeczy często był nie do zaakceptowania przez potencjalnych nabywców gruntów i wpływał na rezygnację z transakcji zakupu. Nowelizacja ustawy o ochronie przyrody, a w szczególności dodanie w art. 83f punktów 3a i 3b (Dz.U. 2016, poz. 2249), spowodowała znaczne ułatwienia w zagospodarowaniu gruntów w kierunku rolniczego użytkowania. Ma to niewątpliwie wpływ na pozytywne decyzje dotyczące zakupu nieruchomości rolnych pokrytych dotychczas samosiewami drzew i krzewów.

Wpływ na obrót ziemią wywiera także ukształtowanie terenu nieruchomości. W przypadku terenów o dużych spadkach, uniemożliwiających użytkowanie płużne, potencjalny nabywca prowadzący np. jedynie produkcję roślinną, często nie jest zainteresowany zakupem takich gruntów. Podobnie jest w przypadku terenów podmokłych (obniżenia), których warunki wilgotnościowe uniemożliwiają zakładany przez kupującego sposób zagospodarowania (grunty orne).

Istotną rolę przy obrocie gruntami rolnymi odgrywa też dojazd do nich. Położenie w terenie łatwo dostępnym, np. przy asfaltowych drogach dojazdowych, jest czynnikiem skłaniającym do zakupu. Utrudniony dojazd do działki jest często przyczyną rezygnacji z transakcji. Znane są z doświadczenia przypadki, gdy po zakupie gruntów w celu dojazdu do nieruchomości konieczna była dzierżawa drogi leśnej od Lasów Państwowych.

Na zakup ziemi rolnej przez przedsiębiorców w dużym stopniu wpływa występowanie w ich granicach złóż kopalin. W obecnej sytuacji, tj. przy budowie licznych dróg i autostrad czynnik ten nabiera istotnej rangi. W zależności od tego, czy są to złoża udokumentowane, czy też istnieje domniemanie o ich występowaniu, nieruchomość taka nabiera wyższej wartości. W przypadku, gdy mamy do czynienia z udokumentowanym złożem oraz wydaną koncesją na jego wydobywanie kwestią decydującą o zakupie lub sprzedaży jest cena (spodziewany wynik ekonomiczny). W przypadku przypuszczenia występowania złoża, czynnikiem decydującym o decyzji kupna jest niepewność otrzymania koncesji na rozpoznanie, a potem ewentualne wydobywanie złoża (Ustawa... 2011). Szczególnym ryzykiem obarczone są grunty położone w zasięgu obszarów chronionych. Sytuacja taka powoduje często zaniechanie transakcji ze względu na duże ryzyko ekonomiczne wynikające z aspektu prawno-środowiskowego.

Podsumowanie

Ziemia w wymiarze ekonomicznym jest naturalnym czynnikiem bogactwa kraju, czynnikiem produkcji, niepowtarzalnym w sensie lokalizacyjnym i strukturalnym, jest dobrem trwałym i nieruchomym, przedmiotem wartości. Uwzględniając sytuację na europejskim rynku ziemi rolnej stwierdzić można, że w Polsce ceny gruntów rolnych kształtują się na średnim poziomie. Od początku transformacji ustrojowej obserwuje się wzrost cen nieruchomości rolnych. Dynamika tego zjawiska wzrosła w 2004 r., m.in. na skutek objęcia polskiego rolnictwa instrumentami Wspólnej Polityki Rolnej. Charakterystyczne jest regionalne zróżnicowanie cen gruntów rolnych. Wiąże się to m.in. z popytą gruntów ZWRSP (różna w poszczególnych województwach wynikająca m.in. z różnego natężenia występowania państwowych gospodarstw rolnych w poszczególnych województwach w przeszłości).

Czynniki determinujące obrót ziemią rolniczą w Polsce można podzielić na:

1) ekonomiczne:

- cena, popyt i podaż na ziemię przeznaczaną do produkcji rolniczej,
- cena, popyt i podaż na ziemię, którą zgodnie z obowiązującym prawem można przeznaczyć na cele inne niż rolnicze,
- funkcjonowanie równolegle dwóch segmentów rynku – prywatnego (na którym większość obrotu ziemią odbywa się pomiędzy rolnikami), a także rynku ziemi państwowej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, którym zarządza, w imieniu właściciela – Skarbu Państwa, państwowa instytucja – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa,
- opłacalność produkcji rolnej.

2) środowiskowe:

- bonitacja (jakość) i kategoria agrotechniczna gleb (odporność na suszę),
- występowanie w granicach nieruchomości złóż kopalin,
- położenie na obszarach objętych prawną ochroną,
- aktualny stan zagospodarowania (pokrycie roślinnością),
- położenie w atrakcyjnym przyrodniczo miejscu,
- ukształtowanie terenu,
- utrudnienia w dojeździe do nieruchomości.

Ważna jest gleboznawcza klasyfikacja gruntów, która przed wyceną nieruchomości rolnych często musi być aktualizowana ze względu na możliwe zmiany sposobu użytkowania, powstałe błędy w określonych wcześniej klasach bonitacyjnych lub degradację gleb, co ma bezpośredni wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. W obecnych realiach prawnych obrotu ziemią w Polsce wyniki klasyfikacji gruntów w dużym stopniu wpływają na ekonomiczne skutki przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze, np. zabudowę czy eksploatację kopalin.

Pomimo faktu, że rynek ziemi rolnej ma charakter lokalny, co wiąże się z cechami tego zasobu (m.in. nieprzemieszczalność, niepowiększalność i ograniczoność), to jest on pod coraz silniejszą presją czynników zewnętrznych i uwarunkowań globalnych. Dzieje się tak m.in. dlatego, że kapitał przemieszcza się bardzo szybko, szukając jak najkorzystniejszych lokalizacji na inwestycje, często w ziemię. Konieczna jest interwencja Państwa na rynku ziemi rolnej, bowiem jest ona dobrem wielofunkcyjnym, stanowiącym nie tylko podstawowy czynnik produkcji rolniczej, lecz także dobro przyrodnicze, rynkowe

i kapitałowe (cena ziemi rolniczej dynamicznie rośnie). Konieczna jest więc ochrona tego zasobu i racjonalne nim gospodarowanie zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Bibliografia

- Barnard Ch.H., Whittaker G., Westenbarger D., Ahearn M.**, 1997, *Evidence of capitalization of direct government payments into U.S. cropland values*, *American Journal of Agricultural Economics*, 79, s. 164–250.
- Czyżewski B.**, 2013, *Renty ekonomiczne w gospodarce żywnościowej w Polsce*, PWE, Warszawa.
- Czyżewski B., Trojanek R.**, 2016, *Czynniki wartości ziemi rolnej w kontekście zróżnicowanych funkcji obszarów wiejskich w Polsce*, *Zagadnienia Ekonomiki Rolnej*, 2 (347), s. 3–25.
- Duvivier R., Gaspard F., de Frahan B.H.**, 2005, *A Panel Data Analysis of the Determinants of Farmland Price: An Application to the Effects of the 1992 CAP Reform in Belgium*, Paper presented at the XIth EAAE Congress on the Future of Rural Europe in Global Agri-Food System, Copenhagen, 23–27 August 2005, Kopenhaga.
- Foryś I., Putek-Szeląg E.**, 2008, *Przesłanki inwestowania w nieruchomości rolne na przykładzie zasobów AWRSP i ANR w zachodniopomorskim*, *Inwestowanie w nieruchomości i finansowanie*, *Studia i Materiały. Towarzystwo Naukowe Nieruchomości*, Olsztyn, 16, 4, s. 37–49.
- Goodwin B.K., Mishra A.K., Ortalo-Magne F.**, 2005, *Landowners' Riches: The distribution of Agricultural Subsidies*, Paper presented at the CESI for Applied Economic Conference, Munich, Germany, March, 2005.
- Góral J., Kulawik J.**, 2014, *Problemy kapitalizacji subsydiów w rolnictwie*, *Zagadnienia Ekonomiki Rolnej*, 1, s. 3–24.
- Klank L.**, 2008, *Ekonomiczne aspekty integracji wsi polskiej z UE*, [w:] M. Drygas, A. Rosner (red.), *Polska wieś i rolnictwo w Unii Europejskiej. Dylematy i kierunki przemian*, IRWiR, PAN, Warszawa, s. 43–58
- Klasyfikacja uziarnienia gleb i utworów mineralnych – PTG 2008*, 2009, *Roczniki Gleboznawcze*, 60 (2), Polskie Towarzystwo Gleboznawcze, Warszawa, s. 5–16.
- Kocur-Bera K., Dudzińska M.**, 2014, *Model cen nieruchomości rolnych na przykładzie województwa warmińsko-mazurskiego*, [w:] S. Żróbek (red.), *Analiza rynku i zarządzania nieruchomościami*, *Towarzystwo Naukowe Nieruchomości*, Olsztyn, s. 59–71.
- Krajewska M.**, 2011, *Uwarunkowania planistyczne a wartość nieruchomości rolnych*, [w:] E. Siemińska (red.), *Inwestowanie na rynku nieruchomości*, *Wydawnictwo Poltext*, Warszawa, s. 149–179.
- Kurowska K., Kryszk H., Cymerman R.**, 2014, *Identyfikacja czynników wpływających na kształtowanie się cen transakcyjnych nieruchomości rolnych będących w zasobie ANR OT w Olsztynie*, *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, 36, 1, s. 303–316.
- Kurowska K., Kryszk H., Ogryzek M.**, 2016, *Kształtowanie się cen nieruchomości rolnych po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej na przykładzie Agencji Nieruchomości Rolnych OT Olsztyn*, *Studia Obszarów Wiejskich*, 42, s. 75–86.
- Lizińska W., Marks-Bielska R., Żróbek-Różańska A.**, 2017, *Aktywne gospodarowanie gruntami jako determinanta rozwoju lokalnego*, *UWM w Olsztynie*, Olsztyn.
- Majchrzak A.**, 2015, *Ziemia rolnicza w krajach Unii Europejskiej w warunkach ewolucji wspólnej polityki rolnej*, PWN, Warszawa.

- Marks-Bielska R.**, 2010, *Rynek ziemi rolniczej w Polsce – uwarunkowania i tendencje rozwoju*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn.
- Marks-Bielska R., Lizińska W.**, 2015, *Kształtowanie się cen ziemi w Polsce z uwzględnieniem okresu przejściowego nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców*, Roczniki Naukowe Ekonomii Rolnictwa i Rozwoju Obszarów Wiejskich, 102, 3, s. 42–55.
- Marks-Bielska R.**, 2016, *Czynniki kształtujące obrót gruntami rolnymi w Polsce*, Świat Nieruchomości, 97, s. 23–29.
- Marks-Bielska R.**, 2017, *Conditions of agricultural land prices' development in Poland*, AGROFOR International Journal, 2,1, s. 109–118.
- Milczarek-Andrzejewska D., Zawalińska K.**, 2015, *Konflikty wokół ziemi – czy Wspólna Polityka Rolna może je łagodzić?*, [w:] Ł. Hardt i D. Milczarek-Andrzejewska (red.), *Ekonomia jest piękna? Księga dedykowana Profesorowi Jerzemu Wilkinowi*, Wydawnictwo Scholar, s. 407–422.
- Milczarek-Andrzejewska D., Zawalińska K., Czarnecki A.** 2018, *Land-use conflicts and the Common Agricultural Policy: Evidence from Poland*, Land Use Policy, 73, s. 423–433.
- Mioduszewski J.**, 2017, *Sposoby zagospodarowania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa na przykładzie regionu warmińsko-mazurskiego*, [w:] E. Niedzielski, R. Kisiel (red.), *Przekształcenia własnościowe w rolnictwie – 25 lat historii i doświadczeń*, Towarzystwo Naukowe Współczesnego Zarządzania w Krakowie, Olsztyn, s. 19–37.
- Pietrzykowski R.**, 2014, *Rozwój gospodarczy a ceny ziemi rolniczej na przykładzie wybranych państw z Unii Europejskiej*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, 348, s. 285–295.
- Podgórski B., Nawrocki T.**, 2013, *Rola Agencji Nieruchomości Rolnych i podobnych instytucji w wybranych krajach UE w zakresie zarządzania gruntami państwowymi oraz realizacja nałożonych zadań*, [w:] R. Marks-Bielska i R. Kisiel (red.), *Rola Agencji Nieruchomości Rolnych w unowocześnianiu rolnictwa i obszarów wiejskich*, Wydawnictwo UWM w Olsztynie, Olsztyn, s. 73–95.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2015 r. poz. 542).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz.U. z 2012 r., poz. 1246).
- Rynek ziemi rolniczej – stan i perspektywy. Analizy rynkowe*, 2013, 2014, 2017, IERiGŻ-PIB, Warszawa.
- Swinnen J., Ciaian P., Kanscs d'A., Van Herck K., Vranken L.**, 2013, *Possible Effects on EU Land Markets of New CAP Direct Payments*, Directorate-General for Internal Policies, Policy Department B: Structural and Cohesion Policies, Agriculture and Rural Development, European Parliament.
- Systematyka gleb Polski*, 2011, Roczniki Gleboznawcze, 62 (3), s. 1–193.
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1892 ze zm.).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1614).
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2101 ze zm.).
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161).
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.).
- Zawalińska K.**, 2011, *Ocena wpływu makroekonomicznego Wspólnej Polityki Rolnej na rozwój gospodarczy Polski*, Raport KSOW, Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich, Warszawa.
- Zawalińska K., Giesecke J., Horridge M.**, 2013, *The consequences of Less Favoured Area support: a multi-regional CGE analysis for Poland*, Agricultural and Food Science, 22, 2, <http://ojs.tsv.fi/index.php/AFS/article/view/7754/6305> (09.09.2017).

Summary

The aim of the article was to diagnose economic and environmental factors determining trade in agricultural land of Poland. The agricultural land can have many values and functions depending on the different needs of buyers. It is important what price of land the buyer expects in the future, what goals are assumed and what is the quality of land. Among economic factors, the following were distinguished: price, supply and demand for agricultural land intended for agricultural production or for non-agricultural purposes, parallel functioning of two market segments – private (on which the majority of trade in agricultural land takes place between farmers), as well as the land market – Agricultural Property Stock of the State Treasury, profitability of agricultural production. Among the most important environmental factors were included: bonitation (land classification) and agrotechnical category of soils, existence of mineral deposits within the boundaries of the real estate, location in areas subject to legal protection, current development status, location in an attractive natural environment, land form, difficulties in accessing the property. An important role and significance in agricultural land turnover was attributed to soil bonitation, which is necessary before the valuation of agricultural real estate due to possible changes in use, quality classes or soil degradation, which has a direct impact on the property value. In the current legal reality of trade in agricultural land in Poland, the results of land classification have a large impact on the economic effects of agricultural land allocation for non-agricultural purposes, e.g. construction or exploitation of minerals.