

Ziemia rolna ciągle drożeje

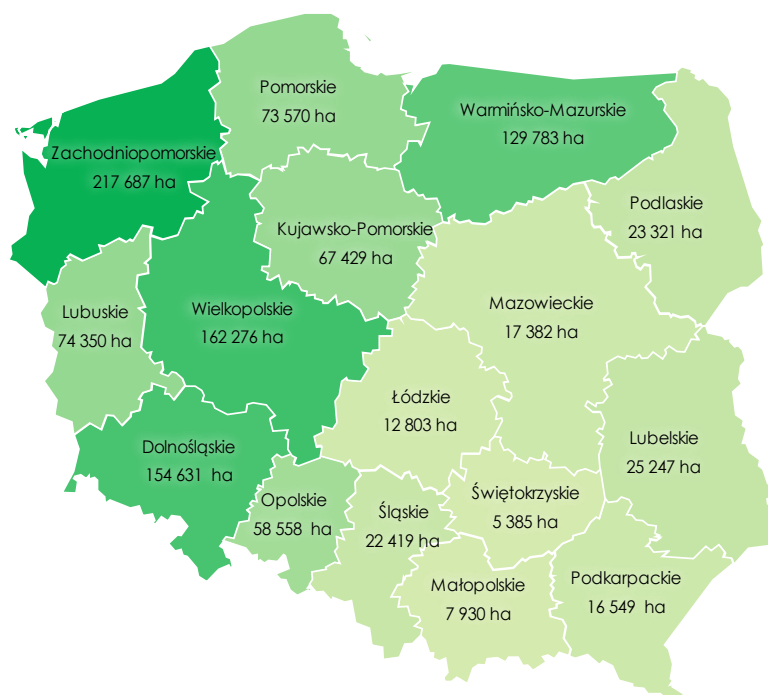
Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa gospodaruje nieruchomościami rolnymi będącymi w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa. Głównym kierunkiem zagospodarowania jest dzierżawa i sprzedaż. W miesiącach I-IV 2022 r. KOWR wydzierżawił ponad 11,8 tys. ha oraz sprzedał niemal 2 tys. ha państwowych gruntów.

Od początku działalności Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (wcześniej Agencji Nieruchomości Rolnych) tj. od 1991 r. do 30 kwietnia 2022 r. przyjęto do Zasobu WRSP ok. 4,75 mln ha gruntów. Obecnie jest w nim prawie 1 mln 350 tys. ha. Prawie 60% powierzchni pozostającej w Zasobie WRSP znajduje się na terenie działania 5 oddziałów: Wrocławia, Poznania, Szczecina, Olsztyna i Warszawy.

Dzierżawa gruntów rolnych

Podstawową formą zagospodarowania gruntów rolnych Zasobu jest dzierżawa. Według stanu na koniec kwietnia 2022 r. w dzierżawie pozostawało ponad 1 mln 69 tys. ha. Największe powierzchnie wydzierżawionych gruntów znajdują się w województwach: zachodniopomorskim – 218 tys. ha; wielkopolskim – 162 tys. ha; dolnośląskim – 155 tys. ha i warmińsko-mazurskim – 130 tys. ha. W czterech miesiącach br. wydzierżawiono ogółem ponad 11,8 tys. ha gruntów.

Powierzchnia gruntów w Zasobie WRSP pozostająca w dzierżawie wg stanu na 30.04.2022 r., wg województw - 1 069 320 ha



Wydzierżawienie nieruchomości Zasobu WRSP następuje głównie w trybie przetargowym. Podstawowym rodzajem przetargów na dzierżawę jest przetarg ograniczony, w którym mogą uczestniczyć wyłącznie rolnicy indywidualni zamierzający powiększyć lub utworzyć gospodarstwo rodzinne. W okresie od początku stycznia do końca kwietnia 2022 r. w całym kraju odbyło się ponad 2,3 tys. przetargów na dzierżawę. Najwięcej przeprowadziły Oddziały Terenowe w Lublinie – 497, we Wrocławiu – 376, i w Szczecinie – 222.

Średnia wysokość czynszu dzierżawnego dla gruntów wydzierżawionych przez KOWR w 2021 r. wyniosła 13,3 dt/ha. Została ona ustalona na podstawie zawartych w tym okresie 3750 umów dzierżawy o łącznej powierzchni 35 756 ha gruntów.

Najwyższe czynsze w 2021 roku uzyskano w województwie mazowieckim – 22,4 dt/ha, małopolskim – 19,3 dt/ha, śląskim – 18,3 dt/ha i łódzkim – 17,4 dt/ha, a najniższe w województwach świętokrzyskim i zachodniopomorskim odpowiednio: 6,8 dt/ha i 8,0 dt/ha.

Sprzedaż państwowej ziemi

Inną formą gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa jest sprzedaż. W pierwszych czterech miesiącach br. zrealizowana sprzedaż nieruchomości Zasobu WRSP wyniosła prawie 2 tys. ha. Najwyższą odnotowano w Koszalinie – 367 ha, w Poznaniu – 197 ha i Gorzowie Wlkp. – 191 ha.

W miesiącach I-IV 2022 r. odbyło się ponad 5,8 tys. przetargów na sprzedaż. Najwięcej zorganizowały Oddziały Terenowe w Koszalinie, Gorzowie i Olsztynie, odpowiednio: 771, 666, 636.

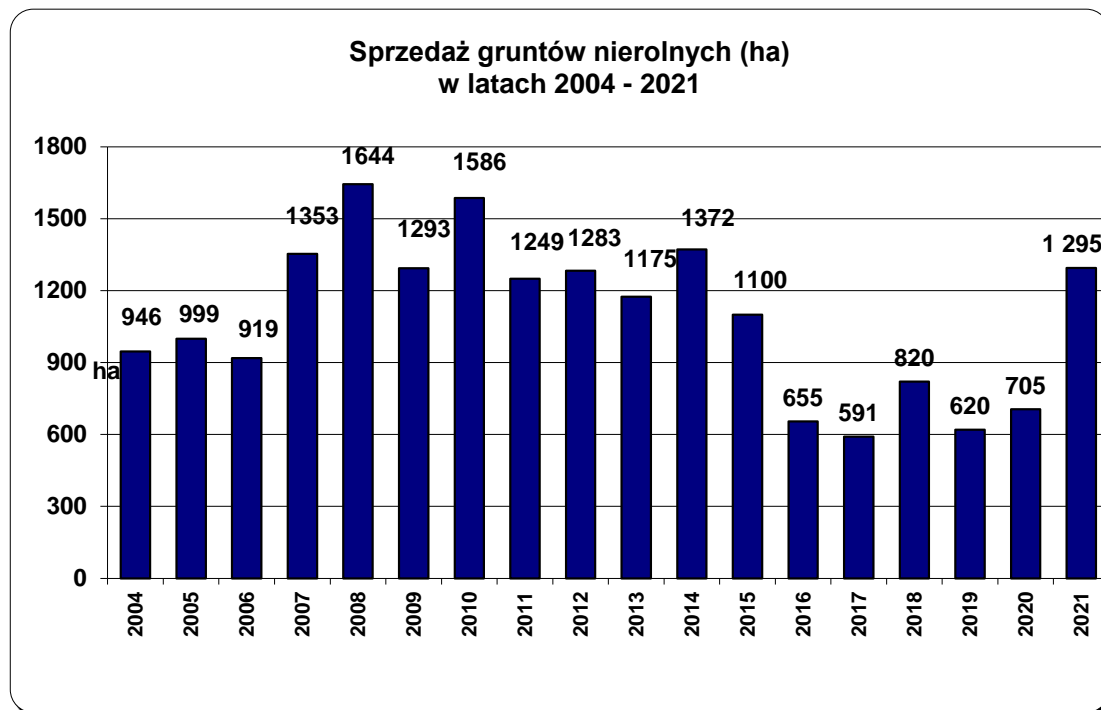
Warto odnotować, że sprzedaż nieruchomości rolnych została ograniczona ze względu na zakaz sprzedaży wprowadzony ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości ZWRSP. Zakaz sprzedaży nie jest bezwzględny. Nie dotyczy m.in.: nieruchomości rolnych do 2 ha, nieruchomości nierolnych przeznaczonych m.in. pod budownictwo mieszkaniowe, centra biznesowo-logistyczne czy składy magazynowe, nieruchomości położonych w specjalnych strefach ekonomicznych (SSE). Podkreślić należy, że minister właściwy do spraw rozwoju wsi, na wniosek Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, może wyrazić zgodę na sprzedaż nieruchomości, jeżeli jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi.

Średnia cena 1 ha gruntów rolnych w 2021 r. wyniosła 41 836 zł. Cenę określono na podstawie zawartych prawie 4 tys. umów i sprzedanych 3,6 tys. ha. Najwyższe średnie ceny uzyskano w województwach dolnośląskim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim i podkarpackim, a najniższe ceny za 1 ha osiągnięto w województwie lubelskim.

Nieruchomości nierolne

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, oprócz nieruchomości rolnych, ma ciekawą ofertę gruntów nierolnych, które są wykorzystywane głównie jako tereny inwestycyjne. Monitoring transakcji sprzedaży nieruchomości nierolnych prowadzony jest przez KOWR

(wcześniej Agencję Nieruchomości Rolnych) od 2004 roku. W latach 2016–2020 Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedawał nieruchomości nierolne na poziomie od 600 do 800 ha. A roczne kwoty ze sprzedaży terenów inwestycyjnych w tym okresie to ok. 250-400 mln zł. W 2021 r. KOWR sprzedał prawie 1300 ha gruntów nierolnych za kwotę 667,3 mln zł. W tym celu zawarł ponad 2100 transakcji. Średnia cena sprzedaży 1 ha gruntów nierolnych wyniosła 511 tys. zł.



Źródło: Departament Gospodarowania Zasobem KOWR

Podstawowym trybem sprzedaży nieruchomości nierolnych jest przetarg nieograniczony. Mogą w nich brać udział osoby fizyczne i prawne, które wpłaciły wadium i stały się we właściwym miejscu.

Istnieje możliwość nabycia nieruchomości inwestycyjnej od KOWR przy rozłożeniu płatności na raty. Ma to miejsce wyłącznie przy sprzedaży w kolejnym przetargu, jeżeli poprzedzający przetarg nie został rozstrzygnięty. W takim przypadku cenę sprzedaży można rozłożyć tylko na roczne raty, wysokość pierwszej wpłaty nie może być niższa niż 50%, a okres spłaty całej należności nie dłuższy niż 5 lat. Inne warunki rozłożenia ceny sprzedaży na raty, podyktowane specyfiką sprzedawanej nieruchomości, są możliwe po uzyskaniu zgody Dyrektora Generalnego KOWR.

Grunty do rozdysponowania

Według stanu na koniec kwietnia 2022 r. do rozdysponowania pozostawało 170 tys. ha nieruchomości Zasobu WRSP. Największymi powierzchniami pozostającymi do rozdysponowania dysponują oddziały terenowe: we Wrocławiu i Szczecinie, następnie w Gorzowie Wlkp. i Poznaniu - łącznie 96,3 tys. ha.