



GRUNT TO DOBRA INWESTYCJA?

JAK BEZPIECZNIE KUPIĆ ZIEMIĘ ROLNĄ POD MAGAZYN?

Wysoka inflacja, niskie stopy procentowe oraz „rozgrzany” rynek mieszkań i gruntów budowlanych sprawiają, że inwestorzy szukają alternatywnych lokat kapitału. W tej sytuacji dobrym wyborem mogą być grunty rolne. Tylko jak znaleźć i bezpiecznie kupić odpowiednią nieruchomość?



joanna B O R O W I K

rzeczoznawca majątkowy i doradca rynku nieruchomości. Prowadzi działalność pod marką Best VALUE Advisors, wcześniej przez 13 lat pracowała w dziale wycen i doradztwa międzynarodowej firmy CBRE. Specjalizuje się w wycenie nieruchomości komercyjnych: centrów handlowych, budynków biurowych, nieruchomości magazynowych, hoteli oraz gruntów inwestycyjnych. Posiada certyfikat Związku Banków Polskich uprawniający do sporządzania operatów szacunkowych dla zabezpieczenia wierzytelności bankowych. Członkini Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Absolwentka Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie oraz studiów podyplomowych z zakresu szacowania nieruchomości Politechniki Warszawskiej.

www.bestvalue.pl



żaneta Ś C I G A Ł A

partner i radca prawny w kancelarii Legal Hub Wojnarowska Ścigała Irlík. Kompleksowo doradza firmom i wspiera zarządy w podejmowaniu decyzji biznesowych. Przygotowuje, opiniuje i negocjuje umowy handlowe, w tym w zakresie najmu komercyjnego. Przeprowadza audyty prawne nieruchomości pod inwestycje magazynowe i parki logistyczne. Weryfikuje prawne ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych pod logistykę. Ekspert ds. Compliance (Approved Compliance Officer), RODO i systemu ochrony signalisty (whistleblowing). Specjalizuje się w prowadzeniu sporów sądowych dotyczących nieruchomości oraz spraw z zakresu prawa cywilnego i karnego gospodarczego (white collar crimes). Absolwentka prawa na Uniwersytecie Jagiellońskim.

www.legal-hub.pl

ZIEMI NIE DA SIĘ DODRUKOWAĆ...

Kluczowym atutem gruntów rolnych jest ich ograniczony zasób. Nieruchomości gruntowych nie da się powiększyć ani wyprodukować nowych. Tymczasem jest nas coraz więcej – liczba ludności świata stale wzrasta, na przestrzeni ostatnich 10 lat aż o 13 proc. Dane historyczne pokazują, że nieruchomości rolne w Polsce zawsze stanowiły doskonałe aktywa chroniące kapitał przed inflacją i gwarantujące wysokie stopy zwrotu – znacznie przekraczające poziomy wzrost cen towarów i usług. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w ciągu ostatnich 10 lat średnie ceny transakcyjne najsłabszych gruntów rolnych (klasy RV i RVI) na terenie kraju wzrosły o 131 proc., podczas gdy inflacja za ten okres osiągnęła poziom niespełna 18 proc.

Grunty rolne o potencjale alternatywnego zagospodarowania dają możliwość uzyskania jeszcze wyższych stóp zwrotu z inwestycji.

SZKODA, ŻE TO NIE TAKIE PROSTE

Co zatem powstrzymuje inwestorów przed masowym inwestowaniem w grunty rolne? Główną barierą są prawne ograniczenia w ich nabywaniu, a także brak wiedzy i znajomości rynku. A są to czynniki, które potencjalnie zwiększają ryzyko inwestycji.

Na co przede wszystkim należy zwrócić uwagę? Warto zacząć od oceny przydatności gruntu na cele rolne. Im niższa klasa bonitacyjna (RVI, RV, słabe Ł lub Ps, N), tym lepiej – wówczas unikamy opłat za wyłączenie z produkcji rolnej przy przekształceniu gruntu. Jednak zdecydowanie nie jest to kluczowe kryterium. W wielu przypadkach warto ponieść taki koszt – wszystko zależy od kalkulacji: ceny wejściowej (zakupu), kosztów przekształceń (tzw. land development) zależnych m.in. od klas bonitacyjnych gruntu, ewentualnego przyłączenia mediów, zdobycia odpowiednich pozwoleń administracyjnych oraz od ceny wyjściowej (sprzedaży), a także czasu potrzebnego



Rozwój e-commerce sprawił, że znacząco wzrosło zainteresowanie gruntami pod tzw. magazyny ostatniej mili (last-mile delivery) – w obrębie aglomeracji, w pobliżu lub na obrzeżach dużych miast.

na realizację zamierzenia inwestycyjnego. Należy też sprawdzić czy nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Działka powinna być położona poza obszarami ochrony przyrody. Przed inwestycją dobrze jest również zapoznać się z warunkami geotechnicznymi i wodnymi oraz szeregiem innych kryteriów, w zależności od tego, jak chcielibyśmy ją w przyszłości zagospodarować.

RACJONALNA „MODA” CZYLI GRUNTY POD LOGISTYKĘ

W ostatnim czasie, w związku z dążeniem do skracania łańcuchów dostaw oraz intensywnym rozwojem sektora logistycznego, zauważamy ogromne zainteresowanie gruntami pod magazyny i przemysł. W 2020 r. zasób nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce przekroczył 20 milionów mkw., z czego ok. 10 proc. oddano do użytkowania w ubiegłym roku. Na koniec pierwszego kwartału 2021 r. sięgnął prawie 21,5 mln mkw. W budowie jest obecnie ok. 2,5 mln mkw. kolejnych magazynów. Sektor nieruchomości logistycznych już od kilku lat wyróżnia się tempem wzrostu na tle innych segmentów rynku nieruchomości komercyjnych. Teraz dodatkowo stymulują go procesy zmian, które zostały przyspieszone przez pandemię COVID-19 i lockdown.

Co charakteryzuje grunty przeznaczone pod logistykę? Najatrakcyjniejsze są położone w pobliżu autostrad, ważnych węzłów komunikacyjnych, blisko zjazdów, w pobliżu miast. Ważne, by miały możliwość przyłączenia mediów.

Rozwój e-commerce sprawił, że znacząco wzrosło zainteresowanie gruntami pod tzw. magazyny ostatniej mili (last-mile delivery) – w obrębie aglomeracji, w pobliżu lub na obrzeżach dużych miast. To zwykłe grunty o mniejszej powierzchni niż pod magazyny na węzłach autostradowych – poniżej 10, a w przypadku mniejszych inwestorów nawet 5 ha. Dzięki usytuowaniu blisko rynków zbytu, magazyny ostatniej

mili zwiększają efektywność operacji logistycznych i dają możliwość szybszej dystrybucji towarów do finalnych odbiorców. Charakteryzują się mniejszymi modułami dla najemców (nawet od 500 mkw.), większym udziałem powierzchni biurowej (czasami siedziby firm) i lokalizacją tzw. showroom'ów (powierzchnia wystawiennicza/ekspozycyjna).

Ceny gruntów pod magazyny są najwyższe w największych miastach i ich okolicach: w Warszawie: 350–800 zł/mkw. oraz w Krakowie i Wrocławiu 250–550 zł/mkw. Najwyższe ceny osiągają dobrze przygotowane pod inwestycje grunty o mniejszych powierzchniach w obrębie miast. Rośnie też zainteresowanie inwestorów nowymi, dotychczas niepopularnymi lokalizacjami, jak np. okolice Rzeszowa, Białegostoku czy Częstochowy. Ceny gruntów są tam niższe, rynki zbytu pod e-commerce stosunkowo duże, łatwiej też o pracowników. Istotną zachętą dla inwestorów jest dostęp wynikający z rozwoju infrastruktury drogowej. Natomiast w lokalizacjach poza największymi miastami, ceny kształtują się na poziomach od 100 do 350 zł/mkw. w zależności od położenia i dostępu do głównego szlaku komunikacyjnego oraz tego, czy teren znajduje się w obrębie parku logistycznego – w już rozpoznanej lokalizacji z dobrą infrastrukturą i korzystną sytuacją planistyczną.

KLUCZOWE JEST BEZPIECZEŃSTWO

Bezpieczne inwestowanie w grunty rolne wymaga wiedzy prawnej lub wsparcia profesjonalistów, którzy taką wiedzę dysponują. Przed zakupem działki niezbędny jest audyt prawny nieruchomości. Dzięki niemu dowiemy się, z jakim ryzykiem prawnym może się wiązać nabycie konkretnej nieruchomości i jaki inwestycja ma potencjał. Dzięki audytowi możemy poznać czynności konieczne do realizacji inwestycji, aby oszacować ich koszty i ocenić opłacalność. Audyt prawny pozwala również zaplanować strukturę transakcji.



Audyt prawny nieruchomości pozwala także odpowiedzieć na pytania dotyczące wymagań prawnych, jakim trzeba będzie sprostać w przypadku zamiaru realizacji konkretnej inwestycji.

W trakcie audytu badane są m.in.:

- **tytuł prawny** do nieruchomości, w szczególności w zakresie skuteczności nabycia przez obecnego właściciela lub użytkownika wieczystego i ewentualne ograniczenia prawne w nabywaniu nieruchomości (np. prawo pierwokupu).
- **obciążenia** nieruchomości – kwestia ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych, w tym służebności czy użytkowania, a także hipotek; obowiązujące umowy najmu, dzierżawy, użyczenia – i ich wpływ na możliwość swobodnego korzystania z nieruchomości.
- **przeznaczenie** nieruchomości poprzez m.in. analizę decyzji o warunkach zabudowy albo studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- **umowy lub decyzje** dotyczące nieruchomości, np. pozwolenia na budowę, zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów, umowy z sąsiadami.
- ograniczanie na podstawie przepisów – w szczególności, w tym np. czy na obszarze nieruchomości znajdują się np. stanowiska **archeologiczne**, czy znajduje się ona w **strefie ochrony przyrody** lub obszaru rewitalizacji, lub innej strefie ochronnej.
- dostęp do drogi publicznej.

Audyt prawny nieruchomości pozwala także odpowiedzieć na pytania dotyczące wymagań prawnych, jakim trzeba będzie sprostać w przypadku zamiaru realizacji konkretnej inwestycji.

Wystarczy wspomnieć o kwestiach związanych z prawem ochrony środowiska. Przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, może być konieczne wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, tzw. decyzji środowiskowej. Dotyczy to m. in. realizacji zabudowy przemysłowej, w tym magazynami, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody oraz nie mniejszej niż 1 ha na innych

obszarach. Podobnie będzie, jeżeli realizacja inwestycji wymaga zmiany gruntu leśnego lub innego gruntu o określonej powierzchni i parametrach, pokrytego roślinnością leśną.

Samo zrealizowanie inwestycji to jednak nie wszystko. Może się okazać, że do podjęcia określonej działalności wymagane będą dodatkowe zezwolenia, np. pozwolenia emisyjne lub wodnoprawne. To kolejny element, którego ryzyko pomoże ocenić audyt prawny nieruchomości.

DZIAŁKA DZIAŁCE NIERÓWNA

Zgodnie z definicją zawartą w Kodeksie Cywilnym (art.46¹) nieruchomościami rolnymi są grunty, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, a także ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Dodatkowo, na potrzeby ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (UKUR), definicję zawężono do terenów przeznaczonych na cele związane bezpośrednio z produkcją rolną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo położonych na terenach, dla których planu nie uchwalono.

To oznacza, że np. dla nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie na cele inne niż rolne, nie ma ograniczeń wynikających z UKUR, ale wciąż konieczne może być wyłączenie nieruchomości z produkcji rolnej. A to kosztuje.

UKUR nie stosujemy ponadto do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Nie dotyczy ona także nieruchomości rolnych, które w dniu 30 kwietnia 2016 roku w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone były na cele inne niż rolne. Jeśli natomiast taka decyzja została wydana później albo stała się ostateczna w późniejszym terminie, to wyłączenie już nie obowiązuje.

PRAWNE OGRANICZENIA W KUPNIE I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

Nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, choć z pewnymi wyjątkami: od 2019 r. nieruchomości rolne o powierzchni poniżej 1 ha może nabyć każdy, przy większych wymagana jest zgoda Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR). Jest to proces sformalizowany, kończący się wydaniem decyzji administracyjnej.

Polskie prawo zakazuje zbywania nieruchomości rolnej lub oddawania jej w posiadanie innym podmiotom bez zgody Dyrektora Generalnego KOWR w terminie 5 lat od jej nabycia (chyba że wcześniej dokonano wyłączenia z produkcji rolnej). Nie dotyczy to jednak nieruchomości mniejszych niż 1 ha i położonych w granicach administracyjnych miasta. W kontekście możliwości zbycia takiej nieruchomości należy również wspomnieć o prawie pierwokupu

dzierżawcy, a w drugiej kolejności także KOWR. Czy w takim razie inwestycja w grunt rolny to czysty zysk? Z pewnością lokowanie kapitału w nieruchomości rolne, dające możliwość alternatywnego zagospodarowania pod magazyny, centra logistyczne ma ogromny potencjał w kontekście rozwijającego się w bardzo dynamicznym tempie rynku oraz ogromnego zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe zgłaszanego przez najemców.

Potencjalny zysk szacowany jest na kilka, a nawet kilkaset procent, w zależności od cech gruntu takich jak lokalizacja, dostęp do głównych szlaków komunikacyjnych, powierzchnia, sytuacja planistyczna, klasa gruntu oraz okoliczności transakcji. Takie inwestycje są jednak zwykle długoterwałe, kapitałochłonne i wymagają specjalistycznej wiedzy. Kluczowe staje się znalezienie odpowiedzi na pytania, jak wybrać grunt z potencjałem, kupić go na atrakcyjnych warunkach i właściwie sprzedać. ●

REKLAMA

www.modernlog.pl

ZAPRASZA

mtp
GRUPA


MODERNLOG
Targi Logistyki, Magazynowania
i Transportu

31.08-3.09.2021
POZNAŃ

MAGAZYN PRZYSZŁOŚCI

NOWOCZESNE SYSTEMY TRANSPORTU

E-COMMERCE I OMNICHANNEL

SOFTWARE / IOT

LOGISTYKA KONTRAKTOWA



1921-2021

 sto lat dobrze
zaprojektowanych
wydarzeń

W TYM SAMYM CZASIE


ITM
INDUSTRY EUROPE

3D SOLUTIONS

 SUBCONTRACTING
INTERKOMERCIALNA PRZEMISŁOWA

FOCAST