

# **„Analiza opłacalności przekształcenia gruntów rolnych na działki budowlane na przykładzie gminy Dębe Wielkie”**

**mgr inż. Michał Wrzosek**

Praca magisterska napisana pod kierunkiem dr inż. Tomasza Budzyńskiego w Zakładzie Katastru i Gospodarki Nieruchomościami na Wydziale Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej

## STRESZCZENIE

Celem przedmiotowej pracy dyplomowej jest kompleksowe przedstawienie procesu przekształcenia gruntów rolnych na działki budowlane oraz analiza opłacalności takiego przekształcenia na konkretnym przykładzie gruntu rolnego zlokalizowanego w gminie Dębe Wielkie. Praca zawiera szczegółowe kalkulacje uwzględniające koszty związane z przekształceniem, kwestie podatkowe, a także koszty związane z finansowaniem zakupu gruntu rolnego z wykorzystaniem kredytu hipotecznego.

Część teoretyczna przybliży podstawowe zagadnienia związane z tematem pracy. Zostały w niej zdefiniowane pojęcia gruntu rolnego oraz działki budowlanej. Przedstawiono także w jaki sposób mierzona będzie opłacalność analizowanej inwestycji. Opisano procedurę przekształcenia oraz elementy, na które należy zwracać uwagę na poszczególnych etapach procesu inwestycyjnego bezpośrednio powiązanego z przekształceniem gruntu rolnego na działki budowlane. Przedstawiono także prawne i finansowe aspekty związane z zakupem gruntu rolnego w Polsce.

W części praktycznej opisano rozwój zabudowy Warszawy na terenach rolnych na podstawie analizy przeprowadzonej z wykorzystaniem zdjęć satelitarnych. Scharakteryzowano gminę Dębe Wielkie i przedstawiono jej zalety w kontekście planowanego przekształcenia gruntów rolnych na działki budowlane. Wyceniono prawo własności do wybranego gruntu rolnego, a następnie do wydzielonych z niego działek budowlanych. Ponadto obliczono zyskowność inwestycji polegającej na przekształceniu gruntów rolnych na działki budowlane. Analizie poddano dwa różne scenariusze. W pierwszym założono, że inwestor dokona zakupu gruntu rolnego z wykorzystaniem środków własnych. W drugim scenariuszu natomiast, założono iż wykorzysta w tym celu finansowanie zewnętrzne w postaci kredytu hipotecznego. W obliczeniach uwzględniono koszty związane z procedurą przekształcenia oraz kwestie podatkowe. W scenariuszu obejmującym zakup gruntu rolnego z wykorzystaniem kredytu hipotecznego uwzględniono także koszty związane z finansowaniem zewnętrznym.

Na podstawie przeprowadzonych badań wskazano na jakie elementy należy zwracać uwagę wybierając grunt rolny w celu przekształcenia. Porównano także wewnętrzną stopę zwrotu z analizowanej inwestycji z alternatywnymi, bezpiecznymi formami inwestowania, tj. obligacjami Skarbu Państwa, lokatami bankowymi oraz inwestowaniem w mieszkania na wynajem.