



## **POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)**

### **KRAJOWY STANDARD WYCENY SPECJALISTYCZNY**

# **KSWS**

## **WYCENA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH**

### **PROJEKT DO KONSULTACJI ŚRODOWISKOWEJ (14-05-2014 r.)**

#### **1. WPROWADZENIE**

Celem niniejszego standardu jest przedstawienie uzgodnionych w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych zasad dobrej praktyki dotyczących określania wartości nieruchomości rolnych.

#### **2. PRZEDMIOT I ZAKRES STOSOWANIA**

2.1. Niniejszy standard stosuje się do określania wartości:

- a. Nieruchomości rolnych przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele produkcji rolnej, a w przypadku braku planu miejscowego położonych na terenach produkcji rolnej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub na takich terenach wskazanych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- b. Nieruchomości rolnych położonych na terenach, dla których braku jest planu, studium lub decyzji, o których mowa ust. a, przy uwzględnieniu faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.
- c. Części składowych nieruchomości rolnych, których wartość może być określana odrębnie, co dotyczy także nieruchomości położonych na terenach innych wskazanych w ust. a i b.

2.2. Nieruchomości wykorzystywane aktualnie na cele produkcji rolnej, a przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na inne cele nie są przedmiotem niniejszego standardu. Regulacja ta jest odpowiednio stosowana w przypadku nieruchomości, które w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy położone są na terenach innych niż strefa produkcji rolnej lub w przypadku wydania odpowiedniej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolnicze.

2.3. Nieruchomości przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne, a w szczególności zabudowane budynkami rolniczymi i innymi urządzeniami służącymi wyłącznie do produkcji rolnej, mogą być szacowane według zasad przewidzianych w niniejszym standardzie, jeżeli wynika to z celu wyceny lub



z właściwych przepisów. Regulacja ta jest odpowiednio stosowana w przypadku nieruchomości, które według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy położone są na terenach innych strefa produkcji rolnej lub w przypadku wydania odpowiedniej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 2.4. Niniejszy standard stosuje się do określania wartości rynkowej, wartości odtworzeniowej oraz innych rodzajów wartości.
- 2.5. Przedstawione rozwiązania metodyczne odnoszą się do wyceny nieruchomości gruntowych będących przedmiotem prawa własności, a odpowiednio można je wykorzystywać do innych rodzajów nieruchomości (budynkowych i lokalowych) oraz innych praw rzeczowych i zobowiązaniowych.

### **3. ZASADY OGÓLNE**

- 3.1. Przedmiotem wyceny powinna być nieruchomość rolna w rozumieniu kodeksu cywilnego (tj. w ujęciu prawnorzeczym) lub w ujęciu wieczysto księgowym, jednak w każdym przypadku obejmować winna całość, dotyczącą gruntu z jego częściami składowymi.
- 3.2. Jeżeli z przepisów prawa lub umowy z zamawiającym wycenę wynika, że z zakresu wyceny wyłączana jest określona część składowa nieruchomości, w rozumieniu art. 48 kodeksu cywilnego, przynależność, pożytek lub grunt, to powinno to być w operacie szacunkowym wyraźnie zaznaczone i uzasadnione.
- 3.3. Przedmiotem wyceny może być także sam grunt lub określone części składowe nieruchomości rolnej, a w szczególności: zasiewy, uprawy, plantacje kultur wieloletnich, budynki i inne urządzenia a także wartość szkód związanych z uszkodzeniem gruntu, w tym z doprowadzeniem go do stanu poprzedniego.
- 3.4. Określenia wartości nieruchomości rolnej o wielu sposobach użytkowania i związanej z tym dużej różnorodności: użytków, budynków (np. mieszkalnych, inwentarskich, magazynowych, przetwórczych), budowli (np. stawy rybne, melioracje itp.) można dokonać poprzez wydzielenie funkcjonalnych części celem ich odrębnej wyceny. Rozwiązanie to można stosować odpowiednio w przypadku gdy wydzielona funkcjonalnie do celów wyceny część nieruchomości, wykorzystywana jest na cele produkcji rolnej a przeznaczona jest na inne cele. Oznacza to konieczność wyceny tej części nieruchomości przy uwzględnieniu jej innego niż rolnicze przeznaczenia. Podział nieruchomości na funkcjonalne części powinien uwzględniać granice geodezyjne, granice planistyczne lub granice wynikające z innych regulacji.
- 3.5. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnych zaleca się korzystanie ze specjalistycznych źródeł informacji o tych nieruchomościach zawartych w: dokumentacji klasyfikacji gleboznawczej, mapach glebowo – rolniczych, mapach zasobności gleb, dokumentach gospodarczych na podstawie, których można ocenić poprawność i poziom agrotechniki, publikacjach specjalistycznych (w szczególności uczelni wyższych, instytutów naukowych i innych organizacji zajmujących się rolnictwem, ekonomią tej dziedziny, doradztwem rolniczym), dokumentacji odnoszącej się do zgodności kierunków produkcji roślinnej i sposobu korzystania z budynków inwentarskich z planem zagospodarowania przestrzennego dla gruntów



położonych w strefach szczególnej ochrony środowiska i ochrony przyrody lub strefach ochronnych zakładów przemysłowych i strefach ograniczonego użytkowania.

- 3.6. Zróżnicowana użyteczność nieruchomości rolnych wpływa na warunki funkcjonowania rynku i decyduje o jego podziale na segmenty charakteryzujące się podobnymi warunkami ekonomicznymi funkcjonowania. Należy to uwzględnić przy wykonywaniu analizy rynku, w szczególności przy ustalaniu rodzaju, obszaru i okresu analizy rynku oraz przy wyborze nieruchomości podobnych. Czynnikiem wpływającym na funkcjonowanie rynku nieruchomości rolnych są także: uwarunkowania historyczne, struktura własnościowa, struktura obszarowa gospodarstw rolnych oraz silna instytucjonalizacja prawna. Rzeczoznawcy majątkowi powinni wykorzystywać w praktyce wyceny szeroką wiedzę niezbędną do uwzględniania w procesie wyceny specyfiki funkcjonowania rynku nieruchomości rolnych i warunków ekonomicznych działalności gospodarstw rolnych, gdyż ma to zasadnicze znaczenie dla wykonywania poprawnych i trafnych opinii o wartości tego rodzaju nieruchomości.
- 3.7. Nieruchomości rolne, nie posiadające potencjału zmiany sposobu użytkowania na inny nierolniczy i wykorzystywane do typowej działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych charakteryzują się lokalnym charakterem. Z tego względu, w szczególności w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, analiza rynku wykonywana na potrzeby wyceny powinna w pierwszej kolejności dotyczyć obszaru rynku lokalnego, przy wyznaczaniu, którego uwzględnić należy terytorium, z którego najczęściej zgłaszany jest popytu na zakup tego rodzaju nieruchomości. Najczęściej właściwym obszarem rynku będzie miejscowość, w której położona jest nieruchomość, w przypadku braku wystarczającej liczby transakcji należy uwzględnić sąsiednie miejscowości charakteryzujące się podobnymi warunkami funkcjonowania lokalnych rynków, a następnie gminę wraz z gminami sąsiednimi.
- 3.8. Przy stosowaniu do wyceny nieruchomości rolnych podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, dochód z nieruchomości określany może być wyłącznie na podstawie czynszów i nie może być utożsamiany z dochodem z działalności rolniczej prowadzonej na tej nieruchomości.
- 3.9. W przypadku określania wartości nieruchomości rolnych dla potrzeb ustalania odszkodowań za szkody i wynagrodzeń związanych ze szkodami uwzględnić należy szkody związane z obniżeniem wartości nieruchomości, utratę pożytków oraz zwiększone nakładów niezbędne do prowadzenia racjonalnej działalności rolniczej.
- 3.10. Metodę prezentowaną w niniejszej nocie można stosować odpowiednio przy określaniu wartości na potrzeby ustalania odszkodowań i wynagrodzeni wynikających ze zniszczenia gruntu oraz określania wartości upraw, zasiewów i plantacji kultur wieloletnich zlokalizowanych na gruntach wykorzystywanych, jako rodzinne ogrody działkowe oraz ogrody przydomowe.

#### **4. OKREŚLANIE WARTOŚCI WYBRANYCH RODZAJÓW NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH**

- 4.1. Nieruchomości niezabudowane stanowiące grunty orne i użytki zielone nieprzeznaczone pod zabudowę.



- 4.1.1. Przy wycenie gruntów ornych i użytków zielonych stosuje się podejście porównawcze, dochodowe lub mieszane.
- 4.1.2. Przy wycenie gruntów niezabudowanych i nieprzeznaczonych pod zabudowę jednostką porównawczą jest hektar fizyczny.
- 4.1.3. Wartość nieruchomości rolnych z częściami składowymi stanowiącymi uprawy lub zasiewy można określić jako sumę wartości rynkowej gruntu (w stanie bez tych części składowych) i wartości zasiewu lub uprawy. Można także, w podejściu porównawczym, uwzględnić element stanu nieruchomości dotyczący istnienia tego rodzaju części składowych poprzez odpowiednią cechę rynkową. Do wyznaczenia wagi takiej cechy można wykorzystać odrębnie oszacowaną wartość części składowej.
- 4.1.4. Wartość nieruchomości rolnych stanowiących grunty ugorowane lub odłogowane określa się w podejściu porównawczym przy przyjęciu, jako:
- obiektów porównawczych podobnych nieruchomości ugorowanych lub odłogowanych,
  - albo uwzględniając odpowiednią cechę rynkową odzwierciedlającą stan nieruchomości ugorowanej lub odłogowanej.
- Możliwe jest przy tym wykorzystanie do wyznaczenia wagi takiej cechy, kosztów przywrócenia szacowanej nieruchomości do stanu umożliwiającego racjonalne rolnicze wykorzystanie. Wartość rynkową tego typu gruntów określić można również, jako różnicę wartości rynkowej podobnego gruntu będącego w uprawie i kosztów przywrócenia wycenianej nieruchomości do stanu umożliwiającego rolnicze wykorzystanie.
- 4.1.5. Wycena użytków zielonych dotyczy gruntu wraz z porostem roślin, stąd przy opisie i ocenie stanu zaleca się uwzględnianie następujących cech: lokalizacji, położenia i sąsiedztwa, składu gatunkowego i stanu porostu roślinnego, poziomu produkcji, warunków glebowo-przyrodniczych, wyposażenia w budowle i inne urządzenia.
- 4.1.6. Metodę wskaźników szacunkowych gruntów można wykorzystać do wyceny gruntów ornych i użytków zielonych w przypadku braku transakcji rynkowych dotyczących cen sprzedaży podobnych nieruchomości oraz czynszów dzierżawy z podobnych nieruchomości rolnych. Nie dotyczy to przypadków, gdy ten sposób wyceny wynika z przepisu prawa.
- 4.1.7. Dla nieruchomości rolnych niezabudowanych, nieprzeznaczonych pod zabudowę i nie posiadających potencjału zmiany sposobu użytkowania przy opisie i ocenie stanu zaleca się uwzględnianie następujących typowych cech:
- a. lokalizacji, położenia i sąsiedztwa;
  - b. wartości użytkowej (bonitacji) i różnorodności użytków gruntowych;
  - c. kształtu nieruchomości i ukształtowania terenu;
  - d. warunków dojazdu oraz wyposażenia w budowle i urządzenia służące produkcji rolnej;
  - e. występowania utrudnień w uprawie (np. kamienistość, sieci infrastruktury, i inne);
  - f. kultury rolnej.



- 4.2. Nieruchomości rolne zabudowane i przeznaczone pod zabudowę.
- 4.2.1. Budynki rolnicze to budynki związane z prowadzeniem działalności rolniczej w gospodarstwie rolnym, w tym mieszkalne i służące do produkcji w tym inwentarskie, przechowywania środków produkcji i magazynowania produktów rolniczych, administracyjno-biurowe i socjalne.
- 4.2.2. Budowle rolnicze to budowle dla potrzeb rolnictwa i przechowania produktów rolnych, w szczególności takie jak: zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, płyty do składowania obornika, silosy na kiszonkę, silosy na zboże i paszę, komory fermentacyjne, zbiorniki biogazu.
- 4.2.3. Przy wycenie nieruchomości zabudowanych stosuje się metody z podejścia porównawczego, dochodowego, mieszanego i kosztowego.
- 4.2.4. Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkami i innymi urządzeniami o zróżnicowanych sposobach użytkowania i wielu przeznaczeniach określana jest przy uwzględnieniu:
- cech poszczególnych obiektów z uwzględnieniem kompleksowości i funkcjonalności nieruchomości dla prowadzenia określonej działalności,
  - podziału nieruchomości na funkcjonalne części z uwzględnieniem ich cech rynkowych i potrzeb rynku oraz biorąc pod uwagę dostępne dane rynkowe,
  - wartości budynków i innych urządzeń (wraz z niezbędnym gruntem) nie związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.
- 4.2.5. Wartość nieruchomości zabudowanych budynkami i innymi urządzeniami, położonych na terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele produkcji rolnej (na działkach siedliskowych i zagrodowych), które są lub mogą być wykorzystywane na cele nie związane z prowadzeniem działalności rolniczej i nie wchodzą w skład gospodarstwa rolnego, określa się przy przyjęciu założenia aktualnego sposobu użytkowania tylko w przypadku zgodności z przepisami prawa, w szczególności o planowaniu przestrzennym, o ochronie gruntów rolnych i leśnych, prawa budowlanego.
- 4.2.6. Dla nieruchomości rolnych zabudowanych lub gruntów przeznaczonych do zabudowy przy opisie i ocenie stanu zaleca się uwzględnianie następujących typowych cech:
- lokalizacji, położenia i sąsiedztwa,
  - różnorodności istniejącej lub możliwej zabudowy oraz jej stanu technicznego i użytkowego,
  - występowania gruntów o różnej przydatności do zabudowy,
  - wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej,
- 4.2.7. Przy wycenie gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę jednostką porównawczą powinien być m<sup>2</sup>.
- 4.3. Nieruchomości zabudowane stawami rybnymi.
- 4.3.1. Wartość nieruchomości rolnych wykorzystywanych, jako stawy rybne określana jest przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia kosztowego. Uwzględnia się w szczególności cechy rynkowe: lokalizacja, położenie i



sąsiedztwo, warunki wodne, rodzaj produkcji, wyposażenie w budowlę i inne urządzenia. Do oceny cech użytkowych stawów wykorzystać można metodę punktową oceny wartości użytkowej stawów.

- 4.3.2. W przypadku nieruchomości, dla których uzasadnione jest przyjęcie do wyceny założenia likwidacji całości lub części budowli, można zastosować podejście mieszane metodę kosztów likwidacji.
- 4.4. Nieruchomości gruntowe z plantacjami kultur wieloletnich.
  - 4.4.1. Wartość nieruchomości gruntowych z plantacjami kultur wieloletnich może być określona, jako całość w podejściu porównawczym lub dochodowym. przy uwzględnieniu w szczególności takich cech jak: lokalizacja, położenie i sąsiedztwo, gatunek i odmiana rośliny, wiek (czas istnienia plantacji kultur wieloletnich), poziom prowadzenia plantacji, warunki glebowo – przyrodnicze, wyposażenie w budowlę i inne urządzenia, wysokość czynszów.
  - 4.4.2 W przypadku nieruchomości, dla których uzasadnione jest przyjęcie do wyceny założenia likwidacji całości lub części plantacji kultur wieloletnich można zastosować podejście mieszane metodę kosztów likwidacji.
- 4.5. W przypadku wyceny nieruchomości rolnych przeznaczonych na cele rolnicze i posiadających potencjał zmiany sposobu użytkowania przy opisie i ocenie stanu uwzględnić należy jedynie cechy rynkowe powodujące zróżnicowanie cen. Cechy te mogą istotnie odbiegać od typowych nieruchomości rolnych, które nadal będą wykorzystywane rolniczo. W takim przypadku należy także odpowiednio ustalić rodzaj, zakres i obszar analizowanego rynku.

## **5. OKREŚLANIE WARTOŚCI CZĘŚCI SKŁADOWYCH NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH**

- 5.1. Uprawy i zasiewy.
  - 5.1.1. Uprawami i zasiewami są rolnicze plantacje roślinne jednoroczne ozime lub jare. W szczególnych przypadkach do upraw i zasiewów można zaliczyć plantacje roślin dwuletnich, dające w szczególności jeden pożytek.
  - 5.1.2. Wartość upraw i zasiewów określa się w zależności od fazy cyklu wegetacyjnego poprzez określenie wartości rynkowej spodziewanych pożytków naturalnych lub obliczenie kosztów poniesionych nakładów.
  - 5.1.3. Czas istnienia upraw i zasiewów można dla potrzeb wyceny podzielić na dwa okresy:
    - a. okres upraw, trwający od rozpoczęcia prac agrotechnicznych do wysiewu nasion lub posadzenia roślin, kiedy w wycenie wartość określa się przy uwzględnieniu kosztów poniesionych w tym okresie nakładów,
    - b. okres istnienia zasiewów trwający od wysiewu nasion do zbioru plonów kiedy:
      - w przypadku, gdy po wysiewie nasion (lub posadzeniu) i wschodach roślin określenie wielkości pożytków jest niemożliwe lub trudne do ustalenia, to do określenia wartości przyjmuje się koszty poniesionych nakładów, przy uwzględnieniu warunków racjonalnie prowadzonej gospodarki oraz faktycznie poniesionych nakładów, w tym z uwzględnieniem ich jakości,



- w innym przypadku, gdy określanie wartości upraw i zasiewów następuje poprzez określanie rynkowej wartości spodziewanych pożytków przy uwzględnieniu nie poniesionych nakładów koniecznych do pozyskania tych pożytków. Wielkość i wartość pożytków oraz poziom nakładów powinny uwzględniać warunki racjonalnie prowadzonej gospodarki oraz faktycznie poniesione nakłady.
- 5.1.3. Przy szacowaniu wartości upraw i zasiewów do wyceny przyjmuje się stan rynku z daty wyceny.
- 5.2. Plantacje kultur wieloletnich
- 5.2.1. Plantacje kultur wieloletnich to rolnicze plantacje roślinne: zielne, krzewinkowe, krzewiaste, i drzewiaste np. sady, plantacje, szkółki roślin sadowniczych i ozdobnych, plantacje nasienne roślin wieloletnich, które charakteryzują się dłuższym niż jednorocznym okresem produkcji oraz uzyskiwaniem z nich regularnych corocznych pożytków naturalnych. Do plantacji kultur wieloletnich zalicza się także rośliny dające więcej niż jeden pożytek naturalny nieregularnie lub jeden pożytek na koniec okresu produkcji.
- 5.2.2. Przy wycenie plantacji kultur wieloletnich stosuje się podejścia porównawcze, dochodowe, kosztowe. Uwzględnia się czas trwania plantacji kultur wieloletnich, który obejmuje okres od rozpoczęcia przygotowania gleby do końca okresu plonowania wraz z okresem likwidacji plantacji..
- 5.2.3. Wartość plantacji kultur wieloletnich, w zależności od celu wyceny, może być określona wraz z gruntem. Przy określaniu wartości plantacji należy uwzględnić, że istniejące na nieruchomości budowle (np.: ogrodzenia trwałe, budowle słupowo-drutowe podtrzymujące rośliny i gwarantujące prawidłowy kształt korony roślin, urządzenia nawadniające rośliny) mają wpływ na jakość i wysokość uzyskiwanych pożytków.
- 5.2.4. Czas istnienia plantacji kultur wieloletnich dla potrzeb wyceny dzieli się, w zależności od jej wieku, na trzy okresy:
- a. założenia i pielęgnacji – trwający od rozpoczęcia prac agrotechnicznych do początku okresu plonowania, gdzie wartość samej plantacji można określić poprzez obliczenie kosztów odtworzenia,
  - b. plonowania, w którym odrębną wartość samej plantacji określić można poprzez zastosowanie metody kosztowo-dochodowej,
  - c. likwidacji plantacji gdzie odrębną wartość plantacji określić można poprzez zastosowanie metody kosztów likwidacji.
- 5.2.5. Przyjęcie do określania wartości plantacji kosztów odtworzenia wymaga ustalenia zakresu poniesionych nakładów i może mieć miejsce w przypadku wykonania zabiegów agrotechnicznych lub po posadzeniu roślin przed wejściem w plonowanie. Przy określaniu poziomu i wartości nakładów uwzględniać należy warunki racjonalnie prowadzonej gospodarki oraz faktycznie poniesione nakłady, z uwzględnieniem ich jakości.
- 5.2.6. Przy zastosowaniu metody kosztowo-dochodowej wartość plantacji określa się jako sumę kosztów jej założenia i pielęgnacji do pierwszych zbiorów oraz wartości



utraconych pożytków od dnia, na który określany jest stan plantacji, do końca okresu plonowania. Sumę tą pomniejsza się odpowiednio o zużycie wynikające z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia, w którym określany jest stan nieruchomości. Wartość utraconych pożytków i poziom nakładów określa się biorąc w szczególności pod uwagę:

- (1) cechy roślin (gatunek, odmianę, poziom prowadzenia plantacji, wiek plantacji i okres jej użytkowania);
- (2) warunki glebowo – przyrodnicze;
- (3) koszty likwidacji plantacji;
- (4) wielkość i wartość pożytków, z uwzględnieniem warunków racjonalnie prowadzonej gospodarki oraz poziom faktycznie poniesionych nakładów przy racjonalnych kosztach;
- (5) dochód związany z gruntem i innymi urządzeniami;
- (6) czas uzyskiwania pożytków i ponoszenia kosztów, co uzasadnia stosowanie modelu dyskontowego.

5.2.8 Przy zastosowaniu metody kosztów likwidacji odrębna wartość plantacji określana jest przy założeniu doprowadzenia gruntu do stanu umożliwiającego dalsze rolnicze wykorzystanie, najczęściej na cele produkcji roślinnej. Wartość plantacji obliczana jest jako różnica pomiędzy wartością uzyskanego drewna i innych materiałów a kosztami przeprowadzenia likwidacji. Ilość i wartość drewna i innych materiałów oraz poziom nakładów powinny uwzględniać warunki racjonalnie prowadzonej gospodarki.

## **6. USTALENIA DODATKOWE**

Przy wycenie nieruchomości rolnych może wystąpić potrzeba skorzystania przez rzeczoznawcę majątkowego z pomocy osób posiadających specjalistyczną wiedzę, w szczególności z dziedzin rolnictwa.

## **7. OPRACOWANIE I PRZYJĘCIE STANDARDU**

Założenia do standardu przygotował zespół pod kierownictwem Ryszarda Cymermana w składzie: Jan Konowalczyk, Tomasz Ciodyk, Edward Sawiłow, Tadeusz Żurowski.

Komisja Standardów Zawodowych, w składzie przewodniczący: Radosław Gaca, członkowie: Jerzy Adamiczka, Anna Beer – Zwolińska, Zbigniew Brodaczewski, Jerzy Dydenko, Iwona Foryś, Krzysztof Grzesik, Magdalena Małecka, Łukasz Maciak, Edward Sawiłow, Monika Szapiro – Nowakowska, Tadeusz Żurowski na posiedzeniu w dniu 14 maja 2014 r. przyjęła ostateczną wersję redakcyjną projektu Standardu.