

NOWA DEFINICJA NIERUCHOMOŚCI – PRAWDY I MITY WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH



Marcin Czarnecki
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 3911

Streszczenie

Niniejsza publikacja stanowi próbę ujednoczenia definicji nieruchomości rolnej oraz polemiki wpisującej się w problematykę wyceny na rzecz Skarbu Państwa. Artykuł skierowany jest do środowiska rzeczoznawców majątkowych oraz Agencji Nieruchomości Rolnych, którzy jako uczestnicy rynku mają istotny wpływ na procedurę szacowania, kreowanie wartości oraz obrotu nieruchomościami w segmencie rynku rolnego.

Słowa kluczowe

nieruchomość rolna, rynek nieruchomości, wycena nieruchomości

1. Wstęp

Nadchodzące wprowadzenie nowego brzmienia KSWŚ Wycena Nieruchomości Rolnych, to kolejny krok do uregulowania zasad postępowania rzeczoznawców majątkowych przy sporządzeniu opinii o wartości nieruchomości. Tym razem została wykonana nowelizacja w obszarze nieruchomości rolnych. Poprzednio uchwalony Standard V.4. „Wycena nieruchomości rolnych”, zaliczany był dotychczas do tzw. Not Interpretacyjnych, zalecanych do stosowania. Projekt, który jest po konsultacji środowiskowej, najpewniej wejdzie w życie w najbliższym czasie.

Analizując treść zmienianej normy zawodowej łatwo zauważyć, że w dużej mierze oparta jest ona na fundamentach dotychczasowego dorobku naszego środowiska. Wskazuje na to analogiczne podejście do wyceny nieruchomości rolnych, przy jednoczesnym potwierdzeniu wysokiej jakości poprzedniego opracowania. Niemniej jako osoba, której leży na sercu dobro warsztatu rzeczoznawcy majątkowego, praktyk i wykładowca w dziedzinie wyceny, w tym również w obszarze nieruchomości rolnych, chciałbym zwrócić uwagę na okoliczność, która nie została dostatecznie usankcjonowana. Pomimo sugestii przekazanych twórcom KSWŚ na spotkaniu w Poznaniu, które miało na celu dyskusję nad brzmieniem nowej normy, zmiany w stosunku w pierwotnej wersji projektu, mają charakter wyłącznie kosmetyczny.

2. Podział funkcjonalny, czyli dodatkowa fucha rzeczoznawcy majątkowego

Przed wszystkim chciałbym zwrócić uwagę niezgodność interpretacji definicji nieruchomości jaki został zawarty w pkt 3.4 projektu KSWŚ Wycena Nieruchomości Rolnych, który brzmi:

„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 i inne) można dokonać poprzez wydzielenie funkcjonalnych części w celu 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 działek ewidencyjnych, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub granice wynikające z innych regulacji”.

Ogólnie rzecz ujmując w sytuacji bardziej skomplikowanej struktury nieruchomości Standard zaleca podział nieruchomości na części o jednolitej charakterystyce funkcjonalnej. Odczytuję to zgodnie z powszechnie promowaną praktyką w tym zakresie, polegającą na umownym wydzieleniu w operacie i separatywnej wycenie ośrodka gospodarczego, gruntów rolnych, inwestycyjnych lub o innym przeznaczeniu, lasów, sadów, zespołu pałacowo parkowego, stawów rybnych itd. Powyższa regulacja jest szczególnie bliska kolegom i koleżankom wykonującym wyceny na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych, która w osobach swoich przedstawicieli miała znakomity wkład i wpływ na treść Standardu.

Założenie przedstawione powyżej powoduje, że na potrzeby wyceny nieruchomości rolnych rzeczoznawca majątkowy tworzy hybrydę nowej definicji nieruchomości podobnej i wartości nieruchomości. Wówczas, bez szczególnego uzasadnienia, odzwierciedlenie wartości rynkowej następuje na postawie protezy obejmującej kumulację oszacowań, opracowywanych na podstawie szeregu rynków lokalnych czy regionalnych.

Przeto, żeby prawidłowo podejść do tej kwestii od strony warsztatowej, należy w pierwszej kolejności zwrócić uwagę na to, co jest przedmiotem wyceny. W dalszym etapie oszacowania

wymagane jest zdefiniowanie rynku nieruchomości podobnych. Z mojej perspektywy, przedmiotem wyceny jest nieruchomość rolna, dla której określa się wartość rynkową dla konkretnego celu przeprowadzenia sprzedaży w ramach jednej czynności prawnej. Tym samym przedmiotem transakcji, a zatem odwzorowania wartości, jest zorganizowana całość gospodarstwa obejmująca wszystkie działki gruntu o łącznej powierzchni, a nie jej poszczególne części wynikające z tzw. podziału funkcjonalnego. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość, której definicję precyzuje Kodeks Cywilny jako jednolita część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Skoro na nieruchomość składa się wiele opisujących ją i współzależnych czynników, zarówno prawnych, jak i faktycznych, zupełnie podobne czynniki należy też brać pod uwagę przy poszukiwaniu nieruchomości podobnych, w relacji do których należy oszacować wartość nieruchomości podlegającej wycenie. Kluczem do prawidłowej wykładni jest ustawowa definicja nieruchomości zawarta w art. 46 §1, która decyduje o tym, kiedy grunt staje się nieruchomością, a więc przedmiotem prawa, który może być przedmiotem obrotu. Jeżeli nieruchomość gruntowa jest częścią powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności, to oznacza to, iż niezbędnym wymaganie powstania przedmiotu prawa własności w postaci nieruchomości jest wyodrębnienie części powierzchni ziemskiej, czyli określenie jej zakresu przedmiotowego (powierzchni i granic zewnętrznych). Tak wyodrębniony fizycznie grunt graniczy z innymi wyodrębnionymi gruntami, należącymi do tego samego lub różnych właścicieli. Niezbędne jest więc wyodrębnienie prawne, które polega na skonkretyzowaniu, kto jest właścicielem tego gruntu. W mojej ocenie, co znajduje wyraz w większości sporządzanych dotychczas opiniach o wartości, dochodzenie do wartości nie powinno odbywać się poprzez określanie wartości poszczególnych części nieruchomości. Uzasadnieniem dla takiego twierdzenia są przesłanki, do których zaliczyć należy niezgodność przedmiotu wyceny z definicjami „nieruchomości”, „nieruchomości podobnej”, a także samej istoty wartości rynkowej nieruchomości.

Podział funkcjonalny wymusza określenie wartości poszczególnych części oraz zsumowanie otrzymanych wyników, co z kolei wiąże się z istotnym błędem oszacowania. Postępowanie takie nie obrazuje rzeczywistej wartości nieruchomości oraz nie jest zgodne z wytycznymi zawartymi w szczególności w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Z punktu widzenia definicji z ustawy o gospodarce nieruchomościami traktujących o „wartości rynkowej” (art. 4.6a i 151), „nieruchomości gruntowej” (art. 4.1) oraz „nieruchomości podobnej” (art.4.16), a także „działce gruntu” (art. 4.3), założenie, że wycena nieruchomości składającej się pewnej ilości funkcjonalnych części jest tożsame z wartością poszczególnych części mogących hipotetycznie stanowić odrębne nieruchomości jest niewłaściwe. Powoduje powstanie nowej definicji wartości skumulowanej. W myśl art. 4 pkt 6a przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. W okolicznościach określenia wartości nieruchomości składających się z kompleksu funkcji, przedmiotem prawa własności, podlegającym wycenie jest nadal cała oznaczona nieruchomość lub jej wyodrębniona część, która zostanie odrębnie zbyta i zapisana w niezależnej księdze wieczystej. W przypadku wyceny funkcjonalnych części powstaje niepewność możliwego fizycznego wydzielenia jako odrębnych działek gruntu, nie wspominając o granicach wyznaczanych w dokumentach planistycznych (zwłaszcza studium) oraz błąd w ustaleniu właściwej powierzchni. W tym przypadku ciężar abstrakcyjnego wydzielenia przerzucany jest na nas, choć rolę rzeczoznawców majątkowych nie jest antycypowanie możliwości podziału geodezyjnego i wielkości poszczególnych części. Oczywiście jest, że nadanie działkom odrębnych numerów nie wywołuje jeszcze żadnych skutków, bowiem działki takie objęte są nadal jedną księgą wieczystą, zatem składają się na jedną nieruchomość. Nie budzi zatem wątpliwości, że z woli ustawodawcy, pojęcia nieruchomości nie można utożsamiać z pojęciem działki gruntu czy też jej nieokreślonej, umownie wydzielonej części. Taki sposób rozumowania wykluczył sam ustawodawca

formułując wyżej przytoczone definicje nieruchomości gruntowej czy działki gruntu. Powyższe oznacza, że w okolicznościach wyceny nieruchomości (nie tylko rolnych), na potrzeby odwzorowania wartości dla konkretnej (jednej) umowy sprzedaży, przedmiotem wyceny może być tylko i wyłącznie nieruchomość, a nie szereg hipotetycznie wydzielonych nieruchomości. Dodatkowo należy wspomnieć, że przyjmując poprawność opisanego działania w zakresie wyceny poszczególnych części, wartość nieruchomości jako suma, będzie znacznie wyższa niż wartość określona dla całej nieruchomości. Twierdzenie to jest tym bardziej prawdopodobne im większa nieruchomość jest przedmiotem wyceny oraz im bardziej skomplikowany posiada charakter (więcej części funkcjonalnych). W przypadku wartości poszczególnych działek gruntu czy części o mniejszych powierzchniach, występują dodatkowe czynniki rynkowe wpływające na popyt i podaż, do których zalicza się zaangażowanie kapitału, siły nabywczej czy ilość potencjalnych nabywców. W ten sposób ceny mniejszych części osiągną zdecydowanie wyższy poziom, przekraczający określoną wartość rynkową zorganizowanej całości. Powyższe zjawisko, jako naturalne i powszechne w ekonomii, jest właściwe dla dóbr, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Reasumując, w mojej ocenie potraktowanie przedmiotu wyceny jako szeregu nieruchomości, których prawdopodobieństwo zaistnienia w separatywnym obrocie jest nieudowodnionym domniemaniem, jest swego rodzaju próbą stworzenia nowej definicji nieruchomości oraz protezą na wycenę w sytuacji deficytu rynku nieruchomości podobnych lub próbę wygenerowania wyższej wartości.



3. Czy lokal bez balkonu należy do próbki reprezentatywnej?

Wracając do meritum, pragnę podkreślić, że występowanie złożonej struktury funkcjonalnej wycenianej nieruchomości powinno być uwzględnione w pierwszym rzędzie poprzez dobór nieruchomości podobnych oraz zastosowanie odpowiednich poprawek i współczynników korygujących. Ostatecznie w sytuacji faktycznego braku rynku nieruchomości podobnych, w tym na obszarze rynku lokalnego i regionalnego, zastosowanie protezy mogłoby być uzasadnione. Niestety takiego twierdzenia brakuje w projekcie Standardu.

Praktyka wyceny nieruchomości wskazuje, że również w przypadku obiektów rolnych, ewentualne różnice w stosunku do nieruchomości podobnych powinny być zawarte w cechach np. strukturze gruntów obiektu rolnego, walorach użytkowych lub innych. Zarzuty obejmujące rzekome nieuwzględnienie funkcji innych niż rolnicze a przewidzianych studium pod tereny inwestycyjne (np: mieszkaniowo usługowe), dotyczące zwykle powierzchni stanowiącej znikomy procent nieruchomości, zatem mających niewielki wpływ na wartość całości. Analiza przeznaczeń nieruchomości podobnych wskazuje, że w ich strukturze zwykle występują tereny tzw. rezerwy inwestycyjnej, które można przyrównać do omawianej dodatkowej innej funkcji określonej w studium. Analogiczna sytuacja ma się z obiektami stanowiącymi części składowe nieruchomości. Przykładem może być struktura budynków tzw. siedliska, która może istotnie różnić się w zależności od nieruchomości. Oczywiście należy dążyć do pozyskania najbardziej podobnych nieruchomości również pod względem rodzaju i struktury budynków rolnych. Niemniej nie można zgodzić się z twierdzeniem, że skoro nieruchomość podobna nie była wyposażona np. w wagę wozową czy inną substancję budynkową, to operat szacunkowy nie nadaje się do zastosowania dla określonego celu. Miejmy na uwadze, że zwykle obiekty rolne charakteryzują się dużym zużyciem technicznym i poszczególne budynki często przedstawiają niewielką wartość rynkową albo wyłącznie użytkową. Oczywiście nie ma tu mowy o skrajnych przypadkach, kiedy wszystkie transakcje przyjęte do porównań są pozbawione danego czynnika. Analiza nieruchomości podobnych w tym zakresie pozwala przecież na uchwycenie różnic i ewentu-

alne skorygowanie wartości w przypadku rozbieżności nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych. Zwłaszcza w sytuacji podobieństwa innych cech rynkowych o której mówi zasada *ceteris paribus*. Próbując obrazowo postawić problem chciałbym zatem zapytać, czy nieruchomości o zbliżonej strukturze agrarnej, powierzchni, substancji budynkowej, klasie dobroci gruntu oraz położeniu, z których tylko jedna jest wyposażona np. w budynek gorzelni, są do siebie podobne. Według mnie odpowiedź na to zagadnienie jest oczywista, o ile do porównań przyjmujemy również inną nieruchomość, która posiada daną cechę i wykażemy jej ewentualny wpływ na wartość. To tak jakby uznać, że dwa lokale mieszkalne, z których jeden nie posiada powierzchni przynależnej (piwnicy, balkonu), były kategorycznie niepodobne.

4. Warunki zabudowy gruntu rolnego, a przeznaczenie w studium

W tym miejscu chciałbym zwrócić uwagę, że nieruchomości podobne obejmujące zwykle grunty rolne, przy czym w strukturze większości z nich również występują potencjalne funkcje inwestycyjne, przewidziane pod inne funkcje w studium lub wynikające z innych uwarunkowań. Analiza służąca określeniu cech rynkowych i ich wag powinna wówczas obejmować szerszą próbkę transakcji z całego województwa, których struktura jest mniej lub bardziej zbliżona do nieruchomości wycenianej. Takie działanie pozwoli na wychwycenie ewentualnej różnicy wartości. W związku z powyższym występowanie potencjalnych funkcji inwestycyjnych na części stanowiącej procentowy ułamek gruntu rolnego, może być uwzględnione poprzez analizę i wpływ kształtowania się takich elementów na wartość. Powyższe znajduje więc swoje odzwierciedlenie w stosownej korekcie ceny *in plus* (lub *in minus*). Trzeba zwrócić uwagę, że definicja gruntu rolnego według ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych obejmuje również grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu (patrz także uchwała SN z 30 maja 1996r., III CZP 47/96). Natomiast nieruchomością rolną w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jest także nieruchomość częściowo

przeznaczona w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. W większości przypadków nie mamy nawet do czynienia z obowiązującym planem, a jedynie studium, które nie jest prawem. Zatem właściwsza z punktu widzenia metodologicznego, poprawna warsztatowo i dająca prawidłowe wyniki jest metoda porównywania całych obiektów, przy uwzględnieniu cech nieruchomości, a nie „funkcjonalnych” części.

Dodatkową kwestią pozostaje zasadność gospodarowania gruntami o innym przeznaczeniu niż rolnicze przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Z punktu widzenia korzyści dla Skarbu Państwa, a także w zgodzie z polityką sprzedaży, byłoby wydzielanie tych niewralgicznych, cennych dla Agencji gruntów inwestycyjnych i zbywanie w odrębnych postępowaniach.

Odmierna interpretacja podejścia do wyceny nieruchomości rolnej, jako sumy części stanowiącej siedlisko, potencjalnej funkcji mieszkaniowo usługowej, terenów rolnych, zieleni, pastwisk i łąk, lasów, odłogów, dróg i innych składowych tworzących jednolitą całość, wymagałaby separowania każdej części w formie odrębnej analizy. Według mnie, rozmiękanie nieruchomości na drobne, implikuje zawyżoną wartość, a w konsekwencji nie powinno się nadać jej miana rynkowej. Abstrahując od poprawności takiego działania, o czym było wyżej, trzeba również pamiętać, że w przypadku każdego gruntu rolnego istnieją solidne przesłanki dla możliwości zainwestowania na podstawie warunków zabudowy, co w konsekwencji przesądza o wartości. Tych elementów zarówno Standard jak i sama ustawa o gospodarce nieruchomościami nie bierze pod uwagę. Analiza rynku nieruchomości wykazuje, że na gruncie nieruchomości rolnych nie występują istotne różnice wartości w przypadku występowania lub braku zapisów studium o inwestycyjnym zagospodarowaniu. Dotyczy to szczególnie nieruchomości, dla których występują oczywiste przesłanki do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Na rynku nie stwierdza się znaczących zależności rynkowych pomiędzy istnieniem innych niż rolnicze funkcji w Studium a ich nieistnieniem, przy założeniu możliwości uzyskania ww. decyzji. Nie ma tu mowy o nieruchomościach w całości przeznaczonych na inne niż rolnicze cele. W przypadku braku przepisów miejscowych, w zakresie przeznaczenia, o funkcji działek może orzec wyłącznie decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wówczas, zwłaszcza

cza w przypadku mniejszych gruntów, decydującym czynnikiem jest tzw. otoczenie nieruchomości. Analiza otoczenia wielu z nieruchomości podobnych wskazuje, że dla przedmiotowego terenu istniała potencjalna możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy pod zabudowę zagrodową. Stosownie do art. 61.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Według ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego punktu pierwszego czyli tzw. dobrego sąsiedztwa nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. Poza występowaniem funkcji inwestycyjnych przewidzianych studium, powyższa zależność jest spełniona w przypadku znacznej części nieruchomości przyjmowanych do porównań, a zwłaszcza dużych gruntów rolnych. Tym samym w okolicznościach sprzedaży gruntów rolnych, zarówno wśród nabywców i sprzedających występuje świadomość możliwej zabudowy, nawet bez zapisów w studium.

5. Analiza rynku – podstawa warsztatu rzeczoznawcy majątkowego

Oczywistym pozostaje fakt, że w przypadku metody porównania parami wycena opiera się nie tylko na trzech transakcjach, które ostatecznie zostają przyjęte do porównania, ale powinna obejmować również szereg innych nieruchomości podobnych, które powinny być przytoczone w opinii. Działanie takie wymusza podejście porównawcze, które w swoim założeniu opiera się po pierwsze na analizie rynku, na podstawie którego określa się cechy i wagi mające wpływ na wartość, aby w następnej kolejności móc skorygować wartość poprzez zastosowanie odpowiednich poprawek w stosunku nieruchomości przyjętych bezpośrednio do porównania. Wówczas do określenia wartości dochodzi się poprzez stosowną korektę, co powinno mieć miejsce w przypadku różnic nieruchomości wycenianej i porównywanych. Założenie wyceny poszczególnych części funkcjonalnych, sugerowane przez KSWS, spowodowałoby konieczność zweryfikowania in minus poprawek zastosowanych w tak sporządzonej wersji opinii, gdyż pozostawienie ich w niezmienionej formie spowodowałoby dublowanie wpływu na wartość.

Jak łatwo wywnioskować z przepisów i zasad dobrej praktyki, również zaproponowanej przy konstrukcji nowego Standardu (pkt 3.7), prawidłowo zakreślony obszar rynku powinien obejmować analizę nieruchomości o podobnych parametrach i przeznaczeniu, pochodzących w pierwszej kolejności z najbliższego otoczenia (powiat, gmina). Z tego względu poszukiwanie nieruchomości podobnych odbywa się najczęściej wśród dostępnych danych według właściwości miejscowej. Jednakże należy pamiętać, że rynek nieruchomości, a zwłaszcza obiektów rolnych o znacznym areale, nie posiada cech doskonałego, zatem nie występują na nim transakcje obiektami położonymi obok siebie i względem nieruchomości wycenianej. Trudność wywołuje stwierdzenie obrotu obiektami położonymi w otoczeniu danej części województwa, nie mówiąc o mniejszych jednostkach jak powiat czy gmina. Z tego względu odgórne zawężenie rynku jest nieuprawnione oraz powoduje wpływ w konsekwencji na wartość i obiektywizm opinii. Powiązanie wyceny poprzez porównanie całych obiektów

z rynkiem lokalnym jest działaniem niewykonalnym na płaszczyźnie wyceny dużych gospodarstw rolnych. Twórcy założeń standardu byli więc w tym obszarze konsekwentni, bo skoro rynek lokalny przede wszystkim, to wybór podziału funkcjonalnego jest rzeczywiście logiczny.

Analiza rynku wskazuje, że w ostatnich latach mamy do czynienia ze sporą liczbą dużych skomplikowanych nieruchomości rolnych, będących w obrocie prywatnym, ale przede wszystkim z zasobu Skarbu Państwa. W obrębie całego województwa wielkopolskiego zaobserwować można kilkanaście transakcji obiektami rolnymi o powierzchni ponad 100 ha, które można porównywać w całości. Dlatego wydaje się, że w większości przypadków, podział funkcjonalny nie jest nieuzasadniony. Sporną kwestią pozostaje rynkowość transakcji pochodzących z tzw. obrotu agencyjnego. Przeciwnicy przyjmowania nieruchomości zbywanych przez Skarb Państwa w trybie bezprzetargowym, jako nieruchomości podobnych, wskazują na brak zbieżności z definicją wartości rynkowej, ze względu na brak ekspozycji na rynku czy zależność stron umowy.

W mojej opinii, jeśli z góry odrzucimy transakcje pochodzące z zasobu, to praktycznie nie ma mowy o wycenie obiektu rolnego w oparciu o całe obiekty. Niemniej wykonanie opinii w oparciu o takie dane nie jest niemożliwe. Wymaga zawężenia rynku do obrotu prywatnego kosztem ilości danych. Wówczas rynek nieruchomości będzie obejmował cały kraj, gdyż obiekty o znacznym areale i danej strukturze użytkowej są dobrem na tyle deficytowym, że ich obrót pomiędzy właścicielami prywatnymi jest znacznie węższy, co nie znaczy, że nie występuje. Argumentem za stosowaniem danych transakcyjnych pochodzenia agencyjnego jest podejście do wartości rynkowej. Wartość szacowana jest przecież przez rzeczoznawców majątkowych, którzy określają najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku. Czy zatem istnieją lepsze przesłanki wyznaczenia ceny niż jej wykreowanie? Może jest to nieuprawniona interpretacja, jednak jakże zbliżona do wyceny nieruchomości przeznaczonych pod drogi. Analogia do transakcji drogowych narzuca się tu samoczynnie. W tym obszarze mamy do czynienia z okolicznościami o niepełnym charakterze rynkowym, a jednak ustawodawca dopuszcza przyjmowanie takich danych do wyceny wartości rynkowej.

6. Cena a wartość rynkowa nieruchomości

Oczywiście, zrozumiała jest postawa Agencji Nieruchomości Rolnych, która zleca i odbiera operaty szacunkowe, polegająca na wnikliwej ocenie procedur wyceny. Bezdiskusyjny jest fakt, że właściwe określenie wartości jest najważniejszą kwestią w procesie sprzedaży nieruchomości, zwłaszcza przy postępowaniach bezprzetargowych, gdzie stroną nabywającą jest dzierżawca lub spadkobierca. Cena oferowana na rynku jest określana w tym przypadku na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Wówczas błąd określenia wartości automatycznie skutkuje заниzeniem lub zawyżeniem ceny. Odrębną kwestią jest czy w przypadku transakcji pozabawionej negocjacji, „osiągnięta” cena może uchodzić za rynkową, a w konsekwencji za potencjalną nieruchomość porównawczą w przyszłości. Warto zwrócić uwagę, że ustawa regulująca działalność Agencji wskazuje, że cenę nieruchomości Zasobu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości określona przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Ustawodawca, podobnie jak każdy świadomy uczestnik rynku nieruchomości, wyraźnie różni cenę od wartości. Zatem wydaje się, że nic nie stoi na przeszkodzie aby organ prowadzący czynności w imieniu Skarbu Państwa wyznaczył z urzędu cenę na poziomie wyższym niż jej wartość rynkowa. Szczególnie w tych wszystkich w przypadku kiedy ma odmienne zdanie w zakresie wartości rynkowej.

Analiza operatów szacunkowych przez Agencję oraz sposób przekazywania zastrzeżeń jest daleko idącą ingerencją w ustawowo zagwarantowane prawo rzeczoznawcy majątkowemu do samodzielnego wyboru metody i sposobu wyceny nieruchomości. Wielu z nas, współpracując z Agencją, doznaje nierównego traktowania i nieuprawnionej ingerencji w warsztat rzeczoznawcy. Odmowa przyjęcia operatu szacunkowego oraz lakoniczne, często nieoparte żadnym dowodem twierdzenia zamawiającego, o jedynie słusznym sposobie postępowania dodatkowo potęgują poczucie niesprawiedliwej oceny. Poza

tym, brak akceptacji opinii o wartości wiąże się z wielomiesięcznym oczekiwaniem na wynagrodzenie, które zgodnie z jednostronną umową, w przypadkach spornych może być wypłacone dopiero po uzyskaniu przez rzeczoznawcę majątkowego pozytywnej opinii Komisji Opiniującej. Nie trzeba przypominać, że zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, ocena poprawności operatów szacunkowych pozostaje w kompetencji organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Agencja sprytnie przerzuca ciężar udowodnienia prawidłowości operatu szacunkowego na rzeczoznawców majątkowych.

7. Wpływ powierzchni na wartość nieruchomości

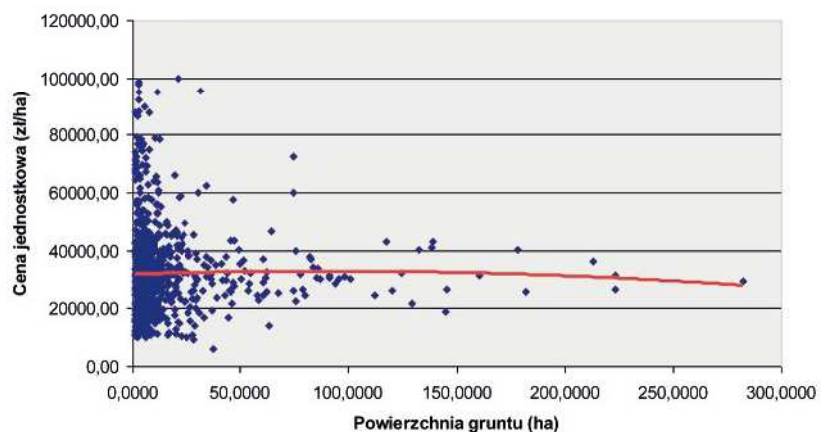
Jak wskazuje praktyka, kontrolerskie w ocenie Agencji, jest stosowanie poprawek z tytułu powierzchni. Co w ujęciu powszechnej wiedzy i mechanizmów rynkowych, właściwych dla większości rynków nieruchomości wydają się nielogiczne, przypuszczalnie w przypadku części segmentów, okazuje się prawdą rynkową. Jak wskazują przeprowadzone przeze mnie badania ok. 1000 transakcji z terenu województwa wielkopolskiego w latach 2012-2015, zmiana cen nie jest wprost uzależniona od wielkości (por. Wykres 1). Ewentualnie zależności te są nieostre lub mają marginalne znaczenie dla wartości. W ostateczności mogą dotyczyć konkretnych rynków lub segmentów nieruchomości, właściwych dla danej części kraju

Nie można jednak zgodzić się z brakiem ujęcia tej kwestii w projektowanym standardzie zawodowym, gdyż w mojej ocenie rozstrzygnięcie czy powierzchnia ma wpływ na wartość rynkową powinno znaleźć się w operacie szacunkowym. Każdy rynek, lokalny czy regionalny może rządzić się indywidualnymi prawami i to co jest prawdziwe na terenie wielkopolski, niekoniecznie da się udowodnić w Małopolsce czy na Podlasiu. Z tego względu aksjomatyczne odrzucenie cechy wielkość jest daleko idącą ingerencją w prawa rynku i prawa rzeczoznawców majątkowych do obiektywnej wyceny. W związku z powyższym w cechach zalecanych przy opisie i ocenie stanu, zarówno dla nieruchomości rolnych niezabudowanych, nieprzeznaczonych pod zabudowę i nieposiadających potencjału zmiany sposobu użytkowania (pkt 4.1.7 projektu Standardu) jak również zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy (pkt 4.2.5) powinna znaleźć się wielkość.



Wykres 1

Relacja ceny do powierzchni (wielkości)



Źródło: opracowanie własne.

8. Podsumowanie

Na rynku wycen nieruchomości rolnych upowszechniła się metoda wyceny składowej, czyli odrębna wycena gruntu, ośrodka gospodarczego w tym budynków, budowli i innych części składowych oraz funkcjonalnych. Powyższa praktyka pochodzi z początków funkcjonowania gospodarki rynkowej, kiedy znikoma liczba transakcji spowodowała konieczność wypracowania sposobu na określenie wartości. Wówczas wyceny dokonywano w oparciu o wskaźniki szacunkowe gruntu i koszt odtworzenia budynków. Siła przyzwyczajenia w tej materii pokutuje do dnia dzisiejszego

w postaci podziału funkcjonalnego nieruchomości dla potrzeb wyceny. Zwolennicy tej metody działania zgodzą się pewnie, że wartość sumy działek gruntu powstałych po podziale stanowi o wartości nieruchomości, a także określa wartość kamienicy, w której nie został wyodrębniony żaden lokal, poprzez wycenę poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych. Dysonans tworzy się jednak wówczas, jeśli rękami rzeczoznawców majątkowych narzucamy sobie sposób postępowania, który promowany jest przez Agencję Nieruchomości Rolnych, a niekoniecznie ma odzwierciedlenie w rzeczywistości rynkowej.



Bibliografia

1. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.*
2. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.*

A NEW DEFINITION OF REAL ESTATE – TRUTHS AND MYTHS CONCERNING THE VALUATION OF AGRICULTURAL PROPERTIES

Summary

This paper is an attempt to standardize the definition of an agricultural property. It presents issues connected with the valuation for the State Treasury. The paper is targeted at certified property valuers and the Agricultural Property Agency, who – as market participants – have an important influence on the procedure of assessing and creating the value of properties and on selling and purchasing properties in the agricultural market.

Keywords

agricultural property, property market, property valuation

JEL Classification

P21, R21, R31