

STANDARD V.4

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

1. Przedmiot i zakres wykorzystania Standardu V.4

1.1. Standard dotyczy :

- a) nieruchomości rolnych przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele produkcji rolnej,
- b) części składowych nieruchomości rolnych, których wartość w szczególnych przypadkach może być określana odrębnie,
- c) nieruchomości rolnych położonych na terenach, dla których nie istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego oraz na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączonej z zabudowy.

1.2. Wartość nieruchomości gruntowych wykorzystywanych aktualnie na cele produkcji rolnej, a przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na inne cele, określa się jak nieruchomości innego niż rolnicze przeznaczenia z uwzględnieniem celu na jakie są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1.3. Wycena na potrzeby ustalania strat i odszkodowań wynikających ze zniszczenia gruntu na którym prowadzona jest działalność rolnicza oraz określanie wartości upraw, zasiewów i plantacji kultur wieloletnich na podstawie przepisów szczególnych lub umowy z zamawiającym następuje na zasadach przewidzianych w niniejszym Standardzie.

1.4. Wartość nieruchomości gruntowych przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne a zabudowanych budynkami rolniczymi i innymi urządzeniami służącymi wyłącznie do produkcji rolnej może być określana według zasad przewidzianych w niniejszym Standardzie jeżeli wynika to z celu wyceny lub z właściwych przepisów.

1.5. 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 z uwzględnieniem zasad stosowanych dla aktualnego sposobu

użytkowania – jeżeli występuje zgodność realizowanej funkcji w szczególności z przepisami o planowaniu przestrzennym, o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz przepisami prawa budowlanego.

- 1.6. Przedmiotem wyceny według zasad niniejszego Standardu jest nieruchomość rolna jako przedmiot prawa własności lub jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego, użytkowania oraz użytkowania wkładu gruntowego w rolniczej spółdzielni produkcyjnej.
- 1.7. Zasady określone w niniejszym Standardzie stosuje się odpowiednio do wyceny na potrzeby ustalania strat i odszkodowań wynikających ze zniszczenia gruntu oraz określania wartości upraw, zasiewów i plantacji kultur wieloletnich zlokalizowanych na gruntach wykorzystywanych jako pracownicze ogrody działkowe, ogrody przydomowe oraz działki przyzagrodowe członków rolniczej spółdzielni produkcyjnej.
- 1.8. Budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstwa rolnego podlegają wycenie na zasadach przewidzianych w niniejszym Standardzie.

2. Nieruchomości rolne ich cechy i definicje.

- 2.1. Do cech nieruchomości rolnych w rozumieniu niniejszego Standardu należą w szczególności:

Dla nieruchomości niezabudowanych i nie przeznaczonych pod zabudowę :

- a) lokalizacja i położenie,
- b) różnorodność rodzajów użytków gruntowych,
- c) różnorodność utworów tworzących glebę i jej ożywiony charakter,
- d) występowanie gleb o różnej przydatności rolniczej,
- e) występowanie szczególnych cech określających zdolności produkcyjne gleb w tym zagrożenie erozją, przydatność do produkcji określonych roślin, kultura gleb, trudność uprawy, kamienistość,
- f) wyposażenie w budowle i urządzenia służące produkcji rolnej,
- g) możliwość innego, niż rolnicze, wykorzystania.

Dla nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy :

- h) lokalizacja i położenie,
- i) różnorodność istniejącej lub możliwej zabudowy oraz stan tej zabudowy,
- j) występowanie gruntów o różnej przydatności do zabudowy,
- k) wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej.

- 2.2. Uprawami i zasiewami są rolnicze plantacje roślinne jednoroczne oraz jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, plantacje roślin dwuletnich lub plantacje roślin wieloletnich.
- 2.3. Kulturami wieloletnimi są rolnicze plantacje roślinne: zielne, krzewinkowe, krzewiaste i drzewiaste, a w szczególności sady, plantacje, szkółki roślin sadowniczych i ozdobnych, plantacje nasienne roślin wieloletnich.
- 2.4. Budynkami rolniczymi są budynki związane z prowadzeniem działalności rolniczej w gospodarstwie rolnym, w tym służące do produkcji, przechowywania środków produkcji i magazynowania produktów rolniczych.
- 2.5. Budowlami rolniczymi są budowle dla potrzeb rolnictwa i przechowywania produktów rolnych, w szczególności takie jak:
 - a) zbiorniki na płynne odchody zwierzęce,
 - b) płyty do składowania obornika,
 - c) silosy na kiszonkę,
 - d) silosy na zboże i paszę,
 - e) komory fermentacyjne,
 - f) zbiorniki biogazu.
- 2.6. Do części składowych gruntu rolnego zalicza się w szczególności:
 - a) budynki i budowle rolnicze,
 - b) budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych,
 - c) zasiewy i uprawy,
 - d) plantacje kultur wieloletnich,
 - e) drzewa i krzewy występujące na gruntach rolnych.

3. Zasady określania wartości.

- 3.1. Przedmiot wyceny winna stanowić nieruchomość rolna wraz z jej częściami składowymi.
- 3.2. Jeżeli z przepisów ustawy lub umowy z zamawiającym wycenę wynika, że z wyceny wyłączana jest określona część składowa nieruchomości gruntowej, w rozumieniu art. 48 kodeksu cywilnego lub grunt, powinno to być w operacie szacunkowym wyraźnie zaznaczone i uzasadnione.
- 3.3. Przedmiotem wyceny może być także sam grunt lub określona część składowa nieruchomości rolnej. W ten sposób wycenie mogą podlegać 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. Określania wartości nieruchomości rolnej o dużej różnorodności (użytków, budynków: mieszkalnych, inwentarskich, magazynowych, przetwórczych, budowli: stawy rybne, melioracje itp.) można dokonać poprzez wydzielenie funkcjonalnych części celem ich odrębnej wyceny.
- 3.5. Przy określaniu wartości nieruchomości do których odnoszą się zasady niniejszego Standardu należy korzystać ze szczególnych źródeł informacji o tych nieruchomościach zawartych między innymi w :
 - a) dokumentacji klasyfikacji gleboznawczej,
 - b) mapach glebowo – rolniczych, mapach zasobności gleb,
 - c) informacjach zawartych w decyzjach dotyczących wyłączenia gruntów z produkcji rolnej,
 - d) dokumentach gospodarczych na podstawie, których można ocenić poprawność i poziom agrotechniki,
 - e) umowach (protokołach) wniesienia wkładu gruntowego do rolniczej spółdzielni produkcyjnej oraz postanowieniach Statutu spółdzielni w tym zakresie,
 - f) publikacjach specjalistycznych w szczególności instytutów naukowych i organizacji zajmujących się doradztwem rolniczym, a dotyczących w szczególności: charakterystyki uprawianych odmian roślin, informacji o cenach produktów rolnych, pochodzących z monitorowania rynku, kosztach produkcji i dochodach z prowadzenia działalności rolniczej,
 - g) 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 lub strefach ochronnych zakładów przemysłowych i strefach ograniczonego użytkowania.

4. Procedury wyceny.

- 4.1. Ilekroć w niniejszym Standardzie jest mowa o stosowaniu zasad ogólnych do wyceny nieruchomości rolnej, rozumie się przez to zasady określone w przepisach jak w poz. 1 Komentarza do Standardu i przewidziane w Standardzie III.
- 4.2. Wartość rynkową nieruchomości rolnej określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub podejścia dochodowego. Zastosowanie tych podejść wymaga uwzględnienia szczególnych cech nieruchomości rolnych, o których mowa w pkt. 2.1.

- 4.3. Przy określaniu wartości nieruchomości z zastosowaniem podejścia dochodowego, metodą inwestycyjną, dochód z nieruchomości określany może być wyłącznie na podstawie czynszów dzierżawnych i nie może być utożsamiany z dochodem z działalności rolniczej prowadzonej na tej nieruchomości. Wysokość czynszu dzierżawnego określa się na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszów.
- 4.4. Metoda stawki szacunkowej gruntów przy zastosowaniu podejścia mieszanego może być stosowana przy uwzględnieniu przepisu art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tylko wówczas jeżeli brak jest na danym rynku lokalnym danych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jak też danych o wysokości stawek rynkowych czynszów dzierżawy nieruchomości rolnych.
- 4.5. Przy wycenie wartości rynkowej gruntów rolnych jednostką porównawczą jest 1 ha fizyczny.
- 4.6. W przypadku gdy na nieruchomości znajdują się zasiewy lub uprawy, wartość tej nieruchomości określana jest jako suma wartości rynkowej gruntu i wartości zasiewu lub uprawy.
- 4.7. Wartość nieruchomości gruntowej z plantacją kultur wieloletnich może być określona:
 - a) jako całość w podejściu porównawczym lub dochodowym przy uwzględnieniu w szczególności takich cech jak: lokalizacja, gatunek i odmiana rośliny, poziom prowadzenia plantacji, warunki glebowo – przyrodnicze, wyposażenie w budowle i inne urządzenia, wysokości czynszów.
 - b) jako suma wartości rynkowej gruntu (wraz z budowlami i urządzeniami) i wartości plantacji określanej w podejściu mieszanym lub poprzez obliczenie kosztów odtworzenia,
- 4.8. Wartość niezabudowanych nieruchomości gruntowych ugorowanych lub odłogowanych może być określona:
 - a) przy zastosowaniu podejścia porównawczego i przyjęciu jako obiektów porównawczych podobnych ugorowanych lub odłogowanych nieruchomości gruntowych,
 - b) jako różnica wartości rynkowej podobnego gruntu będącego w uprawie i kosztów przywrócenia wycenianej nieruchomości do stanu umożliwiającego rolnicze wykorzystanie.

Dokonywana w tym trybie wycena powinna uwzględniać w szczególności: popyt na tego typu nieruchomości oraz całość kosztów związanych z przywróceniem nieruchomości do użytkowania np. remonty budowli, regeneracja porostu roślinnego na trwałych użytkach zielonych.

4.9. Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkami i innymi urządzeniami o zróżnicowanym przeznaczeniu określana jest przy uwzględnieniu:

- a) cech poszczególnych obiektów z uwzględnieniem kompleksowości i funkcjonalności nieruchomości dla prowadzenia określonej działalności,
- b) podziału nieruchomości na funkcjonalne części z uwzględnieniem charakteru i potrzeb rynku,
- c) zasady, że wydzielone funkcjonalne części nie muszą odpowiadać warunkom przewidzianym przepisami prawa dla podziału nieruchomości,
- d) wartości budynków i innych urządzeń (wraz z niezbędnym gruntem) nie związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.

4.9.1. Dobór nieruchomości podobnych powinien uwzględniać w szczególności : położenie, przeznaczenie, technologię budowy i eksploatacji, wyposażenie, wielkość, stopień zużycia.

4.9.2. Wyboru jednostki porównawczej dokonuje rzeczoznawca biorąc pod uwagę funkcję i inne cechy wycenianego obiektu. Jednostkami porównawczymi są w szczególności: powierzchnia użytkowa, ilość stanowisk lub obsada, pojemność magazynów, kubatura.

4.10. Wartość nieruchomości rolnych wykorzystywanych jako stawy rybne określana jest:

- a) w całości przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub podejścia dochodowego z uwzględnieniem w szczególności takich cech jak: lokalizacja, warunki wodne, charakter produkcji, wyposażenie w budowlę i inne urządzenia.
- b) przy zastosowaniu podejścia kosztowego i określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości jako sumy wartości rynkowej gruntu i wartość odtworzeniowej budowli i innych urządzeń.

4.11. Określanie wartości rynkowej, o której mowa w pkt.4.2., dla gruntów rolnych będących użytkami zielonymi tj. trwałymi łąkami i pastwiskami dotyczy gruntu wraz z porostem roślin i w szczególności powinno uwzględniać takie cechy jak: położenie, skład gatunkowy i stan porostu

roślinnego, poziom produkcji, warunki glebowo – przyrodnicze, wyposażenie w budowle i inne urządzenia.

Zasady te mogą być stosowane dla wyceny użytków zielonych urządzonych na gruntach ornym wyłączonej z płodozmianu.

W przypadku gdy właściwy przepis tego wymaga lub określenie wartości rynkowej jest niemożliwe dopuszczalne jest stosowanie do wyceny użytków zielonych zasad określonych w pkt. 4.6. i 4.7. Szczególną uwagę należy wtedy zwrócić na stan i jakość roślinności oraz wyposażenie w budowle.

- 4.12. Określanie wartości nieruchomości dla potrzeb ustalania strat i odszkodowań związanych z uszkodzeniem gruntu dokonuje się poprzez obliczenie sumy strat związanych z obniżeniem plonowania oraz zwiększonych nakładów niezbędnych do prowadzenie racjonalnej działalności rolniczej.

5. Określanie wartości części składowych nieruchomości rolnych.

- 5.1. Części składowe nieruchomości rolnych mogą stanowić przedmiot odrębnej wyceny:

- a) przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości rolnej, z zastosowaniem podejścia kosztowego, kiedy odrębnie określa się wartość gruntu i odrębnie wartość jej części składowych, stosując zasady ogólne,
- b) w innych przypadkach wynikających z celu wyceny (np. ubezpieczenia majątkowe, odszkodowania za powstałe szkody lub wywłaszczenie nieruchomości)

- 5.2. Wartość upraw i zasiewów określa się w zależności od fazy cyklu wegetacyjnego poprzez określenie rynkowej wartości spodziewanych pożytków lub obliczenie kosztów poniesionych nakładów.

- 5.2.1. Czas istnienia upraw i zasiewów można dla potrzeb wyceny podzielić na dwa okresy :

- a) okres upraw, trwający od rozpoczęcia prac agrotechnicznych do wysiewu nasion, gdzie przy wycenie należy zawsze określić wartość poprzez koszty poniesionych w tym okresie nakładów
- b) okres istnienia zasiewów trwający od wysiewu nasion do zbioru plonów, gdzie wycena następuje z uwzględnieniem poniższych zasad.

- 5.2.2. W przypadku gdy po wysiewie nasion (lub posadzeniu) i wschodach roślin określenie wielkości pożytków jest niemożliwe lub trudne do określenia przyjmuje się zasadę obliczenia kosztów poniesionych nakładów. Przy określaniu poziomu i wartości nakładów uwzględniać należy warunki racjonalnie prowadzonej gospodarki oraz faktycznie poniesione nakłady, z uwzględnieniem ich jakości.
- 5.2.3. W innych przypadkach niż wymienione w pkt. 5.2.2. określanie wartości upraw i następuje poprzez określanie rynkowej wartości spodziewanych pożytków przy uwzględnieniu nakładów koniecznych do pozyskania tych pożytków. Wielkość i wartość pożytków oraz poziom nakładów powinny uwzględniać warunki racjonalnie prowadzonej gospodarki oraz faktycznie poniesione nakłady.
- 5.3. Wartość plantacji kultur wieloletnich w zależności od celu wyceny, wynikającego z właściwych przepisów prawa lub umowy z zamawiającym, może być określona jako część składowa nieruchomości gruntowej z tą nieruchomością albo wycenienie może podlegać odrębnie plantacja.
- 5.3.1. Czas trwania plantacji kultur wieloletnich obejmuje okres od rozpoczęcia przygotowania gleby do końca okresu plonowania wraz z czasem likwidacji plantacji – usunięcia roślin i przywrócenia nieruchomości do stanu umożliwiającego dalsze rolnicze wykorzystanie.
- 5.3.2. Określanie wartości plantacji kultur wieloletnich jako części składowych nieruchomości gruntowych następuje przy zastosowaniu:
- a) podejścia porównawczego - gdzie wartość plantacji określana jest jako różnica pomiędzy wartością nieruchomości z plantacją określoną w podejściu porównawczym a wartością rynkową podobnego gruntu,
 - b) podejścia dochodowego - gdzie wartość plantacji określa się jako różnicę pomiędzy wartością nieruchomości obliczoną poprzez czynsze dzierżawne z nieruchomości z plantacją lub poprzez zastosowanie metody zysków , a wartością rynkową podobnego gruntu.

- c) ograniczeniami dla stosowania podejść jak w pkt. a) i b) są:
(1) wzniesienie budynków, budowli i urządzeń specjalnych (np. nawodnień) o znacznej wartości, (2) wiek plantacji.

5.3.3. W przypadku gdy przypisy szczególne tego wymagają lub zastosowanie wyżej wymienionych podejść jest niemożliwe określa się odrębnie wartość plantacji przy zastosowaniu określonych procedur w zależności od wieku plantacji.

5.3.4. Czas istnienia plantacji kultur wieloletnich można dla potrzeb wyceny podzielić, w zależności od jej wieku, na trzy okresy :

- a) okres założenia i pielęgnacji – trwający od rozpoczęcia prac agrotechnicznych do początku okresu plonowania, gdzie wartość samej plantacji można określić wyłącznie poprzez obliczenie kosztów odtworzenia,
- b) okres plonowania gdzie wartość samej plantacji określić można poprzez zastosowanie podejścia mieszanego,
- c) okres likwidacji plantacji gdzie wartość samej plantacji określić można poprzez zastosowanie metody kosztów likwidacji.

5.3.5. Przyjęcie zasady obliczenia kosztów odtworzenia dla wyceny plantacji odnosi się do określenia 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.

5.3.6. Przy zastosowaniu podejścia mieszanego 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 tę pomniejsza się odpowiednio o zużycie – amortyzację wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia w którym określany jest stan nieruchomości.

Wartości utraconych pożytków i poziom nakładów określa się biorąc w szczególności pod uwagę: (1) cechy roślin (gatunek, odmianę, poziom prowadzenia plantacji), (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.

5.3.7. 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 jest różnicą 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.

5.4. Jeżeli do określania wartości budynków i budowli jako części składowych nieruchomości rolnych zastosowano podejście kosztowe obowiązują w wycenie zasady ogólne.

6. Załącznik do Standardu stanowi Komentarz do Standardu V.4.

7. Nota redakcyjna dotycząca opracowania i rozpowszechniania Standardu V.4

7.1. Założenia merytoryczne do Standardu V.4 opracowali :
Andrzej Hopfer, Ryszard Cymerman, Andrzej Nowak, Zofia Więckowicz, Stanisława Kalus, Wojciech Wilkowski, Jan Konowalczyk, Krzysztof Urbańczyk, Zygmunt Bojar, Andrzej Kalus.

Redakcja opracowania: Jan Konowalczyk, Krzysztof Urbańczyk, Zygmunt Bojar, Zdzisław Małecki, Stanisława Kalus.

7.2. Niniejszy Standard został zatwierdzony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 21 października 1998 r. i włączony do Standardów Zawodowych jako opracowanie pierwsze dla tematu..