Dr inż. Bolesław Budzisz
Zespół Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego w Janowie
e-mail: bolekbu@wp.pl

Wycena zabudowanych nieruchomości rolnych

1. Wycena nieruchomości rolnych zabudowanych obiektami budowlanymi

Według R. Cymermana nieruchomości rolne zabudowane to takie, na których występują budynki i budowle rolnicze związane bezpośrednio z prowadzoną działalnością rolniczą[1].

W Krajowym Standardzie Wyceny Specjalistycznym KSWS odnoszącym się do wyceny nieruchomości rolnych przyjęto, iż 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. Natomiast budowle rolnicze to budowle na potrzeby rolnictwa i przechowalnictwa 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[2].

[1] Cymerman R. (red.), Podstawy rolnictwa i nieruchomości rolnych, Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn 2011, s. 144.
[2] KSWS WYCENA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH,
http://www.bosmar.pl/Files/Standardy/KSWS_wycena_nieruchomosci_rolnych, pkt. 4.2, 27.11.2016.

Wartość nieruchomości zabudowanej budynkami i innymi urządzeniami o zróżnicowanych sposobach użytkowania i wielu przeznaczeniach określana jest z uwzględnieniem:

a) cech poszczególnych obiektów z uwzględnieniem kompleksowości i funkcjonalności nieruchomości w celu prowadzenia określonej działalności,
b) podziału nieruchomości na funkcjonalne części z uwzględnieniem ich cech rynkowych i potrzeb rynku oraz biorąc pod uwagę dostępne dane rynkowe.

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 niezwiązane 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 dotyczącymi planowania przestrzennego, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa budowlanego.

W zależności od celu wyceny stosuje się różne podejścia i techniki, uzyskując wartość rynkową lub wartość odtworzeniową.

Wartość rynkowa nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej[3].

Natomiast wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom odtworzenia nieruchomości, czyli kosztom zakupu gruntu i odtworzenia jego części składowych, pomniejszonym o wartość jej zużycia. Wartość tą określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne[4].

[3] Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012. (CELEX: 32013R0575).
[4] Powszechne Krajowe Standardy Wyceny, Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa.

Przy wycenie nieruchomości zabudowanych stosuje się metody z podejścia porównawczego, dochodowego, mieszanego i kosztowego[5]. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając:

- cel wyceny;
- rodzaj i położenie nieruchomości;
- cechy fizyczne nieruchomości: powierzchnię gruntu, powierzchnie budynków, technologie wykonania, stan techniczny, wyposażenie itp.;
- cechy użytkowe i ekonomiczne nieruchomości (funkcjonalność zagospodarowania, położenie w stosunku do rozłogu, położenie w stosunku do ośrodków ekonomicznych);
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej;
- sytuację planistyczną;
- stan zagospodarowania;
- dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz z uwzględnieniem zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych[6].

Aby zastosować podejście porównawcze konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Niezbędna jest też wiedza na temat cech, które miały wpływ na ceny, jakie te nieruchomości osiągały[7].

Częścią określenia wartości jest więc analiza rynku nieruchomości w zakresie uzyskanych cen, cech nieruchomości i warunków transakcji.

[5] Cymerman R. (red.), op. cit.
[6] Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 października 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2015, poz. 1774 z późn. zm.), art. 153, ust. 1.
[7] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z pożn. zm.), § 4.1.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę[8]:

- porównywania parami,
- korygowania ceny średniej,
- analizy statystycznej rynku.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Przy metodzie analizy statystycznej rynku do porównań przyjmuje się próbę nieruchomości reprezentatywnych. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analizy statystycznej.

Wyboru jednostki porównawczej dokonuje rzeczoznawca, biorąc pod uwagę funkcję i inne cechy wycenianego obiektu. Jednostkami porównawczymi w przypadku nieruchomości rolnych zabudowanych mogą być: l m^2 powierzchni użytkowej, stanowisko do obsady, l m^3 kubatury.

W zależności od celu wyceny, postanowień umowy z zamawiającym i szczególnych uwarunkowań danej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy może zastosować różne rodzaje wartości rynkowej, a mianowicie[9]:

1. WRU (dla aktualnego sposobu użytkowania) – to wartość rynkowa nieruchomości, która w dalszym ciągu będzie wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.
2. WRA (dla alternatywnego sposobu użytkowania) – wartość rynkowa, która

[8] Tamże.
[9] Powszechne Krajowe Standardy Wyceny, Krajowy Standard III.1 – Wartość rynkowa jako podstawa wyceny.

odzwierciedla perspektywiczne wykorzystanie nieruchomości na cele inne niż obecne. Aby rzeczoznawca majątkowy mógł określać taki rodzaj wartości, muszą ku temu występować konkretne przesłanki, zarówno pod względem prawnym, jak i realnych możliwości realizacji danego przedsięwzięcia związanego z transformacją użytkowania.

3. WRO (dla optymalnego sposobu użytkowania) – szczególny wariant wartości rynkowej, przy założeniu najefektywniejszego i najlepszego wykorzystania nieruchomości, rozumianego jako zgodne z prawem, fizycznie możliwe, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość.
4. WRW (dla wymuszonej sprzedaży) – wartość rynkowa określona z uwzględnieniem założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu, lub wynegocjowania sprzedaży.
5. WRP (dla przyszłej sprzedaży) – wartość rynkowa, jaką przewiduje się dla danej nieruchomości w dacie jej sprzedaży. Rzeczoznawca bierze pod uwagę całokształt okoliczności istniejących w chwili sporządzenia przez niego operatu szacunkowego, ale także i te, które mogą wystąpić w okresie przyszłym.

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

Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia i koszt odtworzenia części składowych[10].

Podejście kosztowe charakteryzuje się użyciem metody odtworzeniowej lub metody zastąpienia[11]. W pierwszym przypadku należy określić koszty odtworzenia poszczególnych części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które zostały użyte do ich budowy. Metoda zastąpienia natomiast polega, jak sama nazwa wskazuje, na zastąpieniu istniejących części składowych nowymi obiektami budowlanymi spełniającymi te same funkcje i posiadającymi podobne cechy użytkowe, wykonanymi przy użyciu aktualnie

[10] ***Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej…, op. cit., art. 153, ust. 3.***

[11] http://niou.pl/podejscie-kosztowe w wycenie nieruchomości, 27.11.2016.

stosowanych technologii i materiałów. Kosztami zastąpienia będą właśnie koszty związane z wymianą istniejących części składowych gruntu na nowe obiekty.

Każdą z tych metod stosuje się przy użyciu jednej z trzech technik:

- techniki elementów scalonych, która polega na określeniu kosztów odtworzenia lub kosztów odstąpienia na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz scalonych cen tych robót;
- techniki szczegółowej, w której koszty odtworzenia lub koszty zastąpienia określa się jako ilość niezbędnych robót budowlanych i cen jednostkowych tych robót. Technika ta wymaga dokonania inwentaryzacji wycenianego obiektu, wraz z pomiarem powierzchni i kubatury, a także określenia technologii budowlanej;
- techniki wskaźnikowej, będącej iloczynem ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ustalona została cena. Można ją stosować wyłącznie wtedy, gdy obiekty, których wartość jest określana, da się porównać z obiektami, których ceny wskaźnikowe są znane. Jest to jednak technika najmniej dokładna.

Stosując takie rozwiązanie, należy przyjąć, że wartość całej nieruchomości równa jest sumie wartości poszczególnych części.

Stosując podejście dochodowe, wartość nieruchomości określa się na podstawie przewidywanego dochodu, jaki nabywca nieruchomości z niej uzyska. Wycenę tego rodzaju stosuje się więc przy nieruchomościach przynoszących lub mogących przynosić dochód. Dochodem z nieruchomości może być czynsz, dochody z parkingów, reklam, garaży, a także dochód uzyskiwany z gruntu wraz z jego częściami składowymi. Podejście dochodowe jest rzadko stosowane w odniesieniu do zabudowanych nieruchomości rolnych ze względu na ich przeznaczenie. W podejściu dochodowym określa się wartość praw właściciela lub innego użytkownika do osiągania dochodu z nieruchomości[12].

W ramach tego podejścia stosuje się dwie metody wyceny:

1. Inwestycyjną, w której podstawą obliczania dochodu są wpływy uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy pozaczynszowe. Typowymi nieruchomościami, w przypadku których stosuje się metodę inwestycyjną, są obiekty:

[12] Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), Nota interpretacyjna nr 2: Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. Wpływy z tego typu nieruchomości dotyczą także gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle;

2. Zysków, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości jest część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości, ściśle związanej z jej specjalistycznym charakterem, który determinuje rodzaj tej działalności. Typowymi nieruchomościami, dla których stosuje się metodę zysków, są: hotele, stacje benzynowe, restauracje, obiekty sportowo-rekreacyjne, sale widowiskowe itp. Wpływy osiągane z tego typu nieruchomości uzależnione są od prowadzonej na niej działalności i stanowią one odpowiednik wpływów czynszowych.

W myśl Obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 października 2015 r. „Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym”[13].

Podejście to pozwala na określenie wartości rynkowej nieruchomości, lecz wówczas muszą istnieć wyraźne przesłanki zezwalające na jego zastosowanie (należy wykluczyć możliwość zastosowania innych podejść).

W podejściu mieszanym stosuje się trzy metody wyceny:

- pozostałościową,
- kosztów likwidacji,
- wskaźników szacunkowych gruntów.

Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego. Wartość nieruchomości określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót wymienionych oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

Można to przedstawić następującym wzorem:

[13] Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej…, op. cit., art. 152, ust. 3.

$$WR = WK - (KR + ZI) \qquad (1)$$

gdzie:

WR – wartość rynkowa nieruchomości

WK – wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju

KR – koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości

ZI – zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji

Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

- istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego
- znany jest rodzaj i zakres robót, o których mowa wyżej.

W przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji. Wartość nieruchomości określona tą metodą jest równa kosztowi nabycia gruntu (wartość rynkowa gruntu), pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu. Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu następujących technik: szczegółowej, elementów scalonych i wskaźnikowej. Wartość nieruchomości powiększa się o wartość materiałów pozostałych po likwidacji części składowych gruntu.

$$W_N = W_G + \sum W_{Mi} \times (1 - (S_{ZMi} / 100)) - K_{RO} \qquad (2)$$

gdzie:

$W_M = Y_i \times C_{jmi} \times V_i$

Y_i *– ilość materiałów możliwych do odzyskania*

C_{jmi} *– cena jednostkowa materiału*

V_i – stopień odzysku materiałów

Zastosowanie metody kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Metodę wskaźników szacunkowych gruntów stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych.

Wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta albo ceny 1 m^3 drewna.

Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Cenę drewna, uwzględniającą koszty jego pozyskania i zrywki (przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym), przyjmuje się z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.

Klasy gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości, a przy określaniu typów siedliskowych lasów wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się według przepisów o podatku rolnym[14]. Wskaźniki szacunkowe gruntów, w zależności od klasy gruntu lub grupy typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego, określa załącznik do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku[15].

Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się następujące poszczególne cechy:

- w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne – położenie w stosunku do głównych dróg, jakość dróg dojazdowych, zagrożenie erozją, trudność uprawy, kulturę rolną, wielkość zanieczyszczeń środowiska, strukturę użytków gruntowych, występowanie urządzeń melioracyjnych, występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę;
- w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne – stopień degradacji

[14] Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz.U. Nr 143, poz. 1614 z późn. zm.).
[15] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku, op. cit.

siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne.

3. Wycena nieruchomości zabudowanych stawami rybnymi

Wartość nieruchomości rolnych wykorzystywanych jako stawy rybne określana jest przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub kosztowego. W szczególności uwzględnia się cechy rynkowe:

- lokalizację,
- położenie i sąsiedztwo,
- warunki wodne,
- rodzaj produkcji,
- wyposażenie w budowle i inne urządzenia.

Do oceny cech użytkowych stawów wykorzystać można metodę punktową Wojdy[16].

Pozwala ona na oszacowanie wartości użytkowej nieruchomości stawowej z wykorzystaniem analizy obiektu w aspekcie najważniejszych cech nieruchomości stawowych determinujących użyteczność gospodarczą. Wytypowano tu cztery główne cechy, za które na podstawie stanu cech przydziela się odpowiednią liczbę punktów. Do tych cech zaliczono:

- warunki wodne i parametry hydrotechniczne stawów (max. 30 punktów),
- zdolność produkcyjna stawów (max. 30 punktów),
- stan techniczny obiektu (max. 25 punktów),
- organizacja przestrzenna (max. 15 punktów).

Suma punktów za te cztery cechy świadczy o wartości użytkowej obiektu stawowego i pozwala na zakwalifikowanie do jednej z poniższych grup:

⇒ bardzo dobrych – suma punktów w przedziale od 90 do 100;

⇒ dobrych – suma punktów w przedziale od 75 do 90;

[16] Wojda R., Ciodyk T., *Punktowa metoda oceny wartości użytkowej nieruchomości stawowych i jej zastosowanie do wyceny w podejściu porównawczym*, „Przegląd Rybacki" 2002, nr 2 (63), s. 41.

⇒ średnich – suma punktów w przedziale od 54 do 75;

⇒ słabych – suma punktów w przedziale od 29 do 54;

⇒ złych – suma punktów poniżej 29.

Podstawową metodą stosowaną w wycenie urządzeń budownictwa wodnego i rybackiego jest metoda kosztów odtworzenia. Wartość odtworzeniowa równa się sumie kosztów poniesionych na realizację nieruchomości pomniejszonej o wielkość zużycia wynikającą z wieku oraz stopnia intensywności jej użytkowania, konserwacji itd. Wylicza się ją ze wzoru:

$$Wk = \sum_{i=1}^{n} Wbi\,(1 - Si/100) \qquad (4)$$

gdzie:

Wk – wartość odtworzeniowa netto,

Wbi – wartość odtworzeniowa brutto elementu (i) wycenianego obiektu,

n – suma elementów (i),

Si – stopień zużycia danego elementu (i) wyrażony w procentach.

Wartość odtworzeniową brutto najprościej wyliczyć według norm przedstawionych w odpowiednich Katalogach Nakładów Rzeczowych (KNR). Otrzymaną wartość następnie powiększa się o wielkość narzutów z tytułu kosztów ogólnych, kosztów zakupu materiałów oraz zysku wykonawcy inwestycji. Tak wyliczoną wartość odtworzeniową brutto koryguje się, powiększając ją o koszty sporządzenia dokumentacji i nadzoru, a pomniejszając o stopień zużycia poszczególnych elementów wycenianego obiektu. W efekcie uzyskuje się wartość odtworzeniową netto, która stanowi szukaną wartość odtworzeniową obiektu.

Metoda odtworzeniowa, z założenia, w przypadku wyceny całych obiektów produkcyjnych nie uwzględnia ich zdolności do przynoszenia określonych korzyści ekonomicznych i to stanowi jej wadę. Zarówno obiekt przynoszący zyski, jak i obiekt

przynoszący straty będzie miał podobną wartość odtworzeniową, o ile koszty inwestycyjne poniesione na wybudowanie tych obiektów będą podobne. Niedogodność ta nabiera szczególnego znaczenia w warunkach rynkowych, gdzie potencjalni inwestorzy, nabywając dane obiekty, kierują się przede wszystkim ich zdolnością do przynoszenia określonych efektów ekonomicznych i należy oczekiwać, że te efekty zadecydują o prawdopodobnej cenie obiektu.

W wycenie nieruchomości związanych z gospodarką wodną i rybacką, które przynoszą ustabilizowane dochody w długich okresach czasu, najczęściej stosowana jest technika kapitalizacji prostej występująca w podejściu dochodowym. Wartość nieruchomości wylicza się wówczas z zależności:

$$Wd = D \cdot Wk \qquad (5)$$

gdzie:

Wd – wartość nieruchomości,

D – dochód roczny,

Wk – współczynnik kapitalizacji.

Wielkość dochodu (w tym czynszów) z obiektu rybackiego zależy od jego możliwości produkcyjnych (zarówno rybackich, jak i rekreacyjnych), a te warunkowane są wydajnością naturalną wód. Do wstępnego szacowania wydajności służy klasyfikacja typów jezior opracowana przez Instytut Rybactwa Śródlądowego im. Stanisława Sakowicza w Olsztynie – podział jezior ze względu na ich charakterystykę ogólną, zawarta w opracowaniu J.A. Szczerbowskiego[17]. Wydajność naturalną stawów szacuje się, stosując wiele metod bonitacyjnych. Jak podaje K. Turkowski [2003], wśród nich najbardziej znane metody to: Staffa oraz Popowskiego i Zakaszewskiego[18].

W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową lub metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

[17] Szczerbowski J.A. (red.), *Rybactwo śródlądowe*, Wydawnictwo IRS 1993, s. 43.
[18] Turkowski K., *Wycena wód i gruntów pod wodami,* Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn 2003.

Metodą pozostałościową wycenia się nieruchomości, które mają być przedmiotem zabudowy, rozbudowy, nadbudowy, modernizacji, przebudowy lub innych ulepszeń. Jej celem jest określenie wartości, jaką będzie miała nieruchomość po ulepszeniu, z uwzględnieniem zainwestowanych kosztów. Dopuszcza się wyrażenie wartości nieruchomości liczbą ujemną w przypadku konieczności poniesienia nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu przydatnego do użytku, przekraczających wartość, jaką miałaby ona, gdyby te nakłady nie były konieczne.

Metoda wskaźników szacunkowych gruntów służy do określania wartości nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne. Stosowana jest ona w przypadku braku transakcji rynkowych.

W metodzie wskaźników szacunkowych gruntów wartość nieruchomości określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntów, ceny 1 decytony (dt) ziarna żyta oraz powierzchni w ha użytków gruntowych, według wzoru:

$$W_G = \sum_{i=1}^{n} P_i \cdot N_{szi} \cdot C \qquad (6)$$

gdzie:

WG – wartość gruntów rolnych,

Pi – powierzchnia poszczególnych użytków gruntowych (i) wchodzących w skład wycenianej nieruchomości,

Nzi – wskaźnik szacunkowy gruntów,

C – cena 1 dt ziarna żyta z rynku lokalnego,

i – numer kolejnego, od 1 do n, użytku gruntowego o danej klasie bonitacyjnej wg ewidencji gruntów,

n – liczba użytków gruntowych wchodzących w skład wycenianej nieruchomości.

Zasady wyceny gruntów pod wodami metodą wskaźników szacunkowych gruntów regulują przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku[19] w sprawie

[19] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku, op. cit.

wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zgodnie z nim procedura doboru wskaźnika szacunkowego jest następująca:

a) dla gruntów pod wodami stanowiącymi jeziora i inne zbiorniki niż stawy rybackie wskaźnik szacunkowy ustala się:

– jeżeli grunty są klasyfikowane – jak dla danej klasy gruntu,

– jeżeli grunty nie są klasyfikowane – jak dla klasy IV łąk i pastwisk trwałych;

b) dla gruntów pod stawami rybackimi wskaźnik szacunkowy ustala się:

– jeżeli grunty są klasyfikowane – jak dla danej klasy gruntu,

– jeżeli grunty nie są klasyfikowane – jak dla klasy I łąk i pastwisk trwałych.

6. Podsumowanie

Zakładanym celem artykułu było przedstawienie procedur wyceny nieruchomości rolnych zabudowanych zarówno budynkami i budowlami, jak i stawami rybnymi, co zostało osiągnięte. Z jego treści wynikają wskazania dotyczące postępowania w ramach określonych podejść do wyceny i możliwych do zastosowania w ich ramach metod. Przedstawione zostały takie podejścia i metody jak:

Podejście	Metoda
Porównawcze	Porównywania parami
	Korygowania ceny średniej
	Analizy statystycznej rynku
Dochodowe	Inwestycyjna
	Zysków
Mieszane	Pozostałościowa
	Kosztów likwidacji
	Wskaźników szacunkowych gruntów
Kosztowe	Kosztów odtworzenia
	Kosztów zastąpienia

Poza tym zauważono, że przy opisie i ocenie stanu nieruchomości rolnych zabudowanych uwzględniane były takie ich cechy, jak:

a) lokalizacja, położenie i sąsiedztwo;
b) różnorodność istniejącej lub możliwej zabudowy oraz jej stanu technicznego i użytkowego;
c) występowanie gruntów o różnej przydatności do zabudowy;
d) wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej.

Jest to opracowanie składające się z dwóch podrozdziałów, które powstało na bazie analizy piśmiennictwa znawców problematyki oraz obowiązujących aktów prawnych.

Literatura

1. Cymerman R. (red.), *Podstawy rolnictwa i nieruchomości rolnych*, Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn 2011.
2. http://niou.pl/podejscie-kosztowe w wycenie nieruchomości.
3. KSWS WYCENA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH, http://www.bosmar.pl/Files/Standardy/KSWS_wycena_nieruchomosci_rolnych.
4. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 października 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2015, poz. 1774 z późn. zm.).
5. Powszechne Krajowe Standardy Wyceny, Krajowy Standard III.1 – Wartość rynkowa jako podstawa wyceny.
6. Powszechne Krajowe Standardy Wyceny, Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa.
7. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), Nota Interpretacyjna Nr 2 Zastosowanie Podejścia Dochodowego w Wycenie Nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
8. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz.U. Nr 143, poz. 1614 z późn. zm.).

9. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (CELEX: 32013R0575).
10. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
11. Szczerbowski J.A., (red.), *Rybactwo śródlądowe*, Wydawnictwo IRS 1993.
12. Turkowski K., *Wycena wód i gruntów pod wodami*, Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn 2003.
13. Wojda R., Ciodyk T., *Punktowa metoda oceny wartości użytkowej nieruchomości stawowych i jej zastosowanie do wyceny w podejściu porównawczym*, „Przegląd Rybacki" 2002, nr 2 (63).

Streszczenie

Współczesna gospodarka rynkowa wszystko to, co posiada przedsiębiorstwo, w tym gospodarstwo rolne, traktuje jako zasób. Istotnym elementem zasobu są wszelkiego rodzaju nieruchomości, a w odniesieniu do gospodarstw rolnych w szczególności użytki rolne. Wpływają one na rozwój gospodarczy i społeczny, przyrost produktu krajowego brutto, a także na możliwości funkcjonowania i rozwoju przedsiębiorstwa. Aby móc podejmować racjonalne i efektywne decyzje, należy dysponować wiedzą z zakresu wyceny nieruchomości. Kwestie te przybliża niniejszy artykuł. Zawarto w nim zagadnienia dotyczące podejść do wyceny i występujących w ich obrębie metod wyceny nieruchomości rolnych zabudowanych zarówno budynkami i budowlami, jak i stawami rybnymi.

Słowa kluczowe: rolnictwo, nieruchomości, wycena

Valuation built agricultural land

Abstract

Modern market economy, everything has an establishment, in this farm are treated as a resource. An important element of the resource are all kinds of real estate, and in relation to farms in particular agricultural land. They affect the economic and social development, growth of gross domestic product, as well as the possibility of functioning and development of the company. To make rational and effective decisions must have knowledge of real estate valuation. These issues closer this article. It includes issues relating to approaches to valuation and occurring within them methods of valuation of agricultural property built both buildings and structures, as well as fish ponds.

Key words: agriculture, real estate valuation