



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

### **KRAJOWY STANDARD WYCENY SPECJALISTYCZNY**

# **KSWS**

## **WYCENA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH**

### **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 całości lub części, 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 brak 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 obecnie na cele produkcji rolnej:

- a) przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na inne cele nie są przedmiotem niniejszego standardu,
- b) dla których studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę zagospodarowania terenu inną niż strefa produkcji rolnej,
- c) dla których wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolnicze,



- d) dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego inną niż przeznaczającą teren na cele produkcji rolnej,

nie są przedmiotem niniejszego standardu.

- 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 niż strefa produkcji rolnej lub w przypadku wydania odpowiedniej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolnicze.
- 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 prawnorzeczowym) lub w ujęciu wieczystoksięgowym.
- 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. Zakres wyceny może dotyczyć tylko gruntu lub określonych części składowych nieruchomości rolnej, a w szczególności: zasiewów, upraw, plantacji kultur wieloletnich, budynków i innych urządzeń, a także wartości 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 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.



- 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 może powodować konieczność prowadzenia jego analiz w podziale na segmenty, które powinny charakteryzować się podobieństwem nieruchomości w odniesieniu do ich cech: fizycznych, prawnych i ekonomicznych. Czynniki, które mogą wpływać na warunki funkcjonowania rynku nieruchomości rolnych, są także: uwarunkowania historyczne, struktura własnościowa, struktura obszarowa gospodarstw rolnych oraz silna instytucjonalizacja prawna.
- 3.7. Nieruchomości rolne, nieposiadające potencjału zmiany sposobu użytkowania na inny nierolniczy oraz wykorzystywane do typowej działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych cechuje lokalny charakter. Dlatego w szczególności, w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych analiza rynku lokalnego powinna w pierwszej kolejności dotyczyć miejscowości, w której położona jest nieruchomość, a następnie gminy wraz z gminami sąsiednimi charakteryzującymi się podobnymi warunkami funkcjonowania rynku. W przypadku szacowania nieruchomości, których cechy odbiegają od cech typowych nieruchomości będących przedmiotem obrotu na lokalnym rynku zakres jego analizy do wyceny można odpowiednio poszerzyć terytorialnie.
- 3.8. Przy stosowaniu do wyceny nieruchomości rolnych podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, 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.
- 3.9. W przypadku określania wartości nieruchomości rolnych na potrzeby ustalania odszkodowań za szkody i wynagrodzeń związanych ze szkodami uwzględnić należy szkody związane z obniżeniem wartości nieruchomości, utratę pożytków oraz zwiększone nakłady niezbędne do prowadzenia racjonalnej działalności rolniczej.
- 3.10. Metodykę prezentowaną w niniejszym standardzie można stosować odpowiednio przy określaniu wartości na potrzeby ustalania odszkodowań i wynagrodzeń 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 orných i użytków zielonych stosuje się podejście porównawcze, dochodowe lub mieszane.

4.1.2. Przy wycenie gruntów niezabudowanych i nieprzeznaczonych pod zabudowę jako jednostkę porównawczą, rekomenduje się hektar.

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 odłogowane określa się w podejściu porównawczym przyjmując jako obiekty porównawcze podobne nieruchomości odłogowane. W przypadku braku aktywnego rynku tego rodzaju nieruchomości odłogowanie można uwzględnić poprzez ustalenie kosztu przywrócenia szacowanej nieruchomości do stanu umożliwiającego racjonalne rolnicze wykorzystanie. Można także wartość rynkową określić jako różnicę wartości rynkowej podobnego gruntu będącego w uprawie i kosztów przywrócenia wycenianej nieruchomości do stanu umożliwiającego rolnicze wykorzystanie. W takich przypadkach należy jednak odróżniać odłogowanie od ugorowania, które stanowi świadome działanie polegające na czasowym ograniczeniu zabiegów agrotechnicznych i/lub braku zasiewów i innych upraw, co może mieć na celu odpoczynek gleby, jednak zakres wykonywanych na bieżąco zabiegów agrotechnicznych pozwala na powrót do normalnego użytkowania bez istotnych dodatkowych nakładów, które miałyby znaczenie dla nabywców tego rodzaju gruntów.

4.1.5. Wycena użytków zielonych dotyczy gruntu wraz z porostem roślin. Przy opisie i ocenie stanu zaleca się uwzględnianie cechy: 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 orných i użytków zielonych w przypadku braku transakcji rynkowych dotyczących cen sprzedaży podobnych nieruchomości oraz czynszów dzierżawnych 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 nieposiadających potencjału zmiany sposobu użytkowania przy opisie i ocenie stanu zaleca się uwzględnianie w szczególności następujących cech:

a) lokalizacji, położenia i sąsiedztwa;



- b) wartości użytkowej (bonitacji) i różnorodności użytków gruntowych;
- c) powierzchni, kształtu nieruchomości i ukształtowania terenu;
- d) warunków dojazdu oraz wyposażenia w budowle i urządzenia służące do 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 na potrzeby rolnictwa i przechowywania 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. 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.

4.2.4. 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.

4.2.5. Dla nieruchomości rolnych zabudowanych lub gruntów przeznaczonych do zabudowy przy opisie i ocenie stanu zaleca się uwzględnianie następujących cech:

- a) lokalizacji, położenia i sąsiedztwa;
- b) różnorodności istniejącej lub możliwej zabudowy oraz jej stanu technicznego i użytkowego;



- c) występowania gruntów o różnej przydatności do zabudowy;
- d) wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej.

4.2.6. Przy wycenie gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę jako jednostkę porównawczą rekomenduje się metr kwadratowy.

4.3. Nieruchomości zabudowane stawami rybnymi.

4.3.1. 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 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. W szczególności uwzględnia się takie cechy jak: lokalizacja, położenie i sąsiedztwo, gatunek i odmiana rośliny, wiek (czas istnienia plantacji kultur wieloletnich), poziom prowadzenia plantacji, warunki glebowo–przyrodnicze, wyposażenie w budowle 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 należy uwzględnić cechy rynkowe różnicujące ceny. Mogą one istotnie odbiegać od cech 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, dających jeden pożytek.



- 5.1.2. Wartość upraw i zasiewów określa się w zależności od fazy cyklu wegetacyjnego jako wartość rynkową spodziewanych pożytków naturalnych lub kosztów poniesionych nakładów.
- 5.1.3. Na potrzeby wyceny czas istnienia upraw i zasiewów można 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, wówczas 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 nieponiesionych nakładów koniecznych do pozyskania tych pożytków. Wielkość i wartość pożytków oraz poziom nakładów powinny uwzględniać warunki racjonalnie prowadzonej gospodarki oraz faktycznie poniesione nakłady.
- 5.1.4. Przy szacowaniu wartości upraw i zasiewów do wyceny przyjmuje się stan rynku z daty wyceny z uwzględnieniem sezonowości cen rynkowych produktów rolnych.
- 5.2. Plantacje kultur wieloletnich.
- 5.2.1. Plantacje kultur wieloletnich, to rolnicze plantacje roślinne: zielne, krzewinkowe, krzewiaste i drzewiaste, a w szczególności 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 podejście 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 odrębnie lub 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 na potrzeby 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. Wartość plantacji kultur wieloletnich 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 odpisy amortyzacyjne 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:

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

5.2.7. 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 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. OPRACOWANIE I DATA OBOWIĄZYWANIA STANDARDU**

- 6.1. Założenia do standardu przygotował zespół pod kierownictwem Ryszarda Cymermana w składzie: Jan Konowalczuk, Tomasz Ciodyk, Edward Sawiłow, Tadeusz Żurowski. Wstępną redakcję standardu przygotował Jan Konowalczuk.
- 6.2. 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 przyjęła ostateczną wersję redakcyjną Standardu.
- 6.3. Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 29 maja 2015 r. i włączony jako Standard specjalistyczny KSWS do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).
- 6.4. Standard od dnia 29 czerwca 2015 r. jest zalecany do stosowania.