

Zasady i metody oceny ziemi rolniczej.

Autor:

Barbara Czerniecka-Rychalska.

W praktyce, szczególnie w sprawach sądowych przychodzi nam się mierzyć z wyceną gospodarstw rolnych lub ich części. Niekiedy spory sądowe dotyczą bardzo dziwnych spraw, a sąd przy pomocy biegłego musi znaleźć właściwe rozwiązanie. Nie wszystko udaje się rozwiązać w oparciu o rynek – skąpa ilość informacji dotycząca transakcji, niedoskonałość metod wyceny, nieracjonalne zachowania uczestników rynku (obecnie najczęściej związane z aspektami spekulacyjnymi w segmencie gruntów rolnych), albo z uwagi na brak transakcji, na niektóre pytania rynek po prostu nie udzieli odpowiedzi. W ilu przypadkach, tak jakby to chcieli twórcy standardów lub ustawodawca jesteśmy w stanie oszacować wpływ takich czynników jak: rzeźba terenu, warunki wodne i klimat? Tutaj pomocna może się okazać metoda IUNG. Są też przypadki, gdzie musimy wziąć pod uwagę inne cechy, których ocenić przez pryzmat rynku i wyliczyć ich wpływ niepodobna. W artykule przedstawiam systematykę metod oceny; każda z nich wymaga odrębnego omówienia, ale od czegoś trzeba zacząć. Klasyfikacja metod wyceny obowiązująca w obecnych przepisach, jak również treść Standardu V.4 „Wycena nieruchomości rolnych” powoduje wykluczenie części metod powszechnie uznanych na świecie i wynikających z ekonomiki rolnej, a nawet brak możliwości zakwalifikowania do odpowiedniej metody. Przykładem może być podejście dochodowe, które praktycznie nie może być stosowane, ponieważ w Standardzie V4. Zapisano, że przy określaniu wartości nieruchomości z zastosowaniem podejścia dochodowego, metodą inwestycyjną, dochód z nieruchomości określany być może wyłącznie na podstawie czynszów dzierżawnych i nie może być utożsamiany z dochodem z działalności rolniczej prowadzonej na tej nieruchomości. Jak jest z informacją na temat czynszów dzierżawnych, to chyba wszyscy wiemy. O ile można znaleźć przy odrobinie dobrej woli, rynkowe czynsze dzierżawne, uzyskiwane przy dzierżawach prywatnych za grunty niezabudowane (publikacje GUS i IERiGŻ), to informacji na temat stawek czynszowych za całe gospodarstwa lub ich części (np. budynki, plantacje, lasy) raczej nie znajdziemy. Gospodarstwo rolne stanowi zorganizowaną całość gospodarczą i jest prowadzone dla zysku. Tracąc część metod, w wyniku uwarunkowań prawnych i wmówionych środowisku prawd objawionych, sprzecznych z nauką i zdrowym rozsądkiem, tracimy z pola widzenia wartość gospodarstwa rolnego, jako całości. Miejmy nadzieję, że środowisko rzeczoznawców majątkowych spowoduje zmiany w przepisach istniejących, przy czym na Komisję Standardów - nie liczę. Zatem zacznijmy od początku, myślę, że artykuł będzie pomocny w praktyce. Mam nadzieję jeszcze, że w przyszłych artykułach zdołam opisać pokrótce różne metody, wraz z podaniem konkretnych przykładów obliczeniowych.

Poniżej, przedstawiam pewne usystematyzowanie i kilka wzorów, które mogą być pomocne w wycenie nieruchomości.

Systematyka

Zasady oceny ustalają technikę i tryb postępowania przy określaniu jakości taksowanego przedmiotu, czy zjawiska.

- ☉ - zasady ogólne, wspólne wszystkim formom, metodom i rodzajom przeprowadzonych ocen

- ⊙ -zasady szczegółowe dotyczące tylko konkretnych rodzajów ocen.

Zasady ogólne.

- ⊙ Sprecyzowanie celu, jakemu ocena będzie służyć, ustalenie zakresu, zlokalizowanie przestrzennie i czasowo tych elementów oceny, uwzględnienie warunków i okoliczności oceny.
- ⊙ Uwzględnienie wzajemnego powiązania ocenianego przedmiotu, czy zjawiska – ważne przy ocenie warunków przyrodniczo-ekonomicznych.
- ⊙ Poprzedzenie właściwej oceny inwentaryzacją i opisem elementów.
- ⊙ Dobranie właściwej metody oceny, uzależnionej od celu i zakresu oraz charakteru taksowanego przedmiotu lub zjawiska.
- ⊙ Określenie kryteriów wykonywania oceny, uwzględniających parametry przyrodnicze, ekonomiczne i organizacyjno-społeczne.
- ⊙ Branie pod uwagę uwarunkowań prawnych.

Zasady szczegółowe.

- ⊙ **Nie mogą być sprzeczne z zasadami ogólnymi.**
- ⊙ Wyróżniamy dwie zasadnicze grupy oceny:
 - Bezwzględne, czyli absolutne – wartość użytkowa przez ustalenie cech jakościowych - najczęściej jednostki miary: np. odl. w metrach, ceny w zł .
 - Względne, czyli porównawcze – pozwala określić wartość użytkową przez porównanie jej z analogiczną wartością użytkową przyjętą za jednostkę.

Podział metod z uwagi na sposób przeprowadzenia oceny ziemi.

- ⊙ **Metody opisowe (opis bierny ograniczający się do charakterystyki cech bez określenia kierunku i wpływu na inne elementy lub czynny, jeśli uwzględnia te zależności).**
- ⊙ **Metody pomiarowe.**
 - Metody absolutnych wartości cech.
 - Metody wskaźnikowe.
 - Metody punktowe.
 - Metody bilansowe .

Przy ocenie ziemi, jako środka produkcji stosowane są:

- ⊙ Metody cenowe.
- ⊙ Metody dochodowe.

Kryteria oceny i rodzaje wartości ziemi.

- ⊙ Przydatność ziemi do użytkowania rolniczego.
- ⊙ Przydatność ziemi do pod budownictwo jednorodzinne, wielorodzinne i inne.
- ⊙ Przydatność ziemi do rekreacji.
- ⊙ Przydatność ziemi do zagospodarowania leśnego.

Wartość ekonomiczna.

- ⊙ Naturalne jej właściwości.
- ⊙ Wkład pracy i poniesione nakłady.

Wartość przyrodniczo-ekonomiczna.

- ⊙ Zdolność produkcyjna gleby – klasyfikacja gleboznawcza.
- ⊙ Zdolność przyrodniczo-ekonomiczna -klasyfikacja glebowo-rolnicza i glebowo-uprawowa.

Warunki przestrzennego usytuowania.

- ⊙ Zwartość obszaru ziemi należącej do jednego gospodarstwa.
- ⊙ Przestrzenne rozmieszczenie użytków gruntowych w gospodarstwie.
- ⊙ Usytuowanie ośrodka gospodarczego względem pól uprawnych.
- ⊙ Rozmiary, kształt i wielkość działek oraz pól uprawnych.
- ⊙ Rozmieszczenie sieci dróg obsługi pól i inne.

Ocena warunków przyrodniczych.

- ⊙ Gleba.
- ⊙ Warunki wodne.
- ⊙ Rzeźba terenu.
- ⊙ Klimat.

Najlepszą metodą jest w mojej ocenie metoda IUNG, ponieważ w praktyce trudno nam oszacować rynkowo w/w czynniki. Metodę opisałam w Biuletynie 5-lat PTRM.

Ekonomiczna ocena ziemi.

- ⊙ Renta różniczkowa I i II.
- ⊙ Renta różniczkowa I stanowi nadwyżkę ponad zysk przeciętny uzyskaną z gruntów dobrych.

- ⊙ Renta różniczkowa II – jest rezultatem zróżnicowania intensyfikacji produkcji rolnej; zwiększone nakłady w postaci urządzeń melioracyjnych, nawozów itd. Ten rodzaj renty pobierany jest od ponoszącego dodatkowe nakłady.

Nie jest stosowana w Polsce.

Ocena warunków przestrzenno-organizacyjnych gospodarstwa.

- ⊙ Zewnętrzne (antropogeniczne egzogenne):

- urbanizacja,
- stosunki demograficzne,
- sieć komunikacyjna, handlowa
- stosunki agrarne,
- ceny i środki do produkcji rolnej,
- dostępność i ceny kredytów,
- polityka krajowa i UE w zakresie dopłat ,
- ustawodawstwo,
- oświata rolna,
- organizacja usług dla rolnictwa,

- ⊙ Wewnętrzne (antropogeniczno endogenne – tworzą sami rolnicy).

Organizacja w odniesieniu do produkcji roślinnej – minimalizacja.

- ⊙ Czas i dogodność dojazdu do poszczególnych parcel.
- ⊙ Trudności w wykonywaniu zabiegów agrotechnicznych.
- ⊙ Czas wykonywania prac polowych.

Elementy przestrzenno-organizacyjne.

- ⊙ Wielkość obszaru gospodarstwa.
- ⊙ Rozmieszczenie użytków gruntowych względem bazy budynkowej.
- ⊙ Wielkość pól i ich kształt.
- ⊙ Dogodność dojazdu do parceli .

Wielkość obszaru gospodarstwa – czynniki.

- ⊙ Zasoby siły roboczej.

- ⊙ Kapitał będący we władaniu gospodarującego.
- ⊙ Stopień wyposażenia w maszyny i narzędzia.
- ⊙ Struktura użytków i ich jakość.
- ⊙ Zapotrzebowanie na produkty rolne –rynek zbytu.
- ⊙ Układ lokalnych warunków terenowych.
- ⊙ Kierunek i intensywność produkcji oraz inne.

Wielkość obszaru gospodarstwa –metody.

- ⊙ Ustalenie relacji między w/w czynnikami, a obszarem gospodarstwa .
- ⊙ Metoda programowania liniowego (Hopfer i Urban 1976) – funkcją celu jest maksymalizacja np. zysku brutto.

Rozmieszczenie użytków gruntowych.

- ⊙ Punkt wyjścia – lokalizacja ośrodka gospodarczego.
- ⊙ Odległość nie powinna przekraczać:

Dla kompleksów ornyc 2,5-3km,

Dla pastwisk 2-8km,

Dla łąk – 3-10km.

Analiza – A.Hopfer, R.Cymerman i A. Nowak.

Kształt rozłogu

- ⊙ Metoda izorytmiczna – Przybyłowski (opracowanie wykresów wydajności pracy na gruntach rolnych, a następnie wykorzystanie ich do oceny).

Założenia: dla wszystkich gruntów użytkowanych rolniczo i zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie ośrodka gospodarczego, niezależnie od ich faktycznej przydatności, wskaźnik wydajności pracy jest równy 100%, a w miarę zwiększania się odległości, wskaźnik ten maleje.

Kształt rozłogu (Wolszczanin)

$$U = \frac{Lp}{Li}$$

Gdzie:

- ⊙ U – współczynnik ukształtowania rozłogu
- ⊙ L_p – średnia odległość w linii prostej wszystkich punktów badanego rozłogu od ośrodka gospodarczego
- ⊙ L_i – średnia odległość wszystkich punktów od środka kwadratu o powierzchni równej wielkości rozłogu.

Inny wzór (Moszczeński)

Wielkość pól i ich kształt.

- ⊙ Metoda Rienksa dostosowana do naszych warunków przez Urbana.
- ⊙ Wysokość obniżki dochodu czystego wynikającej z kształtu pola w trakcie wykonywania prac przy uprawie określonej rośliny z zastosowaniem wymaganej technologii upraw:

-straty brzegowe,

-nawroty .

Straty brzegowe.

- ⊙ Straty brzegowe w plonie wzdłuż dłuższych boków pola szerokości 0,5m, a w pasach krótszych boków szerokości 2m wynoszą 50% plonu uzyskiwanego na pozostałym obszarze pola.

$$2(l-4)0,5m \times 50\% + 2b \ 2m \times 50\% = (l-4)0,5 + 2b \approx 0,5l + 2b$$

Koszty nawrotów

- ⊙ Wzrost kosztów wskutek nawrotów jest iloczynem liczby nawrotów i średniego czasu trwania 1 nawrotu i kosztu pracy 1 godziny.

Koszty transportu

Łączna obniżka dochodu czystego na polu prostokątnym:

$$D = lx + by + (l + b)j F$$

F- powierzchnia pola

Średnia długość dróg po polu prostokątnym:

$$2 \times 0,5 (l + b) = l + b$$

Gdzie:

j – koszt transportu

Teoretyczny optymalny kształt pola w kształcie prostokąta – gospodarstwa drobnotowarowe.

$$D = \frac{lx + by}{F}$$

Teoretyczny optymalny kształt pola w kształcie prostokąta – gospodarstwa wielkotowarowe.

$$D = \frac{lx + by}{F} + (l + b)j.$$

Dogodność dojazdu. Hopfer, Nowak

$$G1 = \frac{l}{U}.$$

Gdzie:

- ⊙ G1 – wskaźnik zagęszczenia w km/km²
- ⊙ l – długość dróg (km)
- ⊙ U – powierzchnia gospodarstwa lub wsi

Lub:

$$G2 = \frac{U}{2(l2 + 0,5l1)}.$$

Gdzie:

- ⊙ G2 – wskaźnik zagęszczenia uwzględniający lokalizację drogi, tzn. czy przecina obszar, czy tylko do niego przylega (km/km²)
- ⊙ L1 – długość dróg jednostronnie obsługujących badany obszar (km)
- ⊙ L2 – długość dróg dwustronnie obsługujących (km)
- ⊙ U – powierzchnia (km²)

Można stosować też wzór będący odwrotnością G2(Hopfer)

$$G3 = \frac{2(l2 + 0,5l1)}{U}.$$

Zagęszczenie dróg można również wyrazić jako:

- ⊙ Procent powierzchni zajmowanej przez drogi w stosunku do obszarów użytków rolnych obsługiwanych przez te drogi.
- ⊙ Wielkość powierzchni zbiorni tj. obszarów stanowiących część kompleksów drogowych, a także części lub całość pól uprawnych obsługiwanych przez drogę lub jej odcinek.
- ⊙ Wielkość powierzchni kompleksów drogowych tj. powierzchni użytków rolnych ograniczonych drogami różnych typów.

Równomierność występowania dróg – metody.

- ⊙ Centrograficzna .
- ⊙ Steihausa .
- ⊙ Wieloboku koncentracji .

Metody te nie mogą być miernikiem oceny prawidłowości układu sieci drogowej. Prawidłowy układ sieci drogowej musi być dostosowany do rzeźby terenu, jakości gleby, struktury użytków i władania i innych czynników .

Wskaźnik wydłużenia dróg transportu rolnego wg. Thunena

$$Ud = \frac{Lrz}{Lp}$$

Gdzie:

- ⊙ Ud – współczynnik wydłużenia dróg wewnętrznych .
- ⊙ Lrz – średnia liczona wzdłuż dróg, odległość rzeczywista pól od ośrodka gospodarczego do środka boku przylegającego do drogi zwiększona o odległość od tego punktu do środka geometrycznego pola.
- ⊙ Lp – średnia prostolinijna odległość liczona w linii powietrznej od środka podwórza do środków geometrycznych pól .
- ⊙ Średnie odległości Lrz i Lp liczone dla gospodarstwa o określonej liczbie pól, oblicza się jako wartości średnie ważone. Wskaźnik wydłużenia określanym tak interpretowanymi średnimi odległościami ujmuje nie tylko samą charakterystykę dróg, ale także wjazdy na pola oraz kształt pól.

Syntezę i rozwinięcie znajdziemy w publikacji „Ocena i waloryzacja gruntów wiejskich. A Hopfer,R.Cymerman,A.Nowak”. PWRiL WARSZAWA 1982. Powyższe wzory i systematykę zaczerpnęłam z tej publikacji. Książka jest leciwa, ale nadal aktualna w znacznej swej części.

Literatura:

Ocena i waloryzacja gruntów wiejskich. A Hopfer,R.Cymerman,A.Nowak. PWRiL WARSZAWA 1982