

## STUDIA PODYPLOMOWE „Ekonomika Gospodarstwa Rolnego”

Przedmiot: Wycena środków trwałych w rolnictwie

Prowadzący: Rafal Baum

Kontakt: tel. 61 848 7127, mail: rafal.baum@up.poznan.pl



Studia podyplomowe współfinansowane przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (EFRR/ERDF)

## CEL PRZEDMIOTU

*Celem przedmiotu jest zapoznanie Słuchaczy z zasadami określania wartości wybranych elementów majątku gospodarstwa rolnego a także wyposażenie Ich w umiejętność wyceny podstawowych aktywów rzeczowych.*

Wymiar godzinowy: 10 h (4 h W; 6 h Ćw.)

Metody weryfikacji efektów uczenia się przedmiotu:  
Egzamin pisemny-test (część wykładowa)  
Rozwiązywanie zadań (ćwiczenia)



Studia podyplomowe współfinansowane przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Fundusza Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (EFRR/ERDF)

## PROGRAM PRZEDMIOTU

- 1/ **Wprowadzenie.** Przedmiot taksacji rolniczej. Zasoby majątkowe gospodarstwa rolnego. Miejsce środków trwałych w strukturze kapitałowej przedsiębiorstwa. Wycena przedsiębiorstwa rolnego.
- 2/ **Zasady wyceny nieruchomości.** Przepisy i standardy w zakresie szacowania nieruchomości rolnych. Rodzaje wartości. Systematyka podejść, metody i techniki wyceny nieruchomości. Nieruchomość rolna w kontekście ujęcia rachunkowego i podatkowego.
- 3/ **Określanie wartości wybranych elementów majątku gospodarstwa rolnego.** Wycena gruntów ornych i użytków zielonych. Wycena budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności rolniczej w gospodarstwie rolnym. Wycena stawów rybnych. Wycena plantacji kultur wieloletnich. Wycena gruntów leśnych, zadrzewionych i zadrzewień. Wycena maszyn i urządzeń. Wycena inwentarza żywego. Wycena pozostałych aktywów rzeczowych.
- 4/ **Przykłady wyceny oraz zadania obliczeniowe (ćwiczenia).**



Studia podyplomowe współfinansowane przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Fundusza Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (EFRR/ERDF)

## 1. Wprowadzenie

- przedsiębiorstwa i gospodarstwa rolne oraz ich zasoby majątkowe podlegają tym samym regulom co inne podmioty i przedmioty w warunkach gospodarki rynkowej.
- przedsiębiorstwa i gospodarstwa rolne oraz ich zasoby majątkowe podlegają tym samym regulom co inne podmioty i przedmioty w warunkach gospodarki rynkowej.
- mają swoją **cenę i wartość** a więc są przedmiotem działań umownie określonych jako przenoszenie praw (kupno-sprzedaż, dzierżawa, wywłaszczenie, itp.).
- podlegają lub mogą podlegać procedurom związanym z np. ustalaniem zabezpieczenia dla kredytów, opodatkowania, odszkodowania czy doradztwem inwestycyjnym.



<https://hatnikwyceny.pl/>



Studia podyplomowe współfinansowane przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Fundusza Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (EFRR/ERDF)

## Wartość a cena nieruchomości

- **Wartość nieruchomości** określa się jako cenę, którą za nieruchomość o takich samych cechach, na takim samym rynku skłonni są zapłacić nabywcy, czyli jako najbardziej przewidywaną cenę jej sprzedaży.
- **Cena** jest kwotą, jaką sprzedający nieruchomość uzyska od kupującego. Jej wysokość zależy w największym stopniu od warunków sprzedaży określonych przez strony, a także od ich zdolności negocjacyjnych.
- O ile nie mamy do czynienia z rażącym wykorzystaniem pozycji sprzedającego dla uzyskania nieadekwatnej ceny, o tyle **wysokość ceny może być taka, jaką nabywca skłonny jest zapłacić.**



Studia podyplomowe współfinansowane przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Fundusza Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (EFRR/ERDF)

## 1.1. Przedmiot taksacji rolniczej

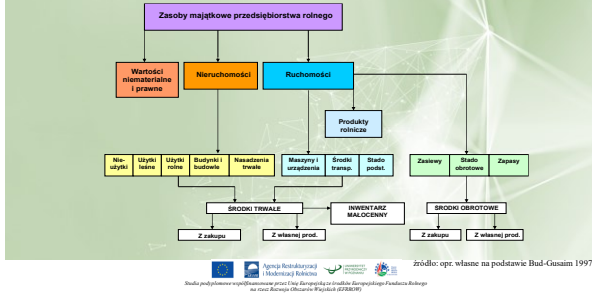
Taksacja rolnicza jest to „*nauka i działalność praktyczna zajmująca się oceną i wyceną zorganizowanych w jedną całość rolniczych obiektów gospodarczych (przedsiębiorstw i gospodarstw), ich nieruchomości i ruchomości, tzn. ich zasobów majątkowych, łącznie i oddzielnie dla każdego z nich, bez względu na pochodzenie i w dowolnym okresie użytkowania oraz już wytworzonych lub wytworzanych produktów rolniczych bez względu na to gdzie, kiedy i jak zostaną zagospodarowane. Celem postępowania taksacyjnego jest oszacowanie wartości wyrażonych wyłącznie w pieniądzu, według aktualnych cen rynkowych, owych obiektów, rzeczy i przedmiotów*”.

Bud-Gusain J. (2005): Taksacja rolnicza. Wyd. SGGW. Warszawa



Studia podyplomowe współfinansowane przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Fundusza Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (EFRR/ERDF)

### 1.2. Zasoby majątkowe przedsiębiorstwa rolnego



### 1.3. Miejsce środków trwałych w strukturze kapitałowej przedsiębiorstwa

- Przez aktywa (zasoby) gospodarstwa rolnego rozumie się wszystkie składniki majątku trwałego i obrotowego będące jego własnością. (Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej 2009).
- Bilans jednostki prezentuje majątek, jakim ona dysponuje (aktywa trwałe i obrotowe) oraz źródła jego finansowania (kapitał własny oraz zobowiązania i rezerwy na zobowiązania).
- Wśród aktywów trwałych wyróżniamy rzeczowe aktywa trwałe w postaci:
  - środków trwałych (grunty, melioracje, nasadzenia trwałe, budynki i budowle, środki transportowe, maszyny i urządzenia techniczne, zwierzęta stada podstawowego, zakończone ulepszenia w obcych środkach trwałych)
  - środki trwałe w budowie
  - zaliczki na środki trwałe w budowie.

#### Do aktywów obrotowych zaliczamy:

- rzeczowe aktywa obrotowe (zwierzęta stada obrotowego, zapasy produktów własnych oraz materiałów do produkcji, produkcję roślinną w toku),
- zaliczki wpłacone a konto przyszłych zakupów materiałów i usług,
- zaliczki wniesione na poczet przyszłych świadczeń finansowych,
- należności za dostarczone (sprzedane) produkty i usługi
- środki pieniężne (np. gotówkę w kasie i na rachunku bankowym gospodarstwa rolnego),
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

### Uproszczony bilans przedsiębiorstwa z wyszczególnieniem środków trwałych

AKTYWA	PASYWA
A. AKTYWA TRWAŁE	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY
I. Wartości niematerialne i prawne	I. Kapitał (fundusz) podstawowy
II. Rzeczowe aktywa trwałe	II. Nadzanie wpłaty na kapitał podstawowy (rezerwa) (wielkość ujemna)
1. Środki trwałe	III. Udziały objęty własne (wielkość ujemna)
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy
b) budynki, budowle, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny
c) urządzenia techniczne i maszyny	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe
d) środki transportu	VII. Zysk (strata) netto
e) inne środki trwałe	VIII. Zysk (strata) netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)
2. Środki trwałe w budowie	
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	
III. Należności długoterminowe	
IV. Inwestycje długoterminowe	
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	
B. AKTYWA OBROTOWE	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA
I. Zapasy	I. Rezerwy na zobowiązania
II. Należności krótkoterminowe	II. Zobowiązania długoterminowe
III. Inwestycje krótkoterminowe	III. Zobowiązania krótkoterminowe
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	IV. Rozliczenia międzyokresowe
AKTYWA RAZEM	PASYWA RAZEM

### 1.4. Wycena przedsiębiorstwa rolnego

- W uproszczeniu wartość przedsiębiorstwa jest równa wartości składników majątku przedsiębiorstwa powiększonej o wartość składników niematerialnych i prawnych.
- Składniki materialne były już wcześniej wymieniane (grunty, budynki, budowle, maszyny, urządzenia, zapasy, inwentarz żywy, itd.).
- Składniki niematerialne i prawne to wartość firmy, prawo użytkowania wieczystego gruntu, patenty, prawa autorskie, oprogramowanie komputerowe, know-how, wynalazki.
- W rachunkowości wartość firmy (ang. *goodwill*) jest terminem, którym zwykle się określa tę część wartości przedsiębiorstwa, która nie wynika bezpośrednio z wyceny jego aktywów netto.

### Wartość firmy – „goodwill”:

- reputacja firmy
- reputacja jakości produktów
- tradycja wieloletniej działalności
- posiadanie oznak przywilejów
- tradycja współpracy gospodarczej = doświadczenie rynkowe
- nazwa i **znak firmowy** (ang. *brand, trade mark*)
- „duch” kierownictwa i pracowników
- jakość załogi, wiek, płeć, zdrowie, wykształcenie
- fachowość i doświadczenie załogi
- organizacja struktury wewnętrznej
- potencjał rozwojowy
- posiadane koncesje, zezwolenia, patenty, itp.



## Najcenniejsze marki świata w 2021 roku

Najcenniejsze marki świata zyskały w ciągu roku na wartości średnio o 42 proc. Gigant e-commerce Amazon wart jest 684 mld dolarów, Podium uzupełniają Apple i Google. Łączna wartość marek uwzględnionych w rankingu sięgnęła 7,1 biliona dolarów, co stanowi równowartość połączonego PKB Francji i Niemiec (źródło: Kantar BrandZTM).



Środki pochodzące ze sprzedaży w ramach projektu "Tęcza Europejskiej Inicjatywy Finansowej Rolnictwa na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (ERDF/ERDF)"

## Wycena przedsiębiorstwa jako całości

- Wyceny przedsiębiorstwa dokonuje się w ujęciu przedmiotowym lub w ujęciu podmiotowym.
- W ujęciu przedmiotowym, w uproszczeniu można stwierdzić, że przedsiębiorstwo jest tyle warte ile warty jest jego majątek.
- W ujęciu przedmiotowym przedsiębiorstwo jest tyle warte, ile warta jest jego zdolność do generowania zysku.

Środki pochodzące ze sprzedaży w ramach projektu "Tęcza Europejskiej Inicjatywy Finansowej Rolnictwa na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (ERDF/ERDF)"

## Wycena przedsiębiorstwa jako całości – cd.

W wycenie przedsiębiorstwa zalecane przez PFSRM są trzy podejścia:

- **podjęcie majątkowe** obejmuje grupę metod, które wyznaczają wartość przedsiębiorstwa poprzez wartość jego aktywów pomniejszonych o pasywa obce (metody: wartości skorygowanych aktywów netto, wartości odtworzeniowej oraz wartości likwidacyjnej).
- **podjęcie dochodowe** obejmuje grupę metod, które wyznaczają wartość przedsiębiorstwa w oparciu o strumieniu przyszłych dochodów ekonomicznych zdyskontowanych oczekiwaną stopą zwrotu (kosztem zaangażowanego kapitału). Do metod wyceny zalicza się najczęściej metody: zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF), zdyskontowanych zysków, zdyskontowanych dywidend.
- **podjęcie porównawcze** obejmuje grupę metod wyceny polegających na określeniu wartości przedsiębiorstwa przez porównanie go z innymi. Podejście bazuje na cenach transakcyjnych uzyskanych na warunkach rynkowych. Podstawowym problemem jest tutaj dobór przedsiębiorstw porównywalnych oraz odpowiednich mierników ekonomiczno-finansowych (tzw. mnożników porównawczych).

Środki pochodzące ze sprzedaży w ramach projektu "Tęcza Europejskiej Inicjatywy Finansowej Rolnictwa na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (ERDF/ERDF)"

## 2. Zasady wyceny nieruchomości

- istnieje wiele metod wyceny w zależności od potrzeb (celu) i przedmiotu wyceny.
- inaczej należy podchodzić do oszacowania wartości gospodarstwa gdy jest ono przeznaczone do sprzedaży czy dzierżawy, inaczej gdy ma stanowić zabezpieczenie kredytu.
- przy wycenie nieruchomości rolnych i ich części składowych przedmiotem taksacji mogą być różne prawa rzeczowe i zobowiązaniowe.
- w zdecydowanej większości przypadków będzie to prawo własności (nasz przedmiot).
- wycenie może również podlegać prawo użytkowania wieczystego czy niektóre ograniczone prawa rzeczowe (służebność, użytkowanie) lub niektóre z praw zobowiązaniowych (dożywocie, renta).

Środki pochodzące ze sprzedaży w ramach projektu "Tęcza Europejskiej Inicjatywy Finansowej Rolnictwa na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (ERDF/ERDF)"

Szacowanie wartości nieruchomości/środka trwałego w ujęciu schematycznym, to szukanie odpowiedzi na trzy podstawowe pytania:

- Po co? – cel wyceny
- Co? – przedmiot wyceny
- Jak? – procedura wyceny



Środki pochodzące ze sprzedaży w ramach projektu "Tęcza Europejskiej Inicjatywy Finansowej Rolnictwa na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (ERDF/ERDF)"

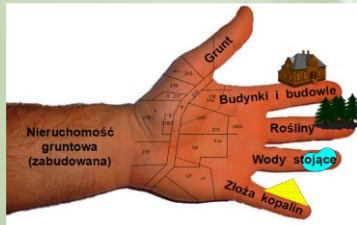
**Nieruchomość gruntowa** – to grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.

**Nieruchomość może składać się z jednej lub kilku działek gruntu** położonych odrębnie pod warunkiem, że: działki te stanowią własność tej samej osoby; są uregulowane w tej samej księdze wieczystej.

**Do części składowych gruntu** należą budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (KC)

Środki pochodzące ze sprzedaży w ramach projektu "Tęcza Europejskiej Inicjatywy Finansowej Rolnictwa na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (ERDF/ERDF)"

### Części składowe nieruchomości gruntowej



Cymmerman R., Nowak A. (2016)

Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa  
 Szkoła Podchorążych Rezerwy Ujejskiej im. gen. Józefa Dąbrowskiego w Ujeścu  
 na rzecz Rolnictwa Obszarów Wiejskich (SRORW)

### 2.1. Przepisy i standardy w zakresie szacowania nieruchomości rolnych

Regulacje prawne metodyki wyceny nieruchomości w Polsce zostały zawarte w odpowiednich przepisach prawnych i w standardach zawodowych, takich jak:

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (UoGN),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych,
- „Specyficzne” regulacje dotyczące nieruchomości rolnych (np. zawarte w Ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa)

Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa  
 Szkoła Podchorążych Rezerwy Ujejskiej im. gen. Józefa Dąbrowskiego w Ujeścu  
 na rzecz Rolnictwa Obszarów Wiejskich (SRORW)

### 2.2. Rodzaje wartości

Wyróżnia się następujące wartości nieruchomości rolnej (PFSRM):

- wartość rynkowa,
- wartość odtworzeniowa,
- wartość godziwa,
- wartość indywidualna (lub inwestycyjna),
- wartość katastralna,
- wartość bankowo – hipoteczna,
- wartość ubezpieczeniowa,
- dla wymuszonej sprzedaży.

Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa  
 Szkoła Podchorążych Rezerwy Ujejskiej im. gen. Józefa Dąbrowskiego w Ujeścu  
 na rzecz Rolnictwa Obszarów Wiejskich (SRORW)

### Podstawowe rodzaje wartości:

- **Wartość rynkowa** według KSWP z 2017 r. jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, 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 rozważaniem i postępują rozważnie, nie znajdując się w sytuacji przymusowej”.
- **Wartość odtworzeniowa** nieruchomości, jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej, definiowana jest, jako „szacowana kwota odpowiadająca sumie kosztów nabycia gruntu i kosztów wytworzenia jego części składowych, z uwzględnieniem zużycia, przy założeniu, że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny”.
- **Wartość godziwa** - „kwota, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanimi ze sobą stronami”.

Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa  
 Szkoła Podchorążych Rezerwy Ujejskiej im. gen. Józefa Dąbrowskiego w Ujeścu  
 na rzecz Rolnictwa Obszarów Wiejskich (SRORW)

### 2.3. Systematyka podejść - metody i techniki wyceny



Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa  
 Szkoła Podchorążych Rezerwy Ujejskiej im. gen. Józefa Dąbrowskiego w Ujeścu  
 na rzecz Rolnictwa Obszarów Wiejskich (SRORW)

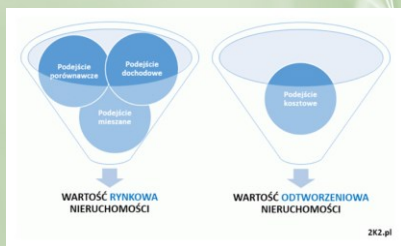
### Podejście a rodzaj nieruchomości

- **Podejście porównawcze** stosuje się do wyceny nieruchomości, które są przedmiotem obrotu rynkowego („klasycznie” działki budowlane, lokale mieszkalne),
- **Podejście dochodowe** - wycena nieruchomości, które mają charakter komercyjny i przynoszą dochody (usługi, produkcja, handel – np. restauracja, motel),
- **Podejście mieszane** - wycena nieruchomości, co do których nie można zastosować podejścia porównawczego lub dochodowego (np. nadbudowa, przebudowa obiektów) lub nietypowych (do rozbiórki),
- **Podejście kosztowe** - nieruchomości, które nie są i nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego (szpital, kościół, cmentarz, muzea, teatry) lub nieruchomości związane z ochroną i bezpieczeństwem państwa.

Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa  
 Szkoła Podchorążych Rezerwy Ujejskiej im. gen. Józefa Dąbrowskiego w Ujeścu  
 na rzecz Rolnictwa Obszarów Wiejskich (SRORW)



## Podejście a wartość



Strada podjęciem a wycenę nieruchomości przez Taryfę Energetyczną i Innowacje Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (ERDF/ERDF)

## 2.4. Nieruchomość rolna w kontekście ujęcia rachunkowego i podatkowego

Środki trwałe są uporządkowane zgodnie z klasyfikacją środków trwałych (KŚT). Zgodnie z nią środki trwałe sklasyfikowano w 10 grupach:

0. Grunty
1. Budyńki i lokale
2. Obiekty inżynierii lądowej i wodnej
3. Kotły i maszyny energetyczne
4. Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania
5. Specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty
6. Urządzenia techniczne
7. Środki transportu
8. Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie
9. Inwentarz żywy.

Strada podjęciem a wycenę nieruchomości przez Taryfę Energetyczną i Innowacje Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (ERDF/ERDF)

## Przykład kwalifikacji środka trwałego do KŚT

### Hala namiotowa niezwiązana trwale z gruntem:

Według KŚT rodzaj 806 "Kioski, budki, baraki, domki kampingowe" obejmuje kioski, budki, domki kampingowe, zadaszenia ochronne i podobne różne obiekty wolnostojące, niezwiązane w sposób trwały z gruntem oraz tablice reklamowe ustawione na powierzchni gruntu, niezwiązane w sposób trwały z gruntem. Gdyby przyjąć, że hala, o której mowa w pytaniu, należy do tego rodzaju, roczna stawka amortyzacji podatkowej wynosiłaby w takim przypadku 20%.

Przy czym z objaśnień szczegółowych do rodzaju 806 wynika, że nie obejmuje on zadaszeń ochronnych wraz z konstrukcjami wsporczymi o powierzchni powyżej 100 m<sup>2</sup>, gdyż są one sklasyfikowane w podgrupie 29, a konkretnie rodzaju 291 KŚT "Pozostałe obiekty inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane", dla którego roczna stawka amortyzacji podatkowej to 4,5%. W zależności więc od wielkości hali ima będzie jej kwalifikacja i stawka amortyzacji.

Strada podjęciem a wycenę nieruchomości przez Taryfę Energetyczną i Innowacje Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (ERDF/ERDF)

## Wycena bilansowa

- Rzeczowe aktywa podlegają wycenie zgodnie z Ustawą o rachunkowości [UoR] (art. 28 ust. 1 pkt 1).
- Środki trwałe wyceniane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także z tytułu trwałej utraty ich wartości.
- W gospodarstwach rolnych może pojawić się problem z określeniem ceny nabycia lub kosztów wytworzenia (upływ czasu, brak informacji lub dokumentacji). W takim przypadku oszacowania wartości składnika majątku można dokonać według ceny sprzedaży takiego samego lub podobnego przedmiotu (art. 28. ust. 2. UoR).
- Do wyceny składnika majątku można wykorzystać także cenę sprzedaży netto składnika lub wartości godziwą (art. 28 ust. 5 i 6 UoR). Przy ustalaniu tych ostatnich kwot wskazane jest skorzystanie z usług rzeczoznawcy majątkowego. Bez poprawnego ustalenia wartości, trudno w prawidłowy sposób naliczać amortyzację.

Strada podjęciem a wycenę nieruchomości przez Taryfę Energetyczną i Innowacje Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (ERDF/ERDF)

## Wycena bilansowa – cd.

### Za wartość początkową środka trwałego przyjmuje się:

- 1/ **Cenę nabycia**, w przypadku odpłatnego nabycia. Cena nabycia jest to cena zakupu - bez podlegających odliczeniu podatku VAT i akcyzowego, a przy imporcie powiększona o obciążenia o charakterze publicznoprawnym (cło i akcyza), powiększona o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem do użytkowania (np. transportu, ubezpieczenia, załadunku, wywózki do obrotu), a obniżona o rabaty, opusty i inne zmniejszenia. Cena nabycia powinna być skorygowana o różnice kursowe jeśli środek trwały był importowany.
- 2/ **Koszt wytworzenia**, w przypadku wytworzenia we własnym zakresie. Koszt wytworzenia obejmuje koszty bezpośrednio związane z wytworzeniem danego obiektu (materiały bezpośrednio, wynagrodzenia bezpośrednio itp.) oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich produkcji (zmienne pośrednie koszty produkcji oraz poziom stałych kosztów pośrednich produkcji istniejących przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych).
- 3/ **Wartość godziwą**, w przypadku darowizny, spadku lub w inny nieodpłatny sposób, jak również w przypadku ujawnienie środka trwałego przy braku dokumentacji jego pochodzenia. Wartość godziwa jest to kwota za jaką dany składnik mógłby zostać wymieniony.

Strada podjęciem a wycenę nieruchomości przez Taryfę Energetyczną i Innowacje Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (ERDF/ERDF)

## Amortyzacja

- Amortyzacji podlegają przede wszystkim środki trwałe, czyli (zgodnie z UoR) „rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki”.
- Zaliczyć do nich można zwłaszcza: nieruchomości (budowle, budyńki, lokale będące odrębną własnością), maszyny, urządzenia, środki transportu i inne rzecz, ulepszenia w obcych środkach trwałych oraz inwentarz żywy.
- Środki trwałe występujące w gospodarstwie rolnym (z wyjątkiem gruntów) są więc amortyzowane. Amortyzacji dokonuje się drogą planowego, systematycznego rozłożenia na raty wartości początkowej w oparciu o przewidywany okres użytkowania.
- Do obowiązujących w polskim prawie podatkowym metod amortyzacji środków trwałych zaliczyć należy: metodę liniową, metodę liniową indywidualną, metodę regresywną oraz jednorazowy odpis amortyzacyjny.

Strada podjęciem a wycenę nieruchomości przez Taryfę Energetyczną i Innowacje Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (ERDF/ERDF)

### 3. Określanie wartości wybranych elementów majątku gospodarstwa rolnego

#### 3.1. Wycena gruntów rolnych

- Do wyceny GO i TUZ stosuje się podejście porównawcze, dochodowe lub mieszane.
- Przy wycenie gruntów niezabudowanych i nieprzeznaczonych pod zabudowę, jako jednostkę porównawczą, rekomenduje się hektar.
- Wartość nieruchomości rolnych, gruntów ornych zagospodarowanych tj., obsianych lub z częściami składowymi stanowiącymi uprawy zaleca się określić, jako sumę wartości rynkowej gruntu (w stanie bez tych części składowych) i wartości zasiewu lub uprawy.
- Wartość nieruchomości rolnych stanowiących grunty odłogowane zaleca się określać w podejściu porównawczym. W sytuacji braku transakcji (cen) zaleca się określenie wartości nieruchomości poprzez ustalenie kosztu przywrócenia tej nieruchomości do stanu racjonalnego użytkowania.

       
Strona podlegająca weryfikacji w systemie Krajowy Rejestr Sądowy (KRS) i Krajowy Rejestr Gospodarki Rolniczej (KRGR)

Wartość rynkową GO i TUZ zaleca się określać w podejściu porównawczym.

Przy opisie i ocenie stanu gruntów ornych zaleca się uwzględnianie w szczególności następujących cech:

- lokalizacja gruntów, położenie i sąsiedztwo;
- bonitacja – określony poziom zdolności produkcyjnej gleby,
- różnorodności użytków gruntowych;
- powierzchni, kształtu nieruchomości i ukształtowania terenu;
- warunki dojazdu do nieruchomości, sieć dróg, ich połączenia z miejscami przetwórstwa rolniczego;
- utrudnienia w prowadzeniu gospodarki rolnej np. kamienistość gruntów rolnych, zadrzewienia, wysoki poziom wód gruntowych, i inne);
- kultura rolna.

       
Strona podlegająca weryfikacji w systemie Krajowy Rejestr Sądowy (KRS) i Krajowy Rejestr Gospodarki Rolniczej (KRGR)

Przy określaniu wartości użytków zielonych zaleca się objęcie wyceną gruntu wraz z uprawą roślinną (tzw. porostem).

Opisując stan użytków zielonych zaleca się uwzględnienie następujących jego elementów:

- lokalizację użytku zielonego,
- położenie i sąsiedztwo użytku zielonego,
- skład gatunkowy użytku zielonego,
- stan porostu roślinnego,
- poziom produkcji,
- warunki glebowo-przyrodnicze,
- wyposażenia użytku zielonego (gruntu w budowlę i inne urządzenia, zwłaszcza w istotne w przypadku łąk trwałych-melioracje).

       
Strona podlegająca weryfikacji w systemie Krajowy Rejestr Sądowy (KRS) i Krajowy Rejestr Gospodarki Rolniczej (KRGR)

W przypadku braku transakcji rynkowych oraz czynszów dzierżawnych umożliwiających zastosowanie metody porównawczej, do wyceny gruntów ornych i użytków zielonych można zastosować metodę wskaźnikową szacunkowych gruntów (podejście mieszane).

- W metodzie tej wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta.
- Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego (gminy), klasy gruntu przyjmuje się z danych zawartych w katastrze nieruchomości prowadzonym przez starostę.
- Okręg podatkowy przyjmuje się według przepisów o podatku rolnym.

       
Strona podlegająca weryfikacji w systemie Krajowy Rejestr Sądowy (KRS) i Krajowy Rejestr Gospodarki Rolniczej (KRGR)

#### 3.2. Wycena budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności rolniczej w gospodarstwie rolnym

W zależności od celu wyceny obiektów związanych z prowadzeniem działalności rolniczej stosuje się różne podejścia, metody i techniki, uzyskując wartość rynkową lub wartość odtworzeniową.

Do budynków rolniczych zalicza się:

- budynki mieszkalne należące do gospodarstwa rolnego, ściśle związane z produkcją rolną,
- budynki inwentarskie służące do hodowli zwierząt,
- budynki inwentarskie służące do przechowywania środków produkcji i magazynowania produktów rolniczych,
- budynki administracyjno-biurowe i socjalne.

       
Strona podlegająca weryfikacji w systemie Krajowy Rejestr Sądowy (KRS) i Krajowy Rejestr Gospodarki Rolniczej (KRGR)

Do budowli rolniczych zalicza się:

- budowle przeznaczone na zbiorniki na płynne odchody zwierzęce,
- płyty do składowania obornika,
- silosy na kiszonkę, silosy na zboże i paszę,
- komory fermentacyjne,
- zbiorniki biogazu.

       
Strona podlegająca weryfikacji w systemie Krajowy Rejestr Sądowy (KRS) i Krajowy Rejestr Gospodarki Rolniczej (KRGR)

- Wyboru właściwej procedury wyceny budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności rolniczej w gospodarstwie rolnym dokonuje rzeczoznawca majątkowy.
- Uwzględnić się: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości zabudowanej, cechy fizyczne (powierzchnia, budynku, stan techniczny i użytkowy, wyposażenie, itp.).
- W praktyce rzeczoznawczej (z uwagi na brak transakcji rynkowych na pojedyncze, podobne do wycenianych objekty) wycenę budynków i budowli przeprowadza się często w podejściu kosztowym bazującym na szacowaniu:
  - kosztów odtworzenia,
  - lub kosztów zastąpienia.

- Koszt odtworzenia** to koszt wytworzenia repliki istniejących obiektów, przy zastosowaniu takiej samej technologii i takich samych materiałów, rozwiązań przestrzennych oraz jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu.
- Koszt zastąpienia** to koszt wytworzenia obiektów o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają wyceniane objekty, lecz z wykorzystaniem aktualnie stosowanych technologii i materiałów.
- W procedurze określania wartości odtworzeniowej do kosztów zalicza się również koszty przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru oraz inne uzasadnione koszty.

W podejściu kosztowym wartość odtworzeniowa wycenianego obiektu (Wb) jest ustalana na podstawie:

Ko - kosztów realizacji (kosztów odtworzenia/zastąpienia) z uwzględnieniem  
 Z - zużycia obiektu jakie nastąpiło od początku jego użytkowania:

$$Wb = Ko \times (1 - Z)$$

przy czym koszt odtworzenia oblicza się przy pomocy techniki szczegółowej.

Zużycie budynków i budowli wynika w szczególności z pogorszenia się jej cech fizycznych, funkcjonalnych oraz z wpływu innych czynników zewnętrznych, powodujących ich przestarzałość oraz zmniejszenie użyteczności.

### 3.3. Wycena stawów rybnych

**Wartość nieruchomości rolnych zabudowanych stawami rybnymi określa się stosując podejście porównawcze, dochodowe lub kosztowe.**

Rzeczoznawca majątkowy określając wartość nieruchomości rolnej zabudowanej stawem rybnym powinien uwzględnić takie cechy tej nieruchomości, jak:

- lokalizacja,
- położenie,
- ścisłość,
- warunki wodne,
- rodzaj produkcji,
- wyposażenie w budowlę i inne urządzenia.

Do oceny w/w cech można wykorzystać metodę punktową oceny wartości użytkowej stawów.

W przypadku nieruchomości rolnej zabudowanej stawami rybnymi, a przeznaczonymi do likwidacji, rzeczoznawca majątkowy, określając wartość takiej nieruchomości może zastosować podejście mieszane, metodę kosztów likwidacji.

Generalnie na wartość stawu rybnego składa się wartość budowli i urządzeń oraz gruntu pod wodami i urządzeniami:

- wartość bieżąca techniczna budowli i urządzeń zostaje określona jako wartość odtworzeniowa pomniejszona o zużycie;
- wartość gruntu zostaje określona z uwzględnieniem cen rynkowych (metoda porównawcza) lub w przypadku braku klasyfikacji na poziomie cen użytków zielonych klasy IV.

Stawy można wyceniać również w całości:

- wg. cen rynkowych (w podejściu porównawczym na podstawie podobnych transakcji)
- w podejściu dochodowym, od wartości wygenerowanego dochodu ze stawu (wartość produkcji - koszty).



### 3.4. Wycena plantacji kultur wieloletnich

Przy wycenie plantacji kultur wieloletnich stosuje się podejście porównawcze, dochodowe lub kosztowe.

Wartość plantacji kultur wieloletnich w zależności od celu wyceny określa się odrębnie lub wraz z gruntem.

Określając wartość plantacji kultur wieloletnich rzeczoznawca majątkowy powinien również określić wartość urządzeń i budowli, które służą prawidłowemu rozwojowi kształtu roślin wieloletnich (np. słupy zaopatrzone w druty podtrzymujące rośliny, ogrodzenia trwałe, deszczownie itp.)

Na potrzeby wyceny plantacji kultur wieloletnich czas istnienia plantacji dzieli się na trzy okresy:

- pierwszy okres to założenie i pielęgnacja plantacji. Wartość pierwszego okresu to koszty odtworzenia plantacji (koszty założenia),
- drugi okres plantacji to czas początkowego obradzenia, a wartość plantacji w tym okresie jest równa poniesionym kosztom i uzyskanym dochodom (metoda kosztowo dochodowa),
- trzeci okres plantacji to okres jej likwidacji. Wartość plantacji w tym okresie jest równa kosztom likwidacji – metoda kosztów likwidacji.

- 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.
- Określoną wartość pomniejsza się odpowiednio o odpisy amortyzacyjne wynikające z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia, w którym określany jest stan nieruchomości.
- Przy zastosowaniu metody kosztów likwidacji plantacji kultur wieloletnich jej odrębna wartość określana jest przy założeniu doprowadzenia gruntu do stanu umożliwiającemu dalsze rolnicze wykorzystanie, najczęściej na cele produkcji roślinnej.

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 budowlę i inne urządzenia,
  - wysokość czynszów.

### 3.5. Wycena gruntów leśnych, zadrzewionych i zadrzewień

W przypadku tej przedmiotowej taksacji procedura wyceny dotyczy gruntu leśnego i drzewostanu.

Generalnie:

• grunt wycenia się w podejściu porównawczym (z uwzgl. cen rynkowych) lub metodą wskaźników szacunkowych gruntów.

- drzewostany wycenia się dwójako:
  - uprawy i młodniki należy wyceniać według poniesionych kosztów wyhodowania,
  - drzewostany, które uzyskały masę grubizny drewna (II i starszych klas wieku) – według wartości drewna „na pniu”.

Lasy można wyceniać w całości, wg. cen rynkowych (podejście porównawcze) podobnych lasów wówczas: wartość drzewostanu = wartości lasu – wartość gruntu lub w podejściu dochodowym (metodą inwestycyjną, techniką zdyskontowanych strumieni pieniężnych)

Zastosowanie dwóch w/w procedur jest utrudnione (wadiwość rynku, brak dzierżaw, długi okres zwrotu).

### 3.6. Wycena maszyn i urządzeń.

Podobnie jak przy wycenie budynków i budowli, maszyny oraz urządzenia wycenia się w podejściu porównawczym (poprzez analizę cen rynkowych – transakcji dotyczących identycznych lub podobnych maszyn i urządzeń).

Przy braku cen transakcyjnych na porównywalny sprzęt, wyceny można dokonać w podejściu kosztowym, wtedy w uproszczeniu: wartość maszyny/urządzenia = wartość odtworzeniowa – zużycie.



<https://pracuj.pl/omawia.biz>



### 3.7. Wycena inwentarza żywego

Wycena inwentarza - w obrębie każdego gatunku można wyodrębnić trzy rodzaje zwierząt:

- **rzeźne** – ich wartość wynika przede wszystkim z masy ciała i ceny rynkowej za 1kg żywa,
- **użytkowe** – ich wartość jest wyższa i uzależniona od przydatności produkcyjnej i rozplodowej i wieku zwierzęcia (ceny porównawcze z rynku),
- **hodowlane** – posiadają najwyższą wartość z wyceny, ponieważ ta grupa obejmuje najbardziej wartościowe sztuki stada podstawowego utrzymywane dla pozyskania potomstwa o wysokiej wartości użytkowej (ceny porównawcze z rynku).

### 3.8. Wycena pozostałych aktywów rzeczowych

- **parki**: wyceniamy podobnie jak lasy (mając jednak na uwadze przede wszystkim ewentualne walory rekreacyjne, drzewa-pomniki przyrody, itp.),
- **zwirownie i torfowiska**: (nieużytkowane wyceniamy jak nieużytki, użytkowane taksujemy w podejściu dochodowym),
- **podwórza i tereny zabudowane** - wyceniamy wg cen rynkowych działek siedliskowych i budowlanych,
- **drogi i rowy** – wyceniamy zasadniczo w podejściu porównawczym (ceny rynkowe) wg. klas i rodzaju użytków (przy braku klasyfikacji przyjmuje się cenę jak za użytki zielone klasy VI),
- **nieużytki** – wyceniamy w podejściu porównawczym (j.w. wg. klas i rodzaju. Przy braku klasyfikacji w 50% ceny za użytk zielony klasy VI).

### 3.8. Wycena pozostałych aktywów rzeczowych – cd.

- melioracje – do wyceny melioracji wodnych szczegółowych można zastosować procedury przewidziane w podejściu porównawczym, dochodowym, kosztowym i mieszanym.

Wykorzystuje się odpowiednio:

- różnicę wartości nieruchomości rolnych zmeliorowanych i niezmeliorowanych,
- wzrost produktywności gruntów zmeliorowanych,
- koszty odtworzenia urządzeń
- zsumowaną wartość zajętego gruntu oraz kosztów realizacji urządzenia (pomniejszonych o zużycie).

### 4/ Przykłady wyceny - zadania obliczeniowe (ćwiczenia)

### Literatura

- Bud-Guśmiński J. (1997): Wycena gospodarstw rolniczych oraz ich zasobów majątkowych. Wyd. SGGW, Warszawa.
- Bud-Guśmiński J. (2005): Taksacja rolnicza. Wyd. SGGW, Warszawa.
- Bielewki M., Paprocki D. (2013): Nieruchomości rolnicze w kontekście ujęcia rachunkowego i podatkowego, w: Wąlnicka E. [red.] Ekonomia i zarządzanie w teorii i praktyce. Wykładowe problemy finansów, rachunkowości i zarządzania. Tom 7. Wydział Zarządzania UŁ, 154-168.
- Cynerman R., Nowak A. (2016): Wycena lasów do różnych celów w świetle obowiązujących przepisów prawa. <https://www.rap.pl/portal/pl/tekst/konferencja/program/konferencja/rofnoferty>
- Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej PIB (2008): Instrukcja prowadzenia zapisów w księgach rachunkowych dla indywidualnych gospodarstw rolniczych w ramach systemu zbierania i wykorzystywania danych rachunkowych i gospodarstw rolniczych. Warszawa.
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (2009a): Powołane Krajowe Zasady Wyceny, Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 1. Wartość Rynkowa i Wartość Odtworzeniowa.
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (2009b): Powołane Krajowe Zasady Wyceny, Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 2. Wartości inne niż wartości rynkowe. Projekt do uzgodnienia.
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (2011): Powołane Krajowe Zasady Wyceny, Nota Interpretacyjna Nr 5. Ogólne Zasady Wyceny Przedsiębiorstw.
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (2015): Powołane Krajowe Zasady Wyceny, Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny, Wycena Nieruchomości Rolnych.
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (2017): Powołane Krajowe Zasady Wyceny, Krajowy Standard Wyceny Podstawowy, Wartość Rynkowa.
- Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 18 listopada 1992 r. w sprawie stwierdzenia niemożności sprzedaży nieruchomości przez osoby uprawnione do emerytury lub emery z ubezpieczenia społecznego rolników, oraz przygotowania tych nieruchomości na własność Skarbu Państwa (Dz.U. 1992 nr 89 poz. 445).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 1145).
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 174).
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 396).
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 551).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 65).
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustosunkowania rolnego (tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 1362).
- Wąlnicka K. [red.] (2007): MSR 16 Rzeczowce aktywa trwałe. Wyd. Difin, Warszawa, s. 17.

**DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ!**