

## WYCENA W ROLNICTWIE – HISTORIA I TERAŻNIEJSZOŚĆ

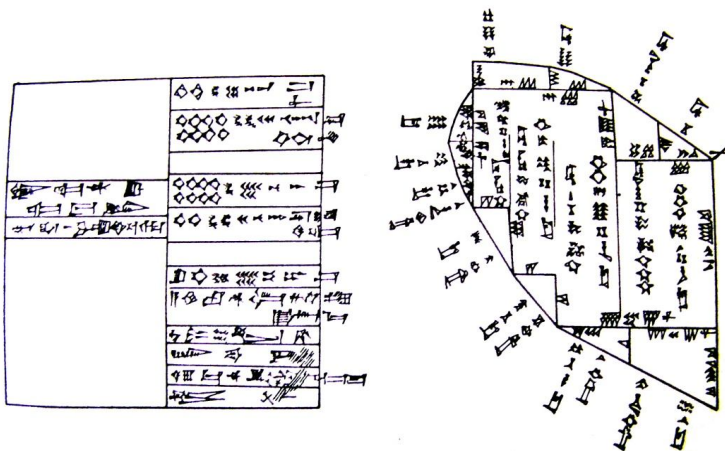
*Mariusz Dacko, dr inż.,  
Zakład Ekonomiki i Organizacji Rolnictwa  
Instytut Ekonomiczno - Społeczny  
Uniwersytet Rolniczy w Krakowie*

*У даній статті описані деякі результати, пов'язані з оцінкою товарів у сільському господарстві. На сьогоднішній день оцінка є обов'язковим компонентом, що пов'язує проблеми ведення та організації фермерського господарства і бухгалтерії. Історія оцінювання уходить своїм корінням у давні часи. Оцінюванням землі та її компонентів у той час цікавились в зв'язку з оподаткуванням, обміном та наслідуванням. Оцінка була та залишається однією з основних категорій і економіці та управлінні статком*

*In this article were depicted some issues connected with valuation of goods in the agriculture. Present – day valuation is a kind of indispensable complement, connected both with problem of running and organization of farming and book-keeping. The history of this valuation dates back to the ancient times. Value of the land, and its components, were the matter of interest at that time, because of the taxes and in context of turnover and heir Dom. The value was and is one of the basic categories in economy and management of wealth*

### Wprowadzenie

Ustawiczna potrzeba wyceny dóbr istniała już od dalekiej starożytności. Początkowo pojawiła się ona właśnie w rolnictwie i odnosiła do ziemi stanowiącej szczególnie ważny czynnik produkcji. Odkryte przez francuskiego archeologa gliniane tablice z Telloh pozwoliły stwierdzić, że już 4,5 tys. lat p.n.e. w zamieszkiwanym przez ludy semickie państwie chaldejskim (terytorium dzisiejszego Iraku) interesowano się cenami ziemi i ceny te ewidencjonowano w sposób usystematyzowany. Tablice z Telloh dokumentowały bowiem zaawansowany system ewidencji nieruchomości (kataster), na którym opierało się prawo własności oraz podatki. System ten obejmował mapy ówczesnych posiadłości i jak podaje Fedorowski (1974), prócz wielu informacji opisowych, a nawet zaklęć mających chronić właściciela, zawierał też m.in. informacje o cenach działek rolnych na terenie ponad 10 tys. ha (rys. 1).



Rys. 1. Kataster Chaldejski Źródło: Fedorowski, 1974

Podobne zbiory informacji tworzone również w starożytnym Egipcie (III w. p.n.e.) i Rzymie (48–47 r. p.n.e.). Oba służyły przede wszystkim wymiarowi podatku gruntowego oraz uporządkowaniu i ochronie granic własności. Gaździcki (1995) pisze, że w katastrze egipskim rozróżniano już kilka rodzajów użytków (role, ogrody, winnice i łąki) a nawet prowadzono ich klasyfikację. Z inicjatywy Juliusza Cezara doświadczenia Egipcjan wykorzystano w pracach nad katastem rzymskim. Prace pomiarowe trwały tu aż ćwierć wieku pod nadzorem sprowadzonych z zagranicy specjalistów. Rozróżniano tu 7 kategorii użytków: role, winnice, oliwki, wody, saliny, łąki i lasy. Ustalano klasy gruntów. Prowadzono na bieżąco aktualizowane księgi gruntowe odnotowując w nich właściciela, powierzchnię z podziałem na użytki i klasy gruntu oraz m.in. liczbę niewolników i inwentarz. W rozległym państwie rzymskim ta ewidencja opisowa miała szczególne znaczenie polityczne i ekonomiczne (Fedorowski, 1974), mapy zaś - militarne. W swym katastrze Rzymianie wprowadzili nawet odpowiednik dzisiejszego hektara przeliczeniowego stosowanego do naliczania podatku rolnego. Było to 1 Iugum, czyli jednostkowy obszar ziemi, który w danych warunkach mógł być uprawiany przez jednego rolnika (zależny od gleby, klimatu i rodzaju uprawy). Podatek gruntowy zależał od liczby owych jednostek podatkowych (Gaździcki, 1995). Trzeba tu nadmienić, że w prawie rzymskim każdy ze spadkobierców majątku ziemskiego mógł swoją część spadku przejąć w naturze lub w postaci spłaty. Niejednokrotnie trzeba było zatem ustalać wartość owego

majątku. Jak podaje Bud-Gusaim (2005), w takich sytuacjach preferowano w państwie rzymskim wartość rynkową, czyli przewidywaną cenę jaką można było uzyskać ze sprzedaży majątku na rynku. Co ciekawe – w podobnych sytuacjach ludy germańskie stosowały inne rozwiązanie. W starożytnej Germanii dominowała własność gminna a następnie rodowo-rodzinna, która była niepodzielna. W związku z powyższym główny spadkobierca musiał wyposażyć (spłacić) pozostałych spadkobierców, a w splatach tych posługiwano się wartością dochodową. Podobną kategorią operowano w celu ustalenia podatku gruntowego w Katastrze Mediolańskim. Został on opracowany z inicjatywy króla Karola VI Habsburga w XVIII w. na wzór rzymski w Lombardii pozostającej pod panowaniem Austrii. Na tym tle wdrożony przez Napoleona Kataster Francuski (1807) to już niemal teraźniejszość. System ten został opracowany przez matematyka Delambre'a a skala owej inicjatywy była ogromna: służby katastralne dokonały pomiarów, przeprowadziły klasyfikację i oszacowały zdolność produkcyjną ponad 100 mln działek.

Ten krótki rys historyczny wskazuje, że istniały dwa główne motywy szacowania wartości ziemi i jej części składowych. Pierwszym było oczywiście dysponowanie i gospodarowanie gruntem (wykonywanie praw własności, obrót i dziedziczenie). Drugim zaś egzekwowanie obowiązków jakie wynikały z faktu posiadania gruntu (podatki).

### **Rozwój teorii i praktyki wyceny w rolnictwie**

Wycena dóbr w rolnictwie rozwijała się szczególnie dynamicznie u schyłku epoki pańszczyźnianej. Wtedy to próby teoretycznego sformułowania naukowych podstaw wyceny i ich zastosowania w praktyce dokonał Arthur Young (1741-1820) - zdaniem Manteuffla „apostoł postępu w rolnictwie”. W tym też okresie inny wybitny ekonomista rolny „ojciec naukowego rolnictwa” - Albrecht Thaer (1752-1828), opracowuje zasadę dochodzenia do oszacowania wartości ziemi rolniczej metodą dochodową (Bud-Gusaim, 2005).

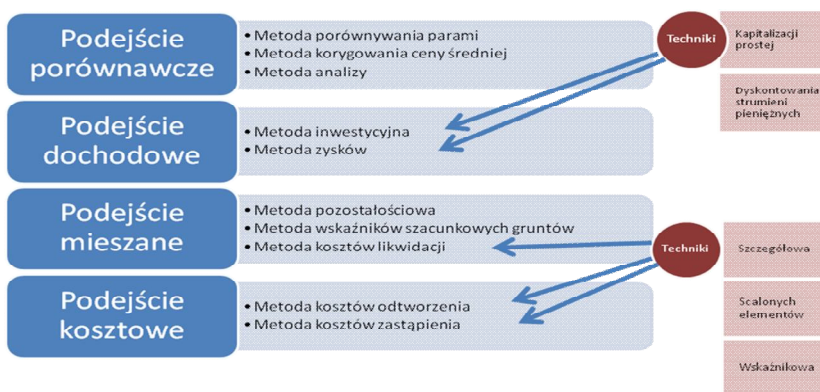
Początkowo zagadnienia wyceny w rolnictwie ograniczały się niemal wyłącznie do rolniczych nieruchomości gruntowych. Stopniowo pojawiają się jednak pierwsi badacze (Pabst, Waltz), którzy poświęcają uwagę wycenie również innych dóbr w rolnictwie: budynków i budowli oraz nasadzeń sadowniczych i plantacji trwałych.

Wraz z ewolucją owej dyscypliny pojawiły się próby tworzenia jej ścisłej definicji. I tak wg szkoły rosyjskiej reprezentowanej przez Czajanowa (1888-1939) wycena (taksacja) to: nauka o metodach i sposobach pozwalających, wychodząc z istniejącej w danym czasie lub oczekiwanej koniunktury rynkowej, określić w jednostkach pieniężnych cenność, czyli

wartość produktów rolniczych lub przedmiotów służących procesom wytwórczości rolniczej, znajdujących się we władaniu gospodarstwa rolnego. Czajanow słusznie podkreślał, że zasięg taksacji rolniczych ograniczany jest z natury do pojedynczego gospodarstwa (lub jego elementów składowych) i koncentruje się na poszukiwaniu metod szacowania obiektywnej wartości rzeczy i dóbr w obrębie tegoż gospodarstwa.

Zdaniem Bud-Gusaima (2005) współczesną teorię wyceny zawdzięczamy w dużej mierze szkole angielskiej. Zaczęto ją bowiem kształtować pod koniec XIX w. w Anglii. Pionierem tych zagadnień był brytyjski ekonomista Alfred Marshall (1842-1924). Przypisuje się mu zdefiniowanie trzech grup metod (podejść) do wyceny dóbr, a mianowicie: metod porównawczych; metod kosztów odtworzenia; metod kapitalizacji nadwyżki ekonomicznej z działalności.

Trzeba tu nadmienić, że do dziś są to metody aktualne i kluczowe, a wszelkie inne rozwiązania stanowią jedynie ich kombinację lub uproszczenie, czego przykładem jest stosowane w Polsce podejście mieszane, łączące elementy ww. podejść (rys. 2).



**Rys. 2. Podejścia, metody i techniki wyceny stosowane w Polsce.**

**Źródło: opracowanie własne**

Na przełomie XIX i XX w. również i w Polsce można było mówić o rozkwicie teorii wyceny. Jej najwybitniejszymi prekursorami byli trzej naukowcy: Moszczeński (1871-1946) – autor wielu opracowań, w tym m.in. podręcznika akademickiego „Wycenianie gruntów i posiadłości ziemskich”; Surzycki (1864-1936) – autor „Taksacji rolniczej” oraz Schramm (1885-1958) – twórca poznańskiej szkoły taksacyjnej.

## Czym jest wartość?

W dziedzinie wyceny szczególnego znaczenia nabiera problem ścisłej definicji wartości. Jak się bowiem okazuje, przeciętnemu człowiekowi znacznie łatwiej jest wskazać coś wartościowego niż zdefiniować to słowo. Z określeniem tego pojęcia mieli problemy również badacze i filozofowie. Wg Tatarkiewiczza (1978) zdefiniowanie wartości jest trudne, ponieważ oznacza ona zjawisko proste i nierozkładalne. Tatarkiewicz twierdził, że wszelkie próby definicji wartości prowadzą do zastąpienia tego wyrazu wyrazem innym, lecz podobnym, bądź tyle samo znaczącym. W naukach ekonomicznych pojęcie wartości ma również co najmniej kilka podstawowych określeń, gdyż ekonomiści patrzą na wartość przez pryzmat pracy, produkcji oraz wymiany towarowej. Definicje wartości wyrosłe na gruncie ekonomii precyzują więc wartość głównie jako podstawę wymiany lub jako zdolność do zaspokajania ludzkich potrzeb. Stąd znamy kilka różnych kategorii wartości takich jak: wymienna, użytkowa, kosztowa oraz rynkowa. Trzeba więc zauważyć, że w procesach taksacji wartość może mieć wiele znaczeń i w zależności od konkretnych okoliczności rzeczoznawca jest zmuszony szacować pewne jej kategorie ściśle określone przepisami.

Obowiązujące w Polsce przepisy mówią, że w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej;
- określenia wartości odtworzeniowej;
- ustalenia wartości katastralnej;
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

Szczególne znaczenie przypisać należy wartości rynkowej, która zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, jest szacowana dla nieruchomości które są lub mogą być przedmiotem obrotu na rynku. Zgodnie z ustawową definicją wartość rynkową stanowi najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu dwóch istotnych założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania przedmiotu transakcji na rynku i wynegocjowania warunków umowy.

Kiedy w kontekście w/w definicji wartość nie będzie rynkowa? Odpowiedź jest prosta: gdy zostanie ona określona na podstawie cen nierynkowych: np. sprzedaż z odroczeniem terminu płatności, z

rozłożeniem na raty, na rzecz dotychczasowego użytkownika, sprzedaż dokonywana pod presją czasu, kupno dokonywane pod działaniem emocji i sentymentu, a nawet sprzedaż w przetargu.

Pewnym szczególnym rodzajem wartości jest wartość odtworzeniowa, którą postrzegamy jako koszt odtworzenia majątku z uwzględnieniem jego zużycia. Nie ulega wątpliwości, że tak rozumiana wartość może być niejednokrotnie daleka od rynkowej. Obowiązujące w Polsce przepisy mówią, że wartość odtworzeniową określa się: dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, gdy wymagają tego przepisy szczególne.

Wartość katastralna ustalana jest w procesach powszechnej taksacji nieruchomości. Docelowo stanowić ma ona podstawę opodatkowania podatkiem od wartości nieruchomości. Mimo licznych projektów pilotażowych jakie przeprowadzono w wielu miastach (np. Olsztyn, Ostróda, Mikstat, Nowa Sarzyna, Pabianice, Łódź i Kraków), wspieranych m.in. przez specjalistów z Holandii i Szwecji, w Polsce ta kategoria wartości stanowiąca swoiste przybliżenie wartości rynkowej, do tej pory nie została wprowadzona w praktyce.

W odniesieniu do wartości rynkowej warto też dodać, że nawet ta podstawowa kategoria może mieć jeszcze cały szereg ściśle określonych kategorii. Teoria i praktyka wyceny w Polsce wyróżniły bowiem wartość rynkową dla: aktualnego, alternatywnego i optymalnego sposobu użytkowania, a także dla wymuszonej i przyszłej sprzedaży.

### **Nieruchomości, działki i gospodarstwa rolne jako przedmiot wyceny**

Artykuł 46 Kodeksu Cywilnego mówi, że nieruchomościami rolnymi są te, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Określenie „są lub mogą być” pozwala stwierdzić, że o rolniczym charakterze gruntu przesądza jego rolnicze przeznaczenie, a nie sposób obecnego wykorzystywania. Stąd wniosek, że do nieruchomości rolnej należeć mogą też np. ugory, gdyż mogą one być wykorzystywane rolniczo. W świetle definicji kodeksowej kryterium wyodrębniającym nieruchomości rolną jest możliwy (potencjalny) sposób jej wykorzystania. Nie jest tu konieczne rzeczywiste prowadzenie na niej działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej lub ogrodniczej, sadowniczej czy rybnej.

Polskie prawo określa też definicję gruntów rolnych. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi, że gruntami rolnymi są grunty

określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne. Mimo to często zadawane pytanie formalne w wycenie brzmi: kiedy nieruchomości jest rolna a kiedy nie? Otóż dla ustalenia czy nieruchomości jest rolną, decydujące znaczenie ma plan zagospodarowania przestrzennego (PZP). Gruntem rolnym jest grunt przeznaczony w PZP na cele rolne. Jeżeli w PZP nieruchomości przeznaczona została na inne cele niż rolne, wówczas nie ma ona charakteru rolnego. W przypadku gdy nieruchomości położona jest na terenie, dla którego brak jest PZP, decydujące znaczenie dla ustalenia przeznaczenia nieruchomości mają zapisy ewidencji gruntów i budynków. W takich przypadkach nieruchomością rolną będzie nieruchomości oznaczona w ewidencji gruntów jako użytki rolne. Na terenach wiejskich częstym zjawiskiem jest brak obowiązującego PZP. Wówczas o charakterze i przeznaczeniu gruntu wnioskuje się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania o ile taka dla terenu istnieje. Trzeba jednak pamiętać, że teoretycznie dla tego samego terenu może być wydanych kilka takich decyzji, a ich treść nie musi być identyczna. Treść jednej z owych decyzji staje się wiążąca, gdy na jej podstawie wydane zostaje inwestorowi pozwolenie na budowę.

W rolnictwie często wycenia się części nieruchomości gruntowych, czyli działki.

Działką gruntu określa się ciągiły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Działka jest też definiowana jako spójny obszar gruntu, stanowiący odpowiednio oznaczony i określony granicami przedmiot wyodrębnionej własności, zarejestrowany i opisany w katastrze (Gaździcki, 1995). Ustawa o gospodarce nieruchomościami podaje zaś, że działka gruntu to niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej. Charakterystyczną cechą działki w odróżnieniu od nieruchomości jest podkreślana w literaturze przedmiotu ciągłość, spójność powierzchni ziemskiej.

Niejednokrotnie przedmiotem wyceny bywa też siedlisko lub całe gospodarstwo rolne. W świetle ustawy o podatku rolnym rozumiemy przez nie: obszar gruntów (sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako użytki rolne lub jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza), o łącznej powierzchni przekraczającej 1 ha lub 1 ha przeliczeniowy, stanowiących własność lub znajdujących się w posiadaniu osoby fizycznej, osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej, w tym spółki, nieposiadającej osobowości prawnej.

## **Podsumowanie - współczesne znaczenie wyceny w rolnictwie**

Wartość jest obecnie jedną z podstawowych kategorii w gospodarce i zarządzaniu majątkiem. Z biegiem czasu wycena stała się zatem niezmiernie ważną czynnością w rolnictwie, niezbędną w bardzo wielu różnorodnych sytuacjach, takich jak: obrót rynkowy, sprawy podatkowe, majątkowe i spadkowe, rachunkowość rolnicza, naliczanie amortyzacji, jak również organizacja i zarządzanie gospodarstwem rolnym oraz jego wartością.

Wycena poprzedza też ubezpieczanie mienia rolniczego od zdarzeń losowych i wnoszenie go jako majątku do spółek. Jest niezbędna w pracach urzędniowo-rolnych (scalenia i podziały nieruchomości) i przy naliczaniu rozmaitych odszkodowań (np. przy wywłaszczeniach, zniszczeniach ziemi i nasadzeń podczas realizacji infrastruktury technicznej, a także przy szkodach o charakterze łowieckim).

Znajomość wartości działek i nieruchomości rolnych jest kluczowa przy opracowywaniu biznesplanów, udzielaniu kredytów hipotecznych i ustanawianiu hipotek oraz innych praw rzeczowych na nieruchomościach (dzierzawa, użytkowanie wieczyste, służebności).

Słusznie twierdził Czajanow, że wycena (taksacja) rolnicza powinna poszukiwać odpowiedzi na 4 grupy pytań o charakterze zasadniczym (Bud-Gusaim, 2005):

— jak wysokie koszty poniesiono na nabycie lub wytworzenie danego dobra?

— jaką cenę można uzyskać za dane dobro w momencie jego natychmiastowej sprzedaży na rynku?

— jak wycenić środki zaangażowane w procesach wytwórczych, gdy w danym momencie nie mogą one być przedmiotem upłynnienia?

— jak zmieniać się będzie cenność poszczególnych składników majątkowych (środków trwałych) w gospodarstwie wraz z upływem czasu ich użytkowania?

Ewoluująca od tysięcy lat współczesna wycena w rolnictwie stanowi istotną część nauk ekonomiczno-rolniczych. We współczesnej Europie wyceny - taksacje rolnicze, jako nauki o wycenie dóbr w rolnictwie, są traktowane jako niezbędne uzupełnienie zarówno zagadnień prowadzenia i organizacji gospodarstw rolniczych, jak i nauk o rachunkowości.

### **Literatura.**

1. Fedorowski W, 1974, Ewidencja gruntów, PPWK, Warszawa.
2. Gaździcki J., 1995, Systemy katastralne, PPWK, Warszawa.
3. Bud-Gusaim J., 2005, Taksacja rolnicza, Wydawnictwo SGGW, Warszawa.



4. Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.
5. Ustawa Kodeks Cywilny, Dz. U. z 1964 Nr 16 poz. 93 z późn. zm.
6. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.
7. Rozporządzenie ministra rozwoju regionalnego i budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz. U. z 2001 r. Nr 38 poz. 454 z późn. zm.
8. Tatariewicz W., 1978, Parerga, PWN, Warszawa.