

KOMENTARZ DO STANDARDU V.4.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

1. Stan prawa.

Standard V.4 spełnia wymagania przepisów :

- a) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741, z 1998 r. Dz.U. Nr 106 poz. 168),
 - b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 98, poz. 612).
2. Określana w procesie wyceny wartość rynkowa lub wartość odtworzeniowa nieruchomości, o których mowa w niniejszym Standardzie, winna odpowiadać definicjom art.151. ust.1 i art. 151. ust.2. ustawy jak w poz. 1a) wyżej.
 3. Wartość nieruchomości gruntowych sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako użytki zadrzewione, zakrzewione (Lz), ekologiczne (E), wody stojące (Ws), rowy (W) i drogi (Dr) może być określana wg zasad przewidzianych w niniejszym Standardzie jeżeli te nieruchomości związane są z prowadzeniem działalności rolniczej.
 4. Gospodarstwo rolne rozumiane jest w Standardzie stosownie do jego definicji w kodeksie cywilnym. Może być ono definiowane odmiennie przez przepisy prawa związane z określonym celem wyceny.
 5. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnej o dużej różnorodności wg zasad określonych w pkt. 3.4. i 4.9. Standardu, poprzez wydzielenie funkcjonalnych części, wartość nieruchomości jako całości nie zawsze będzie odpowiadać sumie wartości tak wydzielonych części.
 6. Gruntami rolnymi w rozumieniu niniejszego Standardu są grunty określone w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 16, poz. 78 z póź. zm.), które równocześnie wykorzystywane są na cele działalności rolniczej tzn. : określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne, pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, pod wchodzącymi w skład gospodarstwa rolnego budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami, pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, pasami przeciwoerozyjnymi i urządzeniami przeciwoerozyjnymi, pod urządzeniami melioracji wodnych, zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa, torfowiska i oczka wodne, pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

7. Zasadę określoną z pkt. 1.2. Standardu należy stosować odpowiednio w przypadku gdy części nieruchomości wydzielona funkcjonalnie do celów wyceny, wykorzystywana aktualnie na cele produkcji rolnej przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na inne cele. Oznacza to konieczność wyceny tej części jako nieruchomości o innym niż rolnicze przeznaczeniu.

Wartość nieruchomości w części przeznaczonej na cele nierolnicze określić należy biorąc pod uwagę zasady określone w pkt. 3.4. 4.9. Standardu i pkt.5 niniejszego Komentarza.

8. Wartość niezabudowanych nieruchomości rolnych rekultywowanych dla potrzeb rolnictwa określana może być na zasadach pkt. 4.8. Standardu. W przypadku konieczności poniesienia nakładów na doprowadzenie nieruchomości do stanu określonego przez przepisy prawa lub przywrócenia właściwego rolniczego sposobu użytkowania tak określona wartość może być wyrażona liczbą ujemną.
9. Wartość nieruchomości rolnych zabudowanych, z plantacjami kultur wieloletnich oraz z użytkami zielonymi które podlegają rekultywacji oraz innym regulacjom przewidzianym dla obszarów szczególnej ochrony środowiska oraz stref ochronnych zakładów przemysłowych, określana jest przy uwzględnieniu zasad podanych w pkt. 3.4. 4.9. Standardu oraz pkt.5 niniejszego Komentarza. W przypadku konieczności poniesienia nakładów na doprowadzenie nieruchomości do stanu określonego przez przepisy prawa lub przywrócenia właściwego rolniczego sposobu użytkowania tak określona wartość może być wyrażona liczbą ujemną.
10. Wycena nieruchomości rolnych położonych na obszarach szczególnej ochrony środowiska lub w strefach ochronnych zakładów przemysłowych dla potrzeb nabycia (wykupu, zakupu) na wniosek (żądanie) właściciela odbywa się na zasadach określonych w niniejszym Standardzie. Biorąc pod uwagę cel wyceny i przepisy prawa przy określaniu wartości tych nieruchomości nie uwzględnia się negatywnego wpływu, na ich wartość i poziom produkcji rolniczej, spowodowanego faktycznymi działaniami przemysłu lub wynikającego z regulacji prawnych ograniczających w szczególności sposób korzystania z nieruchomości.
11. Określanie wartości nieruchomości rolnych następuje stosownie do celu wyceny i potrzeb zamawiającego, z uwzględnieniem zasad określonych w art. 154 ustawy jak w poz. 1a) wyżej, na zasadach ogólnych z tym, że należy uwzględnić wymagania wynikające z odpowiednich przepisów dotyczących w szczególności :

- a) postępowania skarbowo – podatkowego,
- b) ubezpieczania budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego,

- c) wnoszenia aportu do spółki prawa handlowego,
- d) realizacji roszczeń o zwrot nieruchomości rolnych wywłaszczonych lub przejętych z naruszeniem prawa,
- e) gospodarowania nieruchomościami będącymi w Zasobie Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa,
- f) gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie samorządu terytorialnego,
- g) określania wartości dla potrzeb naliczania opłat związanych ze zmianą funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- h) określania wartości dla potrzeb naliczania opłat adiacenckich dla gruntów pod budynkami i innymi urządzeniami wykorzystywanymi do działalności rolniczej a przeznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze,
- i) wnoszenia i zwrotu nieruchomości jako wkładu do spółdzielni produkcji rolnej,
- j) określania wartości gruntu i części składowych nieruchomości rolnej, dla celów ewidencji księgowej,
- k) określania wartości nieruchomości rolnych dla potrzeb wyceny wartości przedsiębiorstw i gospodarstw rolnych,
- l) wyceny dla potrzeb ustalania wysokości szkód, w tym wynikłych w następstwie klęsk żywiołowych,
- m) określania wartości zasiewów i plantacji kultur wieloletnich dla potrzeb postępowania wywłaszczeniowego w tym polegającego na ograniczaniu praw do nieruchomości lub ich części,
- n) w procesie wywłaszczania nieruchomości rolnych jeżeli przeznaczenie w planie miejscowym, zgodnie z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia ich wartości.

12. Nota redakcyjna.

Niniejszy Komentarz opracowany został łącznie ze Standardem V.4.

Dane dotyczące opracowania i rozpowszechniania zawarte są w pkt. 7 Standardu V.4.