

Elwira Laskowska¹
Katedra Ekonomiki Rolnictwa
i Międzynarodowych Stosunków Gospodarczych
SGGW

WYCENA PRODUKCJI ROLNICZEJ W TOKU W OPINII RZECZOZNAWCÓW

EXPERT OPINIONS ON THE VALUATION OF AGRICULTURAL PRODUCTION IN PROGRESS

Synopsis. Głównym celem zaprezentowanych w artykule badań było poznanie opinii rzeczoznawców majątkowych na temat wyceny produkcji rolniczej w toku. Wyniki badań wskazały na istotne trudności w wycenie tej produkcji w praktyce, jak również na brak znajomości metod wyceny uwzględniających potencjał dochodowy oraz zmiany w czasie wartości produkcji rolniczej w toku. Ponadto, eksperci wskazali na brak literatury dotyczącej wyceny w rolnictwie, co potwierdza zasadność prowadzenia i popularyzowania badań w tym zakresie.

Słowa kluczowe: rolnicza produkcja w toku, wycena

Wstęp

W procesie wyceny gospodarstwa bądź przedsiębiorstwa rolnego, zarówno jako zorganizowanej całości, jak również niektórych jego części składowych, występuje potrzeba szacowania rolniczej produkcji w toku. Specyfika przedmiotów produkcji rolniczej w toku wymaga stosowania w wycenie metod uwzględniających szczególne jej cechy, zwłaszcza walory niematerialne przejawiające się w predyspozycji do generowania przyszłych dochodów. Wśród czynników kreujących wartość należy wymienić zmiany przedmiotów produkcji w toku jako aktywów biologicznych oraz ich duże zróżnicowanie pod względem rodzaju i czasu trwania. Zjawisko zmiany wartości wskutek przekształcania się i wzrostu biologicznego dotyczy głównie rolniczej produkcji w toku i w celu jego identyfikacji należy dostosować właściwe metody wyceny

Klasyfikacja metod wyceny obowiązująca przy szacowaniu nieruchomości oraz ich części składowych powoduje, że sposób postępowania przy określaniu wartości przedmiotów produkcji rolniczej w toku staje się trudny do umiejscowienia w tej klasyfikacji lub też nazwania go zgodnie z definiowanymi w niej kategoriami. Efektem jest niedostateczne uwzględnianie w wycenie potencjału produkcyjnego uwarunkowanego specyfiką tej produkcji.

Artykuł zawiera wyniki badań ankietowych, przeprowadzonych wśród rzeczoznawców majątkowych. Celem badań było poznanie przyczyn trudności związanych z wyceną produkcji rolniczej w toku oraz wskazanie potrzeb badań z zakresu metodyki wyceny.

¹ Dr inż., Katedra Ekonomiki Rolnictwa i Międzynarodowych Stosunków SGGW, ul. Nowoursynowska 166, 02-787 Warszawa, tel. (0-22) 59 34 115, email: elwira_laskowska@sggw.pl.

Definicja produkcji rolniczej w toku

Pod pojęciem rolniczej produkcji w toku rozumie się dobra roślinne i zwierzęce, które znajdują się na etapie przekształcania się, to jest od momentu ich zaistnienia do chwili uzyskania postaci produktu zakończonego lub środka produkcji, a także nakłady na tę produkcję, która ma być wytworzona w przyszłych okresach [Adamowski 1983, Bud-Gusaim 1997].

Poniżej przedstawiono klasyfikację przedmiotów produkcji rolniczej w toku, która umożliwia przyjęcie jednolitej metodyki szacowania w poszczególnych grupach. Za główne kryteria podziału, przyjęto: postać finalną dobra jako produktu finalnego (na sprzedaż lub konsumpcję) lub środka produkcji oraz przyszłe korzyści jednorazowe lub wielokrotne.

Do produkcji rolniczej w toku zaliczono więc dobra, które:

- a. przekształcają się w produkt finalny, stanowiący jednorazowy użytek, w tym:
 - roślinne – zasiewy i uprawy jedno- i kilkuletnie w okresie przed osiągnięciem postaci produktu finalnego (towarowego i nie przeznaczonego na sprzedaż), jak również owoce w okresie dojrzewania,
 - zwierzęce – zwierzęta rzeźne przed osiągnięciem postaci produktu finalnego oraz zwierzęta wybrakowane ze stada podstawowego poddawane procesowi tuczu;
- b. przekształcają się w środek produkcji mający przynosić wielorazowe korzyści, w tym:
 - roślinne – sady i inne plantacje np. upraw i zasiewów wieloletnich przed wejściem w okres dojrzałości gospodarczej (plonowania),
 - zwierzęce – zwierzęta użytkowe i hodowlane przed osiągnięciem dojrzałości gospodarczej, przygotowywane do tzw. użytkowania przyżyciowego.

Ogólna charakterystyka badań

W badaniach, przeprowadzonych w 2004 roku, wykorzystano metodę ankietową w celu uzyskania opinii ekspertów o przydatności poszczególnych metod wyceny produkcji rolniczej w toku oraz o trudnościach związanych z ich stosowaniem. Kwestionariusz ankiety skierowano do rzeczoznawców majątkowych. Zawarto w nim pytania dotyczące cech osobowych respondentów takich jak: wiek, wykształcenie, staż pracy itp., jak również pytania o poglądy odnoszące się do przedmiotu badań.

Ankiety skierowano najpierw do grupy rzeczoznawców liczącej 30 osób (grupa pilotażowa), a następnie do kolejnych 362 osób, które były uczestnikami internetowej listy dyskusyjnej rzeczoznawców majątkowych. Celem takiego doboru było dotarcie do osób najbardziej aktywnych i uzyskanie możliwie największej liczby odpowiedzi. Ponadto, przy

współpracy z oddziałami terenowymi Agencji Nieruchomości Rolnych, rozprawdzono ankietę wśród rzeczoznawców wyceniających dla celów Agencji.

Wśród 89 uzyskanych odpowiedzi, 7 ankietowanych odesłało ankiety wypełnione tylko w części dotyczącej informacji o danych osobowych a 16 osób – puste ankiety. Respondenci ci w odpowiedzi informowali, że nie specjalizują się w wycenie nieruchomości rolnych, bądź przedmiotem ich wyceny bywają jedynie grunty i budynki, nie zaś produkcja rolnicza w toku. W ich uzasadnieniach najczęstszymi sformułowaniami były: „nie znam się”, „nie zajmuję się”.

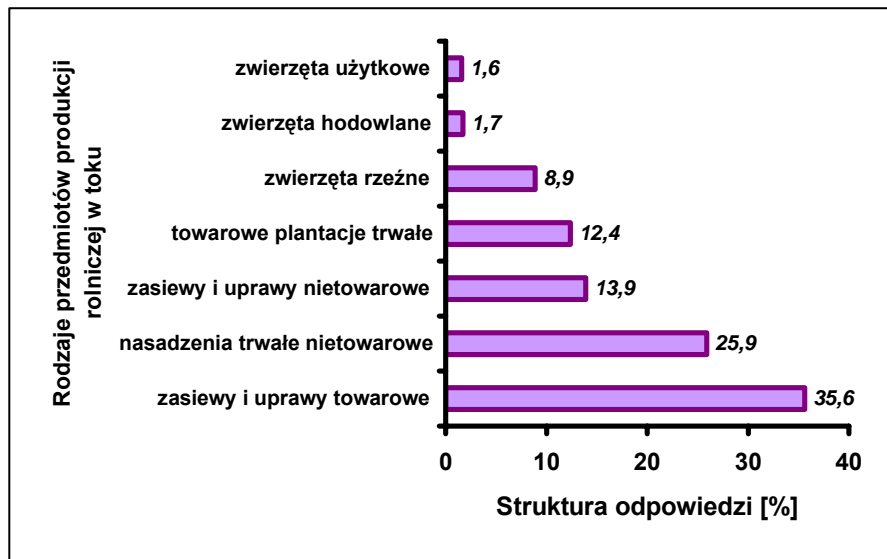
Ostatecznie analizie poddano opinie rzeczoznawców zawarte w 66 ankietach, z których 42 otrzymano od rzeczoznawców z internetowej listy dyskusyjnej, 19 z grupy pilotażowej i 5 za pośrednictwem Agencji Nieruchomości Rolnych.

Produkcja rolnicza w toku jako przedmiot wyceny

Według ankietowanych rzeczoznawców produkcja rolnicza w toku jako przedmiot odrębnego szacowania występowała średnio w 3,7% wykonywanych wycen nieruchomości rolnych lub zorganizowanych rolniczych jednostek produkcyjnych.

Wśród przedmiotów rolniczej produkcji w toku, najczęściej wycenie podlegały zasiewy i uprawy o charakterze towarowym (35,6%) oraz nasadzenia trwale nietowarowe (np. w ogrodach przydomowych) znajdujące się w okresie przed uzyskaniem wieku produkcyjnego (25,9%). Mniejszy udział w wycenie posiadały zasiewy i uprawy o charakterze nietowarowym (13,9%), plantacje kultur wieloletnich (12,4%) i zwierzęta przeznaczone na rzeź przed osiągnięciem postaci produktu finalnego (8,9%). Najrzadziej przedmiot wyceny stanowiły zwierzęta hodowlane (1,7%) i użytkowe (1,6%).

Najczęstszymi celami wyceny produkcji rolniczej w toku, według opinii ankietowanych, były: odszkodowanie (udział w wycenach 39 %), przeniesienie praw (31,1%) i zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy (21,7%). Znacznie rzadziej dokonywano szacowania produkcji rolniczej w toku dla celów rachunkowości (4,1%), ubezpieczenia (2,6%) czy innych celów, wśród których wymieniano postępowania sądowe, upadłościowe i egzekucyjne (1,5%).

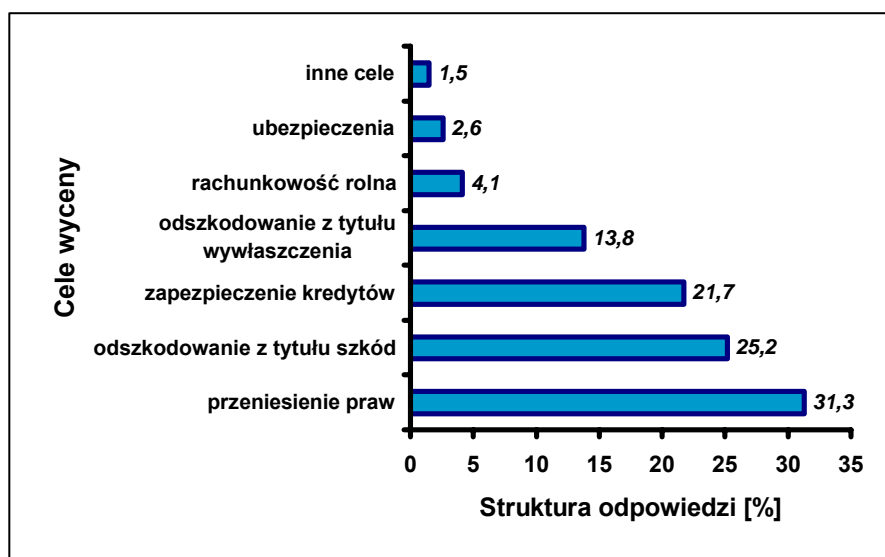


Rysunek 1. Występowanie produkcji rolniczej w toku jako przedmiotu wyceny

Figure 1. Agricultural production in progress as object of valuation

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Source: Own research



Rysunek 2. Cele wyceny produkcji rolniczej w toku

Figure 2. The aims of valuation of agricultural production in progress

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

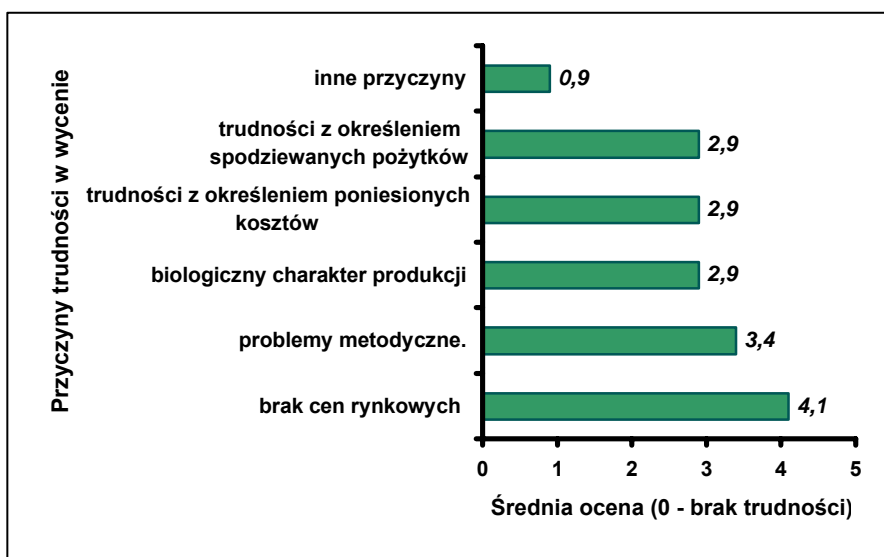
Source: Own research

Trudności w wycenie produkcji rolniczej w toku i ich przyczyny

Wycenę zwierzęcej produkcji w toku uznano za stwarzającą znacznie więcej problemów od roślinnej produkcji w toku. Liczba wskazań na ocenę 5 w przypadku zwierzęcej produkcji w toku stanowiła 76,6% ogólnej liczby tej oceny, natomiast przy roślinnej produkcji w toku 23,4%. Wśród roślinnej produkcji w toku, jako najtrudniejszą

respondenci ocenili wycenę zasiewów i upraw o charakterze nietowarowym (średnia ocena trudności 3,7). Natomiast średnia z ocen trudności w szacowaniu pozostałych grup roślin kształtowała się na zbliżonym poziomie: w odniesieniu do zasiewów i upraw o charakterze towarowym była to ocena 2,6, towarowych plantacji kultur wieloletnich 2,4 oraz nasadzeń trwałych nietowarowych 2,6.

Produkcja zwierzęca w toku została oceniona pod względem trudności w wycenie następująco: zwierzęta rzeźne, średnia z ocen wyniosła 3,0, zwierzęta użytkowe 3,4 i zwierzęta hodowlane 3,9.

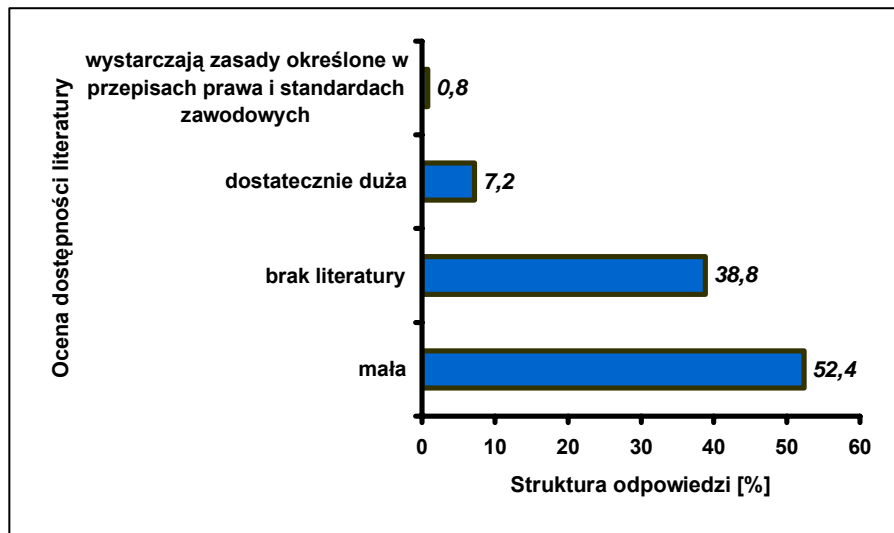


Rysunek 3. Przyczyny trudności w wycenie produkcji rolniczej w toku
Figure 3. Causes of difficulties in valuation of agricultural production in progress.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych
Source: Own research

Jako przyczynę w największym stopniu wpływającą na powstawanie trudności w wycenie produkcji rolniczej w toku, większość ankietowanych uznało brak cen rynkowych (średnia z ocen wyniosła 4,1 w skali od 0 do 5).

Dostępność literatury z zakresu wyceny pozwala na rozwiązywanie ewentualnych problemów, zaś jej brak na ich powstawanie. Według przeważającej oceny respondentów, dostępność literatury na temat wyceny w rolnictwie została uznana za małą (52,4% udziału w liczbie ocen ogółem) oraz wyrażono opinię o jej braku (38,8%).



Rysunek 4. Ocena dostępności literatury z zakresu wyceny w rolnictwie
 Figure 4. Opinion about the attainability of literature in the field of valuation in agriculture.
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych
 Source: Own research

Przydatność różnych metod wyceny w zależności od rodzaju przedmiotu produkcji rolniczej w toku i celu wyceny

Respondenci dokonali oceny (w skali 0 do 5) przydatności metod szacowania w zależności od rodzaju przedmiotu rolniczej produkcji w toku oraz celu wyceny. Wśród metod wyceny oceniali polegające na określeniu:

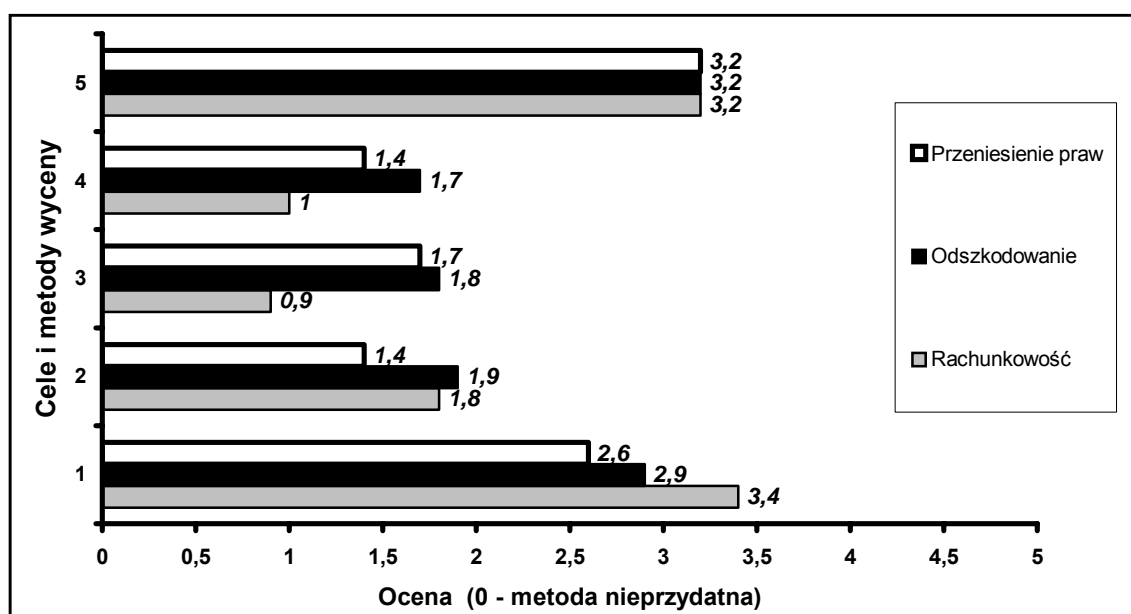
- sumy poniesionych kosztów do daty wyceny,
- sumy poniesionych kosztów z uwzględnieniem ich oprocentowania do daty wyceny,
- wartości spodziewanych pożytków pomniejszonej o koszty, które należałoby ponieść od daty wyceny do chwili uzyskania pożytków,
- wartości zdyskontowanych spodziewanych pożytków pomniejszonej o zdyskontowane koszty, które należałoby ponieść od daty wyceny do chwili uzyskania pożytków,
- wartości według cen rynkowych.

W ankiecie wskazano do zaopiniowania metody wyceny dla trzech celów: przeniesienia praw, odszkodowania, rachunkowości.

Najwyższą średnią ocenę w opinii respondentów uzyskała metoda polegająca na określeniu wartości w oparciu o ceny rynkowe (średnia z ocen 3,2). Z drugiej jednak strony, ankietowani rzeczoznawcy wskazali brak cen rynkowych jako najistotniejszą przyczynę trudności w wycenie produkcji rolniczej w toku. Produkcja rolnicza w toku często nie stanowi przedmiotu obrotu rynkowego. Wyniki analiz teoretycznych przeprowadzonych

przez autorkę potwierdzają ograniczoną możliwość wykorzystania tej metody w szacowaniu produkcji rolniczej w toku.

Stosunkowo skromna literatura z zakresu wyceny zwierzęcej produkcji w toku ogranicza opis metodyki wyceny głównie dla potrzeb rachunkowości rolnej, w której wycenę zwierząt zaleca się według cen rynkowych. Można więc przypuszczać, że sytuacja ta jest powodem wskazania przez respondentów wysokiej oceny tej metody określania wartości zwierzęcej produkcji w toku (średnia z ocen wynosi ok. 4).



Rysunek 5. Ocena (w skali 0-5) przydatności metod wyceny polegających na określeniu:

- 1 – sumy poniesionych kosztów,
- 2 – sumy poniesionych kosztów z ich oprocentowaniem,
- 3 – wartości spodziewanych korzyści pomniejszonej o koszty, które należałoby ponieść od daty wyceny do chwili uzyskania korzyści,
- 4 – wartości zdyskontowanych spodziewanych korzyści pomniejszonej o zdyskontowanie koszty, które należałoby ponieść od daty wyceny do chwili uzyskania korzyści,
- 5 – wartości według cen rynkowych

Figure 5. Opinions (in the scale 0-5) about the usefulness of valuation methods which rely on the calculation of:

- 1 - sum of incurred costs,
- 2 - sum of incurred costs charged with interest,
- 3 - value of expected benefits minus costs expected between the date of valuation and the moment of getting benefits,
- 4 - value of discounted expected benefits minus discounted costs expected between the date of valuation and the moment of getting benefits,
- 5 - value according to market prices.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Source: Own research

Metoda wyceny polegająca na określeniu sumy poniesionych kosztów uzyskała w opinii rzeczoznawców średnią ocenę na również stosunkowo wysokim poziomie wynoszącym 3. Metoda ta należy niewątpliwie do najprostszych, jednak nie uwzględnia walorów tzw.

niematerialnych (przyszłych korzyści) co powoduje, że trudno jest ją zalecać do wyceny, zwłaszcza produkcji towarowej.

Metody zawierające elementy rachunku pieniądza w czasie (oprocentowanie, dyskontowanie) uzyskały w opinii ankietowanych znacznie niższe średnie oceny (od 1,4 do 1,7).

Metoda wyceny polegająca na określeniu wartości spodziewanych pożytków pomniejszonej o nieponiesione koszty była również niżej oceniona (średnia z ocen wyniosła 1,5), z wyjątkiem nieco wyższych ocen w przypadku wyceny zasiewów i upraw o charakterze towarowym oraz towarowych plantacji kultur wieloletnich.

Wnioski

1. W opinii ankietowanych rzeczoznawców, jako najbardziej przydatną metodę szacowania przedmiotów produkcji rolniczej w toku uznano określanie wartości „według cen rynkowych”. Z drugiej jednak strony, brak cen rynkowych uznano za najistotniejszą przyczynę trudności w wycenie produkcji rolniczej w toku. Przedmioty produkcji rolniczej w toku pojawiają się w obrocie rynkowym tylko w niektórych fazach ich rozwoju - w przypadku produkcji zwierzęcej, bądź nie są w powszechnym obrocie - w przypadku produkcji roślinnej. Wycena zwierzęcia jako produkcji w toku poprzez przyjęcie za podstawę szacowania rynkowej ceny jednostkowej produktu finalnego, nie uwzględnia zmiany jego wartości w czasie. Podobnie, określanie wartości dóbr zaliczanych do produkcji roślinnej w toku według cen rynkowych przyszłych pożytków nie uwzględnia narastającego charakteru zmian ich wartości.

2. Jako drugą najczęściej wykorzystywaną metodę, rzeczoznawcy wskazali polegającą na określaniu sumy poniesionych kosztów. Metoda ta uwzględnia narastający w czasie charakter zmian wartości produkcji w toku, jednak w ograniczonym zakresie. Powodem tego jest częste wykorzystywanie do obliczeń jedynie kosztów bezpośrednich, bez ich oprocentowania oraz fakt, że wartość przedmiotu produkcji w toku jest tworzona także przez jego walory niematerialne.

3. Zasadność wykorzystywania w wycenie produkcji rolniczej w toku metod uwzględniających jej potencjał do generowania przyszłych korzyści potwierdza fakt, że najczęstszymi celami jej szacowania, według opinii ankietowanych rzeczoznawców, są: odszkodowanie, przeniesienie praw i zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy.

4. Dostępność literatury na temat wyceny produkcji rolniczej w toku została przez respondentów uznana za małą lub wyrażono opinię o jej braku. Można więc przypuszczać,

że sytuacja ta jest powodem wskazania przez respondentów metody „według cen rynkowych” za najbardziej przydatną w wycenie, przy jednoczesnym wskazaniu braku cen rynkowych jako najistotniejszej przyczyny trudności w wycenie, jak również stosunkowo niskiej oceny przydatności metod zawierających elementy rachunku pieniądza w czasie oraz metody polegającej na określeniu wartości spodziewanych pożytków pomniejszonej o nieponiesione koszty.

5. Przeważający wśród rzeczoznawców brak znajomości istoty i zasadności stosowania poszczególnych metod w wycenie produkcji rolniczej w toku wskazuje na potrzebę prowadzenia i popularyzowania prac w tym zakresie.

Literatura

- Adamowski Z. (1983): Podstawy ekonomiki i organizacji przedsiębiorstw rolnych. Wyd. 3, PWRiL, Warszawa.
- Bud-Gusaim J. (1997): Teoretyczne podstawy i metodyczne aspekty szacowania wartości rolniczej produkcji w toku. [W:] Gwarancje jakości usług rzeczoznawców majątkowych. VI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych. Wyd. ART Olsztyn, s. 117-129.
- Bud-Gusaim J. (2005): Taksacja rolnicza. Wyd. SGGW, Warszawa.
- Konowalczyk J., Kurowska T., Ostrowski L.J., Urbańczyk K. [2002]: Wycena nieruchomości rolnych. Prawo, rynek, metody. Wyd. PFSRM, Warszawa.
- Laskowska E. (2002): Wycena rolniczej produkcji w toku - teoria i praktyka. *Zeszyty Naukowe SGGW. Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej* 46.
- Łaguna T. M. (1999): Wycena nieruchomości i gospodarstw rolnych. Wyd. ZCO, Olsztyn-Zielona Góra.
- Moszczeński S. (1933): Wycenianie gruntów i posiadłości ziemskich. Nakład własny autora, Warszawa.
- Szacowanie nieruchomości niezurbanizowanych. (1999). Hopfer A. (red.). Wyd. Twigger Warszawa.

Abstract. The aim of a survey was to learn the of valuers' opinions about the value of agricultural production in progress. The research has shown that there were real difficulties in valuation of production in progress; experts do not have enough knowledge about incorporating the changes in the value of agricultural production, and they lack understanding of relevant literature.

Key words: agricultural production in progress, valuation, survey.