

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI I PODSTAWOWE ZASADY JEJ USTALANIA



CZYNNIKI KSZTAŁTUJĄCE WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

- ◎ **Czynniki fizyczne**-lokalizacja ogólna, lokalizacja szczegółowa, ukształtowanie terenu, nasłonecznienie, kształt, wielkość działki, wiek budynku, zużycie techniczne budynku, funkcjonalność, dojazd, technologia budynku, uzbrojenie działki itp.
- ◎ **Czynniki ekonomiczne** – stan rozwoju gospodarczego, poziom bezrobocia, zamożność społeczeństwa, form kredytowania, oprocentowanie kredytów itp.
- ◎ **Czynniki prawne** – plan zagospodarowania, formy władania nieruchomościami, swoboda udziału w transakcjach, system podatkowy, system opłat, ulgi podatkowe, wymogi ochrony środowiska itp.
- ◎ **Czynniki środowiskowe** – sytuacja demograficzna regionu (wielkość rodzin, styl życia, przyzwyczajenia), moda, otoczenie nieruchomości (dostępność usług, centrów handlowych), sąsiedztwo, skażenie środowiska itp.



CZYNNIKI PRZYCZYNIAJĄCE SIĘ DO ODCHYLEŃ POMIĘDZY CENĄ A WARTOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI

- ◎ **Forma obrotu:** transakcja prywatna, forma przetargu (ograniczony, nieograniczony, licytacja)
- ◎ **Interwencjonizm państwowy:** preferencje fiskalne, stosowanie bonifikat
- ◎ **Warunki transakcji:** szybka sprzedaż, zbycie pomiędzy podmiotami powiązanymi
- ◎ **Nieracjonalne zachowania kupujących:** szczególne motywacje kupującego, zachowania snobistyczne
- ◎ **Sztuka negocjacji**



WARUNKI STAWIANE TRANSAKCJOM RYNKOWYM

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



RODZAJE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- ③ **Wartość rynkowa**
- ③ **Wartość odtworzeniowa**
- ③ **Wartość katastralna**

WARTOŚĆ RYNKOWA

- ◎ **Wartość rynkową** określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:
- ◎ strony umowy były od siebie **niezależne**, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały **stanowczy zamiar** zawarcia umowy,
- ◎ **upłynął czas** niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA

- ◎ **Wartość odtworzeniową** określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także gdy wymagają tego przepisy szczególne. Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

WARTOŚĆ KATASTRALNA

- ◎ **Wartość katastralną** ustala się dla nieruchomości, o których mowa w przepisach o podatku od nieruchomości. Stanowi ją wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości.



REGULACJE DOTYCZĄCE ZASAD WYCENY

- ❑ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- ❑ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego
- ❑ Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych wydawane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Rzecznawcy przy wycenie mają obowiązek kierować się zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardów zawodowych.

JAKIE ELEMENTY MUSI ZAWIERAĆ OPERAT SZACUNKOWY

Treść operatu:

- ⊙ Strona tytułowa
- ⊙ Wyciąg z operatu szacunkowego
- ⊙ Określenie przedmiotu i zakresu wyceny
- ⊙ Określenie celu wyceny
- ⊙ Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego
- ⊙ Daty istotne dla sporządzenia operatu
- ⊙ Opis i określenie nieruchomości
 - Stan prawny
 - Stan techniczny i użytkowy
 - Przeznaczenie w planie miejscowym
- ⊙ Przedstawienie sposobu wyceny
- ⊙ Analiza rynku nieruchomości
- ⊙ Określenie wartości nieruchomości
- ⊙ Wynik końcowy
- ⊙ Klauzule i zastrzeżenia
- ⊙ Podpis autora i pieczęć
- ⊙ Załączniki



DLA JAKICH CELÓW PRZEPROWADZA SIĘ WYCENĘ NIERUCHOMOŚCI

- ⊙ Określenie odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości
- ⊙ Określenie wartości nieruchomości dla ustalenia ceny wywoławczej dla trybu przetargowego przy sprzedaży bądź oddania w użytkowanie wieczyste przez podmiot publiczny (gmina, SP)
- ⊙ Określenie wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty planistycznej
- ⊙ Określenie wartości nieruchomości dla ustalenia opłat adiacenckich
- ⊙ Określenie wartości nieruchomości dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu
- ⊙ Określenie wartości nieruchomości przy wycenie majątku przedsiębiorstw państwowych i spółek w procesie zmian własnościowych
- ⊙ Określenie wartości nieruchomości dla ustalenia kredytu hipotecznego i ustanowienia hipoteki

PODSTAWOWE ZASADY WYCENY – PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Podejście porównawcze

- Metoda porównywania parami
- Metoda korygowania ceny średniej
- Metoda analizy statystycznej rynku

Podejście dochodowe

- Metoda inwestycyjna
- Metoda zysków

Podejście kosztowe

- Metoda kosztów odtworzenia
- Metoda kosztów zastąpienia

Podejście mieszane

- Metoda pozostałościowa
- Metoda kosztów likwidacji
- Metoda wskaźników szacunkowych gruntu

ETAPY WYCENY METODĄ PORÓWNYWANIA PARAMI

- ❑ Określenie rynku lokalnego
- ❑ Analiza ekonomiczna rynku
- ❑ Określenie cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości
- ❑ Określenie wpływu poszczególnych cech na wartość nieruchomości
- ❑ Opis nieruchomości pod kątem cech rynkowych
- ❑ Wybór kilku podobnych nieruchomości (min.3), które były przedmiotem obrotu rynkowego, których znamy ceny, cechy i daty sprzedaży
- ❑ Ewentualna korekta cen ze względu na upływ czasu
- ❑ Zestawienie parami nieruchomości wycenianej z nieruchomości porównawczymi
- ❑ Określenie różnic (poprawek kwotowych) pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi
- ❑ Określenie wartości nieruchomości w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cechami w każdej parze porównawczej
- ❑ Określenie ostatecznej wartości nieruchomości jako średnią arytmetyczną lub ważoną z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

PRZYKŁAD OKREŚLANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ METODĄ PORÓWNYWANIA PARAMI

Należy określić wartość rynkową nieruchomości lokalowej (lokal mieszkalny o powierzchni 50 m kw.). W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano 14 transakcji sprzedaży lokali. W zbiorze tym odnotowano:

Cenę minimalną – 3010 zł/m kw.

Cenę maksymalną – 3769 zł/m kw.

Różnica – 759 zł/m kw.

Ze zbioru 14 cen transakcyjnych w obliczeniach wykorzystano jako obiekty porównawcze 4 transakcje sprzedaży obiektów najbardziej podobnych do wycenianego (lokale A, B, C i D)

Ceny nieruchomości lokalowych:

A – 3396 zł/m kw.

B – 3257 zł/m kw.

C – 3231 zł/m kw.

D – 3120 zł/m kw.

ZAKRESY KWOTOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	położenie	25	190
2	stan techniczny budynku	20	152
3	standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń	20	152
4	wielkość lokalu	10	76
5	położenie na piętrze	10	76
6	sąsiedztwo	15	113
		100	759



Cechy rynkowe	Ocena
Położenie	bardzo dobre
	dobre
	słabe
Stan techniczny budynku	Bardzo dobry
	dobry
	słaby
Standard i funkcjonalność pomieszczeń	bardzo dobry
	dobry
	słaby
Wielkość lokalu	najlepsza
	przeciętna
Położenie na piętrze	dobre
	przeciętne
	słabe
Sąsiedztwo	bardzo dobre
	dobre
	słabe



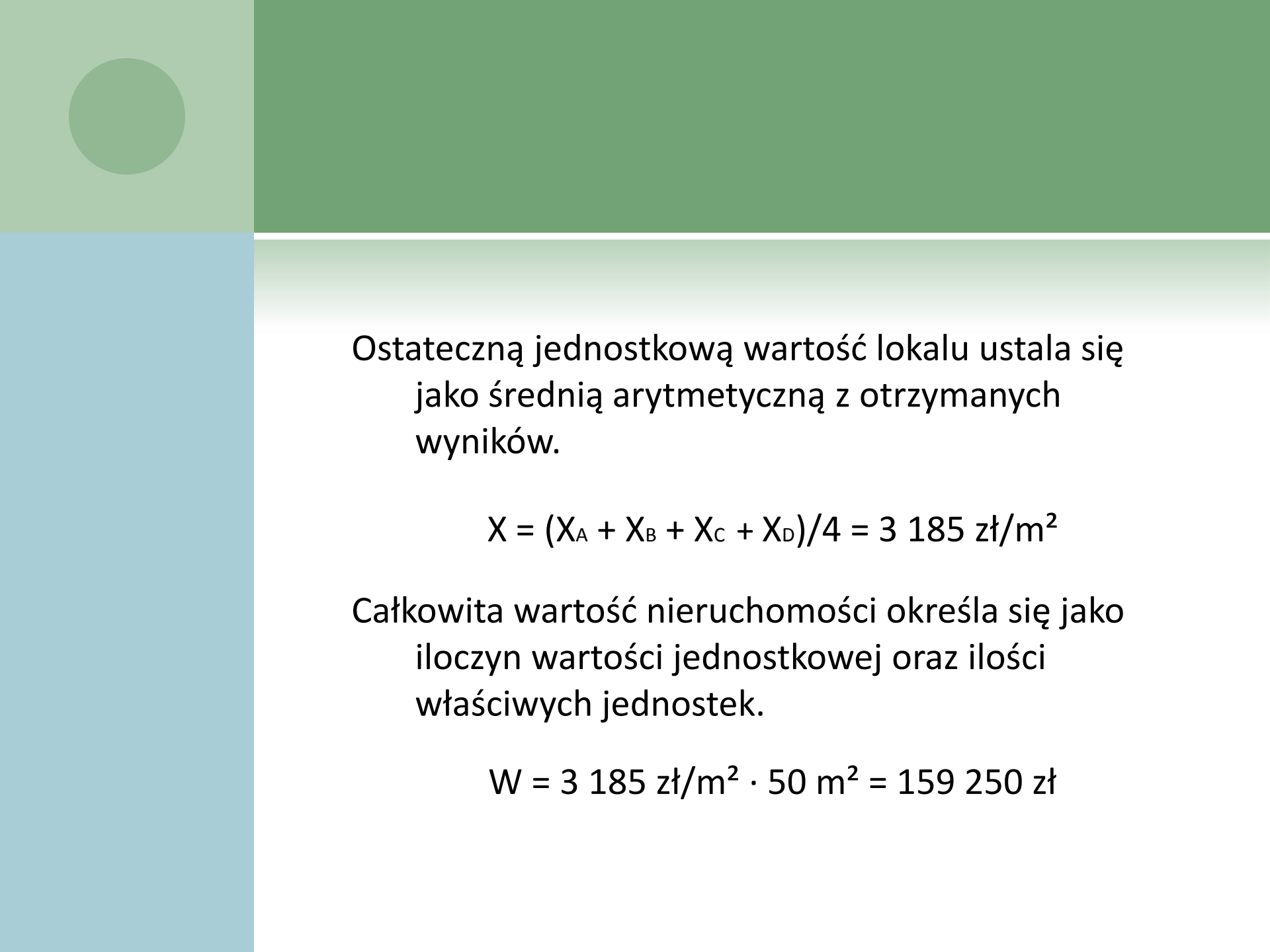
CHARAKTERYSTYKA LOKALI

Lp.	Cechy rynkowe	Lokal wyceniany X	Lokal A	Lokal B	Lokal C	Lokal D
1	Położenie	dobre	dobre	dobre	dobre	słabe
2	Stan techniczny budynku	dobry	bardzo dobry	dobry	dobry	dobry
3	Standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń	słaby	dobry	dobry	dobry	słaby
4	Wielkość lokalu	przeciętna	przeciętna	najlepsza	przeciętna	Przeciętna
5	Położenie na piętrze	dobre	przeciętne	dobre	dobre	przeciętna
6	sąsiedztwo	dobre	dobre	bardzo dobre	dobre	dobre

LOKAL WYCENIANY I LOKAL A

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Cecha lokalu wycenianego X	Cecha lokalu A	Poprawki [zł/m ²]
1	położenie	25	190	dobrze	dobrze	0
2	stan techniczny budynku	20	152	dobry	bardzo dobry	-76
3	standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń	20	152	słaby	dobry	-76
4	wielkość lokalu	10	76	przeciętna	przeciętna	0
5	położenie na piętrze	10	76	dobrze	przeciętne	+38
6	sąsiedztwo	15	113	dobrze	dobrze	0
		100	759			-114

Cena 1 m² p. u. lokalu A: 3396 zł/ m² $\rightarrow X_A = 3\,282$ zł/ m²



Ostateczną jednostkową wartość lokalu ustala się jako średnią arytmetyczną z otrzymanych wyników.

$$X = (X_A + X_B + X_C + X_D)/4 = 3\,185 \text{ zł/m}^2$$

Całkowita wartość nieruchomości określa się jako iloczyn wartości jednostkowej oraz ilości właściwych jednostek.

$$W = 3\,185 \text{ zł/m}^2 \cdot 50 \text{ m}^2 = 159\,250 \text{ zł}$$

ZADANIE 2

Określ wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej o powierzchni 160 m² wykorzystując poniższe dane:

$$C_{\max} = 3\,800 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 2\,500 \text{ zł/m}^2$$

W poniższej tabelicy wskazano zestawienie cech rynkowych, wag oraz skali ocen przypisanych do poszczególnych cech rynkowych.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga	Skala ocen			
1	Położenie	30%	5	4	3	2
2	Sąsiedztwo	20%	5	4	3	
3	Wielkość i zagospodarowanie działki	20%	5	4	3	
4	Standard i stan techniczny	20%	5	4	3	
5	Architektura	10%	5	4		
Razem		100%				



Lp.	Cechy rynkowe	Obiekt wyceniany X	Obiekt podobny A	Obiekt podobny B	Obiekt podobny C
1	Położenie	4	4	2	5
2	Sąsiedztwo	3	4	3	4
3	Wielkość i zagospodarowanie działki	4	4	5	4
4	Standard i stan techniczny	3	3	3	4
5	Architektura	4	4	4	5
Ceny zł/m ²		x	3 000	2 800	3 500