

Podstawy gospodarowania nieruchomościami

Wykład 4

Wartość nieruchomości i jej wycena

dr Agnieszka Małkowska

Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Cena a wartość nieruchomości

CENA –kwota pieniędzy zapłacona za dane dobro. Stanowi odwzorowanie faktu dokonanego (np. ceny transakcyjne).



Cena jest zewnętrznym wyrazem wartości; jest jej miarą, ale wartość nie zawsze jest równa cenie.

➤ **CENA = WARTOŚĆ** –tylko na rynkach doskonałych, tzn. w sytuacji gdy:

- ✓ mechanizm rynkowy działa efektywnie
- ✓ nie ma asymetrii informacji
- ✓ nie ma presji na strony transakcji

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

- **Oddziaływanie czynników deformujących cenę** – np. wpływ monopolu, asymetria informacji
- **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** – niektórzy mają dar przekonywania
- **Bąble rynkowe** –oderwanie cen od tzw. fundamentów

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

- Wartość rynkowa
- Wartość odtworzeniowa
- Wartość katastralna

Wartość rynkowa

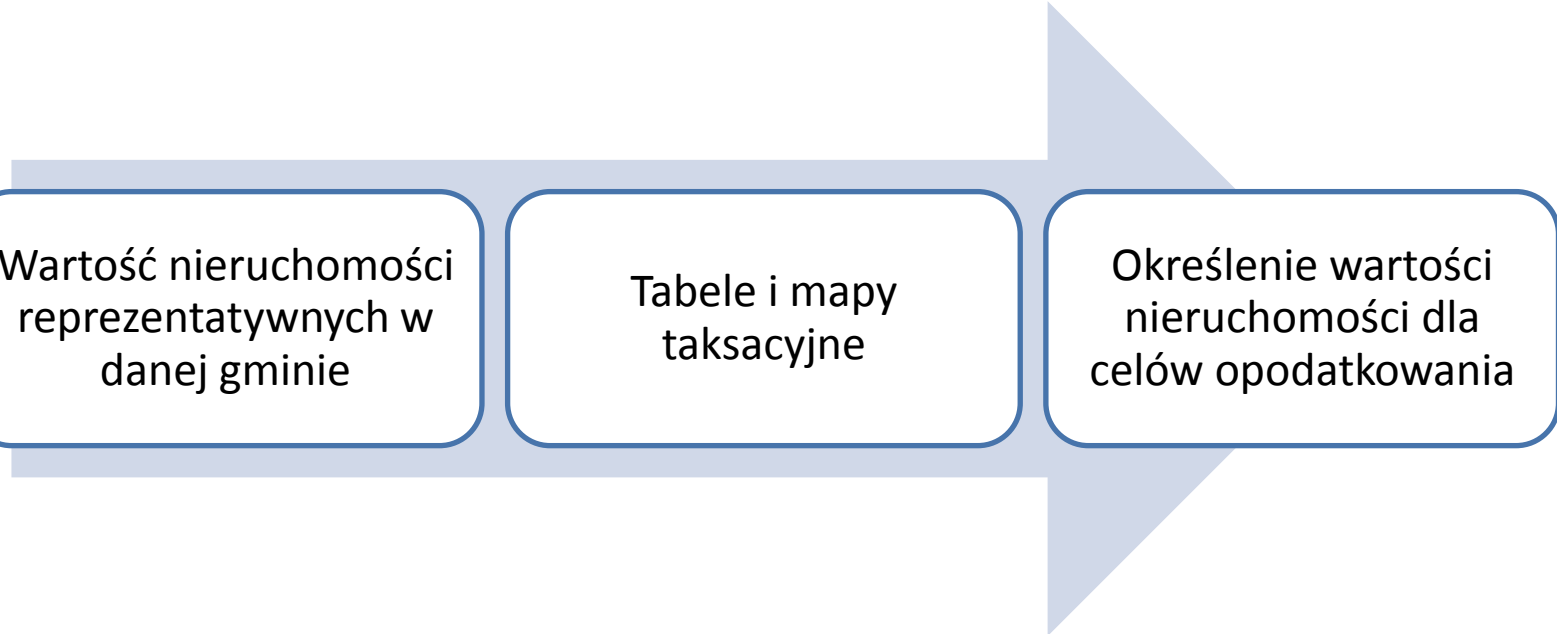
- **Wartość rynkową** określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:
- strony umowy były 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 - istota

- **Wartość katastralną** ustala się dla nieruchomości, o których mowa w przepisach o podatku od nieruchomości
- Stanowi ją wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości (wycena masowa)



Wartość nieruchomości
reprezentatywnych w
danej gminie

Tabele i mapy
taksacyjne

Określenie wartości
nieruchomości dla
celów opodatkowania

Wartość katastralna – sposób określania

- Wartość katastralną nieruchomości ustala się na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości **na obszarze danej gminy** (przy wykorzystaniu cen transakcyjnych z tej gminy lub gmin sąsiadujących)

Cechy nieruchomości brane pod uwagę przy powszechnej taksacji		
Gruntów zabudowanych i pod zabudowę	Budynków	Lokali
położenie, przeznaczenie w planie miejscowym, wyposażenie w infrastrukturę, stan zagospodarowania, klasa gleboznawcza	położenie, rodzaj budynku, sposób użytkowania, wyposażenie w instalacje zewnętrzne, dane techniczne, stopień zużycia	położenie w budynku, rodzaju lokalu, sposób użytkowania, wyposażenie w instalacje zewnętrzne, stopień zużycia

Przesłanki funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego

- Określenia wartości nieruchomości dokonują **rzeczoznawcy majątkowi**
- Rzeczoznawca majątkowy – **zawód zaufania publicznego**
- Dlaczego zawód rzeczoznawcy jest potrzebny?
 - ✓ Cechy nieruchomości – m.in. różnorodność, kapitałochłonność
 - ✓ Cechy rynku nieruchomości – niedoskonałość
 - ✓ Różne cele, warunki i metody wyceny
 - ✓ Potrzeba obiektywizmu i bezstronności
(sprzeczne interesy stron)
 - ✓ Zapewnienie bezpieczeństwa finansowego decyzji
(ciężar finansowy decyzji, poufność informacji)
 - ✓ Wymogi wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji zawodowych
(wiedza ekspercka) – podlegające weryfikacji

Kto to jest rzeczoznawca majątkowy?

- Rzeczoznawcą majątkowym jest **osoba fizyczna** posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości
- Prawo wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego osoba nabywa z dniem wpisu do **centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych**
- Tytuł zawodowy „rzeczoznawca majątkowy” podlega ochronie prawnej.

Czym się zajmuje rzeczoznawca majątkowy?

➤ **Rzeczoznawca majątkowy:**

- ✓ **określa wartości nieruchomości**, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.
- ✓ **może sporządzać opracowania i ekspertyzy**, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące:
 - rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
 - efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
 - skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
 - oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
 - bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
 - określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
 - wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
 - wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Kto ma szansę zostać rzeczoznawcą majątkowym?

➤ **Osoba fizyczna, która:**

- ✓ nie była karana za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za składanie fałszywych zeznań oraz za przestępstwa skarbowe;
- ✓ posiada wyższe wykształcenie magisterskie;
- ✓ zakończyła z wynikiem pozytywnym proces przygotowania do zawodu, postępowanie kwalifikacyjne i złożyła egzamin uprawniający do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- ✓ została wpisana do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych.

Proces (wymogi formalne) przygotowania się do zawodu rzeczoznawcy

➤ **Etap I**

- ✓ ukończenie studiów wyższych, których program uwzględnia co najmniej minimalne wymogi programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, lub
- ✓ ukończenie studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości ;

➤ **Etap II**

- ✓ odbycie praktyki zawodowej w zakresie wyceny nieruchomości u osoby, która wykonuje działalność zawodową w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego w sposób nieprzerwany minimum 5 lat
- ✓ praktyka zawodowa nie może trwać krócej niż 12 miesięcy
- ✓ Na praktyce kandydat:
 - ✓ uczestniczy w wykonywaniu czynności związanych z szacowaniem nieruchomości,
 - ✓ samodzielnie sporządza 15 operatów szacunkowych zgodnie z wymogami rozporządzenia,
 - ✓ zapoznaje się ze sposobem korzystania z rejestrów i ewidencji oraz innych źródeł informacji o nieruchomościach

Egzamin dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych

➤ Etap III

- ✓ Przejście z wynikiem pozytywnym postępowania kwalifikacyjnego
- ✓ Etap wstępny – sprawdzenie warunków formalnych wymaganych przed przystąpieniem do egzaminu
- ✓ Egzamin:
 - Pisemny – test 90 pytań wielokrotnego wyboru (max 90 p.) oraz zadanie praktyczne (max 10 p.) – czas trwania 150 minut – egzamin zdany min. 70 p.,
 - Ustny – obrona 3 z 15 operatów (wybranych przez Komisję), od 6 do 12 pytań od członków Komisji Egzaminacyjnej + dowolna liczba pytań uzupełniających 😊. Egzamin zdany gdy kandydat uzyskał min. 50% punktów za właściwe odpowiedzi dla każdego bronięcego operatu szacunkowego.

➤ Wpis do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych

Zdaliśmy – co dalej?

- **Odpowiedzialność rzeczoznawcy za operat**
 - merytoryczna (właściwa metodologicznie)
 - formalna (zgodność z prawem i z etyką zawodową)
- **Weryfikacja opinii rzeczoznawcy**
 - obrona operatu
 - Komisja Odpowiedzialności Zawodowej
- **Kontrola nad działalnością rzeczoznawcy**
 - ustawiczne doszkąłcanie (dokumentowane i weryfikowane)
 - ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej
- **Sankcje (za naruszenie prawa, zasad wyceny, standardów zawodowych i etyki)**
 - upomnienia i nagany
 - czasowe zawieszenie wykonywania uprawnień
 - zawieszenie uprawnień do czasu ponownego złożenia egzaminu
 - pozbawienie uprawnień

Regulacje dotyczące zasad wyceny nieruchomości

- 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
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - opracowywane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkalnictwa.

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

Podstawowe pojęcia związane z wyceną

Wycena nieruchomości

- postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości

Szacowanie nieruchomości

- czynności związane z określaniem wartości nieruchomości

Operat szacunkowy

- opinia autorska rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości. Stanowi dokument urzędowy sporządzany wyłącznie na piśmie.

Przesłanki/cele wyceny nieruchomości

- Kupno/sprzedaż
- Aporty do spółek
- Zabezpieczanie kredytów
- Doradztwo inwestycyjne
- Przetargi
- Ubezpieczenia
- Odszkodowania
- Podatki i opłaty
- Leasing

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

Źródła informacji wykorzystywane do wyceny?

- Księgi wieczyste
- Kataster nieruchomości
- Ewidencja sieci uzbrojenia terenu
- Tabele taksacyjne i mapy taksacyjne
- Plany miejscowe, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
- Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę
- Wykazy prowadzone przez urzędy skarbowe
- Dokumenty będące w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz (np. ANR, AMW)
- Akty notarialne znajdujące się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych
- Umowy, orzeczenia, decyzje i inne dokumenty, będące podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, rejestry wchodzące w skład operatu katastralnego, a także wyciągi z operatów szacunkowych przekazywane do katastru nieruchomości

Metodologia wyceny – podejścia i metody

- Podejście porównawcze
 - ✓ Metoda porównania parami
 - ✓ Metoda korygowania ceny średniej
 - ✓ Metoda analizy statystycznej rynku
- Podejście dochodowe
 - ✓ Metoda kapitalizacji prostej
 - ✓ Metoda dyskontowania strumieni dochodów
- Podejście kosztowe
 - ✓ Metoda kosztów zastąpienia
 - ✓ Metoda kosztów odtworzenia
- Podejście mieszane
 - ✓ Metoda pozostałościowa
 - ✓ Metoda likwidacyjna

Podstawowe zasady wyceny (podejścia)

Podejście porównawcze

- polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.
Podejście porównawcze stosuje się, jeśli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Podejście dochodowe

- polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości.
Podejście dochodowe stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód lub takich, które dochód mogą przynosić.

Podstawowe zasady wyceny (podejścia) cd.

Podejście kosztowe

- stosuje się do określenia wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości.

Podejście mieszane

- stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości w sytuacji, gdy nie można skorzystać z podejścia porównawczego lub dochodowego.

23. Ile jest wart Kraków

Wg Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn. pl wszystkie nieruchomości w Krakowie są warte 309 mld zł

✓ Największą wartość ma Wawel -wartość wszystkich obiektów zlokalizowanych na wzgórzu wawelskim została oszacowana na 4 mld zł.

✓ Mieszkania i domy -137 mld zł.

✓ Infrastruktura miejska -32,5 mld zł

✓ Obiekty publiczne -32,5 mld zł

✓ Hotele –3,3 mld zł

✓ Biurowce –3,9 mld zł

To na dzisiaj wszystko ...

Czy są pytania?