Łukasz Śliwiński

Wartość nieruchomości

Acta Scientifica Academiae Ostroviensis nr 35-36, 115-121

2011

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

MUZEUM HISTORII POLSKI

Łukasz Śliwiński

Wartość nieruchomości

Słowa kluczowe: wartość, wartość rynkowa, cena, nieruchomość

1. Wstęp

Z pojęciem wartości przede wszystkim mamy do czynienia na rynku, który pod względem ekonomicznym oznacza całokształt transakcji kupna i sprzedaży oraz warunków w jakich one przebiegają. Rynek możemy klasyfikować według różnych kryteriów np. ze względu na: zasięg oddziaływania (lokalny, regionalny, krajowy), charakter transakcji (rynek towarowy, kapitałowy, usług, pracy), stopień zaspokojenia potrzeb (rynek producenta i konsumenta), liczbę uczestników transakcji (detaliczny, hurtowy) czy też czas wykonania (kasowy lub terminowy). Każdy z rynków charakteryzuje się właściwą dla siebie specyfiką, przy czym każdy posiada podobne mechanizmy sprzedaży i kupna, które w konsekwencji prowadzą do określenia wartości i ceny oferowanych na nim dóbr. Szczególnym rodzajem rynku jest rynek nieruchomości, który stanowi ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości.

Rynek nieruchomości jest rynkiem niejednolitym i niedoskonałym, wymagającym fachowej obsługi oraz wyróżniającym się małą elastycznością popytu i podaży. Jednak jak każde dobro, tak i nieruchomość będąca przedmiotem obrotu, powinna mieć określoną wartość, aby w efekcie końcowym uzyskać cenę. Wynika z tego, że cena jest elementem wtórnym do wartości nieruchomości i stanowi jej pieniężne wyrażenie. Może być ona ustalona na różne kwoty uzależnione od zastosowanych zabiegów marketingowych przez strony transakcji i ich subiektywnych ocen. Dlatego też tak jak i z innymi towarami dostępnymi na rynku, cena za takie same lub podobne dobra posiadające te same cechy, niejednokrotnie może się znacznie różnić. Cena jest zatem wypadkową wielu warunków, które występują na danym rynku, zarówno tych obiektywnych jak i subiektywnych uzależnionych od stron transakcji. Regulatorem cen w gospodarce rynkowej jest prawo popytu, które poprzez mechanizm podażowo-popytowy zbliża ceny do ich wartości

2. Wartość rynkowa

Posługując się w potocznym języku sformułowaniem *wartość nieruchomości, działki lub budynku* zazwyczaj mamy na myśli wartość rynkową, którą często utożsamiamy z ceną. Jednak analizując wstęp niniejszego artykułu można wyciągnąć wniosek iż cena jaką uzyskujemy za nieruchomość powinna jedynie oscylować wokół wartości. Można zatem stwierdzić, że wartość nieruchomości określimy jako najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku. Stwierdzenie to jest jednocześnie podstawą definicji wartości rynkowej nieruchomości zawartej w art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- *Strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej i mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,*
- *Upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.*

Podobna definicja wartości rynkowej znajduje się w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny w standardzie KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa". Przyjęta tam interpretacja ściśle definiuje pojęcie *najbardziej prawdopodobnej ceny* jako wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą rozsądnie rzecz biorąc można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą. Z kolei pojęcie *możliwa do uzyskania na rynku* oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej [KSWP 1, 2007].

Wartość rynkową nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu określają rzeczoznawcy majątkowi. Na wartość rynkową szacowanego mienia mają wpływ zebrane informacje ogólne dotyczące analizowanego rynku nieruchomości w obszarze miasta, regionu, kraju oraz czynniki społeczne, ekonomiczne, administracyjne i środowiskowe. Należy również uwzględnić informacje szczegółowe dotyczące nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych na rozważanym rynku (rysunek 1). Ponieważ z nieruchomością mogą być powiązane różne prawa rzeczowe i zobowiązaniowe, to rodzaj tych praw także jest ważny przy określaniu wartości nieruchomości (rysunek 2). Wpływ na wartość rynkową mają też warunki rynkowe sprzedaży podobnych i konkurencyjnych do wycenianej nieruchomości, analiza popytu, ocena pustostanów nieruchomości zabudowanych, przegląd ofert, analiza podaży oraz szacowanie ceny równowagi rynkowej. Transakcjom i umowom, które nie posiadają w pełni znamion rynkowych, rzeczoznawca może przypisać odpowiednie wagi wiarygodności, które zgodnie z jego przekonaniem odzwierciedlają stan rynku na dzień wyceny [Czaja, Parzych 2007].

Rodzaje nieruchomości	Podstawowe cechy
Nieruchomość gruntowa wraz z jej częściami składowymi, np.: – budynki i budowle – rośliny – wody stojące – złoża kopalin	Dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych: – powierzchnia, kształt granic działki, – przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, – rodzaj praw do gruntu, – cechy związane z lokalizacją (np. sąsiedztwo, uciążliwość, dojazd, dostęp, stan środowiska naturalnego), – cechy fizyczne mogące mieć wpływ na wartość (np. uzbrojenie nieruchomości czyli liczba mediów możliwa do podłączenia, sposób i stan zagospodarowania, ukształtowanie terenu).
Nieruchomość budynkowa + prawo użytkowania wieczystego	Dla nieruchomości budynkowych oraz dla nieruchomości gruntowych zabudowanych – informacje wyżej wymienione oraz: – podstawowe dane o budynku (np. liczba kondygnacji, powierzchnia użytkowa), – architektura i technologia budowy, – wiek budynku oraz stopień zużycia, – standard użytkowy (jakość wykończenia i wyposażenia, funkcjonalność obiektu), – inne cechy fizyczne budynku mogące mieć wpływ na poziom cen transakcyjnych.
Nieruchomość lokalowa + udział w nieruchomości wspólnej (wspólne części budynku i grunt)	Dla lokali mieszkalnych bądź użytkowych – informacje wymienione wyżej oraz: – rodzaj praw do lokalu, – udział w nieruchomości wspólnej, – powierzchnia lokalu i liczba izb, – usytuowanie na kondygnacji, – inne cechy mogące mieć wpływ na wartość (np. układ funkcjonalny , standard wykończenia lokalu, mieszkanie jedno lub dwupoziomowe).

Rysunek 1. Rodzaje nieruchomości i ich podstawowe cechy (atrybuty).

Rysunek 2. Rodzaje praw do nieruchomości. [Cymerman, Hopfer 2005]

Opinię o wartości nieruchomości sporządza rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego zawierającego cel wyceny. Określenie czynności prawnej, w której operat szacunkowy będzie lub może być wykorzystany, powinno wynikać z zamówienia lub umowy o sporządzenie operatu szacunkowego. Celem wyceny może być określenie wartości nieruchomości m.in. na potrzeby ustalenia:

- ceny sprzedaży nieruchomości,
- aktualnych opłat za użytkowanie wieczyste,
- opłat adiacenckich w związku z dokonanym podziałem nieruchomości,
- opłaty planistycznej związanej ze zmianą przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości lub powstałe szkody,
- zobowiązań podatkowych z tytułu nabycia nieruchomości w drodze kupna, sprzedaży, zamiany, darowizny lub zasiedzenia,
- wielkości zabezpieczenia kredytu,
- wysokości ubezpieczenia,
- rozliczenia poniesionych nakładów,
- obliczenie należności za wyłączenie gruntu rolnego (leśnego) z produkcji,
- zaliczenie mienia pozostawionego za granicą na poczet nabycia nieruchomości.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, że wartość rynkowa nie jest jedynym rodzajem wartości, dla której określenia sporządza się operat szacunkowy. Powołując się na art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się również określenia wartości odtworzeniowej, ustalenia wartości katastralnej oraz określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

3. Wartość odtworzeniowa

Jak już wspomniano w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się nie tylko określenia wartości rynkowej nieruchomości, ale również określenia wartości odtworzeniowej. Stosownie do art. 150 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Natomiast zgodnie z art. 151 ust. 2 wymienionej ustawy:

Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Bardziej szczegółową definicję wraz z jej interpretacją zawiera standard KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa", zgodnie z którym wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom nabycia gruntu i kosztom wytworzenia jego części składowych, z uwzględnieniem stopnia zużycia przy założeniu, że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny. Zatem przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości odrębnie określa się wartość gruntu i wartość jego części składowych. Za wartość gruntu przyjmuje się koszty, jakie należałoby ponieść na zakup gruntu o takich samych cechach. Natomiast za wartość części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszonym o wartość zużycia tych części składowych, albo kwotę równą kosztom ich likwidacji. W procedurze określenia wartości odtworzeniowej zużycie wynika z pogorszenia się cech fizycznych i funkcjonalnych nieruchomości lub jej części składowych oraz wpływu innych czynników zewnętrznych powodujących jej przestarzałość oraz zmniejszenie użyteczności. Natomiast do kosztów odtworzenia, zastąpienia czy likwidacji zalicza się również koszty przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru.

4. Wartość katastralna

Wartość katastralna ma być określana w procesie powszechnej taksacji i ma na celu ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem od nieruchomości. Sytuacja taka będzie miała miejsce w momencie przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości. Wartość katastralną nieruchomości ustala się na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy. Wartość nieruchomości reprezentatywnych określa się z wykorzystaniem cen transakcyjnych nieruchomości na obszarze gminy, a w przypadku braku dostatecznej liczby transakcji, na obszarze gmin sąsiadujących. Ustalone w procesie powszechnej taksacji wartości katastralne, powinny uwzględniać różnice, jakie występują między poszczególnymi nieruchomościami oraz zbliżenie do wartości rynkowej możliwe do uzyskania przy zastosowaniu zasad przyjętych dla masowej wyceny. Ustalenie wartości katastralnej gruntu oraz jego części składowych wykonuje się na podstawie map i tabel taksacyjnych. Mapy takie określają strefy wyodrębnione, ze względu na podobne czynniki wpływające na wartość rynkową oraz zawierają jednostkowe wartości powierzchni gruntów w wykazach tych stref, stanowiących integralną część map taksacyjnych. Natomiast tabele taksacyjne zawierają jednostkowe wartości powierzchni części składowych gruntu w wyodrębnionych

grupach, uwzględniając ich położenie oraz różnice, jakie między nimi występują. Mapy i tabele taksacyjne będzie sporządzał organ prowadzący kataster nieruchomości na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych, wykonanego przez rzeczoznawców majątkowych.

5. Inne rodzaje wartości

Do innych rodzajów wartości można zaliczyć wartość bankowo-hipoteczną. Według ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych za bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości należy rozumieć ustaloną zgodnie z przepisami ustawy wartość, która w ocenie banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank hipoteczny. Zatem wartość taka jest wartością zorientowaną na długi okres, trwale posiadaną przez obiekt stanowiący przedmiot obciążenia kredytem w momencie wyceny. Przepisy ustawy w sposób najbardziej ogólny określają zasady sporządzania takich wycen. Wycena nieruchomości, w celu określenia jej bankowo-hipotecznej wartości, dokonywana jest z zachowaniem należytej staranności, w szczególności z uwzględnieniem jedynie tych cech nieruchomości oraz związanych z nią dochodów, które przy założeniu racjonalnej eksploatacji mogą mieć trwały charakter i które może uzyskać każdy posiadacz tej nieruchomości. Szczegółowe zasady ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości określa regulamin wydawany przez bank hipoteczny. Wartość bankowo-hipoteczna jest jedną z wielu technik analizy rynku, zawierającą ocenę ryzyka długoterminowego i nie związaną z określonym momentem czasu wyceny.

Do jeszcze innym rodzajów wartości można zaliczyć wartość likwidacyjną lub dla wymuszonej sprzedaży. Stanowi ona kwotę, którą można uzyskać z tytułu sprzedaży mienia, ale w krótkim czasie, nie odpowiadającym wymogom czasu eksponowania na rynku, zawartych w definicji wartości rynkowej. W wartości tej zawarte są specyficzne warunki, polegające na nie chęci zbycia po stronie sprzedawcy oraz wiedzy potencjalnych nabywców o niekorzystnej sytuacji zbywcy [Czaja, Parzych 2007].

6. Podsumowanie

Określenie różnych rodzajów wartości nieruchomości wynika z potrzeb gospodarczych, rozwoju rynku oraz unormowań prawnych. Odbiorcami wycen nieruchomości są m.in. podmioty instytucjonalne (banki, urzędy, sądy), podmioty gospodarcze (firmy, przedsiębiorstwa) oraz osoby fizyczne. Każdy z szerokiego grona zainteresowanych wyceną, potrzebuje jej dla ściśle określonego celu, którym może być [Cymerman, Hopfer 2005]:

- wycena powszechna dla celów podatkowych i naliczenia opłat,
- transfer praw do nieruchomości,
- finansowanie przedsięwzięć rozwojowych lub udzielanie kredytów,
- obliczanie odszkodowań,
- doradztwo inwestycyjne,
- podejmowanie innych decyzji dotyczących nieruchomości.

Zatem dokonując oszacowania wartości nieruchomości oraz sposobu jej przeprowadzenia należy brać pod uwagę cel, dla którego oszacowana wartość będzie przydatna.

Przykładem może być bank, który jest zainteresowany informacją o spodziewanej, typowej, najbardziej prawdopodobnej cenie, za którą będzie mógł zbyć nieruchomość, gdy zajdzie taka konieczność. W procesie szacowania wartości nie wyklucza się, że faktyczna cena transakcyjna może być wyższa lub niższa. Jednak cena transakcyjna nie jest wielkością istotną dla procesu kredytowania [NUREK 2009].

Podobnie podczas dokonywania wyceny nieruchomości, która ma być przedmiotem wymuszonej transakcji kupna-sprzedaży lub w skrajnym wypadku wywłaszczenia. Pojawia się tutaj problem dokładności oszacowania wartości takiej nieruchomości, która to jest wielkością przybliżoną ceny w transakcji rynkowej dla danego typu nieruchomości, z uwzględnieniem elementów słusznego odszkodowania.

Reasumując można wyciągnąć wniosek że wartość jest szczególnym rodzajem ceny, która została pozbawiona wszelkich elementów subiektywnych mogących mieć wpływ na jej wielkość. Powyższe należy mieć na względzie we wszystkich wymienionych sytuacjach (celach szacowania nieruchomości), gdzie dochodzi do konfrontacji ceny i wartości.

Literatura

1. Cymerman R., Hopfer A. – *Wycena nieruchomości, zasady i procedury*, Warszawa 2005
2. Czaja J., Pazych P. – *Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości w aspekcie międzynarodowych standardów wyceny,* Kraków 2007, s. 9-17
3. Jasińska E. – *Ocena przydatności wybranych metod statystycznych w analizie rynku nieruchomości*, rozprawa doktorska, promotor Edward Preweda, AGH, Kraków 2009, s. 5-21
4. Nurek W. – *Cena i wartość*, materiały ze strony internetowej spółki RealExperts, http://www.realexperts.pl, stan na 30.01.2009
5. Żak M. – *Wycena nieruchomości przeznaczonych pod drogi*, Materiały XIX Sesji Naukowo-Technicznej, Nowy Sącz 2007
6. Red. Źróbek S. - *Metodyka określenie wartości rynkowej nieruchomości*, Olsztyn 2005
7. Powszechne Krajowe Standardy Wyceny – *KSWP 1 Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa*, Warszawa 2007
8. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami*, (tj. Dz. U. z 2010r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.)
9. *Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych*, (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 99, poz. 919 z późn. zm.)