

Agnieszka Bieda

Istota wartości nieruchomości

Acta Scientifica Academiae Ostroviensis nr 35-36, 53-58

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.

Agnieszka Bieda

Istota wartości nieruchomości

1. Wstęp

Zdefiniowanie pojęcia wartości to jedno z najtrudniejszych zadań przed jakimi staje każdy Rzeczoznawca Majątkowy praktykujący w zawodzie. Rozpoczynając pracę nad konkretną wyceną musi się zastanowić co tak naprawdę będzie przedmiotem opracowania do którego przystępuje.

Jeżeli jest to typowa wycena, typowej nieruchomości nie będzie miał problemu ze stwierdzeniem co tak naprawdę ma wykonać. Jeżeli natomiast otrzymuje zlecenie w wyniku którego ma powstać opinia o wartości nieruchomości specjalnej lub wykorzystywanej do niezwykłych celów musi podjąć decyzję nie tylko co do sposobu wyceny, ale także jaki rodzaj wartości będzie określał.

Aby dojść do tego co jest istotą wartości należałoby zastanowić się nad genezą myśli dotyczących wartości ale również nad możliwymi rodzajami wartości, oraz nad czynnikami i cechami na nią wpływającymi, w końcu nad jej funkcją.

2. Historia [1, 2]

Dociekania nad naturą wartości sięgają starożytności. Już Arystoteles doszukiwał się wewnętrznej wartości w przedmiotach. Napotkał on jednak problem, w jego mniemaniu nie do rozwiązania: czym mierzyć wartość?

Adam Smith wyodrębnił dwa typy wartości: użytkowa i wymienna. Jedna może kształtować się niezależnie od drugiej. Wskazał on obszary powstawania wartości: wytwarzanie i wymianę. Swoje rozważania poparł bardzo prostym przykładem, paradoksu wody i diamentu, który najczęściej przyjmuje postać pytania jakie postawił sam Arystoteles: dlaczego woda, która jest niezbędna do życia, jest tania, podczas gdy diamenty są bardzo drogie, choć można się bez nich obejść? Woda ma właśnie dużą wartość użytkową, małą wymienną. Diament przeciwnie.

Uważany za kontynuatora myśli Smitha David Ricardo poszukiwał niezmiennego miernika wartości, tzn. wartości absolutnej. Twierdził, że wartość towaru obejmuje nie tylko koszty jego wytworzenia, ale także wartość przeniesioną z już zużytego środka produkcji.

Carl Menger stworzył teorię wartości i ceny. Szczególną rolę w ekonomii odegrał jego wkład w rozwój koncepcji krańcowej użyteczności, dzięki której mógł odrzucić teorię wartości Smitha i Ricardo. Jego zdaniem wartość ma charakter obiektywny, a co za tym idzie, jest powszechnie uznawana i niezależna od kapryśnego sądu.

Uczeń Mengera, Friedrich von Wieser, wprowadził pojęcie użyteczności krańcowej. Wartość dla niego to forma rachunkowa tejże użyteczności.

Alfred Marshall określił wartość jako stosunek wymienny dwóch dóbr, w określonych warunkach i w określonym czasie. Jako twórca prawa elastyczności popytu i podaży stwierdził, że to właśnie podaż i popyt wyznaczają wartość towaru.

Teorię wartości opartą na pracy rozwinął Karol Marks. Jego zdaniem towary mają wartość, ponieważ jest w nich zawarta praca ludzka.

Tak więc widzimy, że w dziejach nie udało się na sprecyzowanie jednej definicji wartości. W takim przypadku stwierdzić należy iż jest ona definiowana od nowa, za każdym razem gdy występuje taka potrzeba.

3. Cena, koszt, wartość

Pojęcie wartość obecne jest we wszystkich sektorach związanych z nieruchomościami, ale w języku potocznym używane jest często nieprecyzyjnie.

Tymczasem Rzeczoznawcy Majątkowi bardzo wyraźnie odróżniają ten termin od innych, stosowanych niejednokrotnie jako jego synonimy: cena i koszt.

Cena odnosi się zwykle do ceny sprzedaży bądź ceny transakcyjnej. Ma to związek z obrotem nieruchomością, czyli wymianą praw własności do niej za odpowiednią kwotę, którą sprzedający zgadza się przyjąć a kupujący zgadza się zapłacić w warunkach danej transakcji. Cena jest faktem dokonany.

Pojęcie koszt z kolei używane jest w produkcji. Może to być fakt dokonany lub kwota szacunkowa. W każdym przypadku będą to wydatki poniesione na wytworzenie jakiegoś produktu. Oczywiście w kontekście wyceny nieruchomości mowa tutaj o budowie nowego obiektu. Do kosztów zalicza się poza robocizną i ceną materiałów także dochód wykonawcy, wydatki na administrację i honoraria specjalistów, opłaty związane z kredytami, podatkami czy ubezpieczeniem.

Wartość natomiast może mieć wiele znaczeń. Jej odpowiednia definicja zależy będzie od kontekstu i celu wyceny. Istnieje tylko i wyłącznie w danym momencie stąd wycena przedstawia wartość w konkretnym punkcie na osi czasu. Aby uniknąć niejasności używane są różne rodzaje wartości [6].

4. Rodzaje wartości

Zgodnie z polskim ustawodawstwem [3] mamy trzy rodzaje wartości nieruchomości: rynkową, odtworzeniową oraz katastralną. Dopuszcza się także określenie innych rodzajów wartości, które zostały przewidziane w odrębnych przepisach.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Stanowi ją najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania, która została określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy założeniu, że strony umowy były od siebie niezależne i nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, a także upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

To właśnie ten rodzaj wartości stanowi przedmiot większości zleceń na wycenę nieruchomości, a jej określenie jest celem większości wycen [6].

Wartość odtworzeniowa wyznaczana jest pod czas wyceny nieruchomości, które za względu na rodzaj, użytkowanie lub przeznaczenie nie mogą zostać sprzedane na wolnym rynku. Jest ona równa kosztom odtworzenia nieruchomości, z uwzględnieniem jej zużycia.

Wartość katastralna stanowi wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości. Będzie ona w przyszłości stanowiła podstawę do naliczania podatku od nieruchomości.

Dotychczasowe Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych powtarzały w swojej treści wyżej wspomniane definicje. Nastąpiła jednak konieczność weryfikacji Standardów i dostosowania ich do Standardów Międzynarodowych. Te z kolei wyróżniają wartość rynkową oraz szereg wartości nierynkowych. Wartość rynkowa scharakteryzowana jest wszędzie bardzo podobnie. Natomiast wartości nierynkowe to takie, które choćby w najmniejszym stopniu od niej odbiegają. I tak wyróżniamy następujące rodzaje wartości nierynkowych [4, 7]:

1. Użytkową, czyli wartość jaką nieruchomość ma dla swojego użytkownika;
2. Inwestycyjną (Indywidualną), czyli wartość jaką nieruchomość ma dla konkretnego inwestora;
3. Ubezpieczeniową, czyli wartość nieruchomości zawartą w umowach lub polisach ubezpieczeniowych;
4. Podatkową (Katastralną), czyli wartość nieruchomości zdefiniowaną w przepisach podatkowych;
5. Odysku, czyli wartość nieruchomości wynikającą z wartości materiału, z którego jest wytworzona (nie dotyczy nieruchomości gruntowych);
6. Likwidacyjną (Wymuszonej sprzedaży), czyli wartość nieruchomości wynikającą z tytułu jej sprzedaży w czasie, który jest zbyt krótki, by spełnić wymogi czasu odpowiedniego eksponowania na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej;
7. Szczególną, czyli wartość części nieruchomości stanowiącej nadwyżkę wartości rynkowej;
8. Bankowo – hipoteczną, czyli wartość określoną jako rozważna ocena przyszłej możliwości sprzedaży nieruchomości;
9. Funkcjonującego przedsiębiorstwa.

Dostępne Krajowe Standardy Wyceny [5] ograniczają się jedynie do zdefiniowania wartości rynkowej i odtworzeniowej. Definicja wartości rynkowej w Standardach Krajowych jest powtórzeniem definicji ze Standardów Międzynarodowych. Wartość odtworzeniowa jest to koszt nabycia gruntu i koszt wytworzenia jego części składowych, z uwzględnieniem stopnia zużycia, przy założeniu że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny. Nie została ona opisana w Standardach Międzynarodowych, a jej polskiemu objaśnieniu najbliższa jest wartość odysku.

5. Czynniki i cechy wpływające na wartość nieruchomości

Wartość zwykle określają niezależne czynniki. I tylko te dobra, które odznaczają się tymi cechami mają wartość. A są to [1, 6]:

1. **Użyteczność:** czynnik subiektywny, oznaczający zdolność do zaspokojenia potrzeb odbiorców. W przypadku nieruchomości mamy tu do czynienia z użytecznością dla najemców, inwestorów lub użytkowników będących jednocześnie właścicielami.
2. **Rzadkość, czyli ograniczoność:** jest to podaż danego towaru w stosunku do popytu na niego. W przypadku nieruchomości sprowadza się to do wartości nieruchomości użytecznych, które są dla
3. **Dostępność:** zarówno z punktu fizycznego jak i prawnego.
4. **Efektywna siła nabywcza:** zdolność uczestników rynku do nabywania dóbr i usług.

Wartość nieruchomości nie jest jej wewnętrzną cechą. Powstaje ona w umysłach uczestników rynku, a relacje jakie wpływają na nią są skomplikowane i ulegają ciągłym zmianą [6].

Specyfikę nieruchomości wywołuje grupa pewna grupa cech. Ich lista jest bardzo długa i obejmuje nie tylko te opisujące daną nieruchomość, ale także te ukazujące jej otoczenie. Parametry, którymi w procesie wyceny opisywane są nieruchomości można pogrupować jako czynniki [1]:

1. Fizyczne i środowiskowe (ukształtowanie terenu, kształt i wielkość działki, drogi dojazdowe, wielkość i wiek budynku, stopień zużycia, klimat etc.);
2. Ekonomiczne (poziom bezrobocia, stan zamożności społeczeństwa, poziom cen na rynku, wysokość stopy oprocentowania kredytów etc.);
3. Prawne (system podatkowy, swoboda obrotu nieruchomościami, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymogi ochrony środowiska, form władania nieruchomością etc.);
4. demograficzne (wyż lub niż demograficzny);
5. polityczne (wpływające na ryzyko politycznego inwestowania);
6. socjalne (obejmujące modę i przyzwyczajenia).

6. **Funkcje wartości nieruchomości**

Określenie wartości nieruchomości wykonywane jest wszędzie tam gdzie istnieje potrzeba udokumentowania wartości nieruchomości na piśmie, w takich sytuacjach jak:

- transakcja kupna – sprzedaży,
- zaciągnięcie kredytu z zabezpieczeniem w postaci hipoteki,
- przeprowadzenie egzekucji z nieruchomości,
- oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, użytkowanie lub trwały zarząd,
- dzierżawa,
- sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek Samorządu Terytorialnego,
- wyliczenie odszkodowania,
- postępowanie spadkowe,
- ubezpieczenie,
- scalenie i podział,
- likwidacje przedsiębiorstw,

- wyliczenie opłat za korzystanie z nieruchomości,
- wyliczenie opłat za wzrost wartości nieruchomości przez zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub budowę infrastruktury;
- naliczenie podatku od nieruchomości, tzn. podatek katastralny;
- doradztwo inwestycyjne.

Tak więc, wartość określona w procesie wyceny może być punktem wyjścia do negocjacji, pomocą w podjęciu decyzji lub w rozwiązaniu konfliktu.

Jak widzimy znajomość wartości nieruchomości umożliwia [1]:

1. Transfer praw;
2. Określenie i pozyskanie źródeł finansowania;
3. Obliczenie odszkodowań;
4. Naliczanie opłat i podatków;
5. Prowadzenie doradztwa inwestycyjnego;

Wartość nieruchomości może pełnić różnorakie funkcje [1]:

1. Informacyjną, gdy pomaga uczestnikowi rynku oceni aktualny stan rynku.
2. Decyzyjną, gdy pomaga podjąć decyzję.
3. Negocjacyjną, gdy stanowi podstawę podjęcia negocjacji.
4. Doradczą, gdy stanowi podstawę do ustalenia zasad poprawnego gospodarowania nieruchomością.
5. Pośrednią, gdy jej wyznaczenie pomoże pokierować dalszym rozwojem sytuacji.

7. Podsumowanie

Praca powstała w wyniku badań literaturowych stąd wiele w niej odniesień do źródeł. Jest to próba zebrania uwag nad istotą wartości nieruchomości. Na podstawie pracy można wysnuć wniosek, iż w procesie wyceny przeprowadzający ją Rzeczoznawca Majątkowy musi zdawać sobie sprawę z celu wyceny, oraz z funkcji jaką będzie pełniła otrzymana przez niego wartość. Dodatkowo z cech i czynników jakie wpływają na wartość konkretnej nieruchomości. Odpowiednie zdefiniowanie typu określanej wartości sprawi, że dobór sposobu wyceny będzie poprawny, a co za tym idzie szacowanie wartości zostanie przeprowadzone prawidłowo. Otrzymana wartość będzie mogła zostać wykorzystana bez zastrzeżeń do celu, do jakiego została ustalona.

Streszczenie

Rzeczoznawcy Majątkowi niejednokrotnie zadają sobie pytanie nad sposobem wyceny konkretnej nieruchomości, która aktualnie jest przedmiotem ich zlecenia. Sposób wyceny zależy przede wszystkim od rodzaju nieruchomości i od celu wyceny, ale także od posiadanych o konkretnym rynku informacjach oraz od przeznaczenie nieruchomości. Od tego też zależy będzie kategoria wyznaczanej wartości nieruchomości.

W niniejszej pracy Autorka zajmuje się istotą wartości. Opisuje funkcje jakie może pełnić wyznaczona wartość nieruchomości oraz czynniki i cechy jakie na nią

wpływają, a także genezę pojęcia wartości i jej rodzaje jakie mogą być wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi.

Słowa kluczowe: istota, historia, rodzaje, wartość nieruchomości

Literatura

1. Ewa Kucharska – Stasiak: *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006.
2. Wacław Stankiewicz: *Historia myśli ekonomicznej*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2007.
3. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. z 1997 roku, Nr 115, poz. 741, z późn. zm.).
4. *Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie polskie*. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, 2009 r.
5. *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny*. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, 2008 r.
6. *Wycena nieruchomości. Wydanie polskie*. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, 2000 r.
7. Agnieszka Bieda: *Wycena nieruchomości w aspekcie standardów międzynarodowych*, Materiały Krakowskiej Konferencji Młodych Uczonych 2008.