Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego

Rzeczpospolita Polska

Dofinansowane przez Unię Europejską

Politechnika Świętokrzyska

Wydział Inżynierii Środowiska, Geodezji i Energetyki Odnawialnej

Kierunek studiów:
Geodezja i Kartografia

Piotr Semaniak

Materiały dydaktyczne do przedmiotu

PODSTAWY SZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

opracowane w ramach realizacji Projektu
„Dostosowanie kształcenia w Politechnice Świętokrzyskiej do potrzeb współczesnej gospodarki”
FERS.01.05-IP.08-0234/23

Kielce, 2025

Spis treści

1. Zakres przedmiotowy 3
2. Zasady sporządzania operatu szacunkowego 4
2.1. Forma i treść operatu szacunkowego 4
2.2. Przedmiot i zakres wyceny 5
2.3. Cel wyceny 6
2.4. Dane o nieruchomościach wykorzystywane w operacie szacunkowym 7
2.5. Źródło danych o cenach transakcyjnych 9
2.6. Obszar badanego rynku 10
2.7. Rodzaje wartości nieruchomości 10
3. Podejście porównawcze 11
3.1. Definicja podejścia porównawczego 11
3.2. Metoda porównywania parami 15
3.3. Metoda korygowania ceny średniej 19
3.4. Metoda analizy statystycznej rynku 22
4. Podejście dochodowe 22
4.1. Definicja podejścia dochodowego 22
4.2. Metoda inwestycyjna 24
4.3. Technika kapitalizacji prostej dochodu netto 25
4.4. Technika dyskontowania strumieni dochodów 30
4.5. Metoda zysków 31
5. Podejście kosztowe 31
6. Podejście mieszane 35
7. Literatura 40

Materiały dydaktyczne objęte licencją Creative Commons BY 4.0.

Licencja dostępna pod adresem: https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/

1. Zakres przedmiotowy

1) **Zasady sporządzania operatu szacunkowego**.

2) **Podejście porównawcze** wyceny nieruchomości:
   - metoda porównywania parami;
   - metoda korygowania ceny średniej
   - metoda analizy statystycznej rynku.

3) **Podejście dochodowe** wyceny nieruchomości:
   - metoda inwestycyjna:
     - technika kapitalizacji prostej,
     - technika dyskontowania strumieni dochodów.
   - metoda zysków,
     - technika kapitalizacji prostej,
     - technika dyskontowania strumieni dochodów.

4) **Podejście kosztowe** wyceny nieruchomości::
   - metoda kosztów odtworzenia,
     - technika szczegółowa,
     - technika elementów scalonych,
     - technika wskaźnikowa,
   - metoda kosztów zastąpienia,
     - technika szczegółowa,
     - technika elementów scalonych,
     - technika wskaźnikowa,

5) **Podejście mieszane** wyceny nieruchomości::
   - metoda pozostałościowa;
   - metoda kosztów likwidacji;
     - technika szczegółowa,
     - technika elementów scalonych,
     - technika wskaźnikowa,
   - metoda wskaźników szacunkowych gruntu.

2. Zasady sporządzania operatu szacunkowego

2.1. Forma i treść operatu szacunkowego

Operat szacunkowy jest opinią sporządzoną w formie pisemnej lub elektronicznej przez rzeczoznawcę majątkowego. Forma i treść operatu szacunkowego są określone w przepisach prawa, w szczególności w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. 2023 poz. 1832).

§ 36. ust. 1. rozporządzenia określa, iż ***w operacie szacunkowym należy przedstawić czynności przeprowadzone w postępowaniu związanym z określeniem wartości nieruchomości****, a w szczególności:*
1) określenie nieruchomości i zakresu wyceny,
2) określenie celu wyceny,
3) określenie podstaw formalnych i materialnoprawnych wyceny nieruchomości oraz źródeł danych merytorycznych,
4) ustalenie daty sporządzenia wyceny,
5) określenie stanu nieruchomości, w tym stanu prawnego, techniczno-użytkowego oraz przeznaczenia w planie miejscowym,
6) określenie sposobu wyceny, w tym wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania,
7) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny,
8) określenie wartości nieruchomości, z przedstawieniem obliczeń tej wartości i wyniku końcowego wyceny.

Operat szacunkowy jest sporządzany w określonym celu i tylko w tym celu może być wykorzystywany. Ograniczona jest również czasowo możliwość jego wykorzystywania. Jest on aktualny przez 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, jeśli w tym okresie nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości. Po tym czasie operat szacunkowy może być nadal wykorzystywany, ale tylko po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Musi być to rzeczoznawca majątkowy, który sporządził ten dokument. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego obejmuje kolejne 12 miesięcy liczone od dnia upływu jego „pierwotnego okresu aktualności". Potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego można dokonać tylko jeden raz, co oznacza, że operat szacunkowy może zachować walor aktualności maksymalnie przez 24 miesiące od daty jego sporządzenia.

Potwierdzając aktualność, rzeczoznawca majątkowy dołącza do operatu szacunkowego klauzulę, w której oświadcza o aktualności tego dokumentu oraz analizę. Z analizy powinno wynikać, że od daty sporządzenia operatu szacunkowego nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników mających wpływ na określenie wartości nieruchomości. Dołączanie tej analizy nie jest wymagane, jeżeli potwierdzenie operatu szacunkowego nie będzie możliwe.

Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego, a aktualizacja operatu szacunkowego

Pojęcie „potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego" nie jest tożsame z pojęciem „aktualizacji operatu szacunkowego". Przepisy nie przewidują również możliwości aneksowania operatu szacunkowego w sytuacji, gdy zmieniła się wartość nieruchomości, na przykład z powodu zmiany cen na rynku. Jeśli wartość nieruchomości uległa zmianie, rzeczoznawca majątkowy poproszony o potwierdzenie aktualności operatu powinien odmówić dokonania tej czynności. W takim przypadku konieczne jest sporządzenie nowego operatu szacunkowego.

2.2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny

Określenie przedmiotu wyceny to odpowiedź na pytanie „co wyceniamy?". Zazwyczaj będzie to pojedyncza nieruchomość opisana w ramach jednej księgi wieczystej. Istnieją jednak przypadki, w których przedmiotem może być kilka nieruchomości położonych blisko siebie, tworzących funkcjonalną całość. Wycenianie ich osobno może zaburzyć wynik wyceny, np. jeśli tylko jedna z nieruchomości w ramach kompleksu posiada dostęp do drogi publicznej, albo gdy budynek znajduje się jednocześnie w granicach dwóch nieruchomości. Z drugiej strony przedmiotem może być tylko część nieruchomości, np. pojedyncza działka przeznaczona do wydzielenia.
Dokładne określenie przedmiotu wyceny na wstępnym etapie jest bardzo ważne, nie tylko z uwagi na poprawność sporządzenia operatu szacunkowego, ale też dlatego, że to przedmiot wyceny determinuje wszystkie parametry niezbędnej do przeprowadzenia analizy rynku.

Zakres wyceny

Zakres wyceny to rodzaj prawa do nieruchomości objęty szacowaniem. Może to być prawo własności przedmiotowej nieruchomości, ale może go stanowić także prawo

użytkowania wieczystego oraz różne ograniczone prawa rzeczowe, np. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W zakresie wyceny może znaleźć się cała nieruchomość lub udział w niej, jeśli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności.

Zdefiniowanie przedmiotu i zakresu wyceny ma wpływ na kolejny etap procesu szacowania wartości nieruchomości, a mianowicie – **ustalenie metody wyceny**, czyli odpowiedź na pytanie „jak wyceniamy?". Jeśli nasza nieruchomość jest raczej standardowa i zlokalizowana na rozwiniętym rynku nieruchomości, najwłaściwsze będzie podejście porównawcze. Dotyczy to zwykle nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym. Jeśli natomiast przedmiot wyceny może przynosić (lub przynosi) dochody, np. z czynszów najmu, stosuje się wtedy podejście dochodowe.

2.3. Cel wyceny

Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym zawsze musi wskazać cel wyceny. Wymóg wskazania celu wyceny wynika z przepisów prawa, a w szczególności z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Poniżej przedstawiono najpopularniejsze cele wyceny nieruchomości:
pod kredyt (zabezpieczenie kredytu hipotecznego lub pożyczki hipotecznej)

- dla celu sprzedaży
- dla potrzeb negocjacji ceny kupna/sprzedaży
- dla potrzeb rozliczeń między małżonkami przy rozwodach
- w celu rozliczeń nakładów poczynionych na nieruchomości np. przez małżonków w trakcie trwania małżeństwa
- dla potrzeb rozliczeń majątkowych między spadkobiercami
- dla potrzeb zniesienia współwłasności nieruchomości
- dla potrzeb podatku od spadku
- dla potrzeb naliczenia podatku od darowizny
- dla potrzeb odrolnienia nieruchomości (wyłączenie z produkcji rolnej)
- dla potrzeb odlesienia nieruchomości (wyłączenie z produkcji leśnej)
- dla potrzeb hipotek odwróconych
- dla potrzeb wyliczenia służebności osobistej
- dla potrzeb wyliczenia służebności gruntowej, przesyłu
- dla potrzeb skarbowo-podatkowych
- dla celów księgowych np. w celu określenia wartości początkowej
- dla potrzeb aportu do spółki
- jako element wyceny przedsiębiorstwa (wycena składników majątkowych przedsiębiorstwa)

- dla potrzeb naliczenia opłaty adiacenckiej
- dla potrzeb naliczenia opłaty planistycznej (renta planistycznej)
- ustalenie ceny sprzedaży nieruchomości użytkownikowi wieczystemu
- dla potrzeb aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego
- dla potrzeb ustalenia odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości np. na potrzeby budowy drogi ekspresowej
- dla potrzeb ustalenia odszkodowania za szkody na nieruchomości np. podczas budowy linii elektroenergetycznych
- dla potrzeb ubezpieczenia nieruchomości
- w celu ustalenia stawek czynszu najmu
- dla potrzeb prowadzonego procesu upadłościowego np. przez syndyka.

2.4. Dane o nieruchomościach wykorzystywane w operacie szacunkowym

Wykorzystane w operacie szacunkowym dane poświadczone przez rzeczoznawcę majątkowego mogą mieć formę wypisów i wyrysów z dokumentów lub rejestrów.

Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

- księgach wieczystych;
- katastrze nieruchomości;
- ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
- ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości;
- rejestrach zabytków;
- tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych;
- planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę;
- wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe;
- dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz;
- w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali;
- umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego;
- świadectwie charakterystyki energetycznej.

Poniżej wskazano dokumenty związane z nieruchomością, które będą niezbędne do sporządzenia operatu, w zależności od przedmiotu wyceny:

Mieszkanie (prawo własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu)

- numer księgi wieczystej lokalu (jeżeli została założona)
- zaświadczenie ze spółdzielni o przysługującym prawie do lokalu (w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i braku księgi wieczystej)
- podstawa nabycia nieruchomości np. akt notarialny kupna nieruchomości, umowa darowizny, orzeczenie o nabyciu spadku, przydział lokalu
- umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości (jeżeli została podpisana)
- wypis z kartoteki lokalu.

Dom (również te w budowie)

- numer księgi wieczystej nieruchomości
- wypis z rejestru gruntów
- podstawa nabycia nieruchomości tj. akt notarialny zakupu nieruchomości, umowa darowizny, orzeczenie o nabyciu spadku,
- umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości (jeżeli została podpisana)
- mapa (kopia mapy ewidencyjnej lub kopia mapy zasadniczej)
- decyzja o warunkach zabudowy (jeżeli została wydana)
- pozwolenie na budowę
- projekt architektoniczno-budowlany (ostateczna wersja z naniesionymi zmianami)
- kosztorys budowy
- zaświadczenie o zgłoszeniu zakończenia budowy / pozwolenie na użytkowanie

Działka budowalna

- numer księgi wieczystej działki
- wypis z rejestru gruntów
- podstawa nabycia nieruchomości tj. akt notarialny zakupu nieruchomości, umowa darowizny, orzeczenie o nabyciu spadku,
- mapa (kopia mapy ewidencyjnej lub kopia mapy zasadniczej)
- decyzja o warunkach zabudowy (jeżeli została wydana)
- umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości (jeżeli została podpisana)

Lokal użytkowy

- numer księgi wieczystej lokalu

- podstawa nabycia nieruchomości np. akt notarialny kupna nieruchomości, umowa darowizny, orzeczenie o nabyciu spadku
- umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości (jeżeli została podpisana)
- wypis z kartoteki lokalu
- umowa najmu

Budynek komercyjny (również w budowie)

- numer księgi wieczystej nieruchomości
- wypis z rejestru gruntów
- podstawa nabycia nieruchomości np. akt notarialny zakupu nieruchomości,
- umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości (jeżeli została podpisana)
- mapa (kopia mapy ewidencyjnej lub kopia mapy zasadniczej)
- decyzja o warunkach zabudowy (jeżeli została wydana)
- pozwolenie na budowę
- projekt architektoniczno-budowlany (ostateczna wersja z naniesionymi zmianami) lub inwentaryzacja obiektu,
- kosztorys budowy
- pozwolenie na użytkowanie
- inne np. decyzja o opłacie z tytułu użytkowania wieczystego, kopia polisy ubezpieczeniowej, deklaracja podatku od nieruchomości, wykaz rocznych kosztów utrzymania nieruchomości, umowy najmu, inne dane finansowe, książka obiektu, przeglądy okresowe

Działka inwestycyjna

- numer księgi wieczystej działki
- wypis z rejestru gruntów
- podstawa nabycia nieruchomości np. akt notarialny zakupu nieruchomości,
- mapa (kopia mapy ewidencyjnej lub kopia mapy zasadniczej)
- decyzja o warunkach zabudowy (jeżeli została wydana)
- umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości (jeżeli została podpisana)
- inne

2.5. Źródło danych o cenach transakcyjnych

Źródłem informacji o cenach transakcyjnych **nie mogą być** informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.

Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności:

- sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym,
- sprzedaż z bonifikatą,
- sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub
- sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

2.6. Obszar badanego rynku

Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności:

- przedmiot,
- zakres,
- cel i
- sposób wyceny,
- dostępność danych oraz
- podobieństwo rynków.

Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości. Jednak w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.
W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne lub braku stawek czynszu uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości.

2.7. Rodzaje wartości nieruchomości

Rzeczoznawca majątkowy może określić jedną z trzech rodzajów wartości nieruchomości:

- rynkową,
- odtworzeniową i

- katastralną.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym (strony transakcji były od siebie niezależne, np. nie były członkami rodziny albo spółkami w ramach jednej grupy kapitałowej, a także upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy – nieruchomość była przez jakiś czas oferowana na rynku, a nie zaoferowana wyłącznie zamkniętej, małej grupie osób lub podmiotów i szybko sprzedana), którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy (ich decyzja o sprzedaży nie została podjęta na skutek chwilowego kaprysu), działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej (np. gdy sprzedający jest zadłużony i chce sprzedać nieruchomość jak najszybciej nawet za mniejszą cenę).

Wartość odtworzeniowa nieruchomości to kwota, jaką musielibyśmy zapłacić za nabycie gruntu oraz wybudowanie budynków i innych obiektów, by mieć taką nieruchomość, jaka podlega wycenie. Ponieważ jednak w takim przypadku otrzymalibyśmy w efekcie nieruchomość z nowymi budynkami i obiektami, rzeczoznawca majątkowy musi jeszcze uwzględnić stopień ich zużycia i odpowiednio zmniejszyć ostateczną wartość. Wartość tę określa się, jeśli określenie wartości rynkowej jest niemożliwe, gdyż np. na rynku nie było transakcji sprzedaży nieruchomości, które byłyby podobne do wycenianej (np. czynne obiekty wojskowe).

Wartość katastralna nieruchomości nie jest dotychczas ustalana, ponieważ będzie dotyczyć przyszłego procesu powszechnej taksacji nieruchomości. W Polsce nie rozpoczęto procesu powszechnej taksacji nieruchomości, dlatego też wartość ta nie jest ustalana.

3. Podejście porównawcze

3.1. Definicja podejścia porównawczego

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Nieruchomość podobna - nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest **znajomość cen** transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, **a także cech tych nieruchomości** wpływających na poziom ich cen - § 4 ust. 1 rozporządzenia *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.*

Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

Dla każdej cechy rynkowej należy także **ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych** stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości.

Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

W tabeli nr 1 przedstawiono przykładowego charakterystyki cech użytkowych w zależności od rodzaju nieruchomości:

Tabela 1. Cechy (atrybuty) rynkowe

Rodzaj nieruchomości	Cechy użytkowe
lokalowe (mieszkalne)	lokalizacja, kondygnacja, powierzchnia, stan techniczny budynku i lokalu, technologia budowy, wiek, standard wykończenia, funkcjonalność lokalu, sąsiedztwo,
działki niezabudowane	lokalizacja, stopień uzbrojenia, powierzchnia, kształt, sąsiedztwo, bezpieczeństwo, dostęp do usług i handlu, dostęp do komunikacji publicznej, ukształtowanie terenu
komercyjne biurowe	lokalizacja, dojazd, parking, wielkość powierzchni biurowej, renoma, stan techniczny budynku i lokalu, funkcjonalność powierzchni biurowej, standard wykończenia, kondygnacja
komercyjne handlowe	lokalizacja, wielkość powierzchni handlowej, usytuowanie w stosunku do ciągów komunikacyjnych, samochodowych i pieszych, ekspozycja wystawiennicza, stan techniczny obiektu i lokalu handlowego, parking, funkcjonalność powierzchni handlowej, wyposażenie techniczne
rolne (grunty)	wartość bonitacyjna, przydatność rolnicza, położenie w odniesieniu do zagród, lokalizacja, powierzchnia, trudności uprawy, kształt działki, kultura rolna
leśne	lokalizacja, klasa bonitacji drzewostanu i jego gatunek, cechy taksacyjne drzewostanów, siedliskowy typ lasu, stan zagospodarowania, powierzchnia, jakość drogi dojazdowej, warunki terenowe związane z przeprowadzeniem zrywki

Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
d) inny wiarygodny sposób.

Ustalanie wag cech rynkowych

Wagi cech rynkowych ustala się poprzez ustalenie zależność wyznaczonej dla j-tej cechy w i-tej parze:

$$Wj,i = \frac{Cw,i - C\,m,i}{\Delta C} * 100\% \qquad (1)$$

gdzie:

wj,i – zależność (waga) wyznaczona dla j-tej cechy w i-tej parze,

Cw,i – wyższa cena jednostkowa nieruchomości w i-tej parze,

Cm,i – niższa cena jednostkowa nieruchomości w i-tej parze,
ΔC – różnica pomiędzy ceną maksymalną $Cmax$, a ceną minimalną $Cmin$ w zbiorze analizowanych nieruchomości.

Przykład

Na podstawie poniższych danych obliczyć wagi cech rynkowych na określonym rynku lokali mieszkalnych. Pod uwagę wzięte zostaną następujące cechy:

- lokalizacja
- powierzchnia
- kondygnacja
- standard.

Wiadomo, iż cena maksymalna uzyskana na tym rynku wynosi 3800 zł/mkw, zaś cena minimalna 6000 zł/mkw.

Tabela 2. Określenie wag cech rynkowych

Cecha j	**Ceny mieszkań różniących się tylko cechą j**	$\boldsymbol{Wj,i = \frac{Cw,i - C\,m,i}{\Delta C} * 100\%}$
Lokalizacja	$C_{w,1}$ = 4870 $zł/mkw.$ $C_{m,1}$ = 4200 $zł/mkw.$	30%
	$C_{w,2}$ = 5250 $zł/mkw.$ $C_{m,2}$ = 4720 $zł/mkw.$	24%
	$C_{w,3}$ = 5500 $zł/mkw.$ $C_{m,3}$ = 4950 $zł/mkw.$	25%
Lokalizacja - średnia:		26%
Powierzchnia - średnia:		15%
Kondygnacja - średnia:		6%
Standard – średnia:		9%

- lokalizacja $\frac{26\%}{26\%+15\%+6\%+9\%} = 46\% \approx 50\%$
- powierzchnia $\frac{15\%}{26\%+15\%+6\%+9\%} = 27\% \approx 25\%$
- kondygnacja $\frac{6\%}{26\%+15\%+6\%+9\%} = 11\% \approx 10\%$
- standard $\frac{9\%}{26\%+15\%+6\%+9\%} = 16\% \approx 15\%$

W praktyce uzyskane wagi często zaokrągla się np. do 5%, stąd w powyższych obliczeniach, dokonano również takiego przeliczenia.

Okres badania cen (trend)

W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Tren czasowy określa się wzorem:

$$rt,i = \frac{Cb,i - C\ d,i}{C\ d,i} * \frac{100\%}{ti} \qquad (2)$$

gdzie:

$r_{t,i}$ – jednostkowy współczynnik zmiany cen w czasie dla i-tej pary nieruchomości podobnych,

$C_{d,i}$ – cena jednostkowa uzyskana za nieruchomość, której data zawarcia transakcji jest dalsza od momentu wyceny w i-tej parze (inaczej: cena nieruchomości sprzedanej wcześniej),

$C_{b,i}$ – cena jednostkowa uzyskana za nieruchomość, której data zawarcia transakcji jest bliższa momentowi wyceny w i-tej parze (inaczej: cena nieruchomości sprzedanej później).

t_i – liczba jednostek czasu między transakcjami w i-tej parze (najczęściej miesięcy)

W podejściu porównawczym wyceny nieruchomości stosuje się:

- metodę porównywania parami;
- metodę korygowania ceny średniej
- metodę analizy statystycznej rynku.

3.2. Metoda porównywania parami

Przy **metodzie porównywania parami** porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny

transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się **co najmniej trzy nieruchomości** ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Procedura metody porównywania parami

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przykład

Określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności.

Podstawą do określenia wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności są transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych niezabudowanych przedstawione w Tabeli nr 3 niniejszego opracowania.

Tabela 3. Zestawienie transakcji niezabudowanych nieruchomości gruntowych

Lp.	Data transakcji	Obręb	Powierzchnia działek [m²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena [zł/m²]
1.	03.02.2025	0007	2525	1 994 750	790,00
2.	23.10.2024	0007	2029	1 775 392	875,01
3.	20.08.2024	0012	7144	2 927 000	409,71
4.	09.07.2024	0007	2442	1 818 000	744,47
5.	25.04.2023	0007	5248	4 569 718	870,75

<u>Obliczenie zakresu kwotowego dla przyjętych cech rynkowych:</u>

$C_{min.}$ = 409,71 zł/m²

$C_{max.}$ = 875,01 zł/m²

$$\Delta \mathbf{C} = C_{max.} - C_{min.} = \mathbf{465{,}30\ zł/m^2}$$

Ustalenie wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości:

Tabela 4. Cechy rynkowe nieruchomości i ich wagi

Lp.	Cechy rynkowe	Waga rynkowa cechy [%]	Rozpiętość cen Δ c	Zakres kwotowy cechy [zł]
1	Lokalizacja i otoczenie	40	465,30	186,12
2	Cechy indywidualne	25		116,33
3	Dostępność nieruchomości	20		93,06
4	Powierzchnia nieruchomości	10		46,53
5	Dostęp do uzbrojenia	5		23,27
×		**100**		**465,30**

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej ze zbioru cen transakcyjnych wykorzystano 3 transakcje sprzedaży nieruchomości o cechach najbardziej podobnych do wycenianej. Są to nieruchomości opisane w tabeli 3 pod pozycjami nr 3, nr 4, nr 5.

Tabela 5. Nieruchomości przyjęte to porównań

Lp.	Data transakcji	Obręb	Powierzchnia działek [m²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena [zł/m²]
3.	20.08.2024	0012	7144	2 927 000	409,71
4.	09.07.2024	0007	2442	1 818 000	744,47
5.	25.04.2023	0007	5248	4 569 718	870,75

Obliczenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dokonano w tabeli poniżej:

Tabela 6. Określenie wartości jednostkowej prawa własności nieruchomości

Cechy rynkowe	**Nieruchomość wyceniana**	**Nieruchomości do porównań**		
		3	**4**	**5**
		pow. 7144	**pow. 2442**	**pow. 5248**
Lokalizacja i otoczenie	1	1	2	2
Cechy indywidulane	2	3	1	3
Dostępność nieruchomości	1	1	2	1
Powierzchnia nieruchomości	2	1	2	2
Dostęp do uzbrojenia	2	1	2	1
Cena jedn. obiekt. porówn. Cj (zł)	?	409,71	744,47	870,75

$\Delta c = c_{max} - c_{min}$

Cechy rynkowe	**Wagi cech (%)**	**Udział kwotowy [zł/m²]**	**Udział kwotowy na jednostkę atrybutu [zł/m²]**	**Różnica atrybutu dla nieruchomości wycenianej i porównywanej**		
		Max. Rozpiętość skal atrybutów		**Poprawka korygująca dla poszczególnego atrybutu [zł/m²]**		
Lokalizacja i otoczenie	40	186,12	186,12	0,00	-1,00	-1,00
		1		**0,00**	**-186,12**	**-186,12**
Cechy indywidulane	25	116,33	58,16	-1,00	1,00	-1,00
		2		**-58,16**	**58,16**	**-58,16**
Dostępność nieruchomości	20	93,06	93,06	0,00	-1,00	0,00
		1		**0,00**	**-93,06**	**0,00**
Powierzchnia nieruchomości	10	46,53	46,53	1,00	0,00	0,00
		1		**46,53**	**0,00**	**0,00**
Dostęp do uzbrojenia	5	23,27	23,27	1,00	0,00	1,00
		1		**23,27**	**0,00**	**23,27**
Suma	**100**	**465,30**	**Suma poprawek**	**11,64**	**-221,02**	**-221,01**
Ceny skorygowane o sumę poprawek (zł/m2)				421,35	523,45	649,74
Cena średnia (zł/m2)					**531,51**	

Wartość jednostkowa prawa własności nieruchomości gruntowej wynosi 531,51 zł/m²

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Kielcach, oznaczonej jako działki ewidencyjne XYZ o łącznej powierzchni 0,5135 ha obr. 0007 oszacowano w wysokości:

$$Wr = Wr\,j * P \qquad (3)$$

gdzie:
$W_{r\,j}$ – wartość 1 m^2 powierzchni gruntu – 531,51 zł/m^2
P – powierzchnia gruntu – 5135 m^2

WR = 531,51 zł/m^2 x 5135 m^2 = **2 729 303,85 zł**, przyjęto w zaokrągleniu:

WR = 2 729 300 zł
(słownie: dwa miliony siedemset dwadzieścia dziewięć tysięcy trzysta złotych)

3.3. Metoda korygowania ceny średniej

Przy **metodzie korygowania ceny średniej** do porównań przyjmuje się **co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych**, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.
Procedura postępowania – metoda korygowania ceny średniej:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Określenie liczby i wag cech rynkowych
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości o cenie max i cenie min z wyeksponowaniem ich cech rynkowych
4. Określenie ceny średniej $C_{śr}$ ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
5. Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Cśr] i górnej granicy [Cmax/Cśr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych
6. Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin , Cmax].
7. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$\mathrm{Wrj} = \mathrm{C\,śr} * \Sigma \mathrm{ui} \qquad (4)$$

gdzie:
$C_{śr}$ – średnia cena 1 m^2 powierzchni gruntu na rynku lokalnym określona na podstawie próbki reprezentatywnej;

ui – współczynniki korygujące odpowiadające cechom rynkowym.

8. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (m^2 powierzchni gruntu).

Przykład

Z posiadanego zbioru cen transakcyjnych lokali mieszkalnych dokonano wyboru transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, najbardziej zbliżonych do wycenianego lokalu, których charakterystyka została przedstawiona w poniższej tabeli.

Tabela 7. Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych

Lp.	Data transakcji	Pow. użyt. lokalu [m^2]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m^2]
1	**09.07.2024**	**25,64**	**266 000,00**	**10 374,41**
2	28.11.2024	29,35	290 000,00	9 880,75
3	30.10.2024	30,87	302 000,00	9 782,96
4	03.01.2025	32,10	300 000,00	9 345,79
5	26.04.2024	24,00	220 000,00	9 166,67
6	14.11.2024	23,60	209 000,00	8 855,93
7	25.09.2024	29,50	260 000,00	8 813,56
8	13.02.2024	26,80	235 000,00	8 768,66
9	11.01.2024	28,70	239 000,00	8 327,53
10	05.09.2024	28,83	240 000,00	8 324,66
11	29.10.2024	19,00	155 000,00	8 157,89
12	29.05.2024	31,60	249 999,00	7 911,36
13	03.03.2025	26,60	209 000,00	7 857,14
14	17.01.2024	26,80	209 000,00	7 798,51
15	29.11.2024	31,87	240 000,00	7 530,59
16	29.02.2024	32,00	230 000,00	7 187,50
17	**29.02.2024**	**32,00**	**220 000,00**	**6 875,00**

Tabela 8. Ustalenie zakresu cen

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy		
Cena minimalna - c_{min} [zł/m^2]	Cena maksymalna - c_{max} [zł/m^2]	Cena średnia - $c_{śr.}$ [zł/m^2]
6 875,00	10 374,41	8 526,99
Ustalenie zakresu współczynników korygujących		
$_{min}$ = $c_{min}/c_{śr.}$	$u_{max} = c_{max} / c_{śr.}$	
0,8063	1,2167	

Charakterystykę ze względu na cechy rynkowe szacowanego lokalu mieszkalnego oraz lokali o cenie minimalnej i maksymalnej na analizowanym rynku zawiera poniższa tabela:

Tabela 9. Cechy rynkowe wycenianego lokalu mieszkalnego oraz lokali o cenie minimalnej i maksymalnej

Cechy nieruchomości lokalowych	**Lokal wyceniany**	**Lokal o cenie minimalnej**	**Lokal o cenie maksymalnej**
Lokalizacja i otoczenie	dobra (2)	średnia (1)	dobra (2)
Stan techniczny budynku	średni (1)	średni (1)	dobry (2)
Standard wykończenia lokalu	niski (1)	niski (1)	dobry (2)
Położenie na piętrze	mniej korzystne (1)	mniej korzystne (1)	korzystne (2)
Cechy indywidualne	mniej korzystne (1)	mniej korzystne (1)	korzystne (2)

Obliczenie wartości współczynników korygujących w tabeli poniżej:

Tabela 10. Wartości współczynników korygujących

Cechy rynkowe	**Waga cechy**	**Zakres zmienności współczynników korygujących**		**Wart. współ. koryg. dla wycenianej nieruch. U_i**
		0,8063	**1,2167**	
Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	30	0,2419	0,3650	**0,3650**
Stan techniczny budynku	25	0,2016	0,3042	**0,2016**
Standard wykończenia lokalu	25	0,2016	0,3042	**0,2016**
Położenie na piętrze	5	0,0403	0,0608	**0,0403**
Cechy indywidualne	15	0,1209	0,1825	**0,1209**
Suma	**100**	**-**	**-**	**0,9294**

Jednostkowa wartość rynkowa 1m^2 powierzchni szacowanego lokalu mieszkalnego określona została w wysokości:

$$WRj = 8\,526{,}99\ [zł/m^2] \times 0{,}9294 = 7\,924{,}98\ [zł/m^2]$$

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej o powierzchni użytkowej 18,21m^2 określona została w wysokości:

WR = 7 924,98 [zł/m^2] × 18,21 [m^2] = 144 313,89 zł, przyjęto w zaokrągleniu:

WR = 144 000 zł
(słownie: sto czterdzieści cztery tysiące złotych).

3.4. Metoda analizy statystycznej rynku

Przy **metodzie analizy statystycznej** rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości **nieruchomości reprezentatywnych**, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

4. Podejście dochodowe

4.1. Definicja podejścia dochodowego

Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość **dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości** stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

W podejściu dochodowym stosuje się:

- metodę inwestycyjną albo
- metodę zysków.

Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu:

- techniki kapitalizacji prostej albo
- techniki dyskontowania strumieni dochodów.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochody. Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów najmu lub dzierżawy, których wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów, oraz wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania z udostępnienia nieruchomości.

Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o dochody uzyskiwane z nieruchomości. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiąganych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji lub jako iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji.

Stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemne relacje między dochodami możliwymi do uzyskania z nieruchomości podobnych a cenami transakcyjnymi uzyskanymi za te nieruchomości, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.

Przy użyciu **techniki dyskontowania strumieni dochodów** wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. **Wartość rezydualna** przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów. **Liczba lat okresu prognozy** jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie. Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej.

Stopę dyskontową ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

Przy obliczaniu **strumieni dochodów** nie uwzględnia się:

- amortyzacji,
- kredytu i jego kosztów,
- podatku dochodowego oraz
- innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych

zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

4.2. Metoda inwestycyjna

Typowymi nieruchomościami, w przypadku których stosuje się metodę inwestycyjną, są obiekty: biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach dotyczą gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle

Etapy określania dochodu z nieruchomości to:

- określenie potencjalnego **dochodu rocznego brutto z nieruchomości (PDB),**
- określenie **efektywnego dochodu brutto (EDB),** uwzględniającego w dochodzie straty typowe dla danego rynku, a wynikające z niewykorzystanej powierzchni i zaległości czynszowych,
- określenie rocznych **wydatków operacyjnych (WO)** związanych z eksploatacją wycenianej nieruchomości,
- określenie **dochodu operacyjnego netto (DON)** poprzez pomniejszenie efektywnego dochodu brutto o wydatki operacyjne.

Potencjalny dochód brutto (PDB) – wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%, co oznacza, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, przy czym szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości.

Efektywny dochód brutto (EDB) – obliczany z różnicy pomiędzy potencjalnym dochodem brutto a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi.

Dochód operacyjny netto (DON) – obliczany z różnicy pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynikają z warunków rynkowych.

Wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela obejmują: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo. Przy ich obliczaniu, uwzględniając w szczególności rodzaj określanej wartości nieruchomości, odwzorować należy warunki zawierania umów na właściwym rynku. Do wydatków operacyjnych zalicza się również średni roczny nakład związany z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia – z częstotliwością co najmniej raz na kilka lat, co jest uzasadnione wymogami rynkowymi.

4.3. Technika kapitalizacji prostej dochodu netto

Technika kapitalizacji prostej opiera się na założeniu, iż nieruchomość przynosić będzie w przyszłości stałe strumienie dochodów. Stąd do obliczenia jej wartości stosuje się wzór na wartość renty wieczystej:

$$W = \frac{D}{R} = D * Wk \tag{5}$$

gdzie:
D - stały dochód roczny z nieruchomości w kolejnych latach projekcji,
R - stopa kapitalizacji,
Wk – współczynnik kapitalizacji.

W przypadku omawianej techniki można zastosować typowe wzory bazujące na zależnościach pochodzących z matematyki finansowej. Stąd pomiędzy wymienionymi formułami istnieją ścisłe zależności. I tak w przypadku metody kapitalizacji prostej mimo podkreślenia, iż występujące tu dochody powinny być stałe, mogą one także rosnąć w tempie geometrycznym. Wówczas formuła wzoru nr 5 powinna zostać odpowiednio przekształcona do postaci:

$$W = \frac{D * (1 + q)}{R - q} \tag{6}$$

gdzie:
q – procentowy, stały, roczny wzrost przepływów pieniężnych.
Przy stosowaniu tej formuły ważne jest założenie, aby stopa kapitalizacji (R) była

większa od stopy wzrostu (q). Jednocześnie przedstawiony wzór wobec zerowego tempa wzrostu jest dokładnym odzwierciedleniem wzoru na technikę kapitalizacji

Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczne jest ustalenie stopy kapitalizacji czy dyskonta. Stopa zwrotu w przypadku nieruchomości stanowi wskaźnik dochodu od zainwestowanego w nieruchomość kapitału. Powinna uwzględniać dochód jaki można uzyskać z instrumentów wolnych od ryzyka typu obligacje Skarbu Państwa oraz pewną premię wynikłą z podejmowanego przy tego typu inwestycjach ryzyka.

Przykład

Określenie całkowitej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej przy zastosowaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto.

Na podstawie badania rynku ustalono, iż stawki czynszu najmu za powierzchnie przeznaczone pod działalność handlowo - usługową na obszarze objętym badaniem kształtują się w zakresie:

$C_{min.}$ = 31,00 zł
$C_{max.}$ = 51,00 zł
$C_{śr.}$ = 40,67 zł

$G_g = C_{min.} / C_{śr} = 0,762$ $G_d = C_{max.} / C_{śr} = 1,254$

<u>Cechy obiektu wycenianego określono następująco:</u>

- lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości – dobra
- ekspozycja budynku - dobra
- powierzchnia użytkowa budynku - dobra
- standard wykończenia i wyposażenia - niski
- stan techniczny budynku - średni

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących w ujęciu szczegółowym oraz określenie sumy współczynników korygujących cenę średnią u_i dla wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej przestawiono w tabeli poniżej:

Tabela 11. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Lp.	Cechy charakteryzujące nieruchomość	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników [u_i]
1	lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości	35%	0,267	0,439	0,439
2	ekspozycja budynku	25%	0,191	0,314	0,314
3	powierzchnia użytkowa budynku	20%	0,152	0,251	0,251
4	standard wykończenia	10%	0,076	0,125	0,076
5	stan techniczny budynku	10%	0,076	0,125	0,076
		100	**0,762**	**1,254**	**1,156**

Stawka jednostkowa czynszu brutto dla 1 m^2 powierzchni użytkowej została obliczona według następującego wzoru:

$$\text{Scz} = \text{Scz.śr} * \sum_{i=1}^{n} ui \qquad (7)$$

gdzie:

S_{cz} – stawka czynszu najmu dla przedmiotu wyceny

$S_{cz.śr}$ – średnia stawka najmu = 40,67 zł/m^2

$\sum u_i$ – suma wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości = 5

Wartość stawki czynszu najmu za 1m^2 powierzchni użytkowej części handlowo-usługowej dla przedmiotowej nieruchomości wynosi:

S_{cz} = 40,67 zł/m^2 x 1,156 = **47,01 zł/m^2**

Do oszacowania rocznych przychodów z nieruchomości przyjęto stawkę czynszu najmu przy założeniu:

- stałego poziomu rocznych przepływów pieniężnych po stronie przychodów i kosztów,
- stawka z czynszu jest czystym przychodem z nieruchomości,
- najemca przy tym poziomie czynszu ponosi koszty za dostarczane media tj. ogrzewanie lokalu, wodę i kanalizację, energię elektryczną oraz koszty napraw bieżących związanych z eksploatacją, wywóz nieczystości.

Właściciel budynku przy tym poziomie czynszu ponosi koszty związane z:

- podatkiem od nieruchomości (od gruntu i od budynku),
- ubezpieczeniem budynku,
- zarządem nad nieruchomością i kosztami eksploatacyjnymi.

Określenie potencjalnego dochodu rocznego brutto z wynajmu powierzchni użytkowych (PDF)

Potencjalny dochód roczny brutto = 42,28 m^2 x 47,01 zł/m^2 x 12 m-cy = 23 850,99 zł

Określenie efektywnego dochodu brutto (EDB)

Na podstawie badań i analizy runku, uwzględniając sytuację rynkową, przewidywaną koniunkturę na rynku, rzetelność najemców, a także lokalizację nieruchomości przyjęto stopień wykorzystania powierzchni na poziomie 90%.

Efektywny dochód roczny brutto: 23 850,99 zł x 0,90 = **21 465,89 zł**

Określenie wydatków operacyjnych – WO (wydatków ponoszonych przez właściciela, związanych z utrzymaniem nieruchomości):

- podatek od nieruchomości (lokale usługowe i biurowe – 24,50 zł/m^2 + grunt – 0,91 zł/m^2) – 1191,47 zł rocznie;
- koszty zarządu – (1 % z kwoty rocznego efektywnego dochodu brutto) – 214,66 zł rocznie;
- koszty eksploatacyjne i konserwacyjne oraz ubezpieczenie – (10% rocznie z kwoty rocznego efektywnego dochodu brutto) – 2 146,59 zł rocznie.
- ubezpieczenie budynku – 1000,00 zł rocznie.

Razem wydatki operacyjne wynoszą **– 4 552,72 zł rocznie**

Dochód operacyjny netto (DON) możliwy do uzyskania z wynajmu powierzchni wynosi:

21 465,89 zł – 4 552,72 zł **= 16 913,17 zł rocznie**

Określenie stopy kapitalizacji prostej – „r”

Stopę kapitalizacji określono odpowiednio na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym (np. obligacjach Skarbu Państwa,

praktycznie wolnych od ryzyka), uwzględniając stopień ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Stopa kapitalizacji to wyznacznik rentowności, przy której inwestujący jest gotowy zaangażować swój kapitał w określoną nieruchomość. Stopa kapitalizacji powinna być zatem akceptowaną przez rynek (inwestorów) stopą zwrotu.

Wobec powyższego stopę kapitalizacji obliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$\mathrm{ra} = rr + rkn + rn \qquad (8)$$

r_a – realna stopa kapitalizacji,
r_r – stopa realna wolna od ryzyka stopa procentowa (wielkość bazowa),
r_{KN} – ryzyko konkretnej nieruchomości zależne od lokalizacji, stanu technicznego, przeznaczenia w planie itp.,
r_N – ryzyko wejścia na rynek nieruchomości.

Wielkość bazowa (r_r) - stopa realna, czyli wyczyszczona ze zniekształceń inflacji. Określa się ją na podstawie średniego oprocentowania bonów i obligacji Skarbu Państwa oraz stopy inflacji.

wielkość bazowa (r_r) –

- średnia rentowność obligacji skarbowych 5-letnich (notowania z dnia 21.04.2022r.) – 6,6720%,
- średnia rentowność obligacji skarbowych 10-letnich (notowania z dnia 21.04.2022r.) – 6,1700%,
- inflacja – 7,90 (wskaźnik inflacji bazowej, poziom z marzec 2022 r.)

Realny poziom oprocentowania długoterminowych depozytów bankowych (r_f):

$$\frac{(1 + \text{stopa realna})}{(1 + \text{stopa inflacji})} - 1 \ = \text{stopa rzeczywista} \qquad (9)$$

Stopa realna (rr5) – wolna od ryzyka stopa procentowa – -1,14
Stopa realna (rr10) – wolna od ryzyka stopa procentowa – -1,60
Średnia stopa realna – -1,37

- ryzyko konkretnej nieruchomości (**r_{KN}**) ustalono w wysokości (od 1 -5%) – 5,00%
- ryzyko wejścia na rynek (**r_N**) ustalono w wysokości (od 1% - 5%) – 4,00%

Przeciętna stopa kapitalizacji na badanym rynku wynosi:

R = -1,37 + 5,00 + 4,00 = 7,63% => **Przyjęto R = 8 %**

Obliczenie wartości nieruchomości (wg wzoru nr 5)

$$W = \frac{16\,913{,}17 \text{ zł}}{0{,}08} = 211\,414{,}63 \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu : **W = 211 000 złotych**
(słownie: dwieście jedenaście tysięcy złotych)

4.4. Technika dyskontowania strumieni dochodów

W ramach każdej z wymienionych metod podejścia dochodowego stosuje się **technikę dyskontowania strumieni pieniężnych**. Polega ona na obliczaniu sumy wartości bieżących przyszłych przepływów pieniężnych możliwych do uzyskania z nieruchomości i powiększeniu jej o tak zwaną wartość rezydualną nieruchomości (również zdyskontowaną).

Wartość rezydualna oznacza wartość nieruchomości po upływie okresu projekcji.

Ogólna formuła w przypadku tej techniki prezentuje się następująco:

$$W = \sum_{i=1}^{n} \frac{Di}{(1+r)^{i}} + \frac{RV}{(1+r)^{n}} \qquad (10)$$

gdzie:
Di – dochody z nieruchomości w poszczególnych latach projekcji,
RV – wartość rezydualna nieruchomości,
r – stopa dyskonta,
i – kolejne lata projekcji,
n – ostatni rok projekcji.

Powyższa zależność jest typową formułą na dyskontowanie strumieni pieniężnych, a tym samym na obliczenie ich wartości bieżącej. Charakterystyczna natomiast dla tej techniki jest druga część członu formuły, a mianowicie zdyskontowana wartość rezydualna. Należy potraktować ją, jako sumę wszystkich przepływów pieniężnych

możliwych do uzyskania z danej nieruchomości po okresie projekcji. W szczególnych przypadkach drugi człon formuły może w ogóle nie wystąpić. Dzieje się tak wówczas, gdy ustalana ma być wyłącznie wartość dzierżawy, po której nieruchomość jest zwracana właścicielowi.

4.5. Metoda zysków

Metoda zysków jest wykorzystywana w przypadku, gdy brakuje informacji rynkowych zarówno o transakcjach sprzedaży, jak i kształtowaniu się stawek czynszowych. Typowymi nieruchomościami dla których stosuje się metodę zysków, są: hotele, stacje benzynowe, restauracje, obiekty sportowo-rekreacyjne, sale widowiskowe, kina itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach uzależnione są od dochodów z działalności prowadzonej na nieruchomości, w szczególności przez użytkownika, i stanowią odpowiednik wpływów czynszowych.
Wartość współczynnika kapitalizacji w tym przypadku jest wyznaczana z rynku kapitałowego, tj. publikowanego wskaźnika:

$$\text{cena/zysk} = \frac{C}{Z} \tag{11}$$

gdzie:
C – cena,
Z – zysk.

Analiza obejmuje spółki o podobnej działalności jak wyceniana, dla których określa się wskaźniki kapitalizacji C/Z. Ich średnia wartość stanowi najbardziej prawdopodobną wartość Wk. Udział dochodu operacyjnego netto jest ustalany na podstawie analizy przychodów i rozchodów spółki oraz struktury środków trwałych i obrotowych tej spółki. W celu ustalenia udziału wycenianej nieruchomości w operacyjnym dochodzie netto generowanym przez cały podmiot stosuje się wariant oparty na wartości księgowej, na wartości gruntu i wartości odtworzeniowej części składowych gruntu oraz oparty na rynkowej wartości wskaźników określających strukturę udziałów poszczególnych nieruchomości w operacyjnym dochodzie netto

5. Podejście kosztowe

Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

W podejściu kosztowym ustala się wartość odtworzeniową nieruchomości. Zgodnie z art. 150 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość tą „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".

Wartość nieruchomości określa się tu jako koszt jej odtworzenia pomniejszony owartość zużycia. Stąd należy oddzielnie dokonać oszacowania kosztu nabycia gruntu i jego części składowych. W przypadku gruntu oblicza się wartość rynkową wykorzystując do tego celu grunty podobne (o takich samych cechach). **Przy szacowaniu kosztu nabycia części składowych** można wykorzystać jedną z dwóch dostępnych metod: kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia.

Metoda kosztów odtworzenia polega na przyjęciu takich kosztów, które są równe wartości odwzorowania części składowych gruntu czyli przy wykorzystaniu tej samej technologii i materiałów. Należy uwzględnić tu także w końcowej fazie wyceny zużycie obiektu zarówno pod kątem technicznym, funkcjonalnym jak i środowiskowym.

Ogólna formuła pozwalająca na oszacowanie wartości nieruchomości przedstawia się tu następująco:

$$\mathrm{W} = \mathrm{Wg} + \sum_{\mathrm{i}=1}^{\mathrm{n}} Wbi\ (1 - Szi) \tag{12}$$

gdzie:
W – wartość nieruchomości,
Wg – koszt nabycia gruntu,
Wbi – wartość obiektu budowlanego i w stanie nowym – uwzględniająca koszty jego repliki,
Szi – stopień zużycia obiektu i, wyrażony w postaci dziesiętnej,
i – oznaczenie (kolejny numer) obiektu wchodzącego w skład nieruchomości.
Wartość obiektu budowlanego i w stanie nowym szacuje się według wzoru:

$$\mathrm{Wbi} = \mathrm{Kbi} + Kdi \tag{13}$$

gdzie:
Wbi – wartość obiektu budowlanego i w stanie nowym – uwzględniająca koszty jego repliki,

Kbi – koszty bezpośrednie wykonania i-tego obiektu budowlanego uwzględniające aktualne dla daty wyceny i podstaw opracowania zasady ustalania składników wartości kosztorysowej robót budowlanych,
Kdi – koszty inwestycyjne (dodatkowe) dla obiektu i.

W skład kosztów odtworzenia obiektu budowlanego wchodzą koszty bezpośrednie takie jak koszt robót budowlanych czy materiałów oraz koszty dodatkowe związane z opracowaniem dokumentacji, nadzorem budowlanym, przygotowaniem terenu i inne.

W przypadku metody kosztów zastąpienia odtwarzane obiekty budowlane muszą również mieć taką samą funkcję i podobne parametry użytkowe co obiekt wyceniany, ale szacuje się je przy zastosowaniu aktualnie wykorzystywanej technologii i materiałów. Koniecznie jest tu uzasadnienie wyboru tej właśnie metody a więc wskazanie z jakich przyczyn nie dokonuje się dokładnego odwzorowania wycenianej nieruchomości. Nowy obiekt powinien nie tylko być nowocześniejszy od obecnego pod względem technologii ale także wymagań użytkowych. Formuły stosowane w przypadku omawianej metody są tożsame do formuł wykorzystywanych w metodzie kosztów odtworzenia.

Podejście kosztowe w ramach stosowanych metod wyróżnia obecnie trzy techniki

- szczegółową,
- elementów scalonych,
- wskaźnikową.

Technika szczegółowa wymaga bardzo szczegółowej inwentaryzacji obiektu, na podstawie której można ustalić rodzaj i ilość robót na nim przeprowadzonych. Rzeczoznawca majątkowy bazuje tu więc na dokumentach zakładając, iż nie zawierają one żadnych znaczących błędów. Informacje brakujące musi natomiast przyjąć arbitralnie, w wysokości standardowej dla danego typu obiektu.

Technika elementów scalonych wykorzystuje możliwość pewnego powiązania ze sobą różnych elementów nieruchomości. Do wyceny wykorzystuje się tu (podobnie jak w przypadku techniki szczegółowej) specjalistyczne katalogi ze wskaźnikami cen. Mimo stosowanych uproszczeń, technika elementów scalonych również wymaga dogłębnej analizy dokumentów technicznych nieruchomości wycenianej i dokonania jej inwentaryzacji.

Sposób szacowania kosztów odtworzenia/zastąpienia **w technice szczegółowej**, tj. suma iloczynów ilości niezbędnych robót budowlanych i ich cen jednostkowych:

$$\mathrm{Kb} = \sum_{\mathrm{k}=1}^{\mathrm{n}} Vk * Cjk \tag{14}$$

gdzie:
Kb – koszty wykonania obiektu,
k – oznaczenie kolejnych robót budowlanych do wykonania,
Vk – ilość roboty „k" w jednostkach technicznych,
Cjk – cena jednostkowa roboty w zł/jednostkę odniesienia,

Sposób szacowania kosztów odtworzenia/zastąpienia **w technice elementów scalonych**, tj. suma iloczynów ilości scalonych elementów robót budowlanych i ich cen scalonych:

$$\mathrm{Kb} = \sum_{\mathrm{e}=1}^{\mathrm{m}} Ve * Cje \tag{15}$$

e – oznaczenie kolejnego elementu scalonego,
Ve – ilość robót elementu „e" w przyjętych jednostkach,
Cje – cena jednostkowa w zł/jedn. elementu scalonego,

Sposób szacowania kosztów odtworzenia/zastąpienia **w technice wskaźnikowej**, tj. suma iloczynów ceny wskaźnikowej i liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona:

$$\mathrm{Kb} = \mathrm{Q} * \mathrm{Cjq} \tag{16}$$

Q – wielkość wskaźnika na jednostkę odniesienia dla danego obiektu,
Cjq – cena jednostkowa wskaźnika.

Technika wskaźnikowa wymaga ustalenia pewnej jednostki technicznej nieruchomości jako podstawy obliczeń. Może nią być na przykład kubatura budynku, powierzchnia użytkowa lub całkowita. Następnie odszukuje się cenę jednostkową dla konkretnej jednostki technicznej i przemnaża ją przez liczbę jednostek odniesienia. W technice tej można poszukiwać pewnej analogii do modeli porównawczych. Należy bowiem zidentyfikować tu takie obiekty, które są podobne do nieruchomości wycenianej i dla których jednocześnie znane są ceny jednostkowe wskaźnika. Inaczej jednak niż przy tego typu modelach, obiektu takiego poszukiwać trzeba nie na rynku lecz w specjalistycznym katalogu.

Przykład

Obliczenie wartości odtworzeniowej muru oporowego

Do wyceny wykorzystano:
- *Scalone normatywy do wycen budynków i budowli Nr 121*, poziom cen III kwartał 2022 r., Wacetob Sp. z o.o.;
- współczynnik korygujący dla woj. świętokrzyskiego – 0,61.

Jako obiekt porównywalny przyjęto:

Obiekt 102 – *„Mur oporowy żelbetowy monolityczny”*
Mur wykonany z betonu B-20, w gruncie kat. I-II, kształt muru litera L, grubość muru 0,25cm, izolacja przeciwwodna z papy na lepiku. Wysokość do 3 m.
- cena jednostkowa za 1 mb muru do 3m (roboty ziemne i żelbetowe): 5 825,85 zł/mb

Obiekt wyceniany – mur oporowy o wys. 1,90 m.
- długość bieżąca muru oporowego – 20,1 m
- stopień zużycia technicznego: 5%
- współczynnik podobieństwa: 0,65 (wysokość muru 1,90 m).
- koszt dokumentacji i nadzoru: 1%

Obliczenie wartości odtworzeniowej muru oporowego:

$$\mathbf{W_{odt\ muru}} = 5825{,}85\ \text{zł/m}^2 * 20{,}10\ \text{mb} * (1 - 0{,}05) * 1{,}01 * 0{,}61 * 0{,}65 = 44\ 549{,}57\ \text{zł}$$

Przyjmuję : $\mathbf{W_{odt\ muru}}$ **= 44 550 zł**
(słownie: czterdzieści cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych)

6. Podejście mieszane

Zgodnie z art. 152 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym”. Z przepisu tego wynika, iż podejście mieszane pozwala na określenie wartości rynkowej nieruchomości lecz wówczas muszą istnieć wyraźne przesłanki zezwalające na jego zastosowanie (należy wykluczyć możliwość zastosowania innych podejść).

W podejściu mieszanym stosuje się trzy metody wyceny:

- metodę pozostałościową;
- metodę kosztów likwidacji;
- metodę wskaźników szacunkowych gruntu.

Metoda pozostałościowa (stosowana do określenia wartości rynkowej nieruchomości) może być wykorzystana w przypadku wyceny nieruchomości będącej przedmiotem robót budowlanych. Roboty te będą polegać na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie. Oblicza się tu **różnicę pomiędzy wartością nieruchomości po wykonaniu robót, a przeciętnym kosztem tych robót.** Metoda ta zawiera w sobie elementy różnych podejść. Zezwala na określenie wartości gruntu wraz z częściami składowymi lub oddzielnie samego gruntu czy samych jego części składowych.

Podstawową formułę obliczeniową przedstawia poniższa zależność:

$$\mathrm{W} = \mathrm{Wu} - (\mathrm{K} + \mathrm{Z}) \tag{17}$$

gdzie:
W – aktualna wartość nieruchomości (przed ulepszeniem),
Wu – wartość nieruchomości ulepszonej,
K – przeciętny koszt wykonanych robót,
Z – zysk inwestora.

Zysk inwestora jest zyskiem możliwym do uzyskania z danej nieruchomości na rynku nieruchomości podobnych. Jak wynika z przedstawionej formuły, może okazać się, iż wartość nieruchomości będzie liczbą ujemną. Taka sytuacja jest prawnie dozwolona, co prezentuje Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. W art. 24 tego dokumentu czytamy, iż „W przypadku konieczności poniesienia nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu umożliwiającego korzystanie zgodne z jej przeznaczeniem, przekraczających wartość, jaką nieruchomość miałaby, gdyby te nakłady nie były konieczne, wartość tej nieruchomości może być wyrażona liczbą ujemną”. W dalszej części cytowanego artykułu zwraca się jednakże uwagę na fakt, iż ujemna wartość nieruchomości musi być zawsze bardzo szczegółowo uzasadniona w operacie szacunkowym.

Metoda kosztów likwidacji stosowana jest w przypadku, gdy części składowe gruntu są przeznaczone do rozbiórki. Wartość nieruchomości stanowi tu różnica pomiędzy kosztami nabycia gruntu (wartość gruntu) a kosztami likwidacji jego części składowych. Materiały pozostałe po rozbiórce, a posiadające jakąś wartość mogą dodatkowo zwiększyć wynik wyceny. Wykorzystywana tu zależność przedstawia się

więc następująco:

$$W = Wg - Kr + Wm \tag{18}$$

gdzie:
W – wartość nieruchomości,
Wg – koszt nabycia gruntu,
Kr – koszt likwidacji (rozbiórki) części składowych gruntu,
Wm – wartość materiałów z odzysku.

Dodatkowo:

$$Wm = \sum_{i=1}^{n} Wmi * (1 - Szmi) \tag{19}$$

gdzie:
Wm – wartość odzyskanego materiału z prac porozbiórkowych i, przyjęta jak dla materiałów w stanie nowym, oraz

$$Wmi = Vi * Ci * wi \tag{20}$$

Szmi – stopień zużycia i-tego materiału,
Vi – ilość materiału i-tego w stanie nowym,
Ci – cena jednostkowa i-tego materiału w stanie nowym,
wi – wskaźnik odzysku i-tego materiału.

Do kosztów likwidacji części składowych gruntu zalicza się nie tylko koszty samej rozbiórki ale również koszty pośrednie z tą rozbiórką związane, jak na przykład uprzątnięcia terenu czy transportu materiałów pozostałych po rozbiórce. Wartość ich można ustalić przy wykorzystaniu jednej z technik podejścia kosztowego: szczegółowej, elementów scalonych lub wskaźnikowej.

Przykład

Określenie kosztu likwidacji budynku mieszkalnego, będącego częścią składową wycenianej nieruchomości.

Do wyceny wykorzystano:
- Katalog Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Remontowych, poziom cen I kwartał 2023r., Bistyp;
- współczynnik korygujący dla woj. świętokrzyskiego (0,84 – 0,93) - przyjęto współczynnik na poziomie 0,93;

Jako obiekt porównywalny przyjęto:

Obiekt BCOR.12.004 – Rozbiórka budynku mieszkalnego o konstrukcji drewnianej
Powierzchnia zabudowy obiektu: 1010,00 m^2,
Powierzchnia użytkowa obiektu: 969,40 m^2,
Kubatura: 4 288,00 m^3.
Podpiwniczenie: częściowe
Cena jednostkowa: 372,10 zł/m^2 p.u.

Parametry obiektu wycenianego - budynku mieszkalnego jednorodzinnego
- powierzchnia użytkowa: 53,25 m^2
- powierzchnia zabudowy: 55,00 m^2
- kubatura: 239,00 m^3
- ilość kondygnacji - 1

Na podstawie analizy rynku regionalnego przyjęto współczynnik określający koszt dokumentacji i nadzoru w wysokości 4%.

Obliczenie szacunkowego kosztu likwidacji budynku mieszkalnego przedstawiono poniżej:

$$K_r = 372{,}10 \text{ zł/m}^2 * 53{,}25 \text{ m}^2 * 1{,}04 * 0{,}93 = 19\,164{,}42 \text{ zł}$$

Przyjmuję : **K_r = 19 000 zł**
(słownie: dziewiętnaście tysięcy złotych)

Uwaga:
1. Ceny jednostkowe nie zawierają podatku VAT.
2. Nie przewiduje się odzysku materiałów porozbiórkowych (W_m) ze względu na ich niską jakość i trudności związane ze znalezieniem nabywców na te materiały.

Metoda wskaźników szacunkowych gruntu jest wykorzystywana przy wycenie nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne. W przypadku takich obiektów często trudno znaleźć na rynku transakcje nieruchomościami podobnymi. Stąd metodę tą można stosować gdy brakuje odpowiedniej bazy transakcji rynkowych. Zgodnie z §18.2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta albo ceny 1 m3 drewna”.

Podstawowa formuła przy wykorzystaniu metody wskaźników szacunkowych gruntu dla wyceny nieruchomości przeznaczonej na cele rolne przedstawia się następująco:

$$\mathrm{Wn} = \sum_{\mathrm{i}=1}^{\mathrm{n}} Pi * Ssz * C\dot{z} * Wk \tag{21}$$

gdzie:
Pi – powierzchnia użytków rolnych,
Ssz – wskaźnik szacunkowy gruntu,
Cż – cena 1 decytony żyta,
Wk – współczynniki korygujące.

Cena ziarna żyta pochodzi z rynku lokalnego. Cena drewna dodatkowo powinna uwzględniać koszty jego pozyskania i transportu. Ta wartość również może pochodzić z rynku lokalnego lub (częściej) z nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości czy nadleśnictw sąsiednich.
Dla określenia klasy gruntu wykorzystuje się dane pochodzące z katastru nieruchomości. Typy siedliskowe lasów są zdefiniowane w planie urządzenia lasów. Wycena omawianą metodą jej objaśniania jest bardzo skomplikowana w swojej procedurze i jej zastosowanie często wymaga specjalistycznej wiedzy ekspertów, z których pomocy korzysta się przy wycenie.

W odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne należy brać pod uwagę następujące cechy: położenie w stosunku do głównych dróg, jakość dróg dojazdowych, zagrożenie erozją, trudność uprawy, kulturę rolną, wielkość zanieczyszczeń środowiska, strukturę użytków gruntowych, występowanie urządzeń melioracyjnych, występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę. Wycena nieruchomości przeznaczonych na cele leśne uwzględnia takie cechy jak: stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne. Katalog wymienionych atrybutów jest unormowany prawnie w Rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego §19.

7. Literatura

- ✓ materiały zwarte:
  - Cymerman R., Hopfer A. (2008). *System, zasady i procedury wyceny nieruchomości*, PFSRM.
  - Dydenko J. (2024). *Szacowanie nieruchomości,* Wolters Kluwer, Warszawa.
  - Kucharska-Stasiak E. (2004). *Leksykon rzeczoznawcy majątkowego*, PFSRM, Warszawa.
  - Małecki Z. (2016). *Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości*, PFSRM, Warszawa.
  - Marcinkowska, E (2019). *Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych z wykorzystaniem metod statystycznych*, SGH, Warszawa.
  - Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K. (2004). *Ile jest warta nieruchomość*, Wydawnictwo Poltext.
  - *Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych* (2021), PFSRM, Warszawa
  - Strzelczyk R. (2019). *Prawo nieruchomości*, C.H. Beck, Warszawa.
- ✓ artykuły naukowe:
  - Kucharska-Stasiak E. (2015). *Wpływ współczesnych koncepcji wyceny na metodykę wyceny nieruchomości w Polsce*, Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, Uniwersytet Szczeciński, t. 1, nr 36.
  - Parzych P., Czaja J. (2015). *Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości*, Kraków.
- ✓ źródła internetowe:
  - iCCS, Podejście kosztowe.(https://iccs.pl/wp-content/uploads/2015/11/297444b060f3a8da8fa3d6845590de28.pdf, dostępny 29.09.2025).
  - iCCS, Podejście mieszane.(https://iccs.pl/wp-content/uploads/2015/11/50affa28849b14b2262d090524edc6b5.pdf, dostępny 29.09.2025).
- ✓ akty prawne:
  - rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2023 poz. 1832),
  - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm.)
  - ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, ze zm.),

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130,ze zm.),
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558.),
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r.
- poz. 1048, ze zm.).