

ZAGADNIENIE PODZIAŁU FUNKCJONALNEGO NIERUCHOMOŚCI W PROCEDURZE OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ



Marcin Czarnecki
Rzecznawca Majątkowy Nr 3911

Streszczenie

Na płaszczyźnie określenia wartości rynkowej często dochodzi do wyceny poprzez wykonanie umownych podziałów dokonanych przez autorów opinii. Niniejszy artykuł ma na celu odpowiedź na pytania: Czy kreowanie scenariuszy sprzedaży poprzez wydzielania hipotetycznych, nie popartych uwarunkowaniami prawnymi podziałów umownych jest właściwe z punktu widzenia definicji wartości rynkowej? Czy w okolicznościach dokonanych ustaleń, otrzymane wartości spełniają warunek możliwości uzyskania najbardziej prawdopodobnej ceny? A w konsekwencji czy określone w oparciu o podział funkcjonalny wartości mogą nosić miano rynkowych? W ocenie autora podział funkcjonalny to inaczej ciąg wartości, czyli cen, które można uzyskać w ramach szeregu czynności prawnych polegających na odrębnej sprzedaży w ramach niezależnych postępowań. Ten element warsztatu rzeczoznawców majątkowych jest szczególnie widoczny na gruncie wyceny nieruchomości rolnych, a zwłaszcza w kontekście sprzedaży dużych obiektów rolnych z zasobu Skarbu Państwa, gdzie podział funkcjonalny jako generujący bardziej satysfakcjonującą wartość, jest mile widziany przez zamawiającego. Ugruntowanie określenia wartości poprzez skumulowanie wartości poszczególnych części funkcjonalnych znalazło również odzwierciedlenie w KSWS Wycena nieruchomości rolnych, zgodnie z czym proceder ów zyskał znamiona normy zawodowej. Empiryczne wyliczenia przeprowadzone w artykule wskazują na dysproporcję między wartościami nieruchomości w zależności od przyjętego sposobu wyceny. Autor porusza kwestię nierynkowego charakteru wycen, za czym przemawia przyjmowanie innych niż faktyczne, uwarunkowań, rozumianych jako ogół zachowań, stosunków między jego uczestnikami, w tym niezależność stron, czasu i trybu sprzedaży albo inny stan rynku niż ten, na którym nieruchomość mogła być eksponowana.

Słowa kluczowe

podział funkcjonalny, wycena nieruchomości rolnych, wartość rynkowa, ANR

Wprowadzenie

W warunkiem zawarcia transakcji między kupującym a sprzedającym jest uzgodnienie ceny oraz reguł wymiany, na które zgadzają się obie strony. Tego typu sytuacjom zazwyczaj towarzyszy konflikt między kupującym a sprzedającym. Sprzedający chce bowiem uzyskać jak najwyższą cenę za oferowane dobro, by zyskać większe korzyści z wymiany. Kupujący natomiast chce zapłacić jak najmniej, ponieważ w jego wypadku to właśnie niska cena jest bardziej korzystna.

Rozwiązanie konfliktów tworzących się na rynku umożliwia konkurencja czyli występowanie wielu analogicznych dóbr możliwych do nabycia z jednej strony oraz wielu chętnych do zakupu z drugiej. Jest to proces współzawodniczenia w zawieraniu transakcji rynkowych. Podobnie na rynku nieruchomości występuje zarówno konkurencja pomiędzy właścicielami oferującymi wiązki praw, jak i między nabywcami. Zgodnie z prawami rynku sprzedający domagający się zbyt wysokiej ceny za swoje dobra tracą klientów na rzecz tych, którzy gotowi są sprzedać to samo dobro po niższej cenie. Podobnie kupujący mogą utracić szansę nabycia dobra w sytuacji, gdy ubiegnie

ich inny klient gotowy zapłacić za to dobro wyższą kwotę. Reasumując najczęściej ceny na rynku ustalane są przez siłę oddziaływania konfliktu i konkurencji. Taki sposób rozumowania jest właściwy dla wszystkich dóbr występujących w powszechnym obrocie rynkowym, zatem obejmuje także nieruchomości.

Wzajemne zależności między wielkością popytu na określone dobro a jego ceną określa prawo popytu. Mówi ono, że wielkość popytu na dane dobro zmienia się w przeciwnym kierunku niż jego cena. Wraz ze wzrostem ceny ilość sprzedawanego dobra spada. Jeżeli natomiast cena dobra spada, ilość sprzedanego dobra rośnie.

Graficznym odwzorowaniem prawa popytu jest **krzywa popytu** (Rysunek 1).

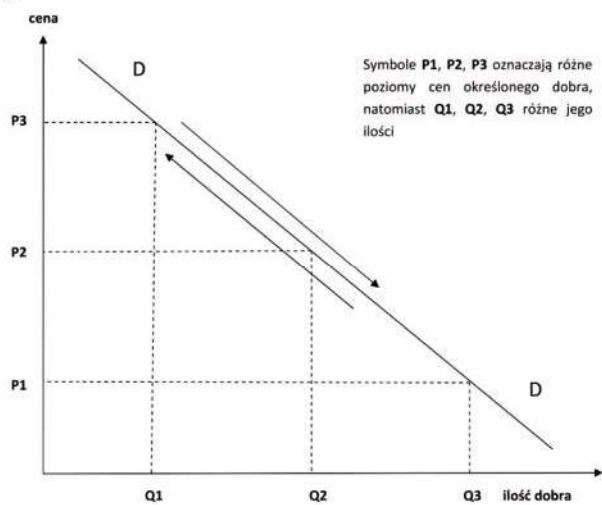
Podaż jest to relacja między ceną dobra a jego ilością oferowaną na rynku. Prawo podaży wyjaśnia zależności między wielkością podaży określonego dobra a jego ceną. Mówi ono, że wielkość podaży danego dobra zmienia się w tym samym kierunku, co jego cena. Wyższej cenie dobra odpowiada większa ilość dobra dostarczana na rynek, natomiast niższa cena ogranicza wielkość podaży.

Prawo podaży można przedstawić w formie graficznej w postaci **krzywej podaży** (Rysunek 2).

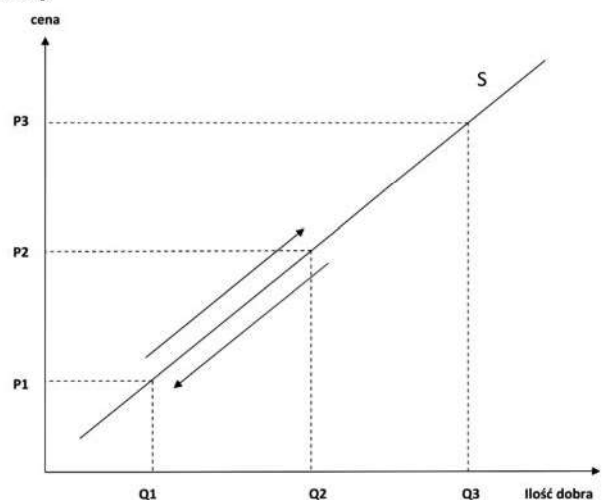
Oddziaływanie konfliktu i konkurencji sprawia, że mechanizm rynkowy działa prawidłowo i prowadzi do ustalenia równowagi na rynku. W sytuacji tej następuje ustalenie ceny równowagi rynkowej, czyli ceny, przy której wielkość popytu równa się wielkości podaży oraz wielkości równowagi, czyli ilości dobra, przy której nastąpiło ustalenie ceny równowagi rynkowej. Zanim to jednak nastąpi, na rynku może zaistnieć np. nadwyżka oznaczająca, że wielkość podaży określonego dobra jest większa od wielkości popytu na to dobro. Czasami występuje również niedobór, oznaczający, że wielkość popytu na dane dobro jest większa od wielkości jego podaży (zob. Rysunek 3).

Specyfika towaru, jakim jest nieruchomości, powoduje jednak istotne ograniczenia w funkcjonowaniu mechanizmów rynkowych. Nieruchomości są towarem zaspokajającym potrzeby wyższego rzędu, a popyt na nie uzależniony jest od dochodów nabywcy oraz od poziomu cen. Podaż nieruchomości zależy natomiast od istniejącego zasobu nieruchomości, przyrostu nowych nieruchomości oraz ubytków. Jednakże samo pojęcie podaży nieruchomości nie może być definiowane ani jako istniejący zasób nieruchomości, ani jako zmiana tego zasobu, lecz jako ilość nieruchomości, dla których poszukiwani są nabywcy lub najemcy. Zarówno popyt, jak i podaż nie reagują na zmiany cen od razu, lecz przez dłuższy okres czasu. Taką zależność nazywamy niską elastycznością popytu i podaży. Niska elastyczność popytu na rynku nieruchomości związana jest również z brakiem substytucyjności. Nieruchomości nie można zastąpić innym dobrem, które zaspokajają zapotrzebowanie uczestników rynku. Efektem niskiej elastyczności popytu na rynku nieruchomości jest

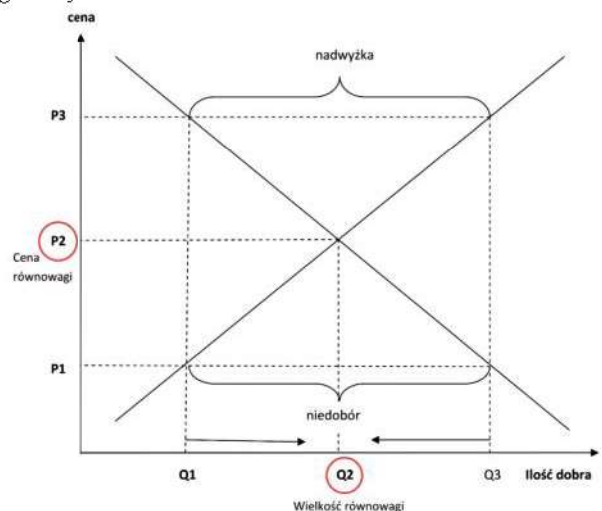
Rysunek 1
Krzywa popytu



Rysunek 2
Krzywa podaży



Rysunek 3
Równowaga na rynku



zjawisko, które można było zaobserwować na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w ostatnich latach. Nagły wzrost popytu na lokale mieszkalne nie mógł zostać w szybkim tempie zaspokojony przez wzrost podaży. Efektem tej niemożności dostosowania się dwóch wielkości był gwałtowny wzrost cen nieruchomości, tym większy, im bardziej narastała rozbieżność między popytem, a podażą.

Na rynku nieruchomości daje się również zaobserwować nietypowe zależności między popytem a podażą. Przykładem takiej zależności jest efekt Veblena, który polega na tym, iż wraz ze wzrostem cen może wzrastać popyt na dane dobro. Wiąże się to z postrzeganiem drogich nieruchomości jako dobra luksusowego. Tak więc wraz ze wzrostem cen luksusowych domów zlokalizowanych w dzielnicach postrzeganych jako ekskluzywne, może, paradoksalnie, wzrastać popyt na te domy. W związku z wysoką niedoskonałością rynku nieruchomości można stwierdzić, iż na rynku tym praktycznie nie dochodzi do zjawiska równowagi rynkowej. Mechanizmy rynkowe rzadko doprowadzają do ustabilizowania się ceny równowagi, dlatego też mamy tu do czynienia ze stałą nadwyżką popytu lub nadwyżką podaży.

W mechanizm rynkowy wpisuje się definicja zawarta w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 151 wartość rynkową **stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.**

W ujęciu ekonomicznym warunkiem istnienia rynkowego charakteru transakcji jest konieczność występowania stosunków pomiędzy stronami umowy. Realizowane są one poprzez ujawnienie przez uczestników rynku zamiarów zawarcia transakcji, wzajemną konfrontację ujawnionych zamiarów oraz mechanizm negocjacyjny prowadzący do zawarcia transakcji.

Relacje stron, oprócz bezpośrednich stosunków pomiędzy kupującymi a sprzedającymi (niezależność, brak przymusu i stanowczość), obejmują również inne czynniki równoległe, które

wpływają na wymianę zachodzącą między podmiotami tworzącymi popyt i podaż. Przez stosunki takie należy rozumieć procesy konkurencyjne w obrębie sprzedawców (wyeksponowanie na rynku, marketing) oraz negocjacyjne występujące pomiędzy kupującymi a sprzedającymi (negocjacja warunków umowy). Wymienione czynniki wywierają wpływ na cenę, a przez to na dalsze funkcjonowanie rynku, mechanizmu rynkowego i w konsekwencji wartość rynkową.

Opisane mechanizmy rynkowe są w mniejszym lub większym stopniu widoczne na płaszczyźnie rynku nieruchomości. Stopień uzewnętrznienia procesów ekonomicznych jest jednak uzależniony od kategorii dobra, które jest przedmiotem zainteresowania. W przypadku nieruchomości mamy do czynienia z niejednorodnością i niedoskonałością rynku, zatem relacje właściwe dla dóbr powszechnego użytku, będą lepiej widoczne na obszarze nieruchomości będących najczęściej przedmiotem obrotu. I tak mechanizmy rynkowe ujawniają się bardziej zdecydowanie w segmencie nieruchomości lokalowych czy gruntowych, niż nieruchomości rolnych czy drogowych. Nie oznacza to jednak, że te ostatnie rodzaje nieruchomości nie podlegają działaniom stosunków właściwych dla obrotu rynkowego czy globalnej gospodarki.

W świetle przytoczonych pojęć ekonomicznych wielkość jest elementem, który determinuje cenę, a skoro wpływa na cenę również na wartość rynkową. Niestety wielu uczestników rynku, w tym także nasze środowisko, zapomina o tej podstawowej zasadzie.

W niektórych przypadkach zanegowanie wielkości jako cechy wpływającej na wartość może być pretekstem zaspokojenia subiektywnych oczekiwań zainteresowanej strony transakcji, jej wyobrażeń o wartości nieruchomości, w której aspekt rynkowy jest utożsamiany wyłącznie z własnym poglądem lub interesem gospodarczym. Twierdzenie, które z pozoru wydaje się prawdą rynkową jest realizacją mniej lub bardziej wyartykułowanych interesów prywatnych lub zwykła bezkrytyczność dla stosowanych procedur. Postępowanie takie jest szczególnie widoczne na obszarze wyceny nieruchomości drogowych lub wyceny przy zastosowaniu tzw. podziału funkcjonalnego nieruchomości rolnych. Założeniem tej publikacji jest więc koncentracja na określaniu wartości

poprzez podział i wycenę odrębnych części, co popularnie nazywamy podziałem funkcjonalnym.

Jak wskazuje doświadczenie ten element warsztatu rzeczoznawcy majątkowego towarzyszy nam na płaszczyźnie wycen wielu rodzajów nieruchomości. Jednak czy w świetle przytoczonych mechanizmów ekonomicznych, a także podstawowych definicji wartości rynkowej czy nieruchomości podobnej, założenie, że całość odpowiada sumie wartości mniejszych części jest prawdziwe? I czy określona w ten sposób wartość może nosić miano rynkowej? W mojej ocenie odpowiedź jest jednoznaczna, ale czy możliwa do zaakceptowania przez nasze środowisko.

W przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami czy rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego nie występują jakiegokolwiek wskazania do zastosowania procedury sumowania wartości hipotetycznych części nieruchomości. A jednak w normach zawodowych obowiązujących rzeczoznawców majątkowych, które są źródłem tzw. dobrych zasad wyceny znajdują się wskazania dotyczące umownego podziału nieruchomości na potrzeby określenia wartości rynkowej. I tak zgodnie z punktem 3.4 KSWS Wycena nieruchomości rolnych: „Określenia wartości nieruchomości rolnej o wielu sposobach użytkowania i związanej z tym dużej różnorodności: użytków, budynków (np. mieszkalnych, inwentarskich, magazynowych, przetwórczych), budowli (np. stawy rybne, melioracje i inne) można dokonać poprzez wydzielenie funkcjonalnych części w celu ich odrębnej wyceny. Rozwiązanie to można stosować odpowiednio w przypadku, gdy wydzielona funkcjonalnie do celów wyceny część nieruchomości wykorzystywana jest na cele produkcji rolnej, a przeznaczona jest na inne cele. Oznacza to konieczność wyceny tej części nieruchomości przy uwzględnieniu jej innego niż rolnicze przeznaczenia. Podział nieruchomości na funkcjonalne części powinien uwzględniać granice działek ewidencyjnych, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub granice wynikające z innych regulacji”.

Analogiczne brzmienie ma punkt 4.5.13 KSWS 1.1 Wycena nieruchomości, pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, na

potrzeby realizacji prawa do rekompensaty: „W przypadku, gdy nieruchomość pozostawiona charakteryzuje się znacznym obszarem i gdy jednocześnie ma złożony charakter, wynikający w szczególności ze zróżnicowanych sposobów użytkowania i z różnorodności części składowych, określanie jej wartości może nastąpić poprzez dokonanie podziału na funkcjonalne części podlegające odrębnej wycenie”.

W tym miejscu warto pokusić się o odszukanie źródła takiego zapisu. Przecież nie wynika on z procedur ustalonych przez znane nam przepisy prawne.

Po pierwsze prosta interpretacja tej kwestii obejmuje deficytowość rynku, czyli sytuacji braku nieruchomości podobnych. Wówczas uzasadnienie dla zastosowania „protezy” polegającej na umownym podziale nieruchomości jest gotowe w normach zawodowych i nie wymaga od rzeczoznawcy majątkowego dalszego nakładu pracy. Pozostaje pytanie czy w sytuacji zaspokojenia wymogu analizy rynku lokalnego, w sytuacji braku transakcji, nie powinniśmy sięgnąć do §26 rozporządzenia, który mówi: „przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości (...), można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne (...) uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości”.

Z drugiej strony źródło tkwi w dostatecznym braku podobieństwa nieruchomości. Ustawodawca na potrzeby wyceny nieruchomości zdefiniował podobieństwo w art. 4 pkt 16 w ustawie o gospodarce nieruchomościami następująco: „Ileokroć w ustawie jest mowa o nieruchomości podobnej należy przez to rozumieć 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”. Kwestią sporną pozostaje więc ocena podobieństwa, która często ma charakter intuicyjny, a wynika z kilku powodów, m.in. słabej informacji na temat nieruchomości podobnych czy wręcz radykalnego postrzegania podobieństwa jako symetrii (identyczności).

W ten sposób zasadniczo różnimy się w ocenie, dla jednych rzeczy (lub nieruchomości) są podobne, a dla innych nie, przy czym oceny te są subiektywne, oparte na uczuciach i nie mają charakteru

uniwersalnego. Według mojego postrzegania podobieństwo kończy się wówczas jeśli niemożliwe jest skorygowanie różnic poprzez odpowiednie odwzorowanie kwotowe. Z pewnością nie można skorygować stanu prawnego czy przeznaczenia, ale inne cechy typu położenie, sposób korzystania czy inne wpływające na wartość z powodzeniem mogą być korygowane w procedurze wyceny.

Jeżeli zatem dwie nieruchomości możemy ze sobą porównać wszystkimi cechami wpływającymi na cenę, to są one podobne i mogą służyć do wyceny nieruchomości.

Oczywiste jest, że jeżeli występuje jakaś cecha danej nieruchomości, która implikuje jej wartość, a jednocześnie jest nieporównywalna z tą samą cechą innej nieruchomości, to są one niepodobne. W okolicznościach tak postawionej tezy warto postawić pytanie czy 100 ha gruntu jest podobne do 2 ha? Dodatkowo inne cechy jak położenie, przeznaczenie, stan prawny, sposób korzystania etc. są identyczne. Odpowiedź nie jest prosta, choć w pierwszym odczuciu wydaje się oczywista. Jednak jeśli przeliczymy wartość obu nieruchomości po identycznej cenie jednostkowej np. 35 tys./ha otrzymamy wynik 3,5 mln i 70 tys., który nijak nie jest do siebie podobny. W takim przypadku porównywalność może mieć miejsce tylko wtedy, gdy na podstawie danych rynkowych możliwe jest określenie różnicy cen nieruchomości, które *de facto* różnią się tylko jedną cechą. Tylko, że w tym celu potrzebujemy większej ilości danych o nieruchomościach o powierzchni 100 ha i 2 ha, co w konsekwencji wyklucza zasadność zastosowania do wyceny gruntów o mniejszej wielkości. Skoro bowiem znajdziemy pary nieruchomości wielkoobszarowych, analiza podobieństwa jest zbyteczna, gdyż posiadamy materiał empiryczny o bardziej podobnych parametrach. Innymi słowy nie ma uzasadnienia zastosowanie małych gruntów do wyceny gruntu wielkoobszarowego i odwrotnie.

Według Kodeksu Cywilnego nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Skoro zatem na nieruchomość składa się wiele opisujących ją i współzależnych czynników, zarówno prawnych, jak i faktycznych, zupełnie podobne czynniki należy też brać pod uwagę przy poszukiwaniu nieruchomości podobnych, w relacji do których należy oszacować wartość nieruchomości podlegającej wycenie.

Kluczem do prawidłowej wykładni jest ww. kodeksowa definicja nieruchomości, która decyduje o tym, kiedy grunt staje się nieruchomością, a więc przedmiotem prawa, który może być poddany obrotowi. Jeżeli nieruchomość gruntowa jest częścią powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności, to oznacza to, iż niezbędnym wymaganiem powstania przedmiotu prawa własności w postaci nieruchomości jest wyodrębnienie części powierzchni ziemskiej, czyli określenie jej zakresu przedmiotowego (powierzchni i granic zewnętrznych). Tak wyodrębniony fizycznie grunt graniczy z innymi wyodrębnionymi gruntami, należącymi do tego samego lub różnych właścicieli. Niezbędne jest więc wyodrębnienie prawne, które polega na skonkretyzowaniu, kto jest właścicielem tego gruntu. W mojej ocenie dochodzenie do wartości nieruchomości, która ma być przedmiotem transakcji w ramach jednej umowy, nie powinno odbywać się poprzez określanie wartości poszczególnych jej części. Uzasadnieniem dla takiego twierdzenia są przesłanki ustawowe i praktyczne. Podział funkcjonalny wymusza wkroczenie w sferę, która nie należy do kompetencji rzeczoznawcy majątkowego (np. podział nieruchomości jest uregulowany ustawowo) zaś określenie wartości poszczególnych części oraz zsumowanie otrzymanych wyników, wiąże się z istotnym błędem oszacowania. Postępowanie takie nie obrazuje rzeczywistej wartości nieruchomości, która ma być przedmiotem transakcji, posiada określone granice i wielkość.

W dalszej części niniejszej publikacji przedstawiono trzy przykłady wycen nieruchomości, które można uznać za złożone pod względem struktury funkcjonalnej. Dla każdego z przedstawionych szacunków zaprezentowano wariant określenia wartości nieruchomości jako całości oraz przy zastosowaniu podziału funkcjonalnego. Ze względu na ochronę danych o wartości nieruchomości oraz dla uproszczenia obliczeń zastosowano cenę średnią z każdego segmentu rynku. Oszacowane na potrzeby niniejszej publikacji kwoty mają zatem charakter wyłącznie orientacyjny i nie można ich identyfikować z wartością rynkową. Zamierzeniem zestawienia wartości średnich jest pokazanie dysproporcji i możliwego błędu oszacowania w zależności od przyjętych kryteriów doboru nieruchomości podobnych.

Przykłady

Przykład 1

Określenie wartości nieruchomości rolnej na zlecenie ANR OT Poznań

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość rolna obiekt położony w powiecie wągrowieckim, zabudowany budynkami o charakterze administracyjno socjalnym oraz produkcyjno inwentarsko gospodarczym. W skład nieruchomości wchodzi działki gruntu o powierzchni łącznej 260 ha. Teren jednej działki zagospodarowany jest na potrzeby produkcji rolnej, przetwórstwa rolno spożywczego, kompleksem obiektów kubaturowych (budynków i budowli) o funkcji i przeznaczeniu gospodarczym produkcyjno gospodarczym z zapleczem, w tym: stacja paliw, 2 silosy paszowe przejazdowe, portiernia, budynek administracyjny, spichrz zbożowy, obora wydojowa, garaż magazyn, stodoła, szopa narzędzi, szopa, garaże, kuźnia, stajnia, magazyn zbożowy, cielętnik, jałownik, 2 wypajalnie, waga wozowa oraz inne urządzenia i budowle zlokalizowane na posesji, do których należą płyta obornikowa, zbiornik na gnojowicę, fundamenty pod silosy zbożowe, silosy zbożowe typu BIN200, studnia wiercona, linia energetyczna, sieć wodociągowa studnia hydrofornia, ogrodzenie hydroforni, droga i utwardzenie podwórza, utwardzenie nawierzchni, utwardzenie podwórza, melioracje użytków rolnych, rowy w łąkach i pastwiskach, rampomyjnia, ogrodzenie podwórza wraz z zagospodarowaniem. Budynki zlokalizowane na działce wybudowane zostały w zwartej oraz częściowo rozproszonej, wolnostojącej zabudowie w różnym okresie. Obiekty wykonane w technologii tradycyjnej i prefabrykowanej, systemem gospodarczym. Powierzchnia użytkowa budynków: 9 000 m². Bezpośredni dojazd do budynków prowadzi drogami wewnętrznymi od ulicy o nawierzchni asfaltowej. Całość terenu wokół budynków jest zagospodarowana stosownie do pełnionej funkcji, o przeważającej nawierzchni ziemnej, częściowo utwardzona płytami betonowymi, cegłą trylinką. Nieruchomość jest ogrodzona i zabezpieczona przed dostępem osób postronnych. Pozostały teren tj. działki gruntu jak wyżej stanowi obszar o przeznaczeniu i wykorzystaniu pod uprawy polowe lub sadownicze. Na trzech działkach znajduje się drzewostan leśny.

Rysunek 4

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej (Przykład 1 Wariant I)

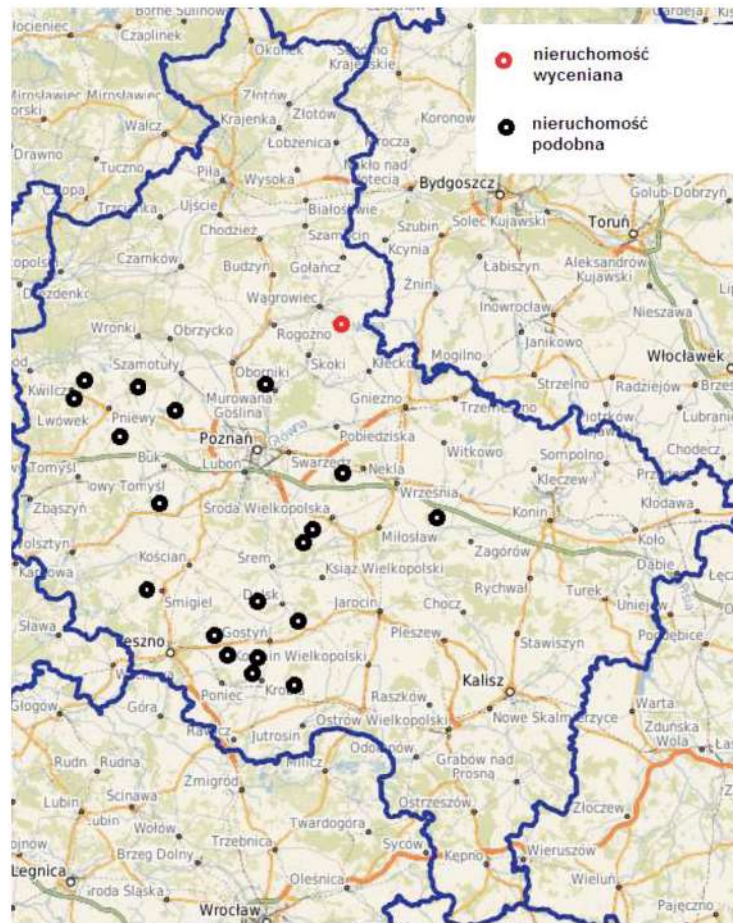


Tabela 1

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład 1 Wariant I)

Lp.	Lokalizacja na terenie województwa	Powierzchnia gruntu (ha)	Cena transakcyjna (zł/ha)	
1	Koninek, pow. szamotulski	160,3172	31 603,62	MAX MIN
2	Zberki, pow. średzki	163,9235	42 095,24	
3	Czarnotki, pow. średzki	302,1026	23 734,88	
4	Dalabuszki, pow. gostyński	207,2525	26 718,13	
5	Bojanice, pow. leszczyński	173,9802	25 306,62	
6	Kiączyn, pow. szamotulski	114,5200	24 435,42	
7	Sokołowice, pow. wolsztyński	217,2695	28 000,75	
8	Wojnowo, pow. poznański	140,3760	28 259,82	
9	Żytowiecko, pow. gostyński	113,0072	32 197,95	
10	Woźniki, pow. grodzki	282,3035	29 562,23	
11	Bukownica, pow. gostyński	177,1178	28 189,60	
12	Koszkowo, pow. gostyński	279,9171	30 636,57	
13	Ziemiń, pow. gostyński	222,6500	29 462,65	
14	Pakosław, pow. nowotomyski	140,0371	30 069,46	
15	Dąbrowa, Ciążen, pow. słupecki	193,9257	26 743,49	
16	Chwałkowo, pow. gostyński	317,7598	29 722,15	
17	Węgierskie, pow. poznański	104,5335	26 576,22	
18	Kwilcz, pow. międzychodzki	190,8193	31 695,07	
19	Lutomek, pow. międzychodzki	244,4398	29 848,25	
Średnia			29 203,06	

Biorąc pod uwagę zapisy Studium większość gruntów stanowi tereny rolne, leśne lub zieleń. W niewielkiej części przewiduje się dopuszczenie innej funkcji w tym mieszkaniowo usługowej i aktywizacji gospodarczej.

Wariant I – wycena nieruchomości jako całości

- obszar rynku woj. wielkopolskie
- rodzaj rynku nieruchomości rolne gospodarstwa o pow. 100-350 ha
- metoda korygowania ceny średniej
- okres analizy 2012-2014

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej przedstawiono na Rysunku 4.

Do wyceny przyjęto duże obiekty rolne o zróżnicowanej strukturze wielu sposobach użytkowania i związanej z tym dużej różnorodności użytków, budynków i budowli.

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 1.

Wartość nieruchomości rolnej o pow. łącznej 260 ha zabudowanej kompleksem obiektów kubaturowych tworzących gospodarstwo rolne wynosi:

$$W_N = 260 \text{ ha} \times 29\,203,06 \text{ zł/ha} = 7\,592\,795,60 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_N = 7\,593\,000 \text{ zł}$$

Słownie: siedem milionów pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych.

Wariant II – wycena nieruchomości jako suma części

1. Określenie wartości części zabudowanej o pow. 4,9000 ha (49 000 m²)

- obszar rynku woj. wielkopolskie
- rodzaj rynku nieruchomości zabudowane zorganizowanym zespołem budynków i budowli tworzących ośrodekrolny
- metoda porównania parami
- okres analizy 2012-2014

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 2.

Położenie nieruchomości podobnych w stosunku do wycenianej pokazano na Rysunku 5.

Tabela 2

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład I Wariant II Część 1)

Lp.	Lokalizacja obiektu rolnego	Powierzchnia gruntu (m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	
1	Sędziny, pow. szamotulski	23 686	23,76	A
2	Charzewo, pow. gnieźnieński	36 191	28,60	
3	Cielimowo, pow. gnieźnieński	48 600	19,92	B
4	Granówko, pow. grodziski	51 500	23,66	
5	Otuszy, pow. poznański	123 000	18,72	
6	Nieczajna, pow. obornicki	45 100	22,59	
7	Dębogóra, pow. czarnkowsko-trzcianecki	35 022	11,03	
8	Kłoda, pow. piłski	7 777	24,44	
9	Gołębowo, pow. obornicki	32 482	23,78	C
10	Cieśle, pow. obornicki	9 988	23,25	
Cena średnia			21,98	

Rysunek 5

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej (Przykład I Wariant II Część 1)

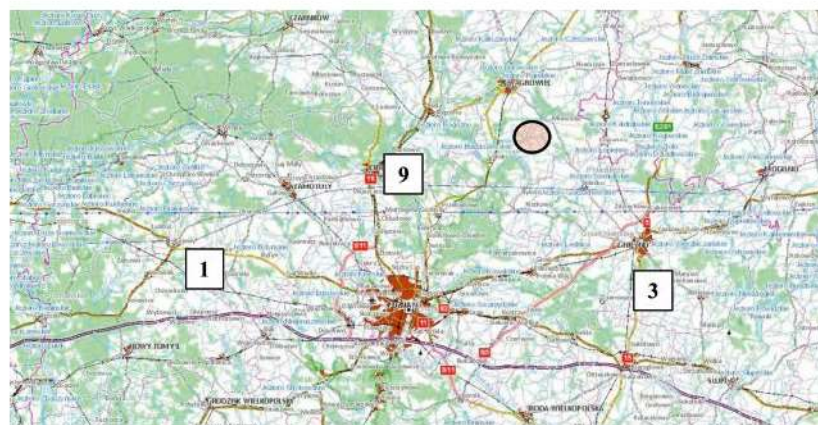


Tabela 3

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład I Wariant II Część 2)

Lp.	Lokalizacja gruntu rolnego na terenie pow. wągrowieckiego	Powierzchnia (zł/m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	
1	Kobylec	25 586	10,38	
2	Bliżyce	43 296	8,25	
3	Grzybowo	32 402	10,69	
4	Damasławek	24 121	8,24	
5	Zakrzewo	50 800	8,03	MIN
6	Brzeźno	11 870	8,05	
7	Bliżyce	35 427	12,04	
8	Grzybowo	21 116	16,90	MAX
9	Bukowiec	5 780	16,24	
10	Brzeźno Stare	20 242	15,99	
11	Bliżyce	28 683	14,87	
12	Bliżyce	50 405	13,97	
Cena średnia C_{kr}			11,97	

Wartość nieruchomości zabudowanej (siedlisko) o pow. łącznej 49 000 m² (4,9000 ha) zabudowanej kompleksem obiektów kubaturowych wynosi:

$$W_1 = 49\ 000\ m^2 \times 21,98\ zł/m^2 = 1\ 077\ 020,00\ zł$$

Przyjęto:

$$W_1 = 1\ 077\ 000\ zł$$

Słownie: jeden milion siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych.

2. Określenie wartości gruntów inwestycyjnych o pow. 1,7000 ha

- obszar rynku pow. wągrowiecki
- rodzaj rynku nieruchomości gruntowe, przeznaczone w studium pod zabudowę, położone w obszarach wiejskich
- metoda korygowania ceny średniej
- okres analizy 2012 2014

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 3.

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej przedstawiono na Rysunku 6.

Wartość części nieruchomości o pow. 17 000 m² obejmującej grunty pod zainwestowanie wynosi:

$$W_2 = 17\ 000\ m^2 \times 11,97\ zł/m^2 = 203\ 490,00\ zł$$

Przyjęto:

$$W_2 = 203\ 000\ zł$$

Słownie: dwieście trzy tysiące złotych.

3. Określenie wartości gruntów rolnych o pow. 238,000 ha

- obszar rynku woj. wielkopolskie
- rodzaj rynku nieruchomości gruntowe, przeznaczone w studium pod grunty rolne powyżej 100 ha
- metoda korygowania ceny średniej
- okres analizy 2012 2014

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 4.

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej przedstawiono na Rysunku 7.

Wartość części nieruchomości o pow. 238 ha stanowiącej grunty rolne wynosi:

$$W_3 = 238\ ha \times 32\ 462,80\ zł/ha = 7\ 726\ 146,40\ zł$$

Przyjęto:

$$W_3 = 7\ 726\ 000\ zł$$

Słownie: siedem milionów siedemset dwadzieścia sześć tysięcy złotych.

Rysunek 6

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej (Przykład 1 Wariant II Część 2)

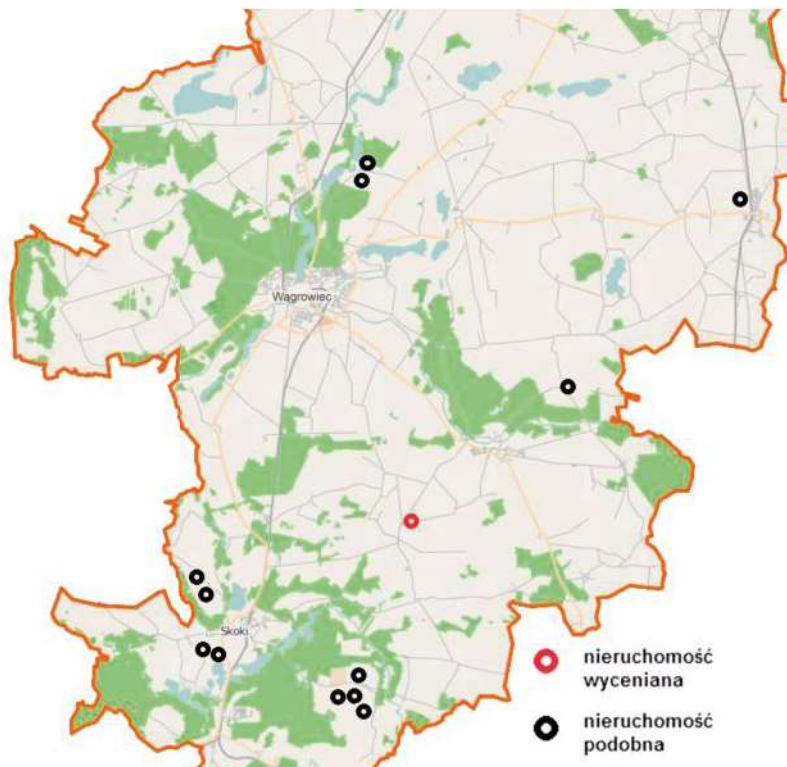


Tabela 4

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład 1 Wariant II Część 3)

Lp.	Lokalizacja gruntu rolnego na terenie wielkopolski	Powierzchnia (ha)	Cena transakcyjna (zł/ha)	
1	Górka, pow. śremski	397,0210	27 706,34	
2	Piersko, pow. szamotulski	118,2193	39 813,47	
3	Pruście, pow. obornicki	102,4300	36 783,63	
4	Objezierze, pow. obornicki	101,7300	40 876,56	
5	Grabianowo, pow. śremski	223,1510	26 713,63	
6	Borek Wielkopolski, pow. gostyński	138,4385	41 003,04	
7	Brzoza, pow. szamotulski	213,2803	36 102,72	
8	Wojnowo, pow. poznański	132,7506	40 326,82	
9	Białkosz, pow. międzychodzki	112,2300	24 647,15	
10	Woźniki, pow. grodziski	117,3298	43 000,00	
11	Jeziory Wielkie, pow. średzki	139,1400	43 122,04	MAX
12	Grabianowo, pow. śremski	223,1510	31 212,97	
13	Woźniki, pow. grodziski	282,3035	29 562,23	
14	Boreczek, pow. śremski	178,0420	40 378,83	
15	Krzyżanowo, pow. śremski	181,9700	25 663,57	
16	Kiączyn, pow. szamotulski	129,2400	21 652,31	
17	Koninek, pow. szamotulski	160,3171	31 603,62	
18	Brzeźnica, pow. śremski	124,3910	32 365,69	
19	Chlewiska, pow. szamotulski	100,9600	30 119,86	
20	Bliżyce-Wysoka, pow. wągrowiecki	145,4200	26 662,77	
21	Młodzikowo, pow. średzki	295,4390	18 699,46	MIN
22	Jawórkowo, pow. wągrowiecki	120,3900	26 164,96	
Cena średnia C _{ir}			32 462,80	

4. Określenie wartości części nieruchomości leśnej o pow. 15,4000 ha
Łącznie wartość obejmuje grunt i drzewostan:

$$W_4 = 358\,000 \text{ zł}$$

Słownie: trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych.

Wartość nieruchomości rolnej o pow. łącznej 260 ha zabudowanej kompleksem obiektów kubaturowych tworzących gospodarstwo rolne wynosi

Całkowita wartość nieruchomości rolnej obejmuje sumę wartości poszczególnych funkcjonalnych części nieruchomości według zależności:

$$W_N = W_1 + W_2 + W_3 + W_4$$

Stąd:

$$W_N = 1\,077\,000 \text{ zł} + 203\,000 \text{ zł} + 7\,726\,000 \text{ zł} + 358\,000 \text{ zł} = 9\,364\,000 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_N = 9\,364\,000 \text{ zł}$$

Słownie: dziewięć milionów trzysta sześćdziesiąt cztery tysiące złotych.

Wynik końcowy wycen nieruchomości rolnej z Przykładu 1 przedstawia się następująco:

- Wartość jako całości [A]:
7 593 000 zł
- Wartość jako suma części [B]:
9 364 000 zł
- Różnica [B - A]:
1 771 000 zł co stanowi ok. 23%

Przykład 2

Określenie wartości nieruchomości zabudowanej na zlecenie prywatne (hipoteka)

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkiem kamienicy o charakterze mieszkalno usługowo handlowym, stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 757 m². Na terenie wycenianej nieruchomości zlokalizowany jest budynek pięciokondygnacyjny w tym poddasze użytkowe o funkcji i wykorzystaniu mieszkaniowo usługowym, całkowicie podpiwniczony o pow. użytkowej PU = 1 897,00 m², zrealizowany w zwartej zabudowie kamienicznej wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej. W budynku znajduje się łącznie 17 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali użytkowych (zob. Tabela 5). Oprócz frontowej bryły

Rysunek 7

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej (Przykład 1 Wariant II Część 3)

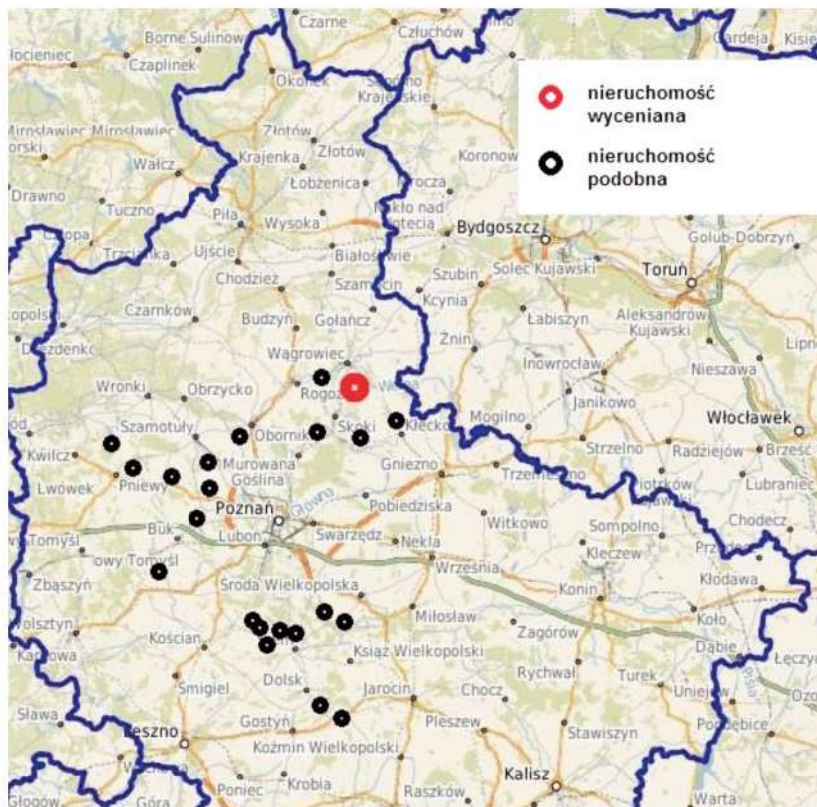


Tabela 5

Struktura użytkowa nieruchomości (Przykład 2)

Lp.	Rodzaj powierzchni	Kondygnacja	Powierzchnia (m ²)
1	Lokal użytkowy nr A „Bank”	parter	280
2	Lokal użytkowy nr B „Bank”	parter	129
3	Lokal użytkowy nr 1 – biuro	I piętro	120
4	Lokal użytkowy nr 2 – biuro	I piętro	120
5	Lokal mieszkalny nr 3	II piętro	51
6	Lokal mieszkalny nr 4	II piętro	55
7	Lokal mieszkalny nr 5	II piętro	51
8	Lokal mieszkalny nr 6	III piętro	55
9	Lokal mieszkalny nr 7	III piętro	51
10	Lokal mieszkalny nr 10	poddasze	55
11	Lokal mieszkalny nr 11	poddasze	70
12	Lokal użytkowy „Fryzjer”	I piętro	35
13	Lokal użytkowy „Sklep”	parter	70
14	Lokal mieszkalny nr 12	I piętro	80
15	Lokal mieszkalny nr 13	I piętro	65
16	Lokal mieszkalny nr 14	II piętro	80
17	Lokal mieszkalny nr 15	II piętro	90
18	Lokal mieszkalny nr 16	III piętro	120
19	Lokal mieszkalny nr 17	III piętro	33
20	Lokal mieszkalny nr 18	poddasze	55
21	Lokal mieszkalny nr 19	poddasze	55
22	Lokal mieszkalny nr 21	poddasze	70
23	Lokal mieszkalny nr 22	poddasze	67
Razem			1 897

budynku, na zapleczu nieruchomości znajduje się budynek oficyny. Zgodnie z ustaleniami studium nieruchomości leży na obszarze oznaczonym symbolem MUsw tereny zabudowy śródmiejskiej średniowysokiej. Stan techniczny budynku odpowiada zużyciu budowli ze względu na czas eksploatacji, zastosowane materiały, technologię, standard wykończenia oraz naturalny proces zużycia technicznego. Budynek zrealizowany w latach 1900-1905 w architekturze typowej dla przełomu wieku, następnie w okresie powojennym przebudowywana w zakresie części elementów konstrukcyjnych. Ogólny stan techniczny budynku ocenia się jako dobry. Obiekt w niedalekiej przeszłości był remontowany w zakresie instalacji wewnętrznej, wymiany okien lokali, wzmocnienia i wykończenia balkonów, pokrycia dachowego oraz frontowej elewacji. Pomieszczenia mieszkalne w budynku wykończone w są w zbliżonym standardzie. Lokale użytkowe są po remoncie, przystosowane do stosunkowo dobrego standardu na potrzeby wynajmu rynkowego, pozostałe lokale znajdują się w średnim stanie. Widoczna dbałość o bieżącą konserwację obiektu i podnoszenie standardu.

Strukturę użytkową nieruchomości przedstawiono w Tabeli 5.

Wariant I – wycena nieruchomości jako całości

- obszar rynku Poznań, strefa centralna i śródmiejska
- rodzaj rynku nieruchomości zabudowane mieszkalno usługowe, kamienice
- metoda korygowania ceny średniej
- okres analizy 2006-2008

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 6.

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej przedstawiono w Rysunku 8.

Wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym o pow. użytkowej 1 897 m² wynosi:

$$W_N = 1\,897 \text{ m}^2 \times 3\,131,16 \text{ zł/m}^2 = 5\,939\,810,52 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_N = 5\,940\,000 \text{ zł}$$

Słownie: pięć milionów dziewięćset czterdzieści tysięcy złotych.

Tabela 6

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład 2 Wariant I)

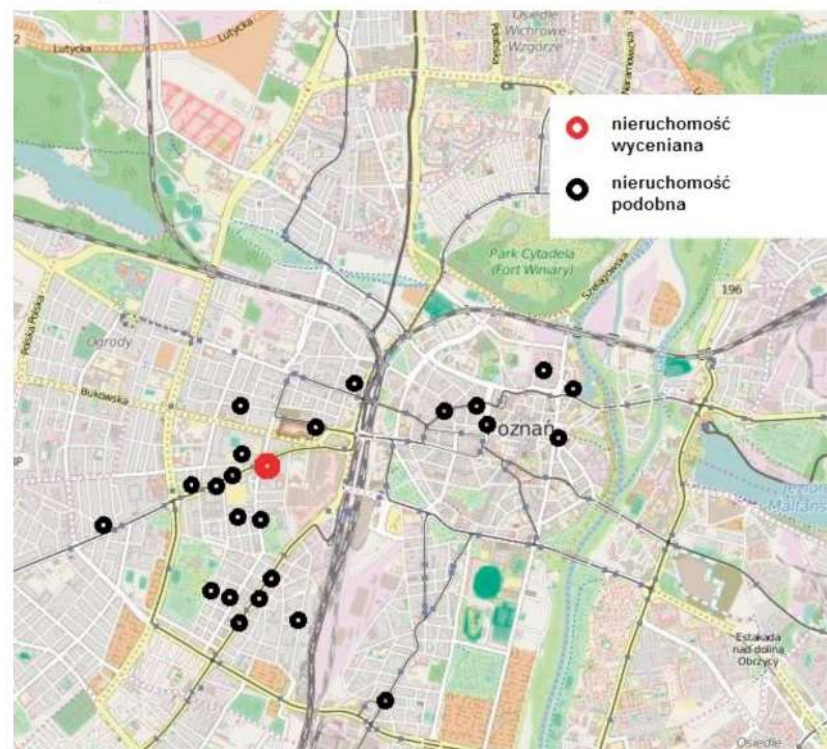
Lp.	Lokalizacja na terenie miasta Poznania	Pow. użytkowa budynku (m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
1	Pamiętkowa	3 115	3 606,56
2	Głogowska	2 200	3 328,00
3	Grunwaldzka	3 103	3 641,64
4	Szczanieckiej	1 328	2 537,65
5	Matejki	1 820	3 560,44
6	Grunwaldzka	860	5 149,53
7	Grottgera	2 040	2 156,86
8	Garbary	1 490	2 480,62
9	Jackowskiego	1 236	2 218,30
10	Mickiewicza	1 400	2 250,00
11	Kolejowa	1 000	2 320,00
12	Grunwaldzka	2 500	3 160,00
13	Głogowska	800	2 687,50
14	Grunwaldzka	920	2 826,09
15	23 lutego	1 500	2 596,00
16	Cyryla Ratajskiego	1 150	2 869,57
17	Marcinkowskiego	1 800	4 124,41
18	Grochowe Łąki	1 344	2 418,15
19	Głogowska	880	3 469,32
20	Szczanieckiej	1 088	2 806,07
21	Gajowa	1 330	2 220,75
22	Za Groblą	698	5 300,86
23	Szyperska	1 600	4 288,30
Cena średnia C_{sr}			3 131,16

MIN

MAX

Rysunek 8

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej (Przykład 2 Wariant I)



Wariant II – wycena nieruchomości jako suma części

Wielokrotnie w sytuacji zróżnicowanej struktury użytkowej obiektów kamienicznych dochodzenie do wartości rynkowej następuje na podstawie analizy cen nieruchomości lokalowych, co biorąc pod uwagę przedmiot wyceny i rodzaj wycenianej nieruchomości należy uznać za działanie niezgodne z rzemiosłem i sprzeczne z zasadami wyceny.

1. Określenie wartości lokali użytkowych zestawionych w Tabeli 7

- obszar rynku Poznań, obręb Łazarz
- rodzaj rynku nieruchomości lokalowe lokale użytkowe
- metoda korygowania ceny średniej
- okres analizy 2006 2008

Zestawienie lokali użytkowych podlegających określeniu wartości zebrano w Tabeli 7.

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 8.

2. Określenie wartości lokali mieszkalnych zestawionych w Tabeli 9

- obszar rynku Poznań, obręb Łazarz
- rodzaj rynku nieruchomości lokalowe lokale mieszkalne,
- metoda korygowania ceny średniej
- okres analizy 2006 2008

Zestawienie lokali mieszkalnych podlegających określeniu wartości zebrano w Tabeli 9.

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 10.

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej przedstawiono na Rysunku 9.

Wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym o pow. użytkowej 1 897 m² wynosi:

$$W_N = W_1 + W_2$$

Stąd:

$$W_N = (754 \text{ m}^2 \times 6 491,21 \text{ zł/m}^2) + (1 143 \text{ m}^2 \times 4 318,43 \text{ zł/m}^2) = 9 830 337,83 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_N = 9 830 000 \text{ zł}$$

Słownie: dziewięć milionów osiemset trzydzieści tysięcy złotych.

Tabela 7

Zestawienie lokali użytkowych podlegających określeniu wartości w Przykładzie 2 Wariant II Część I

Lp.	Rodzaj powierzchni	Kondygnacja	Powierzchnia (m ²)
1	Lokal użytkowy nr A „Bank”	parter	280
2	Lokal użytkowy nr B „Bank”	parter	129
3	Lokal użytkowy nr 1 – biuro	I piętro	120
4	Lokal użytkowy nr 2 – biuro	I piętro	120
5	Lokal użytkowy „Fryzjer”	I piętro	35
6	Lokal użytkowy „Sklep”	parter	70
Razem			754

Tabela 8

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład 2 Wariant II Część I)

Lp.	Lokalizacja na terenie miasta Poznania	Pow. użytkowa lokalu (m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	
1	Szczanieckiej	67,20	5 735,63	
2	Szczanieckiej	47,80	5 609,92	
3	Szczanieckiej	44,60	6 610,00	
4	Ułańska	404,49	9 506,95	
5	Wyspiańskiego	125,49	8 784,00	
6	Szczanieckiej	67,70	6 203,84	
7	Siemiradzkiego	58,80	5 000,00	
8	Rynek Łazarzski	106,20	4 708,10	
9	Matejki	39,90	9 455,00	
10	Wawrzyniaka	34,40	10 000,00	MAX
11	Grunwaldzka	114,01	6 753,79	
12	Łłakowiczówny	164,17	4 263,87	
13	Wyspiańskiego	132,11	4 011,81	MIN
14	Ostroga	130,00	4 230,77	
15	Grunwaldzka	105,47	5 688,82	
16	Skarbka	136,40	8 797,65	
17	Limanowskiego	104,80	4 990,46	
Cena średnia C_r			6 491,21	

Tabela 9

Zestawienie lokali mieszkalnych podlegających określeniu wartości w Przykładzie 2 Wariant II Część 2

Lp.	Rodzaj powierzchni	Kondygnacja	Powierzchnia (m ²)
1	Lokal mieszkalny nr 3	II piętro	61
2	Lokal mieszkalny nr 4	II piętro	55
3	Lokal mieszkalny nr 5	II piętro	61
4	Lokal mieszkalny nr 6	III piętro	55
5	Lokal mieszkalny nr 7	III piętro	61
6	Lokal mieszkalny nr 10	poddasze	55
7	Lokal mieszkalny nr 11	poddasze	70
8	Lokal mieszkalny nr 12	I piętro	80
9	Lokal mieszkalny nr 13	I piętro	65
10	Lokal mieszkalny nr 14	II piętro	80
11	Lokal mieszkalny nr 15	II piętro	90
12	Lokal mieszkalny nr 16	III piętro	120
13	Lokal mieszkalny nr 17	III piętro	33
14	Lokal mieszkalny nr 18	poddasze	55
15	Lokal mieszkalny nr 19	poddasze	65
16	Lokal mieszkalny nr 21	poddasze	70
17	Lokal mieszkalny nr 22	poddasze	67
Razem			1 143

Wynik końcowy wycen nieruchomości rolnej z Przykładu 2 przedstawia się następująco:

- Wartość jako całości [A]:
5 940 000 zł
- Wartość jako suma części [B]:
9 830 000 zł
- Różnica [B - A]:
3 890 000 zł co stanowi ok. 65%



Źródło: Google Street View [zostep 15.06.2016].

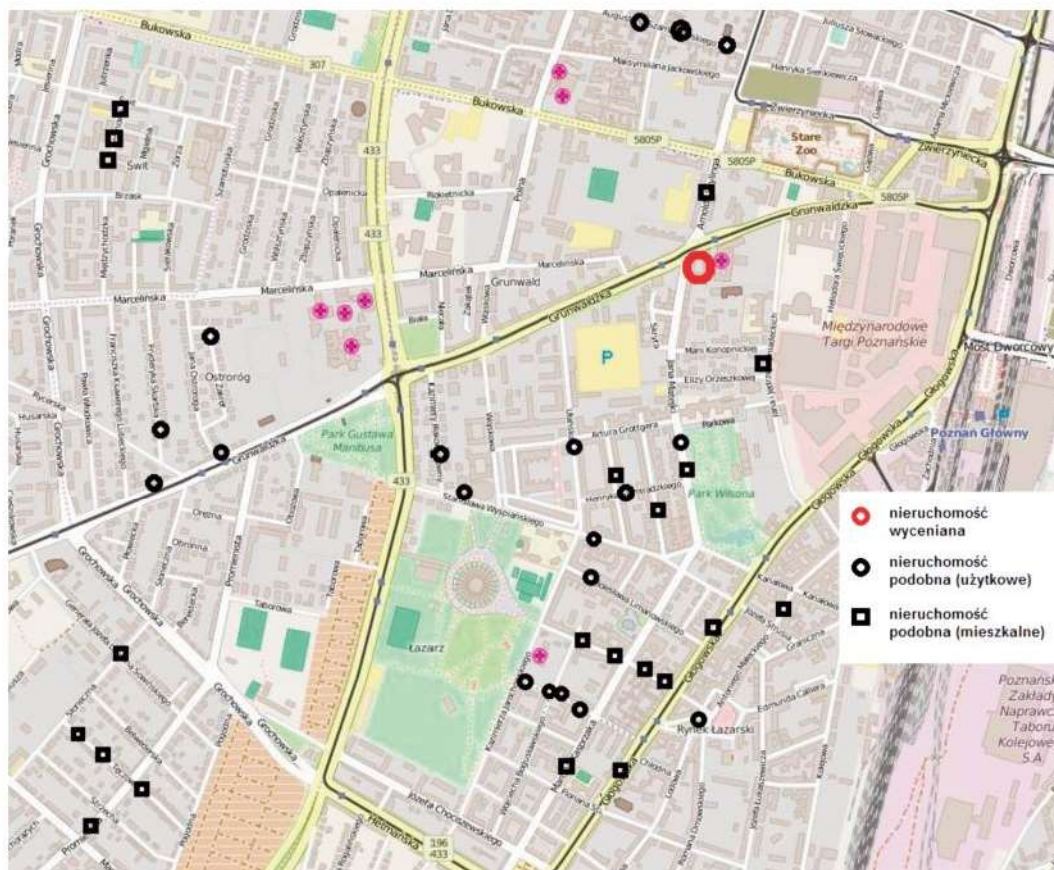
Tabela 10

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład 2 Wariant II Część 2)

Lp.	Lokalizacja na terenie miasta Poznania	Pow. użytkowa lokalu (m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	
1	Matejki	86,95	5 500,00	MAX
2	Szronowa	61,10	4 117,54	
3	Głogowska	67,01	4 476,94	
4	Szylinga	87,60	5 136,99	
5	Swoboda	51,07	4 738,59	
6	Głogowska	41,50	4 457,83	
7	Tęczowa	112,44	3 186,02	
8	Tęczowa	51,89	5 396,03	
9	Tęczowa	51,39	3 210,74	
10	Promienista	89,37	4 643,62	
11	Sowińskiego	87,60	3 424,66	
12	Niegolewskich	41,93	3 553,54	
13	Szronowa	49,70	4 828,97	
14	Niegolewskich	68,09	4 405,93	
15	Śniadeckich	137,23	4 627,27	
16	Niegolewskich	120,96	5 373,68	
17	Kasprzaka	110,60	4 520,80	
18	Kossaka	93,20	4 828,33	
19	Chełmońskiego	42,60	4 600,94	
20	Niegolewskich	118,96	2 563,89	MIN
21	Małeckiego	51,70	3 094,78	
Cena średnia C_{fr}			4 318,43	

Rysunek 9

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej (Przykład 2 Wariant II Część 2)



Przykład 3

Określenie wartości nieruchomości gruntowej dla potrzeb opłaty adiacenckiej

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona na terenie gm. Murowana Goślina w miejscowości Rakownia w zasięgu oddziaływania ulicy Goślińskiej. Nieruchomość oznaczona pierwotnie jako działka nr X o pow. 9 600 m², została w wyniku zatwierdzonego przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina podziału podzielona na działki nr: X/1, X/2, X/3, X/3, X/4, X/5, X/6. Przy czym działka nr X/2 stanowi fragment drogi publicznej i przechodzi z mocy prawa na własność Gminy Murowana Goślina. W związku z powyższym, stosownie do art. 98a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przedmiotem wyceny pozostają wszystkie ww. działki, bez działki nr X/2. Powierzchnia objęta wzrostem wartości wynosi zatem 7 500 m².

1. Określenie wartości nieruchomości przed podziałem

- obszar rynku pow.poznański
- rodzaj rynku nieruchomości gruntowe, budownictwo jednorodzinne
- metoda korygowania ceny średniej
- okres analizy 2006 2009

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 11.

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej przedstawiono na Rysunku 10.

Wartość nieruchomości o pow. 7 500 m²

(po odjęciu powierzchni przeznaczonej pod drogi publiczne) według stanu przed podziałem wynosi:

$$W_N = 7\,500 \text{ m}^2 \times 83,99 \text{ zł/m}^2 = 629\,925,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_N = 630\,000 \text{ zł}$$

Słownie: sześćset trzydzieści tysięcy złotych.

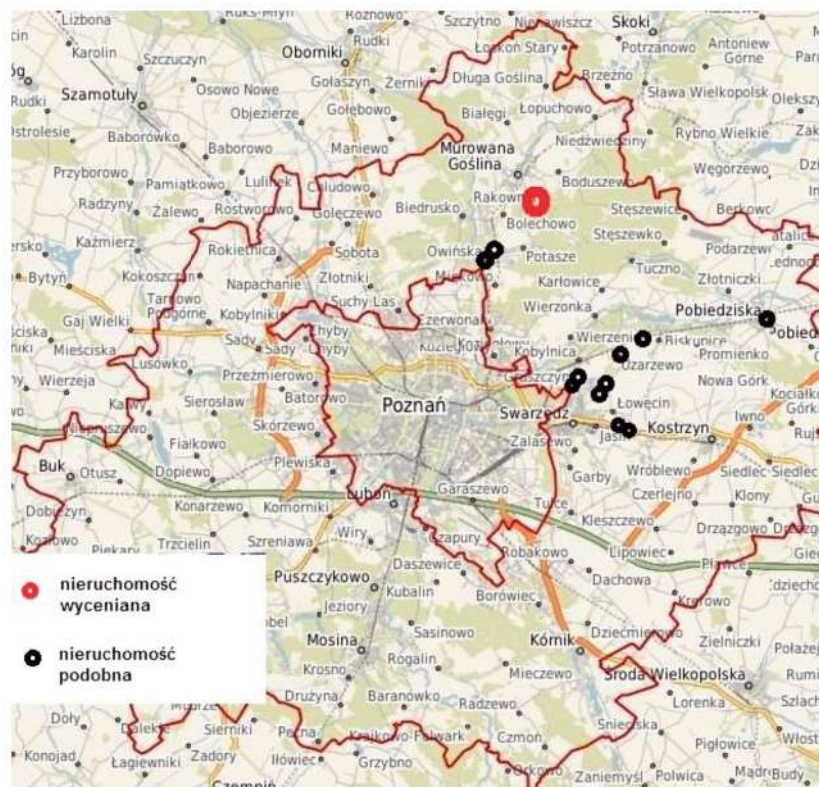
Tabela 11

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład 3 przed podziałem)

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	
1	Owińska, gm. Czerwonak	7 391	60,88	
2	Paczkowo, gm. Swarzędz	5 014	95,73	
3	Gruszczyn, gm. Swarzędz	6 899	111,54	MAX
4	Owińska, gm. Czerwonak	11 264	102,26	
5	Paczkowo, gm. Swarzędz	11 000	70,74	
6	Gortatowo, gm. Swarzędz	7 494	99,95	
7	Uzarzewo, gm. Swarzędz	5 617	99,70	
8	Bugaj, gm. Pobiedziska	16 777	57,00	MIN
9	Gruszczyn, gm. Swarzędz	15 000	72,00	
10	Gortatowo, gm. Swarzędz	16 185	74,14	
11	Pobiedziska, gm. Pobiedziska	20 000	80,00	
Cena średnia C_{sr}			83,99	

Rysunek 10

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej (Przykład 3 przed podziałem)



2. Określenie wartości nieruchomości po podziale

Wariant I – wycena nieruchomości jako całości

- obszar rynku pow. poznański
- rodzaj rynku nieruchomości gruntowe, budownictwo jednorodzinne
- metoda korygowania ceny średniej
- okres analizy 2006-2009

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 12.

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej przedstawiono na Rysunku 11.

Wartość nieruchomości o pow. 7 500 m² (po odjęciu powierzchni przeznaczonej pod drogi publiczne) według stanu po podziale wynosi:

$$W_N = 7\,500 \text{ m}^2 \times 100,22 \text{ zł/m}^2 = 751\,650,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_N = 752\,000 \text{ zł}$$

Słownie: siedemset pięćdziesiąt dwa tysiące złotych.

Wariant II – wycena nieruchomości jako suma części

- obszar rynku obręb Rakownia
- rodzaj rynku nieruchomości gruntowe, budownictwo jednorodzinne
- metoda korygowania ceny średniej
- okres analizy 2006-2009

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny zebrano w Tabeli 13.

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej przedstawiono na Rysunku 12.

Wartość nieruchomości o pow. 7 500 m² (po odjęciu powierzchni przeznaczonej pod drogi publiczne) według stanu po podziale wynosi:

$$W_N = 7\,500 \text{ m}^2 \times 111,80 \text{ zł/m}^2 = 838\,500,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_N = 839\,000 \text{ zł}$$

Słownie: osiemset trzydzieści dziewięć tysięcy złotych.

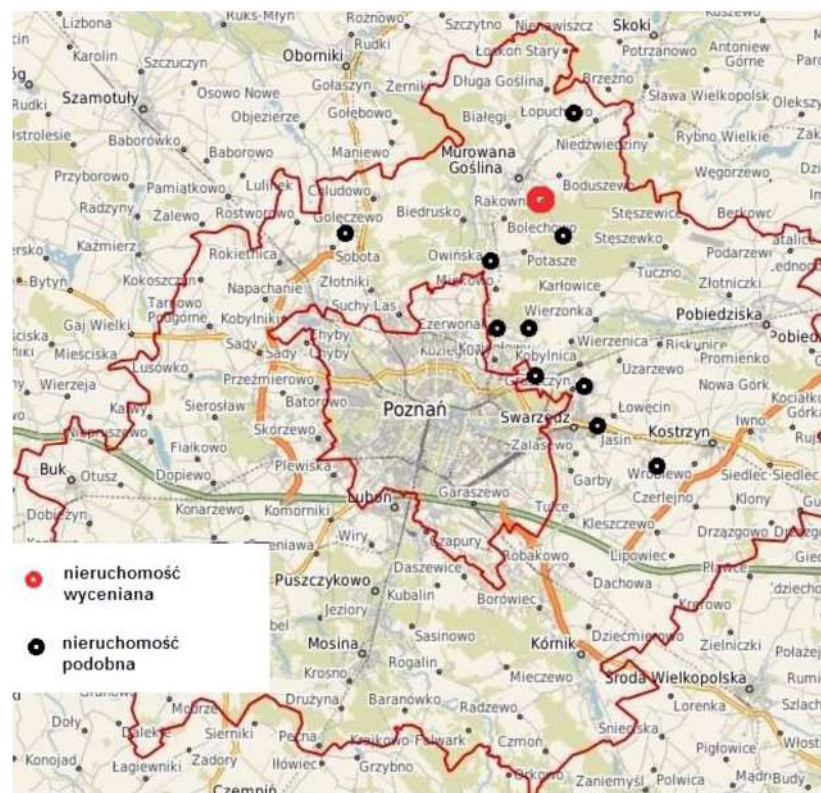
Tabela 12

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład 3 po podziale Wariant I)

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	
1	Wojnowo, gm. Mur. Goślina	5 działek gruntu o pow. łącznej 2 239 m ²	100,00	
2	Owińska, gm. Czerwonak	9 działek gruntu o pow. łącznej 7 300 m ²	123,29	
3	Czerwonak, gm. Czerwonak	5 działek gruntu o pow. łącznej 3 542 m ²	115,75	
4	Gruszczyn, gm. Swarzędz	3 działki gruntu o pow. łącznej 9 083 m ²	84,77	
5	Goleczewo, gm. Suchy Las	3 działki gruntu o pow. łącznej 3 524 m ²	120,45	
6	Sapowice, gm. Stęszew	6 działek gruntu o pow. łącznej 6 869 m ²	62,60	MIN
7	Kamińsko, gm. Mur. Goślina	3 działki gruntu o pow. łącznej 1 620 m ²	132,72	MAX
8	Jasin, gm. Swarzędz	4 działki gruntu o pow. łącznej 8 945 m ²	108,82	
9	Bogucin, gm. Swarzędz	13 działek gruntu o pow. łącznej 28 034 m ²	115,93	
10	Siekierki, gm. Kostrzyn	8 działek gruntu o pow. łącznej 5 948 m ²	70,00	
11	Kicin, gm. Czerwonak	4 działki gruntu o pow. łącznej 5 139 m ²	68,11	
Cena średnia C_{fr}			100,22	

Rysunek 11

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej (Przykład 3 po podziale Wariant I)



Wynik końcowy wycen nieruchomości rolnej z Przykładu 3 przedstawia się następująco:

- Wartość jako całości [A]:
752 000 zł
- Wartość jako suma części [B]:
839 000 zł
- Różnica [B - A]:
87 000 zł co stanowi ok. 12%

Podsumowanie

Zestawienie średnich wartości wskazuje na istotną dysproporcję cen w zależności od sposobu określenia przedmiotu wyceny. Jak wskazują przedstawione przykłady zastosowania podziału funkcjonalnego wymusza on określenie wartości poszczególnych części oraz zsumowanie otrzymanych wyników, co z kolei wiąże się z błędem oszacowania. Postępowanie takie nie obrazuje rzeczywistej wartości nieruchomości oraz nie jest zgodne z wytycznymi zawartymi w szczególności w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Z punktu widzenia definicji traktujących o „wartości rynkowej” (art. 4.6a i 151), „nieruchomości gruntowej” (art. 4.1) oraz „nieruchomości podobnej” (art.4.16), a także „działce gruntu” (art. 4.3), założenie, że wycena nieruchomości składającej się pewnej ilości funkcjonalnych części jest tożsame z wartością poszczególnych części mogących hipotetycznie stanowić odrębne nieruchomości jest niewłaściwe. Powoduje powstanie nowej definicji wartości skumulowanej. W myśl art. 4 pkt 6a przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. W okolicznościach określenia wartości nieruchomości składających się z kompleksu funkcji, przedmiotem prawa własności, podlegającym wycenie jest nadal cała oznaczona nieruchomości lub jej wyodrębniona część, która zostanie odrębnie zbyta i zapisana w niezależnej księdze wieczystej. W przypadku wyceny funkcjonalnych części powstaje niepewność możliwego fizycznego wydzielenia jako odrębnych działek gruntu, nie wspominając o granicach wyznaczanych w dokumentach planistycznych (zwłaszcza studium) oraz błąd w ustaleniu takiej powierzchni.

Nie budzi zatem wątpliwości, że z woli ustawodawcy, pojęcia nieruchomości nie można utożsamiać z pojęciem działki gruntu czy też jej nieokreśloną, umownie wydzieloną częścią. Taki

Tabela 13

Zestawienie nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny (Przykład 3 podziale Wariant II)

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	
1	Rakownia	1 200	133,33	
2	Rakownia	890	162,92	MAX
3	Rakownia	1 552	106,31	
4	Rakownia	1 060	119,81	
5	Rakownia	1 192	125,00	
6	Rakownia	1 444	96,95	
7	Rakownia	1 060	96,23	
8	Rakownia	1 326	100,00	
9	Rakownia	1 011	100,00	
10	Rakownia	1 053	94,97	MIN
11	Rakownia	1 552	106,31	
12	Rakownia	1 326	100,00	
13	Rakownia	2 652	100,00	
14	Rakownia	1 326	100,00	
15	Rakownia	669	115,10	
16	Rakownia	1 100	131,82	
Cena średnia C_{sr}			111,80	

Rysunek 12

Położenie nieruchomości podobnych względem wycenianej (Przykład 3 podziale Wariant II)



sposób rozumowania wykluczył sam ustawodawca formułując wyżej przytoczone definicje nieruchomości gruntowej czy działki gruntu. Powyższe oznacza, że w okolicznościach wyceny nieruchomości (nie tylko rolnych), na potrzeby odwzorowania wartości dla konkretnej (jednej) umowy sprzedaży, przedmiotem wyceny może być tylko i wyłącznie nieruchomości, a nie szereg hipotetycznie wydzielonych nieruchomości,

dla których następuje oszacowanie tak jakby były zbywane odrębnie.

Dodatkowo wartość nieruchomości określonej jako suma części funkcjonalnych, będzie znacznie wyższa niż wartość określonej poprzez porównanie całych obiektów. Twierdzenie to jest tym bardziej prawdopodobne im większa nieruchomości jest przedmiotem wyceny oraz im bardziej skomplikowany posiada charakter (więcej części funkcjonal-

nych). W przypadku wartości poszczególnych działek gruntu czy części omniejszych powierzchni, występują dodatkowe czynniki rynkowe wpływające na popyt i podaż, do których zalicza się zaangażowanie kapitału, siły nabywczej czy ilość potencjalnych nabywców. W ten sposób ceny mniejszych części osiągną zdecydowanie wyższy poziom, co wpływa na wynik obliczeń. Te czynniki powodują, że ceny mniejszych nieruchomości zdecydowanie przekraczają wartość rynkową zorganizowanej całości. Powyższe zjawisko, jako naturalne i powszechne w ekonomii cechuje dobra, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Analiza definicji ustawowej prowadzi do wniosku, że znaczna część wartości określanych w operatach szacunkowych nie spełnia definicji **wartości rynkowej**, ze względu na błędne przyjęcie stanów nieruchomości, w tym także kreowanie scenariuszy sprzedaży poprzez wydzielenia hipotetycznych, nie popartych uwarunkowaniami prawnymi podziałów o charakterze umownym. W okolicznościach tak dokonanych ustaleń, otrzymane wartości nie spełniają warunku możliwości uzyskania ceny odpowiadającej jej wartości na rynku według stanu na dzień wyceny czyli warunku ceny najbardziej prawdopodobnej. Inaczej interpretując,

jest to ciąg cen, które można uzyskać w ramach szeregu czynności prawnych polegających na odrębnej sprzedaży w ramach kilku niezależnych postępowania.

O braku rynkowego charakteru takich wycen przemawia także przyjmowanie innych niż faktyczne, uwarunkowań rozumianych jako ogół zachowań, stosunków i interakcji między jego uczestnikami, np. w kwestii niezależności stron (agencyjna sprzedaż na rzecz dzierżawcy czy odszkodowanie za drogi) oraz czasu i trybu sprzedaży (sprzedaż komornicza) albo stanu rynku innego niż ten, na którym nieruchomość mogła być eksponowana (mienie załużańskie).

Bibliografia

1. Hopper A., Cellmer R., 1997, „Rynek nieruchomości”, Olsztyn.
2. Noga A., Stos D., Karpowicz T., 2014, „Przedsiębiorczość w praktyce”, Poznań.
3. Żelazowski K., 2014, „Zastosowanie dynamiki systemów w modelowaniu rynku nieruchomości”, Szczecin.
4. Kuraś P., 2013, „W kwestii przejrzystości rynku nieruchomości”, Częstochowa.
5. Kucharska Stasiak E., 2006, „Nieruchomość w gospodarce rynkowej”, Warszawa.

THE ISSUE OF THE FUNCTIONAL DIVISION OF REAL ESTATE IN THE PROCEDURE OF ESTABLISHING THE MARKET VALUE

Summary

When establishing the market value, the valuation is often conducted by fictional divisions made by the opinion's authors. The aim of this paper is to find answers to the following questions: Is creating the scenarios of sales through distinguishing hypothetical divisions, which are not supported by legal regulations, appropriate from the point of view of the definition of the market value? Given the findings, do the results fulfil the condition of obtaining the highest possible price? As a result, can the values established on the basis of the functional division be called market values? We believe that the functional division is a sequence of values, i.e. prices, which can be obtained within the framework of a series of acts in law consisting in individual sales transactions as part of independent proceedings. This element of property valuers' skills is particularly visible when it comes to the valuation of agricultural real estate, especially in the context of the sales of large agricultural properties owned by the State Treasury, where the functional division – as the one that generates a satisfactory value – is well perceived by the ordering party. The method of establishing the value by accumulating the values of individual functional components is also reflected in KSW (Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne – Specialist National Valuation Standards) Agricultural property valuation, in accordance with which this procedure has obtained all the hallmarks of a professional norm. The empirical calculations made in the paper show a disproportion between property values depending on the valuation method adopted. We address the issue of the non-market character of valuations, which is confirmed by the adoption of other than actual conditions, defined as a whole of behaviours and relations between participants, including the independence of parties, time and mode of sales, or the state of the market other than the one in which a property might have been displayed.

Key words

functional division, agricultural property valuation, market value, ANR (Agencja Nieruchomości Rolnych – Agricultural Property Agency)