



Politechnika Warszawska

Wydział Geodezji i Kartografii

00-661 Warszawa, Pl. Politechniki 1 pok. 312, tel. (22)234-73-69, tel./fax: (22) 234-75-89
wn-sp@pw.edu.pl
www.sp.gik.pw.edu.pl

**STUDIA PODYPLOMOWE
„WYCENA NIERUCHOMOŚCI”**

KONSPEKT

**Zjazd XI
18-19.04.2020 r.**

W SPRAWIE PŁATNOŚCI I FAKTUR

Księgowość Pani Katarzyna Kalinowska

e-mail: katarzyna.kalinowska@pw.edu.pl

tel. (022) 234 – 7309

Warszawa 2019/2020

**Plan Zajęć XI zjazdu Studiów Podyplomowych
„WYCENA NIERUCHOMOŚCI”
w dniach 18-19 kwiecień 2020 r**

Godz.	Sala GG PW	Temat	Wykładowca	Ilość godzin
		<u>Sobota, 18 kwiecień</u>		
8 ¹⁵ – 10 ³⁰	s. 315	Rodzaje podejść, metod i technik szacowania nieruchomości i zasady ich stosowania	Dr inż. Natalia Sajnóg	3
10 ⁴⁵ – 13 ⁰⁰	s. 315	Wycena nieruchomości zabudowanych obiektami handlowymi, usługowymi i przemysłowymi	Mgr inż. Bohdan Stępień	3
13 ⁰⁰ – 13 ³⁰		PRZERWA		
13 ³⁰ – 15 ⁰⁰ 15 ¹⁵ – 16 ⁴⁵	s. 315	Wycena gruntów rolnych, upraw sadowniczych, roślin ozdobnych i gruntów pod wodami	Prof. dr hab. inż. Wojciech Wilkowski	4
		Akceptacja tematu pracy końcowej	Opiekunowie pracy: - dr hab. inż. Katarzyna Sobolewska-Mikulska, prof.PW – pok. 312 - dr inż. T.Budzyński- pok. 312 -dr inż. J.Iwanicki – pok. 18 dr inż. R.Łuczyński – pok. 18 - dr inż. Wioleta Krupowicz – pok. 305 - dr inż. N.Sajnóg – pok. 312	4
		<u>Niedziela, 19 kwiecień</u>		
8 ¹⁵ – 9 ⁴⁵ 10 ⁰⁰ – 11 ³⁰	s. 315	Wycena gruntów rolnych, upraw sadowniczych, roślin ozdobnych i gruntów pod wodami c.d.	Prof. dr hab. inż. Wojciech Wilkowski	4
11 ⁴⁵ – 13 ¹⁵ 13 ³⁰ – 15 ⁰⁰	s. 315	Podejście porównawcze	Dr inż. Natalia Sajnóg	

Plan Zajęć XII zjazdu Studiów Podyplomowych
„WYCENA NIERUCHOMOŚCI”

w dniach 25-26 kwiecień 2020 r

Godz.	Sala GG PW	Temat	Wykładowca	Ilość godzin
8 ¹⁵ – 9 ⁴⁵	s.315	Sobota, 25 kwiecień Wycena nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne	Mgr inż. Joanna Monika Nowakowska	2
10 ⁰⁰ – 11 ³⁰ 11 ⁴⁵ – 13 ¹⁵	s.315	Wycena praw rzeczowych i zobowiązań umownych	Mgr inż. Joanna Monika Nowakowska	4
13 ¹⁵ - 13 ⁴⁵		PRZERWA		
13 ⁴⁵ – 15 ¹⁵ 15 ³⁰ – 17 ⁰⁰ 17 ¹⁵ – 18 ⁴⁵	s.315	Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych	Prof. dr hab. inż. Wojciech Wilkowski	6
8 ¹⁵ – 9 ⁴⁵ 10 ⁰⁰ – 11 ³⁰ 11 ⁴⁵ – 13 ¹⁵	s.315	Niedziela, 26 kwiecień Wycena praw rzeczowych i zobowiązań umownych c.d.	Mgr inż. Joanna Monika Nowakowska	6
13 ³⁰ – 15 ⁴⁵	s.315	Wycena nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod urządzenia infrastruktury technicznej	Dr inż. Natalia Sajnóg	3

POLITECHNIKA WARSZAWSKA
WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGRAFII
STUDIUM PODYPLOMOWE
WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Dr inż. Natalia SAJNÓG

RODZAJE PODEJŚĆ, METOD I TECHNIK
SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI
I ZASADY ICH STOSOWANIA

Warszawa 2019/2020

Podstawy prawne:

- I. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65).
- II. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, ze zm.) zmienione Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2011 nr 165 poz. 985) oraz zmienione Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2019 poz. 2250).

Podstawy metodologiczne:

- I. NI - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- II. NI - Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości.
- III. NI - Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości.

1. Regulacje prawne wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami

Art. 1. 1. Ustawa określa zasady:

- 1) gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) podziału nieruchomości;
- 3) scalania i podziału nieruchomości;
- 4) pierwokupu nieruchomości;
- 5) wywłaszczania nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości;
- 6) udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wyceny nieruchomości;**
- 8) działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami.

Art. 4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

(...)

- 6) wycenie nieruchomości – należy przez to rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości;
- 6a) określaniu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości;
- 8) szacowaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć czynności związane z określaniem wartości nieruchomości;
- 14) standardach zawodowych – należy przez to rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalone zgodnie z przepisami prawa;
- 15) organizacjach zawodowych – należy przez to rozumieć stowarzyszenia, których co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi, związki takich stowarzyszeń, a także izby gospodarcze, których co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy, o których mowa w art. 174 ust. 7 pkt 1

(Rzeczoznawca majątkowy wykonuje zawód: 1) prowadząc we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości)

16) 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;

17) stanie nieruchomości – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona;

Art. 149. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

Art. 150. 1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej;
- 2) określenia wartości odtworzeniowej;
- 3) ustalenia wartości katastralnej;
- 4) (uchylony)
- 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

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

4. Wartość katastralną nieruchomości ustala się dla nieruchomości, o których mowa w przepisach o podatku od nieruchomości. Zasady i tryb ustalania tej wartości regulują przepisy rozdziału 2 niniejszego działu.

5. Określenia wartości wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz w art. 161 dokonują rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V.

Art. 151. 1. **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, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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

3. **Wartość katastralną nieruchomości** stanowi wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości.

Art. 152. 1. **Sposoby określania wartości nieruchomości**, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść:

- porównawczego,

- dochodowego,
- kosztowego,
- albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się **wartość rynkową nieruchomości**. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się **wartość odtworzeniową nieruchomości**.

Art. 153. 1. **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.

2. **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.

3. **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.

Art. 154. 1. **Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości** dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Art. 155. 1. Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

- 1) księgach wieczystych;
- 2) katastrze nieruchomości;
- 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
- 3a) ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości;
- 3b) rejestrach zabytków;
- 4) tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169;
- 5) planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę;
- 6) wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe;

- 6a) dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz;
 - 6b) w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali;
 - 7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego;
 - 8) świadectwie charakterystyki energetycznej.
2. Wykorzystane w operacie szacunkowym dane poświadczone przez rzeczoznawcę majątkowego mogą mieć formę wypisów i wyrysów z dokumentów lub rejestrów, o których mowa w ust. 1.
 3. Właściwe organy, agencje, o których mowa w ust. 1 pkt 6a, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym rejestry i dokumenty, o których mowa w ust. 1, w tym umożliwiać sporządzanie kopii dokumentów w dowolnej formie.
 4. Przy wycenie nieruchomości na potrzeby związane w szczególności z pozbawieniem lub ograniczeniem praw do nieruchomości, a także z ponoszeniem ciężarów i świadczeń publicznych, w tym podatków, rzeczoznawca majątkowy działający na zlecenie organów administracji publicznej lub sądów ma prawo wstępu na nieruchomość będącą przedmiotem wyceny oraz dokonywania niezbędnych czynności związanych z szacowaniem nieruchomości.

Art. 159. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości, sposoby określania wartości nieruchomości, wartości nakładów i szkód na nieruchomości oraz sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego, uwzględniając:

- 1) sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny;
- 2) sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów;
- 3) sposoby określania wartości nieruchomości jako przedmiotu różnych praw;
- 4) sposoby określania wartości nieruchomości w zależności od ich rodzaju i przeznaczenia;
- 5) rodzaje nakładów na nieruchomości;
- 6) dane, jakie powinien zawierać operat szacunkowy, oraz sposób potwierdzania jego aktualności;
- 7) uwarunkowania określania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu mieszanym.

2. Regulacje prawne dotyczące stosowania podejść, metod i technik wyceny nieruchomości wynikające z Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) **rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny;**
- 2) sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów, jako przedmiotu różnych praw oraz w zależności od rodzaju nieruchomości i jej przeznaczenia;
- 3) sposoby określania wartości nakładów i szkód na nieruchomości;
- 4) sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego;
- 5) **uwarunkowania dla stosowania podejścia mieszanego przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości.**

§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

a) Warunki stosowania podejścia porównawczego (stosowane w ramach tego podejścia metody)

§ 4. 1. **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.

2. W podejściu porównawczym stosuje się

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

3. 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.

4. 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

5. 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. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Źródła informacji o cenach transakcyjnych

§ 5. 1. 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.

2. 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.

3. 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.

Wymóg stosowania podejścia porównawczego

§ 28. 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

§ 29. 1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.

§ 49. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby zobowiązań podatkowych stosuje się podejście porównawcze.

b) Warunki stosowania podejścia dochodowego (stosowane w ramach tego podejścia metody i techniki)

§ 6. **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.

§ 7. 1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.

2. **Metodę inwestycyjną** stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

3. **Metodę zysków** stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

§ 8. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

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

2. 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.

3. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

§ 10. 1. **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.

2. Liczba lat okresu prognozy, o którym mowa w ust. 1, jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie.

3. Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

§ 11. Przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 9 i 10, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

§ 12. 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.

§ 13. 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.

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

c) Warunki stosowania podejścia kosztowego (stosowane w ramach tego podejścia metody i techniki)

§ 20. W **podejściu kosztowym** stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia.

§ 21. 1. Przy określaniu **wartości odtworzeniowej nieruchomości** za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 151 ust.3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.

2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust.3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

§ 22. 1. Przy **metodzie kosztów odtworzenia** określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

2. Przy **metodzie kosztów zastąpienia** określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu częściami składowymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

§ 23. 1. **Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia** stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

2. Przy użyciu **techniki szczegółowej** koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.
3. Przy użyciu **techniki elementów scalonych** koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.
4. Przy użyciu **techniki wskaźnikowej** koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.
5. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 2-4, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

d) Warunki stosowania podejścia mieszanego (stosowane w ramach tego podejścia metody i techniki)

§ 15. W **podejściu mieszanym** stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

§ 16. 1. **Metodę pozostałościową** stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.

2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót wymienionych w ust. 1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

3. Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

- 1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
- 2) znany jest rodzaj i zakres robót, o których mowa w ust. 1;
- 3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

4. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 17. 1. Wartość nieruchomości określona **metodą kosztów likwidacji** jest równa kosztowi nabycia gruntu, o którym mowa w § 21 ust. 1 (za koszt nabycia gruntu przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach), pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu.

2. Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu technik, o których mowa w § 23 (technika wskaźnikowa, elementów scalonych, szczegółowa).

3. Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 1, powiększa się o wartość materiałów pozostałych po likwidacji części składowych gruntu.

4. **Metodę kosztów likwidacji** stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji.

5. Zastosowanie metody kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 18. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się **metodę wskaźników szacunkowych gruntów.**

2. Przy stosowaniu metody, o której mowa w ust. 1, wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta albo ceny 1 m³ drewna.

3. Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Cenę drewna, uwzględniając koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjmuje się z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.

4. Klasy gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości, a przy określaniu typów siedliskowych lasów wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się według przepisów o podatku rolnym.

5. Wskaźniki szacunkowe gruntów, w zależności od klasy gruntu lub grupy typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego, określa załącznik do rozporządzenia.

§ 19. Przy stosowaniu **metody wskaźników szacunkowych gruntów** uwzględnia się następujące poszczególne cechy:

1) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne - położenie w stosunku do głównych dróg, jakość dróg dojazdowych, zagrożenie erozją, trudność uprawy, kulturę rolną, wielkość 4 zanieczyszczeń środowiska, strukturę użytków gruntowych, występowanie urządzeń melioracyjnych, występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę;

2) w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne - 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.

Tabela 1. Rodzaje podejść, metod i technik szacowania nieruchomości.

PODEJSCIE	WARTOŚĆ	METODA	TECHNIKA
PORÓWNAWCZE	RYNKOWA	porównywania parami	
		korygowania ceny średniej	
		analizy statystycznej rynku	
DOCHODOWE		inwestycyjna	<ul style="list-style-type: none"> • kapitalizacji prostej • dyskontowania strumieni dochodów
		zysku	
KOSZTOWE		ODTWORZENIOWA	kosztów odtworzenia
	kosztów zastąpienia		
MIESZANE	RYNKOWA	pozostałościowa	
		wskaźników szacunkowych gruntów	
		kosztów likwidacji	<ul style="list-style-type: none"> • szczegółowa • elementów scalonych

			<ul style="list-style-type: none">• wskaźnikowa
--	--	--	---

POLITECHNIKA WARSZAWSKA
WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGRAFII

STUDIA PODYPLOMOWE
WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Mgr inż. Bohdan Stępień

Wycena nieruchomości zabudowanych
obiektami handlowymi, usługowymi
i przemysłowymi

Warszawa 2019/2020

Wyciąg z minimum programowego

IV. RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE

8. Wycena nieruchomości zurbanizowanych (10 godz.)

8.4. Wycena nieruchomości zabudowanych obiektami handlowymi, usługowymi i przemysłowymi (3 godz.);

- 8.4.1. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości zabudowanych obiektami handlowymi, usługowymi i przemysłowymi;
- 8.4.2. Dobór podejścia i metody wyceny w zależności od celu wyceny;
- 8.4.3. Dobór źródeł informacji i baz danych;
- 8.4.4. Określenie wartości nieruchomości zabudowanych obiektami handlowymi, usługowymi i przemysłowymi.

POLITECHNIKA WARSZAWSKA
WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGRAFII

STUDIA PODYPLOMOWE
WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Prof. dr hab. inż. Wojciech Wilkowski

**Wycena gruntów rolnych, upraw
sadowniczych, roślin ozdobnych
i gruntów pod wodami.**

CZĘŚĆ I - sza

Warszawa, 2020

Wyciąg z minimum programowego

V. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

6. Wycena gruntów rolnych, upraw sadowniczych, roślin ozdobnych i gruntów pod wodami (8 godz.)

- 6.1. Wycena nieruchomości rolnych i ich części stanowiących grunty orne w stałej uprawie oraz stanowiących łąki i pastwiska
- 6.2. Wycena sądów, ogrodów działkowych, plantacji chmielu, wikliny i upraw choinkowych
- 6.3. Wycena szklarni i inspektów
- 6.4. Wycena gruntów rolnych zajętych pod budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze i inne urządzenia służące produkcji rolnej
- 6.5. Wycena gruntów pod stawami
- 6.6. Wycena gruntów pod rowami pełniącymi funkcje urządzeń melioracji wodnych szczegółowych

SPIS TREŚCI

1. Nieruchomość rolna	5
2. Gospodarstwo rolne.....	5
3. Przedmioty wyceny	5
4. Podejścia stosowane przy wycenie nieruchomości rolnych.....	6
5. Określenie wartości nieruchomości rolnych w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami	7
5.1 Warunki stosowania podejścia porównawczego i procedura postępowania przy określaniu wartości nieruchomości.	7
5.2 Wybór rynku lokalnego i analiza rynku lokalnego.	9
5.3 Cechy nieruchomości rolnych mające wpływ na ich wartość.....	10
5.4 Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny przy pomocy współczynnika zmiany cen.....	18
5.5 Określenie wag cech rynkowych.....	19
5.6 Wybór do porównań nieruchomości najbardziej podobnych.....	21
5.7 Wyliczenie poprawek kwotowych.	22
5.8 Określenie wartości 1 ha nieruchomości z każdej pary oraz wartości ostatecznej nieruchomości.....	22
6. Określenie wartości nieruchomości rolnych w podejściu dochodowym metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.....	23
7. Określenie wartości nieruchomości rolnych w podejściu mieszanym metodą wskaźników szacunkowych gruntów	25
7.1 Procedura postępowania przy określaniu wartości gruntów ornych, łąk i pastwisk lub gruntów przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne metodą wskaźników szacunkowych gruntów	26
8. Określenie cen nieruchomości rolnych wchodzących w skład zasobu własności rolnej skarbu państwa.....	27
8.1 Zasady określania ceny sprzedaży najemcom domów, lokali mieszkalnych i budynków gospodarczych wraz z niezbędnymi gruntami	30
9. Zasady określania nieruchomości rolnych z plantacjami kultur wieloletnich	31
9.1 Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich jako części składowych nieruchomości rolnych	31
9.2 Określenie wartości plantacji w podejściu porównawczym.....	32
9.2.1 Określenie wartości plantacji w podejściu dochodowym	32
9.2.2 Określenie wartości plantacji w podejściu kosztowym.....	32

9.2.3	Określenie wartości plantacji w podejściu mieszanym metodą kosztów likwidacji.....	33
9.2.4	Określenie wartości drzew i krzewów owocowych na plantacjach towarowych w podejściu mieszanym na podstawie stabelaryzowanych parametrów opracowanych w Instytucie Sadownictwa i Kwaciarnictwa w Skierniewicach	34
9.2.5	Określenie wartości roślin w ogrodach działkowych i przydomowych na podstawie stabelaryzowanych parametrów opracowanych w Instytucie Sadownictwa i Kwaciarnictwa w Skierniewicach	36
10.	Zasady określania nieruchomości rolnych z uprawami i zasiewami	38
10.1	Określenie wartości upraw i zasiewów poprzez obliczenie kosztów poniesionych nakładów	38
10.2	Wartość upraw i zasiewów określona wg wartości rynkowej spodziewanych pożytków	39
11.	Zasady określania nieruchomości rolnych odłogowanych.....	40
12.	Zasady określania wartości nieruchomości rolnych zabudowanych budynkami i innymi urządzeniami o zróżnicowanym przeznaczeniu	41
13.	Zasady określania wartości szklarni i inspektów	43
14.	Zasady określania wartości plantacji chmielu, wikliny, choinek oraz drzew ozdobnych. 45	
15.	Tabele	47

1. NIERUCHOMOŚĆ ROLNA

Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej (art. 46 Kodeksu cywilnego).

2. GOSPODARSTWO ROLNE

Za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą wraz z prawami i obowiązkami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (art. 55 Kodeksu cywilnego).

Główne cechy gospodarstwa rolnego:

- a) Ziemia uprawiana rolniczo łącznie z innymi użytkami;
- b) Kierunek gospodarowania: rolniczy, hodowlany, ogrodniczy, rybacki, sadowniczy, leśny.
- c) Obszar gospodarstwa stanowi jedną lub kilka nieruchomości należących do tej samej osoby.
- d) Zorganizowana całość gospodarcza polegająca zwłaszcza na jednolitym kierownictwie.
- e) Powiązanie ziemi z innymi trwałymi środkami produkcji, np. budynki gospodarcze, suszarnie pasz, chłodnie, przechowalnie.

3. PRZEDMIOTY WYCENY

Przedmiotem wyceny są:

- a) **nieruchomości rolne przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele produkcji rolnej,**
- b) **części składowe nieruchomości rolnych, których wartość w szczególnych przypadkach może być określona odrębnie,**

- c) nieruchomości rolne położone na terenach, dla których nie istnieje obowiązek sporządzania planu miejscowego oraz na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączonej z zabudowy.

Do części składowych gruntu rolnego zalicza się w szczególności:

- a) budynki i budowle rolnicze,
- b) budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych,
- c) zasiewy i uprawy,
- d) plantacje kultur wieloletnich,
- e) drzewa i krzewy występujące na gruntach rolnych,

Budowlami rolniczymi są budowle dla potrzeb rolnictwa i przechowywania produktów rolnych, w szczególności takie jak:

- a) zbiorniki na płynne odchody zwierzęce,
- b) płyty do składowania obornika,
- c) silosy na kiszonkę,
- d) silosy na zboże i paszę,
- e) komory fermentacyjne,
- f) zbiorniki biogazu

4. PODEJŚCIA STOSOWANE PRZY WYCENIE NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

Wartość rynkową nieruchomości rolnej określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego lub podejścia mieszanego.

Podejście mieszane, metodę wskaźników szacunkowych gruntów można stosować w przypadku braku transakcji rynkowych (§18.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207 z 2004 r ze zmianą w Dz. U. Nr 196 z 2005 r) oraz w Dz.U. Nr 165 poz. 985 z 2011 roku).

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM, METODĄ PORÓWNYWANIA PARAMI

Podstawą podejścia porównawczego jest to, że wartość rynkowa nieruchomości pozostaje w bezpośredniej relacji do cen konkurencyjnych nieruchomości porównawczych i zależy od:

- substytucyjności,
- równowagi popytu i podaży,
- innych okoliczności zewnętrznych.

Zasada substytucyjności polega na tym, że typowo poinformowany nabywca nie zapłaci za nieruchomość więcej niż wynosiłyby koszty nabycia innej podobnej nieruchomości przy założeniu, że nie wymaga to dodatkowego czasu oczekiwania na realizację jego zamierzeń.

5.1 Warunki stosowania podejścia porównawczego i procedura postępowania przy określaniu wartości nieruchomości.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej wartość odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące te 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. /art. 153.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami/.

Nieruchomość podobna – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno- użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania miejscowości , w której nieruchomość jest położona (ustawa o gospodarce nieruchomościami, art. 4 p.14).

Zastosowanie podejścia porównawczego daje najlepsze wyniki gdy obiekty wzięte do porównań są identyczne z przedmiotem wyceny, położone są w niedalekiej odległości, transakcje zostały zawarte stosunkowo niedawno oraz istnieje stabilny rynek. Warunkiem koniecznym przy stosowaniu tej metody jest dobór nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Do porównań dokonujemy wyboru co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej z podaniem ich opisu i charakterystyki.

Procedura postępowania przy określaniu wartości nieruchomości rolnych jest następująca:

- 1) określenie rynku lokalnego na którym znajduje się wyceniana nieruchomość w tym jego obszarze oraz okresu obejmującego ostatnie dwa lata poprzedzające wycenę w którym będziemy analizować zachodzące na tym rynku transakcje,
- 2) opracowanie analizy ekonomicznej rynku na podstawie której określamy:
 - a) zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
 - b) określenie zakresu przedziału cenowego ΔC jako różnicy między ceną maksymalną 1 hektara nieruchomości a ceną minimalną 1 hektara.
- 3) ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- 4) podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z określeniem jej cech rynkowych,
- 5) wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenionej, których ceny są wiarygodne z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- 6) utworzenie par porównawczych nieruchomości w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- 7) wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi,

- 8) określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych,
- 9) ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

5.2 Wybór rynku lokalnego i analiza rynku lokalnego.

Rynek lokalny obejmuje obszar obrębu ewidencyjnego, w którym znajduje się nieruchomość wyceniana. Jeśli na obszarze tego obrębu występuje zbyt mała liczba transakcji rynek ten możemy poszerzyć w obręby przyległe, a nawet na cały obszar gminy.

Baza danych powinna zawierać od kilku do kilkunastu transakcji, jakie wystąpiły na rynku lokalnym z uwzględnieniem form użytkowania: grunty orne, użytki zielone (łąki, pastwiska), sady, rośliny ozdobne, oraz:

- powierzchni nieruchomości będącej przedmiotem transakcji**
- ceny nieruchomości**
- ceny 1 ha nieruchomości**
- daty transakcji**
- opisu podstawowych cech, mających największy wpływ na ceny nieruchomości będących**

przedmiotem transakcji, co umożliwi ustalenie wag tych cech na podstawie analizy bazy danych.

W ramach analizy rynku lokalnego rzeczoznawca obowiązany jest:

- określić wysokość współczynnika zmian poziomu cen w czasie między zaistniałymi transakcjami jakie miały miejsce na tym rynku a datą wyceny,**

• ustalić cechy i wagi tych cech mające wpływ na ceny nieruchomości. Wagi tych cech ustala się w zależności od stanu rynku:

- a) na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- b) przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- c) na podstawie badań-observacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości
- d) inny wiarygodny sposób.

5.3 Cechy nieruchomości rolnych stanowiących grunty orne mające wpływ na ich wartość.

Podstawowe cechy nieruchomości rolnych stanowiące grunty orne, które mają wpływ na ich wartość, to:

- 1) wartość bonitacyjną (klasy bonitacyjne) oraz przydatność rolnicza (kompleks przydatności glebowo-rolniczej),
- 2) położenie nieruchomości w odniesieniu do zagród (zagrodowych działek siedliskowych), stanowiących zwartą zabudowę wsi,
- 3) jakość drogi dojazdowej łączącej wycenianą nieruchomość z centrum zwartej zabudowy wsi, (działkami zagrodowymi właścicieli gospodarstw rolnych),
- 4) trudności uprawy,
- 5) kultura rolna,
- 6) oddziaływanie na nieruchomość użytków przyległych, np. sąsiedztwo lasów, gruntów odłogowanych charakteryzujących się niską kulturą rolną, gruntów o wysokiej kulturze rolnej, itp.
- 7) kształt działki (działek) z których składa się nieruchomość
- 8) zagrożenie erozyjne
- 9) inne nie wymienione cechy mające wpływ na wartość nieruchomości np. szkody powodowane przez zwierzynę leśną a w odniesieniu do użytków zielonych skład gatunkowy traw i stan porostu roślinnego.

Wymienione cechy mogą ale nie muszą występować na określonym rynku lokalnym dotyczącym nieruchomości rolnych. Przykładowo:

- 1) na obszarach gdzie przeprowadzono scalenia gruntów cecha 7-ma (kształt działki) będzie na ogół jednakowa, a zatem nie musi być brana pod uwagę,
- 2) na obszarach gdzie nie występuje zagrożenie erozyjne, nie bierze się pod uwagę cechy 8, itp.

Dla potrzeb szacowania w ramach ustalonych cech rynkowych przyjmuje się następujące skale ocen (tabela 1). Ocena cech wymienionych w tabeli ma charakter autorski, stanowi pewnego rodzaju propozycje dla rzeczoznawcy majątkowego.

Tabela 1. Cechy rynkowe i ich ocena dla nieruchomości rolnych stanowiących **grunty orne** oznaczone symbolem **(R)** na mapie ewidencji gruntów.

Nr cech	Cechy rynkowe	Ocena
1.	Wartość bonitacyjna (klasy bonitacyjne) oraz przydatność rolnicza (kompleks przydatności glebowo-rolniczej).	bardzo dobra dobra średnia słaba
2.	Położenie nieruchomości w odniesieniu do zagród (zagrodowych działek siedliskowych stanowiących zwartą zabudowę wsi).	bardzo dobre dobre przeciętne słabe bardzo słabe złe
3.	Jakość drogi dojazdowej (naw. bitumiczna), Nawierzchnia utwardzona (bruk, szutrowa), Nawierzchnia ulepszona (żwirowa) Nawierzchnia gruntowa	bardzo dobra dobra przeciętna niska
4.	Trudność uprawy	duża średnia nie występuje
5.	Kultura rolna	wysoka przeciętna

		niska
6.	Oddziaływanie na nieruchomość użytków przyległych.	bardzo dobre przeciętne niekorzystne
7.	Kształt działki	bardzo dobry przeciętny niekorzystny
8.	Zagrożenie erozyjne	niskie /stopień 1-szy/ średnie /stopień 2 i 3/ wysokie /stopień 4 i 5/

Dokonując oceny cechy 1-szej (wartość bonitacyjna oraz przydatność rolnicza) korzystamy z danych uzyskanych z ewidencji gruntów (mapy ewidencyjne) oraz opracowań specjalistycznych (mapy glebowo – rolnicze).

Dla nieruchomości rolnych o znacznym zróżnicowaniu klas bonitacyjnych i kompleksów przydatności glebowo – rolniczej dla dokonania oceny wymienionej w p. 1 dotyczącej całej działki ewidencyjnej będącej przedmiotem wyceny pomocniczo korzystamy ze skali punktowej wyliczonej ze wzoru (1):

$$K_i = \frac{P_1 \cdot K_{i,1} + P_2 \cdot K_{i,2} + \dots + P_n K_{i,n}}{P_1 + P_2 + \dots + P_n} \quad (1)$$

gdzie: $i = 1, 2, \dots, n$

P_1, P_2, \dots, P_n – powierzchnie konturów elementarnych

$K_{1,1}, \dots, K_{1,n}$ w $1, 2, \dots, n$ - wielkości współczynników K_i w konturach elementarnych działki. Wielkości współczynników K_i podano w tabelach 2 i 3 części 13 konspektu TABELE

Jeśli otrzymany wynik K_i mieści się w podziałach:

2.11 ÷ 1.80	cecha uzyskuje miano bardzo dobry
1.79 ÷ 1.21	cecha uzyskuje miano dobra
1.20 ÷ 0.69	cecha uzyskuje miano średnia
0.68 i niżej	cecha uzyskuje miano słaba

Dokonując oceny cechy 2 – położenie nieruchomości w odniesieniu do zagród (zagrodowych działek siedliskowych stanowiących zwartą zabudowę wsi) korzystamy z tabeli pomocniczej nr 4.

Dokonując oceny cechy 3 - jakość drogi dojazdowej uwzględniamy rodzaj nawierzchni na podstawie oględzin i dokumentacji fotograficznej.

Dokonując oceny cechy 4 – trudność uprawy korzystamy z danych określonych na mapie glebowo – rolniczej dotyczących składu granulometrycznego gleby. W przypadku występowania na nieruchomości glin ciężkich czy ilów pylastych przyjmujemy, że trudność uprawy jest duża, w przypadku występowania piasków gliniastych mocnych i glin lekkich oraz glin średnich przyjmujemy że trudność uprawy jest średnia.

W przypadku występowania na nieruchomości piasków luźnych, słabogliniastych lub piasków gliniastych lekkich przyjmujemy że trudność uprawy nie występuje.

Jeżeli na nieruchomości w wyniku wizji lokalnej stwierdzamy występowanie kamienistości, elementów infrastruktury naziemnej (słupy energetyczne, telefoniczne) wówczas ocenę cechy podwyższa się o jeden stopień w skali trudności. Podobnie postępujemy gdy stwierdzamy nachylenie terenu, często uniemożliwiające wykorzystanie maszyn rolniczych.

Dokonując oceny cechy 5 – kultura rolna, na podstawie wizji lokalnej i dokumentacji fotograficznej oceniamy występujące chwasty oraz stan nawożenia gleby nawozami pochodzenia naturalnego (obornik, gnojownica) lub mineralnego.

Dokonując oceny cechy 6 – oddziaływanie na nieruchomość użytków przyległych na podstawie wizji lokalnej i dokumentacji fotograficznej inwentaryzujemy występowanie w sąsiedztwie użytków leśnych, zadrzewień i zakrzewień, gruntów ornych zachwaszczonych lub odłogowanych i oceniamy wpływ tych użytków na potencjalne plony oraz koszty uprawy.

Dokonując oceny cechy 7 – kształt działki korzystamy z danych uzyskanych z ewidencji gruntów (mapy ewidencyjne). Przyjmujemy ocenę **bardzo dobry** gdy stosunek długości działki do szerokości wynosi 1 : 5 lub 1 : 10; **przeciętny**, gdy stosunek długości działki do szerokości wynosi 1 : 20; **niekorzystny** gdy stosunek długości działki do szerokości charakteryzuje się ułamkiem w którym mianownik jest większy od 20.

Dokonując oceny cechy 8 - zagrożenie erozyjne, korzystamy z tabel 5 i 6 części 13 konspektu TABELE. Na podstawie tych tabel korzystając z mapy glebowo-rolniczej oraz mapy topograficznej w skali 1 : 10 000 możemy określić stopień zagrożenia erozyjnego.

5.4 Cechy nieruchomości rolnych stanowiących użytki zielone mające wpływ na ich wartość.

Odrębnie powinniśmy traktować nieruchomości rolne stanowiące użytki zielone, tj. łąki i pastwiska oznaczone w katastrze i na mapach ewidencyjnych symbolami (Ł) oraz (Ps).

Odrębne uwzględnienie tych obiektów wynika z znaczących różnic w cenach transakcyjnych występujących między gruntami ornymi a użytkami zielonymi. Z badań rynku dotyczącego obszaru kraju przeprowadzonych dr. inż. Agnieszkę Ornowicz wynika, że wzajemne różnice między cenami gruntów ornych a użytków zielonych wynoszą odpowiednio (Tabela 1a)

Tabela 1a. Wzajemne relacje w wartości gruntów ornych oraz użytków zielonych.

Cena zakupu/sprzedaży użytków rolnych za 1 ha w obrocie prywatnym

Nazwa	grunty orne dobre	grunty orne średnie	grunty orne słabe	łąki dobre	łąki słabe
	2015	2015	2015	2015	2015
POLSKA	51,982 zł	39,149 zł	26,957 zł	26,538 zł	20,911 zł
DOLNOŚLĄSKIE	50,570 zł	34,642 zł	27,431 zł	25,939 zł	22,474 zł
KUJAWSKO-POMORSKIE	65,867 zł	52,594 zł	36,717 zł	33,110 zł	29,250 zł
LUBELSKIE	39,685 zł	26,022 zł	17,154 zł	15,730 zł	13,476 zł
LUBUSKIE	32,324 zł	25,877 zł	21,085 zł	16,737 zł	15,839 zł
ŁÓDZKIE	49,306 zł	35,783 zł	24,606 zł	26,778 zł	18,648 zł
MAŁOPOLSKIE	35,792 zł	28,550 zł	23,104 zł	22,366 zł	15,413 zł
MAZOWIECKIE	51,821 zł	37,859 zł	26,240 zł	30,738 zł	22,394 zł
OPOLSKIE	66,365 zł	43,454 zł	28,634 zł	32,640 zł	24,243 zł
PODKARPACKIE	26,193 zł	21,562 zł	16,478 zł	15,535 zł	15,530 zł
PODLASKIE	50,544 zł	36,265 zł	27,082 zł	27,095 zł	22,333 zł
POMORSKIE	58,652 zł	39,094 zł	30,070 zł	26,836 zł	25,108 zł
ŚLĄSKIE	47,553 zł	35,031 zł	21,946 zł	30,187 zł	19,923 zł
ŚWIĘTOKRZYSKIE	33,607 zł	23,045 zł	16,122 zł	16,144 zł	11,483 zł
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	45,459 zł	38,020 zł	31,263 zł	25,383 zł	19,271 zł
WIELKOPOLSKIE	67,562 zł	53,831 zł	35,834 zł	31,890 zł	23,601 zł
ZACHODNIOPOMORSKIE	35,706 zł	27,829 zł	22,368 zł	18,228 zł	14,893 zł

Z tabeli tej wynika że wzajemne relacje cen między gruntami ornymi a użytkami zielonymi wynoszą w skali całego kraju wielkości zawarte w tabeli 1b.

Tabela 1b. Cechy rynkowe i ich ocena dla nieruchomości rolnych stanowiących użytki

Relacje cen dla Polski

R dobre	R średnie	R słabe	Ł dobre	Ł słabe
2.5	1.9	1.3	1.3	1

- 1ha gruntu ornego dobrego jest około 2 x droższy niż 1 ha łąk dobrych
- 1ha gruntu ornego słabego jest około 1,3 x droższy niż 1 ha łąk słabych

lub inaczej

- cena 1 ha łąk dobrych stanowi około 51% ceny gruntów ornych dobrych
- cena 1 ha łąk słabych stanowi około 78% ceny gruntów ornych słabych

zielone

Tabela 1c. Cechy rynkowe i ich ocena dla nieruchomości rolnych **stanowiących użytki zielone** (łąki i pastwiska) oznaczone symbolami (Ł) i (Ps) na mapie ewidencji **gruntów**.

Nr cech	Cechy rynkowe	Ocena
1.	Wartość bonitacyjna (klasy bonitacyjne) oraz przydatność rolnicza (kompleks przydatności glebowo-rolniczej).	bardzo dobra dobra średnia słaba
2.	Położenie nieruchomości w odniesieniu do zagród (zagrodowych działek siedliskowych stanowiących zwartą zabudowę wsi).	bardzo dobre dobre przeciętne słabe
3.	Jakość drogi dojazdowej.	bardzo dobra przeciętna niska
4.	Trudność uprawy	nie występuje średnia duża
5.	Kultura łąkowa - brak chwastów, Sporadyczna obecności perzu, szczawiu kędzierzawego i tępolistnego, owsa głuchego,	wysoka przeciętna

	kianiki, śmiałka darniowego i wyczyńca polnego, Występowanie perzu, szczawiu kędzierzawego i tępolistnego, owsa głuchego, kianiki, śmiałka darniowego i wyczyńca polnego.	niekorzystna
6.	Formy zagospodarowania: a)użytkowanie pastwiskowe w cyklu 1-2 lata. b)użytkowanie kośne w cyklu 1 -2 lata. c) jednostronne użytkowanie	bardzo dobre bardzo dobre niekorzystne
7	Kształt działki	bardzo dobry przeciętny niekorzystny

Dokonując oceny cechy rynkowej 1-szej (wartość bonitacyjna oraz przydatność rolnicza) korzystamy z danych uzyskanych z ewidencji gruntów (mapy ewidencyjne) oraz opracowań specjalistycznych (mapy glebowo – rolnicze). Ocenę cechy **bardzo dobra** uzyskują użytki zielone o klasach bonitacyjnych I i II oraz kompleksie przydatności glebowej (**1z**). Ocenę cechy **dobra** uzyskują użytki zielone o klasach bonitacyjnych III oraz kompleksie przydatności glebowej (**1z**). Ocenę cechy **średnia** uzyskują użytki zielone o klasach bonitacyjnych IV oraz kompleksie przydatności glebowej (**2z**). Ocenę cechy **słaba** uzyskują użytki zielone o klasach bonitacyjnych V i VI oraz kompleksie przydatności glebowej (**3z**). Dla użytków zielonych o znacznym zróżnicowaniu klas bonitacyjnych i kompleksów przydatności glebowo – rolniczej dla dokonania oceny wymienionej w p. 1 dotyczącej całej działki ewidencyjnej będącej przedmiotem wyceny pomocniczo korzystamy ze skali punktowej wyliczonej ze wzoru (1) oraz tabeli 3.

Dokonując oceny cechy rynkowej 2-gej (położenie nieruchomości) korzystamy z danych uzyskanych z ewidencji gruntów (mapy ewidencyjne) oraz tabeli (4a).

Dokonując oceny cechy rynkowej 3-gej (jakość drogi dojazdowej.....) korzystamy z danych uzyskanych z ewidencji gruntów (mapy ewidencyjne) oraz wizji lokalnej w terenie przyjmując jako **bardzo dobrą** drogę o nawierzchni bitumicznej, **przeciętną**, drogę o nawierzchni utwardzonej (bruk, tłuczeń, żwirowa) oraz jako **niską** drogę gruntową.

Dokonując oceny cechy rynkowej 4-tej (trudność uprawy) korzystamy z danych uzyskanych z ewidencji gruntów (mapy ewidencyjne), mapy glebowo-rolniczej oraz wizji lokalnej w terenie przyjmując jako **nie występuje** obszar który ze względu na rzeźbę oraz

stopień uwilgotnienia terenu umożliwia prowadzenie prac agrotechnicznych (siew, nawożenie, oprysk przeciw chwastom, koszenie) z użyciem maszyn rolniczych, na którym nie występują elementy infrastruktury terenowej, na którym możliwym jest użytkowanie użytku zielonego kośno-pastwiskowe. Trudność uprawy **średnia**, oznacza obszar o średnim stopniu uwilgotnienia terenu, co umożliwia prowadzenie prac agrotechnicznych z użyciem lekkich maszyn rolniczych, na którym występują pojedyncze elementy infrastruktury terenowej, oraz na którym możliwym jest użytkowanie użytku zielonego pastwiskowe w okresach tzw. lat suchych, tj. o niewielkich opadach. Trudność uprawy **duża**, oznacza obszar o dużym stopniu uwilgotnienia terenu, co uniemożliwia prowadzenie prac agrotechnicznych z użyciem maszyn rolniczych, wymagane nawożenie, oprysk przeciw chwastom i koszenie ręczne, oraz na którym nie jest możliwym użytkowanie użytku zielonego jako pastwiska, ze względu na niszczenie runi przez zwierzęta. Możliwe jest ze względu na silnie podmokły teren wyłącznie użytkowanie kośne.

Dokonując oceny cechy rynkowej 5-tej (kultura łąkowa) korzystamy z danych uzyskanych z wizji lokalnej ustalając stopień zachwaszczenia i rodzaje występujących chwastów oraz gatunków chwastopodobnych.

Dokonując oceny cechy rynkowej 6-tej (formy zagospodarowania) korzystamy z danych uzyskanych z wizji lokalnej oraz wywiadu z właścicielem (dzierżawcą) ustalając formy gospodarowania. Przy ocenie cechy kierujemy się zasadami, że użytkowanie kośno-pastwiskowe jest najbardziej racjonalnym sposobem wykorzystania łąk i pastwisk. Polega ono na pastwiskowym użytkowaniu danej powierzchni przez okres 1-2 lat, a następnie przejście w tym samym wymiarze czasu na użytkowanie kośne. Jednostronne użytkowanie pastwiska powoduje , że skład florystyczny runi ulega zawężeniu.

Dokonując oceny cechy rynkowej 7-mej (kształt działki.) korzystamy z danych uzyskanych z ewidencji gruntów (mapy ewidencyjne). Przyjmujemy ocenę **bardzo dobry** gdy stosunek długości działki do szerokości wynosi 1 : 10; **przeciętny**, gdy stosunek długości działki do szerokości wynosi 1 : 20; **niekorzystny** gdy stosunek długości działki do szerokości charakteryzuje się ułamkiem w którym mianownik jest większy od 20.

Reasumując określanie wartości gruntów ornych oraz użytków zielonych powinniśmy przeprowadzać traktując je jako odrębne przedmioty wyceny.

5.5 Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny przy pomocy współczynnika zmiany cen.

Dla badania współczynnika zmiany cen możemy wykorzystać informacje o cenach pochodzące zarówno z danych dotyczących transakcji jakie miały miejsce na rynku lokalnym ale również dane o cenach pochodzące z agencji obrotu nieruchomościami, a nawet z ogłoszeń prasowych.

Ceny skorygowane nieruchomości na datę wyceny możemy określić korzystając ze wzoru:

$$C_{SK} = C_{TR} \cdot (1 + R \cdot t_1) \quad (2)$$

gdzie:

C_{SK} – cena skorygowana wynikająca z upływu czasu między datą transakcji a datą wyceny,

C_{TR} – cena transakcyjna,

R – współczynnik zmiany ceny, określany jako średnia arytmetyczna przynajmniej z trzech par nieruchomości podobnych wybranych z bazy danych stosując wzór (3)

t_1 – liczba jednostek czasu (z zasady przyjmuje się okres 1 miesiąca) jaka upłynęła od daty transakcji do daty na jaką określona jest wartość nieruchomości.

Współczynnik zmiany cen określamy stosując wzór

$$R_i = \frac{C_{2,i} - C_{1,i}}{C_{1,i} \cdot t_2} \quad (3)$$

gdzie:

$$R = \frac{1}{n} \sum R_i \quad \text{dla } n \geq 3$$

R – współczynnik zmiany ceny

$C_{2,i}$ – cena nieruchomości w i -tej parze sprzedanej później (wg bazy danych, tj. bliżej daty wyceny),

$C_{1,i}$ – cena nieruchomości, w i -tej parze sprzedanej wcześniej (w/g bazy danych) w stosunku do daty wyceny,

$t_{2,i}$ – liczba miesięcy dzielących transakcje których dotyczyły ceny C_2 i C_1

Współczynnik określa się dla poszczególnych par nieruchomości podobnych, tj. różniących się jedynie datą transakcji wybranych z bazy danych. Wybranych par powinno być przynajmniej 3.

5.6 Określenie wag cech rynkowych.

Wagi cech rynkowych w/g standardu określone są:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- na podstawie badań-observacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości,
- inny wiarygodny sposób.

Wybór drogi dla określenia wag zależy od liczby transakcji nieruchomościami rolnymi jakie zaistniały na rynku lokalnym.

W przypadku gdy liczba ta jest znacząca (kilkanaście wiarygodnych transakcji rynkowych) możemy wagi cech rynkowych określić w sposób analityczny ze wzoru:

$$W_{C_i} = \frac{C_w - C_M}{\Delta C} \cdot 100 \% \quad (4)$$

gdzie:

W_{C_i} – waga *i-tej* cechy

C_w – cena większa nieruchomości różniącej się tylko cechą, której wagę określamy

C_M – cena mniejsza nieruchomości różniącej się tylko cechą, której wagę określamy. Przyjmujemy, że pozostałe cechy nieruchomości są równe (zasada „ceteris paribus”)

ΔC – zakres cenowy tj. różnica między ceną maksymalną 1 ha nieruchomości rolnej występującej na rynku lokalnym a ceną minimalną 1 ha nieruchomości rolnej na tym rynku.

Wzór określania wag cech rynkowych na podstawie analizy bazy danych podaje się w poniższej tabeli:

Tabela nr 1

Lp.	Rodzaj cechy	Ceny działek różniących się jedną cechą	$\frac{C_w - C_M}{\Delta C} \cdot 100\%$
1	Cecha (atrybut) I	$C^1_w =$ $C^1_M =$	
		
		$C^n_w =$ $C^n_M =$	
obliczenie średniej			
2	Cecha (atrybut) II	$C^1_w =$ $C^1_M =$	

	
	$C_{W}^n =$ $C_{M}^n =$	
obliczenie średniej		

W efekcie ustalamy wagi :

P_1, P_2, \dots, P_n odpowiadające przyjętym cechom.

Jeśli suma wag przekracza 100 % ($\sum_{i=1}^n P_i > 100\%$) wówczas obliczamy współczynnik

korygujący do wyliczonych wag ze wzoru:

$$a = \frac{100}{\sum P_i} \quad (4a)$$

Współczynnikiem tym korygujemy wyliczone wagi poszczególnych cech:

$$P_{1sk} = P_1 \cdot a, \quad P_{2sk} = P_2 \cdot a, \quad \dots \quad P_{nsk} = P_n \cdot a$$

Określamy zakres kwotowy dla każdej cechy ze wzoru:

$$Z_{K_i} = \Delta C \cdot P_{isk} \% \quad (5)$$

gdzie:

Z_{K_i} – zakres kwotowy dla i-tej cechy

$$\Delta C = C_{max} - C_{min}$$

tj. różnica cen transakcyjnych skorygowanych między ceną maksymalną 1 ha ceną minimalną 1 ha występujących na rynku lokalnym.

$P_{isk} \%$ - waga i-tej cechy po skorygowaniu

tj. $\sum P_{isk} = 100\%$

Ograniczona liczba transakcji występująca w bazie danych jak również brak możliwości opisanego wszystkich cech nieruchomości występujących w tej bazie powoduje, że trudno jest określić na podstawie analizy bazy danych wagi wszystkich cech wycenianej nieruchomości występujące na rynku lokalnym.

Wówczas ograniczamy się do określenia wag tych cech które uważamy że mają najwyższe wagi. Wagi pozostałych cech możemy określić na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Wagi te określamy stosując wzór:

$$P_j = \frac{n_i}{\sum n_i} \cdot (100\% - \sum P_i)$$

gdzie:

P_j – waga j-otej cechy określona na podstawie badań obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości

n_i – liczba odpowiedzi na „tak” w ankietowanej próbie potencjalnych nabywców

$\sum n_i$ – liczba ankietowanych potencjalnych nabywców

$\sum P_i$ – suma wag cech określonych na podstawie analizy bazy danych ze wzoru (4).

Przy stosowaniu metody mieszanej określenia wag cech rynkowych, tj. gdy część wag cech wyznaczamy na podstawie analizy bazy danych (wzór 4) a pozostałe wagi cech wyznaczamy na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości- zbędnym jest korygowanie sumy wag współczynnikiem „a” określonym we wzorze (4a).

W tym przypadku zawsze stosując wzór (6) otrzymamy sumę wag równą 100%.

5.7 Wybór do porównań nieruchomości najbardziej podobnych.

Z bazy danych wybieramy do porównań 3 – 5 nieruchomości najbardziej podobnych.

Jako kryterium wyboru nieruchomości najbardziej podobnych należy przyjmować daleko idące podobieństwo 1 – 2 cech o najwyższych wagach. Przez daleko idące podobieństwo cech rozumie się cechy identyczne lub różniące się o jeden stopień według skali wymienionej w tabeli 1 dla gruntów ornych oraz tabeli 1a dla użytków zielonych.

Przykładowo, przy wycenie nieruchomości rolnych stanowiących grunty orne cechy o najwyższych wagach, to na ogół: wartość bonitacyjna oraz przydatność rolnicza (cecha nr 1) oraz położenie nieruchomości w odniesieniu do działek zagrodowych zwartej zabudowy wsi. Zatem jeśli nieruchomość wyceniana charakteryzuje się cechą rynkową „wartość bonitacyjna – dobra” to nieruchomości podobne powinny posiadać cechę identyczną (dobrą) lub najwyżej różniącą się o jeden stopień (bardzo dobrą lub średnią).

Odpowiednio podobna zasada dotyczyć powinna cechy Nr 2 (położenie nieruchomości w odniesieniu do działek zagrodowych zwartej zabudowy wsi), cecha na ogół charakteryzuje się również wysoką wagą.

5.8 Wyliczenie poprawek kwotowych.

Wartość bezwzględna elementarnej poprawki kwotowej danej cechy ($v_{i,c}$), tj .poprawki kwotowej między opisem sąsiednich ocen tej cechy, powstaje przez podzielenie zakresu kwotowego cechy przez $n - 1$; gdzie n – oznacza liczbę stanów cechy jaka została przyjęta przez rzeczoznawcę na analizowanym rynku lokalnym.

$$|v_{i,c}| = \frac{Z_{K_i}}{n-1} \quad (7)$$

Znak poprawki będzie dodatni (+) jeśli ocena cechy nieruchomości wycenianej jest lepsza od oceny tej cechy dla nieruchomości branej do porównań.

Znak poprawki będzie ujemny (-) jeżeli ocena cechy nieruchomości wycenianej będzie gorsza od oceny tej cechy dla nieruchomości branej do porównań.

Porównanie nieruchomości przy zastosowaniu metody porównania parami można prowadzić w tabelach porównawczych, których podaje poniższa tabela:

Tabela nr 2

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1				
1				
2				
...				
...				
...				
n				
	Suma	100		

5.9 Określenie wartości 1 ha nieruchomości z każdej pary oraz wartości ostatecznej nieruchomości.

1) Określamy wartość 1 hektara nieruchomości wycenianej z każdej pary jako suma ceny 1 hektara nieruchomości wziętej do porównań skorygowanej na datę wyceny i sumy wartości kwotowych poprawki v_i

$$W_{1ha I} = C_{Ask} + \sum v_{i(A)}$$

$$W_{1ha II} = C_{Bsk} + \sum v_{i(B)} \quad (8)$$

$$W_{1ha III} = C_{Csk} + \sum v_{i(C)}$$

gdzie:

$W_{1ha I}$ – wartość 1 hektara nieruchomości wycenianej obliczona z pierwszej pary

C_{Ask} - cena skorygowana 1 ha nieruchomości A wziętej do porównań

$W_{1ha II}$ – wartość 1 ha nieruchomości wycenianej obliczona z drugiej pary

C_{Bsk} - cena skorygowana 1 ha nieruchomości B wziętej do porównań

$W_{1ha III}$ – wartość 1 ha nieruchomości wycenianej obliczona z trzeciej pary

C_{Csk} - cena skorygowana nieruchomości C wziętej do porównań

v_A, v_B, v_C – poprawki określone dla poszczególnych cech wynikające z porównania nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości wziętych do porównań A, B, C

2) Określamy wartość 1 hektara nieruchomości z par jako średnią arytmetyczną,

wzór:

$$W_{1ha N.WYC.} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n W_{1ha_i} \quad (9)$$

gdzie:

$W_{1ha N.WYC.}$ = wartość 1 hektara nieruchomości wycenianej

n - liczba nieruchomości wziętych do porównań ($n = 3 \div 5$)

W_{1ha_i} – wartość 1 hektara nieruchomości z i -tej pary

3) Określamy wartość nieruchomości

$$W_N = W_{1ha} \cdot P_{ha}$$

gdzie:

P – powierzchnia nieruchomości wyrażona w hektarach.

W_{1ha} – najbardziej prawdopodobna wartość 1 ha nieruchomości wycenianej .

6. Określenie wartości nieruchomości rolnych w podejściu dochodowym metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej

Dochodowe metody wyceny nieruchomości rolnych wywodzą się albo z renty gruntowej albo czynszu dzierżawnego, albo nawet z kosztów jej użytkowania. Ponieważ ziemia rolnicza jest trwałym środkiem produkcji, środkiem produkcji niejako wiecznym, jej wartość obliczamy według formuły jak dla renty nieograniczonej w czasie (dla renty wiecznej). Stosujemy wówczas metodę inwestycyjną.

Należy przy tym zauważyć, że przy określaniu wartości nieruchomości rolnych w podejściu dochodowym jako poszukiwany dochód z ziemi nie może być dochód rolniczy,

który stanowi opłatę pracy żywej a nie zaś wartość otrzymaną z ziemi. (standard V.4 „Wycena nieruchomości rolnych”, p. 4.3).

Stosując metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego (czynszu dzierżawnego) i współczynnika kapitalizacji:

$$W_N = D_{cz} \cdot W_K \quad (10)$$

gdzie:

W_N – wartość nieruchomości,

D_{cz} – dochód roczny z czynszu dzierżawczego,

W_K – współczynnik kapitalizacji.

Dochody z czynszów dzierżawnych określa się w procesie analizy rynku lokalnego dotyczącego nieruchomości rolnych. Na rynku tym analizie podlegają wysokości czynszów dzierżawnych dotyczące nieruchomości rolnych o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej. Zasady przewidziane w podejściu porównawczym mogą być także stosowane do określenia wysokości czynszu z nieruchomości rolnych dla potrzeb ich wyceny w podejściu dochodowym. W tym wypadku wartością poszukiwaną jest nie wartość 1 ha nieruchomości rolnej a wysokość czynszu dzierżawnego za 1 ha.

Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków wydatkowanych na zakup nieruchomości z dochodów uzyskiwanych z tej nieruchomości.

Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości jako wzajemną relację pomiędzy rynkową ceną nieruchomości a dochodem możliwym do uzyskania z tych nieruchomości.

$$W_{K_i} = \frac{C_i}{D_i} \qquad W_K = \frac{1}{n} \sum W_{K_i}$$

gdzie:

C_i – ceny transakcyjne nieruchomości podobnych (według cech wymienionych w tabeli 1),

D_i – dochody z czynszów uzyskiwane z i-tych nieruchomości podobnych, albo dochód z czynszów dzierżawnych określony dla rynku lokalnego przez rzeczoznawcę w podejściu porównawczym

n – liczba nieruchomości dla których określano W_{K_i}

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH W PODEJŚCIU MIESZANYM METODĄ WSKAŹNIKÓW SZACUNKOWYCH GRUNTÓW

Metodę wskaźników szacunkowych gruntów można stosować przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne lub leśne w przypadku braku transakcji rynkowych (§18 rozporządzenia¹).

Brak obrotu nieruchomościami rolnymi na rynku lokalnym występuje zazwyczaj w regionach charakteryzujących się glebami niskiej jakości i oddalonych od rynków zbytu produktów rolnych.

Wartość nieruchomości w tym podejściu określa się jako sumę wartości gruntów oraz części składowych nieruchomości (wzór 12)

Przy określaniu wartości nieruchomości rolnych w podejściu mieszanym metodą wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się cechy nieruchomości, które nie były brane pod uwagę przy ustalaniu wielkości wskaźnika szacunkowego o którym mowa w załączniku do Rozporządzenia¹ (wzór 11). W związku z powyższym uwzględnia się następujące cechy:

- położenie nieruchomości w odniesieniu do siedliskowych działek zagrodowych stanowiących zwarta zabudowę wsi, oraz dróg dojazdowych,
- jakość drogi dojazdowej do siedlisk,
- trudności uprawy,
- kulturę rolną,
- oddziaływanie na nieruchomość użytków przyległych,
- występowania na nieruchomości elementów infrastruktury technicznej, utrudniających agrotechnikę,
- kształt działki,
- zagrożenie erozyjne,
- inne cechy.

Uwzględniając powyższe cechy wartości nieruchomości określić można wzorem:

¹ Rozporządzenie Rady Ministrów z 21. 09. 2004 r. z późniejszymi zmianami w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U Nr 207 z 2004 r. poz 2109 i Nr 196 z 2005 r poz. 1628 oraz w Dz.U. Nr. 165 poz. 985 z 2011 r)

$$W_G = \left[\sum_{i=1}^n (N_{sz_{i,j}} \cdot P_i) \right] \cdot C_q \cdot (1 + v_1 + v_2 + \dots + v_n) \quad (11)$$

gdzie:

$N_{sz_{i,j}}$ - wskaźnik szacunkowy który zależy od:

- rodzaju użytku rolnego (grunt orny lub użytki zielone - łąki i pastwiska)
- klasy bonitacyjnej
- okręgu podatkowego

Wielkość wskaźników szacunkowych podano załączniku do Rozporządzenia Rady Ministrów z 21. 09. 2004 r.; w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U Nr 207 z 2004 r.; 196 z 2005 r z 2011 poz. 165) oraz tabeli 1 w rozdziale konspektu TABELLE.

P_i – powierzchnia w hektarach i-tej klasy bonitacyjnej gruntu

C_q – cena decytony (100 kg) żyta przyjęta z rynku lokalnego

v_i – poprawki mające charakter eksperski których proponowane wielkości dla gruntów orných zawiera tabela 7 ; natomiast dla użytków zielonych tabela 7a (załączniki).

Wartość nieruchomości stanowi suma wartości gruntu określona według wzoru (11) i wartości jego części składowych.

$$W_n = W_G + W_{cz_składowych} \quad (12)$$

7.1 Procedura postępowania przy określaniu wartości gruntów orných, łąk i pastwisk lub gruntów przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne metodą wskaźników szacunkowych gruntów

Przy wycenie nieruchomości rolnej stosując metodę wskaźników szacunkowych stosuje się następującą procedurę postępowania:

- ustalenie powierzchni ogólnej nieruchomości oraz rodzajów i powierzchni poszczególnych użytków, a także klas bonitacyjnych występujących na tej nieruchomości, na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków.
- ustalenie właściwego okręgu podatkowego dla miejsca położenia nieruchomości, na podstawie informacji uzyskanych w właściwym terytorialnie Urzędzie Gminy ze względu na położenie wycenianej nieruchomości,

- ustalenie cech wycenianej nieruchomości, które wpływają na wysokość wskaźnika szacunkowego,
- ustalenie wielkości poprawek wynikających z cech wycenianej nieruchomości,
- ustalenie wskaźnika szacunkowego wyrażonego w decytonach ziarna żyta odpowiadającego 1 ha powierzchni użytków w zależności od okręgu podatkowego i klas bonitacyjnych wg danych zawartych w tabeli publikowanej w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
- pomnożenie powierzchni użytków i klas bonitacyjnych przez odpowiadające im wskaźniki szacunkowe,
- podsumowanie wyników w celu uzyskania łącznej liczby decyton żyta przypadającego na wycenioną nieruchomość,
- przemnożenie łącznej liczby decyton żyta przez cenę decytony ustalaną na rynku lokalnym, na podstawie zebranych informacji uzyskanych z lokalnych targowisk,
- skorygowanie uzyskanego wyniku współczynnikiem wynikającym z ustalonych cech nieruchomości wynikającym z sumy poprawek na te cechy ustalonych przez rzeczoznawcę (wzór 11).

8. OKREŚLENIE CEN NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA

Grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wycenia się zgodnie z zasadami określonymi w:

- ustawie z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst ujednolicony ustawy opublikowany został w Dz. U. z 2019 poz.817 i 1080).
- szczegółowego trybu rozporządzeniu ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz.U.z 2012 poz.540) ze zmianami wprowadzonymi w Dz. U z 2018 r. poz. 1412.
- rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r. i 196 z 2005 r. i 165 z 2011r.).

Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ustala następujące zasady tworzenia ceny nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa,

Art. 30. 1. Cenę nieruchomości Zasobu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości określona przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

2. Cenę nieruchomości rolnej można również ustalić w wysokości nie niższej niż suma wartości gruntu określonej z uwzględnieniem stawek szacunkowych jednego hektara oraz ceny 100 kg żyta, ustalonej stosownie do przepisów o podatku rolnym, i wartości części składowych tego gruntu, określonej stosownie do ust. 1.

3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do nieruchomości przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego na cele niezwiązane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub leśnej.

4. Cenę sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się nie więcej niż o 50%, jeżeli nabywca zobowiąże się do dokonania na tej nieruchomości, w terminie określonym w umowie sprzedaży, nie dłuższym jednakże niż 5 lat od dnia jej zawarcia, nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży tej nieruchomości.

4a. Obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków stanowi pomoc de minimis, o której mowa w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1998/2006 z dnia 15 grudnia 2006 r. w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu do pomocy de minimis (Dz. U. L 379 z 28.12.2006., str. 5, z późn. zm.).

4b. Jeżeli nabywca nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie dokonał na tej nieruchomości nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny jej sprzedaży w terminie określonym w ust. 4, jest on obowiązany w terminie 30 dni, od dnia upływu tego terminu, zapłacić na rzecz Agencji określonej w umowie kwotę, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości.

4c. Jeżeli nabywca nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie zapłacił w terminie, o którym mowa w ust. 4b, na rzecz Agencji, określonej w umowie kwoty, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości, Agencji przysługują odsetki ustawowe za okres liczony od pierwszego dnia po upływie terminu zapłaty do dnia zapłaty.

5. Określenia wartości gruntu² w sposób, o którym mowa w ust. 2, można dokonać, bez udziału rzeczoznawcy majątkowego, w celu ustalenia:

- 1) odpłatności, w związku z przejściem gruntu na własność Skarbu Państwa w trybie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników, albo
- 2) ceny gruntu niezabudowanego o powierzchni nieprzekraczającej jednego hektara, albo
- 3) ceny gruntu stanowiącej podstawę obliczenia opłaty z tytułu wykonywania trwałego zarządu, o której mowa w art. 35 ust. 3.

Ceny nieruchomości rolnych Skarbu Państwa w trybie art. 30 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w przypadkach określonych w ust. 5 można określać bez udziału rzeczoznawcy majątkowego ze wzoru:

$$C_G = \left[\sum_{i=1}^n (N_{s_{z,j}} \cdot P) \right] \cdot C_q \quad (13)$$

gdzie: C_G – cena gruntu rolnego o którym mowa w art. 30 ust. 2 ustawy.

² Użyto w treści art. 30 ust. 5 błędnie pojęcia „wartość gruntu” zamiast pojęcia ceny gruntu o czym mowa w art. 30 ust. 2 (uwaga autora konspektu).

- $N_{sz_{i,j}}$ – stawka szacunkowa wyrażona w decytonach żyta 1 ha gruntu ornego lub użytku zielonego i -tej klasy w j -tym podatkowym. Stawki szacunkowe, których wielkości są równe wielkości wskaźników szacunkowych zawiera tabela 1 rozdziału 13 konspektu TABELE. Stawki szacunkowe opublikowane zostały w rozporządzeniu ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz.U.z 2012 poz.540).

C – cena jednego kwintala ziarna żyta ustalona stosownie do przepisów o podatku rolnym,

P – powierzchnia w ha i -tej klasy bonitacyjnej.

Uwagi do tabeli zawiera § 26 ust. 2 do 5 rozporządzenia Ministra Skarbu o następującej treści:

2. Stawkę szacunkową gruntu pod stawami ustala się według stawki gruntu ornego albo łąk trwałych i pastwisk trwałych pod tymi stawami. W razie braku klasyfikacji, stawkę szacunkową gruntu pod stawami ustala się według stawki łąk trwałych i pastwisk trwałych klasy I.
3. Stawkę szacunkową gruntu pod rowami ustala się, przyjmując 50 % stawki łąk trwałych i pastwisk trwałych klasy VI.
4. Stawkę szacunkową pozostałych użytków rolnych nieokreślonych w ust. 1-3 ustala się, przyjmując odpowiednio stawki gruntu ornego w klasie przyjętej dla tych gruntów, z tym że dla klasy III i klasy IV stosuje się odpowiednio stawki gruntu ornego dla klas IIIa i IVa. W razie braku klasyfikacji, stawkę szacunkową ustala się w wysokości stawki gruntu ornego klasy VI.
5. Szacunkową stawkę gruntu określonego w ewidencji gruntów jako:
 - 1) grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione – ustala się, przyjmując 50 % stawki gruntu ornego w klasie przyjętej dla tych gruntów, z tym że dla klasy III i klasy IV stosuje się odpowiednio stawki gruntu ornego dla klas IIIb i IVb; w razie braku klasyfikacji – ustala się w wysokości stawki gruntu ornego klasy VI;
 - 2) drogi – ustala się według stawki gruntu ornego albo łąk trwałych i pastwisk trwałych pod tymi drogami; w razie braku klasyfikacji – dla dróg stanowiących drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych – ustala się według stawki łąk trwałych i pastwisk klasy VI;
 - 3) użytki ekologiczne – ustala się według stawki odpowiedniego użytku gruntowego;

- 4) nieużytki, grunty pod wodami powierzchniowymi lub tereny różne – ustala się, przyjmując 50 % stawki łąk trwałych i pastwisk trwałych klasy VI.

8.1 Zasady określania ceny sprzedaży najemcom domów, lokali mieszkalnych i budynków gospodarczych wraz z niezbędnymi gruntami

Zasady te wynikają z:

- 1) art. 42 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa
- 2) ustawy o gospodarce nieruchomościami
- 3) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (tekst ujednolicony Dz.U. z 2016 r. poz. 52).

Zgodnie z powyższymi regulacjami ceny wymienionych obiektów ustala się zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami tj. na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 67 ust. 1 cytowanej ustawy).

Sprzedaż wymienionych obiektów najemcom odbywa się na zasadach preferencyjnych określonych w art. 6 ustawy wymienionej w p. 3.

Sprzedaż ta następuje po cenie pomniejszonej o:

- 1) 6 % za każdy rok pracy u zbywcy oraz
- 2) 3 % za każdy rok najmu mieszkania , przy czym łączna obniżka nie może przekraczać 95 % ceny sprzedaży mieszkania.

Do okresu pracy, od którego zależy pomniejszenie ceny sprzedaży, wlicza się również okres pracy w podmiotach utworzonych z zakładów i jednostek organizacyjnych wydzielonych z przedsiębiorstw po dniu 1 sierpnia 1990 r. oraz okresu pracy w przedsiębiorstwie państwowym lub jednostce organizacyjnej, które wykonywały lub nadal wykonują zadania na rzecz zbywcy lub jej poprzednika prawnego.

Na wniosek osoby wymienionej w art. 2 pkt 2 litera b uwzględnia się, zamiast zaliczonego jej okresu pracy lub najmu okres pracy lub najmu najemcy jeśli jest korzystniejszy.

Grunty Zasobu niezbędne do korzystania z budynków i lokali o których mowa w art. 42-44 i art. 58 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi oraz inne grunty zabudowane nie służące prowadzeniu działalności wytwórczej w rolnictwie uważa się za grunty

wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. /art. 50 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

9. ZASADY OKREŚLANIA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH Z PLANTACJAMI KULTUR WIELOLETNICH

Kulturami wieloletnimi są rolnicze plantacje roślinne: zielne, krzewinkowe, krzewiaste i drzewiaste, a w szczególności sady, plantacje, szkółki roślin sadowniczych i ozdobnych, plantacje nasienne roślin wieloletnich.

Wartość tego typu nieruchomości może być określana:

- 1) jako całość w podejściu porównawczym lub podejściu dochodowym,**
- 2) jako suma wartości rynkowej gruntu (wraz z budowlami i urządzeniami) i wartości plantacji (drzew, krzewów i innych kultur wieloletnich).**

Przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu porównawczym uwzględniamy cechy nieruchomości wymienione w p. 5.2 oraz cechy mające wpływ na wartość plantacji, takie jak gatunek i odmiana roślin, przydatność produkcyjno-handlowa rośliny, stan zdrowotny rośliny, sposób prowadzenia uprawy itp.

Przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu dochodowym stosujemy zasady omówione w p. 6.

9.1 Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich jako części składowych nieruchomości rolnych

Wartość plantacji kultur wieloletnich w zależności od celu wyceny, wynikającego z właściwych przepisów prawa lub umowy z zamawiającym, może być określona odrębnie jako część składowa nieruchomości.

Wartość plantacji możemy określić przy zastosowaniu podejścia:

- 1) porównawczego,
- 2) dochodowego,
- 3) kosztowego,
- 4) mieszanego.

9.2 Określenie wartości plantacji w podejściu porównawczym

Wartość tę określamy stosując wzór:

$$W_{P_L} = W_{G+P_L} - W_G \quad (14)$$

gdzie:

W_{P_L} - wartość plantacji,

W_{G+P_L} - wartość rynkowa nieruchomości z plantacją określona w podejściu porównawczym,

W_G - wartość rynkowa nieruchomości bez plantacji o podobnych cechach gruntu określona w podejściu porównawczym.

Jest to sposób bardzo pracochłonny gdyż rzeczoznawca wykonuje dwa niezależne wyznaczenia wartości nieruchomości:

- 1) wyznaczenie wartości nieruchomości z plantacją,
- 2) wyznaczenie wartości nieruchomości na której umownie plantacja nie występuje.

Odpowiednio należy wówczas zgromadzić informację o cenach transakcyjnych nieruchomości wymienionych w p. 1 i 2 w dwóch niezależnych bazach danych.

9.2.1 Określenie wartości plantacji w podejściu dochodowym

Wartość tę określamy stosując wzór (14) zapisany w p. 9.1.1 z tą różnicą, że wartości poszczególnych nieruchomości określa się w podejściu dochodowym na podstawie czynszów dzierżawnych odnoszących się do dzierżaw nieruchomości podobnych pokrytych plantacjami oraz nieruchomości podobnych bez plantacji, zgodnie z zasadami podanymi w p. 6 konspektu. Podobne zasady stosujemy przy określaniu wysokości współczynników kapitalizacji.

9.2.2 Określenie wartości plantacji w podejściu kosztowym

Metodę tę stosujemy w odniesieniu do plantacji znajdujących się w pierwszym okresie jej rozwoju obejmującym jej założenie i pielęgnację (do początku okresu plonowania).

Wartość plantacji w pierwszym okresie obejmującym jej założenie i pielęgnację do początku okresu plonowania określamy w podejściu kosztowym metodą kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia.

W tym przypadku określamy wartość rynkową poniesionych kosztów (nakładów) inwestycyjnych obejmujących:

- a) przygotowanie stanowiska (K1),
- b) zakup materiału nasadzeniowego (K2),
- c) ochrony plantacji (K3),
- d) innych niezbędnych nakładów poniesionych na założenie plantacji oraz kosztów prowadzenia uprawy do uzyskania pierwszych zbiorów (Kn) ; wg wzoru (14a).

$$K \text{ plantacji} = K1 + K2 + K3 + \dots + Kn \quad (14 a)$$

9.2.3 Określenie wartości plantacji w podejściu mieszanym metodą kosztów likwidacji

Wartość plantacji kultur wieloletnich w tym podejściu i metodzie określamy gdy drzewa i krzewy owocowe nie produkują owoców lub produkują w niewielkich ilościach ekonomicznie nieopłacalnych.

Wartość plantacji znajdującej się w okresie likwidacji określamy metodą kosztów likwidacji uwzględniając nakłady związane z usunięciem drzew lub krzewów i przywrócenia nieruchomości do stanu umożliwiającego jej dalsze rolnicze wykorzystanie. Wartość tę pomniejsza się o wartość uzyskanego drewna i innych materiałów.

Wartość tę określa się stosując wzór:

$$W_{PL} = \sum_{i=1}^n K_i - \sum_{i=1}^n W_{Mi} \quad (14b)$$

gdzie:

W_{PL} – wartość drzew, krzewów i innych kultur wieloletnich,

K_i – nakłady i-tego rodzaju poniesione na usunięcie drzew, krzewów, oraz przywrócenie nieruchomości do stanu umożliwiającego jej dalsze rolnicze wykorzystanie,

W_{Mi} – wartość materiałów odzyskanych wartość drewna (grubizny lub średniowymiarowego), wartość drewna małowymiarowego lub drobnicy powstałej w wyniku usuwania krzewów owocowych.

9.2.4 Określenie wartości drzew i krzewów owocowych na plantacjach towarowych w podejściu mieszanym na podstawie stabelaryzowanych parametrów opracowanych w Instytucie Sadownictwa i Kwiaciarnictwa w Skierniewicach³

Wartość drzew i krzewów owocowych możemy określać stosując podejście mieszane, w którym zawarte są elementy podejścia kosztowego oraz podejścia dochodowego.

Przy obliczaniu wartości roślin w sadach towarowych uwzględnia się:

- aktualną wartość roślin, obliczoną na podstawie poniesionych kosztów założenia plantacji;
- wartość rynkową, owoców, bieżącą i spodziewaną w następnych latach użytkowania plantacji, z szacowanych drzew bądź krzewów sadowniczych; wysokość ponoszonych w procesie produkcji nakładów;
- wysokość kosztów sprzedaży i koszty ewentualnych strat;
- konieczne jest zwrócenie uwagi na produkowane odmiany oraz jakość owoców;
- oszacowanie wpływu zagrożeń (np. w postaci przymrozków oraz większych anomalii klimatycznych) poprzez zmniejszenie przy szacowaniu liczby lat pełnego plonowania.

Wartość nasadzeń określamy ze wzoru:

$$W_N = \left[\sum_{j=1}^n (W_{i,j} \cdot k_1 + W_{k,j} \cdot k_2) \right] \cdot k_3 \quad (15)$$

gdzie:

$W_{i,j}$ - aktualna (bieżąca) wartość j -tego rodzaju rośliny obliczona na podstawie kalkulacji kosztów (nakładów) inwestycyjnych, tj. przygotowanie stanowiska, materiał nasadzeniowy oraz innych niezbędnych nakładów poniesionych na założenie plantacji oraz kosztów prowadzenia uprawy i kosztów majątkowych,

$W_{k,j}$ - wartość utraconych korzyści j -tego rodzaju rośliny obliczona jako zdyskontowana suma skumulowanego dochodu czystego do końca użytkowania plantacji.

k_1 - wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości bieżącej (W_i)

k_2 - wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości utraconych korzyści (W_k)

k_3 - współczynnik związany z gęstością nasadzeń

Wskaźniki k_1 i k_2 dla upraw ekologicznych równają się 1 ($k_1=1$ i $k_2=1$).

³ Zmarlicki K: Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2017.

Aktualną (bieżącą) wartość roślin oraz wartość utraconych korzyści obliczamy na podstawie danych z tabel publikowanych w wydawnictwie o którym mowa na str.34 . Przykład jednej z tabel podano w tabeli 8 p. 14 konspektu TABELE. Wskaźnik oceny bonitacyjnej k_1 wartości bieżącej (W_i) określamy szacunkowo, metodą punktowej oceny cech (wg danych z tabeli 9 p. 14 konspektu TABELE) oceniając stanowisko, warunki siedliskowe i glebowe oraz stan zdrowotny roślin.

Wskaźnik k_2 oceny bonitacyjnej wartości utraconych korzyści (W_k) określamy szacunkowo metodą punktową oceny cech (wg danych z tabeli 10 p. 14 konspektu TABELE) oceniając przydatność produkcyjną, odmianę i podkładkę.

Wnikliwej oceny wymaga gęstość nasadzeń. Wartości bieżące i wartości utraconych korzyści zamieszczone w przykładzie (tab. 8) podano w przeliczeniu na 1 roślinę lub na $1m^2$ uprawy. W pierwszym przypadku, przy wycenianiu upraw z bardzo dużą gęstością nasadzeń (np. sadów superintensywnych) obliczona zgodnie z zasadami metody wartość odszkodowania (liczba roślin pomnożona przez wartość przypadająca na 1 drzewo) byłaby znacznie zawyżona w stosunku do osiągniętych dochodów i ponoszonych kosztów. Wynika to z zależności pomiędzy gęstością nasadzeń, a wartością bieżącą roślin i osiąganym dochodem. Plon oraz dochód na jednostkę powierzchni wzrastają (do pewnego poziomu) wraz ze wzrostem gęstości nasadzeń, ale w przeliczeniu na 1 roślinę zmniejszają się. Aby umożliwić wyceniającym prawidłową ocenę, podano w tabeli nr 11 p. 14 konspektu TABELE gęstości nasadzeń, dla których obliczono zamieszczone w tabeli wartości. W przypadku, gdy gęstość nasadzeń przewyższa podaną w tabeli wartość odszkodowania, należy proporcjonalnie ją zmniejszyć stosując współczynnik k_3 (wzór 15).

Wycenę plantacji muszą poprzedzać prace związane z:

- szczegółową inwentaryzacją drzew znajdujących się na plantacji,
- ustaleniem wieku drzew, gatunku, stanu zdrowotności, rodzaju podkładek (silnie rosnące, średnio silnie rosnące, np. mutanty, karłowe),
- ustaleniem liczby roślin w przeliczeniu na 1 ha,
- określeniem warunków glebowych, a szczególnie poziomu wód gruntowych przez wykonanie odkrywek glebowych i zbadanie kwasowości gleby,
- określeniem rodzaju siedliska (kompleksu rolniczej przydatności gleb),
- określeniem stanu zdrowotnego plantacji,
- lokalizację plantacji w odniesieniu do rynków zbytu, emitorów zanieczyszczeń powietrza, wód gruntowych, warunków dojazdu, itp.

Źródłem powyższych informacji jest dokumentacja geodezyjno-kartograficzna (mapy ewidencji gruntów, mapy glebowo-rolnicze, mapy stopnia zanieczyszczenia środowiska, opracowania mapowe na podstawie danych monitoringu środowiska) oraz dane wizji lokalnej, opisane w protokole.

9.2.5 Określenie wartości roślin w ogrodach działkowych i przydomowych na podstawie stabilaryzowanych parametrów opracowanych w Instytucie Sadownictwa i Kwaciarnictwa w Skierniewicach ⁴

Metoda wyceny ww. upraw ogrodniczych może być stosowana wyłącznie do szacowania wartości upraw w warunkach Pracowniczych Ogrodów Działkowych (POD) i nieprodukcyjnych ogrodów przydomowych.

Jako ogrody przydomowe rozumie się miejsca uprawy położone bezpośrednio przy nieruchomości, a wielkość produkcji nie wskazuje na jej handlowy charakter. Zastrzeżenie to wynika z faktu znacznie wyższej wartości upraw ogrodniczych prowadzonych w warunkach POD i ogrodów przydomowych w porównaniu do produkcji towarowej, gdzie większość zabiegów wykonywana jest mechanicznie i faktycznie ponoszone jednostkowe koszty produkcji w warunkach polowych są często nawet kilkakrotnie niższe od tych, jakie ponoszą działkowcy.

Z powyższych względów dla określenia wartości upraw ogrodniczych w warunkach ogrodów działkowych i ogrodów przydomowych opracowane zostały odrębne tabele^{*)}.

9.2.5.1 Określenie wartości roślin sadowniczych i większości ozdobnych (bez cebulowych, krzewów i trawników) ⁵ (W_1)

Wartość tych nasadzeń określa się ze wzoru:

$$W_1 = \left[\sum_{j=1}^n (W_{i,j} \cdot k_1 + W_{k,j} \cdot k_2) \right] \cdot k_3 \cdot k_4 \quad (15a)$$

W_1 - wartość roślin sadowniczych i większości ozdobnych bez cebulowych, krzewów i trawników

W_i - wartość bieżąca roślin odczytana z odpowiednich tabel. Przykłady tabeli 12, 13, 14, w rozdziale 14 TABELE.

⁴ Zmarlicki K: Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2017.

⁵ Zmarlicki K: Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2017.

- W_k - wartość utraconych korzyści odczytana z odpowiednich tabel których przykłady stanowią tabele 12, 13, 15 rozdziału 14 konspektu TABELLE.
- k_1 - wskaźnik oceny bonitacyjny wartości bieżącej (W_i) w/g tabeli 9 p. 14 TABELLE
- k_2 - wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości utraconych korzyści (W_k) w/g tabeli 10 p. 14 TABELLE
- k_3 - współczynnik związany z gęstością nasadzeń, w/g tabeli 11 p. 14 TABELLE
- k_4 - współczynnik związany z występowaniem współrzędowości roślin; w przypadku gdy współrzędowość roślin nie występuje $k_4 = 1$

9.2.5.2 Określenie wartości upraw roślin cebulowych, krzewów ozdobnych i trawników ⁵ (W_2)

Wartość tych nasadzeń określa się ze wzoru:

$$W_2 = W_{T/m^2} \cdot \frac{1}{2}(k_1 + k_2) \cdot P_{m^2} \cdot k_4 \quad (16)$$

gdzie:

- W_2 – wartość roślin cebulowych, krzewów ozdobnych i trawników,
- W_T – wartość podana w tabeli odnosząca się do powierzchni 1 m² uprawy,
- k_1, k_2 – wskaźniki określone we wzorze (15) i tabelach 9 i 10 rozdziału 14 TABELLE,
- P – pole powierzchni uprawy (w m²).
- k_4 - współczynnik związany z występowaniem współrzędowości roślin; w przypadku gdy współrzędowość roślin nie występuje $k_4 = 1$

Wartości W_T podane w tabelach odnoszą się do 1 m² uprawy poszczególnych gatunków roślin lub grup wielkości bylin.

W razie konieczności wyceny pojedynczych roślin, ich wartości obliczamy poprzez podzielenie wartości odniesionej do 1 m² uprawy przy gęstości nasadzeń (w sztukach na 1 m²) podaną w tabelach.

Pod pojęciem trawników należy rozumieć powierzchnie zadarnione przez specjalne mieszanki traw stosowane na trawniki. Żdźbła trawy powinny mieć odpowiednią gęstość.

Przykłady wartości upraw podają tabele 16-17 rozdziału 14 TABELLE.

Uwaga: W opracowaniu K. Zmarlickiego z 2017 roku brak jest tabel dotyczących roślin ozdobnych. W odniesieniu do tych roślin autor konspektu powołuje się na opracowanie tegoż autora z roku 2011, co zostało zawarte w podpisie każdej z przykładowych tabel.

10. ZASADY OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH Z UPRAWAMI I ZASIEWAMI

Uprawami i zasiewami są rolnicze plantacje roślinne jednoroczne oraz jeżeli przepis szczególnie nie stanowi inaczej, plantacje roślin dwuletnich lub plantacje roślin wieloletnich.

W przypadku, gdy na nieruchomości znajdują się zasiewy lub uprawy, wartość tej nieruchomości określana jest w zależności od stanu rynku:

- 1) jako całość gdy stosujemy podejście porównawcze lub dochodowe,
- 2) jako suma wartości rynkowej gruntu i wartości zasiewu lub uprawy gdy stosujemy podejście porównawcze w przypadku braku transakcji nieruchomościami podobnymi na których znajdują się uprawy i zasiewy (p. 1.5 Standardu „Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym”.

Wartość upraw i zasiewów określa się w zależności od fazy cyklu wegetacyjnego poprzez określenie rynkowej wartości spodziewanych pożytków lub obliczenie kosztów poniesionych nakładów.

Przy ustalaniu wysokości odszkodowania w związku z wywłaszczeniem nieruchomości wartość upraw i zasiewów określa się niezależnie od fazy cyklu wegetacyjnego poprzez określenie rynkowej wartości spodziewanych pożytków zmniejszonych o wartość nakładów koniecznych w związku ze zbiorem tych plonów.

Art. 135.7. Przy określaniu wartości zasiewów, upraw i innych zbiorów jednorocznych szacuje się wartość przewidzianych plonów według cen kształtujących się w obrocie rynkowym, zmniejszając ją o wartość nakładów koniecznych w związku ze zbiorem tych plonów. (ustawa o gospodarce nieruchomościami)

10.1 Określenie wartości upraw i zasiewów poprzez obliczenie kosztów poniesionych nakładów

Wartość upraw i zasiewów określana poprzez obliczenie kosztów poniesionych nakładów:

- 1) dla okresu upraw trwającego od rozpoczęcia prac agrotechnicznych do wysiewu nasion,
- 2) dla okresu po wysiewie nasion (lub posadzeniu) i wschodach roślin, gdy określenie wielkości pożytków jest trudne do określenia.

Wartości upraw i zasiewów poprzez obliczenie kosztów poniesionych nakładów określa się ze wzoru:

$$W_{U,Z} = K_{Z,A} + K_M \quad (17)$$

gdzie:

- $W_{U,Z}$ – wartość upraw i zasiewów,
- $K_{Z,A}$ – koszty zabiegów agrotechnicznych,
- K_M – koszty materiałowe.

Koszty zabiegów agrotechnicznych stanowią koszty eksploatacji maszyn oraz robocizny. Koszt pracy agregatu (zestawu złożonego z ciągnika i odpowiedniego urządzenia) uzyskamy jako wartość kosztów jednostkowych (np. na 1 godz. pracy sprzętu) pomnożoną przez liczbę godzin pracy agregatu na danej powierzchni oraz koszty poniesione na robociznę.

Koszty materiałowe to: materiał siewny, nawozy mineralne, nawozy naturalne (obornik), środki ochrony roślin, nawozy zielone i inne.

Należy uwzględnić w tym przypadku te koszty materiałowe, które zastosowano pod uprawę danej rośliny po sprawdzeniu czy ich rodzaj i wielkość są zgodne z technologią standardową korzystając np. z katalogów norm i normatywów

Niektóre nakłady jak np. nawozy mineralne, środki ochrony roślin, zakupiony materiał siewny należy przyjąć wg cen zakupu. Materiał siewny własny (z gospodarstwa) należy przyjąć według cen sprzedaży w punktach skupu.

10.2 Wartość upraw i zasiewów określona wg wartości rynkowej spodziewanych pożytków

Sposób ten stosujemy wówczas, gdy rośliny są w fazie bliskiej okresowi plonowania. Wtedy możliwe jest ustalenie z dużym prawdopodobieństwem wysokości plonów. Wyjątkiem od tej zasady stanowi zapis art. 135.7 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczący odszkodowań za wyłączone nieruchomości.

Podstawę do ustalenia wysokości plonów powinny być: próbny omłot, próbne wykopki lub inne sposoby przewidywania przyszłych plonów. Wartość przewidywanych zbiorów wylicza się mnożąc liczbę jednostek, np. kwintali przez rynkową cenę jednostkową obowiązującą w momencie wyceny.

Od wartości plonów odejmujemy wartość nakładów które muszą być poniesione w związku ze zbiorem np. koszty zbioru, transport do magazynu, dosuszenie, doczyszczenie, przygotowanie do sprzedaży.

Wartość upraw i zasiewów określamy ze wzoru:

$$W_{u,z} = \left(L_{q/ha_{(pg)}} \cdot P_{ha} \cdot C_{q_i} \right) + \left(L_{q/ha_{(pp)}} \cdot P_{ha} \cdot C_{q_i} \right) - \left(K_{z_{(pg)}} + K_{z_{(pp)}} \right) \quad (18)$$

gdzie:

$L_{q/ha_{(pg)}}$ - ilość kwintali (dt) spodziewanego plonu głównego odniesiona do powierzchni 1 hektara,

$L_{q/ha_{(pp)}}$ - ilość kwintali (dt) spodziewanego plonu pobocznego odniesiona do powierzchni 1 hektara,

P_{ha} – powierzchnia i-tego rodzaju upraw i zasiewów w hektarach,

C_{q_i} - cena rynkowa 1q i-tego rodzaju plonu,

$K_{z_{(pg)}}$, $K_{z_{(pp)}}$ - przewidywane koszty poniesione w związku ze zbiorem; dotyczy plonów głównych (ziarno, ziemniaki) oraz plonów pobocznych (słoma, liście).

Przewidywaną wysokość plonów możemy ustalić:

- dla roślin we wczesnej fazie wzrostu na podstawie jakości bonitacyjnej gleb, kompleksu rolniczej przydatności gleb i danych uzyskanych w ośrodkach doradztwa rolniczego oraz służbach rolnych gmin,
- dla roślin w fazie bliskiej okresowi plonowania na podstawie danych zebranych na założonych powierzchniach próbnych (próbny omłot, próbne wykopki).

Wartość przewidywanych zbiorów wylicza się mnożąc liczbę jednostek, np. decyton przez rynkową cenę jednostkową obowiązującą w momencie wyceny.

11. ZASADY OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH ODŁOGOWANYCH

Wartość niezabudowanych nieruchomości rolnych odłogowanych może być określona:

- a) przy zastosowaniu podejścia porównawczego i przyjęciu jako obiektów porównawczych odłogowanych nieruchomości gruntowych,
- b) jako różnica wartości rynkowej podobnego gruntu będącego w uprawie i kosztów przywrócenia wycenianej nieruchomości do stanu umożliwiającego rolnicze jego wykorzystanie.

$$W_{gr.odlog.} = W_{gr.w uprawie} - (K_{ZA} + K_M) \quad (19)$$

K_{ZA} – koszty zabiegów agrotechnicznych,

K_M – koszty materiałowe.

Dokonywana w tym trybie wycena powinna uwzględniać w szczególności: popyt na tego typu nieruchomości oraz całość kosztów związanych z przywróceniem nieruchomości do użytkowania rolniczego np. remonty budowli rolniczych, regeneracja porostu roślinnego na trwałych użytkach zielonych usunięcie powstających zakrzewień, usunięcie chwastów, wapnowanie gleby, itp.

Określając wartość tego typu nieruchomości w podejściu porównawczym uwzględniamy zasady określone w rozdziale 5-tym.

Określając wartość użytków gruntowych odłogowanych z różnicy wartości rynkowej podobnego użytku będącego w uprawie i kosztów przywrócenia wycenianej nieruchomości do stanu umożliwiającego jej rolnicze wykorzystanie należy:

- 1) wytypować nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej przy założeniu, że nie jest odłogowana,
- 2) określić jej wartość w podejściu porównawczym lub podejściu dochodowym zgodnie z zasadami podanymi w p. 5 i 6,
- 3) określić wysokość kosztów związanych z przywróceniem wycenianej nieruchomości do stanu umożliwiającego jej rolnicze wykorzystanie zgodnie z zasadami określonymi we wzorze (19).

12. ZASADY OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI I INNYMI URZĄDZENIAMI O ZRÓŻNICOWANYM PRZEZNACZENIU

Wartość rynkowa nieruchomości rolnej zabudowanej budynkami i innymi urządzeniami o zróżnicowanym przeznaczeniu określana jest przy uwzględnieniu:

- a) cech poszczególnych obiektów z uwzględnieniem kompleksowości i funkcjonalności nieruchomości dla prowadzenia określonej działalności,
- b) podziału nieruchomości na funkcjonalne części z uwzględnieniem charakteru i potrzeb rynku,

- c) zasady, że wydzielone funkcjonalne części nie muszą odpowiadać warunkom przewidzianym przepisami prawa dla podziału nieruchomości,
- d) wartości budynków i innych urządzeń (wraz z niezbędnym gruntem) nie związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.

Określenie wartości wydzielonych części nieruchomości dokonuje rzeczoznawca stosując podejście: porównawcze, dochodowe lub mieszane.

Dobór nieruchomości podobnych w odniesieniu do zabudowanych części nieruchomości niezbędnych dla założenia bazy danych dotyczących transakcji nieruchomościami lub czynszów dzierżawnych powinien uwzględniać w szczególności: położenie, przeznaczenie, technologię budowy i eksploatacji, wyposażenie, wielkość, powierzchni, stopień zużycia.

Wyboru jednostki porównawczej dokonuje rzeczoznawca biorąc pod uwagę funkcję i inne cechy wycenianego obiektu. Jednostkami porównawczymi są w szczególności: powierzchnia użytkowa, ilość stanowisk lub obsadą zwierząt, pojemność magazynów, kubatura, itp.

W przypadku braku cen transakcyjnych na nieruchomości rolne zabudowane (działka siedliskowa - Br) lub części działek ewidencyjnych stanowiących użytki gruntowe, rzeczoznawca określa ich wartość odtworzeniową stosując podejście kosztowe.

Wówczas wartość tę określa się stosując wzór (20):

$$W_N = K_{GR} + \sum_{i=1}^n K_i \quad (20)$$

gdzie:

K_{GR} - koszty nabycia gruntu bez opłat z tym związanych

K_i – koszt odtworzenia i-tego elementu stanowiącego części składowe nieruchomości (budynek mieszkalny, budynki gospodarcze, studnia, wiaty i inne elementy wymienione w p. 3 konspektu)

W przypadku braku transakcji rynkowych, które pozwolą rzeczoznawcy na określenie kosztów nabycia gruntu rzeczoznawca może zastosować podejście mieszane określając wartość gruntu ze wzoru (21):

$$W_G = N_{SZ_{i,j}} \cdot P_{ha} \cdot C_q \cdot (1 + V_1 + \dots + V_n) \quad (21)$$

gdzie:

$N_{SZ_{i,j}}$ - w zależności od okręgu podatkowego przyjmuje wartości:

jak dla klasy I gruntu ornego, tj.

$$N_{SZ_{i,j}} = 145 \text{ q dla I okręgu podatkowego}$$

$$N_{SZ_{i,j}} = 126 \text{ q dla II okręgu podatkowego}$$

$$N_{SZ_{i,j}} = 110 \text{ q dla III okręgu podatkowego}$$

$$N_{SZ_{i,j}} = 94 \text{ q dla IV okręgu podatkowego}$$

V_i – poprawki mające charakter ekspercki których proponowane wielkości dla działek siedliskowych zawiera tabela 7b.

13. ZASADY OKREŚLANIA WARTOŚCI SZKLARNI I INSPEKTÓW

Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2019 poz. 393 – tekst jednolity) do gruntów ornych zalicza grunty zajęte pod urządzenia i budowle wspomagające produkcję rolniczą lub ogrodniczą i położone poza działką siedliskową. Do tego typu urządzeń zalicza się między innymi szklarnie i inspekty.

Dla określenia wartości w/w obiektów rzeczoznawca dokonuje wydzielenia z nieruchomości funkcjonalnej części tego obiektu z uwzględnieniem charakteru i potrzeb rynku.

Wydzielenie tych części nieruchomości odbywa się wyłącznie na potrzeby wyceny i nie odpowiada kryteriom związanym z podziałem nieruchomości wynikających z przepisów prawa.

Określenie wartości szklarni i inspektów możemy wykonać stosując podejścia:

- porównawcze
- dochodowe
- kosztowe

Warunkiem zastosowania podejścia porównawczego jest uzyskanie przez rzeczoznawcę danych o transakcjach występujących na rynku obiektami stanowiącymi szklarnie i inspekty.

Warunkiem zastosowania podejścia dochodowego jest uzyskanie przez rzeczoznawcę danych dotyczących czynszów dzierżawnych związanych z obiektami stanowiącymi szklarnie i

inspekty (metoda inwestycyjna) lub danych dotyczących dochodów z tych obiektów (metoda zysku).

Ponadto rzeczoznawca musi uzyskać z rynku lokalnego dane umożliwiające określenie wysokości współczynnika kapitalizacji bądź stopy kapitalizacji oraz wielkości udziału właściciela w zysku w przypadku stosowania metody zysków.

W przypadku braku danych z rynku umożliwiających zastosowanie wyżej wymienionych podejść rzeczoznawca określi wartość odtworzeniową zgodnie z zasadami określonymi wzorem (20).

W tym przypadku w celu określenia kosztów nabycia gruntu rzeczoznawca może określić te koszty na podstawie cen transakcyjnych gruntów ornych stosując podejście porównawcze lub czynszów dzierżawnych dotyczących gruntów ornych stosując podejście dochodowe.

14. ZASADY OKREŚLANIA WARTOŚCI PLANTACJI CHMIELU, WIKLINY, CHOINEK ORAZ DRZEW OZDOBNYCH

Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2019 poz. 393 – tekst jednolity) do gruntów ornych zalicza grunty zajęte pod plantacje chmielu, wikliny, choinek oraz szkółki drzew ozdobnych.

Dla określenia wartości w/w obiektów rzeczoznawca dokonuje wydzielenia z nieruchomości stanowiącej grunt orny ich części objętych wyżej wymienionymi uprawami.

Wydzielenie tych części nieruchomości odbywa się wyłącznie na potrzeby wyceny i nie odpowiada kryteriom związanym z podziałem nieruchomości wynikających z przepisów prawa.

Określenie wartości tych części nieruchomości możemy wykonać stosując podejścia:

- porównawcze
- dochodowe
- kosztowe

Warunkiem zastosowania podejścia porównawczego jest uzyskanie przez rzeczoznawcę danych o transakcjach występujących na rynku obiektami stanowiącymi plantacje chmielu, wikliny, choinek lub plantacje drzew ozdobnych.

Warunkiem zastosowania podejścia dochodowego jest uzyskanie przez rzeczoznawcę danych dotyczących czynszów dzierżawnych związanych z dzierżawą w/w obiektów co pozwoli mu na zastosowanie metody inwestycyjnej.

W przypadku braku danych dotyczących czynszów dzierżawnych rzeczoznawca może zastosować metodę zysków ustalając dochody jakie przynoszą odpowiednio plantacje chmielu, wikliny, choinek oraz plantacje drzew ozdobnych.

Ponadto rzeczoznawca w procedurze stosowania podejścia dochodowego musi uzyskać z rynku lokalnego dane umożliwiające określenie wysokości współczynnika kapitalizacji bądź stopy kapitalizacji oraz wielkości udziału właściciela w zysku w przypadku stosowania metody zysków.

W przypadku braku danych z rynku umożliwiających zastosowanie wyżej wymienionych podejść rzeczoznawca określi wartość odtworzeniową zgodnie z zasadami określonymi wzorem (20), str. 43 konspektu.

Wówczas wartość tę określa się stosując wzór:

$$W_N = K_{GR} + \sum_{i=1}^n K_i \quad (20)$$

gdzie:

K_{GR} - koszty nabycia gruntu bez opłat z tym związanych, stosując w tym celu podejście porównawcze

K_i – koszt odtworzenia i-tego elementu stanowiącego części składowe nieruchomości., tj.

- 1) dla plantacji chmielu określamy wartość odtworzeniową rośliny wieloletniej , dwupiennej z uwzględnieniem odmiany jakim są: chmiel goryczkowy lub chmiel aromatyczny,
- 2) dla plantacji wikliny określamy wartość odtworzeniową krzewostanu wiklinowego z uwzględnieniem rodzaju **gatunków uprawianych, do których należą: "amerykanka", "wiciowa"(konopianka), "migdałowa", "purpurowa".**
- 3) dla plantacji choinek określamy wartość odtworzeniową obszaru plantacji stosując zasady określania wartości upraw i młodników stanowiących drzewostany świerkowe. Zasady te zostaną opisane w odrębnym konspekcie dotyczącym określania wartości drzewostanów.,

- 4) dla plantacji drzew ozdobnych określamy wartość odtworzeniową obszaru plantacji uwzględniając rodzaje poszczególnych drzew, np. brzoza brodawkowata, wierzba japońska, jarząb pospolity, klon jednolistny, jabłoń jagodowa, wiśnia śnieżna, tulipanowiec amerykański, platan klonolistny, dąb węgierski, leszczyna pospolita, kasztanowiec krwisty, miłorząb dwuklapowy i inne gatunki.

15. TABELLE

Tabela 1. Wskaźniki szacunkowe dla gruntów ornych i oraz łąk i pastwisk trwałych

1) dla gruntu ornego:

Okręg podatkowy według przepisów o podatku rolnym	Wskaźniki szacunkowe w decytonach ziarna żyta z 1 ha gruntu ornego klasy:								
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	VIz
I	145	132	118	100	80	60	35	15	8
II	126	115	103	86	70	52	30	12	5
III	110	100	90	75	60	45	25	10	1
IV	94	85	76	64	50	38	20	6	1

2) dla łąk trwałych i pastwisk trwałych :

Okręg podatkowy według przepisów o podatku rolnym	Wskaźniki szacunkowe w decytonach ziarna żyta 1 ha łąk i pastwisk klasy:						
	I	II	III	IV	V	VI	VIz
I	145	118	93	67	35	13	5
II	126	103	80	58	30	10	3
III	110	90	70	50	25	8	1
IV	94	76	60	43	20	5	1

- 1) Dla gruntów stanowiących sady wskaźnik szacunkowy ustala się jak dla klasy gruntu na którym został założony sad.
- 2) Dla gruntów rolnych zabudowanych wskaźnik szacunkowy ustala się jak dla klasy I gruntu ornego.

Źródło: Załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Tabela 2. Cechy wartości bonitacyjnej (klasy) i przydatności rolniczej (kompleksy) dla gruntów ornych

Klasa Bonitacyjna	Współczynniki przeliczeniowe w rozbiu na klasy i kompleksy											Ocena
	K-1	K ₂₋₂	K ₃₋₃	K-4	K-5	K-6	K-7	K-8	K-9	K-14	RN	
I	2,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Bardzo dobra
II	1,95	1,84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
IIIa	-	1,74	-	1,63	-	-	-	1,58	-	-	-	dobra
IIIb	-	1,47	1,32	1,42	-	-	-	1,32	-	-	-	
IVa	-	-	1,11	1,21	1,05	-	-	1,11	1,00	-	-	średnia
IVb	-	-	0,84	-	0,84	0,74	-	0,89	0,79	-	-	
V	-	-	0,63	-	-	0,63	0,58	0,63	0,58	0,47	-	słaba
VI	-	-	-	-	-	-	0,37	-	0,37	0,37	-	

Uwaga:

1. Przy przewadze gleb piaszczystych i suchych współczynnik dla R-V w 6 kompleksie należy przyjąć w wysokości 0.53, a w 9 kompleksie 0.63.
2. Współczynnik dla R-V w 3 kompleksie dotyczy wyłącznie rędzin.

Źródło: Kochański S. - Modyfikacja wskaźnikowej metody szacunku gruntów oraz opracowanie rejestrów pomiarowo-szacunkowych wg technologii lubelskiej-Woj. Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Lublinie, Lublin 1988.

Autor opracowania zmodyfikował tabelę przechodząc z wartości punktowych na wskaźniki w celu przystosowania jej dla potrzeb wyceny.

Tabela 3. Cechy wartości bonitacyjnej (klasy) i przydatności rolniczej (kompleksy) dla użytków zielonych

Kompleks przydatności glebowej	1z-użytki zielone bardzo dobre i dobre	2z-użytki zielone średnie	3z-użytki zielone słabe
I	2,29		
II	1,94		
III		1,47	
IV		1,00	
V			0,59
VI			0,29

Źródło: Kochański S., Modyfikacja wskaźnikowej metody szacunku gruntów oraz opracowanie rejestrów pomiarowo-szacunkowych wg technologii lubelskiej. Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Lublinie. Lublin 1988.

Uwaga: Autor niniejszego opracowania zmodyfikował tabelę przechodząc z wartości punktowych na wskaźniki w celu przystosowania jej dla potrzeb wyceny.

Tabela 4. Położenie nieruchomości rolnej stanowiącej grunt orny w odniesieniu do zagrody

Odległość do zabudowy lub od drogi głównej	0-500 m	500-1500 m	1500-2500 m	2500-3500 m	3500-4500 m	4500-5500 m
	b.dobre	dobre	przeciętne	słabe	b.słabe	złe

Tabela 4a. Położenie nieruchomości rolnej stanowiącej użytk zielony w odniesieniu do zagrody

Odległość do zabudowy lub od drogi głównej	0-500 m	500-1500 m	1500-2500 m	2500-5500 m		
	b.dobre	dobre	przeciętne	słabe		

Tabela 5. Stopnie zagrożenia erozją wodną powierzchniową (w zależności od nachylenia terenu i grupy gleb)

Klasy nachylenia terenu	do 5° (do 5%)	3÷6° (5÷10%)	6÷10° (10÷18%)	10÷16° (18÷27%)	ponad 16° (27%)
Grupy gleb	stopnie zagrożenia erozją				
Lessy zwykłe, utwory lessowe i pyłowe zwykłe	1	2	4	5	-
Piaski luźne, drobnoziarniste rędziny	1	1,2	2,3	3,4	5
Piaski luźne gruboziarniste, piaski słabo gliniaste, całkowite i głębokie (lekkie i mocne), pylaste, pyły ilaste, lessy ilaste	1	1,2	2,3	3,4	4,5
Piaski gliniaste (lekkie i mocne),	-	1	2	3	4,5

niepylaste całkowite niecałkowite (gliny lekkie pylaste, żwiry gliniaste)					
Gleby gliniaste, różne łą z wyjątkiem wymienionych w pkt. 4, gleby szkieletowe	-	1	1,2	2,3	3,4

Uwaga: w razie podania dwóch stopni zagrożenia erozją – przy opadach poniżej 600mm wybiera się stopień niższy, przy opadach powyżej 600mm – stopień wyższy. Dla utworów glebowych grupy piątej – na terenie o spadku ponad 15° - przyjmuje się przy opadach do 600mm 3 stopień zagrożenia erozją, przy opadach 600÷800mm – 4 stopień i przy opadach ponad 800mm – 5 stopień erozji.

Źródło: Instr. Nr 3 Ministrów Roln. Leś. i Przem. Drzewnego z dnia 18.08.1979 r. w sprawie sposobu określania gruntów rolnych i leśnych zagrożonych erozją oraz zasad i trybu przeciwdziałania erozji. (Dz. Urz. Min. Roln. Nr 8 poz. 43)

Erozja wietrzna zależy od rodzaju użytków rolnych.

Tabela 6. Instrukcja określania stopnia zagrożenia erozją wietrzną

Czynniki decydujące o erozji		Stopnie zagrożenia	
Czynniki	Ilość pkt.	Suma pkt.	Stopień erozji
I. Grupa gleb	2	do 10	1
gliny i łą różnego pochodzenia, piaski gliniaste	1	11÷12	2
utwory pyłowe, piaski pylaste	6	14÷16	3
piaski luźne, słabo gliniaste	6	17÷30	4
II. Rzeźba		powyżej 30	5
doliny rzeczne i obniżenia	1		
teren płaski i lekko falisty	2		
wierzchowiny i zbocza na wyż.	3		
wierzchowiny i zbocza górskie	4		

Erozja wietrzna zależy od rzeźby terenu, rodzaju gleby, lesistości i rodzaju użytków rolnych.

Tabl. 7. Skale ocen nieruchomości rolnych stanowiących grunty orne oraz wynikających z tych cech wysokości współczynników korekcyjnych.

Nr cech	Cechy rynkowe	Ocena	Współczynniki korekcyjne v_i
1.	Położenie nieruchomości w odniesieniu do zagród (zagrodowych działek siedliskowych zwartej zabudowy wsi)	bardzo dobra dobra średnia słaba b. słaba	0,4 0,3 0,2 0,1 0,0
2.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra dobra przeciętna niska	0,3 0,2 0,1 0,0
3.	Trudność uprawy	nie występuje średnia duża	0,3 0,2 0,0
4.	Kultura rolna	wysoka przeciętna niska	0,2 0,1 0,0
5.	Oddziaływanie na nieuchronność użytków przyległych	bardzo dobra przeciętna niekorzystna	0,2 0,1 0,0

6.	Kształt działki	bardzo dobry przeciętny niekorzystny	0.2 0.1 0.0
7.	Zagrożenie erozyjne	niskie stop. 1-szy średnie stop. 2 i 3 wysokie stop. 4 i 5	0,2 0,1 0.0

Źródło: opracowanie własne

Tabl. 7a. Skale ocen nieruchomości rolnych stanowiących użytki zielone oraz wynikających z tych cech wysokości współczynników korekcyjnych.

Nr cech	Cechy rynkowe	Ocena	Współczynniki korekcyjne v_i
1.	Położenie nieruchomości w odniesieniu do zagród (zagrodowych działek siedliskowych zwartej zabudowy wsi)	bardzo dobra dobra przeciętne słabe	0,4 0,3 0.2 0.1
2.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra przeciętna niska	0,2 0.1 0.0
3.	Trudność uprawy	nie występuje średnia duża	0,3 0.2 0.0
4.	Kultura łąkowa	wysoka przeciętna niekorzystna	0,2 0.1 0.0
5.	Formy gospodarowania	bardzo dobre bardzo dobre niekorzystne	0,3 0.3 0.1
6.	Kształt działki	bardzo dobry przeciętny niekorzystny	0,2 0.1 0.0

Źródło: opracowanie własne.

Tabl. 7b. Skale ocen nieruchomości rolnych stanowiących działki zagrodowe oraz wynikających z tych cech wysokości współczynników korekcyjnych. (V_i).

Nr cech	Cechy rynkowe	Ocena	Współczynniki korekcyjne v_i
1.	Pole powierzchni działki zagrodowej lub części działki ewidencyjnej stanowiącej użytek Br	bardzo dobra ($P = 5000 \text{ m}^2$) dobra ($P = 4000 \text{ m}^2$) przeciętne ($P = 3000 \text{ m}^2$) słabe (P mniej niż 3000 m^2)	0.3 0.2 0,1 0.0

2.	Położenie w stosunku do drogi głównej (publicznej)	bardzo dobra (do 100m). dobra (100 do 300m). przeciętna (300 do 500 m). niekorzystne, powyżej 500 m)	0,3 0.2 0.1 0.0
3.	Jakość drogi dojazdowej do drogi publicznej.	bardzo dobra (nawierzchnia bitumiczna) dobra (nawierzchnia utwardzona), średnia (nawierzchnia ulepszona, np. żwirowa). niekorzystna (nawierzchnia gruntowa)	0.3 0.2 0.1 0.0

Tabela 8. Wartość bieżąca i wartość utraconych korzyści drzewa jabłoni na podkładach karłowatych

Wiek w latach	Wartość bieżąca w zł.	Wartość utraconych korzyści w zł.
1	31.92	46.49
2	44.30	44.69
3	54.71	42.81
4	50.91	40.82
5	46.81	38.74
6	42.91	36.54
7	39.01	34.26
8	35.11	31.84
9	31.21	29.31
10	27.31	26.65
11	23.41	23.86
12	19.51	20.93
13	15.60	17.86
14	11.70	14.62
15	7.80	11.23
16	3.90	7.67
17	0.00	3.93

Przykład tabeli dla jabłoni na podkładach karłowych przy zakładaniu i prowadzeniu towarowych upraw sadowniczych.

Źródło: K: Zmarlicki ; Szacowanie wartości ogrodnich plantacji kultur wieloletnich. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2017.

Tabela 9. Punktacja cech określających wartość bieżącą roślin – wskaźnik oceny bonitacyjnej

Cechy określające wartość bieżącą rośliny	ocena	Liczba punktów	ocena	Liczba punktów	Ocena	Liczba punktów	Ocena	Liczba punktów
Stanowisko, warunki siedliskowe i glebowe	b. dobra	1,4	dobra	1,0	słaba	0,4	Zła	0,2
Wskaźnik oceny stanu zdrowotnego	b. dobra	1,3	dobra	1,0	słaba	0,3	zła	0,2

Dla upraw ekologicznych wskaźnik wynosi zawsze 1

Źródło: Zmarlicki K: Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2017.

Tabela 10. Punktacja cechy określającej wartość utraconych korzyści z roślin – wskaźnik oceny bonitacyjnej

Cechy określające wartość użytkową rośliny	Ocena	Liczba punktów	Ocena	Liczba punktów	Ocena	Liczba punktów	Ocena	Liczba punktów	Ocena	Liczba punktów
Przydatność produkcyjna, odmiana, i podkładka	bardzo wysoka	1,3	wysoka	1,0	średnia	0,7	dostateczna	0,4	mierna	0,2

Dla upraw ekologicznych wskaźnik wynosi zawsze 1

Źródło: K: Zmarlicki. Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2017.

Tabela 11. Normatywne gęstości nasadzeń roślin sadowniczych przyjęte przy wyliczeniach^{*)}

Gatunek	Gęstość nasadzeń (szt/ha)
Jabłonie na podkładach karłowych	2500 - 3500
Jabłonie na podkładach średnio silnie rosnących	1600
Jabłonie na podkładach silnie rosnących	800
Grusze na podkładach karłowych	3500
Grusze na podkładach średnio silnie rosnących	1250
Grusze na podkładach silnie rosnących	740
Wiśnie ze zbioru ręcznego	1250
Śliwy na podkładkach silnie rosnących	740
Czereśnie na podkładkach silnie rosnących	670
Czereśnie na podkładkach karłowych	1000- 1250
Brzoskwinie	880
Morele	670
Orzechy włoskie	176
Krzewy leszczyny	830
Krzewy porzeczki czarnej	5000
Krzewy porzeczki czerwonej	5000
Krzewy agrestu krzaczastego	2860
Maliny	5500
Truskawki	33000
Krzewy borówki wysokiej	5250
Krzewy jeżyny bezkolcowej	3330
Krzewy aronii	4000

*) w produkcji ekologicznej jabłek i malin ilość roślin na hektarze może być o ok. 20-30 niższa w stosunku do upraw konwencjonalnych

Źródło: K: Zmarlicki; Szacowanie wartości ogrodnich plantacji kultur wieloletnich; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2017.

Tabele dotyczące ogrodów działkowych i przydomowych

(przykład tabeli)

Tabela 12. Wartość bieżąca i wartość utraconych korzyści drzewa jabłoni na podkładkach karłowych

Wiek w latach	Wartość bieżąca w zł.	Wartość utraconych korzyści w zł.
1	37.62	71.27
2	46.78	69.42
3	55.52	67.47
4	68.22	65.43
5	64.43	63.29
6	60.63	61.04
7	56.85	58.68
8	53.05	56.20
9	49.27	53.60
10	45.48	50.86
11	41.68	47.99
12	37.90	44.97
13	34.12	41.81
14	30.32	38.48
15	26.53	35.00
16	22.73	31.33
17	18.95	27.97
18	15.17	23.44
19	11.37	19.20
20	7.58	14.74
21	3.78	10.07
22	0.00	5.16

Źródło: K: Zmarlicki; Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2017.

Tabela 13. Wartość bieżącą i wartość utraconych korzyści róż wielokwiatowych, piwonii i knowali (przykład tabeli)

Róże wielokwiatowe za 1 sztukę			Piwonie chińskie za 1 sztukę		Konwalie za 1 m ² – ok. 100 sztuk	
wiek w latach	wartość bieżąca w zł	wartość utraconych korzyści w zł	wartość bieżąca w zł	wartość utraconych korzyści w zł	wartość bieżąca w zł	wartość utraconych korzyści w zł
1	14,63	15,53	18,26	15,48	45,43	59,73
2	17,27	14,30	23,25	14,77	52,79	56,20
3	20,98	13,00	29,97	14,01	59,07	51,96
4	17,99	11,64	27,46	13,22	50,62	47,02
5	14,97	10,21	24,98	12,39	42,20	41,38
6	11,98	8,71	22,47	11,51	33,75	35,02
7	8,99	7,13	19,99	10,60	25,31	27,96
8	6,00	5,48	17,48	9,64	16,87	20,20
9	2,99	3,73	15,00	8,63	8,44	11,73
10	0,00	1,92	12,49	7,57	0,00	5,16
11			9,98	6,46		
12			7,50	5,29		
13			4,99	4,06		
14			2,51	2,78		
15			0,00	1,42		

Źródło: K: Zmarlicki Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2011.

Tabela 14. Wartość bieżąca róż rabatowych określona na podstawie kosztów inwestycyjnych (w zł na 1 m²)
(przykład tabeli)

Grupa cenowa odmiany wycenianej	Wartość uprawy w kolejnych latach po posadzeniu w zł								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	34,63	41,87	49,12	40,94	32,75	24,56	16,37	8,19	34,63
II	37,98	45,17	52,36	43,66	34,92	26,20	17,46	8,74	37,98

Źródło: K: Zmarlicki Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2011.

Tabela 15. Wartość utraconych korzyści dla róż rabatowych (w zł na 1 m²)
(przykład tabeli)

Grupa cenowa odmiany wycenianej	Wartość uprawy w kolejnych latach po posadzeniu w zł								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	25,31	22,65	19,87	16,95	13,88	10,67	7,28	3,73	25,31
II	28,59	25,59	22,45	19,15	15,69	12,04	8,22	4,21	28,59

Źródło: K: Zmarlicki Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2011.

Tabela 16. Wartość upraw tulipanów na 1 m² (przykład tabeli)

Wielkość cebul w cm obwodu	Ilość cebul na 1 m ²	Wartość upraw tulipanów w poszczególnych miesiącach w zł											
		IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Mieszkańce Darwina													
>12	45	-	48,38	51,77	51,77	55,15	55,15	58,51	58,51	61,90	61,90	-	-
11-12	55	-	50,88	54,37	54,37	57,85	57,85	61,34	61,34	64,82	64,82	-	-
10-11	70	-	51,53	55,96	55,96	60,40	60,40	64,84	64,84	69,29	69,29	-	-
Tulipany papuzie													
>12	45	-	72,85	75,74	75,74	78,66	78,66	81,55	81,55	84,45	84,45	-	-
11-12	55	-	78,61	81,52	81,52	84,45	84,45	87,36	87,36	90,29	90,29	-	-
10-11	70	-	73,20	76,26	76,26	79,31	79,31	82,37	82,37	85,44	85,44	-	-
Tulipany pełne													
>12	45	-	58,62	61,40	61,40	64,17	64,17	66,94	66,94	69,70	69,70	-	-
11-12	55	-	64,14	66,99	66,99	69,84	69,84	72,68	72,68	75,53	75,53	-	-
10-11	70	-	52,89	55,77	55,77	58,67	58,67	61,55	61,55	64,43	64,43	-	-

Źródło: K: Zmarlicki Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2011.

Tabela 17. Całkowita wartość trawników w złotych na 1 m² (przykład tabeli)

Klasa	Wartość w zł.
I – murawa bardzo często koszona i nawadniana, bez chwastów i zanieczyszczeń w postaci ciał obcych, żdźbła w postaci koloru intensywnej ciemnej zieleni nawet w trakcie suszy.	75
II – murawa często koszona i nawadniana, brak chwastów dwuliściennych i zanieczyszczeń w postaci ciał obcych.	39
III – murawa koszona i okazjonalnie nawadniana ze sporadycznie występującymi chwastami i innymi pojedynczymi zanieczyszczeniami.	25
IV- murawa koszona i nie nawadniana z występującymi chwastami	12
V – murawa nie nawadniana, murawa ekstensywna	12
VI – murawa sporadycznie koszona	5

Źródło: K: Zmarlicki: Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2017.

POLITECHNIKA WARSZAWSKA
WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGARFII

STUDIA PODYPLOMOWE
WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Prof. dr hab. inż. Wojciech Wilkowski

CZĘŚĆ 2 - ga

Wycena gruntów pod wodami

Warszawa, 2020

SPIS TREŚCI

1	Rodzaje gruntów pod wodami.....	3
2	Przedmioty wyceny	4
3	Określenie wartości stawów rybnych.....	5
3.1	Określenie wartości stawów rybnych w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami	6
3.1.1	Wybór rynku lokalnego i analiza rynku.....	6
3.1.2	Cechy nieruchomości rolnych typu stawowego mające wpływ na ich wartość.....	7
3.2	Określenie wartości stawów rybnych w podejściu dochodowym.....	10
3.2.1	Określenie wartości stawów rybnych metodą inwestycyjną.....	10
3.3	Określenie wartości stawów rybnych w podejściu mieszanym metodą wskaźników szacunkowych	12
3.3.1	Określenie wartości stawów rybnych karpionych.....	12
3.3.2	Określenie wartości stawów rybnych pstrągowych	14
4	Wycena melioracji wodnych szczegółowych	14
4.1	Podejście mieszane, metoda wskaźników szacunkowych.	15
5	Literatura	19

1 Rodzaje gruntów pod wodami

W ewidencji gruntów i budynków wyróżnia się:

1.1. W grupie użytków rolnych:

- grunty pod stawami, oznaczone symbolem - W_{SR} ,
- rowy, oznaczone symbolem – W,

1.2. W grupie gruntów pod wodami:

- grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi oznaczone symbolem – W_m ,
- grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi oznaczone symbolem – W_p ,
- grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi oznaczone symbolem – W_s

1.1.1. Grunty pod stawami:

Do gruntów pod stawami zalicza się grunty pod zbiornikami wodnymi (z wyjątkiem jezior i zbiorników zaporowych z urządzeniami do regulacji poziomu wód), wyposażonymi w urządzenia hydrotechniczne, nadającymi się do chowu, hodowli i przetrzymywania ryb, obejmujące powierzchnię ogroblowaną wraz z systemem rowów oraz tereny przyległe do stawów i z nimi związane, a należące do obiektu stawowego.

1.1.2. Grunty pod rowami:

Do gruntów pod rowami zalicza się grunty zajęte pod otwarte rowy pełniące funkcje urządzeń melioracji wodnych dla gruntów wykorzystywanych do produkcji rolniczej.

1.2.1. Grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi.

Morskimi wodami wewnętrznymi są:

- a) część Jeziora Nowowarpieńskiego i część Zalewu Szczecińskiego, wraz ze Świną i Dźwiną oraz Zalewem Kamieńskim, znajdująca się na wschód od granicy państwowej

- między Rzeczpospolitą Polską a Republiką Federalną Niemiec, oraz rzeką Odrą pomiędzy Zalewem Szczecińskim a wodami portu Szczecin,
- b) część Zatoki Gdańskiej zamknięta linią podstawową biegnącą od punktu o współrzędnych 54° 37' 36" szerokości geograficznej północnej i 18° 49' 18" długości geograficznej wschodniej (na Mierzei Helskiej) do punktu o współrzędnych 54° 22' 12" szerokości geograficznej północnej i 19° 21' 00" długości geograficznej wschodniej (na Mierzei Wiślanej),
 - c) część Zalewu Wiślanego znajdująca się na południowy zachód od granicy państwowej między Rzeczpospolitą Polską a Federacją Rosyjską na tym Zalewie,
 - d) wody portów określone od strony morza linią łączącą najdalej wysunięte w morze stałe urządzenia portowe, stanowiące integralną część systemu portowego.

1.2.2 Grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi.

Do gruntów pod wodami powierzchniowymi płynącymi zalicza się grunty w rzekach, potokach górskich, kanałach i innych ciekach, o przepływach stałych lub okresowych oraz źródła, z których cieki biorą początek, a także grunty pod wodami znajdującymi się w jeziorach i zbiornikach sztucznych, z których cieki wypływają lub do których wpływają.

1.2.3 Grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi.

Do gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi zalicza się grunty pod wodami w jeziorach i zbiornikach innych niż określone w pkt. 1.2.2.

2 Przedmioty wyceny

Przedmiotem wyceny będą:

- 1) stawy rybne**
- 2) otwarte rowy pełniące funkcje urządzeń melioracji wodnych szczegółowych wykorzystywanych w produkcji rolniczej jak również inne urządzenia melioracji wodnych np. sieć drenarska, deszczownie itp.**
- 3) budynki i budowle związane bezpośrednio z produkcją ryb (wytwórnice pasz, magazyny do składowania pasz, środków dezynfekcyjnych, wylęgarnie),**

- 4) urządzenia służące do rekreacji (sportów wodnych, wędkarstwa) tj. przebieralnie, natryski, sanitariaty, punkty gastronomiczne, magazyny, wypożyczalnie sprzętu itp.**

3 Określenie wartości stawów rybnych

Zadaniem gospodarki stawowej jest dostarczanie hodowlanych ryb przy osiągnięciu trwałego maksymalnego zysku, czyli optymalnej produkcji, co sprowadza się do osiągnięcia jak największej wydajności. Mierzona jest ona rocznymi (sezonowymi) przyrostami populacji ryb.

Przyrost ten przedstawia różnicę masy ryb wpuszczonych na wiosnę do stawu i odławianych na jesieni. Starmach i in. [1978] dzielią stawy na 5 klas według wydajności (wydajność naturalna):

- klasa 1 – stawy bardzo dobre, wydajność ponad 400 kg/ha,
- klasa 2 – stawy dobre, wydajność 200-400 kg/ha,
- klasa 3 – stawy średnie, wydajność 100-200 kg/ha,
- klasa 4 – stawy ubogie, wydajność 50-100 kg/ha,
- klasa 5 – stawy bardzo ubogie, wydajność poniżej 50 kg/ha.

Obecnie uzyskuje się wydajności większe, w latach 1994-1988 średnia wydajność wynosiła około 500 kg ryb z hektara. Wydajność, czyli uzyskiwany przyrost ryb, może ale nie musi być proporcjonalny do potencjalnej żyzności stawu (czyli jego zdolności do produkowania materii organicznej). Proces przyrastania ryb jest jednak bardzo złożony i zależy od wielu innych czynników biotycznych i abiotycznych [Starmach i in. 1978], które uzależnione są przede wszystkim od sposobu gospodarowania.

Osobnym zagadnieniem jest ocena efektywności ekonomicznej stawów [Ilnicki 1985, 1986; Ekonomiczne aspekty produkcji stawowej karpia 1989; Ludwiczak 1989] oraz kompromisów występujących w konflikcie pomiędzy wynikami ekonomicznymi gospodarki stawowej a gospodarką wodną obszaru (szczególnie w zakresie eutrofizacji wód) oraz niekiedy też między jego przyrodniczymi i rekreacyjnymi walorami [Rowiński 1975; Backiel 1979; Kruger 1981; Dąbrowski 1985; Łysak 1989]. Wiadomo, że w 1988 roku państwowe gospodarstwa stawowe użytkowały około 78% powierzchni wszystkich stawów produkując 87% całkowitej ilości ryb stawowych i 83% ilości ryb konsumpcyjnych. Obecnie obserwuje się zmniejszenie produkcji ryb stawowych [Szczerbowski 1993].

Wartość stawów rybnych określana jest:

- a) w całości przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub podejścia dochodowego z uwzględnieniem w szczególności takich cech jak: lokalizacja, warunki wodne, charakter produkcji, wyposażenie w budowle i inne urządzenia,
- b) przy zastosowaniu podejścia kosztowego i określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości jako sumy wartości rynkowej gruntu i wartości odtworzeniowej budowli i innych urządzeń,
- c) przy zastosowaniu podejścia mieszanego, metody wskaźników szacunkowych dla określenia wartości gruntu i określania wartości odtworzeniowej budowli i innych urządzeń.

3.1 Określenie wartości stawów rybnych w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami

Procedura postępowania określona została w opracowaniu autora. „*Zasady określania wartości nieruchomości rolnych*”.

3.1.1 Wybór rynku lokalnego i analiza rynku.

Rynek nieruchomości stawów rybnych jest rynkiem ubogim w transakcje i może obejmować obszar gminy powiatu a nawet regionu. Baza danych przyjęta przez rzeczoznawcę może zatem obejmować wymienione obszary, w zależności od liczby transakcji jakie wystąpiły.

W przypadku obiektów stawowych baza danych powinna zawierać informacje o transakcjach jakie wystąpiły na badanym rynku z podaniem:

- **typu gospodarstwa stawowego (karpiove, pstrągowe)**
- **cyklu produkcji w odniesieniu do stawów karpiowych (3-letni, 2-letni, jednoroczny)**
- **powierzchni nieruchomości będącej przedmiotem transakcji**
- **ceny nieruchomości**
- **ceny 1 ha nieruchomości**
- **daty transakcji**
- **podstawowych, mających największy wpływ na wartość cech, nieruchomości będącej przedmiotem transakcji.**

Baza danych powinna zawierać informacje o transakcjach dotyczących obiektów stawowych podobnych do obiektu będącego przedmiotem wyceny.

3.1.2 Cechy nieruchomości rolnych typu stawowego mające wpływ na ich wartość.

Podstawowe cechy dotyczące określenia wartości stawów rybnych karpionych, które mają wpływ na ich wartość, to:

- 1) wielkość obiektu stawowego,
- 2) żyzność stawu,
- 3) charakterystyka hydrotechniczna stawu,
- 4) wyposażenie stawu w urządzenia techniczne,
- 5) stan techniczny urządzeń (jazów, mniców, grobli, doprowadzalników i odprowadzalników),
- 6) rodzaj prowadzonej hodowli (ekstensywna, intensywna),
- 7) walory rekreacyjne stawów,
- 8) położenie stawów w odniesieniu do drogi głównej,
- 9) jakość drogi,
- 10) wyposażenie stawów w budynki związane bezpośrednio z produkcją ryb,
- 11) jakość budynków,
- 12) inne nie wymienione cechy mające wpływ na wartość nieruchomości np. szkody powodowane przez ptaki rybożerne, wydrę i klusownictwo.

Wymienione cechy mogą ale nie muszą występować na określonym rynku lokalnym dotyczącym nieruchomości rolnych, jakimi są stawy rybne.

Dla potrzeb szacowania w ramach ustalonych cech rynkowych przyjmuje się następujące skale ocen (tabela).

Tabela 1. Skale ocen cech nieruchomości rolnych jakimi są stawy rybne.

Nr cech	Cechy rynkowe	Ocena
1.	Wielkość obiektu stawowego	bardzo małe małe średnie dość duże duże bardzo duże
2.	Żyzność stawów	bardzo dobre dobre średnie niska

3.	Charakterystyka hydrotechniczna stawów	bardzo dobra dobra średnia słaba
4.	Wyposażenie stawu w urządzenia techniczne	bardzo dobre dobre słabe brak urządzeń
5.	Stan techniczny urządzeń	bardzo dobry dobry średni zły
6.	Rodzaj prowadzonej hodowli	ekstensywny intensywny
7.	Walory rekreacyjne stawu	bardzo dobre dobre średnie niskie
8.	Położenie stawów w stosunku do drogi głównej	bardzo dobre dobre przeciętne słabe bardzo słabe złe
9.	Jakość drogi	bardzo dobra dobra przeciętna niska
10.	Wyposażenie stawów w budynki związane bezpośrednio z produkcją ryb	przeciętne niskie
11.	Jakość budynków	bardzo dobra dobra średnia niska
12.	Inne cechy mające wpływ na wartość stawów (straty powodowane przez ptaki rybożerne, wydrę, kłusownictwo)	wysokie średnie niskie

Dokonując oceny cech rynkowych należy kierować się następującymi przesłankami:

1) W odniesieniu do cechy 1-szej przyjmuje się napełniane stawy rybne o powierzchni w hektarach:

- a) 1 - 25 jako bardzo małe
- b) 26 – 50 jako małe
- c) 51 – 75 jako średnie
- d) 76 – 100 jako dość duże
- e) 101 –150 jako duże

- f) powyżej 150 ha bardzo duże
- 2) Żyzność stawów określa się w zależności od rodzaju zlewni oraz jakości gleb dna stawów. Do oceny tej wykorzystywać możemy dane z tabeli 1.
- 3) Dla oceny charakterystyki technicznej stawu korzystamy z tabeli 2.
Poszczególne typy stawów oznaczają:
- staw zamknięty to staw, w którym w okresie wegetacyjnym nie występuje przepływ wody,
 - staw przepływowy to staw, w którym istnieje przepływ wody,
 - staw niespuszczalny to staw, z którego woda nie może być całkowicie spuszczone, pokrywa ona zawsze pewną część dna stawowego,
 - staw spuszczalny to staw, z którego woda może być całkowicie spuszczone, brak jest jednak możliwości osuszenia całego dna stawowego,
 - staw osuszalny to staw spuszczalny, w którym istnieje możliwość osuszenia całego dna stawowego i ewentualnego użytkowania rolniczego.
- 4) Wyposażenie stawu w urządzenia techniczne – dotyczy to urządzeń które służą do prowadzenia hodowli ryb i jej intensyfikacji np. urządzenia do poboru wód podziemnych, urządzenia do natleniania wody,
- 5) Rodzaj prowadzonej hodowli: ekstensywna i intensywna
Ekstensywna hodowla – to technologia oparta na naturalnych zasobach pokarmowych oraz na stosowaniu dodatkowej, uzupełniającej karmy (ziarno i przerobiona karma). Karma ta ma stosunkowo małą wartość i można ją podawać jedynie w stawach, gdzie jest wystarczająca ilość pokarmu naturalnego.
Intensywna hodowla polega na stosowaniu pokarmu wysokiej jakości, dużego zagęszczenia ryb i zmodernizowanej techniki karmienia oraz na optymalizowaniu warunków środowiskowych przez właściwe użyźnianie i napowietrzanie stawów.
- 6) Walory rekreacyjne stawu determinuje ich otoczenie: lasy (b.dobre), łąki i pastwiska (dobre), grunty orne (średnie), osiedla (niskie).

- 7) Położenie stawów w stosunku do drogi głównej oceniamy korzystając z tab. 4 opracowania dotyczącego określania wartości nieruchomości rolnych.

3.2 Określenie wartości stawów rybnych w podejściu dochodowym

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. z późniejszymi zmianami w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego stanowi, że:

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

§ 7.1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.

2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mających przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów

3. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

Wartość stawów rybnych najczęściej określamy metodą inwestycyjną stosując na ogół technikę kapitalizacji prostej.

3.2.1 Określenie wartości stawów rybnych metodą inwestycyjną

W podejściu dochodowym metodzie inwestycyjnej dochód z nieruchomości określany może być wyłącznie na podstawie czynszów dzierżawnych i nie może być utożsamiany z dochodem z działalności gospodarczej prowadzonej na wycenianej nieruchomości.

Stosując metodę inwestycyjną technikę kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego (czynszu dzierżawnego) możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji, lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

$$W_N = D_{cz} \cdot W_k \quad (1)$$

gdzie:

W_N – wartość nieruchomości,

D_{cz} – dochód roczny z czynszu dzierżawczego,

W_k – współczynnik kapitalizacji.

Dochody z czynszów dzierżawnych określa się w procesie analizy rynku lokalnego dotyczącego stawów rybnych. Na rynku tym analizie podlegają wysokości czynszów dzierżawnych dotyczące nieruchomości stanowiących stawy rybne o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej.

Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację pomiędzy rynkową ceną nieruchomości a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości

$$W_{ki} = \frac{C_i}{D_i} \quad \text{skąd } W_k = \frac{1}{n} \sum W_{ki} \quad (2)$$

gdzie:

n – liczba nieruchomości wytypowanych na rynku lokalnym jako podobne do nieruchomości wycenianej,

C_i – cena transakcyjna za i -tą nieruchomość podobną pod względem cech o których mowa w p. 3.1.2,

D_i – dochód z czynszu dzierżawnego uzyskiwany z i -tej nieruchomości podobnej która była przedmiotem transakcji.

W przypadku braku danych z rynku nieruchomości współczynnik kapitalizacji określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

3.3 Określenie wartości stawów rybnych w podejściu mieszanym metodą wskaźników szacunkowych

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r z późniejszymi zmianami w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowi, że:

§ 18.1 Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych w na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych stosuje się metodę wskaźników szacunkowych.

3.3.1 Określenie wartości stawów rybnych karpionych

Wartość nieruchomości stanowiącej stawy rybne karpione określamy ze wzoru:

$$W_{ST.RYB.KARP.} = W_G + \sum W_{Bi} \quad (3)$$

gdzie:

$W_{ST.RYB.KARP.}$ – wartość stawów rybnych karpionych,

W_G - wartość gruntów oznaczonych jako W_{SR} (p.1.1.1 konspektu) w ewidencji gruntów i budynków.

$\sum W_{Bi}$ – sumę wartości budowli i urządzeń stawowych.

Wartość gruntów (W_G) określamy w podejściu mieszanym metodą wskaźników szacunkowych gruntów zgodnie z zasadami określonymi w § 18 p. 1 wymienionego rozporządzenia Rady Ministrów stosując wzory:

a) jeśli grunty pod stawami są klasyfikowane przyjmujemy (wzór 4 i tab. 4 z uwzględnieniem uwagi zawartej w p. 3a) oraz tabela 5.

$$W_G = \left[\sum_{isz}^n (N_{Szi,j} \cdot P_i) \right] \cdot C \cdot (1 + V_1 + V_2 + \dots + V_n) \quad (4)$$

b) jeśli grunty pod stawami nie są klasyfikowane przyjmujemy (wzór 5 i tab. 4 z uwzględnieniem uwagi zawartej w p. 3b) oraz tabela 5.

$$W_{GS} = N_{SZ_{IL.Ps,j}} \cdot P_{ha} \cdot C \cdot (1 + V_1 + V_2 + \dots + V_n) \quad (5)$$

gdzie:

N_{Szi} – wskaźniki szacunkowe określone w tab. 4 wskaźniki te przyjmują wartości: 145, 126, 110, 94 w zależności od okręgu podatkowego.

P_{ha} – powierzchnia w ha,

C – cena 1 decytony ziarna żyta przyjmowana z rynku lokalnego,

V_1, V_2, \dots, V_n – poprawki mające charakter ekspercki, które należy uwzględnić w odniesieniu do nieruchomości rolnych stanowiących stawy rybne. Poprawki te wynikają z następujących cech nieruchomości mających wpływ na wartość stawów rybnych:

V_1 – charakterystyka hydrotechniczna stawów,

V_2 – wyposażenie stawu w urządzenia techniczne,

V_3 – stan techniczny urządzeń,

V_4 – rodzaj prowadzonej hodowli

V_5 – walory rekreacyjne stawu,

V_6 – położenie stawów w odniesieniu do drogi głównej (warunki dojazdu),

V_7 – jakość drogi,

V_8 – wyposażenie stawu w budynki związane bezpośrednio z produkcją ryb,

V_9 – jakość budynków,

V_{10} – inne cechy mające wpływ na wartość stawów (straty powodowane przez ptaki rybożerne i wydry, kłusownictwo).

Proponowane wysokości poprawek zawiera tabela 5.

Wartość budowli i urządzeń stawowych ustalamy zgodnie z zasadami określonymi w § 21 ust.2, oraz § 22 rozporządzenia Rady Ministrów o którym mowa w p.3.2. konspektu.

Budowlami i urządzeniami stawowymi są:

- budowle piętrzące (jazy, zastawki, groble),
- budowle regulujące (progi, stopnie, bystrotoki, jazy, mnichy),
- ujęcia wód podziemnych (ujęcia drenażowe, studnie),
- ujęcia wód powierzchniowych (zastawki, wpusty, przelewy),
- doprowadzalniki i odprowadzalniki (kanały, rowy, rurociągi, pompowanie, syfony, akwedukty, lewary),
- urządzenia do odłowu i przetrzymywania ryb,
- urządzenia do natleniania wody,

- przepławki dla ryb i inne budowle.
- inne budynki i budowle związane bezpośrednio z produkcją ryb (wytwórnice pasz, magazyny do składowania pasz, środków dezynfekcyjnych,
- urządzenia służące do rekreacji (sportów wodnych, wędkarstwa) np. przebiegalnie, natryski, sanitariaty, wypożyczalnie sprzętu itp.).

3.3.2 Określenie wartości stawów rybnych pstrągowych

Wartość nieruchomości stanowiącej stawy rybne pstrągowe określamy ze wzoru:

$$W_{ST.RYB.PST.} = W_{G_1} + W_{B_1} + W_{B_2} + W_{B_3} \quad (6)$$

gdzie:

$W_{ST.RYB.PST.}$ – wartość stawów rybnych pstrągowych,

W_{G_1} - wartość gruntów ,

W_{B_1} – wartość basenów wraz z urządzeniami do regulacji przepływu wody,

W_{B_2} – wartość budowli hydrotechnicznych (jazy, tamy, przepusty),

W_{B_3} - budynki i budowle związane bezpośrednio z produkcją (magazyny, wytwórnice pasz, wylęgarnie).

Wartość gruntów otaczających budowle stawowe (W_{G_1}) określa się zgodnie z zasadami stosowanymi przy ustalaniu wartości nieruchomości rolnych tj. w podejściach porównawczym, dochodowym lub mieszanym.

Wartość basenów, budowli i budynków ustalamy zgodnie z zasadami stosowanymi przy określaniu wartości stawów rybnych karpowych.

4 Wycena melioracji wodnych szczegółowych

Przedmiotem wyceny są otwarte rowy pełniące funkcje urządzeń melioracji wodnych szczegółowych wykorzystywanych w produkcji rolniczej jak również inne urządzenia melioracji wodnych np. sieć drenarska, deszczownie itp.

Obiekty te z zasady nie są przedmiotem transakcji rynkowych.

Wartość melioracji wodnych określa się w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia zgodnie z zasadami podanymi w § 21 oraz § 22 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego.

Wartość odtworzeniową tych obiektów określamy stosując wzór:

$$W_{M.SZCZ.} = K_{GR} + \sum_{i=1}^n K_i \quad (7)$$

gdzie:

K_{GR} - koszty nabycia gruntu bez opłat z tym związanych

K_i – koszt odtworzenia i-tego elementu stanowiącego części składowe urządzeń melioracji szczegółowych.

Budowlami i urządzeniami melioracyjnymi są:

- budowle żelbetowe, betonowe, kamienne i drewniane na sieci melioracji szczegółowych
- urządzenia deszczowniane przy rolniczym wykorzystaniu ścieków i gnojowicy (stacje pomp instalacja stała deszczowni, rurociągi doprowadzające ścieki i gnojowicę
- stałe agregaty pompowe.

Oszacowanie kosztów odtworzenia obiektów budowlanych jakimi są urządzenia melioracyjne należy wykonać zgodnie z sposobami określonymi w § 22 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego.

Typowe przykłady urządzeń melioracji szczegółowych wraz z podaniem okresu ich eksploatacji technicznej w latach oraz stopę amortyzacji przedstawiono w tabeli 3.

Wobec braku transakcji rynkowych, które pozwolą rzeczoznawcy na określenie kosztów nabycia gruntu rzeczoznawca może w tym celu zastosować podejście mieszane metodę wskaźników szacunkowych.

4.1 Podejście mieszane, metoda wskaźników szacunkowych.

Wartość gruntu pod ciekami naturalnymi lub sztucznymi, zaliczonymi do urządzeń melioracji wodnych szczegółowych – z wyjątkiem stawów – ustala się w podejściu mieszanym, metodę wskaźników szacunkowych gruntu stosując wzór:

$$W_G = N_{SZIV(L,Ps),j} \cdot P_{ha} \cdot C \cdot (1+V_1+V_2+\dots+V_n) \quad (8)$$

gdzie:

W_G – wartość gruntu

$N_{SZIV(L,Ps),j}$ – stawka szacunkowa dla klasy IV łąk i pastwisk trwałych oraz położenia w j-tym okręgu podatkowym (tabela 4).

P_{ha} – powierzchnia w hektarach zajęta przez określone urządzenie.

C – cena 1 decytony ziarna żyta przyjmowana z rynku lokalnego dla miejsca położenia nieruchomości.

V_1, V_2, \dots, V_n – poprawki mające charakter ekspercki mające wpływ na wartość melioracji wodnych, tj.:

V_1 – stan użytkowy rowów melioracyjnych

V_2 – rodzaj budowli melioracyjnych

V_3 – stan techniczny budowli melioracyjnych

V_n – inne cechy mające wpływ na wartość urządzeń melioracyjnych.

Skale ocen cech mających wpływ na wartość gruntów oraz wielkości poprawek zawiera tabela 6.

5. Tabele

Tabela 1

Klasyfikacja punktowa terenów stawowych (według Popowskiego).

Gleba	Woda płynąca				
	z lasów na gruntach piaszczystych, z błot, torfowisk, z bliskich źródeł	z odległych źródeł	ze strumieni rzek płynących wśród ubogich pól	wyłącznie opadowa z żyznej zlewni	z rzek strumieni płynących wśród żyznych pól
suma punktów					
Piaski ubogie, piaski poleśne, torfy wysokie	2	3	4	5	6
Piaski z przymieszką gliny, torfy niskie	3	4	5	6	7
Gliny żelaziste	4	5	6	7	8
Gliniasto-piaszczysta i piaszczysto – gliniasta, ziemie uprawne namarglowe	5	6	7	8	8
Czarnoziemy, gliny ilaste tłuste, lessy	6	7	8	9	10

Źródło: Król, Cz., 1986 (op. cit.)

Tabela 2

Wartość 1 punktu w kg/ha z klasyfikacji (wg Popowskiego)

Stawy	Niespuszczalne	Spuszczalne	Osuszalne
Przepływowe	12	18	24
Zamknięte	13	27	36

Źródło: Król, Cz., 1986 (op. cit.)

Tabela 3

Okresy eksploatacji technicznej urządzeń wodnych i melioracyjnych oraz branżowe stopy amortyzacji (normy tymczasowe)

Nazwa urządzenia	Okres eksploatacji techn. n, lata	Stopa amortyzacji %
Budowle na sieci melioracji szczegółowych i półpodstawowych		
- żelbetowe, betonowe, kamienne	30	3,35
- drewniane	10	10,00
- drobne przenośne	10	10,00
Deszczownie		
- instalacja stała	50	2,00
- urządzenia przenośne	15	6,65
Sieć drenarska		
- drenowania ceramiczne	40	2,50
- drenowania faszynowe	20	5,00
- drenowania krecie	3	33,35
Zagospodarowanie pomelioracyjne użytków zielonych		
- metodą pełnej uprawy	10	10,00
- metodą podsiewu	5	20,00
Urządzenia deszczowniane przy rolniczym wykorzystaniu ścieków i gnojowicy		
- stacje pomp	25	4,00
- instalacja stała deszczowni i rurociąg doprowadzający ścieki i gnojowicę	40	2,50
- urządzenie przenośne	10	10,00
- agregaty pompowe tłoczące gnojowicę do rurociągu deszczowni	20	5,00

Tabela 4

1. Stawki szacunkowe gruntów ornych oraz łąk i pastwisk trwałych:

1) dla gruntu ornego:

Okręg podatkowy według przepisów o podatku rolnym	Wskaźniki szacunkowe w decytonach ziarna żyta z 1 ha gruntu ornego klasy:								
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	VIz
I	145	132	118	100	80	60	35	15	8
II	126	115	103	86	70	52	30	12	5
III	110	100	90	75	60	45	25	10	1
IV	94	85	76	64	50	38	20	6	1

2) dla użytku zielonego:

Okręg podatkowy według przepisów o podatku rolnym	Wskaźniki szacunkowe w decytonach ziarna żyta 1 ha łąk i pastwisk klasy:						
	I	II	III	IV	V	VI	VIz
I	145	118	93	67	35	13	5
II	126	103	80	58	30	10	3
III	110	90	70	50	25	8	1
IV	94	76	60	43	20	5	1

2. Dla gruntów pod wodami stanowiącymi jeziora i inne zbiorniki niż stawy rybne wskaźnik szacunkowy ustala się:
 - a) jeżeli grunty są klasyfikowane – jak dla danej klasy gruntu,
 - b) jeżeli grunty nie są klasyfikowane – jak dla klasy IV łąk i pastwisk trwałych.
3. Dla gruntów pod stawami rybackimi stawkę szacunkową ustala się:
 - a) jeżeli grunty są klasyfikowane – jak dla danej klasy gruntu,
 - b) jeżeli grunty nie są klasyfikowane – jak dla klasy I łąk i pastwisk trwałych.

Źródło: Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r z późniejszymi zmianami w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (załącznik).

Tabela 5.

Skale ocen cech nieruchomości rolnych stanowiących stawy rybne wyrażone wielkościami poprawek V_1 .

Nr cechy	Nazwa cechy	Ocena cechy	Wielkość Poprawki V_1
1	Charakterystyka hydrotechniczna stawu	bardzo dobra dobra średnia słaba	0,3 0,2 0,1 0,0
2	Wyposażenie stawu w urządzenia techniczne	bardzo dobre dobre słabe brak urządzeń	0,3 0,2 0,1 0,0
3	Stan techniczny urządzeń	bardzo dobry dobry średni zły	0,3 0,2 0,1 0,0
4	Rodzaj prowadzonej hodowli	intensywny extensywny	0,2 0,0
5.	Walory rekreacyjne stawu	bardzo dobre dobre średnie niskie	0,3 0,2 0,1 0,0
7	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra dobra przeciętna niska	0,3 0,2 0,1 0,0
8	Wyposażenie stawu w budynki związane bezpośrednio z produkcją	przeciętne niskie	0,1 0,0

	ryb		
9	Jakość budynków	bardzo dobra dobra średnia niska	0,3 0,2 0,1 0.0
10	Inne cechy mające wpływ na wartość stawów (straty powodowane przez ptaki rybożerne, wydrę, kłusownictwo)	wysokie średnie niskie	0,2 0,1 0.0

Tabela 6.

Skale ocen cech mających wpływ na wartość gruntu pod urządzeniami melioracji szczegółowych wyrażone wielkościami poprawek.

Nr cechy	Nazwa cechy	Ocena cechy	Wielkość Poprawki V_i
1	Stan użytkowy rowów melioracyjnych	bardzo dobry dobry średni niski (wymagający renowacji)	0,3 0,2 0,1 0.0
2	Rodzaj budowli melioracyjnych	żelbetowe betonowe kamienne drewniane	0,3 0,2 0,1 0.0
3	Stan techniczny budowli melioracyjnych	bardzo dobry dobry średni niski	0,3 0,2 0,1 0.0
4	Inne cechy (dostępność do urządzeń, stopień przydatności)	bardzo dobra dobra średnia trudna (niski)	0,3 0,2 0,1 0.0

5 Literatura

1. Backiel. 1979. O zanieczyszczeniach wód powodowanych chowem ryb. Instytut Rolnictwa Śródlądowego, Olsztyn
2. Dąbrowski M. 1985. Straty rybackie w gospodarce stawowej. Gosp. Ryb. 37(12)
3. Ilnicki P. 1985. Określenie efektywności produkcji stawowej. Gosp. Ryb. 37(5/6)
4. Ilnicki P. 1986. Koncepcja metodyki oceny efektywności ekonomicznej budowy stawów karpowych. Gosp. Ryb. 38(6)

5. Kruger A. 1981. Progi i bariery intensyfikacji produkcji rybackiej w stawach. *Gosp. Ryb.* 37(2)
6. Ludwiczak J. 1989. Ocena ekonomiczna gospodarki stawowej. *Gosp. Ryb.* 41(7)
7. Łysak A. 1989. Ekonomiczne i ekologiczne aspekty intensyfikacji produkcji stawowej ryb. *Gosp. Ryb.* 41(7)
8. Rowiński S. 1975. Gospodarka stawowa i jej wpływ na środowisko. *Gosp. Wodna* 35/4
9. Starmach K. 1976. *Jeziora*. PWN Warszawa
10. Starmach K., Wróbel S. i Pasternak K. 1978. *Hydrobiologia*. PWN Warszawa
11. Szczerbowski J. A. 1993. *Rybacktwo śródlądowe*. Instytut Rybacktwo Śródlądowego, Olsztyn

POLITECHNIKA WARSZAWSKA
WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGRAFII

STUDIA PODYPLOMOWE
WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Dr inż. Natalia SAJNÓG

PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Warszawa 2019/2020

Wyciąg z minimum programowego

IV. RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE

6. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce

6.2. Podejście porównawcze (6 godz.)

6.2.1. Metoda porównywania parami

6.2.2. Metoda korygowania ceny średniej

6.2.3. Metoda analizy statystycznej rynku

SPIS TREŚCI

- I. Regulacje prawne i metodologiczne dotyczące podejścia porównawczego
- II. Zakres stosowania podejścia porównawczego
- III. Określenie i analiza rynku (lokalnego)
 - III.I. Zebranie informacji o cenach transakcyjnych*
 - III.II. Utworzenie bazy cen transakcyjnych*
 - III.III. Określenie cech rynkowych nieruchomości*
 - III.IV. Określenie zmiany poziomu cen nieruchomości wskutek upływu czasu*
 - III.V. Ustalenie wag cech rynkowych*
- IV. Metody wyceny stosowane w podejściu porównawczym
 - IV.I. Metoda porównywania parami*
 - IV.I.I. Charakterystyka nieruchomości wycenianej
 - IV.I.II. Wybór i charakterystyka nieruchomości najbardziej podobnych
 - IV.I.III. Obliczenie wielkości i sumy poprawek kwotowych oraz wartości jednostki powierzchni odniesienia nieruchomości wycenianej
 - IV.I.IV. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości wycenianej
 - IV.II. Metoda korygowania ceny średniej*
 - IV.II.I. Charakterystyka nieruchomości wycenianej
 - IV.II.II. Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej
 - IV.II.III. Obliczenie wielkości i sumy współczynników korygujących oraz wartości jednostki powierzchni odniesienia nieruchomości wycenianej
 - IV.II.IV. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości wycenianej
 - IV.III. Metoda analizy statystycznej rynku*

I. Regulacje prawne i metodologiczne dotyczące podejścia porównawczego

Podstawy prawne:

- I. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, z 2019 r. poz. 270).
- II. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, ze zm.) zmienione Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2011 nr 165 poz. 985 2011.08.26).

Podstawy metodologiczne:

- I. Nota interpretacyjna NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

II. Zakres stosowania podejścia porównawczego

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego określa się wartość rynkową nieruchomości.

Art. 151 ust. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkową określa się więc dla nieruchomości które są, lub mogą być przedmiotem obrotu.

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są **cenę transakcyjne nieruchomości podobnych** do nieruchomości wycenianej, **warunki dokonania transakcji**, a także **cechy nieruchomości wpływające na te ceny**, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

Art. 4. Ustawy o gospodarce nieruchomościami

Ilekoć w ustawie jest mowa o:

(...)

16) 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;

Art. 153 ust. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami

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.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 4. 1. 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.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. 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.

4. 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

5. 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. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Wymóg stosowania podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości:

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 28. 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, **stosując podejście porównawcze.**

§ 29. 1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego **stosuje się podejście porównawcze**, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.

§ 49. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby zobowiązań podatkowych **stosuje się podejście porównawcze.**

III. Określenie i analiza rynku (lokalnego)

Dla potrzeb wyceny rzeczoznawca majątkowy określa właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych, nieruchomości gruntowych zabudowanych, nieruchomości rolnych itp);
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);
- d) informacje o popycie i podaży, potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne;
- e) inne informacje wynikające ze specyfiki przedmiotu wyceny, otoczenia/środowiska bądź przepisów prawa.

Celem dokonywanej analizy jest określenie podstaw rynkowych sporządzenia wyceny, a w szczególności:

- stanu i stopnia rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny;
- uwarunkowań tego rynku, w tym stosunków w zakresie popytu i podaży, oraz kształtowania się na tym tle cen;
- stopnia spełnienia przez nieruchomość stanowiącą przedmiot wyceny, przystawalności do uwarunkowań rynku, w tym także z punktu widzenia kryterium przestrzennego (rynek lokalny, regionalny, krajowy, międzynarodowy);
- wybór danych przyjętych w procesie wyceny.

III.I. Zebranie informacji o cenach transakcyjnych

Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z aktów notarialnych. Rzeczoznawca majątkowy każdorazowo powinien dokonywać oceny przydatności cen zawartych w tych aktach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania.

§ 5. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

1. *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.*
2. *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.*
3. *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.*

Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej rzeczoznawca majątkowy gromadzi w zestawieniu zwanym bazą danych cen transakcyjnych (docelowo bazą danych nieruchomości podobnych).

III.II. Utworzenie bazy cen transakcyjnych

Baza danych cen transakcyjnych zawiera pochodzące z rynku lokalnego informacje dotyczące transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej (przedmiotu wyceny).

W bazie tej powinny się znaleźć następujące informacje:

- a) Położenie/adres nieruchomości będącej przedmiotem transakcji,
- b) Data transakcji,
- c) Cena transakcyjna,
- d) Powierzchnia transakcyjna wyrażona w jednostkach charakterystycznych dla danego rodzaju nieruchomości (np. dla nieruchomości lokalowej - m² powierzchni użytkowej lokalu, dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej - m² powierzchni gruntu, dla nieruchomości rolnej lub leśnej – ha)
- e) Cena transakcyjna przeliczona na jednostkę odniesienia (m², ha).
- f) Cena skorygowana na datę wyceny.
- g) Oceny cech rynkowych nieruchomości będących przedmiotem transakcji.

Przykładową bazę danych cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych mieszkalnych przedstawia tabela 1.

Tabela 1. Przykładowa baza danych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych*.

Lp.	Data trans.	Cena trans. zł	Cena** zł/m ²	Pow. m ² p.u.	Obręb ewid.	Ulica	Nr bud.	Nr lok.	Kond.	Izby	Sąsiedztwo	Standard wykończenia lokalu	Położenie na piętrze	Stan techniczny budynku	Pom. przynależne
1.	2017-09-28	320 000,00	5 674	56,4	7-05-11	Starej Baśni	12	60	1	4	Średnio korzystne	Przeciętny	Złe	Bardzo dobry	Jest
2.	2018-05-18	320 000,00	5 883	54,39	7-05-12	Broniewskiego W	66	32	4	4	Średnio korzystne	Przeciętny	Dobre	Dobry	Brak
3. (A)	2017-11-16	337 000,00	6 018	56	7-06-02	Kochanowskiego J	30	29	5	4	Korzystne	Przeciętny	Złe	Bardzo dobry	Jest
4. (B)	2017-09-16	285 000,00	6 046	47,14	7-06-01	Kochanowskiego J	36	7	4	4	Korzystne	Przeciętny	Dobre	Bardzo dobry	Jest
5. (C)	2018-01-13	385 000,00	6 757	56,98	7-06-01	Kochanowskiego J	38	30	5	4	Korzystne	Dobry	Złe	Bardzo dobry	Jest
6.	2018-03-30	325 000,00	6 915	47	7-06-02	Kochanowskiego J	18	23	2	4	Korzystne	Dobry	Bardzo dobre	Bardzo dobry	Brak

*Powyższe nieruchomości stanowią najbliższe otoczenie przedmiotu wyceny. Wyselekcjonowane lokale, położone są w budynkach wybudowanych w tej samej technologii (rama H) oraz posiadają zbliżoną powierzchnię użytkową. Z tego powodu nie uwzględniono cech rynkowych takich jak: lokalizacja, powierzchnia użytkowa lokalu oraz technologia budynku.

**W związku ze stwierdzoną w analizowanym okresie czasu stagnacją cenową nie korygowano cen transakcyjnych na dzień wyceny (przyjęto je jako aktualne).

III.III. Określenie cech rynkowych nieruchomości

Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych cechami rynkowymi. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen, a w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości.

Cechy te różnią się w zależności od rodzaju nieruchomości będącej przedmiotem wyceny oraz samej bazy danych nieruchomości podobnych.

Cechy rynkowe na danym rynku lokalnym opisuje się podając:

- a) nazwę cechy,
- b) ocenę (gradację) cechy,
- c) opis cechy związany z jej oceną.

Przykładowe rodzaje cech rynkowych wraz z ich ocenami i opisem dla nieruchomości lokalowych mieszkalnych przedstawia tabela 2.

Tabela 2. Przykładowe cechy rynkowe nieruchomości lokalowych mieszkalnych wraz z ich gradacją i opisem.

L.p.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	Centralna	Przy głównych ulicach z bardzo dobrym dostępem do przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowo – usługowych.
		Pośrednia	Przy ulicy osiedlowej, w odległości 100 – 300 m od przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowo - usługowych.
		Peryferyjna	Przy ulicy osiedlowej, w odległości większej niż 300 m. Wydłużony czas dotarcia do przystanków komunikacji miejskiej oraz obiektów handlowo – usługowych.
2.	Sąsiedztwo	Korzystne	Lokale usytuowane w budynkach położonych w spokojnej, zadbanej, bezpiecznej i cichej okolicy, na osiedlu strzeżonym. W bliskim sąsiedztwie znajdują się ośrodki zdrowia i kultury, szkoły i przedszkola, miejsca pracy oraz tereny zielone: parki, skwery, lasy, jeziorka, oczka wodne, jak również place zabaw, ścieżki rowerowe oraz tereny spacerowe nad Wisłą.
		Średnio korzystne	Lokale położone w budynkach usytuowanych w dość spokojnych i cichych okolicach. Sąsiedztwo terenów zielonych dalsze niż w przypadku oceny korzystnej
		Niekorzystne	Lokale umiejscowione w dość hałaśliwym otoczeniu, przy bliskiej lokalizacji ruchliwych ulic. W sąsiedztwie brak terenów zielonych: parków skwerów, lasów, oczek wodnych, jak również placów zabaw oraz ścieżek rowerowych.
3.	Standard wykończenia lokalu	Wysoki	Lokal w bardzo dobrym stanie technicznym, nie wymagający napraw o wysokim standardzie wykończenia, wyposażony we wszystkie urządzenia i instalacje.
		Średni	Lokal dobrze utrzymany, ale wymaga drobnego remontu lub odświeżenia, standardowe wykończenie.
		Niski	Lokal do remontu, wymagający nakładów na wykończenie.

4.	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	Lokale położone w budynkach wybudowanych w nowoczesnych technologiach; bardzo dobrze utrzymane, regularnie poddawane konserwacji.
		Dobry	Lokale usytuowane w budynkach, których stan techniczny wymaga drobnych remontów i prac konserwatorskich.
5.	Powierzchnia użytkowa lokalu	Korzystna	od 40 - 60 m ²
		Przeciętna	powyżej 60 m ²
6.	Położenie na piętrze	Najlepsze	I i II piętro
		Pośrednie	pozostałe piętra z wyjątkiem: parteru, I i II piętra, ostatniego
		Najgorsze	parter i ostatnie piętro
7.	Istnienie pomieszczenia przynależnego	Tak	istnieje piwnica/komórka lokatorska
		Nie	brak pomieszczenia przynależnego

Przykładowe rodzaje cech rynkowych wraz z ich ocenami i opisem dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych z potencjałem zabudowy przedstawia tabela 3.

Tabela 3. Przykładowe cechy rynkowe nieruchomości gruntowych niezabudowanych wraz z ich gradacją i opisem.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	Bardzo dobra	Przy głównych ulicach z bardzo dobrym dostępem do przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowo – usługowych.
		Dobra	W odległości do 500 m od głównych ulic z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo – usługowych.
		Zadawalająca	W odległości powyżej 500 m od przystanków komunikacji miejskiej, w znacznym oddaleniu od obiektów handlowo – usługowych.
2.	Sąsiedztwo	Korzystne	Lokale usytuowane w budynkach położonych w spokojnej, zadbanej, bezpiecznej i cichej okolicy, na osiedlu strzeżonym. W bliskim sąsiedztwie znajdują się ośrodki zdrowia i kultury, szkoły i przedszkola, miejsca pracy oraz tereny zielone: parki, skwery, lasy, jeziora, oczka wodne, jak również place zabaw, ścieżki rowerowe oraz tereny spacerowe nad Wisłą.
		Średnio korzystne	Lokale położone w budynkach usytuowanych w dość spokojnych i cichych okolicach. Sąsiedztwo terenów zielonych dalsze niż w przypadku oceny korzystnej
		Niekorzystne	Lokale umiejscowione w dość hałaśliwym otoczeniu, przy bliskiej lokalizacji ruchliwych ulic. W sąsiedztwie brak terenów zielonych: parków skwerów, lasów, oczek wodnych, jak również placów zabaw oraz ścieżek rowerowych.

3.	Kształt działki	Korzystny	Kształt regularny kwadrat lub prostokąt o stosunku boków umożliwiających racjonalne zagospodarowania gruntu
		Przeciętny	Kształt zbliżony do kwadratu, prostokąta z niewielkimi utrudnieniami związanymi z racjonalnym zagospodarowaniem gruntu
		Niekorzystny	Działka wąska i długa, ograniczenia związane z racjonalnym zagospodarowaniem gruntu, bądź kształt nieregularny (granice łamane).
4.	Uzbrojenie i dostęp do drogi	Bardzo dobre	Bezpośredni dostęp do drogi stanowiącej główny ciąg komunikacyjny (nawierzchnia utwardzona), wjazd na nieruchomości bezpośrednio z drogi. Działka uzbrojona lub z możliwością podłączenia do mediów w bezpośredniej bliskości działki.
		Dobre	Dojazd do drogi stanowiącej główny ciąg komunikacyjny przez drogę gruntową. Działka nieuzbrojona z możliwością podłączenia do mediów.
5.	Uciążliwości: ograniczenia budowlane, stosunki gruntowo-wodne, zakrzaczenia, zadrzewienia	Brak	Brak uciążliwości
		Umiarkowane	Dopuszczalne zachwaszczenia, zakrzewienia
		Średnie	Teren podmokły, zachwaszczenia, zadrzewienia
		Duże	Teren zalewowy, linia wysokiego napięcia, zakrzaczenia, zadrzewienia.

III.IV. Określenie zmiany poziomu cen nieruchomości wskutek upływu czasu

Nota interpretacyjna NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”:

3.3. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

Ceny transakcyjne ze względu na zaistnienie transakcji w różnym czasie, wymagają każdorazowo skontrolowania ich aktualności na datę wyceny. W tym celu bada się zmiany poziomu cen nieruchomości w funkcji czasu i koryguje się ceny nieruchomości zarejestrowane w bazie danych sprowadzając je na datę wyceny.

Ceny transakcyjne skorygowane na datę wyceny można wyznaczyć korzystając ze wzoru:

$$C_{sk} = C_{TR} \cdot (1 + R \cdot t_1) \quad (1)$$

gdzie:

C_{sk} – cena skorygowana wynikająca z upływu czasu między datą transakcji a datą wyceny,

C_{TR} – cena transakcyjna,

R – współczynnik zmiany ceny, określany jako średnia arytmetyczna przynajmniej z trzech par nieruchomości podobnych wybranych z bazy danych cen transakcyjnych stosując wzór (2)

t_1 – liczba jednostek czasu (zazwyczaj okres 1 miesiąca) jaka upłynęła od daty transakcji do daty na jaką określona jest wartość nieruchomości.

Współczynnik zmiany cen można określić stosując wzór:

$$R_i = \frac{C_{2_i} - C_{1_i}}{C_{1_i} \cdot t_2} \quad (2)$$

gdzie:

$$R = \frac{1}{n} \sum R_i \quad \text{dla } n \geq 3$$

R – współczynnik zmiany ceny

C_2 – cena nieruchomości w i-tej parze, różniąca się tylko datą zawarcia transakcji, sprzedana później (wg bazy danych, tj. bliżej daty wyceny),

C_1 – cena nieruchomości, w i-tej parze, różniąca się tylko datą zawarcia transakcji, sprzedana wcześniej (w/g bazy danych) w stosunku do daty wyceny,

t_2 – liczba miesięcy dzielących transakcje, których dotyczyły ceny C_2 i C_1

Uśredniona wartość współczynnika zmiany cen powinna być liczona przynajmniej z 3 spójnych wyników.

Przykładowe obliczenie współczynnika zmiany cen zawiera tabela 4*.

*Obliczenia oparto na bazie danych cen transakcyjnych stanowiącej załącznik nr 1 niniejszego konspektu.

Tabela 4. Obliczenie współczynnika zmiany cen.

Lp.	Numer transakcji	Cena w zł/ m ²	Data transakcji	Czas w miesiącach	% zmiany cen w ciągu 1 miesiąca	Współczynnik zmiany cen %
1.	1 7	593 586	10.2018 03.2018	7	$\frac{593 - 586}{586 \cdot 7} \cdot 100\%$	0,17
2.	2 6	605 599	07.2018 02.2018	5	$\frac{605 - 599}{599 \cdot 5} \cdot 100\%$	0,20
3.	3 5	572 450	09.2018 11.2017	10	$\frac{572 - 450}{450 \cdot 10} \cdot 100\%$	2,71
4.	4 8	610 603	08.2018 02.2018	6	$\frac{610 - 603}{603 \cdot 6} \cdot 100\%$	0,19
Suma						0,56

$$R = 0,56\% : 3 = 0,19\%$$

Współczynnik zmiany poziomu cen nieruchomości lokalowych mieszkalnych wynosi 0,19% miesięcznie, co rocznie daje 2,28%.

III.V. Ustalenie wag cech rynkowych

Wagą cechy rynkowej może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;

d) inny wiarygodny sposób.

Analitycznym sposobem określania procentowego udziału poszczególnych cech rynkowych w zróżnicowaniu cen (określanie wag cech rynkowych) jest sposób wykorzystujący zasadę „ceteris paribus” (pozostałe równe).

W tym celu wykorzystuje się zakres zmienności ceny pomiędzy ceną maksymalną, a ceną minimalną z bazy danych zaktualizowanych na datę wyceny cen transakcyjnych nieruchomości podobnych. Wagę każdej z cech wyznacza się w wyniku porównania par nieruchomości różniących się tylko oceną cechy, której wagę się oblicza. Przy czym należy dbać, aby różnica w ocenie cechy, której wagę się wyznacza była jak najbardziej skrajna.

Wagi cech rynkowych przy użyciu tej metody można obliczyć na podstawie wzoru:

$$W_{Ci} = \frac{C_w - C_m}{\Delta C} \cdot 100\% \quad (3)$$

gdzie:

W_{Ci} – waga i-tej cechy,

C_w – cena większa nieruchomości różniącej się tylko cechą, której wagę określamy, pozostałe cechy równe (identyczne oceny cech),

C_m – cena mniejsza nieruchomości różniącej się tylko cechą, której wagę określamy, pozostałe cechy równe (identyczne oceny cech).

ΔC – zakres cenowy tj. różnica między ceną maksymalną a ceną minimalną z bazy danych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

Obliczenia wag cech rynkowych na podstawie analizy z bazy danych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych przedstawia się najczęściej w postaci tabeli (tabela 5).

Tabela 5. Wzór tabeli wyliczeń wag cech rynkowych.

Lp.	Nazwa cechy	Ceny transakcyjne nieruchomości różniące się w sposób skrajny oceną cechy której wagę wyznaczamy	$\frac{C_w - C_m}{\Delta C} \cdot 100\%$
1	Cecha (atrybut) I	$C^1_w =$ $C^1_m =$	
		
		$C^n_w =$ $C^n_m =$	
Srednia			
2	Cecha (atrybut) II	$C^1_w =$ $C^1_m =$	
		
		$C^n_w =$ $C^n_m =$	
Srednia			

Jeżeli suma wag cech rynkowych ustalonych w sposób analityczny nie wynosi 100%, wówczas wagi poszczególnych cech rynkowych koryguje się współczynnikiem obliczonym zgodnie ze wzorem:

$$a = \frac{100\%}{\sum \text{wag określonych dla poszczególnych cech}} \quad (4)$$

Skorygowane wagi cech rynkowych oblicza się na podstawie wzoru:

$$W_{ci \text{ skor.}} = W_{ci} \cdot a \quad (5)$$

gdzie:

$W_{ci \text{ skor.}}$ – waga i-tej cechy skorygowana

Ograniczona liczba transakcji powoduje, że czasem niemożliwe jest określenie w sposób analityczny wag wszystkich cech rynkowych występującym na badanym rynku lokalnym.

Wówczas wagi cech rynkowych, których nie można określić w sposób analityczny określa się na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Wówczas wagi tych cech rynkowych określa się stosując wzór:

$$P_j = \frac{n_i}{\sum n_i} \cdot (100\% - \sum P_i) \quad (6)$$

gdzie:

P_j – waga j-tej cechy określona na podstawie badań obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości

n_i – liczba odpowiedzi na „tak” w ankietowanej próbie potencjalnych nabywców

$\sum n_i$ – liczba ankietowanych potencjalnych nabywców

$\sum P_i$ – suma wag cech określonych w sposób analityczny (na podstawie wzoru 3)

Określając wagi cech rynkowych przy zastosowaniu metody mieszanej tj. gdy część wag cech rynkowych jest wyznaczana na podstawie analizy bazy danych (wzór 3), a pozostałe wagi cech rynkowych są wyznaczane na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, nie koryguje się sum wag cech rynkowych współczynnikiem „a”.

Przykładowe obliczenie wag cech rynkowych zawiera tabela 6*.

*Obliczenia oparto na bazie danych cen transakcyjnych stanowiącej załącznik nr 2 niniejszego konspektu.

Tabela 6. Określenie wag cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Ceny lokali mieszkalnych różniących się jedną cechą w zł/m ²	$\frac{C_W - C_M}{\Delta C} \cdot 100\%$
1.	Lokalizacja	$C_{W(8)} = 5130$ $C_{M(1)} = 4680$	45 %
		$C_{W(7)} = 5500$ $C_{M(14)} = 4950$	55 %
		średnia	50 %
2.	Powierzchnia użytkowa	$C_{W(16)} = 4900$ $C_{M(3)} = 4800$	10 %
		$C_{W(9)} = 4970$ $C_{M(2)} = 4850$	12%
		średnia	11 %
3.	Położenie na piętrze	$C_{W(5)} = 4600$ $C_{M(6)} = 4500$	10 %
		$C_{W(11)} = 5300$ $C_{M(12)} = 5160$	14%
		średnia	12 %
4.	Standard wykończenia lokalu	$C_{W(10)} = 5200$ $C_{M(4)} = 4860$	34 %
		$C_{W(15)} = 4920$ $C_{M(13)} = 4600$	32%
		średnia	33 %

$$a = \frac{100\%}{106\%} = 0,943$$

W konsekwencji wagi cech rynkowych nieruchomości lokalowych mieszkalnych na danym rynku lokalnym przedstawia tabela 7.

Tabela 7. Wagi cech rynkowych.

L.p.	Cecha	Waga cechy (W _i) [%]
1.	Lokalizacja	47
2.	Powierzchnia użytkowa	11
3.	Położenie na piętrze	11
4.	Standard wykończenia lokalu	31
Suma		100

IV. Metody wyceny stosowane w podejściu porównawczym

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- a) metodę porównywania parami,
- b) metodę korygowania ceny średniej,
- c) metodę analizy statystycznej rynku.

IV.1. Metoda porównywania parami

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§4. 3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rakowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Nota interpretacyjna NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” uściśla zasady stosowania metody w sposób następujący:

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice cen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

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. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Procedury 1-5 zostały opisane w rozdziale III niniejszego opracowania.

IV.I.I. Charakterystyka nieruchomości wycenianej

Charakterystyka wycenianej nieruchomości powinna obejmować informacje o stanie nieruchomości, a więc zgodnie z art. 4 pkt. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami o:

- a) stanie zagospodarowania,
- b) stanie prawnym,
- c) stanie techniczno-użytkowym,
- d) stopniu wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,

- e) stanie otoczenia nieruchomości (w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona).

Stan nieruchomości określa się na dzień określenia wartości nieruchomości, chyba, że z przepisu szczególnego, lub z postanowienia właściwego organu wynika konieczność określenia tego stanu na inną datę.

W ramach badania stanu prawnego nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien określać zespół wszystkich praw zarówno o charakterze rzeczowym jak i obligacyjnym, oraz roszczeń odnoszących się do wycenianej nieruchomości, który wynika z dokumentów obrazujących stan prawny nieruchomości.

Podstawą badania stanu prawnego nieruchomości są księgi wieczyste oraz zbiory dokumentów znajdujące się w wydziałach ksiąg wieczystych sądów rejonowych. Podstawę taką stanowią również akty notarialne, ostateczne decyzje administracyjne, orzeczenia sądowe znajdujące się w organach prowadzących kataster nieruchomości. Sporządzenie opisu nieruchomości powinno być każdorazowo poprzedzone wizją terenową (ogłędzinami nieruchomości). Warto z przeprowadzonych oględzin nieruchomości sporządzić protokół, czyniąc go załącznikiem do operatu szacunkowego.

W stosunku do budynków i urządzeń trwale z gruntem związanych i odpowiednio innych części składowych gruntu należy określić w szczególności:

- rodzaj i przeznaczenie obiektu,
- parametry techniczno-użytkowe,
- wiek obiektów,
- rodzaj konstrukcji i wykończenia,
- sposób i warunki użytkowania oraz utrzymania, w tym dotychczasową gospodarkę remontowo-zapobiegawczą,
- zgodność wzniesienia budynków z przepisami prawa budowlanego,
- stan techniczny i stopień zużycia,
- możliwości i warunki dalszej eksploatacji,
- sposób użytkowania w stosunku do ustaleń wynikających z planu miejscowego.

Źródłem informacji niezbędnych do przeprowadzenia opisu nieruchomości są:

- 1) kataster nieruchomości (w zakresie położenia nieruchomości; pola powierzchni, rodzaju użytku, klasy bonitacyjnej w odniesieniu do nieruchomości rolnych),
- 2) księgi wieczyste (lub inne dokumenty określające stan prawny nieruchomości),
- 3) mapa zasadnicza (w zakresie sieci uzbrojenia terenu),
- 4) mapa glebowo – rolnicza (w odniesieniu do nieruchomości rolnych),
- 5) plany urządzania lasu i uproszczone plany urządzania lasu (w odniesieniu do nieruchomości leśnych),
- 6) dokumentacja architektoniczno – budowlana,
- 7) wizja terenowa.

Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny powinna być w szczególności opisana poprzez przypisanie ocen cech rynkowych mających wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

IV.I.II. Wybór i charakterystyka nieruchomości najbardziej podobnych

Z bazy danych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych wybieramy do porównań **co najmniej 3 nieruchomości najbardziej podobne** do przedmiotu wyceny.

Jako kryterium wyboru nieruchomości najbardziej podobnych należy przyjmować identyczność lub najwyższe podobieństwo w ocenach cech rynkowych o najwyższych wagach. Kolejno rzeczoznawca majątkowy zamieszcza w operacie szacunkowym ich opis oraz charakterystykę, w szczególności dokonując określenia ocen cech rynkowych mających wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

Dla ułatwienia późniejszych obliczeń oceny cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości wziętych do porównań są zestawiane w tabeli (tabela 8).

Tabela 8. Zestawienie ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości wziętych do porównań, mających wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych (na podstawie tabeli 1).

L.p.	Rodzaj cechy	Nieruchomość Wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
			A (3)	B (4)	C (5)
1.	Sąsiedztwo	Korzystne	Korzystne	Korzystne	Korzystne
2.	Standard wykończenia lokalu	Przeciętny	Przeciętny	Przeciętny	Dobry
3.	Położenie lokalu na kondygnacji	Złe	Złe	Dobre	Złe
4.	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
5.	Pomieszczenie przynależne	Jest	Jest	Jest	Jest

IV.I.III. Obliczenie wielkości i sumy poprawek kwotowych oraz wartości jednostki powierzchni odniesienia nieruchomości wycenianej

a) Obliczenie ΔC

Na podstawie zaktualizowanych cen transakcyjnych oblicza się ΔC , czyli różnicę między ceną maksymalną a ceną minimalną jednostki powierzchniowej nieruchomości (m², ha) liczoną z bazy danych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

b) Obliczenie zakresów kwotowych

Na podstawie ustalonych uprzednio wagi cech rynkowych określa się udział procentowy danej cechy rynkowej w zróżnicowaniu cen, czyli tzw. zakres kwotowy w przedziale cenowym ΔC .

Przykład ostatecznego ustalenia wag cech rynkowych i udziału procentowego danej cechy (zakresu kwotowego) w przedziale cenowym ΔC przedstawia tabela 9.

Tabela 9. Cechy, wagi i zakresy kwotowe (na podstawie tabeli 1).

Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]
Sąsiedztwo	20%	248
Standard wykończenia lokalu	35%	435
Położenie lokalu na kondygnacji	10%	124
Stan techniczny budynku	25%	310
Pomieszczenie przynależne	10%	124

Razem	100%	1241
--------------	-------------	-------------

c) Obliczenie wielkości i sumy poprawek kwotowych

Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy rynkowe wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości oraz wyliczenie poprawek kwotowych, przeprowadza się w sposób następujący:

Wartość bezwzględna poprawki kwotowej danej cechy (v_{1C}) powstaje przez podzielenie zakresu kwotowego cechy przez $n - 1$; gdzie n – oznacza liczbę stanów cechy jaka występuje na rynku lokalnym.

$$|v_{i,c}| = \frac{Z_{K_i}}{n - 1} \quad (7)$$

Znak poprawki będzie dodatni (+), jeśli cecha nieruchomości wycenianej jest lepsza od nieruchomości branej do porównań.

Znak poprawki będzie ujemny (-), jeżeli cecha nieruchomości wycenianej będzie gorsza od cechy nieruchomości branej do porównań.

d) Obliczenie wartości skorygowanej o sumę poprawek kwotowych

Wartość jednostki powierzchni nieruchomości wycenianej z każdej pary oblicza się jako sumę ceny tej jednostki nieruchomości wziętej do porównań skorygowanej na datę wyceny i sumy wartości kwotowych poprawek v_i .

e) Obliczenie wartości średniej jednostki powierzchni nieruchomości wycenianej

Wartość jednostki powierzchni nieruchomości wycenianej oblicza się jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych o sumę poprawek kwotowych cen transakcyjnych nieruchomości najbardziej podobnych przyjętych do obliczeń.

$$W_{j.p. N.W.} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n W_{j.p.} \quad (8)$$

gdzie:

$W_{j.p. N.W.}$ - wartość jednostki powierzchni nieruchomości wycenianej

n - liczba nieruchomości wziętych do porównań (co najmniej 3)

$W_{j.p.}$ – wartość jednostki powierzchni nieruchomości z i -tej pary

IV.1.IV. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości wycenianej

Wartość rynkową nieruchomości wycenianej określa się na podstawie wzoru:

$$W_R = W_{j.p. N.W.} \times P \quad (9)$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości wycenianej

$W_{j.p. N.W.}$ – najbardziej prawdopodobna wartość jednostki powierzchni odniesienia (1m², ha, 1 m² p.u.) - obliczona zgodnie ze wzorem 8).

P – powierzchnia nieruchomości wycenianej (m², ha, m² p.u.)

Przykład obliczeniowy (na podstawie tabeli 1, 8 i 9)

Określenie wartości nieruchomości lokalowej z każdej pary porównawczej jako zaktualizowanej ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.

Ustalone cechy rynkowe wraz z ich gradacją:

Sąsiedztwo: korzystne, niekorzystne

Standard wykończenia lokalu: dobry, przeciętny

Położenie lokalu na kondygnacji: bardzo dobre, dobre, złe

Stan techniczny budynku: bardzo dobry, dobry

Pomieszczenie przynależne: jest, brak

Tabela 10. Obliczenie wielkości i sumy poprawek kwotowych oraz wartości skorygowanych.

Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomości porównawcze		
		A – 3	B – 4	C – 5
1.	Sąsiedztwo	0	0	0
2.	Standard wykończenia lokalu	0	0	-435
3.	Położenie lokalu na kondygnacji	0	-62	0
4.	Stan techniczny budynku	0	0	0
5.	Pomieszczenie przynależne	0	0	0
Suma poprawek		0	-62	-435
Cena skorygowana na moment wyceny		6 018	6 046	6 757
Cena skorygowana o poprawki		6 018	5 984	6 322
<p>Wartość rynkową 1m² powierzchni użytkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość lokalową określono jako średnią arytmetyczną :</p> <p>$C_{\text{SR}} (1\text{m}^2) = (6\,018\ \text{zł/m}^2 + 5\,984\ \text{zł/m}^2 + 6\,322\ \text{zł/m}^2) : 3 = 6\,108\ \text{zł/m}^2$</p>				

$$C_{\text{SR}} (1\text{m}^2) = 6\,108\ \text{zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego nr 10 o powierzchni użytkowej 55,9 m², położonego w budynku wielomieszkaniowym przy ul. XXXXX w YYYYY wraz z ułamkową częścią 5590/1142643 w nieruchomości wspólnej wynosi:

$$WR_L = W_{1\text{m}^2} \times P_u$$

gdzie:

WR_L – wartość rynkowa wycenianej nieruchomości lokalowej

W_{1m²} – najbardziej prawdopodobna wartość 1m² nieruchomości wycenianej

P_u – powierzchnia nieruchomości wyrażona w m²

$$WR_L = 6\,108\ \text{zł/m}^2 \times 55,9\ \text{m}^2 = 341\,437\ \text{zł}^*$$

Słownie: trzysta czterdzieści jeden tysięcy czterysta trzydzieści siedem złotych

* Zgodnie z § 56.2 Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wartość nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.

IV.II. Metoda korygowania ceny średniej

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§4. 4. 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Nota interpretacyjna NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” uściśla zasady stosowania metody w sposób następujący:

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. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n U_i \quad (10)$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Procedury 1-5 zostały opisane w rozdziale III niniejszego opracowania.

IV.II.1. Charakterystyka nieruchomości wycenianej

Analogicznie jak w punkcie IV.I.I. niniejszego opracowania.

IV.II.II. Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym zamieszcza opis oraz charakterystykę nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej wybranych z bazy danych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych. W szczególności dokonuje określenia ocen cech rynkowych w odniesieniu do przyjętej skali atrybutów.

Dla ułatwienia późniejszych obliczeń oceny cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej są zestawiane w tabeli (tabela 11).

Przykładowe cechy rynkowe wraz z ich gradacją:

Lokalizacja: bardzo dobra, dobra, zła

Sąsiedztwo: korzystane, niekorzystne

Standard wykończenia lokalu: wysoki, średni, niski

Położenie lokalu na kondygnacji: bardzo dobre, dobre, złe

Stan techniczny budynku: bardzo dobry, dobry

Powierzchnia użytkowa lokalu: korzystana, niekorzystna

Tabela 11. Oceny cech rynkowych nieruchomości wycenianej i o cenie minimalnej i maksymalnej.

Cecha rynkowa	Waga cechy	Nieruchomości		
		Wyceniana	C_{min}	C_{max}
1. Lokalizacja	25%	bardzo dobra	zła	bardzo dobra
2. Sąsiedztwo	15%	korzystne	niekorzystne	korzystne
3. Standard wykończenia lokalu	20%	średni	niski	wysoki
4. Położenie lokalu na kondygnacji	10%	złe	złe	bardzo dobre
5. Stan techniczny budynku	20%	bardzo dobry	dobry	bardzo dobry
6. Powierzchnia użytkowa lokalu	10%	korzystna	niekorzystna	korzystna

IV.II.III. Obliczenie wielkości i sumy współczynników korygujących oraz wartości jednostki powierzchni odniesienia nieruchomości wycenianej

Wartości brzegowe współczynników korygujących oblicza się na podstawie wzorów:

$$\min = \frac{C_{min}}{C_{\text{śr}}} \quad (11)$$

$$\max = \frac{C_{max}}{C_{\text{śr}}} \quad (12)$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ - cena średnia jednostki powierzchni odniesienia ze zbioru danych cen transakcyjnych co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

C_{min} – cena minimalna jednostki powierzchni odniesienia ze zbioru danych cen transakcyjnych co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

C_{max} – cena maksymalna jednostki powierzchni odniesienia ze zbioru danych cen transakcyjnych co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

Przykład obliczeniowy:

Cena minimalna: 5 434 zł/m²

Cena maksymalna: 7 065 zł/ m²

Obliczenie ceny średniej nieruchomości lokalowej na podstawie zaktualizowanych na dzień wyceny cen transakcyjnych co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny:

Cena średnia: 6 475 zł/m²

Obliczenie wartości brzegowych współczynników korygujących:

Granica dolna współczynnika korygującego:

$C_{min} / C_{sr} = 5\,434 \text{ zł/m}^2 / 6\,475 \text{ zł/m}^2 = 0,84$

Granica górna współczynnika korygującego:

$C_{max} / C_{sr} = 7\,065 \text{ zł/m}^2 / 6\,475 \text{ zł/m}^2 = 1,09$

Suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w przedziale [0,84, 1,09].

Obliczenia zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych oraz wartości współczynnika dla nieruchomości wycenianej przedstawiono w tabeli 12.

Tabela 12. Obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych wraz z wartością współczynnika dla nieruchomości wycenianej.

Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika u_i
		Wd	Wg	
1. Lokalizacja	25%	0,210	0,272	0,272
2. Sąsiedztwo	15%	0,126	0,164	0,164
3. Standard wykończenia lokalu	20%	0,168	0,218	0,193
4. Położenie lokalu na kondygnacji	10%	0,084	0,109	0,084
5. Stan techniczny budynku	20%	0,168	0,218	0,218
6. Powierzchnia użytkowa lokalu	10%	0,084	0,109	0,109
Suma	100%	0,84	1,09	1,04

Przykład obliczenia wartości współczynnika „ u_i ”

a) dla cechy rynkowej lokalizacja -> współczynnik maksymalny

b) dla cechy rynkowej sąsiedztwo -> współczynnik maksymalny

c) dla cechy rynkowej standard wykończenia lokalu:

$$\frac{\Delta c}{n-1} = \frac{0,218-0,168}{3-1} = \frac{0,050}{2} = 0,025$$

$$0,218 - 0,025 = 0,193$$

lub

$$0,168 + 0,025 = 0,193$$

lub

$$\frac{1}{2} (0,168 + 0,218) = 0,193$$

Obliczenie wartości jednostki powierzchni odniesienia nieruchomości wycenianej na podstawie wzoru:

$$W_{j.p.N.W.} = C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^n u_i \quad (13)$$

gdzie:

u_i – wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych

Zgodnie z przykładem:

$$W_{1m2} = 6\,475 \text{ zł/m}^2 \cdot 1,04 = 6\,734 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{1m2} = 6\,734 \text{ zł/m}^2$$

IV.II.III. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości wycenianej

Wartość rynkową nieruchomości wycenianej określa się na podstawie wzoru:

$$W_R = W_{j.p. N.W.} \cdot P \quad (14)$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości wycenianej

$W_{j.p. N.W.}$ – najbardziej prawdopodobna wartość jednostki powierzchni odniesienia (1m², ha, 1 m² p.u.) - obliczona zgodnie ze wzorem 13).

P – powierzchnia nieruchomości wycenianej (m², ha, m² p.u.)

Zgodnie z przykładem:

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego nr 2 o powierzchni użytkowej 64 m², położonego w budynku wielomieszkaniowym przy ul. XXXXX w YYYY wraz z ułamkową częścią 6400/1425629 w nieruchomości wspólnej wynosi:

$$WR_L = W_{1m2} \cdot P_u$$

gdzie:

WR_L – wartość rynkowa wycenianej nieruchomości lokalowej

W_{1m2} – najbardziej prawdopodobna wartość 1m² nieruchomości wycenianej

P_u – powierzchnia nieruchomości wyrażona w m²

$$WR_L = 6\,734 \text{ zł/m}^2 \cdot 64 \text{ m}^2 = 430\,976 \text{ zł}^*$$

Słownie: czterysta trzydzieści tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt sześć złotych

* Zgodnie z § 56.2 Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wartość nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.

Uwaga!

Zgodnie z Notą interpretacyjną NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”:

- Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału $[0,90, 1,10]$. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

- Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.

- W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.

IV.III. Metoda analizy statystycznej rynku

Zgodnie § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

5. 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. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Art. 161 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami określa zasady ustalenia wartości katastralnej nieruchomości. Zgodnie z zapisem art. 161 ust. 2 wartość katastralną nieruchomości ustala się na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy.

Podstawy teoretyczne metody analizy statystycznej rynku będą przedmiotem wykładu dr inż. Tomasza Budzyńskiego „Podstawy statystyki i ekonometrii”.

Załącznik nr 1

Przykładowa baza danych cen transakcyjnych podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Lp.	Data transakcji	Powierzchnia	Lokalizacja	Uzbrojenie	Sąsiedztwo	Cena* zł/1m ²
1	Październik 2018	1000 m2	Dobra	W,e,k,Co	Korzystne	593
2	Lipiec 2018	800 m2	Bardzo dobra	W,e,k,Co	Korzystne	605
3	Wrzesień 2018	650 m2	Przeciętna	W,e	Niekorzystne	572
4	Sierpień 2018	1200 m2	Bardzo dobra	W,e,k	Niekorzystne	610
5	Listopad 2017	700 m2	Przeciętna	W,e	Niekorzystne	450
6	Luty 2018	900 m2	Bardzo dobra	W,e,k,Co	Korzystne	599
7	Marzec 2018	1200 m2	Dobra	W,e,k,Co	Korzystne	586
8	Luty 2018	1300 m2	Bardzo dobra	W,e,k	Niekorzystne	603

Załącznik nr 2

Oceny cech rynkowych przykładowej bazy danych cen transakcyjnych podobnych nieruchomości lokalowych mieszkalnych.

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa	Położenie na piętrze	Standard wykończenia lokalu	Cena* zł/1m ²
1	Średnia	Duża	Niekorzystne (parter)	Średni	4680
2	Średnia	Duża	Przeciętne(VI)	Wysoki	4850
3	Dobra	Duża	Przeciętne (V)	Niski	4800
4	Dobra	Średnia	Przeciętne (V)	Niski	4860
5	Średnia	Duża	Korzystne (I)	Niski	4600
6	Średnia	Duża	Niekorzystne (parter)	Niski	4500
7	Bardzo dobra	Mała	Korzystne (I)	Wysoki	5500
8	Bardzo dobra	Duża	Niekorzystne (parter)	Średni	5130
9	Średnia	Mała	Przeciętne (III)	Wysoki	4970
10	Dobra	Średnia	Przeciętne (IV)	Wysoki	5200
11	Bardzo dobra	Średnia	Korzystne (II)	Średni	5300
12	Bardzo dobra	Średnia	Niekorzystne (parter)	Średni	5160
13	Średnia	Średnia	Przeciętne(VI)	Niski	4600
14	Średnia	Mała	Korzystne (I)	Wysoki	4950
15	Średnia	Średnia	Przeciętne(V)	Wysoki	4920
16	Dobra	Mała	Przeciętne(IV)	Niski	4900

*Przedstawione ceny transakcyjne są aktualne na dzień wyceny.