

PODEJŚCIE MIESZANE

- CHARAKTERYSTYKA -

Zgodnie z art. 152 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym”¹. Z przepisu tego wynika, iż podejście mieszane pozwala na określenie wartości rynkowej nieruchomości lecz wówczas muszą istnieć wyraźne przesłanki zezwalające na jego zastosowanie (należy wykluczyć możliwość zastosowania innych podejść).

W podejściu mieszanym stosuje się trzy metody wyceny:

- pozostałościową,
- kosztów likwidacji,
- wskaźników szacunkowych gruntu.

Metoda pozostałościowa (stosowana do określenia wartości rynkowej nieruchomości) może być wykorzystana w przypadku wyceny nieruchomości będącej przedmiotem robót budowlanych. Roboty te będą polegać na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie². Oblicza się tu różnicę pomiędzy wartością nieruchomości po wykonaniu robót, a przeciętnym kosztem tych robót. Metoda ta zawiera w sobie elementy różnych podejść. Zezwala na określenie wartości gruntu wraz z częściami składowymi lub oddzielnie samego gruntu czy samych jego części składowych.

Podstawową formułę obliczeniową przedstawia poniższa zależność³:

$$W = W_u - (K + Z)$$

gdzie:

W - aktualna wartość nieruchomości (przed ulepszeniem),

W_u – wartość nieruchomości ulepszonej,

K - przeciętny koszt wykonanych robót,

¹ Ustawa o gospodarce nieruchomościami art. 152 ust. 3

² Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego §16.1

³ Szacowanie nieruchomości, red. J. Dydenko, Dom Wydawniczy ABC, Gdynia 2006, s. 361

Z - zysk inwestora.

Zysk inwestora jest zyskiem możliwym do uzyskania z danej nieruchomości na rynku nieruchomości podobnych.

Jak wynika z przedstawionej formuły, może okazać się, iż wartość nieruchomości będzie liczbą ujemną. Taka sytuacja jest prawnie dozwolona, co prezentuje Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. W art. 24 tego dokumentu czytamy, iż „W przypadku konieczności poniesienia nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu umożliwiającego korzystanie zgodne z jej przeznaczeniem, przekraczających wartość, jaką nieruchomość miałaby, gdyby te nakłady nie były konieczne, wartość tej nieruchomości może być wyrażona liczbą ujemną”⁴. W dalszej części cytowanego artykułu zwraca się jednakże uwagę na fakt, iż ujemna wartość nieruchomości musi być zawsze bardzo szczegółowo uzasadniona w operacie szacunkowym.

Metoda kosztów likwidacji stosowana jest w przypadku, gdy części składowe gruntu są przeznaczone do rozbiórki⁵. Wartość nieruchomości stanowi tu różnica pomiędzy kosztami nabycia gruntu (wartość gruntu) a kosztami likwidacji jego części składowych. Materiały pozostałe po rozbiórce, a posiadające jakąś wartość mogą dodatkowo zwiększyć wynik wyceny. Wykorzystywana tu zależność przedstawia się więc następująco⁶:

$$W = W_g - K_r + W_M$$

gdzie:

W - wartość nieruchomości,

W_g - koszt nabycia gruntu,

K_r - koszt likwidacji (rozbiórki) części składowych gruntu,

W_M - wartość materiałów z odzysku.

Dodatkowo⁷:

$$W_M = \sum_{i=1}^n W_{Mi} (1 - S_{zMi})$$

⁴ Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego §24

⁵ Szacowanie nieruchomości, red. J. Dydenko, Dom Wydawniczy ABC, Gdynia 2006, s. 297

⁶ Szacowanie nieruchomości, red. J. Dydenko, Dom Wydawniczy ABC, Gdynia 2006, s. 363

⁷ Szacowanie nieruchomości, red. J. Dydenko, Dom Wydawniczy ABC, Gdynia 2006, s. 363

gdzie:

W_{Mi} - wartość odzyskanego materiału z prac porozbiórkowych i , przyjęta jak dla materiałów w stanie nowym, oraz

$$W_{Mi} = V_i * C_i * w_i$$

S_{zMi} - stopień zużycia i -tego materiału,

V_i - ilość materiału i -tego w stanie nowym,

C_i - cena jednostkowa i -tego materiału w stanie nowym,

w_i - wskaźnik odzysku i -tego materiału.

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

Metoda wskaźników szacunkowych gruntu jest wykorzystywana przy wycenie nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne. W przypadku takich obiektów często trudno znaleźć na rynku transakcje nieruchomościami podobnymi. Stąd metodę tą można stosować gdy brakuje odpowiedniej bazy transakcji rynkowych. Zgodnie z §18.2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta albo ceny 1 m³ drewna”⁸.

Podstawowa formuła przy wykorzystaniu metody wskaźników szacunkowych gruntu dla wyceny nieruchomości przeznaczonej na cele rolne przedstawia się następująco⁹:

$$W_N = \sum_{i=1}^n P_i * S_{sz} * C_z * Wk$$

gdzie:

P_i - powierzchnia użytków rolnych,

S_{sz} - wskaźnik szacunkowy gruntu,

⁸ Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego §18.2

⁹ R. Cymerman, A. Hopfer, System, zasady i procedury wyceny nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2008, s. 24

C_z - cena 1 decytony żyta,

Wk - współczynniki korygujące.

Cena ziarna żyta pochodzi z rynku lokalnego. Cena drewna dodatkowo powinna uwzględniać koszty jego pozyskania i transportu. Ta wartość również może pochodzić z rynku lokalnego lub (częściej) z nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości czy nadleśnictw sąsiednich.

Dla określenia klasy gruntu wykorzystuje się dane pochodzące z katastru nieruchomości. Typy siedliskowe lasów są zdefiniowane w planie urządzenia lasów. Wycena omawianą metodą jej objaśnienia jest bardzo skomplikowana w swojej procedurze i jej zastosowanie często wymaga specjalistycznej wiedzy ekspertów, z których pomocy korzysta się przy wycenie.

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

Do wyceny wartości lokali mieszkalnych stosuje się w pierwszej kolejności podejście porównawcze, choć dopuszcza się także wykorzystanie niektórych metod podejścia dochodowego czy też mieszanego. Najistotniejsze jest, iż w przypadku tego typu nieruchomości najczęściej poszukuje się wartości rynkowej, stąd wykluczenie podejścia kosztowego, pozwalającego na wycenę jedynie wartości odtworzeniowej. W kolejnym rozdziale szczegółowo przedstawione zostanie podejście porównawcze, które ze względu na częstość wykorzystywania go właśnie do wyceny lokali mieszkalnych, będzie dalszym przedmiotem zainteresowania niniejszej pracy.