

DOI: 10.37105/enex.2024.1.04

# ENGINEERING EXPERT RZECZOZNAWCA



## Nieruchomości oraz metodyka ich wyceny

Katarzyna Staszewska<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Północno -Wschodnie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych

Autor do korespondencji: staszewska.kasia@wp.pl

**Streszczenie:** Artykuł definiuje pojęcie nieruchomości oraz określa jej cechy i rodzaje, a także metodykę wyceny jej wartości. W zakresie wyceny analiza w szczególności odnosi się do podejść metod i technik stosowanych w tym procesie. Ponadto zawiera zasady, których powinni przestrzegać rzeczoznawcy majątkowi w trakcie jego przeprowadzania. Podsumowanie rozważań i wynikające z nich wnioski zawarto w zakończeniu niniejszego artykułu.

**Słowa kluczowe:** nieruchomości, rynek nieruchomości, wartość nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy, cechy nieruchomości, podejścia, metody i techniki wyceny.

**Oficjalną wersją publikacji jest wersja anglojęzyczna – posiada DOI. Niniejszy plik jest polskojęzyczną wersją.**

**Zacytuj ten artykuł w następujący sposób:**

Staszewska K. Real estate and the methodology of their valuation, Engineering Expert, p. 29-38, No. 1, 2024, DOI: 10.37105/enex.2024.1.04

## 1. Wprowadzenie

Wraz z rozpoczętymi w 1989 r. zmianami ustrojowymi w naszym kraju nastąpił również dynamiczny rozwój uczestniczącego w tym procesie rynku nieruchomości, a także kształtowanie się prestiżu zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Problematyka nieruchomości stawała się przedmiotem zainteresowania coraz większej liczby dyscyplin naukowych. Systematycznie zwiększał się jej udział w gospodarce narodowej, co wiązało się z rosnącym popytem na nieruchomości, w szczególności gruntowe i budowlane (domy jednorodzinne, bloki mieszkalne, biurowce, hale produkcyjne, magazyny, obiekty handlowe i usługowe, obiekty rekreacyjne itd.). Obsługa tego dynamicznie rozwijającego się rynku wymaga odpowiednich uregulowań prawnych i profesjonalnej obsługi specjalistów, a także umiejętnej stosowania właściwej metodyki w wycenie wartości różnego rodzaju nieruchomości i ich części składowych. Przeanalizowanie tych kwestii, w szczególności odnoszących się do przedstawienia definicji, rodzajów i cech nieruchomości a także podejść oraz związanych z nimi metod i technik stało się celem niniejszego artykułu i podstawą do sformułowania wynikających z niego wniosków.

## 2. Definicja, rodzaje i cechy nieruchomości

W świetle Kodeksu cywilnego [12] podstawową kategorię przepisów o mieniu i majątku stanowi *pojęcie rzeczy*, którego istota została określona w jego art. 45. Z treści tego artykułu wynika, że *rzeczami są tylko przedmioty materialne*. Generalnie ta koncepcja rozumienia rzeczy jest akceptowana przez ogół przepisów prawa polskiego, a także ważniejszych systemów europejskich i pozaeuropejskich [1]. Dodać należy, iż tak rozumianą rzecz muszą charakteryzować takie cechy, jak: samodzielne występowanie w obrocie, wyodrębnienie i materialna postać jej przedmiotu[2]. Pojęcie rzeczy definiowane jest

również w wydawnictwach encyklopedycznych, gdzie najczęściej oznacza “przedmiot materialny”, który w obrocie prawnym traktowany może być jako dobro samoistne i występować w formie rzeczy: ruchomych i nieruchomych, podzielnych i niepodzielnych, prostych i złożonych, zużywalnych i niezauważalnych oraz oznaczonych co do tożsamości bądź gatunku. Nieco innej definicji używa E. Gniewek, który uważa, iż w rozumieniu prawa cywilnego rzeczy stanowią materialne części przyrody, występujące w stanie pierwotnym lub przetworzonym, które są na tyle wyodrębnione (w sposób sztuczny lub naturalny), iż można je traktować w stosunkach społeczno-gospodarczych jako samoistne dobra [3]. Mając na względzie treści przytoczonych definicji, można stwierdzić, że rzeczami są tylko takie przedmioty materialne, będące lub mogące być samoistnymi przedmiotami obrotu i stosunków prawnorzeczowych, które można klasyfikować jako nieruchomości i ruchomości. Definicja pojęcia nieruchomości sięga swoją genezą prawa rzymskiego, w którym własność danej nieruchomości sięgała bez żadnych ograniczeń zarówno w głąb ziemi, jak i nad jej powierzchnię. Takie rozumienie nieruchomości znalazło również uznanie w Kodeksie Napoleońskim, który stanowił podstawę definicji w Drugiej RP. Przyjęto je także w prawie amerykańskim, w którym nieruchomość obejmuje grunt oraz obiekty trwale związane z gruntem (tj. obiekty naturalne połączone korzeniami, czyli drzewa i krzewy, a także obiekty sztuczne, które wytworzyli ludzie, a więc np. budynki, budowle) i minerały, które zostały ulokowane pod powierzchnią ziemi, jak i przestrzeń ponad ziemią [4]. Natomiast definicja nieruchomości, która obecnie obowiązuje w naszym kraju, wynika z ustaw z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny [12] oraz z wielu innych aktów prawnych, w szczególności takich, jak: ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r.; ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. [16]; ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne [17], a także ustawy z dnia 9 czerwca 2017 r. - Prawo geologiczne i górnicze [13] oraz ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze. Na gruncie polskim analizowane pojęcie zostało zdefiniowane w art. 46§1 k.c., który za nieruchomości uznaje części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), a także budynki, które są trwale z tymi gruntami związane oraz części tych budynków, jeżeli mocą regulacji szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

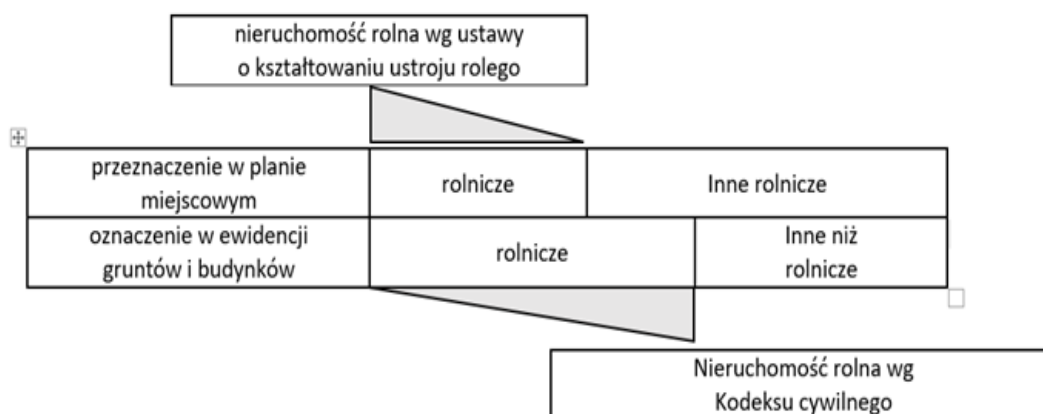
Z definicji kodeksowej można wyróżnić następujące rodzaje nieruchomości: nieruchomość gruntową niezabudowaną bądź zabudowaną; nieruchomość budynkową oraz nieruchomość lokalową. Przeważnie za podstawową postać nieruchomości uważany jest grunt. Znajduje to uzasadnienie w pierwszej części treści art. 46§1 k.c., który stanowi, że “nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności”. W oparciu o analizę tej dyspozycji J. Dydenko wskazuje dwa warunki, które musi spełnić nieruchomość gruntowa. Po pierwsze jako “część powierzchni ziemskiej” musi posiadać ściśle określone granice. Po drugie jako przedmiot określonej własności musi mieć swojego właściciela [5]. W świetle art. 48 k.c. elementami składowymi gruntu są budynki i inne urządzenia trwale z nimi związane, a także drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania oraz prawa związane z własnością (o czym stanowi art. 50 k.c.). Od zasady jedności nieruchomości gruntowej i obiektów na niej wzniesionych (rzymska zasada *superficies solo cedit* - wszystko, co zostało z gruntem połączone w sposób trwały dzieli los prawny tego gruntu, a jego właściciel jest jednocześnie właścicielem wszystkiego, co się na tym gruncie znajduje i jest z nim w sposób trwały związane). Kolejny wyjątek wynika z art. 49 k.c. i dotyczy urządzeń doprowadzania oraz odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej, a także innych podobnych urządzeń. Nie zaliczane są do części składowych nieruchomości gruntowej w sytuacji, gdy stanowią element składowy przedsiębiorstwa (np. instalacja elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, które od licznika lub wodomierza stanowią własność przedsiębiorstwa energetycznego bądź wodociągowo-kanalizacyjnego). Jeszcze inny wyjątek wynika z art. 3 pkt. 5 ustawy z 7 lipca 1994 r. prawo budowlane [14] częścią składową gruntu nie jest budynek przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, który jest przewidziany do rozbioru lub do przeniesienia, a również obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, kioski uliczne oraz pokrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, obiekty kontenerowe i barakowozy.

Z powyższego wynika, iż w skład nieruchomości wchodzi także jej elementy, jak: grunt (teren) wydzielony granicami; twory przyrody związane z gruntem, np. drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia.

wytwory inżynierskie związane z gruntem (np. budowle, budynki, obiekty małej architektury); związane z własnością nieruchomości prawa. Mając na względzie przedmiot niniejszych rozważań, należy dodać, iż w ujęciu art. 143 k.c. własność gruntu rozciąga się nad i pod jego powierzchnią do głębokości (wysokości) określonej przez jego społeczno-gospodarcze przeznaczenie, które wynika z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w odniesieniu do własności kopalin i wód z prawa geologicznego i górniczego [13] i prawa wodnego [17]. Polski prawodawca drugą częścią przepisu art. 46§1 k.c. wprowadził kolejny rodzaj nieruchomości, który stanowią budynki trwale z gruntem związane (np. budynki wzniesione na gruncie państwowym lub gminnym oddanym w użytkowanie wieczyste, które wzniesione lub nabyte przez użytkownika wieczystego stają się jego własnością (art. 235 k.c.) [1]. W opinii zdecydowanej większości autorów nieruchomości budynkowa jest uznawana za fikcję prawną, gdyż faktycznie grunt i budynek są nierozzerwalne (stanowią część nierozzerwalną) [1]. W ujęciu art. 46§1 k.c. odrębny od gruntu przedmiot własności mogą stanowić mocą przepisów szczególnych (np. art. 2 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali [13]) oprócz budynków także ich części. Chodzi tu o lokal mieszkalny oraz samodzielny lokal, który jest wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe, ale lokal taki musi stanowić odrębną własność. W skład nieruchomości lokalowej wchodzi: samodzielny lokal, udział w części wspólnej, pomieszczenia przynależne, których zaliczenie lub wyłączenie jest uzależnione od decyzji właściciela. Odrębna własność lokalu powstaje poprzez podpisanie aktu notarialnego i dokonania wpisu do księgi wieczystej, która jest założona do danego lokalu.

Nowelą kodeksu cywilnego z 28 lipca 1990 r. ustawodawca wprowadził art. 41, w którym określił nieruchomości rolne. Zgodnie z tym z tym artykułem 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. Natomiast w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2000 r. o kształtowaniu ustroju rolnego nieruchomości rolne to nieruchomości rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego art. 46<sup>1</sup>, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Nieruchomości rolne odróżniają się od nieruchomości leśnych (lasów), które mają własną regulację prawną (Ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach Dz. U. z 2020r. poz. 1463 z późn. zm.). *Gruntami leśnymi*, zapisywanymi w ewidencji gruntów i budynków, w świetle § 68 ust. 2 i załącznika Nr 6 do EwGrBudR są: lasy, czyli grunty oznaczone symbolem „Ls” w powyższej ustawie oraz *grunty zadrzewione i zakrzewione*, oznaczone symbolem „Lz” i określone jako porośnięte roślinnością leśną, których pole powierzchni jest mniejsze od 0,1 ha, a również tereny torfowisk, pokrytych częściowo kępami krzewów i drzew karłowatych, grunty porośnięte wikliną w stanie naturalnym oraz krzewiastymi formami wierzb w dolinach rzek i obniżeniach terenu, przylegające do wód powierzchniowych grunty porośnięte drzewami lub krzewami, stanowiące biologiczną strefę ochronną cieków i zbiorników wodnych, jary i wąwozy pokryte drzewami i krzewami w sposób naturalny i sztuczny w celu zabezpieczenia przed erozją, niezaliczane do lasów; wysypiska kamieni i gruzowiska porośnięte drzewami i krzewami; skupiska drzew i krzewów mające charakter parku, ale niewyposażone w urządzenia i budowle służące rekreacji i wypoczynkowi; zadrzewione i zakrzewione tereny nieczynnych cementarzy[11].

Interpretacja graficzna tych definicji została przedstawiona na rysunku 1.



Rys. 1. Rozumienie pojęcia nieruchomości rolnej według Kodeksu cywilnego i ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego [10].

Szczególną specyfikę nieruchomości, na tle innych dóbr określają jej cechy, które klasyfikowane są w następujących trzech grupach: cechy fizyczne, ekonomiczne oraz instytucjonalnoprawne.

W grupie **cech fizycznych** nieruchomości wyróżnia się: *złożoność fizyczną*, gdyż w skład nieruchomości wchodzi wiele elementów - grunt, budynki, budowle, zasadzenia wieloletnie; stałość w miejscu (nieruchomość), która wyraża się generowaniem skutków prawnych i ekonomicznych; *trwałość w czasie* - niezniszczalność gruntu, długi okres żywotności budynków i budowli; *różnorodność*, która wyraża się niewystępowaniem w praktyce dwóch takich samych nieruchomości; *niepodzielność*, która odnosi się do kubatury budynku oraz braku rozdzielności gruntu od budynku. Grupę drugą stanowią **cechy ekonomiczne** nieruchomości, w szczególności takie, jak: *deficytowość* - ograniczona podaż uzbrojonych terenów; *lokalizacja* - nasłonecznienie, kierunek wiatru, dostępność usług i środków komunikacji lokalnej oraz położenie centrów handlowych i produkcyjnych; *współzależność* - wzajemna interakcja sposobów użytkowania i dokonywanych zmian, co wpływa na wartość nieruchomości; *kapitałochłonność* - konieczność skorzystania z kapitału zewnętrznego, który wiąże się z długim okresem spłaty zaciągniętego kredytu; *mała płynność* - brak łatwości i pewności zamiany nieruchomości na gotówkę za jej cenę rynkową lub cenę do niej zbliżoną. O specyfice nieruchomości świadczą również jej **cechy instytucjonalne** – specyfika rozwiązań prawnych związanych z problematyką świata nieruchomości, a także wpływ instytucji, administracji i sposobu ich działania.

Wszystkie powyżej wskazane cechy szczególne nieruchomości, decydują o jej specyfice i odmienności od innych dóbr ekonomicznych, a także o jej atrakcyjności i wartości. Na wartość nieruchomości najbardziej istotny wpływ wywierają czynniki fizyczne (tj. materialne cechy środowiska naturalnego oraz sztucznie wytworzone przez człowieka), ekonomiczne (w szczególności oddziałujące na wielkość popytu i podaży), prawne (głównie - prawo działalności gospodarczej i prawo podatkowe, a ponadto polityka przestrzenna, wymogi ochrony środowiska i forma władania nieruchomością) oraz środowiskowe (sytuacja demograficzna, styl życia, wielkość rodziny, przyzwyczajania i otoczenie nieruchomości, w tym rozumiana szeroko infrastruktura oraz czynniki negatywne i pozytywne, które tkwią w tym otoczeniu).

Stopień oddziaływania wymienionych w niniejszym artykule cech i czynników określa się w procesie wyceny i ocenach rynkowych z wykorzystaniem takich metod, jak: analiza statystyczna, wywiad lub porównanie, które uwzględniać będą preferencje nabywców i sytuację na rynku nieruchomości, a także występujące tendencje w tej branży.

### 3. Metodyka wyceny nieruchomości

Wyceny nieruchomości w naszym kraju, zgodnie z obowiązującymi w nim prawie dokonywać można w ramach podejść, które zostały wskazane w tabeli 1.

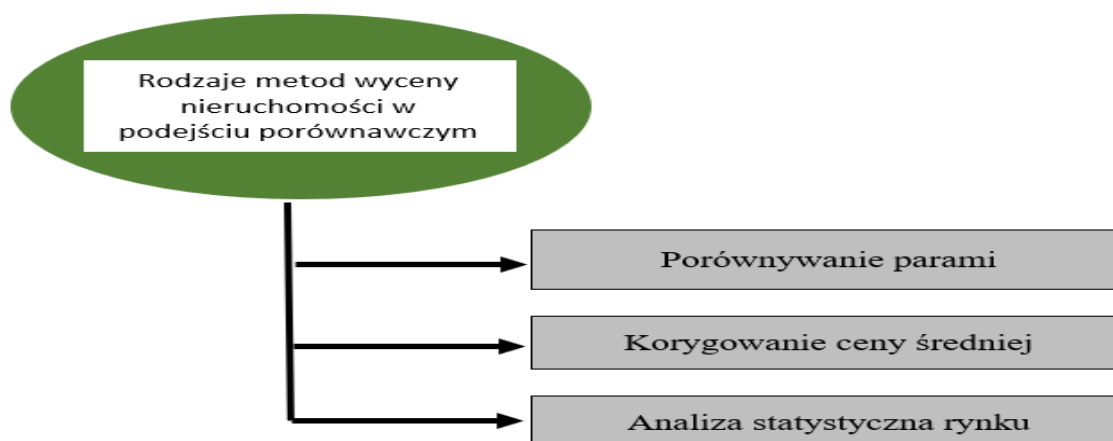
**Tabela. 1.** Rodzaje wartości nieruchomości ustalonej przy zastosowaniu poszczególnych podejść [5].

RODZAJ PODEJŚCIA			
PORÓWNAWCZE	DOCHODOWE	MIESZANE	KOSZTOWE
Rodzaj wartości nieruchomości			Wartość odtworzeniowa
Wartość rynkowa			

Z analizy tabeli 1 wynika, iż wartość rynkowa nieruchomości może być ustalana przy pomocy trzech podejść, a mianowicie porównawczego, dochodowego i mieszanego. Natomiast do ustalenia wartości odtwarzanej danej nieruchomości należy wykorzystać podejście kosztowe [5]. Od dnia 8 września 2023r. w kwestii wyceny nieruchomości obowiązuje Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii [21] sporządzone na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami[16].

Wartość rynkowa w ujęciu definicji Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny (International Valuation Standards Comitete – IVSC) jest wyrażona przez szacunkową kwotę, jaką można uzyskać ze składnika mienia w dniu wyceny, przy założeniu, że strony transakcji wyrażają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są niezależne od siebie oraz działają z rozeznaniem i rozważą, a jednocześnie nie znajdują się w sytuacji przymusowej, zaś odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku upłynął [18]. Przyjęta przez IVSC/TEGOVA jest zgodna z definicją przyjętą przez UE w art. 49 (2) dyrektywy europejskiej, w której wartość rynkowa wyraża cenę za którą grunt, budowle i budynki mogą być sprzedane w dniu sporządzenia wyceny w prywatnej transakcji między stronami, przy założeniu, że sprzedający faktycznie zmierza do zawarcia transakcji, zaś kupujący jest od niego niezależny. Niezbędne jest również aby nieruchomość była w odpowiednim czasie eksponowana na rynku, a warunki rynkowe umożliwiają przeprowadzenie prawidłowej transakcji, gdyż czas przeznaczony na negocjacje był wystarczający [1]. Innym rodzajem wartości ważnym dla uczestników rynku jest wartość odtworzeniowa, której istotę stanowi określenie nakładów niezbędnych dla dokonania zakupu gruntu, a także wybudowania budynków i budowli [18].

W podejściu porównawczym wartość nieruchomości ustala się drogą analizy cen nieruchomości porównywalnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ten rodzaj podejścia jest wykorzystywany wówczas, gdy ceny oraz cechy nieruchomości podobnych do wycenianej są znane. Metody realizacji wyceny nieruchomości w ramach podejścia porównawczego zostały określone w § 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r., które dotyczy wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, co w formie graficznej przedstawiono na rys. 2.

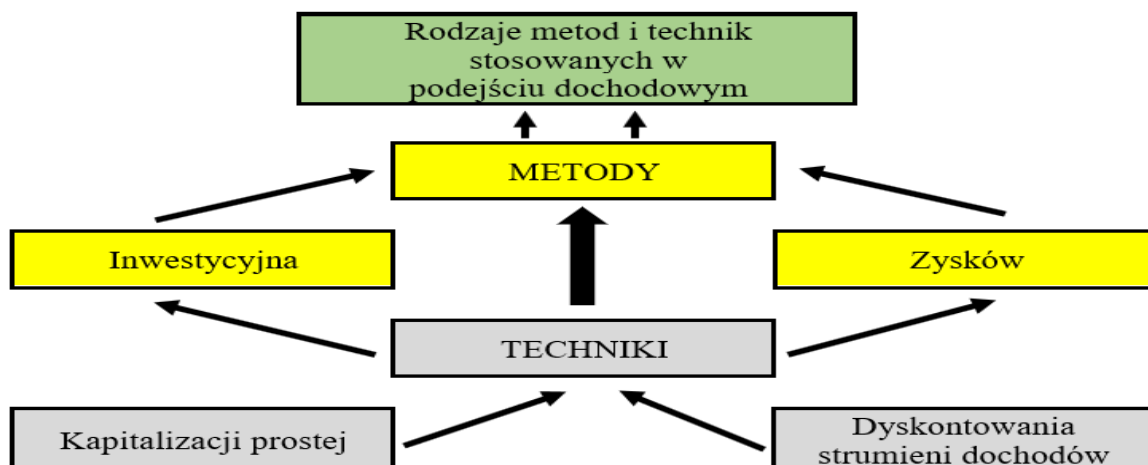


Rys. 2. Metody wyceny nieruchomości stosowane w podejściu czy porównawczym [21].

Istota *metody porównywania parami* w rozumieniu § 8 ust. 1. omawianego rozporządzenia polega na kolejnym porównywaniu wycenianej nieruchomości o znanych cechach z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy, które charakteryzują te nieruchomości. Natomiast istota *korygowania ceny średniej* określona w § 48 ust. 2 tegoż rozporządzenia polega na porównywaniu nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny z grupą przynajmniej jedenastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny oraz warunki zawarcia transakcji, a także ich cechy. Z kolei określona w § 4 ust. 5 omawianego rozporządzenia *metoda analizy statystycznej rynku* stanowi integralną część procesu wyceny, której celem jest identyfikacja czynników kształtujących wartości wycenianej nieruchomości. Metoda ta jest przewidziana do stosowania tylko do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, które stanowią podstawę do wyznaczania wartości katalnej. Natomiast dwie pozostałe metody (tj. porównywania parami i korygowania ceny średniej) służą do ustalania wartości rynkowej nieruchomości. Ponadto powyżej wskazany przepis stanowi, iż w procesie powszechnej taksacji nieruchomości należy stosować metodę analizy statystycznej rynku.

Przy wycenie nieruchomości stosowane jest również *podejście dochodowe* (§ 9 rozporządzenia z 2023), którego istota polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z tej nieruchomości. Stosowanie tego rozumianego podejścia dochodowego jest w pełni uzasadnione w przypadku, gdy chodzi o dokonanie określenia wartości nieruchomości przynoszących dochód lub takich, które mogą dochodu dostarczać. Dlatego podstawowym warunkiem zastosowania tego podejścia jest znajomość dochodu uzyskiwanego bądź możliwego do uzyskania z czynszów oraz innych dochodów, które są czerpane w nieruchomościach podobnych i są możliwe do uzyskania również w przypadku nieruchomości wycenianej [5].

Określenie wartości nieruchomości w podejściu dochodowym może być realizowane przy pomocy metod i technik, które wskazano na rysunku 3.



Rys. 3. Metody i techniki stosowane w wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym [7, 21].

Zarówno przy zastosowaniu metody inwestycyjnej, jak i metody zysków dopuszcza się możliwości ich wsparcia techniką kapitalizacji prostej oraz techniką dyskontowania strumieni dochodów [7].

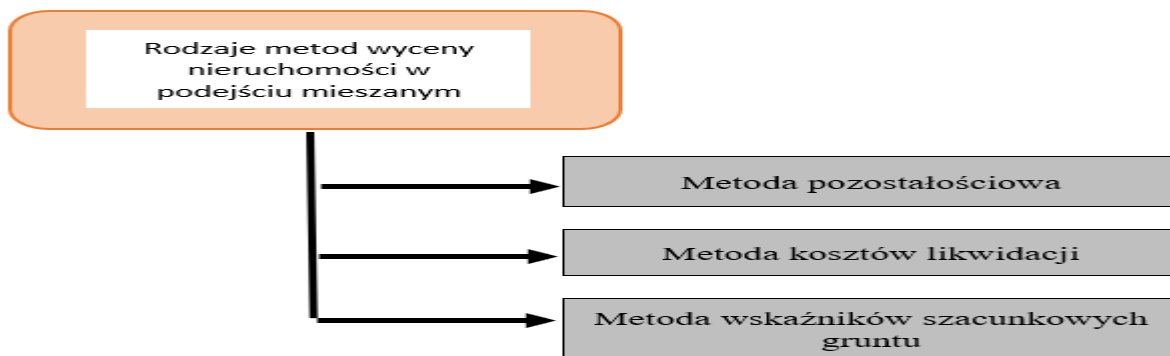
Stosowana w podejściu dochodowym *metoda inwestycyjna* polega na wyznaczaniu wartości nieruchomości na podstawie dochodu uzyskiwanego z czynszów najmu bądź dzierżawy, który powinien być określony zgodnie z obowiązującymi zasadami w tym zakresie. Natomiast *metoda zysków*, która również jest wykorzystywana w podejściu dochodowym, w swej istocie polega na ustaleniu wartości nieruchomości na podstawie dochodu z działalności prowadzonej na nieruchomości. Wysokość tego dochodu jest adekwatna do udziału właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na wycenianej nieruchomości i na nieruchomościach podobnych. Metodę zysków stosuje się tylko wówczas, gdy nie istnieje możliwość ustalenia potencjalnego czynszu najmu lub dzierżawy dla wycenianej nieruchomości (dotyczy to zazwyczaj takich nieruchomości, jak: hale sportowe i widowiskowe, hotele, restauracje, stacje paliw i kina, które rzadko są przedmiotem obrotu i raczej nie są przedmiotem najmu lub dzierżawy). Metodę inwestycyjną i metodę zysków z reguły stosuje się łącznie z techniką kapitalizacji prostej lub techniką dyskontowania strumieni dochodów [8].

Wyceny nieruchomości można również dokonać poprzez wykorzystanie podejścia kosztowego, które stosuje się do określenia szczególnego rodzaju wartości zwanej odtworzeniową. Taka wartość jest zgodnie z art. 150 ust. 3 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami określana dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są bądź nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego oraz wówczas, gdy wymagają tego przepisy szczególne. Na wartość rynkową składa się: wartość rynkowa gruntu i koszt odtworzenia (lub zastąpienia) części składowych nieruchomości pomniejszony o wartość ich zużycia. Wartość rynkową gruntu stanowi koszt nabycia gruntu, natomiast koszt odtworzenia części składowych stanowi kwota równa kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia z uwzględnieniem kosztów dokumentacji oraz nadzoru i pomniejszoną wartość zużycia tych składowych części. W podejściu kosztowym stosuje się takie metody, jak: kosztów odtworzenia i kosztów zastąpienia. Każda z tych metod może być wspierana przez następujące techniki: szczegółową, elementów scalonych i wskaźnikową [5]. Istota *metody kosztów odtworzenia* polega na określaniu kosztów wykonania repliki faktycznie istniejącego obiektu, z zastosowaniem tej samej technologii i materiałów, których użyto do wzniesienia danego obiektu lub powstania jego części składowych. Z kolei *metoda kosztu zastąpienia* polega na określeniu kosztu wykonania obiektu o tożsamej samej funkcji jak wyceniany obiekt, ale poprzez zastosowanie aktualnie stosowanych technologii i materiałów. Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. [16] wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, a także przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W powyżej opisywanym przypadku wybór ten następuje po

dokonaniu analizy technologii i charakterystyki materiałów, jak jakie wykorzystano do wycenienia obiektu, a także jego funkcji i charakterystyki. Natomiast do określenia kosztów bezpośrednich wykonania obiektu rzeczoznawca może wesprzeć się jedną z trzech technik wyceny: szczegółową, elementów scalonych i wskaźnikową [9].

Do wyceny obiektów przy pomocy technik szczegółowych wykorzystuje się katalogi specjalistyczne, które dla różnych rodzajów robót powód podają ceny za wykonanie danej jednostki odniesienia (np. 1m<sup>2</sup> wykopu, tynku, czy też pokrycia dachowego blacha trapezową). Z kolei koszty odtworzenia bądź koszty zastąpienia przy wykorzystaniu techniki elementów scalonych określone są na podstawie liczby scalonych elementów robót budowlanych i cen scalonych tych robót. W tej technice podstawą do wyceny stanowią katalogi specjalistyczne, w których zamieszczane są wskaźniki nakładów, jakie przypadają na wybraną jednostkę odniesienia, związaną arbitralnie z dobranymi elementami scalonymi. Po dokonaniu obliczeń opartych na cenach katalogowych należy wprowadzić tzw. globalny współczynnik korekty cen który uwzględnia ceny występujące na lokalnym rynku.

Z opisu trzech podejść wynika, iż podejście kosztowe pozwala określić wartość odtworzeniową (zastąpienia) nieruchomości, zaś podejście porównawcze i dochodowe pozwalają ustalić wartości rynkowe nieruchomości, w najczęściej spotykanych typowych przypadkach. Niekiedy do ustalenia wartości rynkowej nieruchomości występujące uwarunkowania wykluczają możliwość zastosowania podejścia porównawczego lub dochodowego. W takim przypadku art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami [16] wartość rynkową nieruchomości można określić poprzez zastosowanie *podejścia mieszane*, które tworzą określone elementy podejścia kosztowego, dochodowego i porównawcze. Jego realizacja odbywa się przy pomocy metod wyróżnionych na poniższym rysunku.



Rys. 4 Metody określania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu mieszanym [21].

W świetle Rozdziału 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r metoda pozostałościowa może być stosowana do ustalenia wartości rynkowej, gdy na nieruchomości przewiduje się prowadzenie robót budowlanych, polegających na: budowie, rozbudowie, nadbudowie, odbudowie, przebudowie lub prowadzeniu remontu danego obiektu budowlanego. Ponadto metoda pozostałościowa pozwala określić wartości nieruchomości dla gruntu, wraz z jego częściami składowymi lub oddzielnie dla jego części składowych. Jednak wykorzystanie tej metody do wyceny nieruchomości wymaga łącznego spełnienia następujących warunków: istniejące uwarunkowania wykluczają zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego; znany jest rodzaj oraz zakres robót koniecznych do wykonania na nieruchomości; w elementach podejść wykorzystywanych w tej metodzie uwzględnione są dane odwzorowujące stan nieruchomości [5]. Natomiast *metodę kosztów likwidacji* wykorzystuje się do określenia wartości nieruchomości, której części składowe są przeznaczone do rozbioru. W takim przypadku wartość nieruchomości jest równa kosztowi nabycia gruntu pomniejszonemu o koszt likwidacji jej części składowych. W przypadku możliwości odzyskania materiałów po rozbiorze powyżej wskazana wartość jest powiększana o wartość tych materiałów (§ 21 i § 22 rozporządzenia z 5 września 2023r.). Z kolei *metodę wskaźników szacunkowych* stosuje się w ustalaniu wartości



nieruchomości przeznaczonych na cele rolne i leśne. Jej zastosowanie może jednak nastąpić wówczas, gdy na rynku lokalnym brakuje danych dotyczących zarówno cen transakcyjnych, jak i stawek rynkowych czynszów dzierżawy. Zgodnie z § 18 i 19 rozporządzenia z 2004r. wartość gruntu stanowi iloczyn wskaźnika szacunkowego 1ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta lub 1m<sup>3</sup> drewna w odniesieniu do wyceny nieruchomości leśnych (podobnie kwestie te zostały określone w (§ 21 i § 22 rozporządzenia z 2023r.). Zazwyczaj wartość gruntu określana tą metodą uzależniona jest od lokalizacji jego w okręgu podatkowym oraz od wskaźników szacunkowych gruntów przypisanych użytkom rolnym i ich klasom (§ 23 rozporządzenia z 5 września 2023r.).

Określanie wartości nieruchomości i urządzeń *trwale* z nią związanych bez względu na zastosowane podejście, metody i techniki powinno się odbywać zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardów zawodowych rzeczoznawcy, a także zasadami etyki zawodowej oraz zasadą bezstronności z zachowaniem szczególnej staranności w realizacji poszczególnych czynności składających się na proces wyceny.

#### 4. Wnioski

W niniejszym artykule nieruchomość jest rozumiana jako grunt, stanowiący odrębny przedmiot własności, wraz ze wszystkimi częściami składowymi trwale z nim związanymi. W przypadkach szczególnych odrębną nieruchomość może stanowić również budynek lub wyodrębniony w nim lokal. Natomiast wyodrębnienie nieruchomości gruntowej, jako części powierzchni ziemi wymaga określenia jej powierzchni granicami zewnętrznymi oraz wskazania prawnych podmiotów własności tej nieruchomości. Zgodnie z art. 143 k.c. w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu, jego własność obejmuje przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. W skład nieruchomości wchodzi następujące jej elementy: grunt wydzielony granicami; twory przyrody i infrastruktura techniczna z gruntem związana, a także prawa, które pozostają z własnością danej nieruchomości.

Na wartość nieruchomości mają wpływ jej cechy, a także cechy rynku, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Rzeczoznawca dokonujący wyceny nieruchomości może wykorzystać w tym procesie następujące podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe, mieszane. Do wybranych podejść zazwyczaj dobiera odpowiednie metody i techniki (metody: porównywanie parami, korygowanie ceny średniej, analizy statystycznej rynku, inwestycyjna, zysków oraz metoda kosztów odtworzenia i kosztów zastąpienia, pozostałościowa, kosztów likwidacji i wskaźników szacunkowych), które wspierane są technikami: kapitalizacji prostej, dyskontowania strumieni dochodów, szczegółową, elementów skalonych i wskaźników (wyrażone i opisane w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 czerwca 2023r.).

W oparciu o dokonane analizy dotyczące problematyki artykułu można sformułować następujące wynikające z nich wnioski:

- 1) Ze względu na szczególną specyfikę wyceny wartości nieruchomości podmiotem właściwym do przeprowadzenia tego procesu jest rzeczoznawca majątkowy, co wynika z przepisów prawa.
- 2) Na rzeczoznawcy majątkowym spoczywać powinien wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. W wyborze tym powinien się kierować: celem wyceny, rodzajem i położeniem nieruchomości, przeznaczeniem w planie miejscowym, stanem nieruchomości oraz dostępnymi informacjami o cenach i cechach nieruchomości podobnych.
- 3) Przeprowadzany przez rzeczoznawcę proces wyceny nieruchomości musi przebiegać zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardów zawodowych, a także etyką zawodową oraz z zachowaniem bezstronności i szczególnej staranności.
- 4) Problematyka wyceny nieruchomości jest regulowana wieloma aktami prawnymi, często nowelizowanymi, co wymaga od rzeczoznawców majątkowych nieustannego śledzenia tych zmian i wdrażania ich do swojego działania zawodowego.

## Literatura

- [1] Pyziak-Szafnicka M. (red.), *Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz*, Wyd. Lex, Warszawa 2009
- [2] Pietrzykowski K. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 1997
- [3] Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997
- [4] Tokarczyk R.A., *Główne normy amerykańskiego prawa własności*, „Rejent” 1995, nr 7/8
- [5] Dydenko J. (red.), *Szacowanie nieruchomości*, Wolters Kluwer, Warszawa 2015
- [6] Bitner A., *Czynniki kształtujące wartość nieruchomości*, Przegląd geodezyjny, 4/2022
- [7] Mazurkiewicz E., *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw. Przewodnik po metodach wyceny*, Katowice 2004
- [8] Mączyńska E. i in., *Ile warta jest nieruchomości*, Warszawa 2009
- [9] Traczyk J., *Zasady szacowania wartości odtworzeniowej obiektów budowlanych*, Warszawa 2009
- [10] Cymerman R. (red.), *Podstawy rolnictwa i wyceny nieruchomości rolnych*, Wyd. Edukterra, Olsztyn 2019
- [11] Jaworski J., Prusaczyk A., Tułodziecki A., Wolanin M., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Wyd. C.H. Beck, Warszawa 2021
- [12] Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – *Kodeks cywilny*, Dz. U. z 1964 r., nr 16, poz. 93 z późn. zm.
- [13] Ustawa z 9 czerwca 2011 r. – *Prawo geologiczne i górnicze*, Dz. U. z 2021 r., poz. 1420
- [14] Ustawa z 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali*, Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.
- [15] Ustawa z 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane*, Dz. U. z 2003 r., nr 207, poz. 2016 z późn. zm.
- [16] Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*, Dz. U. z 2004 r., nr 261, poz. 2602 i 2603. Dz.U. z 2023r., poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688 i 1762.
- [17] Ustawa z 20 lipca 2017 r. – *Prawo wodne*, Dz. U. z 2023 r., nr 1478 i 1688
- [18] *Międzynarodowe Standardy Wyceny*, PFSRM, Warszawa 2005.
- [19] *Europejskie Standardy Wyceny*, PFSRM, Warszawa 2000.
- [20] Ustawa z 28 września 1991 r. *o lasach*, Dz. U. z 2020 r., poz. 1463 ze zm.
- [21] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r., *w sprawie wyceny nieruchomości*, Dz. U. z 2023 r., poz. 1832