

Roman Pawlukowicz
Akademia Ekonomiczna we Wrocławiu

BADANIE WSPÓLZALEŻNOŚCI CEN TRANSAKCYJNYCH NA LOKALNYCH SEGMENTACH RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY OKREŚLANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W PRZYPADKACH SZCZEGÓLNYCH

Rozwój rynku nieruchomości w Polsce wykreował potrzebę profesjonalnej wyceny nieruchomości (określania wartości nieruchomości)¹. Podyktowane to zostało potrzebami rynku nieruchomości, jaki powstał w Polsce po roku 1990. Najczęściej wartość nieruchomości pełni funkcję decyzyjną wynikającą z obowiązujących przepisów prawnych [17, s. 22]. Ale nie tylko, pozwala ona także realizować wiele innych funkcji (por. np. [4, s. 15-18; 5, s. 95; 18, s. 4]).

W warunkach gospodarki rynkowej najczęściej zgłaszane jest zapotrzebowanie na informację o wartości rynkowej nieruchomości. Pomijając występujące w tym zakresie regulacje prawne, na potrzeby niniejszych rozważań wystarczy zauważyć, że wartość rynkową nieruchomości można interpretować jako „najbardziej prawdopodobną cenę, jaką można uzyskać w transakcji sprzedaży”, „szacunek kwoty

¹ Przez wycenę nieruchomości należy rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości [15, art. 4, pkt 6], stąd też w dalszym ciągu terminy „wycena nieruchomości” i „określanie wartości nieruchomości” będą używane synonimicznie, a ten ostatni termin oznacza określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Wycena nie jest „sztuką dla sztuki”, przynajmniej według założeń teoretycznych. Pomijając nierzadkie wypadki świadomych manipulacji lub poważnych błędów wynikających z niewiedzy czy nierzetelności prowadzących wyceny, wyniki wycen – obiektywnie rzecz biorąc – są ważnymi kryteriami decyzyjnymi i jednocześnie nośnikami cennych informacji. Konsekwencją tego jest kodyfikacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego (por. [15, art. 7, art. 150 ust. 5 oraz art. 198]).

pieniężnej, jaką można uzyskać za wycenianą nieruchomość” [6, s. 22] lub „hipotezę ceny, jaką można uzyskać na rynku za nieruchomość wycenianą” [18, s. 6]².

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu [15, art. 150 ust. 2]. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dopuszczono – alternatywnie – trzy sposoby: podejście porównawcze, podejście dochodowe lub, w ostateczności, podejście mieszane [15, art. 152 ust. 3]. Z punktu widzenia istoty wartości rynkowej nieruchomości najbardziej naturalne, a co ważniejsze, najbardziej wiarygodne jest podejście porównawcze [8, s. 67 – 80]. „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 do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych” [15, art. 153 ust. 1]. Jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brakuje transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości. W przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których wyżej mowa, wartość prawa własności określa się jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego:

$$W_k = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) \frac{t}{T} + 0,25 \frac{T-t}{T}, \quad (1)$$

gdzie: W_k – współczynnik korygujący,

S_r – stawka procentowa opłaty rocznej, nie większa niż 3%,

R – przeciętna stopa kapitalizacji ustalona na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12,

t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego,

T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste.

² Kategoria tej wartości zdefiniowana jest w ustawie [15, art. 151 ust. 1] oraz rozwinięta w standardzie III.1 [13, pkt 1.1]. Analizy zakresu podanych tam definicji dokonuje E. Kucharska-Stasiak w pracach [6, s. 18-38]; [5, s. 75-88], a ich aplikacyjne aspekty dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego omawia R. Pawlukowicz [7, s. 105-113].

Tak stanowi przepis prawa [12, § 27 ust. 1 i ust. 2]. W innym miejscu [12, § 29 ust. 1- ust. 3] ustalono, że przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego. Jeżeli na rynku właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brakuje transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości. Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania obu powyżej opisanych sposobów, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego (1) – wyżej zdefiniowanego.

Życie jest jednak bogatsze niż prawne przewidywania możliwych sytuacji. Dość powszechnie wyceniający rzeczoznawca majątkowy staje w sytuacji, w której na rynku właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest nie tylko transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale również nie ma transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego. Przedstawione wyżej zasady wyceny nie dadzą się wówczas zastosować. Inne prawne i zawodowe normy³ w takich tematach milczą, a wycena za pomocą podejścia dochodowego lub nawet mieszanego nie wchodzi w rachubę, bo często przepis prawa dopuszcza w takich przypadkach jedynie podejście porównawcze (por. np. [10, § 28 ust. 1 oraz § 29 ust. 1]). Odwołanie się po pomoc do transakcji na rynkach regionalnych albo krajowych czy też międzynarodowych najczęściej nie jest uprawnione, gdyż przepis prawa pozwala na takie działanie tylko wówczas, gdy przedmiotem wyceny są nieruchomości, które ze względu na swoje szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu rynkowego (por. [10, § 26 ust. 1-ust. 3]).

Nasuwa się wobec powyższego pytanie, czy w takich okolicznościach w ogóle możliwe jest określenie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności albo przedmiotu prawa użytkowania wieczystego. Negatywna odpowiedź w zdecydowanej większości przypadków nie wchodzi w rachubę. Cel wyceny jest najczęściej na tyle ważny, że nie wolno zaniechać czynności prowadzących do wartości rynkowej nieruchomości. W przeciwnym razie nie doszłoby bowiem do wielu koniecznych czynności prawnych na nieruchomości, których dokonanie musi wspierać informacja o wartości

³ Powołane normy zawodowe to „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych” [13].

rynkowej nieruchomości (por. np. [15, art. 67 ust. 1, ust. 2, ust. 3 i ust. 3a czy też art. 78 ust. 1 albo art. 83 ust. 1]). Brak odpowiednich cen z transakcji sprzedaży nie przekreśla możliwości określenia wartości rynkowej nieruchomości. Wartość rynkową nieruchomości określa się – jak wspomniano w początkowej treści niniejszego artykułu – dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Oznacza to, że wartość rynkową należy określać także w przypadku braku transakcji interesującym rodzajem nieruchomości, jeśli analiza danego segmentu rodzajowego rynku nieruchomości pozwala twierdzić, że nieruchomości takie mogłyby być przedmiotem obrotu, gdyby się na rynku pojawiły⁴.

Jak powinien zachować się w związku z powyższym rzeczoznawca majątkowy, który ma obowiązek określić wartość rynkową nieruchomości w okolicznościach wyżej ustalonych, tj. braku na rynku właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny zarówno jako przedmiotu prawa własności, jak i przedmiotu prawa użytkowania wieczystego? Powszechnym tego przypadkiem jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności czy też jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, położonych w strefach centralnych większości polskich miast. Wobec braku normatywnych zasad takich wycen rzeczoznawcy majątkowi wspierają się na różnego rodzaju – lepszych lub gorszych – rozwiązaniach, nie wykluczając, w ostateczności, bardzo wybujałej własnej intuicji. Przykład Jeleniej Góry dowodzi, że wyniki końcowe takich przyjmują poziomy nie mieszczące się w percepcji zdrowego rozsądku. Niektóre wartości rynkowe określone na daty z 2004 r. (podane w tab. 1) przyjmują absurdalnie wysokie poziomy. Ocena ta nie jest subiektywną opinią autora artykułu, wspierają ją dostępne informacje z rynku nieruchomości⁵.

W tym stanie rzeczy nie jest możliwa prawidłowa gospodarka nieruchomościami. W wielu sytuacjach mogą pojawić się wręcz roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (por. [14, art. 405-414]).

Powstaje zatem konieczność podjęcia czynności, które zobiektywizują i urealnią wyceny niezabudowanych nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w centrum Jeleniej Góry.

⁴ Brak transakcji bowiem może być wynikiem świadomego i celowego powstrzymywania się dysponentów nieruchomości od oferowania ich do sprzedaży mimo występującego na rynku realnego popytu. Niemożliwość zatem określenia wartości rynkowej nieruchomości wystąpi jedynie wówczas, gdy nie będą spełnione warunki przytoczonego zapisu art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co jest zdarzeniem bardzo rzadkim.

⁵ Pamiętając, że wartości rynkowe w tab. 1 to najbardziej prawdopodobne ceny sprzedaży wymienionych tam nieruchomości (por. [15, art. 151 ust. 1]), można je porównać z cenami uzyskiwanymi w innych miastach. Wymowna jest w tym względzie konfrontacja z ceną sprzedaży (1600,00 zł/m²; 2,8 ha gruntów sprzedano za 45 mln zł) uzyskaną w sierpniu 2004 r. przez Gminę Wrocław gruntu niezabudowanego jako przedmiotu prawa własności, okrzykniętą w mediach jako „rekordowa”. Dotychczas place w najbardziej prestiżowych rejonach Wrocławia osiągały cenę o ok. 30% niższą (por. [11]). Również inne notowania cen sprzedaży tego rodzaju nieruchomości (por. [1; 2; 3]) zdają się dyskredytować całkowicie wartości jeleniogórskich nieruchomości, jako rażąco zawyżone. Godzi się zauważyć, że przed 1-2 laty jeleniogórskie wartości sięgały poziomu 1800,00-2000,00 zł/ m².

Tabela 1. Wybrane wartości rynkowe niezabudowanych nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa własności w strefie centralnej Jeleniej Góry, określone na 2004 r.

Położenie nieruchomości	Wartość rynkowa 1 m ² (w zł)
Plac Ratuszowy	940,00 – 1165
ul. Konopnickiej	1080,00
ul. Długa	998,00; 1020,00
ul. Jasna	57,0,00 ; 625,00
ul. Szkolna	950,00
ul. Pionierów Jeleniej Góry	980,00
ul. 1 Maja	950,00; 1055,00; 1080,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie zestawień cen zatwierdzonych przez prezydenta Jeleniej Góry.

W dalszej części niniejszego opracowania proponuje się działania, które doprowadzą wartości rynkowe w centralnym obszarze Jeleniej Góry do poziomów odpowiadających ustawowej definicji. Podstawowym założeniem propozycji jest występowanie cen nieruchomości podobnych do wycenianej w strefie centralnej, zlokalizowanych w strefach pozacentralnych, co w przypadku Jeleniej Góry jest spełnione. Uwagę koncentruje się na wskazaniu sposobu szacowania poprawek do cen transakcyjnych ze sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa własności położonych poza obszarem centralnym, określających różnicowanie z tytułu ich położenia innego niż w centrum. W tym celu należy poszukać relacji pomiędzy cenami nieruchomości zlokalizowanych w centrum, które to nieruchomości w strukturze rzeczowej mają składową gruntową, a cenami identycznych (podobnych) do nich nieruchomości ze względu na cechy cenotwórcze inne niż położenie w strefie. Tak określone relacje pozwolą ustalić szukaną poprawkę z tytułu różnicy w położeniu względem centrum, gdyż wynik tych relacji nie będzie wyznaczany innymi różnicami w cechach cenotwórczych, bo z założenia mają być one identyczne lub co najmniej podobne (tzn. nieistotnie różnicowane). Przypadek Jeleniej Góry pozwala wykorzystać do tego ceny transakcyjne sprzedaży mieszkalnych nieruchomości lokalowych, które obejmują ułamkowy udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Badania wskazują, że na jeleniogórskim rynku nieruchomości lokalowych nie ma transakcji nieruchomościami lokalowymi o innym niż mieszkalne przeznaczeniu zlokalizowanych w centrum. Ponadto nie odnotowuje się transakcji mieszkalnymi nieruchomościami lokalowymi w centrum z udziałem w prawie własności gruntu. Transakcje takimi nieruchomościami lokalowymi dotyczą nieruchomości położonych w innych, pozacentralnych obszarach miasta. Nie można więc przedmiotowych relacji określić na podstawie cen transakcji sprzedaży mieszkalnych nieruchomości lokalowych z pełnym prawem własności (własności lokalu i ułamkowej współwłasności nieruchomości wspólnej). Można natomiast szukaną relację oszacować na podstawie cen transakcji sprzedaży mieszkalnych nieruchomości lokalowych z udziałem ułamkowym w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Na jeleniogórskim seg-

mencie tego rodzaju nieruchomości występują transakcje nieruchomościami położonymi w obszarze centralnym i w innych obszarach miasta.

Dysponując tymi danymi, wyznacza się ciągi następujących współczynników:

$$\alpha_{ij} = \frac{cl_{i0}(uw)}{cl_{pj}(uw)}, \quad (2)$$

gdzie: α_{ij} – współczynnik cenności (atrakcyjności) lokalizacji i -tej mieszkalnej nieruchomości lokalowej z ułamkowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanej w strefie 0 (centralnej) miasta względem p -tej mieszkalnej nieruchomości lokalowej z ułamkowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanej w j -tej strefie (poza centralnej) miasta, podobnej do nieruchomości i -tej,

$cl_{i0}(uw)$ – cena 1 m^2 powierzchni użytkowej i -tej mieszkalnej nieruchomości lokalowej z ułamkowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanej w strefie 0 (centralnej) miasta,

$cl_{pj}(uw)$ – cena 1 m^2 powierzchni użytkowej p -tej mieszkalnej nieruchomości lokalowej z ułamkowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanej w j -tej strefie (poza centralnej) miast, podobnej do i -tej mieszkalnej nieruchomości lokalowej z ułamkowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanej w strefie 0 (centralnej) miasta,

i, p – numer mieszkalnej nieruchomości lokalowej z ułamkowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu ($i = 1, 2, \dots, I$; $p = 1, 2, \dots, P$),

j – numer pozacentralnej strefy miasta ($j = 1, 2, \dots, J$).

Uogólnieniem ustaleń szczegółowych jest współczynnik:

$$\alpha_j = f(a_{ij}), \quad (3)$$

gdzie: α_j – współczynnik cenności położenia mieszkalnych nieruchomości lokalowych z ułamkowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego zlokalizowanych w strefie centralnej względem położenia takich nieruchomości w j -tej pozacentralnej strefie,

α_{ij} – jak we wzorze (2),

f – wybrana funkcja, np. średnia arytmetyczna, dominanta, mediana,

j – numer pozacentralnej strefy miasta ($j = 1, 2, \dots, J$).

Do dalszych rozważań bardziej zasadna jest zmodyfikowana postać współczynnika (3) wyrażona jako

$$\alpha_j^* = \alpha_j - 1. \quad (4)$$

Oszacowane współczynniki (3) i (4) odnoszą się do prawa użytkowania wieczystego. Przedmiotem wyceny zaś – jak wcześniej założono – jest prawo własności. Należy więc dokonać transformacji wielkości tych współczynników na wyceniane prawo własności. W tym celu określić trzeba – alternatywnie, w zależności od istniejących informacji – współczynnik (5) lub (6):

$$\beta_j = f(\beta_{ij}), \quad (5)$$

gdzie: β_j – współczynnik cenności prawa własności względem prawa użytkowania wieczystego,

$$\beta_{ij} = \frac{cg_{kj}(w)}{cg_{pj}(uw)},$$

$cg_{kj}(w)$ – cena 1 m² k -tej niezabudowanej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności w j -tej pozacentralnej strefie miasta,

$cg_{pj}(uw)$ – cena 1 m² p -tej niezabudowanej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego podobnej do nieruchomości k -tej w j -tej pozacentralnej strefie miasta,

k – numer niezabudowanej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności ($k = 1, 2, \dots, K$),

p – numer niezabudowanej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego podobnej do nieruchomości k -tej ($p = 1, 2, \dots, P$),

j – numer pozacentralnej strefy miasta ($j = 1, 2, \dots, J$),

f – wybrana funkcja, np. średnia arytmetyczna, dominanta, mediana,

albo:

$$\omega_j = f(\omega_{ij}), \quad (6)$$

gdzie: ω_j – współczynnik quasi-cenności prawa własności względem prawa użytkowania wieczystego,

$$\omega_{ij} = \frac{cl_{hj}(w)}{cl_{mj}(uw)},$$

- $cl_{hj}(w)$ – cena 1 m² powierzchni użytkowej h -tej mieszkalnej nieruchomości lokalowej z ułankowym udziałem w prawie własności gruntu zlokalizowanej w j -tej pozacentralnej strefie miasta,
- $cl_{mj}(uw)$ – cena 1 m² powierzchni użytkowej m -tej mieszkalnej nieruchomości lokalowej z ułankowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu podobnej do nieruchomości h -tej zlokalizowanej w j -tej pozacentralnej strefie miasta,
- h – numer mieszkalnej nieruchomości lokalowej z ułankowym udziałem w prawie własności gruntu ($h = 1, 2, \dots, H$),
- m – numer mieszkalnej nieruchomości lokalowej z ułankowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu podobnej do nieruchomości h -tej,
- j – numer pozacentralnej strefy miasta ($j = 1, 2, \dots, J$),
- f – wybrana funkcja, np. średnia arytmetyczna, dominanta, mediana.

Znajomość współczynników (3) i (4) lub (5) pozwala określić wskaźniki korygujące ceny niezabudowanych nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa własności położonych w strefach pozacentralnych, które pod względem innych cech cenotwórczych są podobne do wycenianej niezabudowanej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu praw własności zlokalizowanej w centrum. Ich poziomy wyznacza się z następujących – alternatywnych – relacji:

$$\delta_j = \alpha_j^* \cdot \beta_j \quad (7)$$

lub

$$\delta_j^* = \alpha_j^* \cdot \omega_j. \quad (8)$$

Tym sposobem uzyskuje się wystarczające informacje do wprowadzenia poprawek absolutnych (metoda porównywania parami) lub względnych (metoda korygowania ceny średniej)⁶. Do wyczerpania czynności proceduralnych konieczne jest jeszcze wyznaczenie zależności (9):

$$\sigma_{rs} = \frac{\alpha_s}{\alpha_r} - 1 \quad (9)$$

⁶ Są to dwie z trzech dopuszczonych przepisem prawa metod, jakie można stosować w ramach podejścia porównawczego (por. [12, § 4 ust. 2]). Założenia tych metod ustalono przepisami rozporządzenia [12, § 4 ust. 3 i ust. 4]. Praktyczne ich aspekty rozwinięto w standardzie zawodowym [13, standard III.7], a szczegółową charakterystykę i przykłady zastosowań można znaleźć w wielu pozycjach literatury przedmiotu (por. np. [10, s. 45-73; 16, s. 25-98; 19, s. 41-80]).

gdzie: α_r, α_s – jak we współczynniku (3),

r – numer nieruchomości o najniższej cenie 1 m²,

s – numer nieruchomości o najwyższej cenie 1 m².

Przykład (dane umowne, nie wynikające z badania konkretnego rynku nieruchomości)

Załóżmy, że istnieje potrzeba określenia wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności położonej w strefie centralnej miasta. W strefie tej nie wystąpiły transakcje sprzedaży takich nieruchomości. Nie było również w tej strefie transakcji sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego. Występują zatem warunki stanowiące przesłanki przedstawionej wcześniej propozycji wykonania koniecznej wyceny. Ustalono, że wyceny dokona się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Badania lokalnego rynku nieruchomości wskazują, że jedną z cech cenotwórczych jest położenie takich nieruchomości w strefie miasta, przy czym cena zależy istotnie od położenia w jednej z czterech stref: strefie centralnej ($j = 0$), strefie śródmiejskiej ($j = 1$), strefie pośredniej ($j = 2$) i strefie peryferyjnej ($j = 3$) – wymieniona kolejność odpowiada zasadzie depreferencji wysokości ceny, tzn. im wyższy numer strefy, tym niższa jest cena jednostkowa. Zgodnie z opisaną wyżej procedurą określono współczynniki (3): $\alpha_1 = 1,85$; $\alpha_2 = 1,90$; $\alpha_3 = 2,25$. Tym samym współczynniki (4) wynoszą odpowiednio: 0,85; 0,90; 1,25. Przyjmijmy, że według obowiązującej procedury metody porównywania nieruchomości parami ustalono, że z tytułu położenia nieruchomości w strefie pośredniej miasta (nieruchomość o najwyższej cenie za 1 m² położona była w strefie pośredniej: $j = 2$) i peryferyjnej miasta (nieruchomość o najniższej cenie za 1 m² położona była w strefie peryferyjnej: $j = 3$) różnica ceny 1 m² wyniosła 10,00 zł. Wyznaczono również współczynnik (9): $\sigma_{rs} = \sigma_{23} = 0,18$. Oszacowano współczynniki (5): $\beta_1 = 1,1$; $\beta_2 = 1,2$; $\beta_3 = 1,2$. W rezultacie współczynniki (7) wynoszą: $\delta_1 = 0,93$; $\delta_2 = 1,08$; $\delta_3 = 1,50$. W następstwie powyższych informacji można oszacować kwotowe poprawki do cen jednostkowych nieruchomości podobnych z tytułu ich położenia w strefie pozacentralnej według poniższych proporcji:

– dla strefy śródmiejskiej:

$$0,18 - 10,00 \text{ zł}$$

$$0,93 - x$$

$$x = 51,70 \text{ zł},$$

– dla strefy pośredniej:

$$0,18 - 10,00 \text{ zł}$$

$$1,08 - x$$

$$x = 60,00 \text{ zł}$$

– dla strefy peryferyjnej:

$$\begin{array}{r}
 0,18 - 10,00 \text{ zł} \\
 1,50 - x \\
 x = 83,30 \text{ zł}
 \end{array}$$

Przedstawiony sposób postępowania można odpowiednio zastosować do wyceny niezabudowanych nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

Podkreślić należy, że proponowane rozwiązanie zachowuje ważność w warunkach, jakie przyjęto dla rozpatrzonego tutaj przypadku. Nie należy zatem bezkrytycznie – bez właściwych analiz rynku nieruchomości – transponować tej propozycji na inne przypadki. Przede wszystkim zwraca się uwagę, że przedstawiona propozycja dotyczy najczęstszego przypadku występującego w praktyce, gdy cena jednostkowa nieruchomości podobnej do wycenianej o cenie najwyższej położona jest w strefie bardziej cennej niż nieruchomość podobna o cenie najniższej. Inne przypadki – choć praktycznie rzadkie – wymagają odmiennego postępowania.

Literatura

- [1] *Barometr nieruchomości – działki budowlane*, „Rzeczpospolita” 13.09.2004.
- [2] *Barometr nieruchomości – działki budowlane*, „Rzeczpospolita” 11.10.2004.
- [3] *Barometr nieruchomości – działki budowlane*, „Rzeczpospolita” 08.11.2004.
- [4] Hopfer A., Jędrzejewski H., Żróbek S., Żróbek R., *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw. T. 1. Szacowanie nieruchomości*, Twigger, Warszawa 1994.
- [5] Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1997.
- [6] Kucharska-Stasiak E., *Wartość rynkowa nieruchomości*, Twigger, Warszawa 2000.
- [7] Pawlukowicz R., *O aplikacji statystycznego instrumentarium w zagadnieniach eksploracji wartości rynkowej*. „Badania Operacyjne i Decyzje” 2001, nr 3-4.
- [8] Pawlukowicz R., *Strategia wyboru rynkowego modelu wyceny nieruchomości*. „Gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich”, Materiały IX Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, Wydawnictwo PFSRM, Toruń 2000.
- [9] Prystupa M., *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań*, Wydawnictwo PFSRM, Warszawa 2001.
- [10] *Rekordowa cena gruntu we Wrocławiu*, „Rzeczpospolita” 04.08.2004.
- [11] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, DzU nr 207, poz. 2109.
- [12] *Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych*, Wydanie ósme, poszerzone, Wydawnictwo PFSRM, Warszawa, czerwiec 2004.
- [13] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, DzU nr 16, poz. 93 z późn. zmianami.
- [14] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity: DzU z 2000 nr 46, poz. 543 z późn. zmianami.
- [15] *Wycena wartości rynkowej nieruchomości*, red. S. Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001.
- [16] Żróbek S., Belej M., *Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości*, Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn 2000.

- [17] Żróbek S., *Metody szacowania nieruchomości i ich zastosowanie w procesie zarządzania*. „Wycena” 1998, nr 3.
- [18] Żróbek S., Żróbek R., *Szacowanie na potrzeby gospodarki przestrzennej*. „Wycena” 1995, nr 3.

THE EXAMINATION OF THE INTERDEPENDENCE OF TRANSACTIONAL PRICES IN LOCAL SECTIONS OF PROPERTY MARKET ON THE DETERMINATION OF PROPERTY MARKET VALUE IN SPECIAL CASES

Summary

It often occurs that it is unfeasible to determine property market value in the way set by legal regulations and professional standards. The obstacle to it is usually the lack of transactions of properties comparable to the property under appraisal in the market relevant according to the location of the property being appraised. The above situation commonly applies in the appraisal of undeveloped land properties being the subject of the right of property (perpetual usufruct) situated in central areas of most cities in Poland.

The article discusses possibilities of solving these problems by implementing the stated regularities between transactional prices in related sections of property market in relation to the section of the relevant market of the property under appraisal. The exemplification of the proposed solution is executed on the basis of the current condition of property market in Jelenia Góra.