

## Wytyczne administrowania gruntami ze szczególnym uwzględnieniem krajów znajdujących się w fazie przekształceń (IV)

# Zagadnienia finansowe

**Od redakcji: kontynuujemy publikację „Wytycznych administrowania gruntami” [część I, II, III – odpowiednio w GEODECIE 9/98, 11/98, 2/99]. Jest to dokument opracowany pod kierownictwem prof. Petera Dale’a przez grupę ekspertów zajmujących się (pod egidą Europejskiej Komisji Gospodarczej ONZ) sprawami administrowania gruntami. Wybrane fragmenty pochodzą z rozdziału „Zagadnienia finansowe”, w którym analizuje się wartość gruntów, metody jej określania oraz istotę rynku nieruchomości; zwraca się uwagę na znaczenie gruntów i nieruchomości w gospodarce narodowej. Omówione są zagadnienia kosztów i korzyści wynikających z ulepszania systemów administrowania gruntami oraz możliwości pełnego odzyskiwania kosztów ponoszonych na prowadzenie systemu administrowania gruntami.**

### Wartość i wycena gruntów

Grunt jest jednym z podstawowych zasobów, z których kraj czerpie bogactwo. Wszystkim gruntom i budynkom można przypisać wartość. Wartość gruntu zależy od celu, w jakim jest określana – wartość budynku dla celów ubezpieczeniowych może nie odpowiadać cenie, jaką budynek osiągnie na licytacji lub na wolnym rynku. Oszacowanie wartości lub ceny rynkowej nieruchomości jest bardziej sztuką niż nauką ścisłą; wartość zależy od wielu czynników zewnętrznych, a także od fizycznych cech gruntu lub nieruchomości.

W krajach Europy Wschodniej i Środkowej znajdujących się obecnie w fazie przekształceń działały systemy katastralne oparte na modelu rosyjskim. Grunt był „wyceniany” pod względem potencjału rolnego, stosownie do rodzajów gleby, klimatu, opadów itp. Taka koncepcja „wartości” jest tylko pośrednio związana z wyceną potrzebną do gospodarowania gruntem w gospodarce rynkowej.

**1. Rozróżnienie ceny, rynku, kosztu i wartości.** Pojęcie ceny odnosi się zwykle do ceny sprzedażnej lub transakcyjnej i ma zastosowanie do procesu wymiany; cena jest faktem dokonanym. Cena to suma, jaką określony nabywca zgadza się zapłacić, a określony sprzedający przyjąć w warunkach danej transakcji.

Rynek to zespół powiązań powodujących, że kupujący i sprzedający są połączeni mechanizmem cen. Rynek nieruchomości jest interakcją podmiotów wymieniających prawa na nieruchomościach na inne aktywa, takie jak pieniądze. Specyficzne rynki nieruchomości określa się według rodzajów nieruchomości, ich położenia, możliwości generowania przychodu, według typowych cech inwestorów, typowych cech najemców lub innych atrybutów istotnych dla osób uczestni-

czących w wymianie nieruchomości. Przykładami takich specyficznych rynków mogą być: rynek nowych domów jednorodzinnych o wartości 100 000 ecu albo rynek starszych, nadających się do remontu domów mieszkalnych, położonych w pobliżu centralnych dzielnic handlowo-usługowych.

Wyceniający posługują się pojęciem kosztu w odniesieniu do produkcji, nie zaś wymiany. Koszt może być faktem dokonanym lub aktualnie wycenianym. Wyceniający wyróżniają różne rodzaje kosztów: koszty bezpośrednie, koszty pośrednie, koszty budowy i koszty rozwoju terenu, zwane dalej kosztami deweloperskimi.

Koszty bezpośrednie obejmują wydatki na pracę i materiały potrzebne do wybudowania nowego obiektu. Nazywa się je często kosztami twardymi. Koszty ogólne i zysk wykonawcy uważa się generalnie za koszty pośrednie.

Koszty pośrednie poniesione na budowę oznaczają wydatki inne niż na pracę i materiały. Obejmują one koszty administracyjne, honoraria ekspertów, koszty finansowania, podatki, odsetki oraz koszty ubezpieczenia budowy i eksploatacji obiektu przed jego zasadniczym zasiedleniem. Koszty pośrednie nazywa się niekiedy kosztami miękkimi. Koszty budowy lub cena oferty wykonawcy obejmują zwykle bezpośrednio koszty pracy i materiałów plus koszty pośrednie wykonawcy.

Koszty deweloperskie to koszty związane z tworzeniem nieruchomości, w tym koszty nabycia gruntu, i doprowadzaniem jej do odpowiedniego stanu używalności. Odróżnia się je od kosztów budowy. Koszty deweloperskie obejmują zysk dewelopera lub przedsiębiorcy realizującego projekt zabudowy nieruchomości.

Stosunki cenowe, rynkowe i kosztowe wiążą się też z pojęciem wartości. W dziedzinie wyceny nieruchomości pojęcie wartości może mieć wiele znaczeń; przyjęcie odpowiedniej definicji

zależy od jej kontekstu i zastosowania. Na rynku określa się zwykle wartość jako przewidywane przyszłe korzyści. Ponieważ wartość związana jest z czasem występowania, wycena odzwierciedla wartość w ściśle określonym czasie.

Wartość w określonym czasie to wartość pieniężna, jaką mienie, towary lub usługi przedstawiają dla kupujących i sprzedających. Aby uniknąć nieporozumień, wyceniający używają określeń, takich jak „wartość rynkowa”, „wartość użytkowa”, „wartość inwestycyjna” czy „wartość szacunkowa”. Większość wycen nieruchomości ogniskuje się wokół wartości rynkowej, stąd też jej wyznaczanie jest na ogół celem wycen.

**2. Metody wyceny.** Proces wyceny ma prowadzić do dobrze uzasadnionego oszacowania wartości nieruchomości przy wzięciu pod uwagę wszystkich stosownych danych. Wyceniający

**Oszacowanie wartości lub ceny rynkowej nieruchomości jest bardziej sztuką niż nauką ścisłą; wartość zależy od wielu czynników zewnętrznych, a także od fizycznych cech gruntu lub nieruchomości.**

szacuje wartość nieruchomości, stosując specyficzne procedury oparte na trzech różnych metodach analizowania danych; kosztowej, porównawczej i kapitalizacji dochodu. Wybór podejścia zależy od rodzaju nieruchomości, przeznaczenia wyceny oraz jakości i ilości danych, dostępnych do przeprowadzenia analizy. Na przykład kosztowy sposób podejścia może nie być odpowiedni w przypadku starszych nieruchomości, których wartość zmniejszyła się znacznie wskutek fizycznego zużycia albo wskutek zużycia funkcjonalnego, co trudno jest oszacować. Nie można też stosować porównawczego sposobu podejścia do wyceny nieruchomości bardzo specjalistycznych, takich jak wysypiska odpadów, gdyż może wtedy brakować danych porównawczych. Sposób podejścia poprzez kapitalizację dochodu stosuje się rzadko do wyceny nieruchomości mieszkalnych zajmowanych przez samego właściciela, choć można ją zastosować w połączeniu z innymi danymi. Sposób ten jest szczególnie niepewny w przypadku rynku nieruchomości handlowych lub przemysłowych. Jeśli jest to możliwe, taksator powinien stosować co najmniej dwa sposoby podejścia do wyceny.

### 3. Kosztowy sposób podejścia do wyceny.

Metoda kosztowa opiera się na założeniu, że kupujący i sprzedający odnoszą wartość do kosztu. Wartość nieruchomości uzyskuje się, dodając szacunkową wartość gruntu do aktualnego kosztu wybudowania lub zastąpienia obiektu, który znajduje się już na gruncie, i odejmując wartość amortyzacji, wynikającą ze zużycia technicznego i funkcjonalnego obiektu. Metoda ta jest szczególnie użyteczna przy wycenie nowych lub niemal nowych obiektów i nieruchomości, które nie są często sprzedawane na rynku. Techniki kosztowe mogą być też wykorzystywane do uzyskiwania informacji potrzebnych przy stosowaniu metod porównawczej i kapitalizacji dochodu.

Aktualne koszty wybudowania ulepszeń obiektu można uzyskać na podstawie pomiarów ilościowych, publikacji o oszacowywaniu kosztów, a także informacji udzielanych przez

przedsiębiorstwa budowlane i wykonawców. Amortyzację mierzy się poprzez badanie rynku oraz stosowanie konkretnych procedur wyceny. Przy podejściu kosztowym wartość gruntu ustala się odrębnie.

**4. Porównawczy sposób podejścia do wyceny.** Porównawczy sposób podejścia do wyceny jest najbardziej użyteczny, gdy niedawno sprzedano kilka podobnych nieruchomości lub wystawia się je właśnie na sprzedaż. Wyceniający otrzymuje szacunkową wartość wycenianej nieruchomości, porównując ją z podobnymi (zwanymi porównywalnymi) przedmiotami sprzedaży. Następnie ocenia stopień podobieństwa lub różnicy wycenianej nieruchomości i innych sprzedawanych nieruchomości, uwzględniając takie elementy, jak: przenoszone prawa do nieruchomości, warunki finansowania, warunki sprzedaży, warunki rynkowe, położenie, cechy fizyczne, cechy gospodarcze, przeznaczenie, składniki wartości nie związane z samą nieruchomością. Następnie koryguje stosownie do tych czynników ceny sprzedaży nieruchomości porównawczych, uwzględniając różnice w stosunku do nieruchomości wycenianej.

W krajach znajdujących się w fazie przekształceń, w których nie występował rynek, może brakować dostatecznej liczby nieruchomości porównawczych. W takich przypadkach należy przyjąć

możliwie najlepsze oszacowanie, uwzględniające między innymi takie czynniki, jak:

- (a) Lokalizacja: topografia, cechy gleby, użyteczna powierzchnia gruntu, ograniczenia budowlane, położenie przy końcu drogi lub narożne, widok i krajobraz, dostęp do ulicy i chodnika, dostęp do kolei i dróg wodnych, dostępność urządzeń użyteczności publicznej, odległość od sklepów, etc., uciążliwości otoczenia (hałas, zanieczyszczenie), strefa przeznaczenia gruntów.
- (b) Wielkość budynku: powierzchnia zabudowy, całkowita powierzchnia użytkowa, powierzchnia pomieszczeń do wynajęcia, kubatura, wysokość budynku, wysokość pomieszczeń, długość frontu, liczba pięter, liczba mieszkań.

**Proces wyceny ma prowadzić do dobrze uzasadnionego oszacowania wartości nieruchomości przy wzięciu pod uwagę wszystkich stosownych danych. Wyceniający szacuje wartość nieruchomości stosując specyficzne procedury oparte na trzech różnych metodach analizowania danych: kosztowej, porównawczej i kapitalizacji dochodu.**

## Odbiorniki GPS

MOŻLIWOŚĆ POKAZU U KLIENTA

**DASSAULT  
SERCEL NP**  
NAVIGATION POSITIONING

### Seria SCORPIO 6000

- ◆ odbiorniki jedno- i dwuczęstotliwościowe
- ◆ systemy do pomiarów w czasie rzeczywistym (zasięg do 40 km)
- ◆ dokładność  $\pm(5\text{mm}+1\text{ppm})$
- ◆ łatwa rozbudowa systemu

**TOPCON**

### TOPCON GP-SX1

- ◆ jednoczęstotliwościowy 12 kanałowy odbiornik GPS
- ◆ dokładność  $\pm(5\text{mm} + 1 \text{ppm})$
- ◆ prosta obsługa
- ◆ waga poniżej 1 kg
- ◆ wodoszczelność IPX-6
- ◆ dostępny także w wersji RTK

**T.P.I. sp. z o.o.**

01-229 WARSZAWA, ul. Wolska 69  
tel/fax: (0-22) 632 91 40  
<http://www.topcon.com.pl>

Pełne szkolenie, sprzedaż ratalna.

Serwis gwarancyjny i pogwarancyjny.

(c) Jakość budynku: jakość materiałów, jakość wykonawstwa, architektura.

(d) Materiały budowlane: fundamenty, szkielet konstrukcji, podłogi, ściany (zewnątrzne i wewnętrzne), sufity, dachy.

(e) Inne cechy budynku: liczba pokoi z rozbiciem na ich rodzaje, ogrzewanie, wentylacja i klimatyzacja, kanalizacja, kominki itp., dodatki i przybudówki, ganki i patia, baseny, garaże, windy.

(f) Projekt: przeznaczenie budynku, styl architektoniczny, kształt budynku, rodzaj dachu, liczba narożników.

(g) Wiek i ocena stopnia zużycia: wiek wyrażony w latach, wiek efektywny, pozostały czas ekonomicznej eksploatacji, aktualny stan itp.

**5. Kapitalizacja dochodu jako sposób podejścia do wyceny.** W podejściu wykorzystującym kapitalizację dochodu ustala się aktualną wartość nieruchomości poprzez przyszłe dochody możliwe do uzyskania z tytułu własności nieruchomości. Zdiskontowane strumienie dochodów z nieruchomości można skapitalizować do obecnej, całkowitej jej wartości. W ramach tego podejścia stosuje się dwie podstawowe formuły:

Dochód/stopa kapitalizacji = wartość;

Dochód x współczynnik kapitalizacji = wartość;

przy czym współczynnik kapitalizacji = 1/stopa kapitalizacji.

Podobnie jak w podejściach kosztowym i porównawczym podejście poprzez kapitalizację dochodu wymaga przeprowadzenia szerokich badań rynkowych. W ramach omawianego podejścia, badania i analizę danych przeprowadza się na tle stosunków podaży i popytu, co daje informacje o tendencjach przewidywanych zachowań na rynku.

Stosując omawiany sposób podejścia do wyceny, wyceniający po oszacowaniu dochodu i wydatków kapitalizuje strumień lub strumienie dochodów stosując odpowiedni współczynnik albo przeliczając te dochody na obecną wartość poprzez dyskontowanie. W ramach dyskontowej analizy napływu gotówki określa się ilość, zmienność, rozkład w czasie i czas trwania okresowych dochodów oraz ilość i rozkład w czasie ich zmniejszeń oraz dyskontuje to do obecnej wartości według określonej stopy procentowej. Wielkości stóp stosowane do kapitalizacji lub dyskontowania są pochodnymi możliwych do przyjęcia stóp zysku dla podobnych nieruchomości.

## Opodatkowanie gruntów i nieruchomości

Opisane pokrótce systemy wycen wiążą się z opodatkowaniem gruntów i związanych z nimi budynków. Każdy system podatkowy powinien:

- służyć wyraźnie określonym celom społecznym;
- przynosić znaczne dochody;
- znajdować się pod całkowitą kontrolą władz rządowych;
- działać w sposób zrozumiały dla ludzi i być oceniany przez nich jako sprawiedliwy;
- być względnie prosty i tani w zakresie poboru;
- utrudniać uchylanie się od płacenia wynikających z niego należności;

■ sprawiedliwie rozkładać ciężar opodatkowania w społeczeństwie;

■ zachęcać do racjonalnego wykorzystywania zasobów.

W wielu krajach obowiązuje podatek od przeniesienia własności gruntu, podczas gdy w innych nakłada się podatki bezpośrednio na grunt lub budynki (albo na jedno i drugie). Kataster fiskalny jest instrumentem prowadzenia polityki w dziedzinie podatku od nieruchomości. Choć dane zawarte w katastrach fiskalnych służą przede wszystkim do wyceny wartości gruntów w celu określenia wymiaru podatku od nieruchomości, mogą być też wykorzystywane do określania innych podatków, takich jak podatek od majątku osobistego lub dochodu osiąganego z nieruchomości. Ten ostatni obejmuje także podatek od dziedziczenia, nazywany niekiedy podatkiem spadkowym.

Aby kataster fiskalny działał sprawnie i skutecznie, potrzebne są przede wszystkim aktualne mapy nieruchomości, porządkujące jednocześnie zbierane i przechowywane informacje o wartościach nieruchomości. W procesie przeprowadzania wyceny można wykorzystać przybliżone rozmiary, kształt i położenie działek przedstawionych na mapie.

**Aby kataster fiskalny działał sprawnie i skutecznie, potrzebne są przede wszystkim aktualne mapy nieruchomości, porządkujące jednocześnie zbierane i przechowywane informacje o wartościach nieruchomości. W procesie przeprowadzania wyceny można wykorzystać przybliżone rozmiary, kształt i położenie działek przedstawionych na mapie.**

sów dokonywanych dla celów podatkowych; mogą też pochodzić z danych przechowywanych w rejestrach własności gruntów. Mapy nieruchomości są niezbędne, gdyż zapewniają identyfikację wszystkich działek oraz pozwalają uniknąć wielokrotnego opodatkowania jednej. W procesie przeprowadzania wyceny można wykorzystać przybliżone rozmiary, kształt i położenie działek przedstawionych na mapie.

Utworzenie w celach podatkowych zapisów dotyczących gruntu i nieruchomości wymaga:

- zidentyfikowania i sporządzenia map wszystkich nieruchomości podlegających opodatkowaniu;
- zaklasyfikowania każdej z nieruchomości według uzgodnionych zespołów cech dotyczących takich zagadnień, jak sposób użytkowania, wielkość, rodzaj budowli i obiektów;
- zebrania i przeprowadzenia analizy odpowiednich danych rynkowych, w tym danych o cenach sprzedaży, o czynszach lub kosztach utrzymania budynków, w razie potrzeby ze wskazaniem okresu ich powstania;
- określenia wartości każdej z nieruchomości według opublikowanej procedury;
- wskazania osoby lub osób, na których będzie ciążył obowiązek podatkowy;
- przygotowania aktu wyceny;
- imiennego poinformowania płatników podatku od nieruchomości o tym, ile i za co mają płacić;
- pobierania odpowiednich podatków;
- stworzenia procedury odwołań dla podatników kwestionujących wymiar podatku.

cdn.

Użyte określenia i prezentowane w niniejszej publikacji materiały nie implikują wyrażenia jakiegokolwiek opinii Sekretariatu ONZ w sprawach dotyczących statusu prawnego państwa, obszaru, miasta lub powierzchni albo dotyczących jego władz albo wyznaczenia jego granic. Tłumaczenie wykonano w Głównym Urzędzie Geodezji i Kartografii pod kierunkiem Konrada Pirwitsza – dyrektora Departamentu Katastru Nieruchomości (obecnie radcy prezesa GUGiK ds. integracji z Unią Europejską).