

## STANDARD IV.4

### WYBRANE OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE I ZOBOWIĄZANIOWE ZASADY WYCENY

#### 1. Zasady ogólne

- 1.1. Przedmiotem standardu jest określenie wpływu ograniczonych praw rzeczowych i praw zobowiązaniowych na wartość rynkową nieruchomości oraz określenie wartości następujących praw:
  - a) użytkowania,
  - b) służebności gruntowej i osobistej,
  - c) hipoteki,
  - d) dzierżawy,
  - e) najmu,
  - f) użyczenia,
  - g) renty i dożywocia.
- 1.2. Standard niniejszy stosuje się odpowiednio do określania wartości innych praw pozostających w związku z nieruchomością.
- 1.3. Czynniki, które mogą mieć wpływ na wartość wycenianego prawa, wynikającymi z treści i charakterystyki prawa, są w szczególności:
  - a) dopuszczalność przeniesienia prawa na inną osobę (zbywalność) i możliwość obciążenia prawa w szczególności hipoteką, zastawem lub użytkowaniem (obciążliwość prawa),
  - b) zakres ingerencji uprawnionego w prawa właściciela,
  - c) terminowość prawa,
  - d) sposób ujawnienia prawa,
  - e) zakres ochrony prawa.
- 1.4. Przy dokonywaniu wyceny z uwzględnieniem zasad przewidzianych w niniejszym standardzie rzeczoznawca majątkowy winien uwzględnić, że prawa, o których mowa w punkcie 1.1 mogą wpływać, w większym lub mniejszym stopniu na wartość nieruchomości, obniżając tę wartość, podwyższając ją lub też nie mieć na nią istotnego wpływu.
- 1.5. W związku z określaniem wartości prawa rzeczoznawca majątkowy (na żądanie zamawiającego) może wyrazić opinię na temat celowości

ustanowienia prawa, zmiany jego treści lub zniesienia prawa. Opinia ta nie stanowi operatu szacunkowego.

- 1.6. Określenie wartości ograniczonych praw rzeczowych i praw zobowiązaniowych rzeczoznawca majątkowy winien poprzedzić zebraniem wszelkich niezbędnych danych do określenia wartości nieruchomości obciążonej oraz danych i informacji, co do określenia wartości wycenianych praw.
- 1.7. Przy określaniu wpływu ograniczonych praw rzeczowych lub praw zobowiązaniowych na wartość nieruchomości lub określaniu wartości tych praw w szczególności należy uwzględnić następujące informacje:
  - a) o aktualnym stanie prawnym nieruchomości,
  - b) o uwarunkowaniach prawnych gospodarowania nieruchomościami,
  - c) o cenach uzyskiwanych w obrocie tymi prawami,
  - d) o wpisach w dziale III i IV Księgi wieczystej,
  - e) o innych warunkach mających wpływ na wartość, np.: długość życia, ceny skupu płodów, wielkość plonów, ceny paliw.
- 1.8. Źródłami informacji przedstawionych w punkcie 1.7 są:
  - a) źródła obligatoryjne – ewidencja gruntów i budynków, dokumenty prawne, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wywiad terenowy,
  - b) źródła fakultatywne – ewidencja uzbrojenia podziemnego, mapa zasadnicza, dokumentacja techniczna obiektu, analizy rynku, informacje właścicieli, katalogi cen materiałów, dokumentacja leśna itp.
- 1.9. W przypadku, gdy przedmiotem wyceny są prawa zbywalne, określeniu podlega ich wartość rynkowa. Przy wycenie nieruchomości obciążonej prawami niezbywalnymi określeniu podlega wyłącznie ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Gdy brak jest możliwości określenia wpływu niezbywalnego, ograniczonego prawa rzeczowego na wartość nieruchomości, wartość tego prawa może być określona poprzez uwzględnienie kosztów jego uzyskania, w tym między innymi kosztów sporządzenia dokumentacji geodezyjnej i zawarcia umowy.

## **2. Użytkowanie.**

- 2.1. Dokonując wyceny wartości prawa użytkowania ustanowionego na nieruchomości lub jej części należy uwzględnić, wynikający z umowy

pomiędzy właścicielem nieruchomości a użytkownikiem, zakres ich stosunków wzajemnych oraz ich wzajemnych roszczeń (np. użytkowanie całej nieruchomości lub jej części, pobieranie wszystkich lub określonych pożytków, roszczenia o dokonanie nakładów na rzecz objętą użytkowaniem np. związanych z naprawieniem szkody oraz roszczenie o zwrot nakładów).

- 2.2. Rzeczoznawca majątkowy decyduje o przyjętym sposobie wyceny prawa użytkowania uwzględniając zasady ogólne, a ponadto szczególne uwarunkowania wynikające z:
  - a) zakresu użytkowania, np. ograniczonego przez wyłączenie oznaczonych pożytków rzeczy oraz ograniczenie do części nieruchomości,
  - b) czy, jakie i jak długo właściciel nieruchomości obciążonej ponosi ciężary lub uzyskuje ewentualne korzyści,
  - c) czy, jakie i jak długo uzyskuje korzyści użytkownik nieruchomości.
- 2.3. Wartość prawa użytkowania może być określona przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki dyskontowania strumieni pieniężnych (DCF). W komentarzu do Standardu zamieszczono uwagi do tego podejścia.
- 2.4. Rzeczoznawca majątkowy może określić również wpływ użytkowania na wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli użytkowanie jest ustanowione na części nieruchomości należy uwzględnić jego wpływ na wartość rynkową całej nieruchomości.

#### **2.A. Użytkowanie nieruchomości wykorzystywanych jako pracownicze ogrody działkowe.**

- 2.5. Przedmiotem operatów szacunkowych sporządzanych dla nieruchomości wykorzystywanych jako pracownicze ogrody działkowe w rozumieniu ustawy z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz.U. z 1996 r. Nr 85, poz. 390 z późn. zm.) mogą być:
  - a) prawo użytkowania gruntów Polskiego Związku Działkowców, wykorzystywanych na cele podstawowych urządzeń pracowniczego ogrodu działkowego, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez użytkowników działek,
  - b) prawo użytkowania działek ustanowione przez Polski Związek Działkowców na rzecz osób fizycznych,
  - c) prawo użytkowania działek ustanowione w drodze umowy cywilnoprawnej zawartej w formie aktu notarialnego na gruntach

znajdujących się w użytkowaniu wieczystym Polskiego Związku Działkowców,

- d) urządzenia pracowniczego ogrodu działkowego przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników działek, stanowiące własność Polskiego Związku Działkowców,
- e) nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działkach stanowiące własność ich użytkowników,
- f) koszty założenia nowego ogrodu i odtworzenia urządzeń likwidowanego pracowniczego ogrodu działkowego,
- g) określenie wpływu na wartość nieruchomości prawa użytkowania działek przez ich użytkowników oraz prawa użytkowania gruntów przez Polski Związek Działkowców.

2.6. Zasad przewidzianych w niniejszym standardzie nie stosuje się do wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntów przysługującego Polskiemu Związkowi Działkowców na mocy art. 8 ust. 2 ustawy o grodach działkowych.

2.7. Wycena w związku z likwidacją pracowniczego ogrodu działkowego jako obiektu stałego.

2.7.1. Przy wycenie wykonywanej na potrzeby związane z likwidacją stałych ogrodów sporządza się operaty szacunkowe w celu:

- a) określenia kosztów związanych z odtworzeniem urządzeń nowego ogrodu w szczególności budynków i innych urządzeń oraz zasiewów, upraw i plantacji kultur wieloletnich oraz kosztów doprowadzenia gruntu do stanu umożliwiającego prawidłowe korzystanie z niego w celu prowadzenia ogrodu działkowego,
- b) określenia kosztów związanych z odtworzeniem urządzeń likwidowanego ogrodu w szczególności: budynków i innych urządzeń oraz zasiewów, upraw i plantacji kultur wieloletnich przy uwzględnieniu stanu gruntu związanego z prowadzeniem ogrodu działkowego,
- c) ustalania strat i odszkodowań za składniki majątkowe użytkowników działek, w tym za nasadzenia, urządzenia i obiekty oraz za urządzenia stanowiące własność Polskiego Związku Działkowców.

2.7.2. Przy wycenie sporządzanej do celów związanych z likwidacją stałych ogrodów uwzględnić należy zarówno stan nieruchomości

podlegającej likwidacji jak i nieruchomości przydzielonej jako teren zastępczy. Operat szacunkowy powinien określać wartość nieruchomości według tego samego poziomu cen dla nieruchomości likwidowanej i terenu przydzielonego przy przyjęciu stanu z dnia sporządzania operatu. Przyjęcie innego stanu szacowanych nieruchomości wymaga wyraźnego zaznaczenia i uzasadnienia.

2.7.3. Przy wycenie na potrzeby rozliczania nakładów niezbędnych do odtworzenia urządzeń, w związku z likwidacją ogrodów działkowych, stosuje się wyłącznie podejście kosztowe.

2.7.4. Wycena na potrzeby ustalania strat i odszkodowań w zasiewach, uprawach i plantacjach kultur wieloletnich, przy likwidacji ogrodu, odbywa się przy zastosowaniu odpowiednio zasad przewidzianych w Standardzie V.4. Wycena nieruchomości rolnych. Zastosowanie podejścia kosztowego może dotyczyć wyłącznie określania wartości nasadzeń wieloletnich w okresie likwidacji w sytuacji, gdy wartość określona w podejściu kosztowym (metodą likwidacji) będzie wyższa od uzyskanej w podejściu mieszanym uwzględniającym utracone plony.

2.8. Przy określaniu wpływu prawa użytkowania ogrodu działkowego na wartość nieruchomości należy uwzględnić w szczególności:

- a) charakter ogrodu działkowego - czasowy lub stały,
- b) tytuł prawny do nieruchomości posiadany przez Polski Związek Działkowców - użytkowanie lub użytkowanie wieczyste,
- c) tytuł prawny do działki posiadany przez użytkownika - użytkowanie jako ograniczone prawo rzeczowe lub użytkowanie ogrodu,
- d) stan nieruchomości,
- e) cel wyceny.

2.9. Określanie wartości prawa użytkowania ogrodu działkowego jako ograniczonego prawa rzeczowego odbywa się poprzez określenie wartości rynkowej lub odtworzeniowej tego prawa z uwzględnieniem:

- a) treści tego prawa,
- b) stanu nieruchomości należących do Polskiego Związku Działkowców a przeznaczonych do wspólnego korzystania,
- c) stanu nasadzeń (drzew i innych roślin) i obiektów (budynków i innych urządzeń) stanowiących własność użytkownika działki,
- d) celu wyceny.

2.10. Określanie wartości prawa użytkowania ogrodu działkowego, nie będącego ograniczonym prawem rzeczowym odbywa się zgodnie z pkt. 7.6. poprzez określenie wartości rynkowej lub odtworzeniowej z uwzględnieniem:

- a) treści tego prawa,
- b) stanu nieruchomości należącej do Polskiego Związku Działkowców a przeznaczonej do wspólnego korzystania,
- c) stanu nasadzeń (drzew i innych roślin) i obiektów (budynków i innych urządzeń) stanowią jego własność użytkownika działki,
- d) celu wyceny.

## **2.B. Użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne (użytkowanie wkładów gruntowych)**

2.11. Przy wycenie nieruchomości wnoszonych jako wkłady gruntowe do rolniczej spółdzielni produkcyjnej należy uwzględnić przepisy prawa spółdzielczego stosując do wyceny odpowiednio podejście porównawcze lub dochodowe, według stanu nieruchomości i poziomu cen z dnia wniesienia.

2.12. Przy określaniu wpływu prawa użytkowania wkładu gruntowego na wartość nieruchomości należy wziąć pod uwagę:

- a) treść tego prawa określaną w kodeksie cywilnym, uregulowania statutu spółdzielni oraz postanowienia umowy lub protokołu wniesienia wkładu a w szczególności:
  - terminowość,
  - odpłatność,
  - zasady i termin zwrotu,
- b) stan nieruchomości przy wnoszeniu wkładu, przy uwzględnieniu, które z części nieruchomości stanowią przedmiot użytkowania oraz które z budynków i innych urządzeń zostały wzniesione przez spółdzielnię, a także, które z drzew i innych roślin wieloletnich zostały posadzone przez spółdzielnię,
- c) zakres dokonanych zmian (naruszeń) substancji wkładu gruntowego oraz zmiany jego przeznaczenia związanego z realizacją zadań spółdzielni, z tym jednak, że należy zbadać zgodność tych zmian ze statutem spółdzielni i umową (protokołem) wniesienia wkładu gruntowego.

2.13. Wycena sporządzana na potrzeby rozliczeń związanych ze zwrotem w naturze wkładów gruntowych, których wartość uległa zmianie w związku z działaniami spółdzielni, winna uwzględniać stan nieruchomości z dnia wniesienia wkładu i stan z dnia zwrotu, oraz ceny z dnia sporządzania

operatu. Przyjęcie innego poziomu cen wymaga wyraźnego zaznaczenia i uzasadnienia.

- 2.14. Rzecznawca majątkowy sporządza opinię o wartości rzeczy ruchomych wnoszonych jako równoważnik określonego wkładu pieniężnego w postaci inwentarza żywego, pasz, materiału siewnego, urządzeń, maszyn i narzędzi przy uwzględnieniu przydatności we wspólnym gospodarstwie, według stanu i poziom cen rynkowych z dnia wniesienia.

### **3. Służebności.**

- 3.1. Określając przedmiot wyceny rzeczoznawca majątkowy powinien sprecyzować rodzaj służebności (gruntowa lub osobista) oraz określić stan prawny nieruchomości (obciążonej i władającej oraz wskazać, kto jest uprawniony do korzystania ze służebności osobistej).  
Należy powołać się na wpis w księdze wieczystej lub brak tego wpisu oraz wskazać inny dowód istnienia tego prawa (np. umowa o ustanowienie służebności lub stosowne orzeczenie sądowe albo decyzja administracyjna).
- 3.2. Rzecznawca majątkowy powinien określić treść służebności, która może polegać na tym, że:
- a) właściciel nieruchomości władającej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej,
  - b) właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań,
  - c) właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władającej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności.
- 3.3. Rzecznawca majątkowy powinien określić w operacie szacunkowym:
- a) na czym polega zmniejszenie użyteczności nieruchomości obciążonej lub jej części i w jakim zakresie wpływa to na zmniejszenie jej wartości,
  - b) jaki jest zakres służebności i sposób jej wykonywania.
- 3.4. Jeżeli przedmiotem wyceny jest służebność osobista, rzeczoznawca majątkowy powinien określić w części opisowej, czy istnieje umowa, z której wynika, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie dzieciom, małżonkowi lub innym następcom prawnym oraz czy uprawniony może przyjąć do wspólnego zamieszkiwania małżonka i małoletnie dzieci, czy prawo do współzamieszkiwania może dotyczyć

innych osób. Istnienie takiej umowy winno być uwzględnione w dokonywanej wycenie.

- 3.5. Określając cel wyceny rzeczoznawca majątkowy powinien sprecyzować, dla jakich potrzeb wykonuje wycenę, a w szczególności może to dotyczyć:
- ustalenia wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności,
  - ustalenia wynagrodzenia z tytułu zniesienia lub zmiany treści służebności,
  - ustalenie odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości, na której ustanowiona jest służebność lub nieruchomości władnącej,
  - określenia wartości nieruchomości władnącej lub obciążonej.
- 3.6. Rzeczoznawca majątkowy decyduje o przyjętym sposobie wyceny prawa służebności, mając na uwadze:
- cel wyceny,
  - odpowiednie przepisy prawa,
  - rodzaj dostępnych informacji,
  - okres, na który została ustanowiona służebność,
  - zakres ustanowienia służebności.
- 3.7. Przy określaniu wpływu służebności gruntowej na wartość nieruchomości władnącej rzeczoznawca majątkowy uwzględnia następujące okoliczności:
- czy, jakie i jak długo właściciel nieruchomości obciążonej ponosi ciężary lub uzyskuje korzyści,
  - czy, jakie i jak długo uzyskuje korzyści właściciel nieruchomości władnącej.
- 3.8. Określenie wartości prawa służebności.
- 3.8.1. Jeżeli na rynku lokalnym zaobserwowano transakcje ustanawiania lub znoszenia albo zmiany treści służebności wartość można określić na podstawie analizy umów notarialnych oraz orzeczeń sądowych z uwzględnieniem elementów cenotwórczych wpływających na wartość porównywanych nieruchomości i praw.
- 3.8.2. Przy określeniu wartości służebności, wartość służebności można określić jako różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości bez ustanowionej służebności i wartością rynkową nieruchomości z ustanowioną służebnością:

$$W_s = W_1 - W_2$$

w którym:

$W_s$  – wartość prawa służebności,



- $W_1$  – wartość rynkowa nieruchomości bez ustanowionej służebności,  
 $W_2$  – wartość rynkowa nieruchomości z ustanowioną służebnością.

3.8.3. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości w podejściu porównawczym należy uwzględnić ograniczenie możliwości zabudowy (np. węższy front budynku, konieczność zmiany projektu - inny kształt budynku). Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym dla nieruchomości rolnych należy uwzględnić brak możliwości uzyskiwania plonów lub ograniczenie wysokości plonów z części gruntu objętej służebnością (np. służebność przepędu bydła, służebność dojazdu sprzętem rolniczym, służebność polegająca na zakazie pogłębiania rowów melioracyjnych lub zakazie wprowadzenia określonych rodzajów roślin).

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym dla nieruchomości zurbanizowanych należy uwzględnić przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości obciążonej prawem służebności następujące czynniki:

- a) możliwość uzyskiwania niższych dochodów z nieruchomości (w tym niższych stawek czynszu lub ograniczenie dochodów pozaczynszowych, krótszy okres w roku uzyskiwania dochodów),
- b) możliwość ponoszenia większych strat z tytułu niepełnego wykorzystania powierzchni oraz większych zaległości czynszowych,
- c) zwiększenie wydatków operacyjnych (np. na naprawy i konserwacje, dostawę mediów, wywóz śmieci itp.),
- d) zmiana wysokości stopy kapitalizacji (większe ryzyko niezyskania dochodu).

3.8.4. W przypadku, gdy służebność drogowa nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, wartość tej służebności, stanowić może iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa.

Określenie tej wartości następuje według poniższego wzoru:

$$W_S = P \times C \times K$$

w którym:

- $W_S$  – wartość prawa służebności drogowej

- P** – powierzchnia gruntu zajętego na drogę w m<sup>2</sup>,
- C** – wartość rynkowa jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej,
- K** – współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (np. czy z drogi objętej służebnością korzysta tylko właściciel nieruchomości władnącej czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby; jaka jest częstotliwość przejazdu i przychodu np. dojazd do domu jednorodzinnego lub motelu, rodzaj pojazdów korzystających z drogi np. samochody i pojazdy rolnicze, uciążliwości związane z ustanowieniem służebności np. dojazd do zbiornika bezodpływowego – szamba). (*Wartość tego współczynnika może wynosić od 0 do 1*).

- 3.8.5. Przy określenia wartości służebności gruntowej można uwzględnić:
- koszty związane z ustanowieniem służebności np. budowy drogi (utwardzenie nawierzchni), budowy studni, mostu, ogrodzenia lub kosztów rozbiórki ogrodzenia lub budynku,
  - koszty wprowadzenia nowych nasadzeń roślinnych lub koszty wycinki drzew oraz opłat związanych z wycinką oraz usuwaniem drzew i krzewów,
  - czynnik pertraktacji o udział w pożytkach uzyskiwanych z nieruchomości władnącej.
- 3.8.6. Wartość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności powinna być określona jako świadczenie jednorazowe. Jednak na życzenie zleceniodawcy może być określona również jako świadczenie okresowe. Wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności może być określone w kwocie pieniężnej lub jako świadczenie niepieniężne (np. wyrażone w decytonach żyta).
- 3.8.7. Wartość prawa służebności (gruntowej i osobistej) może być także określona zarówno przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej lub techniki dyskontowania strumieni pieniężnych (DCF). W komentarzu do Standardu zamieszczono uwagi.
- 3.8.8. Rzeczoznawca majątkowy może także określić wpływ służebności na wartość nieruchomości obciążonej, mając na uwadze, że ma ona wpływ na wartość całej nieruchomości, a nie tylko obciążonej nią części. Dla określenia zmiany wartości nieruchomości w związku z

ustanowieniem prawa służebności stosuje się odpowiednio sposób podany w punktach 3.8.4 i 3.8.7.

3.8.9. W związku z określeniem wartości prawa służebności rzeczoznawca majątkowy (na żądanie zamawiającego) może dokonać analizy, w formie opinii, opłacalności ustanowienia prawa służebności w porównaniu z innym prawem rzeczowym (np. użytkowaniem wieczystym gruntu). Opinia ta nie może stanowić operatu szacunkowego.

#### **4. Hipoteka.**

Istnienia obciążeń hipotecznych nie uwzględnia się przy określaniu wartości nieruchomości, ale obciążenia te mają wpływ na jej cenę oraz na jej pozycję na rynku. Jeżeli w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny jest wpisana hipoteka obciążająca tę nieruchomość, rzeczoznawca majątkowy winien, w ramach analizy stanu prawnego zbadać, jakie hipoteki są wpisane do księgi wieczystej, na czyją rzecz i w jakiej kwocie.

#### **5. Prawa zobowiązaniowe.**

5.1. Rzeczoznawca majątkowy uwzględnia wpływ praw zobowiązaniowych na wartość nieruchomości. Stosownie do celu wyceny może określić samoistną wartość tych praw.

W szczególności przedmiotem wyceny mogą być następujące prawa:

- a) najem rozumiany jako oddanie nieruchomości lub jej części do użytkowania na czas oznaczony lub nieoznaczony za zapłatą odpowiedniego czynszu,
- b) dzierżawa rozumiana jako oddanie nieruchomości lub jej części do użytkowania i pobierania z niej pożytków na czas oznaczony lub nieoznaczony za zapłatą umówionego czynszu,
- c) użyczenie rozumiane jako oddanie nieruchomości lub jej części do bezpłatnego użytkowania na czas oznaczony lub nieoznaczony,
- d) dożywocie rozumiane jako zobowiązanie nabywcy w zamian za przeniesienie własności nieruchomości, lub jej części, do zaspokojenia potrzeb zbywcy lub jego osób bliskich, wynikających z umowy.

5.2. Określając przedmiot wyceny rzeczoznawca majątkowy powinien sprecyzować rodzaj prawa zobowiązaniowego oraz określić stan prawny nieruchomości obciążonej tym prawem, a także wskazać osoby będące stronami umowy zobowiązaniowej.

Należy powołać się na wpis w księdze wieczystej lub brak tego wpisu oraz wskazać inny dowód istnienia tego prawa np. decyzja administracyjna, orzeczenie sądowe, umowa najmu, umowa dzierżawy, umowa użyczenia, umowa o dożywocie.

- 5.3. W wycenie należy uwzględnić, wynikający z umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości i odpowiednio: najemcą, dzierżawcą oraz biorącym w użyczenie i dożywcotnikiem zakres ich stosunków wzajemnych oraz ich wzajemnych roszczeń.
- 5.4. Określając cel wyceny rzeczoznawca majątkowy powinien sprecyzować, dla jakich potrzeb wykonuje wycenę. Może to mieć miejsce w szczególności dla:
  - a) ustalenia odszkodowania z tytułu przedwczesnego rozwiązania umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia,
  - b) określenia wartości prawa dożywocia dla potrzeb zamiany na dożywcotnią rentę (np. w przypadku zbycia nieruchomości obciążonej tym prawem),
  - c) ustalenia wysokości czynszu z tytułu najmu lub dzierżawy oraz określenia wartości innych świadczeń (np. sprzątania, ogrzewania, wywozu nieczystości itp.),
  - d) ustalenia wysokości stawki czynszu dzierżawy wieloletniej jako procentowego udziału w wartości gruntu,
  - e) analizy opłacalności oddania gruntu w dzierżawę wieloletnią w porównaniu z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste,
  - f) ustalenia wynagrodzenia z tytułu rozwiązania umowy lub zmiany treści umowy zobowiązaniowej,
  - g) ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości, na której ustanowione jest prawo zobowiązaniowe,
  - h) określenie wartości nakładów na nieruchomość związanych z roszczeniami wynajmującego lub najemcy,
  - i) ustalenia wartości rynkowej nieruchomości obciążonej prawem zobowiązaniowym (np. przy podziale masy spadkowej, przy zniesieniu współwłasności, przy podziale majątku wspólnego małżonków, przy udzieleniu kredytu bankowego, przy sprzedaży nieruchomości itp.).
- 5.5. W komentarzu do Standardu określono jakie czynniki, w zależności od celu wyceny, rzeczoznawca majątkowy może brać pod uwagę określając wartości praw zobowiązaniowych (w tym prawa najmu, dzierżawy, użyczenia i dożywocia) oraz wpływ tych praw na nieruchomość.
- 5.6. Określanie wartości praw zobowiązaniowych.

- 5.6.1. Rzeczoznawca majątkowy decydując o przyjętym sposobie wyceny stosuje podejście porównawcze, dochodowe i ewentualnie kosztowe oraz mieszane.
- 5.6.2. Przy określaniu wartości prawa zobowiązaniowego oraz przy określaniu wpływu prawa zobowiązaniowego obciążającego wycenianą nieruchomość rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić następujące okoliczności:
- a) czy, jakie i jak długo właściciel nieruchomości obciążonej umową zobowiązaniową: wynajmujący, wdzierżawiający, użyczający (komodant) ponosi ciężary lub uzyskuje ewentualne korzyści,
  - b) czy, jakie i jak długo uzyskuje korzyści najemca, dzierżawca, biorący w używanie lub dożywotnik.
- 5.6.3. Wartość prawa zobowiązaniowego może być określona w podejściu porównawczym w szczególności jeżeli na rynku lokalnym zaobserwowano transakcje obejmujące nieruchomości obciążone prawami zobowiązanymi i można określić - na podstawie analizy umów notarialnych oraz orzeczeń sądowych - wpływ elementów cenotwórczych wynikających z zawartych umów na wartość porównywanych nieruchomości i praw.
- 5.6.4. Wartość rynkową prawa zobowiązaniowego można określić jako różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości nieobciążonej prawem zobowiązaniowym i wartością rynkową nieruchomości obciążoną w/w prawem:

$$W_{pz} = W_1 - W_2$$

w którym:

- $W_{pz}$  – wartość rynkowa prawa zobowiązaniowego (m.in.: najmu, dzierżawy, użyczenia, dożywocia)
- $W_1$  – wartość rynkowa nieruchomości nieobciążonej prawem zobowiązaniowym
- $W_2$  – wartość rynkowa nieruchomości obciążonej w/w prawem.

- 5.6.5. W szczególnym przypadku wartość rynkową nieruchomości obciążonej prawem zobowiązaniowym można określić jako różnicę

między wartością rynkową nieruchomości nieobciążonej tym prawem, a wartością rynkową tego prawa.

- 5.6.6. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości obciążonej prawem zobowiązaniowym, w podejściu porównawczym, należy uwzględnić jako cechy rynkowe m.in.: ograniczenie możliwości jej alternatywnego wykorzystania np. rozbudowę lub nadbudowę obiektu, wprowadzenie nowej zabudowy oraz konieczność ponoszenia kosztów nakładów, ograniczenia związane z uzyskaniem przez właściciela nieruchomości kredytu bankowego.
- 5.6.7. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości rolnej obciążonej (w całości lub w części) prawem dzierżawy, w podejściu dochodowym, należy, oprócz zasad zawartych w Standardzie V.5 uwzględnić:
- a) poziom czynszów rynkowych oraz poziom czynszów według zapisu w umowie,
  - b) brak możliwości uzyskiwania pożytków (plonów) lub ograniczenie wysokości pożytków z części gruntu obciążonej prawem zobowiązaniowym w okresie trwania umowy,
  - c) w szczególności przy określaniu wielkości wydatków operacyjnych należy uwzględnić fakt, że dzierżawca obowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy (czyli należy zwrócić grunt z zasiewami jeżeli zwrot następuje w okresie gdy wg zasad prawidłowej gospodarki zasiewy powinny być dokonane). Należy więc oszacować np. wydatki na zakup ziarna, nawozów, krzewów oraz koszty wykonania prac agrokulturalnych.
- 5.6.8. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości zurbanizowanej obciążonej (w całości lub w części) prawem zobowiązaniowym, w podejściu dochodowym, należy uwzględnić, oprócz zasad zawartych w Standardzie III.6 następujące czynniki:
- a) poziom czynszów rynkowych oraz poziom czynszów wg zapisu w umowie,
  - b) brak możliwości uzyskiwania dochodów lub uzyskiwania niższych dochodów z nieruchomości (w tym niższych stawek czynszu lub ograniczenie dochodów pozaczynszowych tj. reklamy na budynku, anteny satelitarne montowane na dachu itp.),

- c) zawarte wcześniej korzystne umowy zobowiązaniowe (np. z czynszem wyższym od rynkowego),
- d) zwiększenie lub zmniejszenie wydatków operacyjnych (np. na naprawy i konserwacje, dostawę mediów, wywóz śmieci itp.) w zależności od zapisu w umowie,
- e) zmiana wysokości stopy kapitalizacji (większe lub mniejsze ryzyko niezyskania dochodu),
- f) zastrzeżenia w umowie dotyczące obowiązku uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego, podatków od nieruchomości oraz innych ciężarów związanych z własnością.

5.6.9. Przy określaniu wartości prawa dożywocia należy uwzględnić odpowiednio wyżej opisane zasady, a także dodatkowo:

- a) wiek osoby (lub osób), na rzecz której (lub których) ustanowione jest to prawo,
- b) koszty utrzymania (m.in. wyżywienia, ubrania, mieszkania, opału, światła) i leczenia (m.in. leków, sprzętu rehabilitacyjnego) dożywotnika,
- c) koszty pogrzebu i pochówku zgodnie ze zwyczajem miejscowym,
- d) zapisu w umowie czy dożywocie dotyczy innych osób bliskich zbywcy nieruchomości,
- e) gdy prawo dożywocia ustanowione jest na rzecz kilku osób w przypadku śmierci jednej z osób uprawnionych prawo dożywocia powinno być odpowiednio zmniejszone (np. obejmować o jeden pokój mniej, niższe świadczenia pieniężne), chyba że potrzeby zmarłego dożywotnika były mniejsze od potrzeb dożywotnika pozostającego przy życiu i zachodzą konkretne okoliczności związane z koniecznością zażywania drogich leków, używania drogiego sprzętu rehabilitacyjnego, specjalistycznej opieki medycznej itp.,
- f) zobowiązania w stosunku do osób, względem których ciąży na dożywotniku ustawowy obowiązek alimentacyjny (np. roszczenie uznania umowy o dożywocie za bezskuteczną przez dziecko dożywotnika urodzone po zawarciu umowy o dożywocie),
- g) możliwość zamiany prawa dożywocia na rentę.

5.6.10. Wartość prawa zobowiązaniowego w podejściu dochodowym metodą inwestycyjną może być określona zarówno przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej jak też techniki dyskontowania

strumieni pieniężnych (DCF). W komentarzu do Standardu zamieszczono uwagi.

5.6.11. Jeżeli wycena sporządzana na potrzeby rozliczeń związanych ze zwrotem nieruchomości (np. przy umowie najmu, dzierżawy, użyczenia oraz dożywocia) powinno się uwzględniać stan nieruchomości z dnia wydania nieruchomości oraz stan z dnia jej zwrotu, a także poziom cen z dnia sporządzania operatu szacunkowego. Przyjęcie innego poziomu cen wymaga wyraźnego zaznaczenia i uzasadnienia.

5.6.12. Jeżeli wycena obejmuje określenie wartości nakładów poniesionych na nieruchomości, wartość tych nakładów określa się zgodnie z właściwymi przepisami.

5.7. W przypadku wyceny sporządzanej dla potrzeb naliczenia opłaty skarbowej wartość najmu oraz dzierżawy jest określana jako „wartość świadczeń najemcy lub dzierżawcy” i ustalana za czas, na jaki zawarta jest umowa. W przypadku najmu lokali - nie dłużej niż 5 lat, a gdy umowa zawarta jest na czas nie określony - uważa się że okres ten wynosi 10 lat.

Należy zauważyć, że pojęcie: wartość świadczeń najemcy lub dzierżawcy nie jest pojęciem tożsamym z czynszem, ponieważ obejmuje także ponoszone przez najemcę lub dzierżawcę podatki i inne ciężary związane z własnością lub posiadaniem nieruchomości lub jej części.

5.8. Rzeczoznawca majątkowy określając wpływ obciążenia prawem zobowiązaniowym na wartość rynkową nieruchomości obciążonej powinien mieć na uwadze, że ma ono wpływ na wartość całej nieruchomości, a nie tylko obciążonej nim części.

5.9. W związku z określeniem wartości prawa zobowiązaniowego lub wpływu tego prawa na wartość nieruchomości rzeczoznawca majątkowy (na żądanie zamawiającego) może dokonać analizy opłacalności zawarcia umowy zobowiązaniowej obciążającej nieruchomość w porównaniu z dokonaniem innej czynności prawnej np. sprzedaży nieruchomości, oddaniem w użytkowanie wieczyste, wprowadzeniem nieruchomości jako wkładu rzeczowego (aportu) do spółki itp. Opinia ta nie stanowi operatu szacunkowego.

## **6. Opracowania i obowiązywanie Standardu IV.4.**



- 6.1. Szczegółowe założenia do Standardu wykonał Zespół: Jerzy Dydenko, Aleksander Fiutowski, Stanisława Kalus, Stanisław Kolanowski, Jan Konowalczyk, Jarosław Kuboń, Monika Nowakowska, Łucja Wierzycka.
- 6.2. Komisja Standardów Zawodowych w składzie: Zygmunt Bojar, Ryszard Cymerman, Krzysztof Grzesik, Zdzisław Małecki, Tomasz Telega rozpatrzyła i przyjęła projekt Standardu.
- 6.3. Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 9 grudnia 2002 r. i włączony do zbioru Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych jako opracowanie nowe.
- 6.4. Standard obowiązuje od dnia 1 lipca 2002 r.  
Do daty wejścia w życie Standard IV.4. posiada status **zalecanego do stosowania**.

## **7. Załącznik do Standardu.**

Do Standardu opracowano Komentarz do Standardu IV.4.