

## KOMENTARZ DO STANDARDU IV.4

### WYBRANE OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE I ZOBOWIĄZANIOWE. ZASADY WYCENY

#### 1. Użytkowanie.

Wartość prawa użytkowania może być określona przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki dyskontowania strumieni pieniężnych (DCF), poprzez przekształcanie przyszłych strumieni dochodu uzyskanych z pożytków rzeczy w wartość prawa przy użyciu odpowiedniej stopy dyskontowej.

Suma zdyskontowanych strumieni pieniężnych w czasie trwania umowy użytkowania podanych w wielkościach bieżących może być uznawana za wartość prawa użytkowania nieruchomości, ponieważ inwestorzy zwykle są skłonni zapłacić za to prawo cenę równą tej wielkości.

$$W_{PU} = CF_1 \times 1/(1+r) + CF_2 \times 1/(1+r)^2 + (...) + CF_t \times 1/(1+r)^t$$

w którym:

$W_{PU}$  – wartość prawa użytkowania

$CF$  – strumień pieniężny dochodu na koniec kolejnego okresu (zwykle roku), obliczony jako różnica ( $W_p - W_o$ )

gdzie:

$W_p$  – wartość pożytków rzeczy (naturalnych i cywilnych w rozumieniu art. 53 Kodeksu cywilnego) zastrzeżonych dla użytkownika na czas trwania umowy użytkowania

$W_o$  – wydatki operacyjne związane z uzyskaniem dochodów z pożytków rzeczy

(m.in. wynikające z umowy użytkowania; w tym koszty: napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy to jest: napraw i konserwacji, zgodnie z art. 258-260 Kodeksu cywilnego, dostawa mediów, wywóz nieczystości, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, ubezpieczenie, ochrona obiektu i inne opłaty).

$1, 2, \dots, t$  – okres trwania umowy użytkowania (np. lata)

$r$  – stopa dyskontowa.

W procesie wyceny wartości prawa użytkowania ustala się stopę dyskontową odzwierciedlającą trendy na rynku kapitałowym w przyjętym okresie czasu (tj. korzyści z rezygnacji z alternatywnego zainwestowania kapitału) oraz stopień ryzyka dla danej nieruchomości postrzegany przez potencjalnych użytkowników.

#### 2. Pracownicze ogrody działkowe.

- 2.1. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych pracowniczym ogrodem działkowym jest obszar gruntu rolnego podzielony na działki przeznaczone pod uprawy ogrodowe i oddane w użytkowanie osób fizycznych, wyposażony w urządzenia niezbędne do prowadzenia upraw ogrodowych oraz służący zarazem do wypoczynku użytkowników działek i innych osób.
- 2.2. Podstawowymi urządzeniami pracowniczego ogrodu działkowego są: ogrodzenia, drogi, urządzenia nawadniające, sieć elektryczna, sanitariaty oraz pomieszczenia administracyjne, socjalne i gospodarcze, przeznaczone do zaspokojenia wspólnych potrzeb użytkowników działek. Urządzenia pracowniczego ogrodu działkowego przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników działek są własnością Polskiego Związku Działkowców.

### 3. Służebności.

Wartość prawa służebności (gruntowej i osobistej) może być także określona zarówno przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej lub techniki dyskontowania strumieni pieniężnych (DCF). Przy zastosowaniu techniki DCF przekształceniu podlegają przyszłe przepływy dochodu uzyskane z pożytków rzeczy w wartość dochodową prawa przy użyciu odpowiedniej stopy dyskontowej. Suma strumieni pieniężnych w czasie trwania umowy służebności podanych w wielkościach bieżących może być uznawana za wartość prawa służebności nieruchomości.

$$W_s = CF_1 \times 1/(1+r) + CF_2 \times 1/(1+r)^2 + (...) + CF_t \times 1/(1+r)^t$$

w którym:

$W_s$  – wartość prawa służebności (gruntowej lub osobistej)

$CF$  – strumień pieniężny dochodu na koniec kolejnego okresu (zwykle roku),

obliczony jako różnica ( $W_p - W_o$ )

gdzie:

$W_p$  – wartość pożytków rzeczy (naturalnych i cywilnych w rozumieniu art. 53 Kodeksu cywilnego) zastrzeżonych dla posiadacza służebności na czas trwania umowy służebności

$W_o$  – wydatki operacyjne związane z uzyskaniem dochodów z pożytków rzeczy (m.in. wynikające z umowy służebności)

**1,2, ...t** – okres trwania umowy służebności (np. lata). W przypadku służebności osobistej należy uwzględnić wiek osoby, na rzecz której ustanowiona ma być służebność (stąd okres trwania służebności dla potrzeb obliczeniowych przyjmujemy jako prawdopodobną długość życia osoby określonej płci i określonego wieku podawaną np. przez GUS)

$r$  – stopa dyskontowa (określoną odpowiednio jak w punkcie 2.4.).

#### 4. Prawa zobowiązaniowe.

4.1. Do określenia wartości praw zobowiązaniowych (w tym prawa najmu, dzierżawy, użyczenia i dożywocia) oraz wpływu tych praw na nieruchomość rzeczoznawca majątkowy, w zależności od celu wyceny może w szczególności wziąć pod uwagę:

- a) treść umowy,
- b) rodzaj umowy (w tym: charakter umowy stały lub czasowy; umowa konsensualna np. najem lub dzierżawa - dochodzi do skutku w momencie zawarcia umowy lub umowa realna np. użyczenie - dochodzi do skutku w momencie wydania rzeczy),
- c) zakres umowy (umowa dotyczy całej nieruchomości lub jej części składowych, a nawet część części składowej np. ściana budynku wynajęta na reklamę),
- d) odpowiednie przepisy prawa (uwzględniające np. różnice pomiędzy umową najmu lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego, uniemożliwiające podwyżkę czynszu najmu itp.),
- e) skuteczność prawa wobec nabywcy nieruchomości (prawa zobowiązaniowe z zasady skuteczne tylko między stronami stosunku prawnego czasami zyskują szerszą ochronę i np. obciążenia z tych praw przechodzą na nabywcę nieruchomości),
- f) czas trwania umowy (w tym różnice pomiędzy umową na czas oznaczony w formie pisemnej z datą pewną lub umową na czas nieoznaczony) oraz możliwości przedłużenia umowy, a także możliwości jej wypowiedzenia,
- g) rodzaj i wysokość czynszu, w tym: czynszu wolnego /rynkowego/ (obowiązującego na rynku w dacie wykonania wyceny) lub czynszu umownego (ustalonego przez strony w dacie zawierania umowy, często nieaktualnego w dacie wykonania wyceny) albo czynszu wynikającego z odpowiednich przepisów prawa np. czynszu regulowanego, czynszu przy najmie lokali socjalnych,
- h) formę płatności: czynsz oznaczony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju np. świadczenie rzeczy zamiennych lub usług, czynsz określony np. przy dzierżawie w postaci ułamkowej części pożytków (niekoniecznie pochodzących z dzierżawionej nieruchomości),
- i) rodzaj i wysokość innych świadczeń (np. zobowiązanie wynajmującego do sprzątnięcia, ogrzewania lub zobowiązanie najemcy do napraw, remontów lub adaptacji nieruchomości, zobowiązanie najemcy do uiszczania opłat za odbiór nieczystości stałych, płynnych, opłat za windę, antenę zbiorczą, ochronę itp., zobowiązanie dzierżawcy do uiszczania podatków i innych ciężarów związanych z własnością nieruchomości),

- j) sposób i terminy uiszczania czynszu i innych świadczeń (np. najem zwykle miesięcznie z góry, dzierżawa zwykle półrocznie z dołu),
- k) obowiązki i uprawnienia wynikające z praw zobowiązaniowych oraz z zawartych umów (np. obowiązek wynajmującego utrzymania nieruchomości w stanie zdatnym do użytku przez cały okres trwania umowy najmu, obowiązek najemcy w zakresie dokonywania drobnych nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, obowiązek wynajmującego ponoszenia kosztów napraw koniecznych, obowiązek dzierżawcy ponoszenia zarówno kosztów drobnych nakładów jak i wszystkich napraw niezbędnych do zachowania nieruchomości w stanie nie pogorszonym,
- l) roszczenia stron związane z rozliczeniami nakładów poniesionych na nieruchomości (roszczenie wynajmującego lub wydzierżawiającego o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia nieruchomości lub o zwrot drobnych nakładów; roszczenie o odszkodowanie z tytułu przedwczesnego rozwiązania umowy, roszczenie najemcy o zwrot nakładów ulepszających lub zwrot nadpłaconego czynszu, rozliczenie nakładów w momencie zakończenia umowy itp.),
- m) dostępne informacje dotyczące szacowanej nieruchomości oraz wyodrębnionego rodzaju i obszaru rynku obejmującego prawa zobowiązaniowe.

4.2. Przy określenia wartości prawa zobowiązaniowego lub wartości nieruchomości obciążonej prawem zobowiązaniowym można uwzględnić:

- a) koszty związane z oddaniem nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę lub użyczenie oraz koszty związane z utrzymaniem nieruchomości w okresie trwania umowy (konieczność doprowadzenia nieruchomości przez właściciela do stanu przydatnego do umówionego użytku),
- b) koszty związane ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości w czasie trwania umowy oraz koszty związane ze zwrotem nieruchomości (konieczność doprowadzenia nieruchomości przez najemcę lub biorącego do stanu niepogorszonego, lecz uwzględniającego zużycie będące następstwem prawidłowego używania oraz przez dzierżawcę do stanu, w jakim się powinien znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy),
- c) czynnik pertraktacji o udział w pożytkach (w tym dochodach pozaczynszowych) uzyskiwanych z nieruchomości,
- d) sposób i terminy płatności określone w umowie (np. czynsz miesięczny przy najmie, czynsz roczny przy dzierżawie, inne świadczenia, w tym świadczenia w sumie pieniężnej lub np. udział w pożytkach pochodzących z tej lub innej nieruchomości, przy dzierżawie gruntu rolnego może nie być dochodu gdy czynsz został określony jako udział w rzeczywistych plonach),

- 4.3. Wartość prawa zobowiązaniowego w podejściu dochodowym może być określona zarówno przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej jak i techniki dyskontowania strumieni pieniężnych (DCF). Przy zastosowaniu techniki dyskontowania strumieni pieniężnych polegającej na przekształcaniu przyszłych strumieni dochodu uzyskanego z możliwości używania nieruchomości (lub jej części) oraz ewentualnego uzyskiwania pożytków (przy dzierżawie) w wartość dochodową prawa zobowiązaniowego przy użyciu odpowiedniej stopy dyskontowej. Suma strumieni pieniężnych w czasie trwania umowy zobowiązaniowej podanych w wielkościach bieżących może być uznawana za wartość prawa zobowiązaniowego do nieruchomości.

$$W_{PZ} = CF_1 \times 1/(1+r) + CF_2 \times 1/(1+r)^2 + (...) + CF_t \times 1/(1+r)^t$$

w którym:

- W<sub>PZ</sub>** – wartość prawa zobowiązaniowego
- CF** – strumień pieniężny dochodu na koniec kolejnego okresu (np. przy najmie zwykle 1 miesiąca, przy dzierżawie zwykle 1 roku), obliczony jako różnica (**W<sub>p</sub>** - **W<sub>o</sub>**), gdzie:
  - W<sub>p</sub>** – dochód uzyskany z możliwości korzystania z nieruchomości lub jej części i ewentualnie z pożytków (przy dzierżawie - pożytków naturalnych i cywilnych w rozumieniu art. 53 Kodeksu cywilnego) zastrzeżonych dla najemcy, dzierżawcy, biorącego (komodatariusza) na czas trwania umowy zobowiązaniowej
  - W<sub>o</sub>** – wydatki operacyjne związane z uzyskaniem dochodów (m.in. wynikające z umowy zobowiązaniowej oraz odpowiednich przepisów prawa np. koszty drobnych nakładów)
- 1,2, ...t** – okres trwania umowy zobowiązaniowej (np. miesiące, lata). W przypadku dożywocia należy uwzględnić wiek dożywotnika (stąd okres trwania prawa dożywocia dla potrzeb obliczeniowych przyjmujemy jako prawdopodobną długość życia osoby określonej płci i określonego wieku podawaną np. przez GUS)
- r** – stopa dyskontowa (określona odpowiednio jak w punkcie 2. 4).

## 5. Opracowania komentarza.

Niniejszy komentarz opracowany został łącznie ze Standardem IV.4. Dane o opracowaniu zawarte są w punkcie 6 Standardu IV.4.