

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM

(materiał dydaktyczny z przygotowywanego 2-dniowego szkolenia w formule on-line)

ZADANIE OBLICZENIOWE Z PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO

Obliczyć wartość rynkową nieruchomości (dom jednorodzinny) charakteryzującej się następującymi cechami:

- Lokalizacja: bardzo dobra (w rozumieniu przedstawionych poniżej danych rynkowych)
- Powierzchnia działki: 1.500 m² (brak możliwości podziału i sprzedaży wydzielonej części działki)
- Powierzchnia domu: 250 m² (powierzchnia domu w rozumieniu parametru porównawczego)
- Zużycie elem. budynku: 50% (dotyczy elementów stanu wykończeniowego oraz wyposażenia)

gdzie przez zużycie elementów budynku rozumie się spadek walorów techniczno-użytkowych wybranych elementów stanu wykończeniowego i wyposażenia, stanowiących około 40% sumarycznego kosztu odtworzenia (przyjmuje się, że zużycie techniczne elementów konstrukcyjnych jest pomijalne), jeśli dane rynkowe przedstawiają się następująco:

Nieruchomości zabudowane:

Lokalizacja	Pow. działki [m ²]	Pow. domu [m ²]	Zużycie elem. bud.	Cena łączna	Cena jedn.
przeciętna	600	150	20%	690 000 zł	4 600 zł
przeciętna	750	180	40%	780 000 zł	4 333 zł
przeciętna	950	200	30%	920 000 zł	4 600 zł
bardzo dobra	550	150	30%	965 000 zł	6 433 zł
bardzo dobra	900	200	40%	1 340 000 zł	6 700 zł

Nieruchomości niezabudowane:

Lokalizacja	Pow. działki [m ²]	Cena łączna	Cena jedn.
przeciętna	500	240 000 zł	480 zł
przeciętna	700	310 000 zł	443 zł
przeciętna	900	375 000 zł	417 zł
przeciętna	1250	480 000 zł	384 zł
bardzo dobra	500	530 000 zł	1 060 zł
bardzo dobra	600	610 000 zł	1 017 zł
bardzo dobra	750	725 000 zł	967 zł
bardzo dobra	850	800 000 zł	941 zł

W obliczeniach należy przyjąć założenie, że wartość jednostkowa nieruchomości nie zależy od powierzchni użytkowej budynku. Wynik można przedstawić w zaokrągleniu do 10.000 zł. Rozwiązanie zostanie uznane za prawidłowe, jeżeli uzyskany rezultat nie będzie się różnił od „prawidłowego” rozwiązania o więcej, niż 5%.