

## OCENA RÓŻNIC MIĘDZY WARTOŚCIĄ A CENĄ NIERUCHOMOŚCI NA PRZYKŁADZIE WYBRANYCH GMIN WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Katarzyna Kobylińska, Ryszard Źróbek

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

**Streszczenie.** Wartość i cena są pojęciami zbliżonymi pochodzącymi z teorii ekonomii. Nie można jednak traktować ich równoznacznie. Wartość nieruchomości, w kontekście jej ceny transakcyjnej, przedstawia wyrażony w jednostkach pieniężnych miernik przedmiotowych cech rynkowych nieruchomości. Cena transakcyjna stanowi natomiast wypadkową określonej wartości rynkowej nieruchomości z obiektywnymi cechami rynkowymi nieruchomości oraz subiektywnymi cechami negocjacyjnymi uczestników transakcji. W pracy podjęto kolejną próbę analizy poziomu cen i wartości nieruchomości w wybranych gminach województwa warmińsko-mazurskiego. Segment badawczy stanowiły nieruchomości gruntowe niezabudowane i zabudowane będące własnością trzech wybranych gmin (horyzont 2010–2013) oraz nieruchomości rolne należące zarówno do osób prywatnych, jak i stanowiące własność Skarbu Państwa (horyzont 2010–2014). Głównym celem prowadzonych badań było zidentyfikowanie różnic między szacowanymi wartościami nieruchomości oraz cenami osiąganymi w procesie transakcyjnym. W pracy przedstawiono, zarówno w formie analitycznej, jak i graficznej, efekty badań z podaniem możliwych przyczyn występujących rozbieżności.

**Słowa kluczowe:** rynek nieruchomości, wartość rynkowa, cena transakcyjna, różnice, analiza, ocena różnic

### WPROWADZENIE

Nieruchomość jako dobro rzadkie może stanowić majątek dużo większy niż inne towary oferowane na rynku. Mechanizm sprzedaży i kupna nieruchomości charakteryzuje się znaczną specyfiką w porównaniu z obrotem innymi towarami na wolnym rynku. Po-

---

Adres do korespondencji – Corresponding author: Katarzyna Kobylińska, Katedra Zasobów Nieruchomości, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. R. Prawocheńskiego 15, 10-720 Olsztyn, e-mail: [katarzyna.kobylińska@uwm.edu.pl](mailto:katarzyna.kobylińska@uwm.edu.pl)

© Copyright by Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn 2016

dobnie jak w przypadku dóbr typowych, cena nieruchomości może zostać ustalona na różnym poziomie. Poziom ceny transakcyjnej uzależniony jest od wielu czynników, zarówno obiektywnych, jak i subiektywnych, m.in. od umiejętności negocjacyjnych stron i ich determinacji. W efekcie różnorodnych zabiegów marketingowych, stosowanych przez strony transakcji, nieruchomości o tych samych walorach mogą uzyskać odmienne ceny na tym samym rynku lokalnym. Z obiektywnego punktu widzenia ceny osiągnane za nieruchomości podobne powinny kształtować się na podobnym poziomie. Ewentualna różnica winna być niewielka. Tak się jednak nie dzieje, bo ustalona ostatecznie cena jest wypadkową wielu czynników obiektywnych, związanych z walorami sprzedawanej nieruchomości, oraz czynników subiektywnych, związanych z cechami uczestników transakcji i sytuacją panującą aktualnie na rynku. Miernikiem obiektywnych walorów rynkowych nieruchomości, wyrażonym w jednostkach pieniężnych, jest wartość. Wartość nieruchomości, szacowana w oparciu o ceny transakcyjne, uwzględnia panujące uwarunkowania funkcjonowania rynku, winna być więc adekwatna do jej ceny. Sytuacja na rynkach wschodzących, wciąż niedoskonałych, kształtuje się jednak odmiennie. Różnice pomiędzy cenami a wartościami są nieprzypadkowe, identyfikowalne analitycznie w granicach wcześniej ustalonych błędów średnich, określonych na podstawie wieloletnich badań.

Celem opracowania jest identyfikacja różnic między szacowanymi wartościami nieruchomości oraz cenami osiąganymi w procesie transakcyjnym. Jako próbę eksperymentalną wybrano segment nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych wchodzących w skład zasobu gmin oraz nieruchomości rolnych. W efekcie opracowano zestawienia analityczne obrazujące poziom różnic między wartościami i cenami nieruchomości. Dokonano też wstępnej analizy uzyskanych wyników. Daje to możliwość kontynuowania badań w przyszłości oraz doskonalenia przyjętych algorytmów postępowania. Możliwe też będzie uogólnienie wyników na inne rynki nieruchomości.

## WARTOŚĆ A CENA NIERUCHOMOŚCI

Wartość nieruchomości najczęściej identyfikowana jest z wartością rynkową, definiowaną jako najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku. Oszacowanie jej poziomu odbywa się z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych po spełnieniu określonych warunków: niezależności stron transakcji, odpowiedniego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy (Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 z późn. zm., dalej UoGN). Celem opracowania nie jest jednak przybliżanie kontekstu teoretycznego definicji wartości nieruchomości. W pracy odwołano się przede wszystkim do wartości rynkowej jako najczęściej określanej w procesie wyceny nieruchomości.

Wartość rynkowa stanowiła przedmiot zainteresowania wielu badaczy naukowych, zajmowali się nią m.in.: Czaja [1999, 2001], Adamczewski [1996, 1999, 2006], Bajerowski [1996], Kucharska-Stasiak [1996, 1997, 1999, 2001, 2004, 2007], Cymerman i in. [1999], Wiśniewski [2000], Wiśniewski i Żróbek [2003], Cymerman i Hopfer [2002], Cellmer i Kuryj [2003], Cellmer i in. [2005], Cellmer [2005], Czaja i Parzych [2007], Barańska [2005, 2008], Grzesik i Żróbek [2012].

Wartość w ujęciu ogólnym jest kreowana z udziałem ceny. Cena odzwierciedla fakt dokonany w przeszłości – kwotę pieniężną, którą uczestnik rynku (nabywca) zapłacił za określone dobro. Cena może zostać ustalona w sposób odzwierciedlający sytuację rynkową lub bazując na poniesionych kosztach, związanych z wytworzeniem danej nieruchomości, co powoduje zwykle brak wyraźnych powiązań z sytuacją rynkową. Niezależnie od konkretnego przypadku, uczestnik rynku w swoich decyzjach uwzględnia poziomy kształtujących się lokalnie cen, a więc tworzy rozwiązania przez zestawienie atrybutów charakterystycznych nieruchomości spełniających jego potrzeby z ich wyceną dokonywaną przez rynek. Cena więc jest miarą pieniężną wartości nieruchomości. Zawartość informacyjna tego waloru jest z założenia większa niż wartość. Cena jest wzbogacona (w trakcie procesu zawierania transakcji) o uzupełniające informacje rynkowe, związane z sytuacją rynkową na konkretnym rynku nieruchomości w momencie dokonywania transakcji. Tych dodatkowych informacji nie zawiera zwykle wartość, określana na podstawie cech rynkowych, ale nie skonfrontowana z wynikami działania mechanizmu cenotwórczego, który jest przypisany jedynie cenom [Wiśniewski 2007]. Choć można z tym stanowiskiem po części polemizować, to należy stwierdzić, że daje ono dobrą bazę wyjściową do dalszych analiz i rozstrzygnięć.

Zarówno na poziom wartości, jak i ceny, wpływa wiele czynników, z których najważniejsze są czynniki podażowe i popytowe. Uczestnicy rynku poprzez swoje działania przekształcają wartość subiektywną w wartość obiektywną (rynkową), a następnie w cenę. Cena staje się miarą wartości, jednakże nie można jednoznacznie utożsamiać jej z wartością. Zgodnie ze stanowiskiem Browna [1991], jedynie w przypadku rynku dobrze funkcjonującego, opinia o wartości zostaje potwierdzona poprzez cenę. Z kolei Mitchell [1993] stwierdza, że wartość w kategorii pojęć abstrakcyjnych funkcjonuje jedynie na hipotetycznym, idealnym rynku.

W teorii ekonomii wartość zajmuje istotne miejsce. Na tym obszarze jest jedną z najważniejszych, najczęściej i najwcześniej omawianych kategorii [Kucharska-Stasiak 2007]. Według zapisów Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS) [IVS 2011], wartość przedstawiana jest w kategoriach ekonomicznych jako najbardziej prawdopodobna cena dostępnych na rynku towarów lub usług ustanowiona między sprzedającym a kupującym. Cena ta dotyczy towarów i usług w ustalonym czasie, zgodnie z właściwym ujęciem wartości. Należy ją traktować jako średni koszt pozyskania (niezbędny czynnik inwestycyjny), ale również jako element oddziałujący na rozwój nieruchomości (pojawienie się popytu i podaży) [Wiśniewski 2007]. Konkretyzując, wartość wyraża hipotetyczną cenę, którą uzależnia przyjęty rodzaj wartości [Żróbek i in. 2014]. Hipoteza ceny stawiana jest dla przewidywania nowych faktów, nowych cen. Hipoteza ceny formułowana jest jako hipoteza *ex post*, stanowi uogólnione wnioski wyprowadzone z faktów niedostatecznie licznych i niereprezentatywnych. Silnie akcentowany na gruncie teorii wyceny wymóg obiektywizacji wymaga, by wartość, jako hipoteza ceny, odzwierciedlała najczęściej występujące, czyli typowe ceny. Poszukując najczęściej występujących, typowych cen nieruchomości, które były przedmiotem obrotu, dąży się do określenia wartości rynkowej. Szacowanie wartości wymaga przygotowania założeń. „Założenia są to przypuszczenia, które przyjmuje się za prawdziwe. Obejmują one fakty, warunki i sytuacje, które mają wpływ na przedmiot wyceny lub na podejście do wyceny, ale których nie można zweryfikować lub ich weryfikacja

jest możliwa, ale nie znajduje wystarczającego uzasadnienia. Założenia są stwierdzeniami, które po ich przedstawieniu są uznane za obowiązujące przy korzystaniu z wyceny. Wszystkie założenia leżące u podstaw wyceny powinny być oparte zarówno na badaniach teoretycznych, jak i analizach innych badań szczegółowych. Do pewnego stopnia wszystkie wyceny zależą od przyjętych założeń” [IVS 2011]. Jest to istotne stwierdzenie, wykorzystane w analizie różnic między ceną a wartością rynkową nieruchomości.

Szacowanie wartości nieruchomości wymaga obserwacji zachowań uczestników rynku nieruchomości. Wymaga też poznania istotnych motywów uczestników transakcji. Celem tego poznania jest oddzielenie tego, co w zaobserwowanych cenach wspólne, powtarzalne, obiektywne, związane z walorami nieruchomości od tego, co indywidualne, niepowtarzalne, subiektywne, związane z walorami uczestników transakcji. Efektem procesu szacowania wartości jest wskazanie najprawdopodobniejszej przewidywanej ceny sprzedaży. Ceny, która odzwierciedla wyłącznie typowe, niejako uśrednione zachowania stron dokonywanych transakcji, motywowane jedynie walorami samej nieruchomości i oczyszczone w ten sposób z konkretnego kontekstu pojedynczych aktów kupna-sprzedaży. Daje to możliwość porównywania uzyskanych rezultatów i formułowania w miarę obiektywnych wniosków.

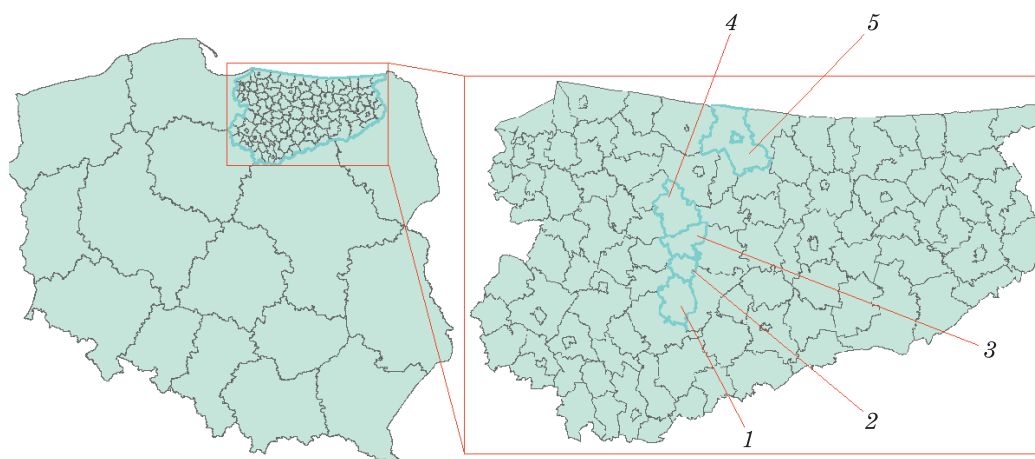
## BADANIA WŁASNE

Na potrzeby prowadzonych analiz wykorzystano dane z województwa warmińsko-mazurskiego (północno-wschodnia część Polski). Na obszarze województwa nie występują szczególne uwarunkowania funkcjonowania rynku nieruchomości. Dostęp do danych, na potrzeby prowadzonych badań, był więc elementem decydującym o wyborze tego województwa jako obszaru badań. Można sądzić zatem, że wyniki badań uzyskane dla tego obszaru będą odzwierciedlać specyfikę rynku nieruchomości w innych częściach Polski w odniesieniu do analizowanego segmentu rynku. Wykorzystanie danych z tego pola testowego posłużyło przedstawieniu różnic w poziomie cen i wartości nieruchomości, jako pewien przykład. Na pierwszym etapie badań, w ramach prowadzonej analizy oceny poziomu wartości rynkowej nieruchomości w odniesieniu do cen uzyskanych podczas transakcji, zbadano obszar trzech gmin podmiejskich Olsztyna: Stawigudę, Dobre Miasto, Dywity. Przedmiot badań stanowiły nieruchomości gruntowe niezabudowane i zabudowane, horyzont czasowy objęty badaniem dotyczył lat 2010–2013. Kolejno jako obiekty badawcze wybrano segment nieruchomości rolnych. Analiza obejmowała transakcje rynkowe z obszaru gminy wiejskiej (Bartoszyce) w latach 2010–2014. Graficznie rozmieszczenie analizowanych gmin przedstawiono na rysunku 1.

### **Etap I – gminy podmiejskie miasta Olsztyna**

W celu zdefiniowania różnic zachodzących między wartościami a cenami transakcyjnymi, uzyskanymi w procesie sprzedaży nieruchomości w trybie przetargowym, dokładnie zbadano i opisano przypadki postępowań przetargowych zakończonych pozytywnym rozstrzygnięciem. Szczególną uwagę zwrócono na analizę protokołów przetargowych, w których znajdują się szczegółowe informacje dotyczące procedury zbycia nieruchomości

(m.in. oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej; obciążenia nieruchomości itp.) Na podstawie zgromadzonych danych, analizy operatów szacunkowych, ogłoszeń o terminie przetargu i wykazów o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia w drodze przetargu oraz na podstawie analizy rynku zweryfikowano występowanie różnic między wycenami rzeczoznawców a cenami transakcyjnymi nieruchomości oraz wskazano przyczyny i wielkości ewentualnych różnic.



Rys. 1. Lokalizacja wybranych obszarów badawczych na tle kraju i województwa warmińsko-mazurskiego: 1 – gmina Stawiguda; 2 – gmina miasto Olsztyn; 3 – gmina Dywity; 4 – gmina Dobre Miasto; 5 – gmina wiejska Bartoszyce

Fig. 1. The location of selected municipalities in the country and Warmia and Mazury voivodeship: 1 – municipality Stawiguda; 2 – municipality Olsztyn; 3 – municipality Dywity; 4 – municipality Dobre Miasto; 5 – municipality Bartoszyce

Źródło: opracowanie własne

Source: own study

Tabela 1. Średnie ceny transakcyjne zł/m<sup>2</sup> na obszarze badanych gmin

Table 1. Average transaction prices zł per square meter in the researched municipalities

Tryb Disposal	Gmina – Municipality					
	Stawiguda		Dobre Miasto		Dywity	
	gruntowa niezabudowana undeveloped land property	gruntowa zabudowana developed land property	gruntowa niezabudowana undeveloped land property	gruntowa zabudowana developed land property	gruntowa niezabudowana undeveloped land property	gruntowa zabudowana developed land property
I przetarg I tender	73,73	228,87	81,73	268,80	66,40	–
II przetarg i kolejne II tender and another	39,89	–	17,41	–	225,00	–
Rokowania Parley	–	–	24,21	–	–	–

Źródło: opracowanie własne

Source: own study

Łącznie zgromadzono dane o 52 transakcjach. Uzyskane informacje przedstawiono w postaci tabelarycznej (tabela 1) z wyróżnieniem poszczególnych gmin, informacji o trybie zbycia nieruchomości (przetarg/rokowania), średnich cen transakcyjnych uzyskanych w drodze sprzedaży nieruchomości. W tabeli 2 zestawiono różnice między ceną transakcyjną a wartością nieruchomości w poszczególnych gminach w ujęciu procentowym.

Tabela 2. Średnie procentowe różnice między ceną transakcyjną a wartością nieruchomości w poszczególnych gminach

Table 2. Average percentage real estate value and price differences in the researched municipalities

Tryb – Disposal	Gmina – Municipality					
	Stawiguda		Dobre Miasto		Dywity	
	gruntowa niezabudowana undeveloped land property	gruntowa zabudowana developed land property	gruntowa niezabudowana undeveloped land property	gruntowa zabudowana developed land property	gruntowa niezabudowana undeveloped land property	gruntowa zabudowana developed land property
I przetarg I tender	22,34	34,18	25,76	76,08	9,15	–
II przetarg i kolejne II tender and another	-7,95	–	-26,46	–	91,49	–
Rokowania Parley	–	–	-23,67	–	–	–

Źródło: opracowanie własne

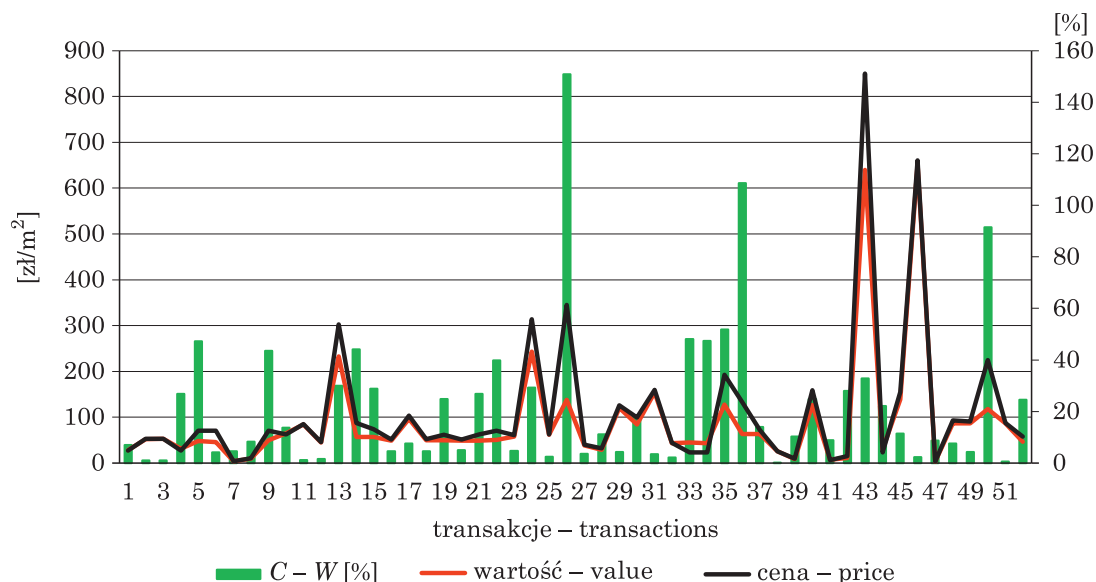
Source: own study

Badane zależności różnic cen i wartości ( $C - W = \Delta W_1$ ) w ujęciu procentowym przedstawiono na rysunku 2.

W wyniku prowadzonych analiz w 48 przypadkach na 52 nieruchomości zaobserwowano wyższy poziom ceny sprzedaży od wartości nieruchomości średnio, aż o 21,5%. Jedynie w przypadku czterech transakcji w wyniku sprzedaży osiągnięto cenę niższą od wartości. Jednakże wynikało to ze szczególnych warunków zawarcia transakcji: 50% bonifikata, rokowania. Zgodnie z art. 68 ust. 3 UoGN w przypadku gdy sprzedaży podlega nieruchomość wpisana do rejestru zabytków, stosowana jest obowiązkowa bonifikata 50%, przy czym jej wysokość może zmienić rada gminy. W przypadku rokowań, zgodnie z art. 67 ust. 4 UoGN, jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40% jej wartości. Zarówno bonifikata, jak i rokowania oznaczają obniżenie ceny. Na podstawie przeprowadzonej analizy można wskazać znaczne różnice między szacowanymi wartościami nieruchomości a cenami osiąganymi w procesie transakcyjnym. Zauważalne są liczne „skoki” cen w stosunku do oszacowanych wartości, które mogą wiązać się ze specyfiką sprzedaży przetargowej, uwarunkowaniami psychologicznymi klientów zainteresowanych nieruchomościami, co w przypadku dużego popytu uwidacznia się w cenie znacząco wyższej od wartości.



Zanotowano także wpływ subiektywnych czynników związanych z umiejętnościami analizy rynku przez rzeczoznawców nieruchomości (doświadczenie zawodowe, poziom wykształcenia, ustawiczne kształcenie, presja czasu, warunki umowy na wycenę).



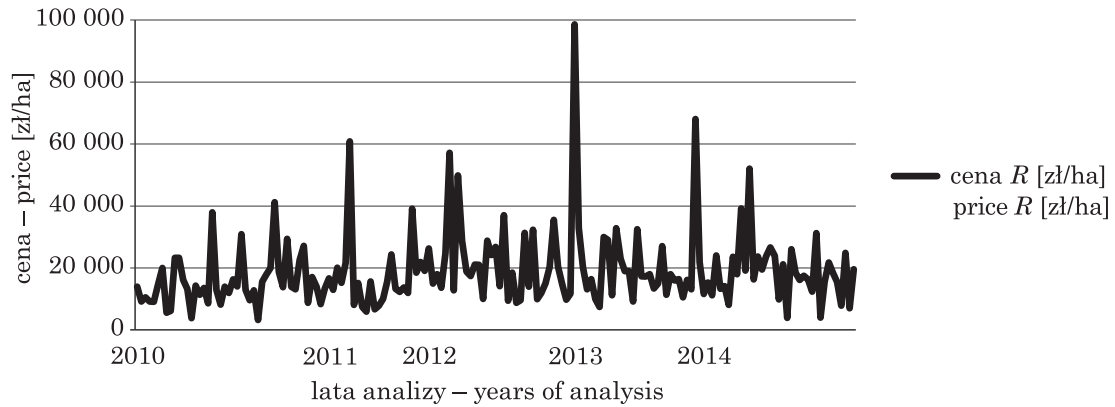
Rys. 2. Różnice między ceną sprzedaży nieruchomości a wartością w poszczególnych transakcjach  
Fig. 2. Real estate price and value differences in the researched transactions

Źródło: opracowanie własne  
Source: own study

## Etap II – nieruchomości rolne, własność Skarbu Państwa (Agencja Nieruchomości Rolnych)

Na kolejnym etapie badań, dotyczącym poziomu wartości i cen nieruchomości, jako obiekty badawcze wybrano segment nieruchomości rolnych znajdujących się w zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR). Analiza obejmowała transakcje z obszaru gminy wiejskiej Bartoszyce (północna część województwa warmińsko-mazurskiego). Przedmiot badań stanowiły ceny nieruchomości rolnych uzyskiwanych w przetargach organizowanych przez ANR oraz ceny nieruchomości rolnych, które były przedmiotem obrotu na wolnym rynku w latach 2010–2014. W gminie Bartoszyce rocznie dochodziło do średnio 35 transakcji na wolnym rynku oraz 28 transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych w trybie przetargu przez ANR. Łącznie zbadano 311 transakcji: 173 transakcje wolnorynkowe (odpowiednio liczba transakcji w latach: 2010 – 46, 2011 – 24, 2012 – 35, 2013 – 31, 2014 – 37) oraz 138 transakcji z udziałem ANR (odpowiednio liczba transakcji w latach: 2010 – 27, 2011 – 12, 2012 – 20, 2013 – 43, 2014 – 36). W przypadku sprzedaży nieruchomości stanowiących zasób ANR, podstawą ustalenia ceny nieruchomości jest jej wartość określana przez rzeczoznawcę majątkowego. Różnicę poziomu cen i wartości nieruchomości dla segmentu nieruchomości rolnych zidentyfikowano jako różnicę między ceną wolnorynkową a ceną osiąganą w procesie sprzedaży nieruchomości należących do ANR (ustalona na podstawie wartości) ( $C_R - C_{ANR} = \Delta W_2$ ). Należy podkreślić, że w przypadku nieruchomości będących przedmiotem badań na etapie I, różnice w cenie i wartości iden-

tyfikowano w oparciu o te same nieruchomości, natomiast w przypadku nieruchomości rolnych różnicę tę zidentyfikowano dla różnych nieruchomości, które zbyto w poszczególnych latach na wolnym rynku lub sprzedano z zasobu ANR. Szczegółowy rozkład cen nieruchomości w latach analizy zobrazowano na rysunkach 3–5.

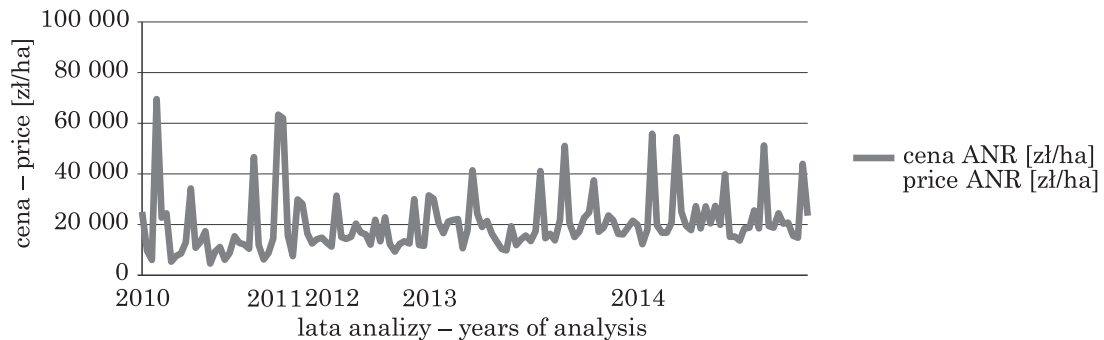


Rys. 3. Rozkład cen nieruchomości w poszczególnych latach (wolny rynek)

Fig. 3. Real estate price distribution in the researched years (free market)

Źródło: opracowanie własne

Source: own study



Rys. 4. Rozkład cen nieruchomości w poszczególnych latach (ANR)

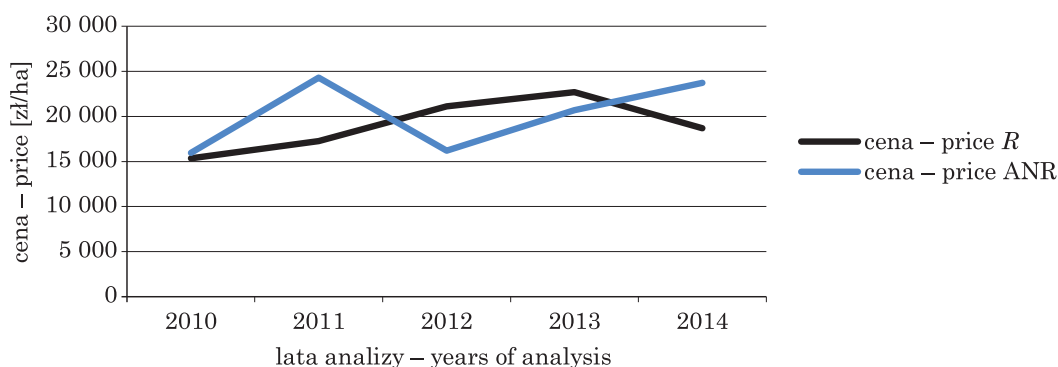
Fig. 4. Real estate price distribution in the researched years (ANR)

Źródło: opracowanie własne

Source: own study

Na rysunku 5 w sposób graficzny przedstawiono zależność średnich badanych cen. Z kolei w ujęciu średniorocznym, rozkład cen wolnorynkowych i cen osiągniętych w procedurze przetargowej w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli 3.





Rys. 5 Graficzny rozkład średnich cen w poszczególnych latach

Fig. 5. Graphic price distribution in the researched years

Źródło: opracowanie własne

Source: own study

Tabela 3. Rozkład średnich cen w poszczególnych latach

Table 3. Real estate price distribution in the researched years

Rok analizy Year of analysis	Cena Price (R)[zł/ha]	Cena Price ANR [zł/ha]
2010	15 339	15 951
2011	17 252	24 309
2012	21 113	16 202
2013	22 706	20 688
2014	18 677	23 736

Źródło: opracowanie własne

Source: own study

Ceny wolnorynkowe w analizowanym okresie wykazują równomierną tendencję wzrostową: od 15 039 zł/ha w roku 2010 do 22 706 zł/ha w roku 2013, z korektą w kierunku spadkowym po roku 2013 do poziomu 18 677 zł/ha. W przypadku cen osiągniętych w przetargach nie można mówić o liniowym wzroście lub spadku. Krzywa średnich cen ma charakter zbliżony do sinusoidalnego – od średniej ceny rocznej 15 951 zł/ha w roku 2010, notując kolejno znaczący wzrost do 24 309 zł/ha w roku 2011, spadając do poziomu 16 202 zł/ha w roku 2012, następnie rosnąc w latach 2013 i 2014, odpowiednio do poziomu 20 688 zł/ha i 23 736 zł/ha. W latach 2010–2011 oraz w roku 2014 średnie ceny osiągnięte w przetargach były wyższe od cen wolnorynkowych. Zjawisko to może być spowodowane faktem, iż w przypadku procedury przetargowej, wartość stanowi podstawę ustalenia ceny wywoławczej w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości przeznaczonej do zbycia w formie przetargu. Wartość stanowi próg wyjściowy do ustalenia ceny. Na występującą różnicę w wysokości cen wpływają również zachowania uczestników przetargów, a także ich liczba. Poziom cen przetargowych w latach 2012–2013 był niższy od cen wolnorynkowych, co mogło być spowodowane brakiem nabywców nieruchomości po cenie wywoławczej, a to skutkowało zmniejszeniem cen wywoławczych w kolejnych przetargach. Różnice w cenie osiągniętej w procedurze przetargowej są wypadkową unormowań prawnych wpływających na specyficzny proces obrotu nieruchomościami.

## WNIOSKI

Walory nieruchomości winny znajdować odzwierciedlenie zarówno w wartości nieruchomości, jak i jej cenie. Wartości nieruchomości podobnych w procesie wyceny kształtują się na zbliżonym poziomie, które to powinny mieć odzwierciedlenie również w cenach osiągniętych w procesie transakcyjnym. Relatywnie krótka historia polskiego wolnego rynku nieruchomości (od 1990 r.), jego niedoskonałość i specyfika sprawiają, że ceny są wypadkową czynników obiektywnych, związanych z walorami sprzedawanej nieruchomości, oraz czynników subiektywnych, związanych z wymaganiami uczestników transakcji, co sprawia, że ceny znacząco odbiegają od szacowanych wartości. Dodatkowo polski rynek nieruchomości jako rynek młody ulegał częstym zmianom przepisów prawnych, co miało przełożenie zarówno na proces wyceny, jak i na obrót nieruchomościami. Procedura przetargowa zbycia nieruchomości charakteryzuje się ponadto osobliwą specyfiką, co obrazują przeprowadzone badania z odnotowanymi „skokami” cen poniżej lub powyżej szacowanych wartości. Zidentyfikowane rozbieżności świadczą o braku dojrzałości analizowanego rynku i skłaniają do prowadzenia dalszych badań w celu poszukiwania przyczyn występowania różnic między wartościami a cenami nieruchomości, a w konsekwencji zaproponowania rozwiązań prawnych minimalizujących zaistniałe odstępstwa. Należy też zwrócić uwagę na udział sektora publicznego w procesie zbywania nieruchomości. Aktualnie prowadzone są badania na innych polach testowych, a ich wyniki zostaną udostępnione w innych publikacjach. W Polsce przeprowadza się średnio w roku ponad 400 tysięcy transakcji na rynku nieruchomości. Daje to dobrą podstawę do weryfikacji przyjętych założeń oraz umożliwia wykrywanie czynników lokalnych. Istnieje też możliwość zastosowania map reszt z regresji do weryfikacji czynników wpływających zarówno na cenę, jak i wartość. Istotne znaczenie może też mieć miejsce przeprowadzonych analiz oraz cykl rozwoju koniunktury gospodarczej.

## PIŚMIENNICTWO

- Adamczewski, Z. (1996). Rynek i ekorynek nieruchomości (Market and ecomarket of real estate). *Przegląd Geodezyjny* 2, 8–9.
- Adamczewski, Z. (1999). Kataster w czasie i przestrzeni. Próba identyfikacji i predykcji (Cadastral in time and space. Attempt to identify and predict). *Przegląd Geodezyjny* 10, 3–5.
- Adamczewski, Z. (2006). Elementy statystyki i ekonometrii. Konspekty studium podyplomowego Wycena Nieruchomości, Instytut geodezji Gospodarczej Politechniki Warszawskiej (Elements of statistics and econometrics. Postgraduate study outlines of Real Estate Appraisal of Institute of Surveying of the Warsaw University of Technology).
- Bajerowski, T. (1996). Metodyka wyboru optymalnego użytkowania ziemi na obszarach wiejskich (Methodology of choosing the most appropriate land use in rural areas). *Acta Acad. Agricult. Tech. Olszt.*, 26 supl. B, Olsztyn.
- Barańska, A. (2005). Estymacja parametrów nieliniowych modeli funkcyjnych na potrzeby predykcji rynkowej wartości nieruchomości (Estimation of parameters of non-linear function models for prediction of the market value of the property). *Geodezja* 11, 213–219.

- Barańska A. (2008). Metody jakościowe i ilościowe na usługach wyceny nieruchomości (Qualitative and quantitative methods at the service of property valuation). *Acta Scientiarum Polonorum. Geodesia et Descriptio Terrarum* 7(2), 3–13.
- Brown, G., R. (1991). *Property investment and the Capital Markets*. Spon, New Zeland.
- Cellmer, R. (2005). Analiza rynku na potrzeby wyceny podejściem porównawczym. Wycena – wartość, obrót, zarządzanie nieruchomościami (Market analysis for the purposes of the comparative approach valuation). *Educaterra*, Olsztyn.
- Cellmer, R., Kuryj, J. (2003). Problemy zastosowania metod statystycznych w wycenie nieruchomości. Wycena – wartość, obrót, zarządzanie nieruchomościami (Issue of the application of statistical methods in the valuation of real estate). *Educaterra*, Olsztyn.
- Cellmer, R., Janowski, A., Kuryj, J., Żróbek, S. (2005). Mapy wartości gruntów – narzędzie pomocnicze w powszechnej taksacji nieruchomości (Maps of the land value – supplementary tool in the taxation of real estate). *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości (Journal of the Polish Real Estate Scientific Society)* 13(1), 21–34.
- Cymerman, R., Hopfer, A. (2002). System i procedury wyceny nieruchomości (System and procedures for property valuation). *Zachodnie centrum organizacji*, Zielona Góra.
- Cymerman, R., Gwiazdzińska, M., Grabowski, R. (1999). Wartość nieruchomości jako czynnik kreujący zagospodarowanie przestrzenne (The value of the property as a factor of creation of land management). *Materiały VII konferencji naukowej TNN Wartość nieruchomości w zagospodarowaniu przestrzeni*. Podlesice, ART, Olsztyn.
- Czaja, J. (1999). Metody i systemy określania wartości nieruchomości (Methods and systems for determining the value of real estate). *Uczelniane Wydawnictwo Naukowo-Dydaktyczne*, Kraków.
- Czaja, J. (2001). Metody szacowania wartości rynkowej i katastralnej nieruchomości (Methods for estimating cadastral and real estatemarket value). *Komp-system*, Kraków.
- Czaja, J., Parzych, P. (2007). Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości w aspekcie międzynarodowych standardów wyceny (Estimating the market value of the property in terms of the International Valuation Standards). *Stowarzyszenie Naukowe im. Stanisława Staszica*.
- Grzesik, K., Żróbek, S. (2012). Nowe europejskie interpretacje wartości rynkowej i godziwej (New European interpretations of market and fair value). *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości (Journal of the Polish Real Estate Scientific Society)* 20(2), 97–104.
- Kucharska-Stasiak, E. (1996). Źródła rozbieżności w procesie wyceny (The source of the discrepancy in valuation process). *Rzeczoznawca Majątkowy*, 4.
- Kucharska-Stasiak, E. (1997). W kierunku powstania jednolitej metodyki wyceny nieruchomości w Polsce (Towards the creation of a uniform methodology for the valuation of real estate in Poland). *Rzeczoznawca Majątkowy* 4.
- Kucharska-Stasiak, E. (1999). *Nieruchomości a rynek (Real estate and market)*. PWN, wydanie II zmienione, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak, E. (2001). *Wartość rynkowa nieruchomości (The market value of the real estate)*. TWIGGER, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak, E. (2004). Immanentne cechy wartości i ich skutki dla procesu wyceny (The immanent characteristics values and their implications for the valuation process). *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości (Journal of the Polish Real Estate Scientific Society)* 12(1), 88–97.
- Kucharska-Stasiak, E. (2007). Wartość rynkowa dla optymalnego sposobu użytkowania – czy jest optymalna dla wszystkich? (The market value for optimal usage – is optimal for all?) *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości (Journal of the Polish Real Estate Scientific Society)* 15(1–2), 23–36.
- Mitchell, P., S. (1993). The evolving appriaisal paradigm. *The Appriaisal Journal*, 190–197.

- Wiśniewski, R. (2000). Wartość nieruchomości – element przestrzeni planistycznej (The value of the property – the element of planning space). I konferencja PSRWN, Gdańsk.
- Wiśniewski, R., Źróbek, R. (2003). Metodyczne i praktyczne aspekty zastosowania metody analizy trendu powierzchniowego w prognozowaniu wartości nieruchomości, w: Problemy interpretacji wyników metod badawczych w geografii społeczno-ekonomicznej (The methodological and practical aspects of the application of the method of surface trend analysis in forecasting the value of the property, in: Problems for the interpretation of the results of the research methods in socio-economic geography). Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, ss. 235–246.
- Wiśniewski, R. (2007). Wielowymiarowe prognozowanie wartości nieruchomości (Multidimensional forecasting the value of the property. Dissertations and monographs). Rozprawy i monografie. Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.
- Źróbek, R., Źróbek, S., Źróbek-Różańska, A., Źróbek-Sokolnik, A., Dynowski, P. (2014). Podstawy i procedury gospodarowania publicznymi zasobami nieruchomości (The basis and procedures for the management of public real estate resources), Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn.
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Act of 21 August 1997 on real estate management). Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 z późn. zm.
- Międzynarodowe Standardy Wyceny 2011 (International Valuation Standards, 2011). PFSRM. ze zm.

## THE EVALUATION OF THE DIFFERENCES BETWEEN A VALUE AND PRICE OF A PROPERTY ON THE BASIS OF THE CHOSEN COMMUNES OF THE WARMIAN-MAZURIAN VOIVODESHIP

**Summary.** A value and price are close concepts coming from the theory of economics. However, they cannot be treated in the synonymous way. The value of a property in the context of its transaction price represents the meter of the objective market characteristics of a property that is expressed in money. The transaction price, however, constitutes the resultant of the determined market value of the property with objective market characteristics of a property and subjective negotiating characteristics of participants in transactions. The dissertation constitutes the next attempt to analyse the level of a price and value of a property in the chosen communes of the Warmian-Mazurian Voivodship. The research included the undeveloped and developed land properties that belonged to the communes (horizon 2010–2013) as well as agricultural properties that belonged to the natural person and State Treasure (horizon 2010–2014). The main aim of the conducted research was to identify the differences between the estimated value of a property and the prices obtained in the real estate transaction. The results of the research was presented in the dissertation both in the analytic and graphical forms with reference to possible causes of occurring divergences.

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 12.09.2016

Do cytowania – For citation:

Kobylińska, K., Źróbek, R. (2016). Ocena różnic między wartością a ceną nieruchomości na przykładzie wybranych gmin województwa warmińsko-mazurskiego. *Acta Sci. Pol. Administratio Locorum* 15(4), 87–98.