

ISSN 1731-1829

Cena 25,00 zł

# BIULETYN

STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Nr 3/2011 (29)  
KWARTALNIK

## W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

TWORZENIE ORAZ WYCENA  
PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

WYBRANE PROBLEMY WYCENY NIERUCHOMOŚCI  
W PODEJŚCIU KOSZTOWYM

SYTUACJA MIESZKANIOWA MŁODYCH MAŁŻEŃSTW  
W ŚWIETLE BADAŃ ANKIETOWYCH

WYBRANE ZAGADNIENIA WYCENY MASZYN  
I URZĄDZEŃ TRWAŁE ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIĄ

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI DETERMINUJĄCE RYNEK  
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W POLSCE NA TLE  
INNYCH KRAJÓW EUROPEJSKICH

PRAWNE SPOSOBY POZYSKIWIANIA  
TERENÓW POD SIECI PRZESYŁOWE





## Wydawca

Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego  
61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok.310  
tel./fax (61) 820-89-51  
www.rzecznawcy-wielkopolska.pl  
srmww@neostrada.pl      biuro@rzecznawcy-wielkopolska.pl

## ISSN

1731-1829

## Nakład [egzemplarzy]

400

## Prenumerata

61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok.310      tel./fax (61) 820-89-51

## Autorzy

Piotr Cegielski, Łukasz Strączkowski, Jarosława Ejsymont, Andrzej Skarzyński, Elżbieta Ochocka,  
Wojciech Ratajczak, Grzegorz Bartkowiak, Jerzy Krotoski

## Rada Redakcyjna

prof. dr hab. Maria Trojanek, prof. dr hab. Andrzej Skarzyński, dr Barbara Hermann, Michał Kosmowski,  
Wojciech Gryglaszewski, Grzegorz Szczurek

## Redakcja

Grzegorz Szczurek (*Redaktor Naczelny*), Bartosz Erdmann (*Sekretarz Redakcji*)

## Zastrzeżenia

Przedruk i wykorzystanie materiałów z BIULETYNU w jakiegokolwiek formie bez zgody wydawcy  
zabronione. Redakcja nie zwraca materiałów niezamówionych.

## Fotografia na okładce

Andrey Makeev

## Druk

ALS STUDIO



Piotr Cegielski

**TWORZENIE ORAZ WYCENA PORTFELA  
NIERUCHOMOŚCI ..... 4****PRAKTYKA**

Łukasz Strączkowski

**SYTUACJA MIESZKANIOWA MŁODYCH  
MAŁŻEŃSTW W ŚWIETLE BADAŃ  
ANKIETOWYCH ..... 9****ANALIZY**

Jarosława Ejsymont

**PODSTAWOWE WSKA NIKI DETERMINUJĄCE  
RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH  
W POLSCE NA TLE INNYCH KRAJÓW  
EUROPEJSKICH ..... 15****ANALIZY**

Andrzej Skarzyński

**WYBRANE PROBLEMY WYCENY  
NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU  
KOSZTOWYM ..... 20****PRAKTYKA**

Elżbieta Ochocka

**OPODATKOWANIE DOCHODÓW  
(PRZYCHODÓW) Z ODPLĄTNEGO ZBYCIA  
NIERUCHOMOŚCI I PRAW MAJĄTKOWYCH  
NA GRUNCIE PRZEPISÓW O PODATKU  
DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH ..... 27****PRAKTYKA**

Wojciech Ratajczak

**WYBRANE ZAGADNIENIA WYCENY MASZYN  
I URZĄDZEŃ TRWALE ZWIĄZANYCH  
Z NIERUCHOMOŚCIĄ ..... 31****PRAKTYKA**

Grzegorz Bartkowiak

**POJĘCIE NIERUCHOMOŚCI PODOBNEJ ..... 39****PRAWO**

Jerzy Krotoski

**PRAWNE SPOSOBY POZYSKIWANIA  
TERENÓW POD SIECI PRZESYŁOWE.  
ODSZKODOWANIA DLA WŁAŚCICIELI  
GRUNTÓW ..... 44****PRAWO**

Drodzy Czytelnicy,

Oddajemy do Waszych rąk kolejny numer kwartalnika Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Miło nam poinformować, że Biuletyn został doceniony przez Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego i podlega punktacji w ocenie parametrycznej jednostek naukowych.

Mamy nadzieję, że pismo ma szansę stać się platformą wymiany wiedzy i doświadczeń różnych środowisk związanych z szeroko rozumianym światem nieruchomości.

Korzystając z okazji gorąco zachęcamy do zapoznania się z czerwcowym numerem Biuletynu w całości poświęconego zagadnieniom wyceny nieruchomości dla samorządów. Ta wyjątkowa na rynku publikacja zawiera 37 artykułów, których autorzy wywodzą się z różnych środowisk, często o odmiennych poglądach na kluczowe zagadnienia w tym segmencie usług świadczonych przez rzeczoznawców majątkowych. Opracowanie jest po części zbiorem materiałów z Sympozjum Wyceny Nieruchomości dla Samorządów, zorganizowanego w czerwcu br. w Poznaniu przez nasze Stowarzyszenie wraz z Polskim Towarzystwem Rzeczoznawców Majątkowych, z którego obszerną relację zamieszczyamy w tym numerze.

Z poważaniem

Redaktor Naczelny

Grzegorz Szcurek



# TWORZENIE ORAZ WYCENA PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

## CZĘŚĆ 1



**mgr inż. Piotr Cegielski**  
Rzecznik Majątkowy  
MRICS, CCIM, www.iccs.pl

W niniejszym artykule przedstawiono podstawowe zasady tworzenia i oceny portfela nieruchomości. Dokonano charakterystyki zasad tworzenia portfela, oceny portfela z punktu widzenia dochodu i ryzyka oraz przedstawiono pojęcie tzw. portfela efektywnego. Ponadto (w kolejnym artykule) omówione zostaną metody wyceny portfela nieruchomości, w szczególności tzw. modelu jedno-wskaźnikowego Sharpe'a oraz modelu rynku kapitałowego CAPM.

Jednym z elementów wyceny nieruchomości jest wycena portfela nieruchomości w klasycznym ujęciu teorii portfela. Autorem teorii portfela jest Harry Markowitz, który po raz pierwszy opublikował jej zasady w 1952 roku.

Teoria tworzenia i wyceny portfela została pierwotnie zaprezentowana na bazie akcji spółek, później zaś teoria ta została rozszerzona na portfel, w skład którego wchodziły instrumenty wolne od ryzyka, jak również o możliwość dokonywania tzw. krótkiej sprzedaży.

Z formalnego i merytorycznego punktu widzenia zasady tworzenia i wyceny portfela można stosować na obszarze nieruchomości. Przez portfel nieruchomości rozumieć będziemy bezpośrednio lub pośrednio inwestycje w nieruchomości komercyjne. W tym kontekście składnikiem portfela może być:

- prawo własności nieruchomości komercyjnej (np. hotelu);
- ułamkowa współwłasność nieruchomości komercyjnej;
- udziały lub akcje w spółce celowej (której głównym składnikiem aktywów jest nieruchomość komercyjna, a źródłem zysków działalność operacyjna prowadzona na nieruchomości).

Oczywiście w skład takiego portfela wchodzić mogą również pewne instrumenty finansowe, takie jak certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestujących na rynku nieruchomości, pochodne instrumenty finansowe oparte na indeksach rynku nieruchomości itp. Są to jednak zagadnienia zaawansowane i nie będziemy się nimi zajmować.

Omawianie zasad tworzenia oraz wyceny portfela nieruchomości rozpoczniemy od analizy prostego przykładu. Przyjmijmy na początek, że na rynku możliwe jest nabycie dwóch nieruchomości, każdej za cenę równą 10 milionów złotych: 4-gwiazdkowego hotelu (nieruchomość A) oraz 2-gwiazdkowego hotelu (nieruchomość B). Inwestycja trwać będzie 1 rok<sup>1</sup>, zaś dochód z inwestycji składać się będzie z 2 części – rocznego dochodu wynikającego z działalności operacyjnej na nieruchomości oraz z dochodu ze sprzedaży nieruchomości po upływie 12 miesięcy.

Jednocześnie założmy, iż w przebiegu najbliższego roku możliwe są następujące warianty rozwoju rynku w skali makro (gospodarki):

- załamanie rynku**-prawdopodobieństwo wystąpienia **5%**;
- pogorszenie stanu rynku**-prawdopodobieństwo wystąpienia **15%**;
- brak zmian**-prawdopodobieństwo wystąpienia **60%**;
- polepszenie stanu rynku**-prawdopodobieństwo wystąpienia **15%**;
- rozkwit rynku**-prawdopodobieństwo wystąpienia **5%**.

W zależności od stanu rynku przewidywane dochody z każdej z nieruchomości przedstawiają się w sposób następujący<sup>2</sup>- Tabele 1 i 2.

**Tabela 1**  
*Nieruchomość A*

Oznaczenie	Stan rynku w skali makro	Oczekiwany dochód z inwestycji w nieruchomość			Średni ważony dochód z inwest.	Zrealizowana stopa zwrotu
		Prawdopod.	z działalności	ze sprzedaży		
(a)	5%	700 000 zł	10 000 000 zł	10 700 000 zł	535 000 zł	7,000%
(b)	15%	750 000 zł	10 000 000 zł	10 750 000 zł	1 612 500 zł	7,500%
(c)	60%	800 000 zł	10 000 000 zł	10 800 000 zł	6 480 000 zł	8,000%
(d)	15%	850 000 zł	10 000 000 zł	10 850 000 zł	1 627 500 zł	8,500%
(e)	5%	900 000 zł	10 000 000 zł	10 900 000 zł	545 000 zł	9,000%
<b>Razem:</b>	<b>100%</b>				<b>Oczekiwany dochód (FV):</b> <b>10 800 000 zł</b>	
					<b>Cena zakupu nieruchomości (PV):</b> <b>10 000 000 zł</b>	
					<b>Oczekiwana stopa zwrotu:</b>	<b>8,00%</b>
					<b>Odchylenie standard. stóp zwrotu:</b>	<b>0,42%</b>

<sup>1</sup> Założenie o rocznym okresie trwania inwestycji wprowadzono wyłącznie w celu przedstawienia obliczeń dochodów w sposób maksymalnie uproszczony. W rzeczywistości możliwa jest analiza inwestycji o różnej długości.

<sup>2</sup> Na końcu artykułu znajdują się przypisy obrazujące sposób wykonania obliczeń.



**Tabela 2**  
Nieruchomość B

Stan rynku w skali makro		Oczekiwany dochód z inwestycji w nieruchomość			Średni ważony dochód z inwest.	Zrealizowana stopa zwrotu
Oznaczenie	Prawdopod.	z działalności	ze sprzedaży	łącznie		
(a)	5%	750 000 zł	9 750 000 zł	10 500 000 zł	525 000 zł	5,00%
(b)	15%	800 000 zł	10 000 000 zł	10 800 000 zł	1 620 000 zł	8,00%
(c)	60%	1 000 000 zł	10 000 000 zł	11 000 000 zł	6 600 000 zł	10,00%
(d)	15%	1 200 000 zł	10 000 000 zł	11 200 000 zł	1 680 000 zł	12,00%
(e)	5%	1 250 000 zł	10 250 000 zł	11 500 000 zł	575 000 zł	15,00%
<b>Razem:</b>	<b>100%</b>	<b>Oczekiwany dochód (FV):</b>			<b>11 000 000 zł</b>	
<b>Cena zakupu nieruchomości (PV):</b>					<b>10 000 000 zł</b>	
<b>Oczekiwana stopa zwrotu:</b>						<b>10,00%</b>
<b>Odchylenie standard. stóp zwrotu:</b>						<b>1,92%</b>

Jak widać w Tabeli 1, w zależności od tego, jak w okresie najbliższych 12 miesięcy kształtować się będzie rynek, łączny dochód z nieruchomości A wyniesie od 10,7 do 10,9 miliona, co przy cenie zakupu równej 10 mln oznaczać będzie odpowiednio zrealizowanie stóp zwrotu od 7 do 9% (odchylenie standardowe równe 0,42%). Wartość oczekiwana stopy zwrotu wynosi 8%.

Jak widać w Tabeli 2, inwestycja w nieruchomość B obarczona jest wyższym ryzykiem – w skrajnych sytuacjach zrealizowany dochód może istotnie różnić się od zakładanego, zaś zrealizowana stopa zwrotu wahać się od 5 do 15% (odchylenie standardowe równe 1,92%).

Ponieważ nieruchomość B jest znacznie bardziej ryzykowna, rynek relatywnie niżej wycenia wartość tej nieruchomości oczekując wyższej, 10% stopy zwrotu, co oznacza dwuprocentową premię za ryzyko (względem inwestycji w nieruchomość A).

**Pytanie:** Czy z punktu widzenia konkretnego inwestora wartość obydwu nieruchomości jest taka sama i wynosi 10 milionów złotych?

**Odpowiedź:** Generalnie nie – każdy inwestor ma ściśle określony stosunek do ryzyka. W przypadku konkretnego inwestora poziom ryzyka związanego z inwestycją w nieruchomość B może być zbyt wysoki, tzn. może on nie akceptować oczekiwanej stopy zwrotu na poziomie 10%, jeśli wiąże się to z ryzykiem możliwości realizacji stóp zwrotu z przedziału od 5 do 15%. Zadowolony go 8% stopa zwrotu przy znacznie niższym ryzyku. Dla tego inwestora nieruchomość B będzie warta mniej niż 10 milionów.

Z drugiej strony może się zdarzyć inwestor akceptujący ryzyko związane z nieruchomością B (inwestor o wyższej skłonności do ryzyka). Dla tego inwestora to nieruchomość A będzie warta mniej niż 10 milionów, gdyż przy zakładanej cenie uniemożliwia mu osiągnięcie stopy zwrotu na poziomie 10%.

**Pytanie:** W takim razie jak należy rozumieć fakt, iż cena / wartość rynkowa obydwu nieruchomości wynosi 10 milionów złotych?

**Odpowiedź:** Jest tak ponieważ na rynku funkcjonują różni inwestorzy, charakteryzujący się odmiennym stosunkiem do ryzyka. Są tacy inwestorzy, którzy akceptują oczekiwaną stopę zwrotu 8% mając świadomość, iż w rzeczywistości zrealizują stopę zwrotu z przedziału od 7 do 9% (odchylenie standardowe 0,42%); są inwestorzy skłonni ponieść wyższe ryzyko (poziom możliwości do zrealizowania stóp zwrotu od 5 do 15%,

odchylenie standardowe 1,92%), ale oczekują wyższego dochodu (tutaj: 10%). Na rynku mogą też funkcjonować inwestorzy charakteryzujący się bardzo dużą awersją do ryzyka, którzy ograniczą się do inwestycji o pomijalnym ryzyku.

**Pytanie:** Jak w takim razie powinno się interpretować poziom możliwych do zrealizowania stóp zwrotu oraz ich wypadkową, tj. oczekiwaną stopę zwrotu z inwestycji?

**Odpowiedź:** W tych kategoriach poziom oczekiwanej stopy zwrotu odzwierciedla poziom oczekiwanego dochodu z inwestycji (wyrażony w ujęciu procentowym), zaś rozproszenie stóp zwrotu (mierzone odchyleniem standardowym) jest miarą ryzyka inwestycji. Wyższy poziom ryzyka (większe odchylenie standardowe) powinien skutkować wyższymi wymaganiami co do poziomu oczekiwanej stopy zwrotu; innymi słowy inwestorzy oczekują premii (wzrostu oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji) jako rekompensaty za wzrost ponoszonego ryzyka (odchylenia standardowego stóp zwrotu).

Przyjmijmy teraz, iż jest inwestor dla którego poziom oczekiwanego dochodu z inwestycji w nieruchomość A (wyrażony pod postacią oczekiwanej stopy zwrotu 8%) jest przy danym ryzyku zbyt niski, zaś inwestycja z nieruchomości B zbyt ryzykowna (biorąc pod uwagę oczekiwany dochód równy 10%). Inwestor ten rozpatruje możliwość zakupu 50% udziału w nieruchomości A i 50% udziału w nieruchomości B<sup>3</sup>. W przypadku realizacji takiej inwestycji wyniki przedstawiać się będą jak w Tabeli 3.

**Tabela 3**

Inwestycja w nieruchomość A (50%) oraz w nieruchomość B (50%)

Stan rynku w skali makro		Oczekiwany dochód z inwestycji w nieruchomość			Średni ważony dochód z inwest.	Zrealizowana stopa zwrotu
Oznaczenie	Prawdopod.	z działalności	ze sprzedaży	łącznie		
(a)	5%	725 000 zł	9 875 000 zł	10 600 000 zł	530 000 zł	6,00%
(b)	15%	775 000 zł	10 000 000 zł	10 775 000 zł	1 616 250 zł	7,75%
(c)	60%	900 000 zł	10 000 000 zł	10 900 000 zł	6 540 000 zł	9,00%
(d)	15%	1 025 000 zł	10 000 000 zł	11 025 000 zł	1 653 750 zł	10,25%
(e)	5%	1 075 000 zł	10 125 000 zł	11 200 000 zł	560 000 zł	12,00%
<b>Razem:</b>	<b>100%</b>	<b>Oczekiwany dochód (FV):</b>			<b>10 900 000 zł</b>	
<b>Cena zakupu nieruchomości (PV):</b>					<b>10 000 000 zł</b>	
<b>Oczekiwana stopa zwrotu:</b>						<b>9,00%</b>
<b>Odchylenie standard. stóp zwrotu:</b>						<b>1,17%</b>

<sup>3</sup> W tym wariantcie dochody z działalności operacyjnej oraz dochody ze sprzedaży są równe średniej dochodów z każdej z nieruchomości; przykładowo: dochód ze sprzedaży równy 9.875.000zł (dla scenariusza (a)) jest średnią z dochodów ze sprzedaży równych 10.000.000zł oraz 9.750.000zł.

Jak widać, inwestor ten spodziewać się będzie realizacji stopy zwrotu równej 9% (średnia z wartości wynoszących 8 i 10%), ponosząc przy tym ryzyko wyrażone odchyleniem standardowym stóp zwrotu 1,17% (przy odchyleniach standardowych inwestycji wyłącznie w nieruchomości A lub B odpowiednio 0,42% oraz 1,92%).

**Pytanie:** *Jak w praktyce można zakupić 50% udziałów w nieruchomości? Czy taki rynek istnieje?*

**Odpowiedź:** *Oczywiście, że istnieje. W rzeczywistości jednak ma miejsce obrót udziałami (lub akcjami) tzw. spółek celowych, tj. spółek, których głównym składnikiem majątku jest nieruchomość, zaś poziom zysków operacyjnych jest praktycznie równy dochodom z nieruchomości. O ile zatem formalnie ma miejsce nabycie udziałów (lub akcji) w spółce, o tyle merytorycznie taką transakcję traktuje się jako zakup udziałów w nieruchomości. Innymi słowy mamy tutaj do czynienia z tzw. inwestycjami pośrednimi – nabywając udziały w spółce celowej nasze dochody są pośrednio uzależnione od dochodów z nieruchomości – jeśli tylko dochody z nieruchomości oraz jej wartość będą rosły, to poziom zysku (i dywidendy) przypadającego na udział, jak też wartość samych udziałów, będzie rosła.*

**W** dotychczasowych rozważaniach przyjęliśmy (być może nieświadomie), iż obydwie nieruchomości analogicznie reagują na zmiany stanu rynku – w zależności do tego, czy mamy do czynienia ze scenariuszem (a), (b), (c), (d) czy też (e) poziom dochodów na obydwu nieruchomościach spada lub wzrasta w sposób analogiczny (korelacja stóp zwrotu bliska 1). Jest to oczywiście założenie czysto teoretyczne i wcale nie musi mieć miejsca w rzeczywistości.

Założmy teraz, iż ewentualne zmiany stanu rynku w skali makro spowodują odmienne reakcje każdej z nieruchomości. Przyjmijmy np., iż pogorszenie się stanu rynku spowoduje spadek zainteresowania klientów drogimi hotelami (spadek wykorzystania miejsc noclegowych), a ponieważ łączna liczba korzystających z hoteli będzie stała (nasze założenie), oznaczać to będzie wzrost obrotów, a co za tym idzie również dochodów, w tanich hotelach. Analogicznie – rozwój rynku w skali makro będzie powodować zmniejszenie zainteresowania hotelami o niskim standardzie na korzyść hoteli droższych, ale za to oferujących wyższy komfort.

**Tabela 4**

*Zestawienie dochodów z nieruchomości dla różnych możliwych scenariuszy*

Stan rynku w skali makro		Oczekiwany dochód z inwestycji w nieruchomości A			Oczekiwany dochód z inwestycji w nieruchomości B		
Oznaczenie	Prawdopod.	z działalności	ze sprzedaży	łącznie	z działalności	ze sprzedaży	łącznie
(a)	5%	700 000 zł	10 000 000 zł	10 700 000 zł	1 250 000 zł	10 250 000 zł	11 500 000 zł
(b)	15%	750 000 zł	10 000 000 zł	10 750 000 zł	1 200 000 zł	10 000 000 zł	11 200 000 zł
(c)	60%	800 000 zł	10 000 000 zł	10 800 000 zł	1 000 000 zł	10 000 000 zł	11 000 000 zł
(d)	15%	850 000 zł	10 000 000 zł	10 850 000 zł	800 000 zł	10 000 000 zł	10 800 000 zł
(e)	5%	900 000 zł	10 000 000 zł	10 900 000 zł	750 000 zł	9 750 000 zł	10 500 000 zł

**Tabela 5**

*Inwestycja w nieruchomość A (50%) oraz w nieruchomość B (50%)*

Stan rynku w skali makro		Oczekiwany dochód z inwestycji w nieruchomości			Średni ważony dochód z inwest.	Zrealizowana stopa zwrotu
Oznaczenie	Prawdopod.	z działalności	ze sprzedaży	łącznie		
(a)	5%	975 000 zł	10 125 000 zł	11 100 000 zł	555 000 zł	11,00%
(b)	15%	975 000 zł	10 000 000 zł	10 975 000 zł	1 646 250 zł	9,75%
(c)	60%	900 000 zł	10 000 000 zł	10 900 000 zł	6 540 000 zł	9,00%
(d)	15%	1 025 000 zł	10 000 000 zł	11 025 000 zł	1 653 750 zł	10,25%
(e)	5%	825 000 zł	9 875 000 zł	10 700 000 zł	535 000 zł	7,00%
<b>Razem:</b>	<b>100%</b>			<b>Oczekiwany dochód (FV):</b>	<b>10 930 000 zł</b>	
				<b>Cena zakupu nieruchomości (PV):</b>	<b>10 000 000 zł</b>	
				<b>Oczekiwana stopa zwrotu:</b>		<b>9,30%</b>
				<b>Odchylenie standard. stóp zwrotu:</b>		<b>0,79%</b>

Rozpatrzymy zatem kolejny wariant – zastanówmy się, jakie dochody zrealizuje inwestor nabywający po 50% udziałów w każdym z hoteli. Wyniki z takiej inwestycji przedstawione są w Tabeli 5.

Zauważmy pewne zjawisko – poziom oczekiwanej stopy zwrotu istotnie wzrósł (9,30%), zaś ryzyko inwestycji jest znacznie mniejsze. Co więcej – wydaje się, iż ta inwestycja pod każdym względem jest „lepsza” od inwestycji polegającej na zakupie nieruchomości A: wyższy poziom oczekiwanej stopy zwrotu (9,30% versus 8,00%), taki sam poziom minimalnej zrealizowanej stopy zwrotu (7,00%).

Pojawia się pytanie: czy możliwe jest, by nieruchomość A była rzeczywiście warta 10 milionów złotych, jeśli możliwa jest konstrukcja portfela gwarantującego, przy takim samym nakładzie, wyższe dochody przy porównywalnym poziomie ryzyka?

Nim odpowiemy sobie na to pytanie rozpatrzymy jeszcze jeden wariant. Przyjmijmy, iż nasz inwestor, po dokonaniu odpowiednich kalkulacji, zdecydował się nabyć 82,1% udziałów w nieruchomości A oraz 17,9% udziałów w nieruchomości B.

**Tabela 6**

*Inwestycja w nieruchomość A (82,1%) oraz w nieruchomość B (17,9%)*

Stan rynku w skali makro		Oczekiwany dochód z inwestycji w nieruchomości			Średni ważony dochód z inwest.	Zrealizowana stopa zwrotu
Oznaczenie	Prawdopod.	z działalności	ze sprzedaży	łącznie		
(a)	5%	798 450 zł	10 044 750 zł	10 843 200 zł	542 160 zł	8,43%
(b)	15%	830 550 zł	10 000 000 zł	10 830 550 zł	1 624 583 zł	8,31%
(c)	60%	835 800 zł	10 000 000 zł	10 835 800 zł	6 501 480 zł	8,36%
(d)	15%	841 050 zł	10 000 000 zł	10 841 050 zł	1 626 158 zł	8,41%
(e)	5%	873 150 zł	9 955 250 zł	10 828 400 zł	541 420 zł	8,28%
<b>Razem:</b>	<b>100%</b>			<b>Oczekiwany dochód (FV):</b>	<b>10 835 800 zł</b>	
				<b>Cena zakupu nieruchomości (PV):</b>	<b>10 000 000 zł</b>	
				<b>Oczekiwana stopa zwrotu:</b>		<b>8,36%</b>
				<b>Odchylenie standard. stóp zwrotu:</b>		<b>0,04%</b>



Jak widać, w przypadku tak skonstruowanego portfela, możliwe jest uzyskanie relatywnie wysokiej stopy zwrotu bez ponoszenia ryzyka (jeśli przez ryzyko rozumie się odchylenie standardowe stóp zwrotu); oczekiwana stopa zwrotu wynosi 8,36%, a odchylenie standardowe tylko 0,04%!!!

**Pytanie:** *Czy to oznacza inwestycję wolną od ryzyka? Jak to jest w ogóle możliwe?*

**Odpowiedź:** *Jest to możliwe w sytuacji, w której korelacja między stopami zwrotu z dwóch inwestycji jest równa -1. Oznacza to po prostu doskonałą ujemną zależność liniową pomiędzy dwiema zmiennymi, tutaj: stopami zwrotu. W takim przypadku możliwa jest konstrukcja portfela wolnego od ryzyka realizacji stopy zwrotu innej, niż oczekiwana stopa zwrotu.*

*Nie oznacza to jednak inwestycji wolnej od wszelkiego rodzaju ryzyk, a jedynie od ryzyka mierzonego odchyleniem standardowym stóp zwrotu. Z formalnego punktu widzenia nie jest to więc inwestycja wolna od ryzyka.*

W analizowanym, czysto teoretycznym przypadku, istnieje możliwość takiej konstrukcji portfela udziałów w nieruchomościach A i B, iż poziom oczekiwanej stopy zwrotu będzie równy 8,36% przy odchyleniu standardowym bliskim zeru, podczas gdy inwestycja wyłącznie w nieruchomość A daje poziom oczekiwanej stopy zwrotu 8% przy znacznie wyższym ryzyku inwestycyjnym. W tym kontekście portfel składający się w 100% z inwestycji w nieruchomość A nie jest tzw. portfelem efektywnym.

**Pytanie:** *No i co z tego? Przecież jest to czysto teoretyczna sytuacja, w praktyce nigdy nic takiego się nie zdarzy!*

**Odpowiedź:** *Tak, jest to prawdą ale prawdą jest również to, iż doskonała dodatnia korelacja też jest w praktyce niemożliwa, a takie było pierwotne założenie przy analizie obydwu hoteli (dochody na obydwu hotelach analogicznie rosły, lub spadały). W rzeczywistości między stopami zwrotu z różnego rodzaju inwestycji zawsze będzie miała miejsce jakaś korelacja różna od jedności, a co za tym idzie możliwe będzie skonstruowanie portfela, który w jakimś stopniu będzie lepszy, niż zakup pojedynczej inwestycji charakteryzującej się niższą oczekiwaną stopą zwrotu.*

**Tabela 7**

*Inwestycja w nieruchomość A (64,5%) oraz w nieruchomość B (35,5%)*

Stan rynku w skali makro		Oczekiwany dochód z inwestycji w nieruchomość			Średni ważony dochód z inwest.	Zrealizowana stopa zwrotu
Oznaczenie	Prawdopod.	z działalności	ze sprzedaży	łącznie		
(a)	5%	895 250 zł	10 088 750 zł	10 984 000 zł	549 200 zł	9,84%
(b)	15%	909 750 zł	10 000 000 zł	10 909 750 zł	1 636 463 zł	9,10%
(c)	60%	871 000 zł	10 000 000 zł	10 871 000 zł	6 522 600 zł	8,71%
(d)	15%	832 250 zł	10 000 000 zł	10 832 250 zł	1 624 838 zł	8,32%
(e)	5%	846 750 zł	9 911 250 zł	10 758 000 zł	537 900 zł	7,58%
<b>Razem:</b>	<b>100%</b>				<b>Oczekiwany dochód (FV):</b>	<b>10 871 000 zł</b>
					<b>Cena zakupu nieruchomości (PV):</b>	<b>10 000 000 zł</b>
					<b>Oczekiwana stopa zwrotu:</b>	<b>8,71%</b>
					<b>Odchylenie standard. stóp zwrotu:</b>	<b>0,42%</b>

Rozpatrzmy wreszcie jeszcze jeden wariant – inwestycję polegającą na zakupie 64,5% udziałów w nieruchomości A oraz 35,5% udziałów w nieruchomości B - Tabela 7.

W przypadku tak skonstruowanego portfela związane z nim ryzyko (odchylenie standardowe stóp zwrotu) jest analogiczne do ryzyka związanego z inwestycją wyłącznie w nieruchomość A (dla obydwu inwestycji odchylenie standardowe stóp zwrotu wynosi 0,42%), przy czym skonstruowany w ten sposób portfel zapewnia wyższy poziom oczekiwanej stopy zwrotu (8,71% versus 8,00%).

Do podstawowych założeń dotyczących analizy inwestycji zaliczyć należy m.in. następujące:

- w przypadku inwestycji, charakteryzujących się różnym poziomem dochodów, racjonalnie działający inwestorzy wybiorą inwestycję o najniższym ryzyku;
- w przypadku inwestycji, charakteryzujących się różnym poziomem ryzyka, racjonalnie działający inwestorzy wybiorą inwestycję o najwyższych dochodach;

Oznacza to, iż z punktu widzenia ryzyka portfel składający się w 100% z nieruchomości A jest zdominowany przez portfel składający się w 64,5% z nieruchomości A oraz w 35,5% z nieruchomości B, gdyż przy tym samym poziomie ryzyka dochód z drugiego portfela jest o 0,71% wyższy. Nie oznacza to jednak, iż wartość nieruchomości A jest zbyt wysoka (choć nie jest to wykluczone), a jedynie, że z punktu widzenia konstrukcji optymalnego (tutaj: efektywnego) portfela o z góry założonym ryzyku (przy założeniu, iż ryzyko mierzone jest odchyleniem standardowym stóp zwrotu), należy dokonać tzw. dywersyfikacji.

**Pytanie:** *Jeśli możliwe jest konstruowanie portfela o minimalnym ryzyku, to dlaczego nikt tak nie robi?*

**Odpowiedź:** *W rzeczywistości wielu inwestorów tak czyni! Optymalna dywersyfikacja portfela, która polega na takim doborze składników portfela, by dla danego poziomu ryzyka maksymalizować dochód (lub dla zadanego poziomu dochodu minimalizować ryzyko) jest zjawiskiem częstym. Wielu inwestorów instytucjonalnych działających na rynku nieruchomości stosuje analizę portfelową; również wielu inwestorów indywidualnych dokonuje dywersyfikacji portfela nieruchomości, działając przy tym w sposób mniej lub bardziej świadomy, a co za tym idzie osiągając lepsze lub gorsze wyniki.*

**Pytanie:** *Jeśli tak jest, to jak należy analizować stopy zwrotu z poszczególnych inwestycji, by można było skonstruować optymalny portfel?*

**Odpowiedź:** *Będzie to przedmiotem kolejnego artykułu. Należy tylko zaznaczyć, iż zrozumienie analizy portfelowej wymaga odmiennego, niż na „klasycznym” rynku nieruchomości, postrzegania dochodu i ryzyka. O ile bowiem w modelach wyceny nieruchomości komercyjnych poziom dochodów wyrażany jest przez przepływy pieniężne (przedstawiane kwotowo), zaś związane z tymi dochodami ryzyko odzwierciedla poziom wymaganej stopy zwrotu (wyrażonej poprzez stopę dyskontową lub stopę kapitalizacji), o tyle w analizie portfelowej dochód wyrażany jest w ujęciu procentowym (stopy zwrotu), zaś ryzyko jako odchylenie standardowe stóp zwrotu.*

[c.d.n.]

## Przypisy końcowe:

1. Wzór na odchylenie standardowe stopy zwrotu:

$$\sigma = \sqrt{\sum_{i=1}^n p_i \cdot (R_i - \bar{R})^2}$$

Przykładowo, dla danych z tabeli nr 1:

$$\sigma_A = \sqrt{0,05 \cdot (0,07 - 0,08)^2 + 0,15 \cdot (0,075 - 0,08)^2 + [...] + 0,05 \cdot (0,09 - 0,08)^2} = 0,0042$$

2. Udziały w portfelu o minimalnym ryzyku (mierzone odchyleniem standardowym stóp zwrotu), dla portfela złożonego z dwóch inwestycji:

$$\omega_1 = \frac{\sigma_2^2 - \sigma_1 \sigma_2 \rho_{12}}{\sigma_1^2 + \sigma_2^2 - 2\sigma_1 \sigma_2 \rho_{12}}$$

$$\omega_2 = \frac{\sigma_1^2 - \sigma_1 \sigma_2 \rho_{12}}{\sigma_1^2 + \sigma_2^2 - 2\sigma_1 \sigma_2 \rho_{12}}$$

3. Udziały w portfelu o zerowym ryzyku (mierzone odchyleniem standardowym stóp zwrotu), dla portfela złożonego z dwóch inwestycji o współczynniku korelacji stóp zwrotu równym -1:

$$\omega_1 = \frac{\sigma_2}{\sigma_1 + \sigma_2}$$

$$\omega_2 = \frac{\sigma_1}{\sigma_1 + \sigma_2}$$

Przykładowo, dla danych z tabeli nr 6:

$$\omega_A = \frac{\sigma_B}{\sigma_A + \sigma_B} = \frac{0,0192}{0,0042 + 0,0192} = 0,8205 \approx 82,10\%$$

## PRAWO

### NOWELIZACJA USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Prezydent podpisał nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2011 r. nr 153, poz. 901*) uwzględniając zmiany wynikające z orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego. W nowelizacji zapisano, że jeśli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty po 31 grudnia 2003r. został uchwalony dla obszaru wcześniej objętego planem sprzed 1 stycznia 1995r., to miernikiem wzrostu wartości nieruchomości będzie różnica między wartością uwzględniającą nowy plan, a przeznaczeniem tej nieruchomości w planie, który utracił moc. Ustawa weszła w życie w dniu 10 sierpnia 2010 roku.

Opracowanie  
Wojciech Gryglaszewski

**AKTUALNOŚCI**





# SYTUACJA MIESZKANIOWA MŁODYCH MAŁŻEŃSTW W ŚWIELE BADAŃ ANKIETOWYCH



dr Łukasz Strączkowski  
Katedra Inwestycji i Nieruchomości,  
Wydział Zarządzania  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

## Wstęp

Mieszkanie, a także obejmujący je rynek mieszkaniowy, stanowią bardzo ważną część życia społeczeństw. Rola mieszkania istotna jest zarówno z punktu widzenia państwa, jego polityki mieszkaniowej, makroekonomicznej, jak również ze względu na zachowania ekonomiczne i społeczne gospodarstw domowych. Dokonują one bowiem pewnego wyboru mieszkań, kierują się przy tym różnymi przesłankami, mają różne preferencje. Mieszkanie pełni także ważne funkcje w procesie rozwoju rodzin. Z upływem czasu rodziny powiększają się, zgłaszają nowe, kolejne potrzeby, które w znacznej części zaspokajane są przez mieszkania. Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie sytuacji mieszkaniowej młodych małżeństw na tle rynku mieszkaniowego w Poznaniu. Podstawą wniosków są badania systematycznie prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, obejmujące zarówno bieżący monitoring rynku pierwotnego i wtórnego, a także badania ankietowe przeprowadzone w Poznaniu w II kwartale 2011 roku wśród tzw. młodych małżeństw.

## 1. Znaczenie mieszkania dla rodziny

O tym, że mieszkanie pełni bardzo ważne role w życiu człowieka nie trzeba chyba nikogo przekonywać. Potwierdzeniem tego są zarówno prowadzone w tym zakresie badania, jak również wnikliwa obserwacja otoczenia – tego bliższego i tego dalszego. Zdumiewające jest to, że nawet małe dwu-, trzyletnie dziecko potrafi identyfikować swój dom i cieszyć się z powrotu do znanej, bezpiecznej w jego przekonaniu przestrzeni. Tym samym potwierdza to myśl francuskiego filozofa – Gastona Bachelarda – że „dom utrzymuje człowieka w burzach nieba i burzach życia (...). Jest ciałem i duszą. Jest pierwszym światem ludzkiego istnienia. Zanim człowiek będzie skazany na świat, jak to nauczają nierozważni metafizycy, zostaje ułożony w kolebce domu. I zawsze w naszych snach dom pozostanie wielką kolebką. Życie zaczyna się dobrze, zaczyna się zamknięte, chronione, ogrzane, w objęciach domu”<sup>1</sup>. A zatem mieszkanie daje poczucie bezpieczeństwa, przynależności.

Zakres funkcji mieszkania jest jednak daleko dalej idący. Zauważmy, że współczesne lokale realizują poza funkcjami biologiczno-psychicznymi także treści określane mianem kulturowych (wychowywanie dzieci, przekazywanie wzorców kulturowych, tradycji), a także ekonomicznych, objawiających się gromadzeniem dóbr materialnych, wykonywaniem pracy zawodowej, działalnością inwestycyjną<sup>2</sup>. Tym samym dzisiejsze mieszkanie określić można jako miejsce m.in. życia rodzinnego, wypoczynku, pracy, nauki, nośnika tradycji; uznać je należy również za symbol statusu społecznego<sup>3</sup>.

Jako, że istotność mieszkania w życiu człowieka nie podlega dyskusjom, rodzi się w tym zakresie wiele pytań, wątpliwości, kwestii badawczych, m.in. o potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych, o ich warunki mieszkaniowe, o dostępność mieszkań na rynku, szczególnie gdy problem dotyczy młodych gospodarstw domowych, młodych małżeństw, będących na tzw. starcie życiowym, u progu rozwoju rodziny. Wychodząc naprzeciw tym zagadnieniom, tak aktualnych w obecnej sytuacji rynkowej, podjęto prace badawcze obejmujące m.in. sytuację mieszkaniową młodych małżeństw w Poznaniu.



<sup>1</sup> P. Trzeciak, Przygody architektury XX wieku, Nasza Księgarnia, Warszawa 1976, s. 394.

<sup>2</sup> B. Łaciak, Obraz polskiego domu w serialach telewizyjnych, w: G. Woroniecka (red.), Co znaczy mieszkać. Szkice antropologiczne, Wydawnictwo Trio, Warszawa 2007, s. 175.

<sup>3</sup> Por. J. Workowska, Domy trzeciej fali, „Świat Nieruchomości” Nr 44/2004, s. 68 oraz Ł. Strączkowski, Znaczenie mieszkania dla nabywców mieszkań w świetle badań na poznańskim rynku mieszkaniowym, [w:] K. Szczepaniak (red.), Nieruchomości – wycena, opłacalność i ryzyko, Prace i Materiały Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, Sopot 2010, s. 195-200.

Badania te stanowią fragment szerszych prac badawczych realizowanych w ramach grantu badawczego „Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania”<sup>4</sup>, realizowanego w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu<sup>5</sup>.

## 2. Dostępność mieszkań dla młodych ludzi w Poznaniu

Punktem wyjścia do rozważań na temat sytuacji mieszkaniowej młodych małżeństw jest prześledzenie sytuacji na rynku mieszkaniowym w Poznaniu, a ściślej na rynku pierwotnym. Wśród osób zajmujących się sprzedażą mieszkań w Poznaniu dominuje pogląd, że najlepiej sprzedającym się produktem są mieszkania dwupokojowe, o powierzchni oscylującej w granicach od 36 do 50 m<sup>2</sup>. Oznacza to, że tego typu mieszkanie stosunkowo szybciej, w porównaniu np. do większych, znajduje kupującego. Sytuacja ta związana jest m.in. z możliwościami nabywczyimi kupujących, bowiem większe mieszkania wiążą się najzwyczajniej z wydatkowaniem większych środków pieniężnych<sup>6</sup>.

Wydaje się, że naturalnym odzwierciedleniem popytu rynkowego będzie struktura mieszkań oferowanych przez poznańskich deweloperów. Skoro najbardziej popularne są mieszkania dwupokojowe, to ich udział w ofercie powinien stanowić największą część.

Przypuszczenie to rzeczywiście potwierdza się. Nieco ponad połowę oferowanych obecnie na rynku pierwotnym mieszkań stanowią lokale dwupokojowe (51%). Drugą co do liczności grupę stanowią mieszkania trzypokojowe – ich udział w ofercie nie przekracza 1/3 ogółu mieszkań (28%). Co ciekawe stosunkowo niski udział obserwuje się w przypadku mieszkań jednopokojowych – popularnych kawalerek. Można powiedzieć, że w II kwartale 2011 stanowią one blisko co dziesiąte (12%) oferowane do sprzedaży mieszkanie.

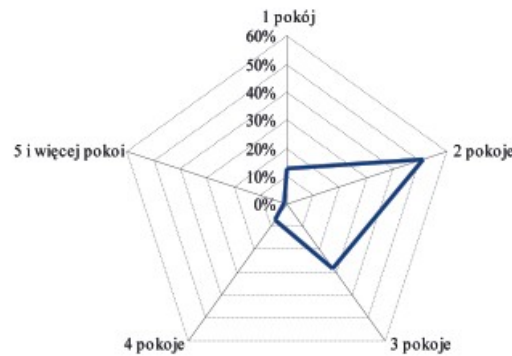
Kluczowym jednak problemem są ceny nowych mieszkań. W ciągu ostatnich kilku lat na rynku mieszkaniowym w Poznaniu można było zaobserwować gwałtowny wzrost cen, przy-

padający na lata 2006-2007 i ich niewielki spadek w kolejnych latach. Poziom cen jest o tyle ważny, że determinuje on decyzje zakupowe szczególnie młodych gospodarstw domowych, a te właśnie gospodarstwa stanowią największą część nabywców na rynku mieszkaniowym<sup>7</sup>.



### Rysunek 1

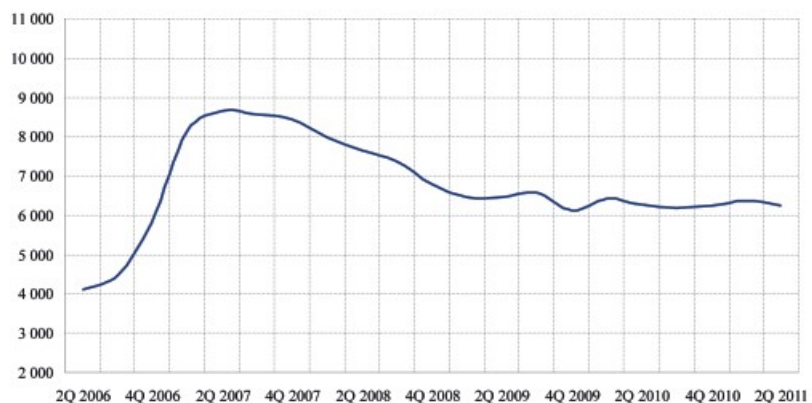
Struktura oferty mieszkaniowej na pierwotnym rynku w Poznaniu w II kwartale 2011 roku



Źródło: Badania Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

### Rysunek 2

Przeciętna ofertowa cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym w Poznaniu w latach 2006-2011



Źródło: Badania Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

<sup>4</sup> Praca naukowa finansowana ze środków budżetowych na naukę w latach 2010-2012 jako projekt badawczy.

<sup>5</sup> Prace badawcze dotyczące problemów mieszkaniowych młodego pokolenia podejmowane były w polskiej nauce już wcześniej. Część z prac opublikowano w ramach Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej. Por. B. Zamojska, Rodziny w domach akademickich i domach młodego pracownika, „Sprawy mieszkaniowe”, 1991, Zeszyt 1-4, s. 82-95, E. Świetlik, Warunki mieszkaniowe młodych małżeństw, „Sprawy mieszkaniowe”, 1995, Zeszyt 2, s. 111-118, H. Kulesza, Prognoza potrzeb mieszkaniowych młodego pokolenia – próba szacunku, „Sprawy mieszkaniowe”, 1997, Zeszyt 3, s. 38-48. Stosunkowo niedawno ukazała się także praca J. Korniłowicza dotycząca sytuacji mieszkaniowej małżeństw zawieranych w miastach. Autor publikacji wyciąga szereg ciekawych wniosków, łącząc m.in. sytuację mieszkaniową z problemem emigracji zarobkowej. Por. J. Korniłowicz, Sytuacja mieszkaniowa małżeństw zawieranych w miastach, Instytut Rozwoju Miast, Warszawa 2003.

<sup>6</sup> Warto tu także wspomnieć, iż duża część z nabywców preferuje i szuka mieszkań większych, o powierzchni od 51 do 65 m<sup>2</sup>, jednak z przyczyn finansowych musi weryfikować swoje założenia i kupować mieszkania nieco mniejsze. Szerzej na temat preferencji mieszkaniowych w: Ł. Strączkowski, Preferencje nabywców mieszkań na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu, „Świat Nieruchomości”, Nr 73/2010.

<sup>7</sup> Z szacunków przeprowadzonych w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu wynika, że młodzi nabywcy mieszkań (do 29 roku życia) stanowią ponad połowę kupujących.



Drugim czynnikiem, który należy wziąć pod uwagę w realizacji potrzeb mieszkaniowych młodych ludzi, jest ich praca i związane z nią zarobki. Powszechnie znany jest problem bezrobocia ludzi młodych. Z danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że w I kwartale 2011 roku zdecydowanie największą grupę bezrobotnych stanowią osoby w wieku od 25 do 34 lat (34% ogółu bezrobotnych)<sup>8</sup>. Wiadomy jest także problem poziomu zarobków ludzi młodych. Co prawda przeciętne wynagrodzenie w Poznaniu z roku na rok wzrasta i jest bliskie poziomowi 4 tys. zł brutto, lecz z różnych doniesień medialnych można wnioskować, że ludzie młodzi w Poznaniu zarabiają około połowy tej kwoty, a więc w granicach 2 tys. zł brutto (około 1500 zł netto)<sup>9</sup>. To z kolei pozwala na oszacowanie tzw. wskaźnika dostępności mieszkań, wskazującego ile m<sup>2</sup> mieszkania jest w stanie nabyć kupujący (por. Tabela 1.). Dodać należy, że poniższe wskaźniki wyznaczone zostały na podstawie następujących założeń i czynności:

- po stronie cen przyjęto przeciętne ofertowe ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym w Poznaniu,
- po stronie wynagrodzeń przyjęto połowę przeciętnego wynagrodzenia brutto w Poznaniu podawanego przez Główny Urząd Statystyczny w Biuletynie Statystycznym Miasta Poznania; przyjęcie takiego wynagrodzenia podyktowane jest faktem uwzględnienia w szacunkach zarobków osób młodych, podejmujących pierwsze prace,
- wynagrodzenie netto odejmując od wynagrodzenia brutto: składki ZUS, na ubezpieczenie zdrowotne oraz zaliczkę na podatek.

Jak widać, wartości (szczególnie w relacji netto), wskazują na niewielkie możliwości nabywania mieszkań przez osoby młode, które za swoje wynagrodzenie mogą nabyć zaledwie 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania. Niewielkie nie tylko w porównaniu do wartości charakterystycznych dla osób relatywnie starszych, ale również do wskaźników wyznaczanych dla krajów Europy Zachodniej. Niestety niewiele pomaga „połączenie sił” osób młodych. Młode małżeństwo rozpoczynające pracę przeciętnie nie może kupić więcej niż 0,5 m<sup>2</sup> nowego mieszkania. Oczywiście w sukcesie przychodzą banki oferujące kredyty mieszkaniowe, bez których zakupy lokali byłyby praktycznie niemożliwe, oraz program „Rodzina na swoim”.

Jednak pamiętać należy o ograniczeniach – młode osoby nie posiadają zbyt dużej zdolności kredytowej – i bywa, że muszą być dodatkowo wspomagane przez najbliższą rodzinę.

Co ciekawe, na rynku pierwotnym w Poznaniu w II kwartale 2011 r. znaleźć można było pokaźną liczbę ofert mieszkań jednopokojowych. Przeciętna ofertowa cena tych mieszkań kształtowała się na poziomie bliskim 6200 zł, zaś przeciętny metraż oszacowano na 35 m<sup>2</sup>. Oznacza to, że przeciętna kawalerka na rynku pierwotnym w Poznaniu oferowana jest w cenie blisko 220 tys. zł, co dla wielu młodych ludzi, przy ich zarobkach, oznacza przekroczenie zdolności finansowych i bariery zakupu mieszkania. Wydaje się, że to jedna z głównych przyczyn obecnie obserwowanej sytuacji na rynku mieszkaniowym. Na tym tle szczególnie ciekawie jawi się badanie młodych małżeństw w Poznaniu.

### 3. Warunki mieszkaniowe młodych małżeństw w Poznaniu

Temat badania młodych małżeństw podjęty został w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu na przełomie 2010 i 2011 roku, gdy zapadła decyzja o przeprowadzeniu szerszych badań dotyczących potrzeb mieszkaniowych na poznańskim lokalnym rynku. W trakcie procesu konceptualizacji uznano, że na potrzeby badania najbardziej efektywnym narzędziem badawczym, wykorzystanym w celu zgromadzenia odpowiedniego zasobu informacji, będzie kwestionariusz ankiety audytoryjnej, pozwalającej na zachowanie możliwości kontroli pomiaru oraz zapewnienie dużej zwrotności ankiet<sup>10</sup>.

**Tabela 1**

*Dostępność mieszkań dla ludzi młodych w Poznaniu*

rok	cena 1 m <sup>2</sup>	wynagrodzenie		relacja wynagrodzenie / cena	
		brutto	netto	brutto	netto
2005	3190	1378	1026	0,43	0,32
2006	5812	1461	1084	0,25	0,19
2007	8435	1628	1200	0,19	0,14
2008	6783	1830	1341	0,27	0,20
2009	6112	1881	1377	0,31	0,23
2010	6232	2000	1459	0,32	0,23
2011	6233	2000	1459	0,32	0,23

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego oraz Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu*

**Tabela 2**

*Podstawowe założenia dotyczące badania młodych małżeństw*

Zakresy badawcze:	1) rzeczowy: podmiot badania – pary małżeńskie w trakcie tzw. nauk przedmażeńskich; przedmiot badania - sytuacja mieszkaniowa i potrzeby mieszkaniowe młodych małżeństw 2) przestrzenny: lokalny rynek mieszkaniowy w Poznaniu (aglomeracja poznańska)
Czas i miejsce gromadzenia danych (planowane):	1) czas: marzec – czerwiec 2011 r. 2) miejsce zbierania danych: parafie prowadzące katechezy przedmażeńskie
Zakładany dobór i liczebność próby	1) dobór celowy 2) liczebność próby n=500 par małżeńskich
Narzędzie badawcze	ankieta audytoryjna

*Źródło: opracowanie własne*

<sup>8</sup> Biuletyn Statystyczny, Poznań, Urząd Statystyczny w Poznaniu, Rok XX Nr 1, I kwartał 2011, s. 57.

<sup>9</sup> Na portalu [www.wynagrodzenia.pl](http://www.wynagrodzenia.pl) wskazano, że mediana osób podejmujących pracę w województwie wielkopolskim wynosi 2000 zł. Por. P. Grzesińska, Wynagrodzenia osób rozpoczynających pracę w 2010 roku, <http://www.wynagrodzenia.pl/artukul.php/wpis.2217/szukaj.1>. Wartość ta stanowiąca 51% średniego wynagrodzenia brutto stanowi podstawę dalszych rozważań.

<sup>10</sup> Por. S. Kaczmarczyk, Badania marketingowe. Metody i techniki, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2003, s. 177.

Z uwagi na dość specyficzny charakter respondentów i względną trudność w dotarciu do odpowiedniej liczby osób (zamiarem zespołu badawczego jest zebranie 500 kwestionariuszy), o pomoc zwrócono się do Duszpasterstwa Rodzin w Archidiecezji Poznańskiej w celu umożliwienia przeprowadzenia badań w trakcie tzw. kursów przedmażeńskich. Na mocy porozumienia, badania prowadzone są obecnie w sposób ciągły, zaś baza danych po każdorazowej weryfikacji merytorycznej i kodowaniu jest uzupełniana o kolejne dane.

Zaprezentowane poniżej rezultaty badań oparte są na próbie n=432 osoby (216 par małżeńskich). Nie jest to próba ostateczna – prace badawcze realizowane są w dalszym ciągu.

### 3.1. Kilka słów o respondentach

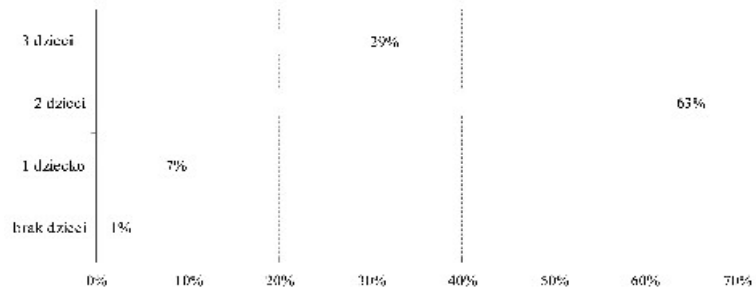
Jak zostało wcześniej wspomniane badania przeprowadzono wśród par, co oznacza, że jedną ankietę wypełniają oboje narzeczeni. Pomimo tego w ankiecie zawarto pytania identyfikujące cechy respondentów, takie jak: wykształcenie, wiek, planowana liczba dzieci, łączny miesięczny dochód netto. Wśród kobiet, których przeciętny wiek oszacowano na 26 lat dominują panie z wykształceniem wyższym i średnim (odpowiednio 79% i 19% ogółu), a wśród mężczyzn, których przeciętny wiek wynosi 28 lat, wykształceniem wyższym legitymuje się 68% badanych, zaś średnim 27% ogółu.

Optymistyczne są plany rozwoju rodziny. Zdecydowana większość młodych par deklaruje chęć posiadania dwójki dzieci (63%), a nawet trzech lub więcej (29%). Tylko nieliczne pary planują jedno dziecko lub ich brak. W rezultacie planowana dzietność wynosi 2,3 dziecka na parę, co w obliczu polskiej sytuacji demograficznej uznać należy za czynnik pozytywny. Pamiętać jednak należy, że są to tylko zamierzenia, które życie będzie później weryfikować.

Interesujące są także dane dotyczące dochodów młodych małżeństw. Największą grupę stanowią pary deklaruujące miesięczne zarobki w przedziale od 3,5 do 4,5 tys. zł (26% par), zaś najmniej liczną grupę stanowią osoby zarabiające miesięcznie powyżej 6,5 tys. zł (11% par). W efekcie przeciętny dochód netto młodych par szacuje się na około 4,3 tys. zł, przy czym zauważyć jednak można pewną tendencję – dochody relatywnie młodszych małżonków są o 1 niższe od dochodów małżonków starszych wiekiem.

**Rysunek 3**

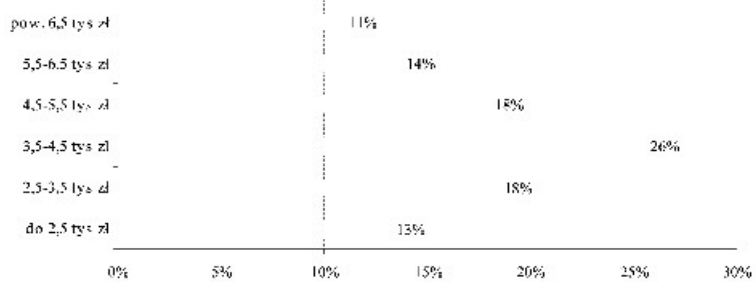
Planowana przez młode małżeństwa liczba dzieci



Źródło: Badania Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

**Rysunek 4**

Deklarowane miesięczne dochody netto młodych par



Źródło: Badania Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

### 3.2. Mieszkanie młodych małżeństw po ślubie

Młode osoby wstępujące w związek małżeński mają jasno sprecyzowane plany mieszkaniowe. Część zamieszka w swoim własnym mieszkaniu, część zaś poszukiwać będzie innych rozwiązań – od najmu po mieszkanie u rodziny jednego z małżonków.

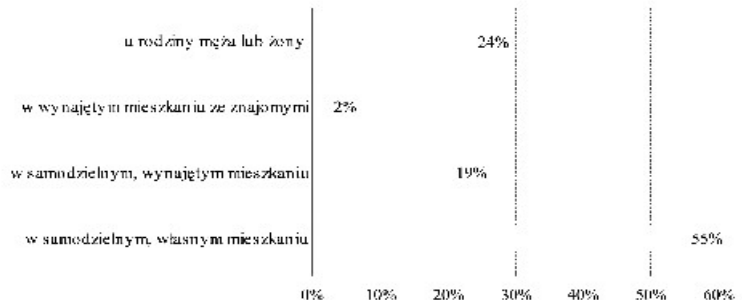
Z dotychczas przeprowadzonych badań wynika, że ponad połowa par zamieszka w samodzielnym, własnym mieszkaniu (55% ogółu par). Co piąta para zamieszka w samodzielnym, ale wynajętym mieszkaniu (19%), zaś 2% młodych par zajmować będzie lokum

wraz ze znajomymi. Aż 1 badanych wskazała również, że zamieszka u rodziny męża lub żony. Są to zarówno przypadki osób, które wprowadzą się do dużych domów jednorodzinnych, ale także te, które wiążą się z zamieszkaniem z rodzicami w stosunkowo niewielkich mieszkaniach, usytuowanych w budynkach wielorodzinnych.

Na uwagę zasługują osoby deklaruujące chęć wynajęcia mieszkania. W uzasadnieniu ich wyboru pojawiały się bowiem opinie o przejściowości tego stanu, o chęci uzbierania pieniędzy na zakup mieszkania, o trudnej obecnej sytuacji materialnej, o chęci budowy domu jednorodzinnego.

**Rysunek 5**

Miejsce zamieszkania młodych małżeństw po ślubie



Źródło: Badania Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu



Biorąc pod uwagę powierzchnię i liczbę pokoi w mieszkaniu, które będzie zajmowane po ślubie – w większości wypadków będzie to mieszkanie dwupokojowe (45% wskazań). Ze względu na metraż – najczęściej zajmowany przez nowożeńców będzie lokal o powierzchni od 36 do 50 m<sup>2</sup> (34% wskazań), w bloku na jednym z osiedli (56% par). Większość z par zamieszka w Poznaniu (72% z nich), pozostałe zaś wybrały miejsca w bliższej lub dalszej odległości od Poznania.

Szczególnie interesujące są rezultaty badania osób, które zadeklarowały, że po ślubie zamieszkają już we własnym mieszkaniu. Największa liczba par zasiedli lokale o powierzchni od 36 do 50 m<sup>2</sup> (35%), względnie od 51 do 65 m<sup>2</sup> (22%). Tylko 7% z nich znajdzie swoje miejsce w kawalerce o powierzchni mniejszej od 35 m<sup>2</sup>.

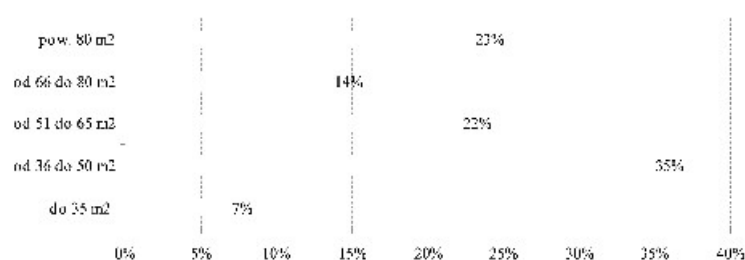
Zgodnie z przypuszczeniami największą popularnością cieszą się mieszkania dwupokojowe, co potwierdza opinie osób zajmujących się sprzedażą mieszkań. Co czwarta para zamieszka w lokalu trzypokojowym, zaś blisko co piąta w mieszkaniu, którego liczba pokoi będzie równa cztery lub więcej.

Również zgodnie z oczekiwaniami największą popularnością cieszą się mieszkania usytuowane w blokach (aż 62% wskazań). Uwagę zwracają natomiast inne kategorie. Po pierwsze – kamienice – są one zdecydowanie rzadziej preferowane przez młodych (tylko 8% wskazań), po drugie domy jednorodzinne – część z par zadeklarowała chęć budowy lub zakupu domu jednorodzinnego. Rezultat ten nie powinien dziwić, bowiem część z par już posiada swoje mieszkanie, zamieszkuje razem, a budowa lub kupno domu to kolejny etap na drodze życiowej. Ponadto dla części z par, zamieszkujących w mniejszych miejscowościach poza Poznaniem, posiadanie domu to naturalny krok w ich społecznościach, raczej wykluczone jest mieszkanie w budynku wielorodzinnym.

Niejako potwierdzeniem zainteresowania terenami pozamiejskimi jest to, że co czwarta z par zamieszka poza Poznaniem, gdzie rozważać może właśnie zakup lub budowę domu, w cenach niższych niż w Poznaniu, bądź też zakup mieszkania w takich miejscowościach jak: Swarzędz, Luboń, Rokietnica. Z kolei spośród rejonów mieszkaniowych Poznania stosunkowo częściej młodzi kierują swoją uwagę na Piątkowo, Jeżyce, Grunwald, a rzadziej na inne dzielnice miasta.

### Rysunek 6

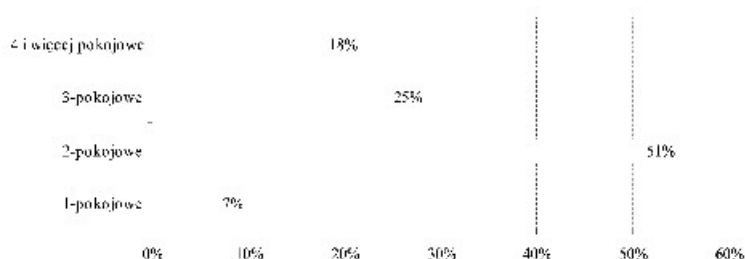
Powierzchnia samodzielnych mieszkań zajmowanych przez młode małżeństwa



Źródło: Badania Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

### Rysunek 7

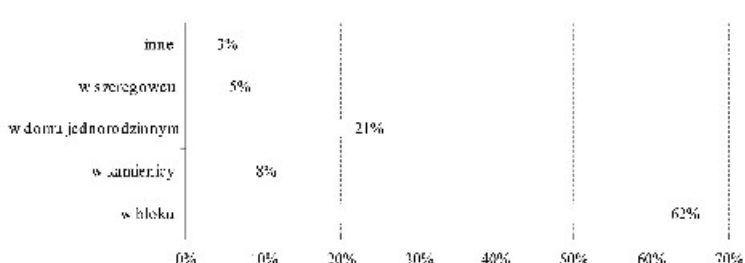
Liczba pokoi w mieszkaniu zajmowanym przez młode małżeństwa



Źródło: Badania Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

### Rysunek 8

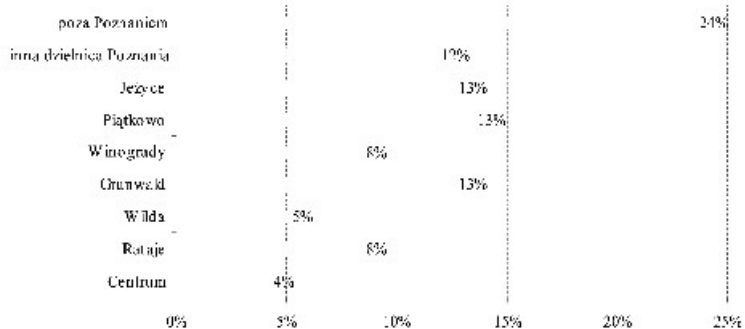
Typ budynku w którym zamieszkają młode małżeństwa



Źródło: Badania Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

### Rysunek 9

Dzielnica w której zamieszkają młode małżeństwa



Źródło: Badania Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

## Podsumowanie

Zaprezentowane wyniki badań stanowią jedynie wycinek szerzej prowadzonych prac. Mimo to pozwalają na formułowanie pewnych wniosków, które w toku dalszych badań będą weryfikowane. Po pierwsze – część z par już posiada swoje mieszkanie lub zamierza je kupić w najbliższej przyszłości. Po drugie – część z osób, które

zamieszkają u rodziny jednego z małżonków zamierza w przyszłości nabyć mieszkanie lub budować dom. Pomieszkiwanie u rodziny traktowane jest w tych przypadkach jako sytuacja przejściowa. Po trzecie – wśród młodych par stosunkowo dużą popularnością cieszą się mieszkania poza Poznaniem – to w obliczu sytuacji rynkowej może być ciekawym sygnałem dla wielu podmiotów rynku, począwszy od inwestorów po

pośredników w obrocie nieruchomościami. Po czwarte – młodzi małżonkowie generalnie optymistycznie patrzą na swoje warunki mieszkaniowe po ślubie – aż 88% ocenia je pozytywnie. Z drugiej jednak strony 12% nie do końca jest z nich zadowolonych, co pozwala sądzić, że podejmą próbę ich poprawy, a to także cenna informacja dla podmiotów funkcjonujących w ramach rynku mieszkaniowego w Poznaniu.

## Bibliografia

1. Grzebińska P., *Wynagrodzenia osób rozpoczynających pracę w 2010 roku*, <http://www.wynagrodzenia.pl/artukul.php/wpis.2217/szukaj.1>.
2. Kaczmarczyk S., *Badania marketingowe. Metody i techniki*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2003
3. Kornilowicz J., *Sytuacja mieszkaniowa małżeństw zawieranych w miastach*, Instytut Rozwoju Miast, Warszawa 2003
4. Kulesza H., *Prognoza potrzeb mieszkaniowych młodego pokolenia – próba szacunku*, „Sprawy mieszkaniowe”, 1997, Zeszyt 3
5. Łaciak B., *Obraz polskiego domu w serialach telewizyjnych*, w: G. Woroniecka (red.), *Co znaczy mieszkać. Szkice antropologiczne*, Wydawnictwo Trio, Warszawa 2007
6. Strączkowski Ł., *Preferencje nabywców mieszkań na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu*, „Świat Nieruchomości”, Nr 73/2010.
7. Strączkowski Ł., *Znaczenie mieszkania dla nabywców mieszkań w świetle badań na poznańskim rynku mieszkaniowym*, [w:] K. Szczepaniak (red.), *Nieruchomości – wycena, opłacalność i ryzyko*, Prace i Materiały Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, Sopot 2010
8. Świetlik E., *Warunki mieszkaniowe młodych małżeństw*, „Sprawy mieszkaniowe”, 1995, Zeszyt 2
9. Trzeciak P., *Przygody architektury XX wieku*, Nasza Księgarnia, Warszawa 1976
10. Workowska J., *Domy trzeciej fali*, „Świat Nieruchomości” Nr 44/2004
11. Zamojska B., *Rodziny w domach akademickich i domach młodego pracownika*, „Sprawy mieszkaniowe”, 1991, Zeszyt 1-4
12. *Biuletyn Statystyczny, Poznań, Urząd Statystyczny w Poznaniu, Rok XX Nr 1, I kwartał 2011*

## PRAWO

### NOWELIZACJA USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

Dnia 21 czerwca br. ukazała się ustawa z dnia 15 kwietnia 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 129 poz. 732). Akt przewiduje, że Prokuratura Generalna znajdzie się w katalogu państwowych jednostek organizacyjnych, które są beneficjentami przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami pozwalających na nieodpłatne przekazywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd. Nowe przepisy weszły w życie 6 lipca 2011r.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI



# PODSTAWOWE WSKAŹNIKI DETERMINUJĄCE RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W POLSCE NA TLE INNYCH KRAJÓW EUROPEJSKICH

## CZĘŚĆ 1



**Jarosława Ejsymont**

prawnik, pośrednik lic.128

Wiceprezes Wielkopolskiego  
Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie  
Nieruchomościami

Autorka przedstawia analizę porównawczą podstawowych wskaźników kształtujących rynek nieruchomości w Polsce i wybranych krajach europejskich. Omówiono między innymi dane makroekonomiczne, poziom dostępności mieszkań, ilościową i jakościową wielkość zasobów mieszkaniowych.

W drugiej części artykułu zostaną przedstawione zagadnienia finansowania rynku mieszkaniowego w aspekcie dostępności kredytów mieszkaniowych, skali kredytowania oraz ich struktury. Poruszone zostaną również kwestie wpływu interwencjonizmu państwowego na rynek nieruchomości mieszkaniowych, który ujawnia się zasadniczo w polityce podatkowej, planowania przestrzennego oraz subwencjonowania rynku.

**R**ynek nieruchomości mieszkaniowych jest w stanie permanentnej nierównowagi, którą charakteryzuje okresowa nadwyżka popytu lub nadwyżka podaży. Na siłę i kierunek tych tendencji wpływ w perspektywie krótkoterminowej mają m.in.:

- uwarunkowania makroekonomiczne,
- poziom dostępności mieszkań,
- poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- rynek finansowania mieszkań,
- interwencjonizm państwowy.

Interwencjonizm państwowy ujawnia się zasadniczo w polityce podatkowej, planowania przestrzennego oraz subwencjonowania rynku nieruchomości. Każdy z tych czynników w różnym stopniu decyduje o przyszłym kształcie rynku mieszkaniowego.

### Najważniejsza gospodarka

**W** ostatnich kilkunastu latach obserwowaliśmy okresy lepszej i gorszej koniunktury w gospodarce, jednak niezależnie od powyższego do 2008 roku ceny na rynku nieruchomości rosły, a zainteresowanie nieruchomościami utrzymywało się na wysokim poziomie. Wynikało to przede wszystkim z niezaspokojonego, przez wiele lat popytu na mieszkania, wysokiej rentowności rynku i związanej z tym

atrakcyjności polskiego rynku dla potencjalnych inwestorów zagranicznych, zwłaszcza od momentu przystąpienia Polski do U.E.

Obecnie rynek nieruchomości jest silnie skorelowany z tempem wzrostu gospodarczego kraju. Od 2008 roku obserwuje się spadek popytu i cen, który towarzyszy spowolnieniu gospodarczemu.

Dynamika PKB Polski w okresie najwyższych, skokowych wzrostów cen na rynku nieruchomości w roku 2006 i 2007 wynosiła odpowiednio 6,2 i 6,8 % w ujęciu rocznym. Aktualna, optymistyczna prognoza Ministerstwa Gospodarki na rok 2011 kształtuje PKB na poziomie 3,8%. Przewidywania Ministerstwa Finansów na lata 2010-2015 oscylują w granicach 3,4 proc z tendencją malejącą w kolejnych latach. Prognozy te nie dają perspektyw znaczącego ożywienia polskiego rynku nieruchomości, który potrzebowałby wzrostu na poziomie 5-6 % przez przynajmniej trzy lata.



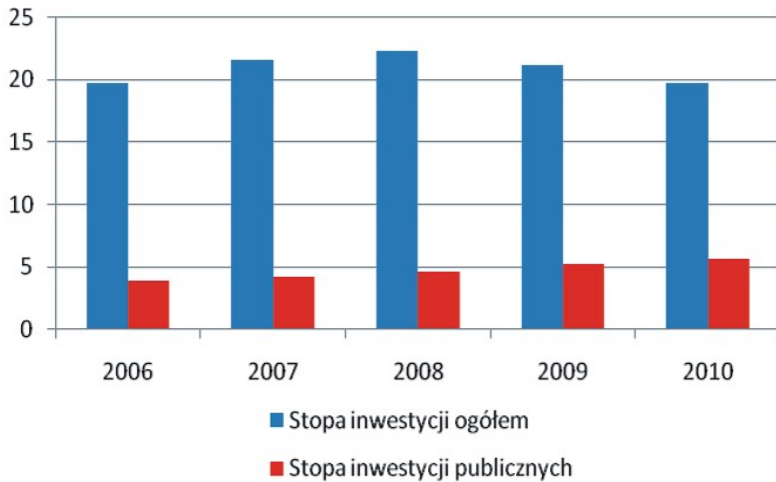
Dodatkowo należy zauważyć, że wysokość PKB Polski stanowi ok. 61% średniej krajów UE. (Polska - ok.14500 euro/osobę, mająca problemy Grecja – 22100 euro/osobę). Polska jest więc w porównaniu choćby z Grecją (i nie tylko) wciąż biednym krajem i długo nim pozostanie.

Nie bez znaczenia na rynek nieruchomości wpływa również rynek pracy. Im więcej osób ma zatrudnienie, tym większy obserwuje się popyt na mieszkania. Pomimo faktu, iż obecnie mniej osób wchodzi na rynek pracy niż jeszcze kilka lat temu (niż demograficzny lat 90 tych) oraz powojenny wyż przechodzi na emeryturę stopa bezrobocia nie spada znacząco i jest obecnie na poziomie ok.12% (średnia UE 12,3% w kwietniu 2011r.). Bardzo wysoka jest stopa bezrobocia wśród osób młodych (24,9% w kwietniu 2011r.) ok. dwukrotnie wyższa od stopy bezrobocia ogółem.

Powodem do obaw może być również zmniejszający się poziom wartości inwestycji, w tym inwestycji zagranicznych. Począwszy od roku 2007 wartość ich systematycznie maleje (rok 2007 – 17242 mln EUR, 2010 – 7319 mln EUR – dane NBP). Zmniejszenie zainteresowania branżą nieruchomości ze strony inwestorów zagranicznych, zasadniczo dotyka nieruchomości komercyjnych, jednak nie należy zapominać, że wielu prywatnych zagranicznych inwestorów zakupiło w poprzednich latach setki mieszkań rynku pierwotnego i wtórnego.

**Wykres 1**

Stopa inwestycji w Polsce w % PKB



W szerszej perspektywie koniunktury gospodarcza odbija się na nastrojach społeczeństwa, które będąc zadowolone z sytuacji gospodarczej chętniej inwestuje we własne lokum. Z ostatnich badań CBOS (kwiecień 2011 roku) wynika, że tylko co piąty ankietowany (21%) ocenia ogólną sytuację w kraju

jako dobrą, natomiast dwie trzecie jako złą (63%).

Na polską gospodarkę wpływ wywiera kondycja krajów UE. Obecne zagrożenie niewypłacalnością Grecji, Irlandii, Hiszpanii, Portugalii, Włoch oraz problemy USA dodatkowo nie będą czynnikiem wspierającym polski rynek.

## Ceny mieszkań za wysokie

**P**oziom dostępności mieszkań wyznacza się wskaźnikiem dostępności obliczanym jako P/I (ang. house price to income ratio) czyli iloraz ceny (typowo mediana ceny) za przeciętnej wielkości mieszkania na danym rynku do rocznego przeciętnego dochodu rozporządzalnego gospodarstwa domowego. Przeciętna wielkość mieszkania charakterystyczna dla danego rynku – w USA jest to dom, w Europie mieszkanie zazwyczaj 3 pokojowe. Dochód gospodarstwa domowego to przeciętny podwójny dochód rozporządzalny gospodarstwa domowego w danym kraju, regionie, czy mieście. Wysokość tego dochodu jest zróżnicowana np. w 2009 roku w województwie mazowieckim była najwyższa i wynosiła 1439 zł, w podkarpackim – 835 zł, natomiast przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na osobę w gospodarstwach ogółem kształtował się na poziomie około 1193 zł.

Poszczególne poziomy dostępności kształtują się następująco:

### Wysoka niedostępność

- wskaźnik P/I powyżej 5,1

### Umiarkowana niedostępność

- wskaźnik P/I od 4,1 do 5,0

### Umiarkowana dostępność

- wskaźnik P/I od 3,1 do 4,0

### Wysoka dostępność

- wskaźnik P/I nie wyższy niż 3,0

Wskaźnik ten wykazuje duże zróżnicowanie na całym świecie, jak i w obrębie poszczególnych krajów, zatem jest on miarodajny tylko z uwzględnieniem lokalnej specyfiki - np. w USA średni wskaźnik wynosi 3,3 pkt., lecz rozpiętość lokalna wskaźnika waha się między 9,1 (Honolulu) i 1,8 pkt. (Youngstown, Ohio). Analogicznie dla Irlandii wskaźnik ogólnokrajowy wynosi 4,8 pkt., co oznacza umiarkowaną dostępność, dla W. Brytanii – 4,31 podobnie natomiast Australia z 5,3 pkt. i Chiny z 11,4 pkt. znajdują się wśród krajów o wysokiej niedostępności. Powyższy wskaźnik pozwala obiektywnie ocenić poziom cen nieruchomości w odniesieniu do przeciętnych dochodów osiągniętych w danym kraju, regionie czy mieście i jest niewrażliwy na wahania kursu poszczególnych walut.

**Tabela 1**

Wybrane dane ekonomiczne

Kraj	PKB 2010	PKB 2011 (prognozy)	Inflacja 2010	Inflacja I poł. 2011	Bezrobocie 2011
Polska	3,8%	3,8% (2,9% -2012)	3,1%	4,2%	11,7%
Grecja	- 3,9%	- 4,1%	5,2%	3,9%	13,5%
Hiszpania	- 0,2%	0,9%	3,0%	3,5%	20,6%
Niemcy	3,6%	3,1%	1,1%	2,5%	6,5%

Źródło: The Economist 2011, MF





Z danych na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat wynika, że przeciętna dostępność dochodowa w krajach Europy Zachodniej waha się między 3 a 5. Okresy boomu na rynku nieruchomości w ostatnich kilku latach spowodowały zmniejszenie dostępności mieszkań (zwiększenie wskaźnika). W USA wskaźnik ten kształtował się średnio na poziomie 5,5, w 2006 roku nawet na poziomie 7,5, podczas gdy obecnie spadł do 4,5, co oznacza wyższą dostępność.

Głównymi czynnikami ograniczającymi dostępność dochodową mieszkań w Polsce jest niskie realne tempo **wzrostu dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych** (w 2011r. prognoza 1,4% wobec 0,8% w roku ubiegłym 2010), ich niska dynamika wzrostu przy dość sporym popycie (w Polsce brakuje ok. 1,4-1,8 mln mieszkań). Jednocześnie ceny mieszkań, pomimo stałego niewielkiego spadku, dalej odzwierciedlają wysoki poziom cenowy.

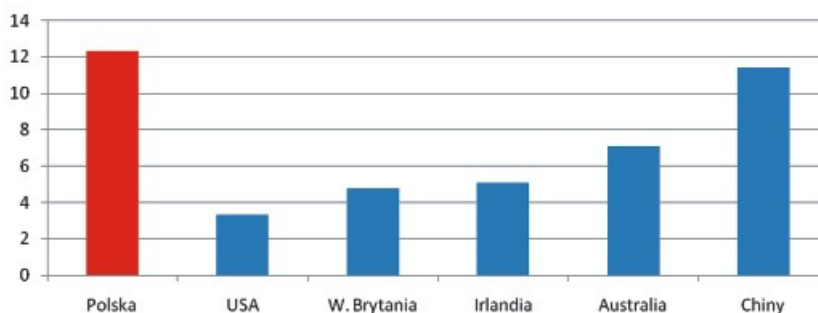
## Poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych

Obecnie w naszym kraju na 1000 mieszkańców przypada około 345 mieszkań i jest to znacznie mniej niż średnia UE kształtująca się na poziomie 445 mieszkań. Do średniej UE zbliżają się tylko największe miasta - Warszawa, Poznań, Kraków, Wrocław i Łódź, dla których średnia wynosi powyżej 400. Dodatkowo należy wziąć pod uwagę, że mieszkania w Polsce mają statystycznie mniejszą powierzchnię i dużo niższy standard niż pozostałe kraje UE. Porównanie to obrazuje dystans dzielący Polskę od innych krajów Wspólnoty, który jest wynikiem wysokiej dysproporcji w zamożności społeczeństw.

Wskaźnik ten wykazuje różnicowanie w aspekcie regionalnym. Województwo wielkopolskie okazuje się, że posiada najmniejszą po województwie podkarpackim ilość mieszkań przypadającą na 1000 mieszkańców. Wskaźnik ten jednakże należy oceniać w powiązaniu ze strukturą mieszkań i gospodarstw domowych występujących w danym regionie. Niski wskaźnik w Wielko-

### Wykres 2

Dostępność dochodowa w poszczególnych krajach w 2010 roku

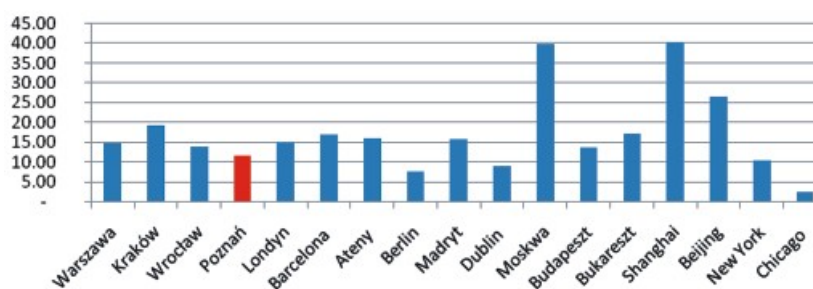


\*Wskaźnik dla Polski został obliczony na podstawie danych NBP z 6 największych miast.

Źródło: opracowanie własne na podstawie 7th Annual Demographia International Housing Affordability Survey oraz raportu NBP

### Wykres 3

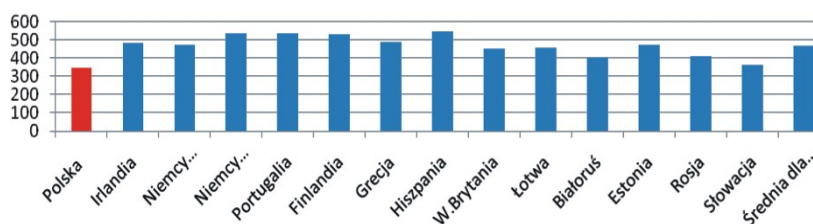
Dostępność mieszkań w poszczególnych miastach w 2010 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie Numbeo.com

### Wykres 4

Ilość mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Statistisches Bundesamt Deutschland, UN Economic Commission of Europe, Dane Ministerstwa Finansów, Dane Eurostat.

polsce wskazuje na znaczny zasób starych i dużych mieszkań.

Polski rynek nieruchomości pomimo znacznej podaży w ostatnich kilku latach jest w dalszym ciągu krajem o wysokim niedoborze mieszkań w aspekcie zarówno ilościowym, jak i jakościowym. Przy założeniu, że każde polskie gospodarstwo domowe powinno posia-

dać własny dom/mieszkanie deficyt lokali kształtuje się na poziomie 1 880, 2 tys. mieszkań (popyt statystyczny). Uwzględniając tzw. szarą strefę, dotyczącą najmu oraz budynki faktycznie zasiedlone, lecz formalnie niezgłoszone do użytkowania, Ministerstwo Finansów szacuje rzeczywisty deficyt na poziomie **ok. 1,4–1,5 mln mieszkań.**

Poprawa sytuacji mieszkaniowej jest społecznie bardzo ważnym procesem, którego nie da się rozwiązać w krótkim czasie, dlatego konieczne opracowanie jednolitej strategii rozwoju budownictwa. W tej kwestii rząd przyjął 30 listopada 2010 roku dokument pt. "Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania budownictwa mieszkaniowego do roku 2010". Nie był on jednak przedmiotem konsultacji społecznych i jest on krytycznie oceniany gdyż: nie zawiera informacji o środkach i harmonogramach realizacji celów, a sami autorzy dokument definiują jako „próbę określenia zasad polityki wsparcia budownictwa mieszkaniowego...”

Wobec ogólnych przeciętnych wyników budownictwa mieszkaniowego w Polsce nie dziwi fakt, że na jednego mieszkańca w Polsce przypada obecnie tylko ok. 24,6 m<sup>2</sup>. i jest to jedna z najniższych wartości w UE. Jak wskazują dane GUS zmiany tego wskaźnika w ostatnich ośmiu latach zachodzą na obszarze poszczególnych województw z różną dynamiką. Najwyższą odznacza się województwo mazowieckie, gdzie wzrost wyniósł ponad 21%, najmniejszą województwo kujawsko – pomorskie ze wzrostem ponad 11 %. Wielkopolska z dynamiką wzrostu ponad 14% osiągnęła poziom 24,9 m<sup>2</sup> przypadających na jednego mieszkańca, co plasuje ją na trzecim miejscu w kraju po województwach mazowieckim i śląskim.

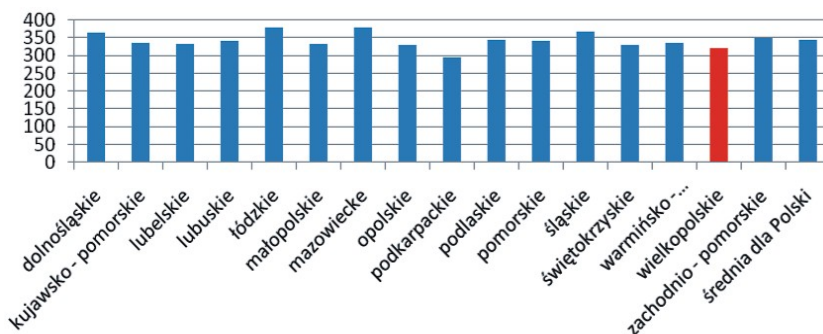
Na rozmiar zmiany powierzchni w poszczególnych województwach zasadniczo wpływa ilość i skala nowych inwestycji przede wszystkim indywidualnych, a w następnej kolejności deweloperskich.

W Europie na pierwszym miejscu pod względem powierzchni przypadającej na mieszkańca znajduje się Dania z powierzchnią 51,4 m<sup>2</sup>, kolejno: Luksemburg 46,5 m<sup>2</sup>, Niemcy 42,6 m<sup>2</sup> i Hiszpania 42,5 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca. Dorównanie Polski do średnich wskaźników europejskich będzie w ciągu najbliższych kilkunastu lat mało prawdopodobne.

W Europie kwestię deficytów budownictwa mieszkaniowego rozwiązano poprzez państwową, skoordynowaną i długofalową politykę mieszkaniową, w wyniku której budowano powyżej 10 mieszkań na 1000 mieszkańców przez ostatnie kilka lat.

**Wykres 5**

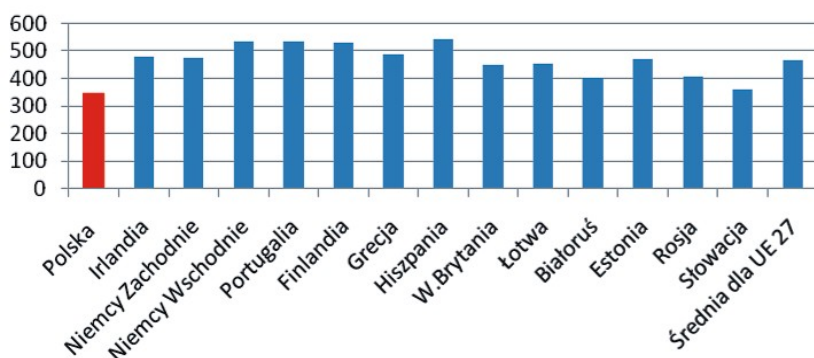
Ilość mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców



Źródło: GUS, Dane rok 2009

**Wykres 6**

Ilość mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców



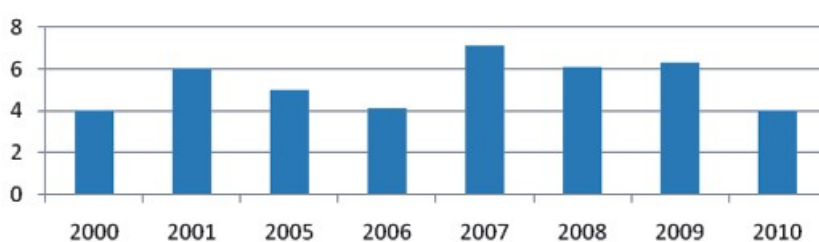
Źródło: opracowanie własne na podstawie Housing Statistics in the European Union 2010, Raport NBP o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2002-2009 oraz Deutsche Bank AG, DB Research ISSN Print: 1612-314X

W Polsce przeciętna ilość mieszkań oddawanych do użytkowania na 1000 mieszkańców wyniosła w ostatnich sześciu latach średnio poziom 3,2 mieszkania wybudowanego rocznie na 1000 mieszkańców, podczas, gdy jeszcze w latach 80 tych oddawano do użytku powyżej 8 mieszkań na 1000 mieszkańców.

Biorąc pod uwagę największe miasta liderem jest Warszawa, gdzie powstało rocznie średnio powyżej 10 mieszkań na 1000 mieszkańców, natomiast Kraków, Wrocław, Poznań i Trójmiasto osiągały w zależności od roku poziom od 4-8 nowo wybudowanych mieszkań na 1000 mieszkańców.

**Wykres 7**

Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 mieszkańców w Poznaniu

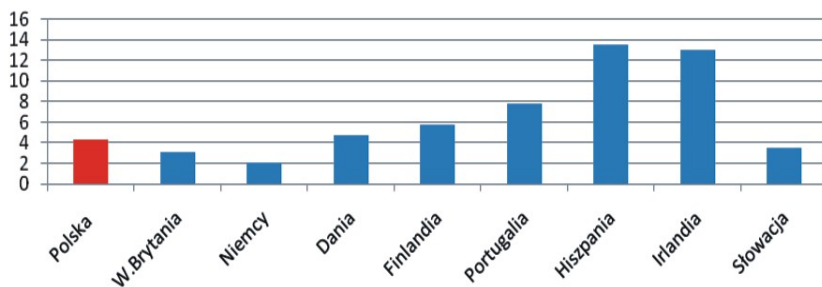


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS



**Wykres 8**

Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 mieszkańców w krajach UE w 2008 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie *Housing Statistics in the European Union 2010* i Raport NBP o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2002-2009

W wielu krajach europejskich w latach 2000 – 2008 w związku z dobrą koniunkturą gospodarczą oraz polityką proinwestycyjną znacząco wzrosła ilość nowo oddawanych mieszkań, skutkiem czego średnio rocznie oddawano do użytku na 1000 mieszkańców w 2008 roku<sup>1</sup> np. w Danii 4,7 mieszkań, w Hiszpanii - 13,5, Irlandii - 20, Portugalii - 7,8, Francji - 7,4. Dorównanie do średnich wskaźników europejskich ilości mieszkań na 1000 mieszkańców przy założeniu, że tempo budowy nowych na obecnym poziomie zajęłoby nam ponad 20 lat.

Połowa zasobów mieszkaniowych powstała w Polsce przed 1970 rokiem i wymagają one remontu lub modernizacji, natomiast nowe budownictwo jest często z powodów finansowych niedostępne dla przeciętnego obywatela.

<sup>1</sup> Źródło: Housing Statistics in the European Union 2010

**PRAWO****PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI OD URZĄDZEŃ REKLAMOWYCH**

Ministerstwo Finansów w odpowiedzi na interpelację poselską wyjaśniło zasady opodatkowania tablic reklamowych (billboardów). Według resortu przepisy prawa budowlanego zawierają otwarty katalog obiektów budowlanych uznawanych za budowle, do których zalicza się wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe. Ministerstwo Finansów przyznało, że w związku z tym, że ani ustawa o podatkach i opłatach lokalnych, ani Prawo budowlane nie definiuje pojęcia trwałego związania, są wątpliwości, czy przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości są urządzenia reklamowe, których sposób związania z podłożem pozwala na przeniesienie w inne miejsce. Resort poinformował, że podziela stanowisko sądów administracyjnych, z którego wynika, że nie jest zasadne przyjmowanie jako wyznacznika trwałego związania z gruntem, możliwości przeniesienia urządzenia reklamowego.

Jeżeli do posadowienia urządzenia reklamowego w innym miejscu wymagane jest dostosowanie tego miejsca, użycie specjalistycznego sprzętu, a działanie to ma na celu umożliwienie użytkowania urządzenia zgodnie z przeznaczeniem i wymagają tego zasady bezpieczeństwa, to tego typu urządzenie ma cechy pozwalające na uznanie go za trwale związane z gruntem. Podlegałoby więc opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Jeżeli natomiast urządzenie reklamowe mogłoby zostać przeniesione w inne miejsce jedynie przy użyciu siły fizycznej, a posadowione bez konieczności instalacji bądź dostosowania podłoża w dowolnym miejscu nie traciłoby walorów użytkowych, to brak byłoby przesłanek dla uznania urządzenia za trwale związane z gruntem. Tym samym nie podlegałoby opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Opr. W.G.

**AKTUALNOŚCI**

# WYBRANE PROBLEMY WYCENY NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU KOSZTOWYM

## CZĘŚĆ 1



**prof. Andrzej Skarzyński**  
Rzecznawca Majątkowy Nr 89  
Zakład Technologii i Organizacji  
Budownictwa Politechniki Poznańskiej

### 1. PODSTAWY PRAWNE

#### 1.1. Podstawy definiujące podejście kosztowe

**D**o aktów prawnych i innych odrębnych przepisów definiujących podejście kosztowe i jego miejsce w wycenie nieruchomości zaliczyć należy przede wszystkim:

1. Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. O gospodarce nieruchomościami (*Dz. U. Nr 115, poz 741 z późniejszymi zmianami*);
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. W sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (*Dz. U. Nr 165 z 2011r., poz. 985*);
3. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) obejmujące Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe:
  - KSWP1: „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”,
  - KSWP2: „Wartości inne niż wartości rynkowe”,
  - KSWP3: „Operat szacunkowy”.

#### 1.2. Zapisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. O gospodarce nieruchomościami definiujące podejście kosztowe i jego zastosowanie

##### Dział IV: Wycena nieruchomości.

##### Rozdział 1: Określenie wartości nieruchomości

Zgodnie z art. 150.1: w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej,
- 2) określenia wartości odtworzeniowej,
- 3) ustalenia wartości katastralnej.

Wg **art. 150.3: wartość odtworzeniową** określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Wg **art. 151.2: wartość odtworzeniowa** nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Wg **art. 152.2: wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść:** porównawczego, dochodowego lub **kosztowego**, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Wg **art. 152.3:** przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. **Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.**

Wg **art 153.3:** Podejście kosztowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że **wartość ta odpowiada kosztom odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości.** Przy podejściu tym określa się koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

##### Dział III: Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości

##### Rozdział 5: Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomościami

**Art. 134.1.:** Podstawę ustalania wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.

**Art. 135.1.:** Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, **określa się jej wartość odtworzeniową.**

2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, **oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość części składowych.**
3. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się przepisy art. 134 ust. 2–4.
4. Przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli, urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń szacuje się koszt ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.
5. Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów zalesienia

- i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia.
6. Przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania. Sumę kosztów i wartość utraconych pożytków zmniejsza się o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych, wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia wywłaszczenia.
  7. Przy określaniu wartości zasiewów, upraw i innych zbiorów jednorocznych szacuje się wartość przewidywanych plonów według cen kształtujących się w obrocie rynkowym, zmniejszając ją o wartość nakładów koniecznych w związku ze zbiorem tych plonów.

### 1.3. Zapisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego definiujące podejście kosztowe i jego zastosowanie

#### Rozdział 2: Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny

**§15.** W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

**§16.1.** Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.

2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót wymienionych w ust. 1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.
3. Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

- 1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
- 2) znany jest rodzaj i zakres robót, o których mowa w ust. 1;
- 3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odzwierciedlające stan rynku.
4. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

**§17.1.** Wartość nieruchomości określona metodą kosztów likwidacji jest równa kosztowi nabycia gruntu, o którym mowa w §21 ust. 1, pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu.

2. Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu technik, o których mowa w § 23.
3. Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 1, powiększa się o wartość materiałów pozostałych po likwidacji części składowych gruntu.
4. Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji.
5. Zastosowanie metody kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

**§20.** W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia.

**§21.1.** Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w [art. 153 ust. 3](#) ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.

2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w [art. 153 ust. 3](#) ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

**§22.1.** Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

2. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części

składowych gruntu częściami składowymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

**§23.1.** Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów skalonych albo techniki wskaźnikowej.

2. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.
3. Przy użyciu techniki elementów skalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości skalonych elementów robót budowlanych oraz cen skalonych elementów tych robót.
4. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.
5. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 2-4, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

**§24.** W przypadku konieczności poniesienia nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu umożliwiającego korzystanie zgodne z jej przeznaczeniem, przekraczających wartość, jaką nieruchomość miałaby, gdyby te nakłady nie były konieczne, **wartość tej nieruchomości może być wyrażona liczbą ujemną.** Wyrażenie wartości nieruchomości liczbą ujemną wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

**§25.** Przy dokonywaniu wyceny nieruchomości dla indywidualnych potrzeb inwestora uwzględnia się jego wymagania lub zamierzenia w zakresie rozwoju tej nieruchomości. Tak określona wartość może służyć wyłącznie do oceny możliwego sposobu wykorzystania lub inwestowania w nieruchomość, co stwierdza się przez zamieszczenie odpowiedniej klauzuli w opracowaniu.



**Rozdział 3: Określanie wartości nieruchomości dla różnych celów**

**§33.** Przy określaniu wartości budynków i innych urządzeń w celu ustalenia wynagrodzenia, o którym mowa w art. 33 ust. 2 ustawy, określa się ich wartość rynkową, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić wartości rynkowej, określa się wartość odtworzeniową.

**§34.1.** Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości oddawanej w trwałe zarząd lub na potrzeby aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności.

2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się łącznie dla gruntu i dla części składowych tego gruntu.
3. Przy określaniu wartości nieruchomości oddanej w trwałe zarząd nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o których mowa w art. 88 ust. 1 ustawy. Rodzaje tych budynków i innych urządzeń określa w zleceniu zamawiający wykonanie wyceny.
4. Przy ustalaniu ceny nieruchomości w przypadku, o którym mowa w art. 88 ust. 2 ustawy, określa się jej wartość łącznie dla gruntu oraz dla jego części składowych. Przepis ust. 3 zdanie drugie oraz przepis §35 stosuje się odpowiednio.
5. Jeżeli w trwałe zarząd oddawana jest nieruchomość stanowiąca przedmiot użytkowania wieczystego, wartość, o której mowa w ust. 2, obejmuje wartość tego prawa oraz wartość budynków i innych urządzeń stanowiących odrębną własność. Przepisy ust. 3 i 4 oraz §29 stosuje się odpowiednio.
6. Przy określaniu wartości nakładów, o których mowa w art. 87 ust.4-6 ustawy, stosuje się odpowiednio sposób określania nakładów, o którym mowa w §28 ust. 6.

**§35.1.** Na potrzeby określenia wartości nakładów określa się wartość nieruchomości, na której dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami.

2. Z wartości nieruchomości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się odpowiednio:
  - 1) nakłady, których wartość określa się według zasad rynkowych;
  - 2) nakłady, których wartość określa się według zasad kosztowych.
 Określenie wartości nakładów poprzedza się ustaleniem okresu, w którym dokonano nakładów, i ich zakresu rzeczowego.

3. Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym:
  - 1) przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową;
  - 2) przy określaniu wartości nakładów według zasad kosztowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość odtworzeniową.
4. W przypadku braku danych umożliwiających określenie wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem nakładów albo gdy mały zakres nakładów nie uzasadnia zastosowania sposobu, o którym mowa w ust. 3, wartość nakładów określa się jako równą wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów, pomniejszonej o wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności i pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów. Wskaźnik przeliczeniowy ustala się jako:
  - 1) stosunek wysokości nakładów, obliczonych z uwzględnieniem ich zakresu rzeczowego oraz uzyskiwanych na rynku lokalnym cen robót wykonanych w ramach tych nakładów, do kosztów odtworzenia części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, z uwzględnieniem ich stanu po dokonaniu nakładów, albo
  - 2) udział wysokości nakładów w kosztach odtworzenia tych części składowych, o ile istnieją dane pozwalające na jego ustalenie na podstawie analizy obiektów podobnych - z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego odpowiednio tych elementów części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, oraz części składowych gruntu po dokonaniu nakładów.
5. Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 4, określa się jako wartość rynkową, jeżeli wartość nakładów jest określana według zasad rynkowych albo jako wartość

odtworzeniową, jeżeli wartość nakładów jest określana według zasad kosztowych.

6. Przepisy ust. 1-5 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nakładów dokonanych na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.
7. Przepisy ust. 1-5 stosuje się odpowiednio do wartości nakładów, które zostaną poniesione w przyszłości, a ich zakres rzeczowy został ustalony.

**§48.1.** Przy określaniu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 11 ust.1 ustawy z dnia 8 lipca 2005r. O realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (*Dz. U. Nr 169, poz. 1418*), charakterystykę miejscowości porównywalnych położonych w Rzeczypospolitej Polskiej i miejscowości, w której znajduje się nieruchomość pozostawiona, przyjmuje się z okresu przed 1939r.

4. Przy określaniu wartości budowli, budynków lub części tych budynków, o której mowa w art. 11 ust. 4 ustawy wymienionej w ust. 1, stosuje się średnie koszty ich odtworzenia lub ich zastąpienia, określone na podstawie analizy własnej rzeczoznawcy majątkowego, uwzględniającej właściwe cenniki obiektów lub robót budowlanych.

**1.4. Klasyfikacja podejść, metod i technik stosowanych przy wycenie nieruchomości**

**K**lasyfikację podejść, metod i technik stosowanych przy wycenie nieruchomościami przedstawia się w Tablicy 1 na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.



**Tablica 1****PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI STOSOWANE PRZY WYCENIE NIERUCHOMOŚCI**

(na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego)

WARTOŚĆ RYNKOWA			WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA		4. Podejście mieszane	
1. Podejście porównawcze	2. Podejście dochodowe		3. Podejście kosztowe			
Metody	Metody	Techniki	Metody	Techniki	Metody	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.1. Metoda porównywania parami	2.1. Metoda inwestycyjna	2.1.1. Kapitalizacji prostej 2.1.2. Dyskontowania strumieni pieniężnych	3.1. Metoda kosztów odtworzenia	3.1.1. Szczegółowa 3.1.2. Elementów scalonych 3.1.3 Wskaźnikowa	4.1. Metoda pozostałościowa	Metoda pozostałościowa może obejmować elementy podejść*: - porównawczego, - dochodowego, - kosztowego,
1.2. Metoda korygowania ceny średniej	2.2 Metoda zysków	2.2.1. Kapitalizacji prostej 2.2.2. Dyskontowania strumieni pieniężnych	3.2 Metoda kosztów zastąpienia	3.2.1. Szczegółowa 3.2.2. Elementów scalonych 3.2.3 Wskaźnikowa	4.2. Metoda kosztów likwidacji	* Uwaga praktyczna nie wynikająca bezpośrednio z Rozporządzenia Koszt likwidacji ustala się przy użyciu techniki podejścia kosztowego
1.3. Metoda analizy statystycznej rynku					4.3. Metoda wskaźników szacunkowych gruntów	

W Tablicy 1 metody i techniki związane z podejściem kosztowym zostały oznaczone grubszymi liniami. Grubszymi liniami oznaczono też w podejściu mieszanym metodę pozostałościową i metodę kosztów likwidacji w których techniki stosowane w podejściu kosztowym odgrywają istotną rolę.

W tym miejscu pragnie się zwrócić uwagę na niezbyt trafny zapis §17.2 Rozporządzenia z dnia 11.07.2011r., mówiący o tym, że koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu technik, o których mowa w §23, a więc stosowanych w podejściu kosztowym.

W tym zakresie najbardziej rozpo- wszechniona, chociaż bardzo pracochłonna jest technika szczegółowa umożliwiająca również wyliczenie ilości i wartości materiałów z odzysku.

Natomiast stosowanie techniki elementów scalonych jest chyba aktualnie niestosowane.

Stosowanie techniki wskaźnikowej mogłoby być aktualne w przypadku istnienia odpowiedniej bazy informacji, byłoby najmniej pracochłonne (o co dopominają się niektórzy rzeczoznawcy), ale nie umożliwia chyba ustalenie ilości wartości materiałów z odzysku.

## 2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PODEJŚCIA KOSZTOWEGO

### 2.1. Podejście podstawowe

Istotą podejścia kosztowego jest przyjęcie założenia, że nabywca nieruchomości nie będzie skłonny zapłacić za nieruchomość więcej niż wyniosą koszty odtworzenia nieruchomości w takiej samej technologii lub funkcji, w tym samym miejscu i w takim samym stopniu zużycia.

Konsekwencją przyjęcia takiego założenia jest wyróżnienie dwóch rodzajów metod:

- kosztu odtworzenia,
- kosztu zastąpienia

W szczególności podejście kosztowe opiera się więc na założeniu, że wartość istniejącej nieruchomości jest równa wartości gruntu oraz kosztom odtworzenia lub kosztom zastąpienia obiektów budowlanych z uwzględnieniem stopnia ich zużycia. Stopień zużycia obiektów budowlanych jest wyrazem utraty wartości wynikającej ze stanu fizycznego i pogorszonej sprawności funkcjonalnej.

Wycena nieruchomości w podejściu kosztowym polega zatem na odrębnym określaniu wartości gruntu oraz wartości obiektów budowlanych wzniesionych na tym gruncie.

Wyceny tej dokonuje się według wzoru (1)

Wycena nieruchomości zabudowanej obiektami nie przeznaczonymi do rozbiórki lub likwidacji:

$$W_N = W_G + \sum_{i=1}^n W_{B_i} \times \left(1 - \frac{S_z}{100\%}\right)_i \quad (1)$$

gdzie:

$W_N$  – wartość wycenianej nieruchomości;

$W_G$  – wartość gruntu;

$W_{B_i}$  – koszt odtworzenia poszczególnych obiektów budowlanych wzniesionych na gruncie (lub alternatywnie koszt zastąpienia);

$S_z$  – ustalony procentowo stopień zużycia poszczególnych obiektów budowlanych;

$i$  – ilość obiektów budowlanych.

Wartość gruntu ( $W_G$ ) określa się na ogół w podejściu porównawczym. Koszt odtworzenia poszczególnych obiektów budowlanych ( $W_{B_i}$ ) określa się metodą kosztów odtworzenia lub metodą kosztów zastąpienia. Wartość materiałów porozbiórkowych ( $W_{m_i}$ ) określa się

w metodzie kosztów likwidacji. Stopień zużycia poszczególnych obiektów budowlanych ( $S_z$ ) ustala się zgodnie z odrębnymi procedurami.

Podejście kosztowe jest zalecane przy wycenie nieruchomości, na które nie ma popytu na rynku i które w konsekwencji nie trafiają na rynek lub sprzedawane są bardzo rzadko.

Podejście kosztowe może mieć zastosowanie nie tylko do wyceny obiektów budowlanych ale i do innych części składowych nieruchomości (np. drzewostanu). Ze względu jednak na skalę zastosowań, w niniejszych zasadach użyto pojęcia „obiekty budowlane”.

W podejściu kosztowym stosuje się następujące techniki:

- technikę szczegółową,
- technikę elementów scalonych,
- technikę wskaźnikową.

## 2.2. Metoda kosztów odtworzenia

Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się ile wyniosłyby koszty odtworzenia nieruchomości w takiej samej technologii jaką użyto dla obiektów będących częściami składowymi nieruchomości wycenianej.

Dla zastosowania metody kosztów odtworzenia niezbędne jest dysponowanie danymi technicznymi o wycenianych obiektach budowlanych, danych o cenach materiałów i robót budowlanych oraz o stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego tych obiektów.

Koszt odtworzenia oznacza koszt zabudowania obiektu identycznego (dokładnej kopii) z obiektem będącym przedmiotem wyceny. Przy określaniu wartości, rzeczoznawca majątkowy uwzględnia taki sam projekt, wyposażenie, jakość prac budowlanych i uwzględnia w kalkulacji kosztów zarówno wszystkie wady, braki, jak i zbędne elementy wyposażenia lub konstrukcji czy też materiały wychodzące już z użycia. Do kosztów odtworzenia zalicza się również koszty wybudowania urządzeń towarzyszących ściśle związanych z obiektem wycenianym, przygotowanie i uporządkowanie terenu oraz koszty opracowania dokumentacji projektowej i nadzoru budowlanego. Określając koszt odtworzenia obiektu należy zatem podać aktualne na dzień wyceny koszty wybudowania jego repliki. Jedynie w przypadku, gdy materiały, z których zbudowano obiekt

dzisiaj są już niedostępne na rynku, przy określaniu wartości należy przyjmować ceny materiałów najbardziej zbliżonych do materiałów użytych.

Koszty odtworzenia budynku wycenianego pomniejsza się z tytułu zużycia technicznego i funkcjonalnego. Istotne jest również określenie pozostałego okresu, w którym budynek będzie jeszcze mógł być użytkowany, co wynika z ustalen miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zamierzenia właściciela nieruchomości.

Według KSWP1: „Wartość odtworzenia definiowana jest jako szacowana kwota odpowiadająca sumie kosztów nabycia gruntu i kosztów wytworzenia jego części składowych, z uwzględnieniem zużycia, przy założeniu, że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny.

„Koszt odtworzenia to koszt wytworzenia repliki istniejących części składowych gruntu przy zastosowaniu takiej samej technologii i materiałów, rozwiązań przestrzennych, jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu.”

„W procedurze określania wartości odtworzeniowej do kosztów zalicza się również koszty przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru oraz inne uzasadnione koszty”.

## 2.3. Metoda kosztów zastąpienia

Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się ile wyniosłyby koszty odtworzenia nieruchomości o takiej samej funkcji jaką spełniają obiekty będące częściami składowymi nieruchomości wycenianej. Koszt zastąpienia oznacza bowiem wysokość aktualnych kosztów budowy obiektu spełniającego te same funkcje co obiekt będący przedmiotem wyceny, ale przy uwzględnieniu użycia nowoczesnych materiałów, rozwiązań konstrukcyjnych i wyposażenia odpowiadającego obecnym warunkom. Oznacza to, że rzeczoznawca majątkowy określając koszty zastąpienia, bierze pod uwagę te wydatki, które są rzeczywiście celowe, ponieważ należy sądzić, że nabywca nieruchomości użyłby obecnie do budowy aktualnie dostępne materiały i elementy wyposażenia zamiast materiałów przestarzałych i często droższych technologii. Koszt zastąpienia stanowi więc pojęcie alternatywne w stosunku do kosztu odtworzenia i może się od niego różnić.

Techniki szacowania oraz procedury postępowania w metodzie kosztów zastąpienia są takie same jak w metodzie kosztów odtworzenia. Różnice w uzyskiwanych wynikach będą spowodowane różnymi rodzajami, ilościami i cenami jednostek odniesienia.

Wycena nieruchomości dokonana metodą kosztów zastąpienia zbliża na ogół uzyskany wynik do wartości rynkowej nieruchomości.

Według KSWP1: „Koszt zastąpienia to koszt wytworzenia części składowych gruntu o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie stanowią części składowe wycenianej nieruchomości, lecz z wykorzystaniem aktualnie stosowanych technologii i materiałów”.

## 2.4. Techniki stosowane w podejściu kosztowym

### 2.4.1. Technika szczegółowa

Dla ustalenia kosztów odtworzenia ( $W_B$ ) należy wykonać następujące czynności:

- dokonać inwentaryzacji technicznej i obmiaru poszczególnych robót w obiekcie budowlanym z dużą szczegółowością,
- określić ilość niezbędnych robót ( $J_i$ ),
- określić ceny jednostkowe  $C_{ji}$  poszczególnych robót w oparciu o normatywy nakładów oraz ceny w których uwzględniane są koszty robocizny, koszt materiałów, koszt pracy sprzętu oraz koszty pośrednie i zysk, albo w oparciu o katalogi wskaźników cenowych,
- określić koszty opracowania dokumentacji i nadzoru budowlanego oraz inne uzasadnione koszty w formie wskaźnika procentowego odniesionego do kosztów odtworzenia robót budowlanych ( $W_{KD}$ ),
- określić procentowo stopień zużycia obiektu ( $S_z$ ),
- ustalić koszty odtworzenia wg wzoru (2):

$$W_B = \sum_{i=1}^n J_i \times C_{ji} \times (1 + W_{KD}) \times \left(1 - \frac{S_z}{100\%}\right) \quad (2)$$

### 2.4.2. Technika elementów scalonych

Dla ustalenia kosztów odtworzenia ( $W_B$ ) należy wykonywać te same czynności co przy technice szczegółowej z tym, że nie ustala się ilości niezbędnych robót ale rodzaje i ilość scalonych elementów tych robót ( $J_{ei}$ ). Nie ustala się



również cen jednostkowych poszczególnych robót, ale ceny scalonych elementów tych robót ( $C_{jei}$ ), korzystając z odpowiednich katalogów wskaźników cen elementów scalonych.

Uwzględniając powyższe ustalenie kosztów odtworzenia dokonuje się wg wzoru (3):

$$W_B = \sum_{i=1}^n J_{ei} \times C_{jei} \times (1 + W_{KD}) \times \left(1 - \frac{S_z}{100\%}\right) \quad (3)$$

Szczegółowość dokonywanych obmiarów obiektu będzie przy tej technice odpowiednio mniejsza, gdyż obmiar określa się dla elementów scalonych.

### 2.4.3. Technika wskaźnikowa

Technika ta polega na ustaleniu kosztu odtworzenia poprzez przemnożenie ceny wskaźnikowej ( $C_{jq}$ ) przez ilość jednostek odniesienia, dla których cena ta została ustalona ( $Q$ ). Jednostki odniesienia są bardzo zagregowane, na ogół jest to jedna jednostka dla całego obiektu budowlanego, taka jak 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (przy obiektach powierzchniowych) lub 1 mb długości (przy obiektach liniowych). Cenę wskaźnikową ustala się na podstawie analizy notowań cen bieżących w budownictwie lub w oparciu o katalogi wskaźników cenowych.

Dla ustalenia kosztów odtworzenia ( $W_B$ ) należy wykonać następujące czynności:

- dokonać inwentaryzacji technicznej i obsmarowania obiektu pod kątem ustalenia ilości jednostek odniesienia,
- ustalić ilość jednostek odniesienia ( $Q$ ),
- ustalić cenę wskaźnikową ( $C_{jq}$ ),
- określić koszty opracowania dokumentacji i nadzoru budowlanego oraz innych uzasadnionych kosztów w formie wskaźnika procentowego odniesionego do kosztów odtworzenia robót budowlanych ( $W_{KD}$ ),
- określić procentowo stopień zużycia obiektu ( $S_z$ ),
- ustalić koszty odtworzenia wg wzoru (4):

$$W_B = Q \times C_{jq} \times (1 + W_{KD}) \times \left(1 - \frac{S_z}{100\%}\right) \quad (4)$$



## 2.5. Inne metody wyceny w których stosuje się podejście kosztowe

### 2.5.1. Podejście mieszane – uwagi ogólne

Metody wyceny i techniki szacowania nieruchomości stosowane w tym podejściu wynikają albo z wyraźnego przepisu prawa nakazującego stosowanie metod nietypowych albo ze specyfiki nieruchomości. Metody i techniki stosowane w tym podejściu mogą być komplikacją niektórych elementów stosowanych w pozostałych podejściach.

W podejściu mieszanym stosuje się następujące metody:

- metodę pozostałościową,
- metodę kosztów likwidacji,
- metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

### 2.5.2. Metoda pozostałościowa

Nie jest to w istocie metoda samodziśna, gdyż stanowi komplikację elementów metod stosowanych w podejściu porównawczym, dochodowym lub kosztowym. Znajduje ona zastosowanie głównie przy analizie i sporządzaniu projektów dla nieruchomości, które mają podlegać zabudowie, przebudowie, odnowieniom, remontom lub innym ulepszeniom. Są to sytuacje wymagające na ogół określenia wartości poszczególnych części składowych nieruchomości. Metoda pozostałościowa znajduje zastosowanie również w sytuacjach, gdy grunt i wniesione na nim budynki mogą w przypadku ich ulepszenia, zmiany lub rozwoju przynieść korzystny zwrot kapitału, a tym samym być przedmiotem zainteresowania potencjalnych inwestorów. Uzyskane przy pomocy tej metody wyniki są także wykorzystywane przez jednostki zarządzające nieruchomościami przy podejmowaniu decyzji o kapitałnych remontach lub zmianie funkcji nieruchomości.

W przypadku konieczności dojścia do wartości gruntu ( $W_G$ ) w wartości całej nieruchomości, określenie wartości poszczególnych części składowych odbywa się przez zastosowanie następujących procedur:

- określenie ostatecznej wartości nieruchomości ulepszonej ( $W_N$ )
- ustalenie całkowitych kosztów ulepszenia nieruchomości łącznie z zyskiem inwestora ( $K+Z$ ),

- obliczenie pozostałościowej wartości gruntu przez odjęcie kosztów ulepszenia od wartości nieruchomości ulepszonej, wg wzoru (5):

$$W_G = W_N - (K + Z) \quad (5)$$

W przypadku konieczności dojścia do wartości budynku ( $W_B$ ) w wartości całej nieruchomości stosuje się podobną procedurę, ale w kolejności odwróconej:

- określenie ostatecznej wartości nieruchomości ulepszonej ( $W_N$ ),
- ustalenie kosztów pozyskania gruntu oraz kosztów będących zyskiem inwestora z ulepszenia nieruchomości ( $W_G + Z$ ),
- obliczenie pozostałościowej wartości budynku przez odjęcie kosztów pozyskania gruntu oraz kosztów będących zyskiem inwestora od wartości nieruchomości ulepszonej, wg wzoru (6):

$$W_B = W_N - (W_G + Z) \quad (6)$$

Wartość aktualna całej nieruchomości lub jej części składowych niezbędna do przeprowadzenia analiz w metodzie pozostałościowej może być określana w podejściach: porównawczym, dochodowym lub kosztowym.

### 2.5.3. Metoda kosztów likwidacji

W przypadku wyceny nieruchomości, na której znajdują się obiekty budowlane przeznaczone do rozbiórki lub likwidacji zamiast kosztów odtworzenia ustala się wartość materiałów porozbiórkowych ( $W_m$ ) oraz koszty rozbiórki.

Wycena nieruchomości zabudowanej obiektami przeznaczonymi do rozbiórki lub likwidacji dokonywana jest za pomocą wzoru (7):

$$W_N = W_G + \sum_{i=1}^n W_{mi} \times \left(1 - \frac{S_{zm}}{100\%}\right)_i - K_{roz} \quad (7)$$

gdzie:

- $W_N$  – wartość wycenianej nieruchomości,
- $W_G$  – wartość gruntu,
- $W_{mi}$  – wartość materiałów porozbiórkowych dla poszczególnych rodzajów materiałów
- $S_{zm}$  – ustalony procentowo stopień zużycia poszczególnych rodzajów materiałów,
- $i$  – liczba poszczególnych rodzajów materiałów,
- $K_{roz}$  – ogólny koszt robót rozbiórkowych, ustalany technikami szczegółowymi, elementów scalonych lub wskaźnikową.

Wartość ( $W_m$ ) ustala się odrębnie dla każdego z możliwych do odzyskania rodzajów materiałów budowlanych lub instalacyjnych nadających się do ponownego wykorzystania. W celu ustalenia wartości materiałów porozbiórkowych należy określić:

- ilość rodzajów możliwych do odzyskania materiałów ( $n$ )
- ilość danego rodzaju materiału w obiekcie, dla którego ustala się koszty rozbiórki ( $Y_i$ ),
- aktualną cenę jednostkową zakupu danego rodzaju materiału ( $C_{jmi}$ ),

- wskaźnik odzysku danego materiału wyrażony w procentach ( $V_i$ ).

Wartość materiałów porozbiórkowych dla poszczególnych rodzajów materiałów ustala się wg wzoru (8):

$$W_m = Y_i \times C_{jmi} \times V_i \quad (8)$$

Zwraca się w tym miejscu uwagę na fakt, że koszt robót rozbiórkowych, oprócz samych prac demontażowych (wyburzeniowych) powinien obejmować również koszt wywozu gruzu na składowisko, opłaty za umieszczenie

odpadów na składowisku (tzw. opłaty za korzystanie ze środowiska) oraz koszt utylizacji odpadów (np. eternitu).

Podkreślić należy, że w metodzie kosztów likwidacji mogą wystąpić szczególne przypadki osiągnięcia przez grunt wartości ujemnej. Ma to miejsce wtedy, gdy suma kosztu robót rozbiórkowych, wywozu materiałów z rozbiórki, ich składowania i utylizacji będzie wyższa od sumy wartości gruntu i materiałów z odzysku.

**PRAWO**

**PRZEPIS USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI O OBOWIĄZKU OGŁASZANIA WSKAŹNIKÓW ZMIAN CEN NIERUCHOMOŚCI JEST ZGODNY Z KONSTYTUCJĄ**



Tak orzekł 21 lipca 2011r. Trybunał Konstytucyjny stwierdzając zgodność art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami z art. 2 ustawy zasadniczej.

Wskazany przepis, stanowiący, że waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa GUS, w drodze obwieszczeń, w Monitorze Polskim zakwestionował Rzecznik Praw Obywatelskich. Wskaźników zmian cen nieruchomości zdaniem RPO nie można określić, niemożliwe jest zatem dokonywanie waloryzacji np. odszkodowań i rekompensat w oparciu o nie. Mimo upływu 13 lat od wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, Prezes GUS ani razu nie ogłosił wskaźników zmian cen nieruchomości. Wobec tej beczynności zastosowanie ma art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakazujący stosowanie wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych (wskaźników inflacji) ogłaszanych przez Prezesa GUS.

Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że kwestionowany przepis jest typowym przepisem nakładającym na Prezesa GUS obowiązek ogłaszania określonych w nim wskaźników. Wyznaczając w wielu ustawach taką powinność ustawodawca nie określa każdorazowo metodologii badań statystycznych pozwalających na określenie i podanie do publicznej wiadomości wysokości tych wskaźników. W tym zakresie Prezesa GUS obowiązuje ustawa z 29 czerwca 1995r. o statystyce publicznej. Jednocześnie ustawodawca stworzył prawne, organizacyjne i finansowe podstawy dla działalności Prezesa GUS i podległych mu służb statystyki publicznej. Niewykonanie obowiązku ogłaszania wskaźników zmian cen nieruchomości przez Prezesa GUS nie jest wynikiem naruszenia zasad poprawnej legislacji, lecz zaniedbań tego organu.

Mając to na uwadze oraz uwzględniając stanowisko Prezesa GUS co do zaawansowania prac nad metodologią badania zmian cen nieruchomości oraz zapowiedź ogłoszenia wskaźników zmian cen nieruchomości, TK stwierdził, że kwestionowany przepis jest zgodny z zasadami poprawnej legislacji oraz ochrony zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa.

Opr. W.G.

**AKTUALNOŚCI**

# OPODATKOWANIE DOCHODÓW (PRZYCHODÓW) Z ODPLATNEGO ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI I PRAW MAJĄTKOWYCH NA GRUNCIE PRZEPISÓW O PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH



**Elżbieta Ochocka**  
Doradca Podatkowy  
Dalc i Ochocki – Doradcy Sp. z o.o.

W poprzednich artykułach zamieszczonych na łamach Biuletynu Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych poruszałam kwestię opodatkowania bądź zwolnienia z opodatkowania sprzedaży nieruchomości w świetle regulacji zawartych w ustawie o podatku od towarów i usług. W tym artykule postaram się przybliżyć Państwu problematykę **opodatkowania odpłatnego zbycia nieruchomości mieszkalnych** na gruncie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zwanej dalej ustawą o pdof.

Temat może zainteresować Państwa nie tylko jako rzeczoznawców majątkowych w sferze zawodowej, ale również jako podatników w sferze prywatnej. Każdy, kto dokonuje sprzedaży nieruchomości stanowiącej majątek prywatny powinien sprawdzić, czy ciążą na nim z tego tytułu obowiązki podatkowe wynikające z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Ze względu na częste zmiany regulacji w zakresie opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, kwestia ta może powodować problemy z ustaleniem zasad opodatkowania zbywanych nieruchomości.

## Zasady zwolnienia z opodatkowania

**O tym czy zbywana odpłatnie nieruchomość mieszkalna jest zwolniona z podatku decyduje data nabycia przedmiotowej nieruchomości.**

**O**gólna zasada wynikająca z art. 10 ust.1 pkt.8 ustawy o pdof brzmi, że opodatkowaniu podlega odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, prawa wieczystego użytkowania gruntów, jeżeli nie następuje ono w wykonaniu działalności gospodarczej i od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie nie upłynęło pięć lat.

### Przykład 1

Pan Jan kupił lokal mieszkalny w styczniu 2005 roku. Pięcioletni okres do zbycia bez podatku liczy się od stycznia 2006r. Oznacza to, że dochód z jego sprzedaży będzie podlegał opodatkowaniu podatkiem dochodowym do końca 2010r. Czyli, ze względu na nabycie lokalu z początkiem roku kalendarzowego, okres liczenia jego bezpodatkowego zbycia wynosi prawie sześć lat, ponieważ dopiero od 2011r Pan Jan może go sprzedać bez podatku. Nie musi także składać żadnych dokumentów do urzędu skarbowego.

Odmienne zasady obowiązują osoby, które sprzedają budynek wraz z działką, na której budynek wybudowali. W tej sytuacji istotna jest data nabycia gruntu, ponieważ budynek zgodnie z art. 48 Kodeksu cywilnego jest częścią skła-



dową gruntu. W myśl art.47 Kodeksu cywilnego część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i dzieli los rzeczy głównej t.j. gruntu. Wyjątek stanowi odpłatne zbycie nieruchomości, która została **wybudowana na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie**. Okres pięciu lat należy liczyć oddzielnie ze zbycia prawa wieczystego użytkowania gruntu i ze zbycia wybudowanego budynku.

### Przykład 2

Państwo Nowakowie kupili działkę na własność w czerwcu 2002r. a w 2010 roku wybudowali dom i w tymże roku w nim zamieszkali. Chociaż od jego wybudowania nie minęło pięć lat mogą go sprzedać zawsze bez podatku, ponieważ termin liczenia okresu pięcioletniego biegnie od końca roku kalendarzowego, w którym nabyli grunt pod budowę czyli od 1 stycznia 2003r.

Ponadto, należy pamiętać, iż **przekształcając spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w spółdzielcze prawo własnościowe lub w prawo własności**, termin pięcioletni uprawniający do zbycia bez podatku należy liczyć od daty przekształcenia a nie od daty ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Zgodnie bowiem z art.9 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne.



**Przykład 3**

Spółdzielnia Mieszkaniowa ustanowiła na rzecz Pani Karczmarek w 1998r. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które w 2006 przekształciła w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Może więc sprzedać mieszkanie bez podatku dopiero w 2012r.

Należy również zwrócić uwagę na przepisy obowiązujące do 31 grudnia 2006r. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 32 lit.d ustawy o pdof, **wolne od podatku były przychody ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych nabytych w drodze spadku i darowizny.**

**Przykład 4**

Pani Magda dostała w drodze darowizny w roku 2006 mieszkanie od rodziców. Sprzedała je w roku 2011 i nie zapłaciła z tego tytułu podatku, choć od nabycia nie upłynęło pięć lat, ponieważ otrzymała je w darowiznie w okresie, kiedy przepisy zwalniały tę czynność z opodatkowania.

**Podsumowanie**

**Zwolnione co do zasady z opodatkowania jest zawsze odpłatne zbycie nieruchomości i praw majątkowych będących majątkiem prywatnym dokonywane po upływie 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego w którym nastąpiło nabycie.**



**Zasady opodatkowania nieruchomości zbywanych odpłatnie przed upływem 5 lat od daty ich nabycia**

**O**tym, jakie zasady należy stosować przy opodatkowaniu dochodu (przychodu) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych decyduje stan prawny wynikający z ustawy o pdof obowiązujący w dacie nabycia nieruchomości i praw majątkowych.

**I. Nieruchomości i prawa majątkowe nabyte do 31 grudnia 2006r.**

Zgodnie z przepisem przejściowym, zawartym w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o zmianie ustawy o pdof oraz zmianie niektórych innych ustaw (*Dz.U.Nr217, poz.1588*), do przychodu (dochodu) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, nabytych lub wybudowanych (oddanych do użytkowania) do 31 grudnia 2006r. stosuje się zasady, określone w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2007r.

Zgodnie z tymi zasadami opodatkowaniu podlega:

- 1) przychód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych w wysokości 10% tego przychodu, bez pomniejszania przychodu o wydatek na nabycie zbywanej nieruchomości,
- 2) podatek jest płatny bez wezwania w terminie 14 dni od dnia dokonania odpłatnego zbycia na rachunek urzędu skarbowego właściwego według miejsca zamieszkania podatnika dokonującego odpłatnego zbycia,
- 3) w terminie płatności podatku należy złożyć deklarację PIT- 23, informującą o wielkości osiągniętego przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości, objętego zryczałtowanym podatkiem dochodowym.

**Przykład 5**

Pan Krzysztof nabył na własność lokal mieszkalny w 2006r. W dniu 31 lipca 2011r. sprzedał przedmiotową nieruchomość za kwotę 300 000 zł. W terminie 14 dni od dnia odpłatnego zbycia, w naszym przykładzie

najpóźniej do 14 sierpnia 2011r. Pan Krzysztof musi zapłacić podatek w wysokości 10% przychodu, czyli 30.000zł i najpóźniej w terminie płatności tego podatku złożyć deklarację PIT-23.

Warunki uprawniające do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania przychodu 10% podatkiem:

- 1) wydatkowanie uzyskanego przychodu, nie później niż w okresie 2 lat od dnia odpłatnego zbycia na nabycie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej m.in:
  - a) budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku,
  - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - c) gruntu pod budowę budynku mieszkalnego,
  - d) na budowę, rozbudowę albo remont lub modernizację własnego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego,
  - e) na spłatę kredytu lub pożyczki mieszkaniowej.
- 2) złożenie w urzędzie skarbowym terminie 14 dni od dokonania odpłatnego zbycia oświadczenia informującego o tym, że przychód uzyskany ze zbycia nieruchomości zostanie wydatkowany w ciągu 2 lat od daty sprzedaży na cele mieszkaniowe enumeratywnie wskazane w ustawie o pdof w art.21 ust.1 pkt. 32 litera lub e ustawy w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2006r.
- 3) złożenie w urzędzie skarbowym w terminie 14 dni od dokonania odpłatnego zbycia deklaracji PIT-23 i zaznaczenie m.in. w polu 47 kwoty przychodu zwolnionego z opodatkowania w związku z zamiarem przeznaczenia go na cele mieszkaniowe enumeratywnie wymienione w art.21 ust.1 pkt.32 lit.a lub lit.e ustawy o pdof w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2006r.

W przypadku, gdy zadeklarowane wydatki na cele mieszkaniowe nie zostaną poniesione, wówczas podatek jest płatny najpóźniej po upływie 2 lat wraz z odsetkami naliczanymi od terminu płatności podatku do dnia zapłaty, w wysokości połowy odsetek za zwłokę pobieranych od zaległości podatkowych. Podatek ten jest obliczany od kwoty niewydatkowanej w okresie dwóch lat. Natomiast po upływie dwóch lat odsetki naliczane są w pełnej wysokości odsetek za zwłokę od zaległości podatkowych.

**Przykład 6.**

Pan Krzysztof (patrz przykład 5) złożył w urzędzie skarbowym właściwym ze względu na swoje miejsce zamieszkania w dniu 5 sierpnia 2011r. oświadczenie, iż kwotę 300 000 zł uzyskaną ze sprzedaży mieszkania w terminie 2 lat przeznaczy na zakup gruntu i na budowę domu mieszkalnego. W tym samym terminie złożył deklarację PIT-23 wpisując w odpowiednim polu deklaracji kwotę, którą zamierza przeznaczyć na zakup gruntu i budowę domu mieszkalnego t.j. 300 000 zł. Jeżeli zgromadzi w okresie 2 lat faktury potwierdzające wydatkowanie tej kwoty na cele określone w oświadczeniu, nie zapłaci podatku z tytułu odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego nabytego w 2006r.

**Uwaga: w roku 2012 nieruchomości nabyte w roku 2006 można będzie sprzedać bez podatku i składania jakichkolwiek deklaracji i oświadczeń, ponieważ odpłatne zbycie będzie następowало po upływie 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie.**

**II. Nieruchomości i prawa majątkowe nabyte w okresie 1 stycznia 2007r. do 31 grudnia 2008r.**

Ustawodawca ponownie od 1 stycznia 2007 roku zmienił ustawą z dnia 16 listopada 2006r (*Dz. U. Nr 217, poz. 1588*) zasady opodatkowania przychodów (dochodów) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych. Nowe zasady opodatkowania dochodu (przychodu) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw dotyczą tylko tych, które zostały nabyte lub wybudowane (oddane do użytkowania) po dniu 31 grudnia 2006r.

Zgodnie z tymi zasadami opodatkowaniu podlega:

- 1) faktycznie osiągnięty dochód - stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw a kosztami, powiększona o sumę odpisów amortyzacyjnych dokonanych od zbywanych nieruchomości i praw. Oznacza to, iż zbywca ma możliwość uzyskania przychód pomniejszy o koszty uzyskania przychodu, o których mowa w art.22 ust.6c-6e ustawy o pdof w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2007r.
- 2) podatek w wysokości 19% dochodu wyliczonego jak w pkt.1 płatny jest w terminie złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

- 3) w terminie płatności podatku, czyli do 30 kwietnia roku następnego po roku w którym nastąpiło odpłatne zbycie należy złożyć deklaracje - zeznanie podatkowe na druku PIT-36, PIT-36 L lub PIT-38. Wpisujemy w odpowiednim polu wymienionych deklaracji tylko podatek podlegający wpłacie do urzędu skarbowego. Nie wpisujemy przychodu, kosztów jego uzyskania ani dochodu.

**Przykład 7**

Pani Anna nabyła w roku 2008 lokal mieszkalny za 250 000 zł. Przedmiotowy lokal sprzedała w listopadzie 2009r. za 300 000 zł. Dochód z tytułu sprzedaży wyniósł 50 000 zł. (300 000 zł - 250 000 zł) Musi zapłacić 19 % podatku od dochodu, czyli 9 500 zł. (50 000zł x 19%) w terminie do 30 kwietnia 2010r i wykazać w zeznaniu podatkowym na druku PIT- 36 lub PIT-36 L lub PIT-38.

**Warunki uprawniające do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania dochodu w wysokości 19% podatku.**

Zgodnie z art.21 ust.1 pkt.126 ustawy o pdof obowiązującej od 1 stycznia 2007 do 31 grudnia 2008r. wolne od podatku dochodowego są przychody ze sprzedaży:

- 1) budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w budynku,
- 2) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu,
- 3) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie,
- 4) prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie.

**Zwolnienie od podatku obowiązuje jeżeli podatnik był zameldowany w budynku lub lokalu na pobyt stały przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy przed datą zbycia i złożył odpowiednie oświadczenie w urzędzie skarbowym, iż spełnia warunki do skorzystania ze zwolnienia w związku z zameldowaniem w zbywanym lokalu przez okres 12 miesięcy.**

Zgodnie z art.8 ust.3 ustawy z dnia 6 listopada 2008r. o pdof (*Dz.U. Nr 209, poz.1316*) terminem do złożenia oświadczenia, jest termin złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym nastąpiło zbycie.

**Przykład 8**

Pan Andrzej kupił mieszkanie w maju 2007r. i od tego czasu był w nim zameldowany na pobyt stały. Sprzedał je w lipcu 2011r. Dzięki meldunkowi trwającemu ponad 12 miesięcy może skorzystać z ulgi i nie zapłacić podatku. Na złożenie zeznania ma czas do 30 kwietnia 2012r. W tym samym terminie musi złożyć w urzędzie skarbowym właściwym ze względu na miejsce zamieszkania oświadczenie, że był zameldowany w zbywanym lokalu ponad 12 miesięcy. Przepisy nie przewidują dla dokonania tej czynności odrębnego druku. Można napisać takie oświadczenie samodzielnie.

**Przepisy nie określają, w jakim dokładnie okresie należy być zameldowanym. Oznacza to, że każdy roczny okres zameldowania uprawnia do zwolnienia zapłaty podatku dochodowego w wysokości 19% od uzyskanego dochodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości.**

**Przykład 9.**

Pan Jerzy otrzymał mieszkanie w spadku po rodzicach w październiku 2008r. Był w nim zameldowany na pobyt stały w latach 1994 do 2006r. kiedy mieszkał wspólnie z rodzicami. To wystarczy by skorzystać z ulgi meldunkowej i sprzedać je teraz bez podatku.

**Warto pamiętać, że przypadku sprzedaży nieruchomości otrzymanej w spadku, datą nabycia tej nieruchomości jest data otwarcia spadku, czyli data śmierci spadkodawcy, a nie data postanowienia sądu o nabyciu spadku.**





### III. Nieruchomości i prawa majątkowe nabyte po 31 grudnia 2008r.

Kolejna zmiana, która weszła w życie 1 stycznia 2009r., na mocy ustawy z dnia 6 listopada 2008r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 209, poz.1316) spowodowała likwidację ulgi z tytułu zameldowania na pobyt stały w okresie 12 miesięcy z zachowaniem praw nabytych.

#### Zgodnie z tymi zasadami opodatkowaniu podlega:

- dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw stanowiący zgodnie z art.30e ust.2 ustawy o pdof różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw określonym w art.19, a kosztami określonymi zgodnie z art.22 ust.6c i 6d, powiększona o sumę odpisów amortyzacyjnych o których mowa w art.22 h ust.1 pkt.1, dokonywanych od zbywanych nieruchomości i praw.
- podatek w wysokości 19 % od dochodu wyliczonego jak w pkt.1 płatny jest w terminie złożenia zeznania podatkowego za rok kalendarzowy, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.
- w terminie płatności podatku t.j. do 30 kwietnia roku następnego po roku, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości należy złożyć deklarację – roczne zeznanie podatkowe na druku PIT-39.

#### Warunki uprawniające do skorzystania ze zwolnienia opodatkowania dochodu w wysokości 19%:

- 1) Zgodnie z art.21 ust.1 pkt.131 oraz art.21 ust.25-28 ustawy o pdof. w brzmieniu od 1 stycznia 2009r. wolne są od opodatkowania dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art.30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodach z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości i praw został wydatkowany na własne cele miesz-

kaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

#### Przykład sposobu liczenia dochodu podlegającego zwolnieniu z podatku:

Przychód z odpłatnego zbycia:	200 000zł
Koszty uzyskania przychodu:	150 000zł
Dochód:	50 000zł
Wydatki poniesione na cele mieszkaniowe w okresie 2 lat od zbycia:	180 000zł
Dochód podlegający zwolnieniu 50 000zł x 180 000zł / 200 000zł :	45 000zł
Dochód podlegający zwolnieniu wynosi:	45 000zł
Dochód, który należy opodatkować:	5 000zł

- 2) zgodnie z art.25-28 ustawy o pdof za wydatki na cele mieszkaniowe, których poniesienie skutkuje zwolnieniem z opodatkowania uważa się m.in. wydatki poniesione na:
  - nabycie budynku mieszkalnego,
  - nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego,
  - budowę, adaptacje, remont budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego,
  - wydatki na spłatę kredytu oraz odsetek od niego, w tym kredytu refinansowego i konsolidacyjnego, zaciągniętego na sfinansowanie własnych potrzeb mieszkaniowych pod warunkiem, że kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia,
  - wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe określone powyżej mogą być ponoszone na terytorium Rzeczypospolitej, w państwach członkowskich Unii Europejskiej, państwach należących do Europejskiego obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej. Warunkiem jest istnienie podstawy prawnej, wynikającej z umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.
- 3) po zakończeniu roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości i praw majątkowych, w terminie do 30 kwietnia,

należy złożyć zeznanie roczne PIT-39, w którym w odpowiednich polach wykazuje się dochody zwolnione z opodatkowania bez względu na to, czy zostały już poniesione, czy też zostaną poniesione po złożeniu zeznania.

- 4) jeżeli, w ustawowym (dwuletnim terminie) wykazane w zeznaniu PIT – 39 dochody zwolnione z opodatkowania nie zostaną wydatkowane na cele mieszkaniowe lub będą wydatkowane w kwocie niższej, należy złożyć korektę zeznania i zapłacić podatek wraz z odsetkami. Odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności, czyli po upływie terminu do złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym uzyskano przychód z odpłatnego zbycia, do dnia zapłaty podatku łącznie, w wysokości pełnych odsetek pobieranych od zaległości podatkowych.

Kończąc opis niełatwych w przedstawionym zakresie regulacji podatkowych należy pamiętać, że dokonując odpłatnej dostawy nieruchomości i praw majątkowych powinniście Państwo zwrócić uwagę na następujące kwestie:

- 1) czy upłynął pięcioletni okres posiadania nieruchomości lub praw majątkowych?
- 2) w jakim stanie prawnym obowiązywania ustawy o pdof nabyliście przedmiotową nieruchomość?

Zdaję sobie sprawę, że nie sposób omówić wszystkich zagadnień związanych z odpłatnym opodatkowaniem nieruchomości i praw majątkowych podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Mam jednak nadzieję, że zapoznanie się z opisanymi powyżej zasadami stosowania zwolnień z opodatkowania podatkiem dochodowym sprzedaży tych nieruchomości pomoże Państwu optymalizować także własne rozliczenia podatkowe.





# WYBRANE ZAGADNIENIA WYCENY MASZYN I URZĄDZEŃ TRWALE ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIĄ



**dr Wojciech Ratajczak**

Rzecznawca Majątkowy Nr 2276

W artykule zaprezentowano wybrane problemy z zakresu wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością i na tym tle wygenerowano sytuację rzeczoznawcy majątkowego w tym obszarze jego kompetencji.

Po wprowadzeniu przeanalizowano kto może wyceniać maszyny i urządzenia i jakie ma do tego uprawnienia. W kolejnym punkcie przedstawiono podstawowe pojęcia z zakresu budowy struktury maszyn. Ważnym z punktu widzenia kompetencji zagadnieniem są analizowane w opracowaniu kryteria stwierdzenia trwałości związku maszyn i urządzeń z nieruchomością. Istotnym rozważaniem w artykule zagadnieniem są dodatkowe uwarunkowania prawne istotne dla wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Całość opracowania zakończono przedstawieniem spostrzeżeń i wniosków.

## 1. Wprowadzenie

Zapis w Art. 174, ustawy o gospodarce nieruchomościami, nadaje rzeczoznawcy majątkowemu uprawnienia do wyceny maszyn i urządzeń, zawiązując jednak tą możliwością do obiektów związanych trwale z nieruchomością.

Poza tym zapisem, nie ma w przepisach obowiązujących rzeczoznawców majątkowych, również w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, jakichkolwiek wyjaśnień dotyczących sposobu wyceny.

Nie ma też wskazań w przepisach, na podstawie jakich kryteriów należy kwalifikować maszyny i urządzenia jako trwale związane z nieruchomością.

Stawia to rzeczoznawcę majątkowego w niejednoznacznej sytuacji w sensie kompetencyjnym, powodując często unikanie wycen takich obiektów, a w innych przypadkach sporządzanie niewłaściwych wycen w rezultacie braku odpowiedniego przygotowania.

Prezentowany artykuł jest adresowany, przede wszystkim, do rzeczoznawców majątkowych i w zamierzeniu autora, stanowi próbę przybliżenia problematyki maszyn i urządzeń oraz ich wyceny tym Kolegom, którzy swoje „przedrzeczoznawcze” doświadczenia zdobywali w zawodach nie związanych z mechaniką, a praktykom mechanikom zwrócenia uwagi na specyfikę tej grupy maszyn.

Mając świadomość złożoności podjętego tematu, uznano za konieczne ograniczenie zakresu tego opracowania tylko do rozpatrzenia wybranych zagadnień, widząc jednocześnie potrzebę kontynuacji przekazu tego obszaru wiedzy rzeczoznawczej w formie szkoleń oraz publikacji.

Do tych wstępnych rozważań wybrano następujące zagadnienia:

- kto może wyceniać maszyny i urządzenia?
- podstawowe pojęcia z zakresu budowy i struktury maszyn,
- klasyfikacja maszyn i urządzeń,
- kryteria stwierdzenia trwałości związku maszyn i urządzeń z nieruchomością,
- dodatkowe uwarunkowania prawne istotne dla wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

## 2. Kto może wyceniać maszyny i urządzenia?

Wycena maszyn i urządzeń ma w Polsce już bogatą tradycję, która była realizowana i rozwijana przez rzeczoznawców, działających w organizacjach zrzeszonych w Naczelnej Organizacji Technicznej (Stowarzyszenie Inżynierów Mechaników Polskich, Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Rolnictwa) oraz Polskim Związku Motorowym.

W ostatnim czasie do grona tego dołączyli rzeczoznawcy majątkowi i rzeczoznawcy BOMIS.

W związku z przenikaniem się obszarów działalności tych grup rzeczoznawców uznano za celowe scharakteryzowanie zasad ich funkcjonowania, w tym, warunków uzyskania uprawnień oraz kompetencji, wynikających z ich posiadania, itp.



**Rzeczoznawcy SIMP**

Rzeczoznawcą w zakresie wyceny maszyn, urządzeń i pojazdów oraz oceny ich stanu technicznego (w tym stopnia zużycia) jest osoba fizyczna posiadająca tytuł „Rzeczoznawca SIMP” w specjalności nr 830 (wycena maszyn, urządzeń i pojazdów), nadany przez Komisję Kwalifikacyjną Rzeczoznawców Polskich (SIMP).

Uzyskanie tytułu rzeczoznawcy SIMP wymaga spełnienia następujących warunków:

- posiadanie dyplomu ukończenia wyższej lub średniej szkoły technicznej o specjalności związanej bezpośrednio z maszynami i urządzeniami,
- członkostwo w Stowarzyszeniu Inżynierów i Techników Mechaników Polskich,
- odpowiednia praktyka zawodowa oraz doświadczenie w zakresie: oceny technicznej oraz wyceny maszyn, urządzeń i pojazdów,
- spełnienie kryteriów ustalonych przez Komisję Kwalifikacyjną Rzeczoznawców przy Zarządzie Głównym SIMP.

W 1995r., jako autonomiczna jednostka organizacyjna Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Mechaników Polskich, powstało Towarzystwo **Rzeczoznawców Majątkowych SIMP**, którego członkowie posługują się tytułem „Rzeczoznawca Majątkowy SIMP”.

Członkiem Towarzystwa może zostać:

- członek SIMP,
- posiadacz specjalności rzeczoznawczej SIMP nr 830 „wycena maszyn, urządzeń i pojazdów” lub 103 „ekonomia w przemyśle” (wycena przedsiębiorstw),
- posiadacz innych uprawnień w zakresie wycen majątku (za zgodą ZG SIMP).

Rzeczoznawca Majątkowy SIMP ma prawo do szacowania wartości maszyn, urządzeń, pojazdów i wyposażenia, a w szczególności:

- kotłów i maszyn energetycznych,
- maszyn, urządzeń i aparatów specjalnych, branżowych,
- urządzeń technicznych,
- środków transportu,
- narzędzi, przyrządów, ruchomości i wyposażenia,
- stalowych konstrukcji inżynierskich.

Towarzystwo ma opracowane Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych SIMP, które są zgodne z wytycznymi TEGOVA w zakresie wyceny maszyn i urządzeń.

**Rzeczoznawcy SITR**

Stowarzyszenie SITR jest organizacją przedstawicielską inżynierów i techników różnych specjalności rolnych w Polsce. Jest członkiem Federacji Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych NOT.

Do wyceny maszyn i urządzeń uprawnieni są rzeczoznawcy ze specjalnością: „maszyny, urządzenia i środki transportu”.

Rzeczoznawcą SITR może być tylko członek Stowarzyszenia SITR.

Działalność rzeczoznawców SITR odbywa się wyłącznie za pośrednictwem Ośrodków Rzeczoznawstwa SITR, Oddziałów SITR posiadających osobowość prawną.

Rzeczoznawcą SITR może zostać osoba, która:

- posiada wykształcenie wyższe (mechanizacja i technika rolnicza),
- posiada pięcioletnią praktykę zawodową w obszarze, w którym ubiega się o tytuł specjalności,
- jest członkiem SITR co najmniej 1 rok,
- posiada zaświadczenie o ukończeniu szkolenia, prowadzonego przez CEROL, z zakresu rzeczoznawstwa SITR.

Procedurę powoływania rzeczoznawców SITR przeprowadza Komisja Kwalifikacyjna d/s Rzeczoznawstwa SITR, która dokonuje wstępnych czynności oceny wniosku i kwalifikacji zawodowych kandydata na rzeczoznawcę w oparciu o przepisy systemu rzeczoznawstwa SITR i złożone przez kandydata dokumenty, podejmuje opinię – decyzję o rekomendacji wniosku celem nadania tytułu i uprawnień.

**Rzeczoznawcy PZM**

Działalność rzeczoznawcza prowadzona jest w formie Biur Certyfikowanych Rzeczoznawców Techniki Samochodowej i Ruchu Drogowego przy jednostkach PZM i Klubach zrzeszonych w PZM.

Certyfikat rzeczoznawcy samochodowego może uzyskać osoba, która spełnia wymagania zawarte w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 roku prawo o ruchu drogowym:

- posiada wyższe wykształcenie;
- posiada 5 - letnią praktykę zawodową w dziedzinie związanej z motoryzacją;
- posiada prawo jazdy kategorii A, B oraz C1 lub C;
- doświadczenie zdobyte w ciągu co najmniej 2 lat pracy w charakterze rzeczoznawcy samochodowego, lub 1 rok pracy w tym charakterze, jeśli posiada wykształcenie o kierunku budowa i eksploatacja pojazdów;
- przedstawiła wykaz wykonanych ekspertyz (co najmniej 30) z zakresu kompetencji, rzeczoznawcy samochodowego, z którego co najmniej trzy podlegają wyborowi i ocenie przez Centrum Certyfikacji Rzeczoznawców działające przy Zarządzie Głównym Polskiego Związku Motorowego, która jest samodzielną jednostką organizacyjną, certyfikującą rzeczoznawców samochodowych;
- zobowiązała się do przestrzegania zasad „Kodeksu etyki zawodowej rzeczoznawcy samochodowego i ruchu drogowego”;
- zdała z wynikiem pozytywnym egzamin przed komisją egzaminacyjną CCR PZM z zakresu rzeczoznawstwa samochodowego;
- podpisała umowę o współpracy rzeczoznawcy z CCR PZM dotyczącą wydania certyfikatu.





Rzeczoznawcy PZM mają uprawnienia do:

- wykonywania ocen technicznych pojazdów uszkodzonych i po naprawach,
- ustalania wartości rynkowej pojazdów,
- ustalania wartości pozostałości powypadkowej,
- sporządzania kosztorysów zgodnie z Audatex,
- weryfikacji kosztorysów i rachunków,
- ustalania cen części i/lub podzespołów pojazdu,
- wykonywania ocen stanu technicznego wybranych części,
- określanie zakresu uszkodzeń powypadkowych i kosztów naprawy opinie dla sądów, organów ścigania,
- wycena maszyn i urządzeń,
- porady techniczne.

Wyceny można wykonywać tylko za pośrednictwem Biura Certyfikowanych rzeczoznawców samochodowych PZM.

### Rzeczoznawcy BOMIS

Uprawnienia rzeczoznawcy BOMIS-u do szacowania wartości środków technicznych nadawane są przez BOMIS, niezależną organizację prywatną, która specjalizuje się w kształceniu i doradztwie w przedmiotowym zakresie.

Kandydat ubiegający się o nadanie uprawnień powinien udokumentować ukończenie studiów co najmniej licencjackich, wykazać się wiedzą teoretyczną oraz umiejętnościami praktycznymi, które zweryfikuje Komisja Egzaminacyjna.

Przygotowanie kandydatów odbywa się na specjalistycznym kursie, którego program został opracowany na potrzeby wyceny maszyn i urządzeń. Kurs kończy się egzaminem praktycznym i teoretycznym oraz uzyskaniem uprawnień rzeczoznawcy BOMIS.

Rzeczoznawcy BOMIS-u są zobowiązani do przestrzegania Standardu Wyceny Wartości Środków Technicznych i Zasad Postępowania Profesjonalnego i Etycznego Rzeczoznawcy BOMIS-u.



Naruszenie powyższego warunku skutkuje cofnięciem uprawnień przez Komisję Egzaminacyjną. Rzeczoznawcy BOMIS wyposażeni są w standard: **Wycena wartości środków technicznych**, który zawiera m.in. zapis: „niniejszy Standard nie jest sprzeczny i oparty na tych samych podstawach co Standard VI.1. Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.”

Analiza zasad działania poszczególnych grup rzeczoznawców, którzy wykonują wyceny maszyn i urządzeń, prowadzi do spostrzeżenia, że istnieje duża zbieżność w realizacji praktyki zawodowej, co stwarza korzystne warunki do wypracowania wspólnej, jednolitej i spójnej metodyki sporządzania wycen maszyn urządzeń. Jednocześnie jest to potencjalne źródło do poszerzenia zakresu swoich umiejętności praktycznych przez rzeczoznawców majątkowych.

## 3. Podstawowe pojęcia z zakresu budowy i struktury maszyn

**W** mającym obecnie rangę noty interpretacyjnej, standardzie VI.1, zawarte są podstawowe pojęcia, przydatne dla dobrej komunikacji ze Zleceniodawcą oraz wzajemnej pomiędzy sobą, rzeczoznawców majątkowych wywodzących się z różnych środowisk zawodowych:

**Urządzenia techniczne** są to maszyny i pomieszczenia stanowiące niekiedy układ powiązany działaniem.

**Maszyna**, według treści rozporządzenia Ministra Gospodarki z dn. 20.12.2005r., w sprawie zasadniczych wymagań dla maszyn i elementów bezpieczeństwa, to całość powiązanych ze sobą elementów z których przynajmniej jeden jest ruchomy, wraz z odpowiednimi urządzeniami roboczymi, układami sterowania, zasilania itp., które są połączone razem w celu określonego zastosowania w szczególności do przetwarzania, obrabiania, przemieszczania i pakowania materiałów.

W środowiskach inżynierskich, maszynę definiuje się jako urządzenie techniczne, zawierające mechanizm lub zespół połączonych ze sobą mechanizmów, służący do przetwarzania energii lub wykonywania określonej pracy mechanicznej.

Wyjaśnienia wymaga pojęcie mechanizmu, nie w pełni odpowiadające potocznemu jego znaczeniu. W mechanice jest to układ połączonych ze sobą części maszyn mogących wykonywać określony ruch w wyniku pobrania energii mechanicznej. Zaś właściwością każdej maszyny jest ruch jej elementów (zwanymi członami) wskutek działania sił lub momentów sił.

**Pomieszczenie**, zgodnie z zapisem w Nocie Interpretacyjnej PKZW Standard VI.1), to układ materialny, którego funkcją jest ograniczenie stopni swobody przemieszczenia zbiorów materialnych, umieszczonych w tym układzie. W tym znaczeniu, pomieszczeniem jest np. przewód, w którym przemieszczany jest płyn, np. rura instalacji wodociągowej czy sieci przesyłowej gazu. Są pomieszczeniami również zbiorniki.

Przykład maszyny i pomieszczenia powiązanych działaniem stanowi sprężarka ze zbiornikiem ciśnieniowym.

Opis budowy maszyny, informujący m.in. o jej strukturze stanowi zespół cech konstrukcyjnych, wśród których najważniejsze to:

- **cechy materiałowe**, stanowiące informację o zastosowanych materiałach oraz rodzajach ich obróbki,
- **cechy geometryczne**, opisujące geometrię i wymiary elementów w tym odchyłki wymiarowe i pasowania,
- **cechy dynamiczne**, tzn. masa i parametry ruchowe elementów wskazujące na wielkość obciążeń, których znajomość jest potrzebna m.in. do zapewnienia odpowiedniej wytrzymałości.

Z energetycznego punktu widzenia maszyna jest przetwornicą energii, przekształcającą w energię mechaniczną inny jej rodzaj lub pobierającą energię mechaniczną.

Maszyna wytwarzająca energię mechaniczną (kosztem energii innego rodzaju) nazywa się **silnikiem**.

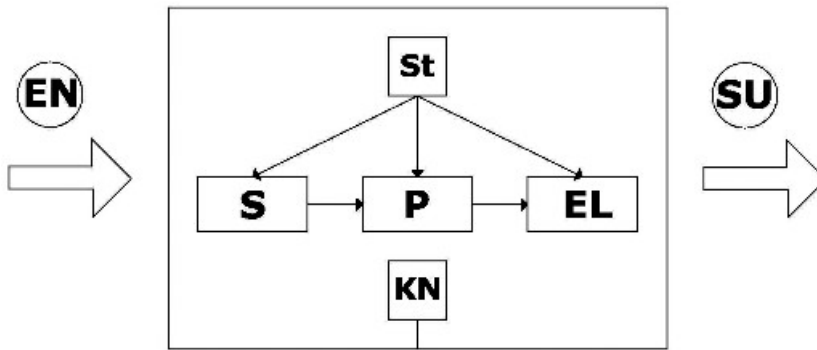
Maszyna pobierającą energię mechaniczną w celu wykonania określonej pracy nazywa się **maszyną roboczą**.





**Rycina 1**

*Schemat struktury maszyny*



S – silnik, P – przekładnia, EL – element roboczy, zespół roboczy,  
 St – sterowanie, KN – konstrukcja nośna,  
 SU – skutek użyteczny, EN – energia,

Pomimo dużej różnorodności, wszystkie maszyny posiadają pewne cechy wspólne, spośród których jedną z ważniejszych jest ogólna struktura maszyny, konieczna dla wypełniania założonych funkcji. Na Rycinie 1 przedstawiono postać struktury maszyny roboczej:

**Silnik** maszyny służy do dostarczenia energii potrzebnej do wykonania przez element roboczy bezpośredniej pracy użytecznej (skutku użytecznego),

**Przekładnia**, jest elementem układu przenoszenia energii pozwalającym dopasować parametry dynamiczne do wymaganych przez element roboczy,

**Element roboczy**, jest ogniwem maszyny bezpośrednio wykonującym docelową jej funkcję,

**Konstrukcja nośna**, stanowi element przestrzenny łączący w jedną całość pozostałe elementy maszyny i przejmuje działające na nie obciążenia,

**Sterowanie układem roboczym**, polegające na regulacji przepływu masy i energii jest realizowane przez przetwarzanie informacji. Może być wykonywane ręcznie (bezpośrednio przez człowieka) lub automatycznie,

**Skutek użyteczny** – dostrzegany jest najczęściej jako przetworzenie materii realizowane w układzie roboczym maszyny,

**Energia** pobierana z silnika napędowego musi być przekształcona w układzie napędowym tak, aby odpowiadała wymaganym parametrom energetycznym układu roboczego.

**Źródła i postacie energii:**

Podstawą działania wszystkich maszyn są przemiany energii, które w nich zachodzą. Energią określa się jako najbardziej ogólną własność wszelkiego rodzaju ruchu materii. Potencjał energii zawierają np.: węgiel, zbiornik ze sprężonym powietrzem, napięta sprężyna, który w odpowiednich warunkach może być przemieniony w pracę.

Z fizycznego punktu widzenia wyróżnia się energie:

- mechaniczną,
- cieplną,
- promieniowania,
- elektryczną,
- chemiczną,
- jądrową.

Dla maszyny, szczególnie podczas eksploatacji, ważny jest stan zachowania **istotnych własności maszyny** stanowiących o jej przydatności do zaspokajania potrzeb dla jakich została zaprojektowana, wytworzona i jest eksploatowana:

**Funkcjonalność** - prawidłowa realizacja funkcji przez maszynę, zgodnej z jej przeznaczeniem i przyjętymi założeniami,

**Trwałość i niezawodność**, to właściwa i bezawaryjna praca maszyny przy przyjętych obciążeniach, przez okres nie krótszy od prognozowanego,

**Optymalność**, spełnienie przez maszynę wymogu jak najlepszego wykonywania zadania, według założonych: kryterium i warunków.

Ważnym elementem charakterystyki maszyn są ich **podstawowe parametry**, których przykłady wraz z jednostkami podano poniżej:

- moc [kilowat, koń mechaniczny],
- sprawność [%, ułamek dziesiętny],
- wydajność (nominalna i praktyczna) [tony na godzinę],
- udźwig [tony],
- prędkość obrotowa [radiany na sekundę],
- prędkość [metry na sekundę],
- ilość cykli [liczba],
- siła lub moment obrotowy [Niuton, Niutonometr],
- ciśnienie [Paskal, 1Pa= 1 N/M<sup>2</sup>].

**4. Klasyfikacja maszyn i urządzeń**

**M**aszyny i urządzenia dzieli się na grupy w zależności od różnych, potrzebnych w danej sytuacji kryteriów. Według kryterium przeznaczenia maszyny klasyfikuje się jako:

**Maszyny technologiczne** – są to maszyny przeznaczone do przetwarzania surowców lub półwyrobów polegającego na zmianie ich geometrii, wymiarów oraz właściwości fizycznych lub chemicznych (np. kocioł parowy, dyfuzor w cukrowni – zmiana właściwości fizycznych),

**Maszyny transportowe** – służą do zmiany położenia:

- ciał stałych (dźwignice, suwnice),
- płynów (wentylatory, pompy, dmuchawy),

**Maszyny energetyczne** – wytwarzają energię:

- wytwarzające z energii mechanicznej inne rodzaje energii (prądnicę elektryczną, turbiny parowe z generatorami),
- wytwarzające energię mechaniczną z innych rodzajów energii (silniki elektryczne, silniki spalinowe),



**Maszyny ciepłe** – maszyny, w których z energii cieplnej uzyskuje się energię mechaniczną lub kosztem energii mechanicznej energią cieplną. Inaczej jest to zespół urządzeń energetycznych realizujący zamknięty cykl przemian, w wyniku których następuje wymiana energii między układem mechanicznym, a dwoma zbiornikami ciepła o różnych temperaturach (silnik cieplny, pompa ciepła, chłodziarka),

**Maszyny informatyczne** - urządzenia przetwarzające informacje, dokonujące operacji matematycznych (sprzęt komputerowy i układy sterowania),

**Maszyny cybernetyczne** – urządzenia wyposażone w sztuczną inteligencję (roboty wyposażone w układy do rozpoznawania obrazów i kształtów, samodzielnej nawigacji, samokontroli, manipulatory).

Ważną grupę, według kryterium funkcjonalności stanowią złożone maszyny przeznaczone do wykonywania kilku czynności, tzw. **kombajny** lub **maszyny zespołowe**.

Kilka maszyn współpracujących ze sobą w tym samym procesie nazywa się **zespołem maszynowym (agregatem) lub linią technologiczną**.

## 5. Kryteria stwierdzenia trwałości związku maszyn i urządzeń z nieruchomością

**P**rzy obecnym stanie przepisów dotyczących wyceny nieruchomości definicja maszyny trwale związanej z nieruchomością jest trudna do jednoznacznego sformułowania i wymaga każdorazowo indywidualnego odniesienia się do bardziej ogólnych zapisów, zawartych w Kodeksie Cywilnym. Poza tym pomocnymi w stwierdzeniu trwałego związku z nieruchomością są: Prawo Budowlane oraz Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, posiadający status Noty Interpretacyjnej, dawny standard VI.1- Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

Intuicyjnie, termin „trwale związane z nieruchomością” oznacza stałe połączenie fizyczne nie mające tylko

charakteru tymczasowego. Jednakże przystępując do wyceny takiego obiektu, należy tą trwałość uzasadnić wzmacniając interpretację stosownymi zapisami w przepisach prawa.

Najbardziej odpowiednim jest powołanie się na **Art. 47.** Kodeksu Cywilnego w którym zapisano:

§2. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

§3. Przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych.

W zapisie §2 znajdują umocnienie zawarte w Standardzie VI.1 kryteria demontażu:

**Kryterium możliwości demontażu.** Jeśli środek techniczny nie może być zdemontowany **bez istotnego naruszenia substancji materialnej własnej lub nieruchomości, z którą jest związany** to taki związek środka technicznego z nieruchomością jest związkiem trwałym.

### Kryteria skutków demontażu

**Kryterium skutku demontażu dla środka technicznego.** Jeśli ponowny montaż ośrodka technicznego **wymagałby znacznych nakładów** rzeczowych i/lub finansowych np. w postaci jego częściowej odbudowy, to jest to wystarczająca podstawa do uznania, że pomiędzy tym środkiem technicznym, a nieruchomością istnieje trwały związek.

**Kryterium skutku demontażu dla nieruchomości.** Jeśli po zdemontowaniu maszyny lub urządzenia należałoby przeprowadzić **prace modernizacyjne i/lub remontowe w nieruchomości**, kompensując skutek demontażu, to o takim ośrodku technicznym można powiedzieć, że jest on trwale związany z nieruchomością.

W Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny (Standard VI.1), sformułowano jeszcze jedno ważne kryterium:

**Kryterium zachowania istoty działania.** Jeżeli ośrodek techniczny (maszyna lub urządzenie) powoduje, że bez niego nieruchomość **zmienia swe przeznaczenie lub traci swą podstawową właściwość decydującą o istocie działania**, to związek tego środka technicznego z nieruchomością można nazwać trwałym.

W niektórych przypadkach, przy interpretacji związku maszyny lub urządzenia z nieruchomością jako trwały można wykorzystać treść **Art. 3, ust. 3** ustawy **prawo budowlane**:

„Budowlą jest każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty, estakady, tunele, przepusty, **sieci techniczne**, wolno stojące maszyny antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, **wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne**, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, naziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, **budowle urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową**”.

Pomocna przy określaniu związku maszyny z nieruchomością może być **Nota 3: Wycena maszyn i urządzeń**, zawarta w Europejskich Standardach Wyceny, (aktualnie w wersji angielskiej, gdyż w wydaniu polskim PFSRM 2009r. ma status podlegającego aktualizacji).



V.123RF.COM



## 6. Dodatkowe uwarunkowania prawne istotne dla wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością

**W**ycenie maszyn i urządzeń należy uwzględnić również przepisy dodatkowe nie funkcjonujące w obszarze nieruchomości. Związane są one m.in. z integracją europejską oraz aktywnym oddziaływaniem maszyn i urządzeń na środowisko.

Dla rzeczoznawcy skutkuje to obowiązkiem stwierdzenia czy wytyczne zawarte w tych przepisach są, w przypadku wycenianej maszyny, respektowane, gdyż ma to wpływ na jej wartość.

W okresie przygotowawczym oraz po wejściu Polski do Unii Europejskiej, wprowadzono przepisy dostosowujące przepisy krajowe do obowiązujących w innych krajach członkowskich, również w zakresie projektowania, wytwarzania i eksploatacji maszyn i urządzeń. Najważniejsze z nich to:

1. Dyrektywa 2006/42 WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 maja 2006r., w sprawie zbliżenia ustawodawstwa Państw Członkowskich odnoszących się do maszyn, zmieniająca Dyrektywę 95/16/WE (Dz.U. L 157/24 z dn. 19.06.2006),

Przepis ten ujednolica standardy bezpieczeństwa maszyn wytwarzanych w krajach Unii Europejskiej. Najważniejsze jego zalecenia to:

### Pkt. 10

Państwa Członkowskie są odpowiedzialne za zapewnienie, aby niniejsza dyrektywa została skutecznie wprowadzona w życie na ich terytorium oraz aby bezpieczeństwo odnośnych maszyn uległo, w miarę możliwości, poprawie zgodnie z jej przepisami. Państwa Członkowskie powinny zapewnić sobie możliwość skutecznego nadzoru rynku, uwzględniając wytyczne opracowane przez Komisję w celu osiągnięcia należytego i jednolitego stosowania niniejszej dyrektywy.

### Pkt. 14

W celu zapewnienia, że maszyna jest bezpieczna, powinny być

spełnione zasadnicze wymagania w zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa; wymagania te powinny być stosowane z wnikliwością, tak aby uwzględnić stan wiedzy technicznej w momencie wykonania maszyny oraz wymagania techniczne i ekonomiczne.

### Pkt. 21

Producenci powinni pozostać w pełni odpowiedzialni za certyfikowanie zgodności wyprodukowanych przez nich maszyn z przepisami niniejszej dyrektywy. Niemniej jednak w stosunku do niektórych typów maszyn o wyższym współczynniku ryzyka wskazane jest stworzenie surowszej procedury certyfikacyjnej.

2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki, z dnia 21 października 2008r., w sprawie zasadniczych wymagań dla maszyn, (Dz.U. 199/2008, poz. 1228),

Rozporządzenie określa:

- zasadnicze wymagania w zakresie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia dotyczące projektowania i wykonywania wprowadzanych do obrotu lub oddawanych do użytku:
  - maszyn;
  - wyposażenia wymiennego;
  - osprzętu do podnoszenia;
  - łańcuchów lin i pasów;
  - odłączalnych urządzeń do mechanicznego przenoszenia napędu;
  - maszyn nieukończonych,
- procedury oceny zgodności,
- sposobu oznakowania maszyn,
- wzór znaku CE

Oznakowanie CE powinno być w pełni uznawane jako jedyne oznakowanie gwarantujące, że maszyna odpowiada wymaganiom Dyrektywy 2006/42 WE. Wszystkie inne oznakowania, które mogłyby wprowadzić strony trzecie w błąd co do znaczenia lub formy oznakowania powinny być zakazane.

3. Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002r., o systemie oceny zgodności, (tekst jednolity Dz.U. 204/2004, poz. 2087).

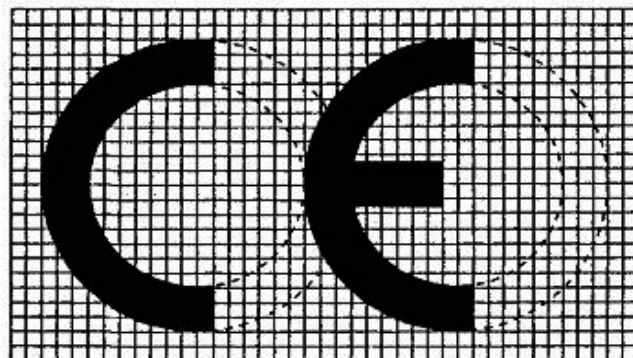
Ustawa określa:

- zasady funkcjonowania systemu oceny zgodności z zasadniczymi i szczegółowymi wymaganiami dotyczącymi wyrobów;
- zasady i tryb udzielania akredytacji oraz autoryzacji;
- sposób zgłaszania Komisji Europejskiej i państwu członkowskim Unii Europejskiej autoryzowanych jednostek oraz autoryzowanych laboratoriów;
- zadania Polskiego Centrum Akredytacji;
- zasady działania systemu kontroli wyrobów.

Znajomość wymagań zawartych w tych przepisach jest przydatna rzeczoznawcy wyceniającemu maszyny i urządzenia do skutecznego przeprowadzenia oględzin oraz wskazówką udostępnienia jakich dokumentów i certyfikatów jakich jednostek należy wymagać od właściciela wycenianego obiektu.

Ważną grupę norm i przepisów stanowią regulacje, wynikające z aktywnego oddziaływania maszyn i urządzeń na środowisko, przez co możliwe jest stworzenie zagrożenia dla człowieka

**Rycina 2**  
Wzór znaku CE





i środowiska. Nie sposób w artykule przeanalizować wszystkich, ale zwrócono uwagę na najpowszechniejsze.

Podstawowe akty prawne zawierające przepisy regulujące zasady konstrukcji i eksploatacji maszyn, z uwagi na ich aktywne oddziaływanie na otoczenie to:

1. Ustawa z dn. 26 czerwca 1974r., **kodeks pracy**, (Dz.U. z 1996 r. nr 24 poz. 110 z późniejszymi zmianami) Art. 215.

§1. Maszyny i inne urządzenia techniczne powinny być tak konstruowane i budowane, aby:

1) zapewniały bezpieczne i higieniczne warunki pracy, w szczególności zabezpieczały pracownika przed urazami, działaniem niebezpiecznych substancji chemicznych, porażeniem prądem elektrycznym, nadmiernym hałasem, szkodliwymi wstrząsami, działaniem wibracji i promieniowania oraz szkodliwym i niebezpiecznym działaniem innych czynników środowiska pracy, 2) uwzględniały zasady ergonomii Art. 216.

§1. Maszyny i inne urządzenia techniczne, które nie spełniają wymagań określonych w art. 215 §1, wyposaża się w odpowiednie zabezpieczenia.

Art. 217. (145)

Niedopuszczalne jest wyposażanie stanowisk pracy w maszyny i inne urządzenia techniczne, które nie spełniają wymagań dotyczących oceny zgodności określonych w odrębnych przepisach.

2. Ustawa z dn. 27 kwietnia 2001r., **prawo ochrony środowiska**, (tekst jednolity Dz.U. z 2008 r. nr 25, poz. 150)

Art. 141.

1. Eksploatacja instalacji lub urządzenia nie powinna powodować przekroczenia standardów emisyjnych.

2. Oddziaływanie instalacji lub urządzenia nie powinno powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi. Art. 142.

1. Wielkość emisji z instalacji lub urządzenia w warunkach odbiegających od normalnych powinna wynikać z uzasadnionych potrzeb technicznych i nie może występować dłużej niż jest to konieczne.

2. Warunkami odbiegającymi od normalnych są w szczególności okres rozruchu, awarii i likwidacji instalacji lub urządzenia.

Art. 150.

1. Organ ochrony środowiska może, w drodze decyzji, nałożyć na prowadzącego instalację lub użytkownika urządzenia obowiązek pomiarów wielkości emisji wykraczających poza obowiązki, o których mowa w art. 147 ust. 1, 2 i 4, lub określone w trybie art. 56 ust. 1 pkt 1, jeżeli z przeprowadzonej kontroli wynika, że nastąpiło przekroczenie standardów emisyjnych; do wyników przeprowadzonych pomiarów stosuje się przepis art. 147 ust. 6.

3. Ustawa z dn. 21 grudnia 2000r., o **dozorze technicznym**, (Dz.U. z 2000r. nr 122, poz.1321 z późniejszymi zmianami)

Dozorowi technicznemu podlegają:

- maszyny i urządzenia pracujące przy ciśnieniu różnym od atmosferycznego,
- maszyny do przemieszczania w ograniczonym zasięgu ludzi i ładunki (dźwignice, windy),
- maszyny i urządzenia do magazynowania i transportu materiałów niebezpiecznych.

Art.6

Urządzenia techniczne powinny być projektowane, wytwarzane, naprawiane, modernizowane oraz eksploatowane zgodnie z ich przeznaczeniem, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ich eksploatacji – zgodnie z przepisami ustawy i przepisami odrębnymi.

Przy oględzinach takich urządzeń trzeba sprawdzić aktualność Świadectwa Dozoru Technicznego.

## 7. Wnioski

**P**rzeprowadzona analiza sytuacji rzeczoznawcy majątkowego przystępującego do wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością pozwala sformułować następujące spostrzeżenia i wnioski:

1. Stan przepisów prawnych obowiązujących rzeczoznawców majątkowych w zakresie wyceny maszyn i urządzeń jest zdecydowanie skromniejszy niż przepisów dotyczących nieruchomości.
2. Istnieje dorobek w tym zakresie, w szczególności agend Naczelnej Organizacji Technicznej oraz Polskiego Związku Motorowego, który rzeczoznawcy majątkowi mogą do swoich potrzeb dostosować.
3. Stwierdzenie czy związek maszyny lub urządzenia z nieruchomością jest trwały, wymaga każdorazowo indywidualnej interpretacji na podstawie odpowiednich aktów prawnych i norm zawodowych.
4. Przy wycenie należy rozróżnić jakie dodatkowe przepisy specyficzne dla danej maszyny i urządzenia należy uwzględnić.
5. Zasady ogólne dotyczące maszyn i urządzeń nie związanych trwale z nieruchomością mogą być wykorzystane do analizy maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.
6. Istnieje potrzeba szkolenia rzeczoznawców majątkowych w zakresie zagadnień związanych z wyceną maszyn i urządzeń.



## Bibliografia

1. Klimek T., *Wprowadzenie do wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomościami*, [W]: *Nieruchomość*, nr 1 (37)-2001r., Wyd. ŚSRM
2. Klimek T., *Wprowadzenie do wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomościami*, [W]: *Nieruchomość*, nr 1 (41)-2002 r., Wyd. ŚSRM.
3. Prystupa M., *Wycena mienia. Poradnik menadżera.*, CIM Warszawa 2000 r.
4. Klimek T., *Wprowadzenie do wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomościami*, [W]: *Nieruchomość*, nr 2 (38)-2001r., Wyd. ŚSRM
5. Napiórkowski J., *Przewodnik. Wycena maszyn i urządzeń rolniczych*, INTERREG III A/TACIS CBC 2004/2006,
6. Osypiuk R.W., *Wycena maszyn i urządzeń*, 2009 [źródło: internet].
7. *Wycena maszyn i urządzeń. Nota 3*. [W]: *Europejskie Standardy Wyceny*, PFSRM 2007r.
8. *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny*.
9. Żółtowski B., *Identyfikacja, a diagnostyka*, *Zeszyty Naukowe Akademii Morskiej w Szczecinie*, Nr 5, 2005 r., s. 499–510,
10. Legutko St., *Podstawy eksploatacji maszyn i urządzeń*, WSiP 2001r.
11. Legutko St., *Podstawy eksploatacji maszyn*, Wyd. Politechniki Poznańskiej, Poznań, 1999r.

## PRAWO

ZMIANY W ROZPORZĄDZENIU  
W SPRAWIE WYCENY...

14 lipca 2011r. Rada Ministrów wydała rozporządzenie zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wśród istotnych „nowości” wprowadzonych tym aktem należy wymienić m. in.:

Zmianę sposobu określania wartości nieruchomości wyłącznie na podstawie danych z rynku nieruchomości "drogowych". Zgodnie z nowym przepisem, wartość nieruchomości określana będzie na podstawie cen transakcyjnych, pochodzących z rynków nieruchomości właściwych dla wycenianej (nieruchomości przyległych, nieruchomości, z których wydzielane są grunty pod drogi). Nowy przepis przewiduje również, że rzeczoznawca majątkowy będzie samodzielnie określał wysokość stawki procentowej, o którą powiększona zostanie wartość nieruchomości przeznaczanej na cele drogowe, przy czym górną granicą tej stawki pozostanie 50%.

Nowym rozwiązaniem jest wprowadzenie możliwości określania przez rzeczoznawców majątkowych wartości nakładów w przypadku, gdy nie zostały one jeszcze poniesione, ale znany jest ich zakres. Będzie to miało zastosowanie w przypadkach, gdy konieczne będzie określenie wartości szkód rzeczywistych powstałych w nieruchomościach z powodu katastrof naturalnych - huraganów, powodzi, itp.

Zmieniono też sposób wyrażania w operacie szacunkowym wartości nieruchomości. Do dotychczasowej zasady, by wartość końcowa była wyrażana w pełnych złotych, dodano zastrzeżenie, że w niektórych przypadkach wartość może być wyrażona w kwocie zaokrąglonej do tysięcy złotych, pod warunkiem, że nie zniekształci to wyniku wyceny.

W chwili opracowywania niniejszej notatki nowelizacja rozporządzenia nie została jeszcze ogłoszona w Dzienniku Ustaw.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

# POJĘCIE NIERUCHOMOŚCI PODOBNEJ W PROCESIE WERYFIKACJI TREŚCI OPERATU SZACUNKOWEGO NA PRZYKŁADZIE WYBRANYCH PROCEDUR ADMINISTRACYJNYCH



**Grzegorz Bartkowiak**

prawnik

wspólnik Kancelarii Prawnej RG&GB  
Consulting Doradztwo Prawne Robert  
Grześkowiak Grzegorz Bartkowiak sp.j.

Poniższy artykuł został napisany z perspektywy prawnika – zawodowego pełnomocnika – zajmującego się w pracy reprezentacją osób fizycznych oraz przedsiębiorców. Celem niniejszego opracowania jest umiejscowienie pojęcia *nieruchomość podobna* w systemie prawa i jego praktyczne oddziaływanie w procesie weryfikacji środka dowodowego jakim jest operat szacunkowy, na przykładzie wybranych procedur administracyjnych.

## I. Wprowadzenie

**P**rzyczynkiem do powstania poniższego artykułu jest istotny wzrost udziału operatów szacunkowych w wielu procedurach administracyjnych, ale nie tylko. Kiedy w ostatnich latach Polska (zresztą jak i prawie cała Europa, a nawet Stany Zjednoczone) przeżywała niesamowity wzrost transakcji na rynku nieruchomości, tym samym uruchomiła się potężna machina administracyjna, której celem było zagwarantowanie udziału Skarbu Państwa (lub jednostek samorządu terytorialnego) w towarzyszącym temu zjawisku, wzroście cen nieruchomości. Dzisiejszy kryzys na rynku nieruchomości jeszcze nie przełożył się na spowolnienie działań administracji, ponieważ wciąż toczą się jeszcze sprawy dotyczące zaszłości (co jest, niestety, normą w naszych realiach).

Jedną z wyników boomu nieruchomościowego był niezwykle wzrost aktywności planistycznej samorządu terytorialnego, który zaowocował nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz niezliczoną ilością decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy. Konsekwencją tego stanu rzeczy był dalszy rozwój infrastruktury towarzyszącej budownictwu, a mianowicie drogi oraz media techniczne. Masowo dzielono i łączono działki stanowiące większe lub mniejsze nieruchomości. Konsekwencją tego stanu rzeczy był oczywiście wzrost aktywności administracji publicznej i uruchomienie procedur towarzyszą-

cych, czyli renty planistycznej, opłat adiacenckich, wywłaszczeń, itd.

Przy wzroście wartości nieruchomości państwo polskie nie zapomniało też o użytkownikach wieczystych – wzrosła natychmiast liczba postępowań dotyczących aktualizacji opłaty rocznej za prawo użytkowania wieczystego.

Wzrost wartości nieruchomości oraz liczby transakcji nie uszedł też uwagi szeroko rozumianemu fiskusowi. Organy podatkowe oraz kontroli skarbowej masowo ruszyły do sprawdzania wielu transakcji w postępowaniach skarbowych i kontrolach podatkowych.

W następstwie boomu doszło też do uporządkowania wielu, dotąd niejasnych, stanów prawnych nieruchomości i rewindykacji majątków. To, z kolei spowodowało wzrost roszczeń odszkodowawczych.

Wszystkie te wyżej wskazane procedury łączy jeden wspólny mianownik – ustalanie wartości nieruchomości, a skoro o tym mowa, to konsekwencją musi być pojawienie się operatu szacunkowego jako obiektywnego środka dowodowego określającego tą wartość. Tym samym rozpoczął się proces kształtowania się praktyki stosowania prawa w zakresie tych procedur. Wśród wielu elementów praktycznego wykorzystania prawa skupimy się na pojęciu *nieruchomości podobnej*, która pojawia się w przeważającej większości operatów szacunkowych wykorzystywanych w procedurach administracyjnych i, co najważniejsze, potrafi sprawić

nie lada problemy interpretacyjne, które w konsekwencji mogą doprowadzić do prawnego unicestwienia dowodu jakim jest operat szacunkowy. W tym miejscu należy umiejscowić badane przez nas pojęcie w systemie prawa polskiego.

## II. Pojęcie nieruchomości podobna i jej umiejscowienie w systemie prawa

**R**zeczpospolita Polska jest krajem prawa stanowionego. Oznacza to, że obowiązuje nas jedynie to co zostało zapisane w przepisanej formie. Kwestię tą jednoznacznie reguluje Konstytucja RP, która w art. 87 definiuje system i hierarchię aktów prawa. Choć wydaje się to oczywiste, to często zapomina się, że Ustawa Zasadnicza ustanawia wewnętrzną gradację źródeł prawa. Wynikową tego jest podporządkowanie jednych źródeł prawa innym (np. rozporządzenia zawsze są podporządkowane ustawie).

Prawo samo w sobie stanowi pewien system, a skoro mówimy o systemie to znaczy, że stanowi ono zespół norm regulujących określone stosunki pomiędzy podmiotami i przedmiotami tego prawa. Innymi słowy prawo stanowi niejako system naczyń połączonych i nie wolno nigdy traktować je wybiórczo lub selektywnie. Podejście to jest bardzo istotne z punktu widzenia problemu, którym będziemy zajmować się w dalszej części niniejszego opracowania.



Prawo jest dziedziną nauki, która podobnie jak inne nadaje pojęciom swoiste znaczenia. W odróżnieniu jednak od innych nauk, ta, poprzez państwo i jego instrumenty, może wpływać na nasze codzienne życie. Polskie prawo zbudowane jest z norm prawnych, które uzewnętrzniają się w procesie jego praktycznego stosowania – proces ten nazywamy wykładnią (interpretacją). Istnieje piękna, stara, łacińska paremia prawnicza, która głosi *clara non sunt interpretanda* (jasnych przepisów się nie interpretuje), ale wydaje się, że straciła na znaczeniu w ostatnich latach. Oznacza to, że w procesie stosowania prawa konieczna jest znajomość aparatu pojęciowego autora (ustawodawcy) oraz reguły interpretacyjne tegoż prawa.

W pierwszej kolejności należy określić ów aparat pojęciowy jakim posługuje się ustawodawca. Badany przez nas obszar charakteryzuje się dualizmem regulacji prawnej. Z jednej strony mamy stosunki pomiędzy podmiotami prawa prywatnego (osobami fizycznymi oraz przedsiębiorcami), z drugiej zaś stosunki pomiędzy tymi podmiotami a szeroko rozumianą administracją. W obydwu tych sferach istnieją ściśle reguły interpretacyjne, które stanowią swoje lustrzane odbicia. Wszyscy znamy pierwszą z tych reguł: co nie jest prawem zabronione jest dozwolone. Odnosi się ona jednak do stosunków prywatnych i relacji obywatel (szeroko rozumiany) – państwo. Jeżeli jednak mówimy o realizacji uprawnień państwa w stosunku do obywateli, czy innych podmiotów podporządkowanych to reguła ta brzmi: na co prawo wyraźnie nie zezwala jest zabronione. Powyższe dowodzi, że prawo posiada swoją siatkę pojęć i reguł, których nie wolno dowolnie modyfikować.

Częstą praktyką ustawodawcy jest definiowanie określonych pojęć czy związków frazeologicznych w tzw. definicjach ustawowych. Pozwala to na zachowanie jednolitości znaczeniowej pojęć, w obrębie danej gałęzi prawa. Zanim jednak dojdziemy do pojęcia *nieruchomość podobna*, to koniecznym będzie przebiecie się przez system tak, aby dalszy wywód nie budził żadnych logicznych wątpliwości.

Najwyższym prawem Rzeczypospolitej Polskiej jest jej Konstytucja, poniżej usytuowane są ustawy, a najniżej rozporządzenia (jeżeli chodzi o akty prawa powszechnie obowiązującego). Wszystkie ustawy mają taką samą moc, jednakże system uczynił je ogólnymi, inne zaś szczególnymi. Takimi ustawami ogólnymi są np. kodeksy, ordynacje – a w

naszym przypadku ustawa o gospodarce nieruchomościami. To właśnie ustawa o gospodarce nieruchomościami ustala aparat pojęciowy w interesującej nas problematyce. Należy zatem zważyć co następuje.

Definicje legalne w ustawie o gospodarce nieruchomościami zostały uregulowane w art. 4 UGN, ale nie wszystkie. Początkiem naszych rozważań był wspólny mianownik określania wartości nieruchomości czyli jej wyceny. Pojęcie wyceny nieruchomości ma swoją definicję legalną w art. 4 pkt 6 UGN, który stanowi, że przez wycenę nieruchomości należy rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości. Korelatem tej definicji jest dział IV UGN zatytułowany „Wycena nieruchomości”, oraz rozdział 1 zatytułowany „Określanie wartości nieruchomości”. Zagląając w te przepisy z wolna zaczynamy zbliżać się do pojęcia będącego przedmiotem naszych rozważań. W wyniku wyceny nieruchomości określa się najczęściej wartość rynkową nieruchomości (art. 150 ust. 1 pkt 1 UGN). Określanie wartości nieruchomości zostało ustawowo zastrzeżone dla rzeczoznawców majątkowych, o czym jednoznacznie rozstrzyga art. 7 UGN. Wobec powyższego, rzeczoznawcy majątkowi zostali poddani reżimowi środowiska prawnego ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych aktów około ustawowych. Powyższe implikuje więc, że poza warsztatem ściśle fachowym z zakresu wyceny nieruchomości potrzebna staje się gruntowna wiedza z zakresu stosowania prawa w praktyce. Przyjrzyjmy się zatem warsztatowi prawnemu rzeczoznawcy majątkowego.

Jak zostało podniesione wcześniej, wycena nieruchomości jest postępowaniem, którego wynikiem jest określenie wartości nieruchomości (art. 4 pkt 6 UGN). Dla naszych potrzeb, przyjmijmy tylko rozważania w zakresie ustalania wartości rynkowej nieruchomości tj. art. 150 ust. 1 pkt 1 UGN. Wartością rynkową nieruchomości jest, i tu znów definicja legalna, najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych, dla których spełniono następujące warunki: strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy; upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy (art. 151 ust. 1 UGN). Ustawodawca wartość nieruchomości zdefiniował w sposób co najmniej

nieostry odwołując się do kategorii najbardziej prawdopodobnej ceny, a więc odwołując się do realiów rynkowych.

W kolejnych artykułach określono podejścia stosowane w wycenie nieruchomości (art. 152 ust. 2 UGN). Dla naszych rozważań najważniejszym będzie podejście porównawcze określone w art. 153 ust. 1 UGN, w którym pojawia się właśnie pojęcie *nieruchomości podobnej*. Wskazany wyżej przepis definiuje podejście porównawcze w następujący sposób: *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej* (podkreślenia – GB). Ustawodawca posłużył się więc kolejnym pojęciem, któremu nadał znaczenie ustawowe, możemy zatem przejść do jego omówienia.

Definicje legalne determinują znaczenie danych wyrazów lub związków frazeologicznych w systemie prawa. Oznacza to, że zostają wymazane wszelkie potoczne konotacje związane z danym terminem, a jedynie słusznym i prawidłowym jest jego znaczenie ustalone przez ustawodawcę. Tak właśnie jest z pojęciem *nieruchomość podobna*. W art. 4 pkt 16 UGN dowiadujemy się, że przez *pojęcie nieruchomości podobnej należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość*. Powyższa definicja pozostawia pewien margines swobody, ale to nabierze znaczenia dopiero w praktyce oceny operatu szacunkowego. Najważniejsze jest to, że pojęcie to posiada definicję rangi ustawowej, co oznacza, że podporządkowane są temu znaczeniu wszelkie akty wykonawcze, a w szczególności rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Po umiejscowieniu pojęcia *nieruchomość podobna* w systemie prawa możemy przejść do jego praktycznego zastosowania.

### III. Weryfikacja operatu szacunkowego w wybranych procedurach administracyjnych

Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1 UGN). Mnogość transakcji rynkowych spowodowała to, że podejście porównawcze stało się najbardziej powszechnym podejściem stosowanym w procedurach ustalania wartości nieruchomości.

Na wstępie wymienione zostały przykładowo procedury administracyjne, podatkowe lub sądowe, w których to właśnie operat szacunkowy jest głównym środkiem dowodowym. My zajmiemy się w naszych rozważaniach jedynie procedurami administracyjnymi (choć bardzo zbliżone są do nich podatkowe), gdzie jako dowód pojawia się opinia rzeczoznawcy majątkowego. W procedurach administracyjnych zlecającym wykonanie operatu szacunkowego jest zazwyczaj organ administracji (czy to publicznej czy samorządowej). Od tego momentu główną postacią staje się rzeczoznawca. Zgodnie z art. 154 ust. 1 UGN to rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości, w szczególności uwzględniając cel wyceny. To właśnie ów cel wyceny najczęściej determinuje podejście, a następnie metodę i technikę, o czym przesądzają przepisy rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz przepisy ustaw szczególnych, jak np. ustawa z dnia 8 lipca 2005r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (art. 11). Rzeczoznawca więc niekoniecznie może swobodnie dokonać wyboru, z uwagi na nakazy ustawodawcy. Jeżeli jednak biegły zdecyduje się na wybór podejścia porównawczego (art. 153 ust. 1 UGN), to konkretyzację tego wyboru znajdziemy w §4 RWOS. Ustęp pierwszy wskazanego wyżej paragrafu określa, że podejście porównawcze jest możliwe do zastosowania w sytuacji, gdy znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cechy tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Znowu więc wracamy do pojęcia *nieruchomość podobna* wraz z wszel-

kimi możliwymi implikacjami. W pierwszej kolejności musimy jednak określić miejsce operatu szacunkowego w toku procedury administracyjnej.

Nie ulega wątpliwości, że operat szacunkowy jest dowodem w sprawie na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości. Z punktu widzenia procesu podlega więc swobodnej ocenie dowodów (art. 80 KPA). Swobodna ocena dowodów jest jednym z fundamentów gwarancji procesowych stron postępowania administracyjnego (innych postępowań również). Polega ona na możliwości oceny, czy dana okoliczność została udowodniona na podstawie całego i wyczerpującego materiału dowodowego w sprawie. Swobodność oceny nigdy jednak nie oznacza dowolności tej ostatniej. Ocena ta musi być bowiem dokonywana w oparciu o obiektywne kryteria stosowania prawa oraz zasady doświadczenia życiowego. Ocena operatu szacunkowego może przybrać dwie formy: ocenę jego wartości dowodowej lub ocenę prawidłowości jego sporządzenia. Ocena prawidłowości sporządzenia operatu została uregulowana w art. 157 UGN i nie będzie przedmiotem naszych dalszych rozważań. Przyjrzyjmy się zatem możliwości weryfikacji opinii rzeczoznawcy w zakresie jego wiarygodności dowodowej.

W postępowaniu administracyjnym zarówno strona jak i organ mają prawo do zgłaszania uwag lub zastrzeżeń do każdego środka dowodowego zgłoszonego w sprawie. Na organie ciąży nawet obowiązek takiego działania wynikający bezpośrednio z art. 77 § 1 KPA w zw. z art. 7 KPA. Powyższe dotyczy również operatu szacunkowego, ponieważ ustawodawca pozwolił na prowadzenie przeciwdowodu nawet przeciwko dokumentom urzędowym (art. 76 §3 KPA). To właśnie w tym miejscu pojawia się dla rzeczoznawcy majątkowego „pułapka” związana ze środowiskiem prawnym w jakim się porusza. Dodatkowo, po nowelizacji dokonanej w październiku 2007 roku, ustawodawca zdawał się zachęcać strony postępowania do krytycznego (ale nie krytykanckiego) przyglądania się treści sporządzanych operatów (art. 156 ust. 1a UGN). Rzeczoznawca więc musi zacząć liczyć się z analizami materii prawnej przedłożonych operatów.

Podstawowym założeniem, które należy przyjąć jest to, że operat szacunkowy, rozumiany jako dokument sporządzony zgodnie z przepisami prawa, musi zawierać w sobie pojęcia odpowiadające ich znaczeniom określonym przez

ustawodawcę. Innymi słowy, rzeczoznawcy majątkowemu nie przysługuje kompetencja do odmiennego definiowania pojęć zdefiniowanych legalnie na poziomie ustawy.

Wróćmy zatem do pojęcia *nieruchomość podobna* i jego definicji legalnej zawartej w art. 4 pkt 16 UGN. Na podstawie zawartego tam opisu możemy dokonać analizy badanej definicji różniąc jej elementy składowe. Nieruchomością podobną będzie więc nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością wycenianą ze względu na:

- 1) położenie;
- 2) stan prawny;
- 3) przeznaczenie;
- 4) sposób korzystania;
- 5) inne cechy wpływające na jej wartość.

Zdolność do bycia porównywalną nieruchomość uzyskuje dopiero wtedy, gdy wszystkie elementy spełniają to kryterium. Jak zostało podniesione wcześniej art. 4 pkt 16 UGN pozostawia pewną swobodę biegłemu. Dotyczy to ostatniego elementu definicji legalnej, a mianowicie owych innych cech wpływających na wartość nieruchomości. Ich wybór dokonuje rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym i z tym momentem poddaje je reżimowi art. 4 pkt 16 UGN, co oznacza że te wybrane cechy wiążą go prawnie w zakresie doboru porównawczego. Dla przykładu, przy podejściu porównawczym i metodzie korygowania ceny średniej (§4 ust. 4 RWOS), ustawodawca nakazał przyjęcie do porównań co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Jak widać determinanty wyceny zostały określone normatywnie. Tak więc przesłankami do prawidłowego zastosowania tej metody jest znalezienie co najmniej jedenastu nieruchomości podobnych. Oznacza to w prostej implikacji, że jeżeli zostanie użyta ta minimalna ilość, to podważanie choćby jednej z porównywanych nieruchomości zdyskwalifikuje w całości sporządzony operat.

Wróćmy jednak do oceny poszczególnych cech w praktyce postępowań administracyjnych, z punktu widzenia prawnika (zawodowego pełnomocnika), który weryfikuje przedstawione mu środki dowodowe. Koniecznym więc będzie dokonanie wyboru tylko tych cech, gdzie można dokonać ich wykładni



w oparciu o obowiązujące przepisy. Podstawą do takich wniosków jest założenie, że i tak ostatnią instancją są prawnicy w osobach sędziów, czy to wojewódzkich, czy Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Nie ulega najmniejszej wątpliwości, iż główną cechą nieruchomości podobnej jest jej porównywalność z tą wycenianą. Owa porównywalność to w zasadzie nic innego jak podobieństwo. Z kolei podobieństwo nie może budzić żadnych wątpliwości, ani dla strony, ani dla organu, ani tym bardziej dla sądu dokonującego oceny postępowania. Warto w tym miejscu wskazać na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z 25 sierpnia 2009r. (II SA/Ol 701/2009), którego sentencja brzmi następująco: *Dokonując wyceny nieruchomości przy zastosowaniu porównawczego, ceny nieruchomości wprawdzie koryguje się ze względu na cechy różniące je od przedmiotu wyceny, ale korekta ta dotyczyć musi nieruchomości podobnych do wycenianej. Podobieństwo obiektów nie może budzić wątpliwości, ponieważ zarówno strony, jak i organ, a także sąd muszą mieć możliwość ustalenia, czy analizowane przez rzeczoznawcę nieruchomości są rzeczywiście podobne.* Wskazane w art. 4 pkt 16 UGN cechy określają kryteria niezbędne do określenia stopnia podobieństwa nieruchomości. Oczywiście jest, że spojrzenie prawnika może być odmienne od tego jakie prezentuje rzeczoznawca, ale właściwie uzasadnienie swojego stanowiska potrafi przechylić szalę na korzyść strony postępowania zwłaszcza, gdy kwestionuje ona rzetelność i prawidłowość sporządzonego operatu szacunkowego. W postępowaniach administracyjnych można spotkać kilka podstawowych sposobów podważania wiarygodności opinii biegłego w oparciu o kryterium nieruchomości podobnej.

Jedną z najczęściej atakowanych cech przyjętych jako wpływająca na wartość nieruchomości jest powierzchnia nieruchomości. Zalicza się ona do tych cech, które wybiera zazwyczaj sam rzeczoznawca majątkowy. W wielu operatach, nieruchomości wskazane jako podobne różnią się od wycenianej powierzchnią w sposób nie dający określić się jako porównywalny. Przyjrzyjmy się w tym miejscu treści uzasadnienia orzeczenia wskazanego powyżej. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie stwierdził mianowicie: „[...]W ocenie Sądu wątpliwości budzi

*przyjęcie przez rzeczoznawcę, iż nieruchomości wskazane w operacie jako obiekty porównawcze podobne są do nieruchomości wycenianej. W myśl art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami pod pojęciem nieruchomości podobnej należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Zatem, aby móc porównać dwa obiekty, znane być muszą te same ich cechy. W operacie znajduje się opis cech nieruchomości szacowanej, nie ma jednak wskazanych wszystkich tych samych cech co do nieruchomości przyjętych jako obiekty porównawcze. Biegły nie wskazał również według jakich kryteriów stopniował jakość poszczególnych cech (co określał jako lokalizację średnią, dość dobrą lub dobrą). Przede wszystkim jednak wszystkie przyjęte do porównania nieruchomości mają powierzchnię daleko odbiegającą od powierzchni szacowanej działki nr „(...)”, która wynosi „(...)” ha. Natomiast największa z działek przeznaczonych na cele rolne przyjęte do porównania ma powierzchnię niemal dwukrotnie mniejszą od szacowanej („(...)” ha). W ocenie Sądu rzeczoznawca, w celu wykazania podobieństwa, winien był zawrzeć dodatkowe rozważania co do dopuszczalności przyjęcia podobieństwa działek w przypadku tak wyraźnej różnicy powierzchni. Samo stwierdzenie biegłego zawarte w piśmie wyjaśniającym z dnia „(...)”, dotyczące niewielkiej ilości transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych o znacznych powierzchniach przeznaczonych na cele budowlane, nie może być uznane za wystarczające.*

Dogłębna analiza powyższego fragmentu uzasadnienia sądu pozwala wysnuć wniosek, że uznanie czy dana nieruchomość jest podobna czy nie w dużej mierze zależy od siły argumentów, czyli uzasadnienia. Jeżeli więc strona lub organ zakwestionują kryterium powierzchni (a dobrane nieruchomości różnią się np. o więcej niż 50%), to, przy bierności rzeczoznawcy, operat szacunkowy zostanie uznany za wadliwy.

Drugim wybranym kryterium do oceny operatu szacunkowego będzie ocena trzech cech podstawowych, a mianowicie stanu prawnego, przeznaczenia i sposobu korzystania. W tym miejscu trzeba powrócić do definicji legalnej wartości nieruchomości (art. 151 ust. 1

UGN). Ustawodawca założył bowiem, że wartością ma być najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku. Jeżeli tak jest to jak traktować studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 i 3 UGN, przeznaczenie nieruchomości ustala się wg następującego klucza: najpierw miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego; w przypadku jego braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzja o warunkach zabudowy; natomiast w przypadku braku powyższych faktyczny sposób korzystania z nieruchomości. Niestety, regulacja ta pozostaje w oczywistej sprzeczności z realiami rynkowymi oraz przepisami dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego. Należy zatem zważyć co następuje.

Przeznaczenie terenu (nieruchomości), o czym rozstrzyga jednoznacznie art. 4 UPZP, następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku w decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego. Oznacza to, w logicznej implikacji, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostało z tej kategorii wyłączone. Powyższe jest uzasadnione konstrukcją norm planistycznych, a zwłaszcza art. 9 ust. 5 UPZP, który *expressis verbis* stanowi: *Studium nie jest aktem prawa miejscowego.* Skoro więc nie jest aktem prawa miejscowego, a jego uchwalenie nie uruchamia żadnych terminów do powstania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie stanowi podstawy dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 UPZP), to nie może być ono w żadnym wypadku cenotwórcze. Innymi słowy w obrocie nie ma transakcji, gdzie w akcie notarialnym przeznaczenie terenu określa się na podstawie studium. Oznacza to, że w doborze nieruchomości podobnych, użycie studium jako kryterium przeznaczenia lub stanu prawnego, najprawdopodobniej spowoduje stwierdzenie wadliwości przedłożonego operatu szacunkowego. Chodzi tu o sytuację, gdzie do nieruchomości wycenianej przyjmuje się studium, a nieruchomości podobne wybiera się spośród tych, których przeznaczenie określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy. W ocenie autora, studium powinno zniknąć z kryteriów przeznaczenia lub stanu prawnego,



jeżeli wartością ma być najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku. Ponadto, na co wskazuje art. 9 ust. 5 UPZP, studium nie ma żadnego wpływu na stan prawny nieruchomości. Wydaje się, że próba uzasadnienia studium jako cenotwórczego elementu (a więc wpływającego na wartość nieruchomości), z góry skazana jest na niepowodzenie. Oczywiście możliwym jest wówczas zastosowanie bardzo wysokich współczynników

korygujących, ale tu znów pojawia się pułapka – logika powoduje, że wzrost współczynników korygujących jest odwrotnie proporcjonalny do kryterium podobieństwa nieruchomości.

#### IV. Podsumowanie

**R**easumując, należy stwierdzić, że pojęcie *nieruchomość podobna*, choć jest tylko jednym z wielu elementów prawnych składających się na

instytucje wyceny nieruchomości, to stanowi poważne narzędzie praktyczne do weryfikacji operatów szacunkowych. Jednym z najważniejszych wniosków, które nasuwają się po lekturze niniejszego opracowania jest to, że kluczem do poprawnego stosowania prawa jest nie tylko jego znajomość, ale przede wszystkim umiejętność logicznego uzasadniania swojego stanowiska.

#### Źródła prawa:

1. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2010.102.651 ze zm.) [UGN]
2. ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz.U. 2000.98.1071 ze zm.) [KPA]
3. ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003.80.717 ze zm.) [UPZP]
4. rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 165 poz.985 z 2011r.) [RWOSJ]

## PRAWO

### OPLATA LEGALIZACYJNA ZA SAMOWOLĘ BUDOWLANĄ



Z wyroku wydanego przez Naczelną Sąd Administracyjny (II OSK 445/10) wynika, iż na wysokość opłaty legalizacyjnej decydujący wpływ ma charakter obiektu (jego kategoria i wielkość) wzniesionego bez wymaganego pozwolenia na budowę.

W następstwie przeprowadzonej kontroli Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził, iż inwestor dopuścił się samowoli budowlanej polegającej na samowolnej rozbudowie budynku mieszkalnego, w związku z czym nałożył na inwestora obowiązek zapłaty opłaty legalizacyjnej w wysokości 50 000 zł. Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego podtrzymał te decyzję.

W skardze do WSA inwestor wniósł o uchylenie w całości ww. postanowienia. Argumentował, iż zarówno PINB, jak i WINB nie ustaliły przeznaczenia przybudówki z dnia jej powstania, bowiem jej powstanie było związane z przeznaczeniem gospodarczym posiadanej przez niego nieruchomości rolnej. W takiej sytuacji opłata legalizacyjna winna być obliczona nie na podstawie art. 49 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego, lecz o art. 49b ust. 1 i 2. W oparciu o wskazane przepisy opłata legalizacyjna winna wynieść nie więcej niż 5 000 zł.

Sąd nie podzielił tej argumentacji. Uznał, iż organy nadzoru budowlanego dokonały prawidłowego ustalenia okoliczności stanu faktycznego. Nie dał przy tym wiary twierdzeniom skarżącego, iż ten wybudował budynek gospodarczy o powierzchni 35 m<sup>2</sup>, który nie wymaga pozwolenia na budowę. Zgromadzona w sprawie dokumentacja wskazuje, iż objęty postępowaniem legalizacyjny budynek powstawał w dwóch etapach. W 1987r. w oparciu o decyzję Naczelnika Gminy powstał budynek o konstrukcji drewnianej. W 2002r. już bez wymaganego pozwolenia na budowę, dobudowano (z cegły) kolejną część. W efekcie przeprowadzonych prac murarskich powstał budynek mieszkalny składający się z przedsionka, holu, pokoju, kotłowni i dwóch pomieszczeń gospodarczych, z których jedno znajdowało się w piwnicy. Całość przykryta była wspólnym dachem.

Sprawa trafiła do NSA, który podtrzymał werdykt WSA, stwierdzający prawidłowość obliczenia opłaty legalizacyjnej. Zgromadzona dokumentacja, zdaniem Sądu, jednoznacznie potwierdza, iż budynek składający się z dwóch powstałych w różnym czasie części stanowi jedną całość.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

# PRAWNE SPOSOBY POZYSKIWANIA TERENÓW POD SIECI PRZESYŁOWE. ODSZKODOWANIA DLA WŁAŚCICIELI GRUNTÓW



adw. Jerzy Krotoski

**P**roblematyka sieci przesyłowych w ostatnim czasie wielokrotnie pojawiała się na łamach prasy i piśmiennictwa prawniczego. Nadal jest przedmiotem ożywionych sporów, a narastający dorobek orzecznictwa często nie daje odpowiedzi na problemy z jakim na co dzień spotykają się przedsiębiorcy zajmujący się budową i oddawaniem do użytku infrastruktury przesyłowej. Od wielu miesięcy parlamentarzyści, przy żywym zainteresowaniu mediów, przygotowują „specustawę”, która w założeniu ma uprościć proces inwestycyjny uregulować kwestie własności gruntów pod istniejącymi urządzeniami przesyłowymi oraz ujednoczyć zasady pozyskiwania terenów pod budowę. Od dawna wyczekiwana ustawa o korytarzach przesyłowych, nadal pozostaje jednak „nieformalnym” projektem, jej zapisy budzą wątpliwości na tle postanowień Konstytucji RP i trudno się obecnie spodziewać jej rychłego wejścia w życie.

Mimo braku szczególnych regulacji, przedsiębiorstwa nadal rozbudowują sieci przesyłowe. W przeważającej części budowa nowych urządzeń odbywa się na podstawie umowy o generalną realizację inwestycji, zwanej też systemem „zaprojektuj i zbuduj”. Większość ryzyka inwestycyjnego spoczywa tym samym na wykonawcy, który związany umówionym harmonogramem, obowiązany jest zapewnić terminową i niezakłóconą rozbudowę sieci. Jednym z pierwszych etapów inwestycji jest pozyskanie praw do nieruchomości na planowanej trasie przebiegu gazociągi, wodociągu czy też linii elektroenergetycznej. Wybór właściwej procedury już na wczesnym etapie realizacji pozwala niejednokrotnie wywiązywać się z zobowiązania w terminie i uniknąć np. wstrzymania budowy na skutek przedłużających się sporów o wysokość

niezbędnych właścicielom gruntów odszkodowań. Polski system prawny przewiduje dwie zasadnicze drogi pozyskiwania prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane, właściwe dla urządzeń przesyłowych. Analiza porównawcza administracyjnej procedury wywłaszczeniowej i cywilnoprawnej służebności przesyłu oraz problemy jakie pojawiają się w praktyce ich stosowania zostaną przedstawione poniżej.

## I. Droga administracyjna – ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości

**P**rocedurę pozwalającą na pozyskanie terenu pod sieć przesyłową przewidują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 124 ustawy, inwestor może uzyskać decyzję administracyjną, na mocy której właściwy Starosta ogranicza sposób korzystania z nieruchomości udzielając tym samym zezwolenia m.in. na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania i dystrybucji paliw, pary, gazów i energii elektrycznej oraz wskazanych w przepisie instalacji. Warunkiem zastosowania tego trybu jest charakter planowanej inwestycji, musi ona bowiem stanowić inwestycję celu publicznego w rozumieniu art. 6 u.g.n. Decyzja wydawana na podstawie art. 124 u.g.n. jest jedną z prawnie dopuszczalnych form wywłaszczenia nieruchomości, stanowi ograniczenie konstytucyjnie gwarantowanej ochrony własności prywatnej

i posiada precyzyjnie określone przesłanki umożliwiające jej wdrożenie.

**W pierwszej kolejności przedsiębiorca przesyłowy musi mieć ustaloną trasę przebiegu planowanej sieci, na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.** Powyższe wynika wprost z art. 124 ust. 1 u.g.n., który pozwala na ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, wyłącznie zgodnie z planem miejscowym lub decyzją lokalizacyjną. Dla sieci podlegających odpowiednim regulacjom z zakresu ochrony środowiska, inwestor będzie musiał dodatkowo legitymować się decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, której uzyskanie poprzedza procedurę ustalenia lokalizacji urządzeń. Kolejną przesłanką do prowadzenia procedury wywłaszczeniowej jest brak zgody właściciela nieruchomości na posadowienie urządzeń. Ustawodawca preferuje bowiem pozyskiwanie terenu pod inwestycje na podstawie zgodnego porozumienia z właścicielem, w drodze jednostronnej zgody lub umowy stron. Wydanie decyzji wywłaszczeniowej ma mieć charakter ostateczny i nie może prowadzić do nieuzasadnionego naruszenia uprawnień właściciela.

**Niewątpliwą korzyścią dla inwestora jest także fakt prowadzenia postępowania na podstawie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.** Oznacza to, że znajdują w tym przypadku zastosowanie ogólne terminy załatwienia sprawy przez organy. Zgodnie z regulacją art. 35 k.p.a. organy powinny prowadzić postępowanie bez zbędnej zwłoki. Procedura przez I instancją standardowo winna trwać najdłużej miesiąc, a w sprawach szczególnie zawiłych do dwóch miesięcy.

Z kolei postępowanie odwoławcze prowadzone przez właściwego Wojewodę winno być ukończony w terminie miesięcznym, od otrzymania przez ten organ odwołania. **Nie tylko w teorii, ale również w praktyce postępowanie wywłaszczeniowe przebiega znacznie sprawniej, niż sądowa procedura ustanowienia służebności przesyłu.**

## Rokowania z właścicielem nieruchomości

W duchu poszanowania własności prywatnej, ustawodawca zobowiązał przedsiębiorcę przesyłowego do uprzedniego przeprowadzenia rokowań z właścicielem nieruchomości, podczas których strony mogą uzgodnić warunki udostępniania terenu, zawrzeć umową obejmującą także kwestie odpowiedniej rekompensaty oraz np. ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości. Dopiero brak porozumienia z właścicielem uprawnia inwestora do wystąpienia z wnioskiem o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Dla uniknięcia iluzoryczności prowadzonych negocjacji inwestor ma obowiązek załączyć do wniosku dokumenty z przebiegu rokowań, których treść podlega ocenie organu prowadzącego postępowanie wywłaszczeniowe. **Na tle charakteru i trybu obowiązkowych rokowań określonych w art. 124 ust. 3 u.g.n. powstało w piśmiennictwie wiele kontrowersji. Należy podkreślić, że ustawa o gospodarce nieruchomościami nie reguluje szczegółowo przebiegu rokowań, a zatem w mojej ocenie sposób ich przeprowadzenia został pozostawiony do uznania inwestora. Koniecznym jest jedynie, aby rokowania zostały udokumentowane na piśmie.**

Problem pojawia się natomiast w sytuacji, gdy właściciel nieruchomości odmawia podjęcia jakichkolwiek rozmów, a tym bardziej złożenia podpisu na protokole z ich przebiegu. Wskazana sytuacja jest dość często spotykana w praktyce realizacji sieci przesyłowych i nie powinna budzić wątpliwości wśród organów prowadzących postępowanie wywłaszczeniowe. W tej sytuacji inwestor powinien jednak wykazać, że podjął czynności mające na celu przeprowadzenie rokowań, np. poprzez wysłanie do właściciela nieruchomości pisemnej oferty udostępnienia terenu pod inwestycję, wzywając jednocześnie

do podjęcia negocjacji w określonym terminie. Warto także podjąć próbę bezpośrednio porozumienia z właścicielem, a w razie odmowy prowadzenia rokowań, podjęte czynności udokumentować protokołem bez podpisu właściciela, wskazując niedojścia negocjacji do skutku. Przepis art. 124 ust. 3 u.g.n. Nie wymaga bowiem potwierdzenia przez właściciela nieruchomości faktu prowadzenia z nim rokowań, a jedynie przedłożenia „dokumentów z przeprowadzonych rokowań.” Skoro te zaś nie doszły do skutku z winy właściciela nieruchomości, tym bardziej uzasadnia to wszczęcie procedury wywłaszczeniowej.

Kwestią sporną jest także, czy brak porozumienia co do wysokości wynagrodzenia za udostępnienie terenu i np. ustanowienie służebności przesyłu jest równoznaczny z brakiem zgody właściciela na posadowienie sieci przesyłowej. W tym przypadku spór dotyczy bowiem warunków wyrażania zgody przez właściciela, nie zaś kategoryczną odmowę zawarcia porozumienia. Wydaje się, że w takim przypadku stanowisko właściciela winno być rozpatrywane indywidualnie. Nader często bowiem, zgłaszane przez nich roszczenia, warunkujące wyrażenie zgody są połączone z domaganiem się odszkodowania (wynagrodzenia) w wysokość wielokrotnie przekraczającej sumę wartości rynkowej przeznaczonego zajęcia pasa gruntu oraz ewentualnego spadku wartości nieruchomości w konsekwencji posadowienie urządzeń przesyłowych. W tej sytuacji możliwość uzyskania zgody właściciela jest w istocie iluzoryczna i winna być kwalifikowana przez organ administracji jako rzeczywisty brak zgody na posadowienie sieci przesyłowej pozwalający na wszczęcie postępowania z art. 124 u.g.n.

## Prawa i obowiązki uprawnionego z decyzji

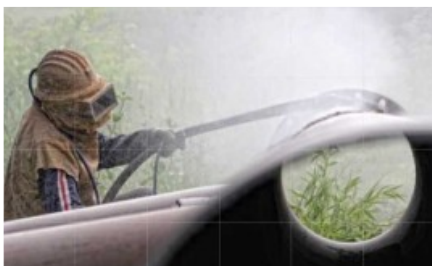
Nie wdając się szczegółowo w zagadnienia proceduralne, które wielokrotnie były już omawiane w literaturze, należy przeanalizować jaki zakres uprawnień przyznaje inwestorowi decyzja wydana w trybie art. 124 u.g.n. Podstawowym uprawnieniem jest oczywiście możliwość zajęcia określonej części nieruchomości, posadowienie urządzeń przesyłowych i ich niezakłóconą eksploatację. Wskazany obowiązek zgodnie z art. 124 ust. 6 może być egzekwowany w trybie administracyjnego postępowania egzekucyjnego. **Przedsiębiorca przesyłowy zyskuje także prawo do uzyskania każdorazowego dostępu do nieruchomości w celu wykonywania bieżących czynności konserwacyjnych oraz usuwania awarii urządzeń. Należy także przyjąć, że decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości przyznaje także inwestorowi prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, potrzebne do skutecznego uzyskania pozwolenia na budowę dla przebudowy czy też remontu urządzeń posadowionych w oparciu o decyzję wywłaszczeniową.** Legitymowanie się decyzją wywłaszczeniową może także stanowić podstawę do realizacji innych uprawnień. Przykładowo art. 83 ustawy o ochronie przyrody w brzmieniu sprzed 3 marca 2011r. nie przewidywał wprost uprawnienie przedsiębiorcy przesyłowego do wystąpienia z wnioskiem o zezwolenie na usunięcie drzew i krzewów zagrażających sieci przesyłowej. Jednakże posiadając uprawnienie z decyzji wydanej w trybie art. 124 u.g.n. przedsiębiorca był traktowany jak posiadacz nieruchomości i tym samym zyskiwał legitymację do samodzielnego uzyskania zgody na wycinkę (bez angażowania i uzyskiwania zgody właściciela gruntu).





Uprawnienie przedsiębiorcy przesyłowego uzyskane na podstawie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości są skuteczne wobec każdego właściciela nieruchomości. W celu zagwarantowania ich realizacji, zgodnie z art. 124 ust. 7 u.g.n. ostateczna decyzja wyłączeniowa stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości. Wpisu dokonuje się na wniosek właściwego Starosty. Analizując charakter ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, należy uznać że jest w przeważającym zakresie zbieżne z uprawnieniem wynikającym z ustanowienia służebności przesyłu na drodze cywilnej. Ograniczenie winno być traktowane szeroko i pozwalać na dokonywanie wszelkich niezbędnych czynności koniecznych do zapewnienia niezakłóconego posadowienia i eksploatacji sieci.

Pozyskanie decyzji wyłączeniowej nakłada na przedsiębiorstwo przesyłowe także obowiązki. Posadowienie urządzeń powinno się odbywać z jak największym poszanowaniem prawa własności przysługującego właścicielowi nieruchomości. Obowiązek ten został wyrażony m.in. w art. 124 ust. 4 u.g.n. zgodnie z którym przedsiębiorca realizujący inwestycję ma obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po zakończeniu realizacji inwestycji na działce. Jeżeli nie ma możliwości przywrócenia stanu poprzedniego, albo będzie się to wiązać z nadmiernymi trudnościami, aktualizują się roszczenia odszkodowawcze właściciela gruntu, o których będzie mowa w dalszej części opracowania. Na marginesie należy wskazać, że posadowienie instalacji przesyłowych, rzadko kiedy będzie pozbawione trwałej ingerencji w nieruchomość i sposób korzystania z niej przez właściciela. Realne i trwałe ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości wynikają przede wszystkim z ustanowienia strefy ochronnej na trasie przebiegu sieci. Szerokość strefy będzie wynikać przede wszystkim z decyzji lokalizacyjnej, planu miejscowego oraz decyzji środowiskowej.



## **Nowa regulacja prawna - art. 124b ustawy o gospodarce nieruchomościami**

Nowelizacją, która weszła w życie w dniu 27 listopada 2010 roku, wprowadzono do *ustawy o gospodarce nieruchomościami* nową regulację w zakresie pozyskiwania prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane przez przedsiębiorstwa przesyłowe. Artykuł 124b u.g.n. stanowi uzupełnienie omawianej dotychczas procedury ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Zgodnie z treścią przywołanego przepisu przedsiębiorstwo przesyłowe może wystąpić do właściwego Starosty o wydanie decyzji zobowiązującej właściciela (użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługują inne prawa rzeczowe) do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności konserwacyjnych, remontu oraz usunięcia awarii urządzeń przesyłowych i innych niezbędnych do korzystania z nich elementów. Analogicznie jak w przypadku decyzji wydawanej w oparciu o art. 124 u.g.n. przesłanką do jej wydania jest brak zgody właściciela na udostępnienie nieruchomości, a decyzja wydana w tym trybie podlega egzekucji administracyjnej.

Odrębność procedury przewidzianej w art. 124b u.g.n. przejawia się tym, że decyzja może zostać wydana także w celu zapewnienia dojazdu do urządzeń przesyłowych. Ponadto, jak przekonuje uzasadnienie projektu ustawy wprowadzającej art. 124b u.g.n. omawiany tryb postępowania ma zastosowanie do istniejących urządzeń przesyłowych, także gdy kwestia prawa do korzystania z terenu w pasie technologicznym sieci nie została formalnie uregulowana z właścicielem nieruchomości. Wskazany przepis ma w założeniu pozwolić np. na wykonanie remontu sieci oraz innych niezbędnych czynności zachowawczych, niezależnie od ewentualnego sporu na tle uprawnienia gestora sieci do zajmowania części nieruchomości. Dodatkowo postępowanie w oparciu o art. 124b u.g.n. może dotyczyć także nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, a decyzji wydanej w tym trybie, organ I instancji może nadać rygor natychmiastowej wykonalności. Uniezależnia tym samym możliwość uzyskania legalnego prowadzenia koniecznych prac budowlanych, od np. uprzedniego zakończenia postępowania o ustanowienie służebności przesyłu.

Decyzja wydana w oparciu o art. 124b u.g.n. ma jednak charakter tymczasowy i nie zastępuje ustanowienia służebności przesyłu dla istniejących urządzeń. Może bowiem zostać wydana na czas nie dłuższy niż 6 miesięcy. Na marginesie należy dodać, że treść art. 124b u.g.n. nie przewiduje wprost obowiązku przeprowadzenia rokowań z właścicielem nieruchomości, a jedynie wymaga wykazania braku zgody właściciela.

## **Problematyka odszkodowań za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości**

Uzyskanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, zazwyczaj będzie powiązane z koniecznością wypłaty odszkodowania na rzecz właściciela nieruchomości. Należne odszkodowanie jest ustalane administracyjnie w drodze decyzji. **Regulacja zawarta w art. 128 ust. 4 u.g.n. przewiduje dwuskładnikowe odszkodowanie dla właściciela nieruchomości. Część rekompensacyjną należną za szkodę rzeczywistą powstałą w wyniku posadowienia urządzeń przesyłowych oraz dodatkowe odszkodowanie za obniżenia wartości nieruchomości, jeżeli jej wartość uległa zmniejszeniu wskutek wykonania decyzji wyłączeniowej. Wysokość odszkodowania jest ustalana w odrębnej decyzji administracyjnej, a zatem ewentualny spór co do jego wysokości, nie wstrzymuje realizacji inwestycji.**

Kluczową rolę w postępowaniu o ustalenie wysokości odszkodowania pełni rzeczoznawca majątkowy. **Zgodnie z art. 130 ust. 2 u.g.n. Starosta ustalając wysokość odszkodowania jest obowiązany uzyskać opinię uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego określającą wysokość odszkodowania.** Rozstrzygnięcie wydane bez uzyskania opinii rzeczoznawcy majątkowego lub z całkowitym pominięciem jej ustaleń, należałoby kwalifikować jako wydane z rażącym naruszeniem prawa. Wydaje się, że organ administracji mimo wszystko jest związany opinią rzeczoznawcy wydaną w toku postępowania. Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 8 maja 2009r. „Organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Powinien jednak dokonać oceny operatu szacunkowego pod

względem formalnym tj. zbadać na przykład czy został on sporządzony przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy, nie zawiera niejasności, pomyłek czy braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową.” Operat szacunkowy podlega jednak ocenie organu jako dowód z opinii biegłego. W razie wątpliwości Starosta może domagać się od rzeczoznawcy przedstawienia wyjaśnień co do treści operatu oraz przyjętej metodyki wyceny, bądź też zlecić wykonanie opinii uzupełniającej.

Dokonana wycena może być także kwestionowana przez strony postępowania. Stosunkowo częstą praktyką jest przedkładanie przez osoby zainteresowane uzyskaniem jak najwyższego odszkodowania „kontroperatu”, który ma wykazać zaniżenie wartości odszkodowania. Nie wydaje się jednak aby opinia prywatna mogła stanowić samodzielnią podstawę do ustalenia odszkodowania. Podlega jednak ocenie organu na takich samych zasadach, jak każdy dowód zgromadzony w sprawie. Natomiast, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości Starosta może zlecić rzeczoznawcy uzupełnienie opinii, bądź też zarządzić wykonanie kolejnego operatu szacunkowego przez innego uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Wysokość odszkodowania ustala się według stanu i przeznaczenia nieruchomości na dzień pozbawienia lub ograniczenia praw na podstawie art. 124 u.g.n. Choć wskazana regulacja nie precyzuje pojęcia „dzień pozbawienia prawa”, należy przyjąć, że będzie to dzień w którym decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości stała się ostateczna. **Podkreślenia wymaga także, iż nie zawsze ustalenie odszkodowania będzie konieczne, przedsiębiorca przesyłowy może być bowiem obowiązany do wykupienia całej zajętej nieruchomości.** Roszczenie o wykup będzie przysługiwało właścicielowi nieruchomości, jeżeli na skutek posadowienia sieci nieruchomości nie może być użytkowana w sposób dotychczasowy albo zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem. W tej sytuacji przedsiębiorca przesyłowy może być obowiązany do wykupienia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Należy jednak podkreślić, że konieczność wykupienia gruntu będzie występować zwłaszcza w przypadku, gdy w strefie ochronnej sieci przesyłowej znajduje się budynek mieszkalny, nie zaś w przypadku przeprowadzenia urządzeń

przez działkę rolną, która może być nadal uprawiana przez właściciela. W mojej ocenie także konieczność usunięcia drzew i krzewów związana z przeprowadzeniem sieci oraz obowiązek powstrzymania się przez właściciela od dokonywania dalszych nasadzeń, nie będzie uzasadniało roszczenia o wykup nieruchomości.

## II. Sądowe ustanowienie służebności przesyłu

**K**onkurencyjny w stosunku do postępowania wywłaszczeniowego tryb pozyskiwania prawa do nieruchomości pod inwestycje przesyłowe przewidują postanowienia art. 305<sup>1</sup> – 305<sup>4</sup> Kodeksu cywilnego, regulujące instytucje służebności przesyłu. Zgodnie z art. 305<sup>1</sup> k.c. „Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń.” Służebność przesyłu może zostać ustanowiona w drodze umowy stron, zawartej w formie aktu notarialnego, bez potrzeby powadzenia postępowania sądowego. Jednakże w razie sporu co do warunków służebności oraz wysokości należnego wynagrodzenia, sprawa może zostać skierowana do sądu w trybie postępowania nieprocesowego. Postępowanie w przedmiocie ustanowienia służebności rozpoczyna wniosek złożony przez właściciela nieruchomości lub operatora sieci do sądu właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Oba wskazane podmioty mogą wystąpić z wnioskiem w celu uregulowania stanu prawnego istniejących urządzeń przesyłowych, w każdym czasie. Problem powstaje jednak, gdy służebność ma zostać ustanowiona na etapie poprzedzającym realizację sieci. W tej sytuacji wydaje się, że uprawnienie będzie posiadał jedynie przedsiębiorca przesyłowy. Dodatkowo powinien legitymować się ustaleniem trasy planowanej inwestycji w planie miejscowym lub decyzji lokalizacyjnej. Należało by jednak przyznać uprawnienia do wystąpienia z wnioskiem właścicielowi nieruchomości w sytuacji, gdy na wniosek inwestora wszczęto procedurę określoną w art. 124 u.g.n.

Ważnym elementem z punktu widzenia skuteczności uzyskania prawa do terenu jest zgłoszenie na wczesnym etapie postępowania wniosku o udzielenie przez sąd zabezpieczenia, poprzez dokonanie wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu do księgi wieczystej. Uzyskanie takiego zabezpieczenia pozwoli zabezpieczyć inwestora przed negatywnymi konsekwencjami sprzedaży nieruchomości w toku postępowania oraz nie poinformowania o tym sądu przez właściciela. Warto podkreślić, że analogicznego rozwiązania nie przewiduje postępowanie prowadzone na podstawie art. 124 u.g.n. co w pewnych sytuacjach może uzasadniać wybór postępowania o ustanowienie służebności. Zmiana właściciela w toku postępowania wywłaszczeniowego niejako unicestwia dotychczasowe postępowanie i nakłada obowiązek przeprowadzenia rokowań z aktualnym właścicielem. Taka sytuacja miała np. miejsce podczas realizacji jednej z inwestycji drogowych na terenie Wrocławia. Analogicznie jak w przypadku decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, prawomocne postanowienie o ustanowieniu służebności przesyłu będzie stanowiło podstawę do dokonania wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w dziale III księgi wieczystej.





## Zakres służebności i postępowanie dowodowe

Przepisy regulujące służebność przesyłu nie przewidują regulacji analogicznej do art. 124 ust. 6 u.g.n. dlatego to na przedsiębiorcy przesyłowym spoczywa obowiązek jak najdokładniejszego sformułowania wniosku. **Żądana treść służebności powinna obejmować zarówno możliwość posadowienia urządzeń, jak i uprawnienie do nieograniczonego swobodnego dostępu do sieci w celu wykonania konserwacji, remontów i innych czynności koniecznych do zapewnienia niezakłóconej eksploatacji.** Praktyka pokazuje, że warto także w ramach służebności przesyłu uregulować inne kwestie szczegółowe, jak np. zakaz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów pod linią elektroenergetyczną. Strony postępowania mają niemal pełną swobodę w zakresie kształtowania treści służebności. Sąd cywilny nie działa jednak w tym zakresie z urzędu, dlatego konieczne jest precyzyjne określenie treści służebności, w sposób pozwalający na skuteczne egzekwowanie uzyskanych uprawnień. Postępowanie dowodowe może być długotrwałe i skomplikowane. Można tego jednak uniknąć załączając do wniosku projekt przebiegu służebności przesyłu sporządzony na zlecenie wnioskodawcy przed wszczęciem postępowania. W przeciwnym wypadku Sąd z urzędu dopuści dowód z pisemnej opinii biegłego geodety na okoliczność ustalenia przebiegu służebności przesyłu. Wykonanie opinii w postępowaniu sądowym trwa zazwyczaj od miesiąca do nawet pół roku, a przypadku kwestionowania ustaleń biegłego przez strony, pozwala znacznie opóźnić ukończenie postępowania.

Częstym elementem sporu pomiędzy stronami jest szerokość ustanawianej w ramach służebności strefy ochronnej sieci przesyłowej. W tym przypadku koniecznym może być przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia strefy ochronnej. Warto jednak podkreślić, że to zagadnienie będzie dotyczyło przede wszystkim istniejących urządzeń przesyłowych. Dla sieci planowanych do realizacji, szerokości strefy winna co do zasady wnikać z treści decyzji środowiskowej oraz stosownych aktów planistycznych. Końcowym etapem postępowania dowodowego będzie natomiast ustalenie wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości, co w razie sporu uzasadnia powołanie kolejnego biegłego – z dziedziny wyceny

nieruchomości. Praktyka pokazuje, że wysokość wynagrodzenia jest kwestią najbardziej sporną między stronami. Niejednokrotnie uczestnicy postępowania podejmują czynności mające na celu zdyskredytowanie niekorzystnej dla nich wyceny, przedkładając prywatne opinie rzeczoznawców oraz kwestionując ustalenia biegłego sądowego. Dlatego tak ważnym jest sporządzenie rzetelnego i wyczerpującego opracowania przez rzeczoznawcę majątkowego pełniącego rolę biegłego w postępowaniu sądowym.

Należy ponadto zauważyć, że w postępowaniu o ustanowienie służebności przesyłu mogą zostać w konkretnych przypadkach dopuszczone przez sąd nawet trzy opinie biegłych sądowych różnych specjalności. Jako, że opinie biegłych są dopuszczane przez sąd kolejno, postępowanie o ustanowienie służebności przesyłu może trwać nawet kilka lat, co niewątpliwie ogranicza jego atrakcyjność dla przedsiębiorstw przesyłowych, na tle szybszej procedury wyłączeniowej uregulowanej w art. 124 u.g.n.

## Zasady ustalania wynagrodzenia dla właściciela nieruchomości

Ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu niemal zawsze jest najbardziej spornym elementem postępowania sądowego. Może oczywiście zostać uregulowane ugodowo, jednakże roszczenia właścicieli nieruchomości i oferty wynagrodzeń składane przez przedsiębiorstwa przesyłowe potrafią być diametralnie rozbieżne. W razie braku porozumienia co do wysokości wynagrodzenia, może ono zostać ustalone w toku postępowania sądowego. Podstawę do ustalenia wynagrodzenia stanowi wycena sporządzona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez sąd do wydania opinii. **W piśmiennictwie wskazuje się, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu jest dwuskładnikowe. Obejmuje odszkodowanie za trwałą utratę wartości nieruchomości oraz wynagrodzenie za dalsze z niej korzystanie w ustalonym zakresie.**

Należy jednak podkreślić, że w ostatnim czasie biegli rzeczoznawcy opracowując operaty szacunkowe dla potrzeb postępowania sądowego nie wyodrębniają tych dwóch elementów. Tego rodzaju zabieg nie stanowi błędu pozwalającego na podważenie wyceny uprawnionego rzeczoznawcy. Jest raczej spowodowany wymogami praktyki sądowej. Często bowiem sądy w sposób nieuzasadniony rozdzielały oba rosze-

czenia, przekazując jednocześnie roszczenie o zapłatę odszkodowania za trwałą utratę wartości do postępowania procesowego, co wydaje się niecelowe. Zmianę metodologii rzeczoznawców majątkowych należy zatem ocenić pozytywnie i traktować jako próbę uproszczenia terminologii, która mogła wprowadzać w błąd. Poza częścią nieruchomości faktycznie zajmowaną przez sieć przesyłową, wynagrodzenie za ustanowienie służebności winno obejmować także strefę oddziaływania inwestycji. W przypadku nowo lokalizowanych sieci, szerokość strefy oddziaływania zazwyczaj będzie wynikać z aktów planistycznych oraz decyzji środowiskowej. Problem może pojawić się natomiast przy ustalaniu strefy oddziaływania istniejących urządzeń. W tej sytuacji zasadnym wydaje się przed dokonaniem wyceny przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego o specjalności zbieżnej z danej rodzajem sieci przesyłowej. Dopiero po ustaleniu strefy oddziaływania urządzeń, rzeczoznawca majątkowy będzie mógł określić należne właścicielowi wynagrodzenie.

Na marginesie należy podkreślić, że w przypadku ustanowienia służebności przesyłu dla istniejących urządzeń, właściciel nieruchomości może także domagać się ustalenia i wypłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego. Postępowanie sądowe toczy się jednak w innym trybie i przed sądem właściwym według wartości przedmiotu sporu. **Odszkodowanie to jest również określane przez rzeczoznawcę majątkowego i może obejmować maksymalnie 10 letni (lub okres 3 letni, jeżeli właścicielem nieruchomości jest osoba prawna) okres poprzedzający wszczęcie postępowania służebnościowego.** W praktyce sporządzania operatów szacunkowych utarło się, określanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jedynie za obszar faktycznie zajęty przez sieć, bez uwzględnienia strefy ochronnej. Takie rozwiązanie nie zawsze wydaje się trafne. Zwłaszcza w przypadku strategicznych inwestycji przesyłowych o znacznych rozmiarach, ich funkcjonowanie jest połączone z negatywnym oddziaływaniem na środowisko. Tego rodzaju oddziaływanie może w znacznym stopniu ograniczać sposób korzystania z nieruchomości przez właściciela, a zatem strefa oddziaływania winna być uwzględniona także przy obliczaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.



### III. Wzajemne relacje służebności przesyłu i procedury wywłaszczeniowej

**W** literaturze brak jest jednolitego stanowiska co do wzajemnych relacji pomiędzy procedurą prowadzoną na podstawie art. 124 u.g.n. a postępowaniem o ustanowienie służebności przesyłu. Brak jest także zgody, co do konsekwencji pozytywnego zakończenia jednego z postępowań w stosunku do drugiego trybu, gdy obydwa postępowania są prowadzone jednocześnie. Wątpliwości budzi zwłaszcza regulacja zawarta w art. 97 § 1 pkt. 4 k.p.a., który przewiduje zawieszenie postępowania administracyjnego „gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd.” W mojej ocenie, nie można przyjąć że zakończenie prowadzonego równoległe postępowania sądowego o ustanowienie służebności przesyłu stanowi zagadnienie wstępne uzależniające wydanie decyzji wywłaszczeniowej. Takie stanowisko jest nieracjonalne. Można by bowiem w praktyce unicestwić każde postępowanie wywłaszczeniowe poprzez złożenie do sądu wniosku o ustanowienie służebności przesyłu. Jak wskazywano powyżej, postępowanie sądowe często jest długotrwałe i wymaga przeprowadzenia wielu rozciągniętych w czasie czynności dowodowych. Tym samym dawało by możliwość rzeczywistego wstrzymania realizacji inwestycji na okres nawet kilku lat. Jednakże uzyskanie prawomocnego postanowienia sądowego ustanawiającego służebność przesyłu powinno stanowić podstawę do umorzenia postępowania wywłaszczeniowego z uwagi na jego bezprzedmiotowość (w oparciu o art. 105 §1 k.p.a.). Trudno bowiem znaleźć racjonalną argumentację przemawiającą za przymusowym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, gdy przedsiębiorca przesyłowy uzyskał służebność pozwalającą na posadowienie i eksploatację urządzeń.

Analizując wpływ wszczęcia postępowania z art. 124 u.g.n. na bieg procesu sądowego, należy wskazać na regulację zawartą w art. 177 § 1 pkt. 3 Kodeksu postępowania cywilnego. Zgodnie z przywołanym przepisem Sąd może zawiesić postępowanie, „jeżeli rozstrzy-

gnięcie sprawy zależy od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej”. Powyższe stanowi fakultatywną przesłankę zawieszenia postępowania i pozostawia zasadność zawieszenia do wyłącznej oceny Sądu. Wątpliwym jest natomiast wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego powoduje, że rozstrzygnięcie sądu „zależy od uprzedniej decyzji organu administracji.” Brak jest bowiem wyraźnej normy zakazującej równoległego prowadzenia obydwu omawianych postępowań. Postępowanie sądowe mogłoby zostać zawieszono w oparciu o art. 177 § 1 pkt. 3 k.p.c. co najwyżej w przypadku, gdy została już wydana decyzja wywłaszczeniowa przez organ I instancji oraz dodatkowo został jej nadany rygor natychmiastowej wykonalności na mocy art. 124 ust. 1a u.g.n. Funkcjonująca wówczas w obrocie prawnym nieprawomocna, lecz wykonalna decyzja wywłaszczeniowa, mogłaby wypełniać przesłankę zawieszenia postępowania sądowego z art. 177 § 1 pkt. 3 k.p.c. Natomiast w razie uzyskania przez inwestora ostatecznej decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości zgodnie z art. 124 u.g.n. wobec braku wyrażonej wprost podstawy do umorzenia postępowania służebnościowego, sąd powinien oddalić wniosek o ustanowienie służebności. Analogiczne uprawnienia do służebności przesyłu uzyskane zostały bowiem decyzją administracyjną i nie ma potrzeby niejako podwójnego uregulowania tej samej kwestii.

### IV. Jaki tryb wybrać?

**P**orównanie administracyjnej procedury wywłaszczeniowej i postępowania sądowego o ustanowienie służebności przesyłu nie daje jednoznacznej odpowiedzi, który z tych trybów jest w istocie korzystniejszy. W przypadku planowanego posadowienia nowych urządzeń przesyłowych, bardziej racjonalne wydaje się wystąpienie przez inwestora z wnioskiem opartym na treści art. 124 u.g.n. Uzyskanie decyzji wywłaszczeniowej pozwala nie tylko znacznie szybciej uzyskać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, ale także realizować inwestycje niezależnie od wypłaty stosownego odszkodowania. Zostanie ono bowiem określone w odrębnym postępowaniu, a spór co do jego wysokości nie będzie miał wpływu na możliwość prowadzenie prac budowlanych. Często jednak przedsiębiorcy

przesyłowi decydują się na modernizację istniejących urządzeń, jednocześnie pragnąc uregulować kwestie prawa do terenu. W tym przypadku, w razie braku porozumienia z właścicielami nieruchomości, jedyną dostępną drogą jest wystąpienie do Sądu z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu.

Zarówno regulacja art. 124 u.g.n. jak i art. 124b u.g.n. nie przewiduje możliwości trwałego uregulowania stanu prawnego istniejących urządzeń przesyłowych, posadowionych bez uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości. Decyzja wydana w trybie art. 124b u.g.n. będzie natomiast przydatna w sytuacji, gdy np. linia elektroenergetyczna wymaga pilnego wyremontowania. Pozwoli na wykonanie koniecznych prac budowlanych niezależnie od „legalnego” posadowienia sieci przesyłowej. Ustanowienie służebności przesyłu na drodze sądowej jest także jedynym rozwiązaniem dostępnym dla właścicieli nieruchomości, którzy chcą uregulować status urządzeń przeprowadzonych przez ich nieruchomości, niejednokrotnie bez tytułu prawnego i zgody. Droga sądowa pozwala ponadto na kompleksowe i trwałe rozstrzygnięcie kwestii roszczeń właścicielskich wobec przedsięwzięcia przesyłowych. Pozwala bowiem na jednoczesne dochodzenie ustanowienia służebności przesyłu za wynagrodzeniem oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, najdalej za okres 10 lat poprzedzających skierowanie sprawy na drogę sądową.

Konkludując powyższe rozważania należy stwierdzić, że nawet bez wprowadzenia specustawy dotyczącej korytarzy przesyłowych, aktualne regulacje prawne przewidują szereg możliwości skutecznego pozyskiwania terenów pod budowę sieci oraz pozwalają na stopniowe i ostateczne uregulowanie kwestii legalnego korzystania przez przedsiębiorstwa przesyłowe z nieruchomości znajdujących się w pasach technologicznych istniejących urządzeń przesyłowych. W mojej ocenie specustawa przesyłowa jest jednak potrzebna w celu przyspieszenia i ujednoczenia stanu prawnego. Istnienie dwóch, w zasadzie konkurencyjnych trybów pozyskiwania prawa do nieruchomości pod budowę sieci przesyłowych w praktyce powoduje wiele wątpliwości i sporów, co często może powodować utrudnienia i opóźnienia w realizacji kluczowych dla rozwoju infrastruktury inwestycji celu publicznego.



# Symposium Wyceny Nieruchomości dla Samorządu

W dniach od 1 - 3 czerwca 2011 roku w Poznaniu, w Hotelu Andersia, odbyło się długo oczekiwane Symposium Wyceny Nieruchomości Dla Samorządów - wspólny sukces organizacyjny Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego i Polskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych, przy wsparciu Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego.

Inicjatywa spotkała się z bardzo pozytywnym odbiorem instytucji rządowych i samorządowych. Symposium zostało objęte honorowym patronatem przez Ministerstwo Infrastruktury, Wojewodę Wielkopolskiego, Prezydenta Miasta Poznania i Marszałka Województwa Wielkopolskiego. Przedsięwzięcie – organizowane na zasadzie non profit – wsparły finansowo poznańskie firmy obsługujące rynek wycen nieruchomości: INTEGRO Sp. z o.o. i Ośrodek Badań Rynku Nieruchomości Sp. z o.o. Symposium z medialną oprawą Nieruchomości CH Beck i serwisów: poznańskie-nieruchomosci.pl oraz poprawny.pl zostało zaszczycone licznym udziałem przedstawicieli samorządów oraz rzeczoznawców majątkowych skupionych w różnych organizacjach zawodowych.

Od lewej: Piotr Walczyk – Prezes PTRM, Dorota Stawicka – Dyrektor Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości UW w Poznaniu, Piotr Florek – Wojewoda Wielkopolski i rzeczoznawca majątkowy, Wojciech Ratajczak – Wiceprzewodniczący SRMWW.

W ciągu trzech dni można było wysłuchać kilkunastu prezentacji, przedstawianych przez doskonałych praktyków i teoretyków wyceny oraz uwag samorządowych odbiorców opracowań środowiska rzeczoznawców majątkowych. Różnorodność prezentowanych tematów, przykładów analiz oraz projektów i propozycji rozwiązań problemów, z którymi rzeczoznawcy borykają się w codziennej praktyce zawodowej, przykuwała uwagę uczestników i wywoływała żywą dyskusję praktycznie po każdym wystąpieniu. Wymiana poglądów była kontynuowana w kularach i podczas wybornych, zdaniem wielu, posiłków serwowanych przez szefa kuchni tego znanego hotelu. Dyskusje nie milkły także późnym wieczorem, przy dźwiękach jazzu tradycyjnego aplikowanego przez poznańską formację Dixie Company.

Rada Programowa symposium zadbała, by w zakresie tematycznym można było odnaleźć niemal wszystkie wątki związane z przygotowaniem wycen przez rzeczoznawców majątkowych dla jednostek samorządu terytorialnego.



Dixie Company umiła bankiet uczestnikom Symposium



Obrady Sympozjum otworzył Wojewoda Wielkopolski Pan Piotr Florek, który będąc jednocześnie rzeczoznawcą majątkowym i urzędnikiem zaapelował do uczestników o zacieśnianie kontaktów obu środowisk zmierzających poprzez wymianę poglądów do zbliżania się stanowisk. Jako pierwszy patron honorowy inicjatywy z radością przyjął informację o kontynuacji w przyszłości formuły Sympozjum i wolę zgromadzonych do dalszego pogłębiania poruszanej problematyki.

Minister Infrastruktury przesłał list odczytany przez Naczelnika Wydziału Pana Grzegorza Kubaszewskiego. Ministerstwo dostrzegło ważkość przedsięwzięcia organizacji Sympozjum, przypomniało o udzieleniu inicjatywie patronatu oraz prosiło o podkreślenie faktu, że wśród uczestników znalazło się kilkoro urzędników resortu bezpośrednio obsługujących tematykę zbieżną z omawianą podczas obrad. Zauważono, że głos praktyków szacowania powinien być słuchany, a w szczególności problematyka wyceny wartości gruntów dla potrzeb realizacji inwestycji liniowych wymaga szerokich konsultacji środowiskowych.

W imieniu organizatorów obrady otworzyli wiceprezes Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego Pan Wojciech Ratajczak i prezes Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych Pan Piotr Walczyk. Mówcom powiódł się zamysł wplecenia w grzecznościowe formuły powitania i otwarcia, też leżących u podstaw idei Sympozjum.

Część oficjalną zakończył odczyt pełnego optymizmu i słów uznania listu „ojca zawodu” Henryka Jędrzejewskiego, rzeczoznawcy majątkowego nr 1, długoletniego Dyrektora Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Merytoryczną część obrad rozpoczął radca prawny Jerzy T. Pieróg. W ramach wciągającego wystąpienia, opierając się na doświadczeniach własnej kancelarii wykazał, że w kontekście ustawy o zamówieniach publicznych, kontraktowanie usług z kryterium najniższej ceny podyktowane jest jedynie przyzwyczajeniem urzędników, które w perspektywie całości finansów publicznych często skutkuje złym rozporządzaniem majątkiem.

Profesor Maria Trojanek przeanalizowała skłonność organów samorządowych do ustalania stawek czynszów za korzystanie z nieruchomości komunalnego, w odniesieniu do cen rynkowych. Zdaniem nauki, samorząd i Skarb Państwa oddając nieruchomości w najem winien kreować rynek, a nie jemu biernie ulegać. Czysze to istotny instrument kształtowania rynku i dobry gospodarz powinien z niego, dla dobra ogółu, w pełni korzystać.

Dyrektor IMGW w Poznaniu, Pani Beata Grzonka, z wdziękiem opowiedziała uczestnikom o skutkach beztroskiego osiedlania się ludzi na terenach zalewowych. Wiedza hydrologiczna, wsparta kilkusetletnimi obserwacjami i pomiarami, wzmocniona dodatkowo wyobraźnią ustawodawcy musi być uwzględniana przy decyzjach władczych dotyczących gospodarowania gruntami.

Dr Cezary Woźniak tocząc rozważania o usytuowaniu w architekturze prawa instytucji aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zasygnalizował, że pokusy ciał legislatorskich do podążania na skróty z ominięciem odwiecznych zasad kodyfikacji rzymskich, w dłuższej perspektywie mogą obrócić się przeciwko pomysłodawcom.



Prezes PTRM Pan Piotr Walczyk w swoim referacie podkreślał konieczność prawidłowej analizy rynku jako podstawy rzetelnej wyceny wartości nieruchomości. Zwrócił uwagę uczestników, że pozornie początkowo większe nakłady na zbadanie istniejących relacji rynkowych przynoszą wymierne korzyści rzeczoznawcy majątkowemu, urzędnikom i obywatelom w świetle pogłębiania zaufania obywatela do aparatu władzy.

Profesor Marek Szewczyk wywiódł, że decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli spowodowała wzrost wartości nieruchomości, jest przesłanką wystarczającą do ustalenia stosownej opłaty planistycznej. Rozważania i egzegeza przepisów oraz poruszony wątek, częściowo już realizowany w praktyce samorządowej w Wielkopolsce, był jeszcze długo dyskutowany po wystąpieniu, a jak wiemy zarówno literatura przedmiotu oraz orzecznictwo nie są w tej kwestii jednomyślne.

Elżbieta Jakóbiec klarownie zsyntezowała i zdefiniowała wytyczne płynące ku rzeczoznawcom majątkowym z wyroków i orzeczeń sądów w zakresie problematyki opłat planistycznych. Pozostaje mieć nadzieję, że środowisko rzeczoznawców majątkowych wypracuje umiejętność kreślenia horyzontu prawidłowości rynkowych, których algorytmy winny być ujmowane w procesie legislacji.

Dr Barbara Hermann w atrakcyjnej formie, bogato ilustrowanej mapami i wykresami opowiedziała, w oparciu o przykład wywiedziony z praktyki, jak powinni współpracować urbaniści, rzeczoznawcy i ekonomiści, aby samorzady mogły z sukcesem kształtować otaczającą nas przestrzeń.

Dr Mirosław Gdesz dzięki uprzejmości wydawnictwa GALL zezwolił na przedruk fragmentu publikacji „Regulowanie stanu prawnego nieruchomości pod drogi” (opracowanej w zespole z Dr Anną Trembecką) przed oficjalnym debiutem książki na rynku.

Ministerstwo Infrastruktury reprezentowane było przez Pana Grzegorza Kubaszewskiego, który zaszczylił uczestników Sympozjum w miejsce prowadzącego prace nad zmianą rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Pana Pawła Duciaka. W merytorycznym wystąpieniu mówca pochylił się nad problematyką wyceny gruntów w kontekście budowy dróg. Wielość artykułów traktujących w Biuletynie o przedmiocie odczytu oraz żywa dyskusja prowadzona także podczas kolacji potwierdza potrzebę prowadzenia dalszych rozmów i spotkań specjalistów obsługujących rynek nieruchomości.

Krzysztof Gabrel odnosząc się do obowiązujących przepisów oraz procedur związanych z pozyskiwaniem i szacowaniem gruntów „drogowych” przedstawił spójne, ciekawe (mimo że krytyczne wobec panującej rzeczywistości), merytoryczne, stanowisko podzielane przez niemałą część społeczności rzeczoznawców majątkowych. Pozostaje odesłać do materiałów zamieszczonych w Biuletynie Sympozjum Wyceny Nieruchomości Dla Samorządów, aby móc prześledzić aparat pojęciowy i tok rozumowania autora.

Dr Krzysztof Głębiński wsparty analizami lokalnych rynków przeprowadzonymi przez Lucynę Michalec, Leszka Flisa i Zbigniewa Szwałę pochylił się nad jakością wycen i rzetelnością gospodarowania nieruchomościami. Ze ścisłą precyzją autorzy bezpośrednio wykazali konieczność przeprowadzania dogłębnych analiz rynków jako nadrzędnej zasady prawidłowej wyceny.



Radca prawny Ryszard Brudkiewicz przybliżył rzeczoznawcom i urzędnikom kontekst i wykładnię regulacji opłat adiacenckich z tytułu inwestycji w infrastrukturę i dalszej partycypacji obywatela w ich kosztach. Praktycy jednomyślnie dostrzegli, że literę przepisu i realia metodyki wyceny dzieli wielka przestrzeń do uporządkowania.

Radca prawny Jarosław Dobrowolski zarówno artykuł jak i wystąpienie poświęcił obszarom ograniczonego użytkowania i ograniczeniom prawa korzystania z nieruchomości. Przepisy prawa ochrony środowiska unaoczniają nam, że postrzeganie nieruchomości jedynie w perspektywie historycznej i terażniejszej niekiedy gubi sens stanu rzeczywistego. Widząc nieruchomość warto dokonać oceny progresywnej i dostrzec ją w perspektywie przyszłości, która nie rzadko przynosi diametralną zmianę postrzegania przez rynek.

Błażej Górczyński podzielił się z nami punktem widzenia Rzecznika Praw Konsumentów. Proste i oczywiste do czasu Sympozjum sprawy zostały dostrzeżone w znacznie szerszej perspektywie i skali. Umowa jaka jest każdy widzi, a jakie może przynieść konsekwencje dowiadujemy się częstokroć już po szkodzie.

Zbigniew Niemczewski z Kancelarii Solski i Partnerzy zilustrował artykuł o roli pełnomocnika w postępowaniach administracyjnych o tytule: „Co, gdy dokument o wartości niczego nie dowodzi?”. Audytorium spodobały się środki wyrazu – forma prezentacji i żywa anegdota. Odpersonalizowany przypadek z praktyki kancelarii ukazał, jak przy wywłaszczeniu pod drogi wszyscy uczestnicy postępowania osiągnęli swoje cele, jednak suma składników majątkowych bezpodstawnie wzrosła kilkukrotnie – czy aby wszystko jest zgodne z przepisami i sprawiedliwością?

Elżbieta Czuczman, wiceprezes Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych oraz Mieczysław Anioł, rzecznik ds. opiniowania, opierając się na doświadczeniach Towarzystwa w sprawach oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego wszczęli tak potrzebną dyskusję o treści i konsekwencjach zapisu art.157.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. To bardzo istotne dla środowiska wystąpienie znalazło pełne rozwinięcie w Biuletynie Sympozjum.

Janusz Andrzejewski, członek Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, kreśląc obraz architektury i czynności organu zasygnalizował potrzebę pochylenia się nad rozróżnieniem desygnatów oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych od odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego. Aktualnie postępowania o dowodzie rozumianym jako operat szacunkowy i o autorze oszacowania częściowo się przenikają a prowadzone są w całkiem odmiennych trybach i przed innymi ciałami.

Michał Kosmowski, mediator przy Komisji Mediacji Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, zechciał skupić uwagę słuchaczy nad propozycją rozwiązywania sporów o wartość nieruchomości w postępowaniach mediacyjnych właśnie. Arbitraż i osiągnięcie konsensusów to kusząca perspektywa łagodzenia konfliktów majątkowych.

Tomasz Cieślak, reprezentujący Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, zaprezentował stanowisko najliczniejszej organizacji rzecz-



Przemawia przedstawiciel  
PFSRM  
– Tomasz Cieślak



znawców majątkowych, w zakresie delegacji artykułu 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Biorąc pod uwagę ważkość wypowiedzianych argumentów oceniających skutki przepisu, wydaje się oczywistym, że zbliżanie stanowisk organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych i ich komunikowanie ustawodawcy jest nieuniknione.

Za każdą nietrafioną decyzję lub jej niezamierzony skutek serdecznie przepraszają Grzegorz Szczurek i Witold Solski, którzy dołożą jeszcze większej staranności przy organizacji kolejnego Sympozjum.

Materiały z Sympozjum w formie biuletynu dostępne są w sprzedaży. Cena egzemplarza ustalona została na kwotę 100 zł. Zamówienia składać można w siedzibie Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu, ul. Gronowa 22, pok. 310. Telefon i fax: 061 82 08 951, e-mail: srmww@neostrada.pl.



Opracowanie: Grzegorz Szczurek, Witold Solski

Fotografie: Zbigniew Szwaja





# E-rzeczoznawca

## czyli elektroniczna baza danych o rynku nieruchomości oraz internetowe wspomaganie procesu wyceny.

(Projekt realizowany przez: Ośrodek Badań Rynku Nieruchomości Sp. z o.o. z Poznania, [www.obrn.pl](http://www.obrn.pl))

### Wstęp

Rynek Nieruchomości to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości. Jest silnie uzależniony od sytuacji gospodarczej i ekonomicznej środowiska, w którym występuje. Rynek ciągle jest niewystarczająco rozwinięty i przejrzysty. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na rolę rzeczoznawcy majątkowego, jako autora profesjonalnej opinii dotyczącej nieruchomości, a w przedstawionym projekcie beneficjenta oferowanych usług: e-bazy danych oraz e-wyceny.

## Elektroniczna baza danych o rynku nieruchomości

### Oferta

Charakter rynku nieruchomości wymusza na rzeczoznawcach majątkowych szereg działań, które mają na celu zdobycie o nim pełnych i rzetelnych informacji. Każdy rzeczoznawca boryka się z trudnościami, których przyczyny tkwią głęboko w polskiej biurokracji.

Wychodząc tym niedogodnościom naprzeciw, grupa rzeczoznawców z Poznania stworzyła program – bazę danych cen transakcyjnych, który umożliwia zainteresowanym rzeczoznawcom zdobycie pełnych informacji dotyczących określonego rynku nieruchomości, takich jak: stan prawny nieruchomości, szczegółowe położenie nieruchomości oraz stan techniczny, a także przeznaczenie w miejscowym planie lub oznaczenie w studium. Ponadto większość transakcji nieruchomością zabudowaną posiada dokumentację fotograficzną.

Mając na względzie charakter prowadzonej przez rzeczoznawców działalności, organizatorzy bazy postawili szczególny nacisk na bezpieczeństwo zgromadzonych danych oraz na bezpieczny dostęp do e-usługi.

Informacje zgromadzone w bazie są na bieżąco uzupełniane.

### Korzystanie z bazy danych

Całkowitą nowością jest umożliwienie dostępu do danych z każdego miejsca bez konieczności zakupu i instalacji programu - wymóg stanowi jedynie posiadanie dostępu do Internetu. Po dokonaniu rejestracji na stronie internetowej, pomyślnej weryfikacji i opłaceniu dostępu rzeczoznawca otrzyma login i hasło umożliwiające przeglądanie danych i prawo korzystania z wybranych rekordów.

## **Internetowa wycena nieruchomości**

### **Oferta**

Wraz z uruchomieniem bazy danych cen transakcyjnych twórcy projektu udostępnili możliwość skorzystania z internetowej wyceny. Stworzono moduł wyceny nieruchomości będący w zgodzie z obowiązującymi przepisami i standardami.

E-wycena możliwa jest w oparciu o dane pozyskane z bazy danych lub w oparciu o własne dane. Istnieje możliwość eksportu wyników wyceny do popularnych formatów pakietu Office lub Open Office oraz ich archiwizacji na koncie rzeczoznawcy.

### **Korzystanie z internetowej wyceny**

Dostęp do modułu wyceny jest równie prosty jak dostęp do bazy danych – wystarczy posiadać łącze internetowe.

### **Podsumowanie**

Zapraszamy rzeczoznawców działających na terenie województwa wielkopolskiego do zapoznania się z ofertą przedsiębiorstwa i zasadami korzystania z e-usług.

Obecnie trwają prace nad poszerzeniem obszaru rynku nieruchomości.

Z serdecznymi pozdrowieniami  
Grupa Rzeczoznawców Majątkowych z Wielkopolski

**Projekt: „Stworzenie elektronicznej bazy danych o rynku nieruchomości i internetowego wspomaganie procesu wyceny” współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej, w ramach Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka, Działania 8.1 Wspieranie działalności gospodarczej w dziedzinie gospodarki elektronicznej.**

**„DOTACJE NA INNOWACJE – Inwestujemy w waszą przyszłość”**



UNIA EUROPEJSKA  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



Sprostowanie

Artykuł „E-rzeczoznawca” ukazał się w „Biuletynie” nr 1/2011.

Nie zamieszczono wówczas informacji podkreślającej wartość dodaną pomocy Wspólnoty:

**„DOTACJE NA INNOWACJE – Inwestujemy w waszą przyszłość”**





## LISTA CZŁONKÓW SRMWW

1	2	3	4	5	6



1	2	3	4	5	6

## LISTA CZŁONKÓW SRMWW

1	2	3	4	5	6



1	2	3	4	5	6



**Adres**

**61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok. 310**  
Biuro Stowarzyszenia czynne od poniedziałku do piątku  
w godzinach od 9:00 do 15:00.

**Telefon**

tel./fax (61) 820-89-51

**E-mail**

[srmww@neostrada.pl](mailto:srmww@neostrada.pl)  
[biuro@rzeczoznawcy-wielkopolska.pl](mailto:biuro@rzeczoznawcy-wielkopolska.pl)

[www.rzeczoznawcy-wielkopolska.pl](http://www.rzeczoznawcy-wielkopolska.pl)

**Konto**

Bank Zachodni WBK S.A. o/Poznań 74 1090 1737 0000 0000 7201 1680

**RADA STOWARZYSZENIA**

Przewodniczący Rady  
Wiceprzewodniczący Rady  
Wiceprzewodniczący Rady  
Skarbnik  
Sekretarz Rady  
Członkowie Rady

Adam Futro  
Wojciech Ratajczak  
Robert Dobrzyński  
Elżbieta Jakóbiec  
Piotr Talarcki  
Michał Kosmowski, Martyna Pawłowska,  
Grzegorz Szczurek, Marian Witczak

**KOMISJA REWIZYJNA**

Przewodnicząca  
Członkowie Komisji

Ewa Bogdańska  
Katarzyna Małecka, Janusz Andrzejewski

**KOMISJA ETYKI ZAWODOWEJ**

Przewodniczący  
Sekretarz Komisji  
Członkowie Komisji

Krzysztof Rusin  
Krzysztof Łeszyk  
Maria Tierling, Teresa Prył, Stanisław Talarcki

**KOMISJA OPINIUJĄCA**

Przewodniczący  
Z-ca Przewodniczącego  
Z-ca Przewodniczącego  
Sekretarz Komisji  
Członkowie Komisji

Marek Staręga  
Jerzy Mikołajczak  
Andrzej Skarzyński  
Ewa Banaś  
Elżbieta Jakóbiec, Łajma Mieszczanowicz,  
Adam Futro, Martyna Pawłowska,  
Hanna Szulc, Michał Kosmowski,  
Wojciech Ratajczak, Jan Rędziniak

**KOMISJA ANALIZ RYNKU**

Przewodnicząca  
Członkowie Komisji

Martyna Pawłowska  
Katarzyna Rutkowska, Adrianna Szarafińska,  
Maciej Dyguła, Krzysztof Pospieszny,

**PEŁNOMOCNICY STOWARZYSZENIA**

Pełnomocnik ds. Praktyk Zawodowych  
Biuro Stowarzyszenia

Adrianna Szarafińska  
Izabela Opszalska



**PRZEDSTAWICIELE STOWARZYSZENIA  
W MINISTERSTWIE INFRASTRUKTURY  
I W POLSKIEJ FEDERACJI  
STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

**Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej**

**Jerzy Dąbek,  
Adam Futro,  
Zdzisław Małecki,  
Wojciech Ratajczak,  
Andrzej Skarzyński,  
Maria Trojanek**

**Przewodniczący Komisji Rewizyjnej  
Komisja ds. Samorządu Zawodowego**

**Marian Witczak  
Robert Dobrzyński,  
Jan Rędziniak**

**Przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego  
Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej**

**Wojciech Ratajczak  
Janusz Andrzejewki,  
Wiesław Meszek,  
Teresa Prył,  
Marian Witczak**

**Członkowie Komisji Arbitrażowej**

**Ewa Banaś,  
Elżbieta Jakóbiec,  
Jerzy Mikołajczak,  
Anna Poszyler**

**Mediatorzy**

**Michał Kosmowski,  
Marek Starega**

**Rada Programowo-Naukowa**

**Maria Trojanek**

**Rada Programowa „Rzecznawcy Majątkowego”**

**Grzegorz Szczurek**

**Komisja Szkoleń**

**Martyna Pawłowska**

**Komisja Etyki Zawodowej**

**Krzysztof Rusin**

**Komisja ds. Wydawnictw**

**Anna Poszyler**

**Komisja Odznaczeń**

**Janusz Walczak**

**Komisja ds. Bazy Danych i Analiz**

**Ewa Banaś**

**Komisja Prawna**

**Zdzisław Małecki**

**Komisja Standardów**

**Magdalena Małecka-Pilujska**



**CENTRUM WYCENY MIENIA**

- ◆ WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN, PRZEDSIĘBIORSTW
- ◆ POŚREDNICTWO W OBROBIE NIERUCHOMOŚCIAMI
- ◆ ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI
- ◆ PROJEKTY ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANE
- ◆ EKSPERTYZY I OPINIE TECHNICZNE

60-277 Poznań, ul. Grochowska 28A  
tel./fax (61) 866 50 00, 865 72 13 cwm@cwm.pl www.cwm.pl



**WYCENA-EKSPERT**  
Ewa Banaś, Anna Poszyler  
Spółka jawna

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ◆ EKSPERTYZY TECHNICZNE  
WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW ◆ INWENTARYZACJA  
WYCENA ŚRODKÓW TRWAŁYCH ◆ ŚWIADCTWA ENERGETYCZNE  
DORADZTWO I OBSŁUGA PROCESÓW INWESTYCYJNYCH

ul. Wojska Polskiego 84, 60-628 Poznań  
biuro: (61) 665 87 77; tel. (61) 665 94 00  
email: wycena@wycenaekspert.pl www.wycenaekspert.pl

**LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI**



64-100 Leszno, ul. Śniadeckich 1  
tel./fax (65) 529 91 00  
tel. kom. 609 801 201  
e-mail: mwitczak@poczta.fm

**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY - inż. Marian WITCZAK**

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast - Warszawa Nr 3255  
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego - Warszawa Nr 1168/XXI/99

**POZ-BUD**  **BIURO KOMPLEKSOWEJ OBSŁUGI I WYCENY NIERUCHOMOŚCI**

**NIERUCHOMOŚCI I ŚRODKI TRWAŁE**  
WYCENA, POŚREDNICTWO, UMOWY, DORADZTWO, KREDYTY  
**GEODEZJA**  
MAPY, PODZIAŁY, OBSŁUGA, REGULACJE PRAWNE  
**BUDOWNICTWO**  
NADZÓR, INWENTARYZACJA, PROJEKTOWANIE, EKSPERTYZY

60-573 Poznań, ul. Niemcewicz 12 biuro@poz-bud.pl  
Telefony: (61) 847 12 95, 848 32 09 fax (61) 847 12 95  
tel. kom. 605 738 157

**KANCELARIA LIS, MIZERA I WSPÓLNICY Sp. z o.o.**

PROFESJONALNA I KOMPLEKSOWA OBSŁUGA KLIENTÓW

Wycena:  
- nieruchomości  
- przedsiębiorstw  
- środków trwałych  
- maszyn i urządzeń  
- analizy efektywności inwestowania  
- ekspertyzy techniczne

60-349 Poznań, ul. Ostroroga 23  
tel. (61) 662-55-40; 41; 45  
fax (61) 662-55-46  
e-mail: biuro@krm.com.pl

**ANWO**  **ANWO - NIERUCHOMOŚĆ**  
Biuro Wycen, Obrotu Nieruchomości i Usług Majątkowo - Konsultingowych


61-058 Poznań, ul. Sośnicka 10  
tel. 61 8737004, fax 61 8737003  
e-mail: andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl  
kom. 602 217 295  
tel. po 18<sup>00</sup>: 61 870 89 00  
www.anwo.poznan.pl

**OFERUJEMY:**

- WYCENY NIERUCHOMOŚCI
- EKSPERTYZY TECHNICZNE
- INWENTARYZACJE
- DORADZTWO INWESTYCYJNE
- ANALIZY EKONOMICZNE

**PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA BADAŃ I NORMOWANIA PROJORM sp. z o.o.**

60-818 POZNAŃ, UL. SIENKIEWICZA 22  
Tel. (61)848-01-66 Fax (61)848-04-31  
e-mail: ajakubowski@projorm.pl http://www.projorm.pl



- WYCENA NIERUCHOMOŚCI
- WYCENA ŚRODKÓW TRWAŁYCH MASZYN I URZĄDZEŃ gr. 3-8
- WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW I ZNAKU FIRMOWEGO
- ODSZKODOWANIA ZA UTRATĘ WARTOŚCI I BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ (linie energetyczne, słupy, rurociągi wody, gazu, kanalizacja)
- WYCENA ZŁÓŻ ŻWIURU, SUROWCÓW SKALNYCH, WÓD PODZIEMNYCH
- OPINIE TECHNICZNE, INWENTARYZACJE

**BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI DOMLEX**

mgr inż. leśnictwa Lech Domagalski  
Rzeczoznawca majątkowy



- ✓ WYCENA NIERUCHOMOŚCI
- ✓ INWENTARYZACJA DRZEW I DRZEWOSTANÓW
- ✓ TAKSACJA DRZEWOSTANÓW
- ✓ SZACOWANIE ODSZKODOWAŃ

ul. Kwiatowa 45, 64-320 Wielkowieś  
tel./fax (61) 894 97 23, kom. 601 16 09 87  
e-mail: lechdomagalski@o2.pl

**KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**



**ROBERT DOBRZYŃSKI**  
wycena nieruchomości  
wycena przedsiębiorstw  
certyfikaty energetyczne  
wycena wartości niematerialnych i prawnych

61-854 Poznań, ul. Mostowa 10 www.wycena-dobrzynski.eu  
e-mail: robert.dobrzynski@wycena-dobrzynski.eu  
tel. 061 855 11 22 fax. 061 855 11 25 tel. kom. 602 136 900

**REMIM**  **NIERUCHOMOŚCI**

Kancelaria Rzecznawców Majątkowych  
Janusz Walczak  
ul. Warszawska 169/3, 61-047 Poznań  
tel./fax 61-828-99-57  
kom. 601-44-59-79  
www.biuroremin.pl  
e-mail: remin@biuroremin.pl

Oferujemy kompleksową obsługę w zakresie:

- wyceny nieruchomości dotyczące zabezpieczenia kredytów, spraw procesowych, wywłaszczeń i zwrotów, opłat z tytułu użytkowania wieczystego
- wyceny przedsiębiorstw, aportów, znaków firmowych, środków trwałych
- opinii technicznych, ekspertyz budowlanych, nadzorów
- doradztwa technicznego i inwestycyjnego
- analiz ekonomicznych, opłacalności i wykonalności inwestycji
- wyceny służebności przesyłowych, bezumownego korzystania itp.
- audytów energetycznych lokali, mieszkań i budynków
- pośrednictwa w obrocie nieruchomości