

ISSN 1731-1829

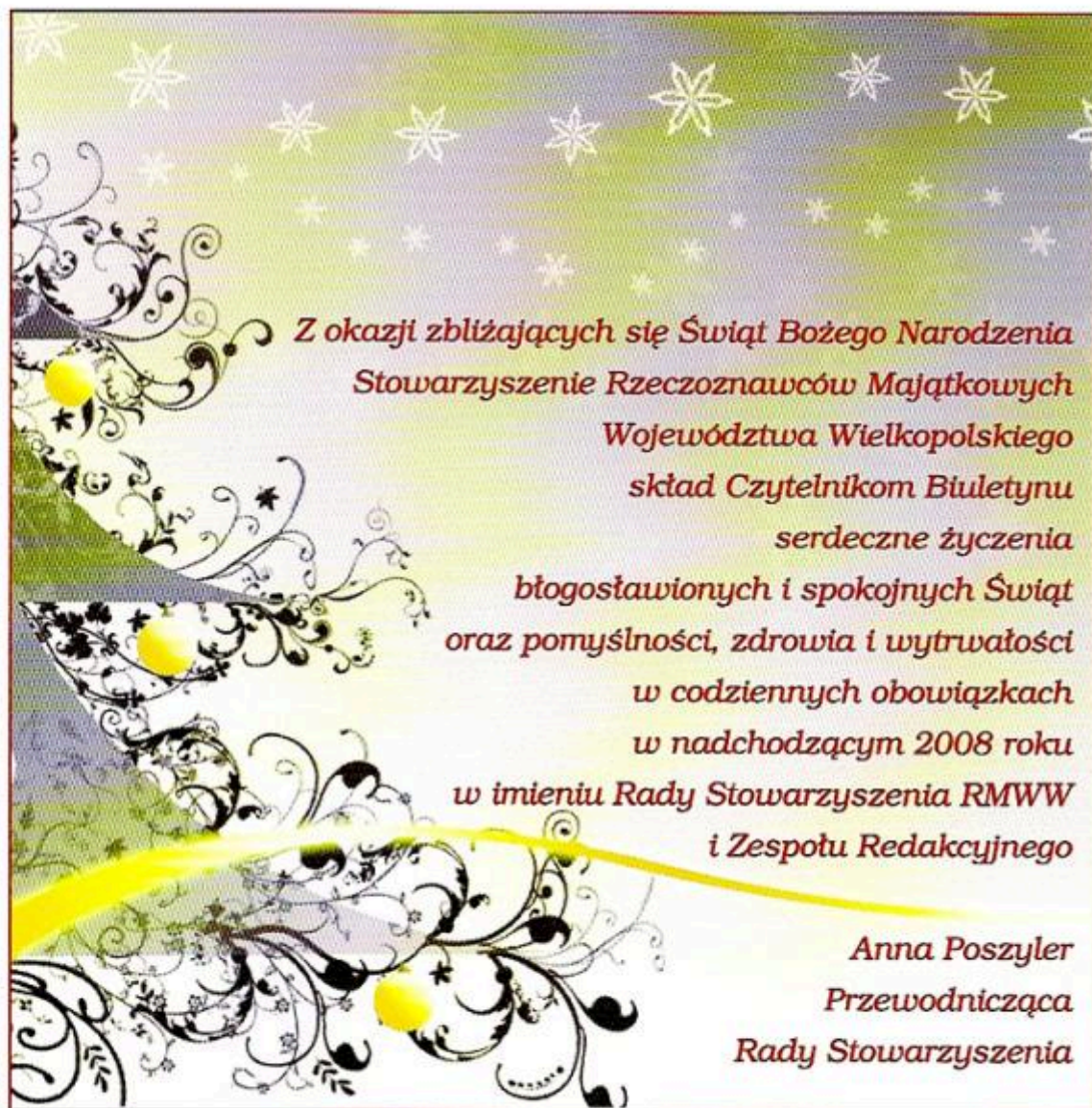
# BIULETYN

## Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 3/17 Grudzień 2007





*Z okazji zbliżających się Świąt Bożego Narodzenia  
Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych  
Województwa Wielkopolskiego  
skład Czytelnikom Biuletynu  
serdeczne życzenia  
błogostawionych i spokojnych Świąt  
oraz pomyślności, zdrowia i wytrwałości  
w codziennych obowiązkach  
w nadchodzącym 2008 roku  
w imieniu Rady Stowarzyszenia RMWW  
i Zespołu Redakcyjnego*

*Anna Poszyler  
Przewodnicząca  
Rady Stowarzyszenia*

Artykuły zamieszczane w Biuletynie są tekstami autorskimi,  
redakcja nie ingeruje w ich zawartość oraz nie odpowiada za ich treść.

BIULETYN  
WYDAWCA  
DZIĘKI POMOCY

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 1. CENTRUM WYCENY MIENIA SP. Z O.O.                 | Adam Futro, Grzegorz Szczurek    |
| 2. KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH             | Lis – Mizera                     |
| 3. POZ-BUD  | Jerzy Mikołajczak                |
| 4. PROJNORM   | Andrzej Jakubowski               |
| 5. ANWO   | Andrzej Woźniak                  |
| 6. JERZY SURMA                                      | Jerzy Surma                      |
| 7. LESZCZYŃSKIE BIURO WYCNEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCI | Marian Witczak                   |
| 8. WYCENA-EKSPERT S.C.                              | Banaś-Poszyler                   |
| 9. GENEVA   | Małecka, Zielezińska, Dobrzyński |
| 10. DOMLEX  | Lech Domagalski                  |

Wydawca Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego – 61-655 Poznań, ul. Gronowa 20, pok. 407  
tel. (061) 820 89 51, tel./fax (061) 827 18 39, e-mail: srmww@neostrada.pl, rzeczoznawcy@info.com.pl, www.srmww.pl

**Autorzy:**

Jerzy Dąbek, Andrzej Jakubowski, Radosław Trojanek, Witold Solski, Zbigniew Niemczewski, Jan Żurawski

**Kolegium Redakcyjne:** Michał Kosmowski, Grzegorz Szczurek



Adres: 61-655 Poznań, ul. Gronowa 20, pok. 407  
 tel. (061) 820 89 51 tel./fax:(061) 827 18 39; www.srmww.pl  
 e-mail: srmww@neostrada.pl rzeczoznawcy@info.com.pl  
 Konto: Bank Zachodni WBK S.A. O/Poznań 74 1090 1737 0000 0000 7201 1680

**STOWARZYSZENIE  
RZECZOZNAWCÓW  
MAJĄTKOWYCH  
WOJEWÓDZTWA  
WIELKOPOLSKIEGO**

**Biuro Stowarzyszenia czynne:**

od poniedziałku do piątku w godzinach od 9<sup>00</sup> do 15<sup>00</sup>

**Rada Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych  
Województwa Wielkopolskiego i komisje statutowe**

|   |                            |  |
|---|----------------------------|--|
| <b>Przewodniczący Rady</b>                            | Anna Poszyler              | <b>RADA</b>  |
| <b>Wiceprzewodniczący Rady</b>                        | Janusz Andrzejewski        | <b>STOWARZYSZENIA</b>  |
| <b>Wiceprzewodniczący Rady</b>                        | Marian Witczak             |  |
| <b>Skarbnik</b>                                       | Elżbieta Jakóbiec          |  |
| <b>Sekretarz Rady</b>                                 | Ewa Bogańska               |  |
| <b>Członkowie Rady</b>                                | Jerzy Dąbek                |  |
|   | Michał Kosmowski           |  |
|   | Wojciech Ratajczak         |  |
|   | Grzegorz Szczurek          |  |
| <b>Przewodniczący</b>                                 | Adam Futro                 | <b>KOMISJA</b>   |
| <b>Członkowie Komisji</b>                             | Tomasz Lis                 | <b>REWIZYJNA</b>   |
|   | Krzysztof Owślanowski      |  |
| <b>Przewodniczący</b>                                 | Witold Solski              | <b>KOMISJA</b>   |
| <b>Sekretarz Komisji</b>                              | Adam Tyszkiewicz           | <b>ETYKI</b>   |
| <b>Członkowie Komisji</b>                             | Magdalena Małecka-Pilujska | <b>ZAWODOWEJ</b>   |
|   | Janusz Walczak             |  |
|   | Marian Zawadka             |  |
| <b>Przewodniczący</b>                                 | Marek Staręga              | <b>KOMISJA</b>   |
| <b>Z-ca Przewodniczącego</b>                          | Andrzej Skarzyński         | <b>OPINIUJĄCA</b>  |
| <b>Z-ca Przewodniczącego</b>                          | Maria Trojanek             |  |
| <b>Sekretarz Komisji</b>                              | Jerzy Mikołajczak          |  |
| <b>Członkowie Komisji</b>                             | Jerzy Dąbek                |  |
|   | Lech Domagański            |  |
|   | Adam Futro                 |  |
|   | Michał Kosmowski           |  |
|   | Łajma Mieszczanowicz       |  |
|   | Wojciech Ratajczak         |  |
|   | Hanna Szulc                |  |
|   | Marian Witczak             |  |
| <b>Pełnomocnik ds. Praktyk Zawodowych</b>             | Janusz Andrzejewski        | <b>PEŁNOMOCCNI<br/>STOWARZYSZENIA</b>  |
| <b>Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej</b>  | Jerzy Dąbek                | <b>PRZEDSTAWICIELE<br/>STOWARZYSZENIA<br/>W MINISTERSTWIE<br/>BUDOWNICTWA<br/>I W POLSKIEJ<br/>FEDERACJI<br/>STOWARZYSZŃ<br/>RZECZOZNAWCÓW<br/>MAJĄTKOWYCH</b> |
|   | Adam Futro                 |  |
|   | Zdzisław Małecki           |  |
|   | Wojciech Ratajczak         |  |
|   | Andrzej Skarzyński         |  |
| <b>Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej</b> | Janusz Andrzejewski        |  |
|   | Wiesław Mczesek            |  |
|   | Teresa Pryl                |  |
|   | Marian Witczak             |  |
| <b>Przewodniczący Zespołu Ekspertów Zawodowych</b>    | Zdzisław Małecki           |  |
| <b>Członkowie Komisji Arbitrażowej</b>                | Ewa Banaś                  |  |
|   | Elżbieta Jakóbiec          |  |
|   | Jerzy Mikołajczak          |  |
|   | Anna Poszyler              |  |
| <b>Przewodniczący Komisji Szkoleń</b>                 | Jerzy Dąbek                |  |
| <b>Mediatorzy</b>                                     | Michał Kosmowski           |  |
|   | Marek Staręga              |  |
| <b>Rada Programowo-Naukowa</b>                        | Wojciech Ratajczak         |  |
| <b>Komisja Legislacji</b>                             | Justyna Maciejewska        |  |
| <b>Rada Redakcyjna „Rzeczoznawcy Majątkowego”</b>     | Grzegorz Szczurek          |  |
| <b>Komisja Etyki Zawodowej</b>                        | Adam Tyszkiewicz           |  |
| <b>Komisja ds. Wydawnictw</b>                         | Jan Żurawski               |  |
| <b>Komisja Współpracy Międzynarodowej</b>             | Maciej Mizera              |  |
| <b>Komisja Odznaczeń</b>                              | Janusz Walczak             |  |
| <b>Komisja ds. Bazy Danych i Analiz</b>               | Ewa Banaś                  |  |
| <b>Komisja ds. Biegłych Sądowych</b>                  | Janusz Andrzejewski        |  |



Jerzy  
Dąbek  
Rzecznik  
Majątkowy nr 256

Jerzy Dąbek

# OPŁATA PLANISTYCZNA I OPŁATY ADIACENCKIE

(Stan prawny na datę 30.11.2007 r.)

## 1. WSTĘP

Gospodarka nieruchomościami na szczeblu gminnym podlega głównie regulacjom zawartym w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z nieruchomościami związane są odszkodowania i opłaty.

**Odszkodowania** rekompensują właścicielom bądź użytkownikom wieczystym szkody powstałe na nieruchomościach na skutek różnych działań inwestycyjnych i planistycznych, powodujących obniżenie wartości nieruchomości oraz stanowią rekompensatę za wywłaszczenie.

**Opłaty** są formą daniny publicznoprawnej, pobieranej od właścicieli i użytkowników wieczystych z powodu wzrostu wartości nieruchomości na skutek:

- uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź zmiany istniejącego planu miejscowego (*opłata planistyczna*),
- podziału nieruchomości (*opłata adiacencka podziałowa*),
- scalenia i podziału nieruchomości (*opłata adiacencka scalieniowo-podziałowa*),
- budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych nie podlegających zwrotowi (*opłata adiacencka infrastruktururowa*).

Opłata planistyczna ma umocowanie prawne w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast opłaty adiacenckie w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

### 1.1. Podstawy prawne ustalania opłaty planistycznej i opłat adiacenckich

#### 1. Opłata planistyczna

- art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.*),
- § 50 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (*Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.*).

#### 2. Opłata adiacencka podziałowa

- art. 98a i 98b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.*),
- § 41 i 42 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (*Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.*).

#### 3. Opłata adiacencka scalieniowo-podziałowa

- art. 107 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.*),
- § 12 i 13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości (*Dz. U. z 2005 r. Nr 86, poz. 736*).

#### 4. Opłata adiacencka infrastruktururowa

- art. 143 – 148 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.*),
- § 40 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (*Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.*).



## 2. ODSZKODOWANIA I OPŁATY W USTAWIE O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

### 2.1. Planowanie przestrzenne w gminie

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która obowiązuje od 11 lipca 2003 r. zastąpiła ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i wprowadziła szereg szczegółowych regulacji dotyczących procedury uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego oraz postępowania w przypadku braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 01.01.1995 r. utraciły ważność z dniem 31 grudnia 2003 r. Gminy zostały zobowiązane do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które jest sporządzane dla całego obszaru gminy, na podstawie uchwały rady gminy o przystąpieniu do sporządzenia studium.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednakże ustalenia w nim zawarte, dotyczące między innymi przeznaczenia nieruchomości są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ustalenie przeznaczenia terenu, lokalizacja inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który sporządzany jest głównie na podkładzie mapowym w skali 1:1000.

W przypadku braku planu miejscowego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (tzw. uli) lub w decyzji o warunkach zabudowy (wz).

W przypadku sporządzania planu miejscowego inwestor realizujący inwestycję celu publicznego jest ustawowo zobowiązany do pokrycia kosztów jego sporządzenia w części, w jakiej jest on bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji tej inwestycji. Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego następuje na wniosek inwestora. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa m. inn.

- rodzaj inwestycji,
- warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z odrębnych przepisów,
- linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali.

Sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji (nie będących celem publicznym) ustalane są w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków wymienionych w art. 61 ustawy:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. działka ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły swoją moc;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunku wymienionego w p. 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły swoją moc.

Warunków wymienionych w p. 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej. Uchwalenie planu miejscowego, wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy wywołuje skutki, które powodują zmniejszenie lub zwiększenie wartości nieruchomości.



## 2.2. Skutki działań planistycznych, opłata planistyczna

Art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi podstawę do ustalenia odszkodowania lub opłaty, związanych ze zmniejszeniem wartości nieruchomości lub jej wzrostem na skutek ujemnych lub dodatnich skutków, związanych z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą.

Art. 36. 1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
  - 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.
2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej.  
Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.
3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.
4. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości.
5. W razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, albo opłata, o której mowa w ust. 4, podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego w części lub w całości gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania.

Skutki uchwalenia lub zmiany planu miejscowego:

1. niemożność korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób;
2. zmniejszenie wartości nieruchomości;
3. zwiększenie wartości nieruchomości.

W przypadku nr 1 właściciel albo użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną **rzeczywistą szkodę** albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Określona wartość odszkodowania będzie zatem uwzględniać zaistniałą rzeczywistą szkodę na nieruchomości bez utraconych korzyści.

W przypadku nr 2 właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy **odszkodowania** równego obniżeniu wartości nieruchomości, jeżeli nie skorzystał z praw wymienionych w p. nr 1.

W przypadku nr 3 właściciel lub użytkownik wieczysty obciążany jest **opłatą planistyczną**, tzw. rentą planistyczną w wysokości do 30% różnicy wartości nieruchomości przed i po uchwaleniu planu miejscowego. Wskaźnik procentowy powinien być wskazany w uchwale rady gminy o uchwaleniu planu miejscowego ewentualnie w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego lub w decyzji o warunkach zabudowy.

Warunkiem ustalenia odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości oraz opłaty planistycznej z tytułu zwiększenia jej wartości jest zbycie nieruchomości lub jej części w terminie do 5 lat od daty wejścia w życie nowego planu lub zmiany planu istniejącego.

Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty planistycznej następuje, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty zbył nieruchomość, której wartość wzrosła wskutek ustaleń nowego planu, a w planie tym ustalono stawkę opłaty. O fakcie zbycia nieruchomości notariusz sporządzający akt notarialny jest zobowiązany w terminie 7 dni od daty jego sporządzenia przesłać wójtowi, burmistrzowi lub prezydentowi miasta wypis z tego aktu.



Po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego wójt, burmistrz lub prezydent miasta, zgodnie z art. 37 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bezzwłocznie ustala opłatę w drodze decyzji (decyzja po zbyciu).

Właściciel nieruchomości może przed jej zbyciem żądać od wójta, burmistrza bądź prezydenta miasta ustalenia wysokości opłaty. Wysokość prognozowanej opłaty jest ustalana w formie decyzji (decyzja przed zbyciem). Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, w przypadku jej zbycia oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na dzień jej zbycia. Roszczenie o odszkodowanie oraz ustalenie opłaty planistycznej w formie decyzji jest ograniczone terminem 5 lat od dnia, w którym plan lub jego zmiana stały się obowiązujące albo decyzja o ustaleniu inwestycji celu publicznego lub decyzja o warunkach zabudowy stały się ostateczne.

W przypadku stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy przez wojewodę następuje zwrot opłaty planistycznej na rzecz aktualnego właściciela bądź użytkownika wieczystego.

**Warunki prawne**, które muszą być spełnione w celu ustalenia opłaty planistycznej są następujące:

1. **określenie w planie miejscowym stawki procentowej** wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę do naliczenia wysokości opłaty planistycznej. Stawkę procentową ustala rada gminy w uchwale zatwierdzającej plan miejscowy bądź jego zmianę. Wysokość stawki może być w granicach 1% – 30%.
2. **wzrost wartości nieruchomości** w wyniku uchwalenia nowego lub zmiany dotychczasowego planu miejscowego.
3. **zbycie nieruchomości lub jej części** przez dotychczasowego właściciela lub użytkownika wieczystego w przeciągu 5 lat od daty wejścia w życie nowego planu lub zmiany planu miejscowego.
4. **wydanie** przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta decyzji o ustaleniu opłaty planistycznej.

O możliwości ustalania opłaty planistycznej w przypadku zbycia części nieruchomości rozstrzyga uchwała NSA z dnia 17 maja 1999 r. w składzie 5 sędziów, sygn. akt OPK 17/98, ONSA 999/4/121.

### 2.3. Analiza stanów dokumentacji planistycznej

Od dnia 01.01.2004 r. większość gmin nie posiada aktualnych planów miejscowych. Są natomiast studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, które sporządzane są na cały obszar gminy oraz wydawane istnieją decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzje o warunkach zabudowy. Poniżej wymieniono 3 stany planistyczne, które mogą wystąpić w praktyce.

#### 1. Stan planistyczny nr 1:

- a) plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, uchwalony przed 01.01.1995 r. stracił ważność 31.12.2003 r.,
- b) istnieje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- c) uchwalony jest nowy plan miejscowy po 31.12. 2003 r.

W takim przypadku do dnia 07.10.2005 r. nie było podstawy do szacowania wartości nieruchomości w celu ustalenia opłaty planistycznej z uwagi na zapis art. 154 ust. 2 uogn.

W przypadku istnienia studium rzeczoznawca majątkowy był zmuszony uwzględnić przeznaczenie nieruchomości zgodnie z jego wskazaniem. Z uwagi na fakt, że nowy plan musiał być zgodny ze studium uwarunkowań w zakresie przeznaczenia nieruchomości, wówczas różnica wartości nieruchomości według przeznaczenia przed zmianą planu i po jego zmianie była równa zero, co uniemożliwiało ustalenie opłaty planistycznej.

Nowelizacja rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, która weszła w życie 07.10.2005 r. dała podstawę prawną do szacowania wartości nieruchomości **według faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości** przed uchwaleniem tego planu. W przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (wz lub uli) faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości ustalany jest na podstawie ewidencji gruntów i budynków.

Uprawnienie do ustalenia opłaty planistycznej w przypadku stanu planistycznego nr 1 wynika również bezpośrednio z art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:



„Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub **faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.**”

### 2. Stan planistyczny nr 2:

- a) istnieje plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, uchwalony po 01.01.1995 r.,
- b) nastąpiła zmiana planu miejscowego po 31.12. 2003 r.

### 3. Stan planistyczny nr 3:

- a) plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, uchwalony przed 01.01.1995 r. stracił ważność 31.12.2003 r.,
- b) istnieje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- c) nastąpiło wydanie decyzji o warunkach ustalenia lokalizacji celu publicznego (uli) lub decyzji o warunkach zabudowy (wz) po 31.12. 2003 r.

W w/w stanach planistycznych nr 2 i 3 ustalenie opłaty planistycznej uwarunkowane jest wzrostem wartości nieruchomości na skutek zmiany planu miejscowego, wydanej decyzji „uli” lub „wz”.

#### 2.4. Ustalanie przeznaczenia nieruchomości w celu określenia wartości nieruchomości

Ustalanie przeznaczenia nieruchomości dla określenia jej wartości jest uregulowana w art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Niejednoznaczność drugiej części zapisu tego ustępu z użyciem spójnika „lub” wprowadziła trudności interpretacyjne w przypadku, gdy oprócz istniejącego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest wydana bądź są wydane (kilka) decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzja o ustaleniu inwestycji celu publicznego lub decyzja o warunkach zabudowy).

Sprawa wydaje się być prosta, jeśli została wydana decyzja o ustaleniu inwestycji celu publicznego (uli), ponieważ cel publiczny jest nadrzędny i przeznaczenie nieruchomości powinno być przyjęte według tej decyzji.

W przypadku, gdy została wydana decyzja o warunkach zabudowy (wz) wydaje się słusznym przyjęcie zasady, że decyzja „wz”, która została wydana na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości jest ważniejsza, w sensie przeznaczenia nieruchomości, od każdej innej decyzji wydanej na wniosek innych osób. Wobec tego przeznaczenie nieruchomości będzie zgodne z decyzją „wz”.

Natomiast w przypadku gdy decyzja „wz” (lub kilka decyzji) została wydana na wniosek innej osoby, przeznaczenie nieruchomości powinno być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

#### 2.5. Określanie wartości nieruchomości w celu ustalenia opłaty planistycznej

Opłata planistyczna jest częścią przyrostu wartości nieruchomości, spowodowanego zmianą jej przeznaczenia w nowym planie miejscowym. Jej wysokość obliczana jest według następującej zależności:

$$O = (W_2 - W_1) \times S_p$$

gdzie:

- $W_1$  – wartość nieruchomości przed uchwaleniem bądź zmianą planu zagospodarowania przestrzennego,
- $W_2$  – wartość nieruchomości po uchwaleniu bądź zmianie planu zagospodarowania przestrzennego,
- $S_p$  – stawka procentowa, ustalona w uchwale rady gminy.



Wartości  $W_1$  i  $W_2$  określane są przez rzeczoznawców majątkowych, zgodnie z uregulowaniami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Data stanu nieruchomości, data poziomu cen oraz przeznaczenie nieruchomości ustalane są zgodnie z treścią § 50 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

- § 50. 1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia odszkodowania lub opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492), określa się wartość nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie. Nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany, a ceny - z dnia zbycia nieruchomości.
  3. W przypadku, gdy przed uchwaleniem obowiązującego planu miejscowego nie obowiązywał plan miejscowy lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy określaniu wartości nieruchomości dla celów, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu.
  4. W przypadku, gdy decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy wymienionej w ust. 1, przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio.

Wartość rynkowa nieruchomości określana jest:

- dla jej przeznaczenia przed uchwaleniem bądź zmianą planu miejscowego,
- dla jej przeznaczenia po uchwaleniu bądź zmianie planu miejscowego,
- według stanu nieruchomości z dnia wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany,
- według poziomu cen na datę zbycia nieruchomości lub jej części,
- nie uwzględnia się w wycenie części składowych gruntu,
- cena zbycia nieruchomości zawarta w akcie notarialnym nie wiąże w praktyce rzeczoznawcy majątkowego przy określaniu wartości nieruchomości.

### 3. OPŁATY ADIACENCKIE

#### 3.1. Rys historyczny

Po raz pierwszy opłata adiacencka została wprowadzona w Polsce w 1961 r. ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159, z późn. zmianami) i była związana ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miast, spowodowanym wybudowaniem z udziałem środków publicznych urządzeń infrastruktury technicznej. Zgodnie z ustawą właściwy organ miał obowiązek naliczenia opłaty adiacenckiej.

Następna ustawa dotycząca gospodarki nieruchomościami z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 99, z późn. zm.) utrzymała powyższe opłaty a jej nowelizacja ustawą z dnia 29 września 1990 r. (Dz. U. Nr 79, poz. 464, z późn. zm.), rozszerzyła zakres podmiotowy i przedmiotowy opłat adiacenckich na osoby, które w wyniku scalenia i podziału gruntu przeznaczonego pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne otrzymały wydzielone działki budowlane.

Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. i jej nowelizacja nie nakładała obowiązku naliczania opłat na właściwe organy, pozostawiając im wybór wydawania decyzji o naliczeniu lub nie naliczeniu opłaty adiacenckiej.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) utrzymała obydwie w/w opłaty adiacenckie oraz rozszerzyła je o kolejną opłatę, związaną ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek jej podziału geodezyjnego, dokonanego na wniosek właściciela (lub użytkownika wieczystego nie opłacającego opłat rocznych) nieruchomości. Ostatnia nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1218) wprowadziła zmiany do przepisów regulujących opłaty adiacenckie.



### 3.2. Opłaty adiacenckie w ustawie o gospodarce nieruchomościami

Zgodnie z treścią art. 4 p. 11 uogn jako opłatę adiacencką należy rozumieć opłatę ustanowioną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym:

1. **podziałem nieruchomości;**
2. **budową urządzeń infrastruktury technicznej**, z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych, nie podlegających zwrotowi;
3. **scaleniem i podziałem nieruchomości.**

Opłata adiacencka nie dotyczy nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.

W obecnym stanie prawnym wydanie decyzji o ustaleniu opłat adiacenckich wymienionych w p. 1 i 2 należy do kompetencji wójta, burmistrza lub prezydenta miasta i nie jest obligatoryjne. Ustalenie tych opłat decyzją organu wykonawczego gminy jest ograniczone terminem 3 lat odpowiednio od daty, kiedy decyzja podziałowa stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne lub od daty, kiedy zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej lub do korzystania z wybudowanej drogi.

Opłaty te dotyczą właścicieli nieruchomości oraz użytkowników wieczystych, którzy uiszcili opłaty roczne za cały okres użytkowania. Opłaty te nie dotyczą użytkowników wieczystych, którzy co roku uiszczają opłaty roczne. Istota opłaty adiacenckiej polega na tym, że ma ona w części lub w całości pokryć koszty, jakie poniosły podmioty publicznie-prawne w związku z wykonywaniem i realizacją infrastruktury technicznej, powodującej jednocześnie wzrost wartości nieruchomości.

W przypadku budowy urządzeń infrastruktury technicznej beneficjentem z tytułu opłaty adiacenckiej, infrastrukturalnej jest zawsze gmina, niezależnie od podmiotu publicznie-prawnego, który sfinansował daną inwestycję. Opłata adiacencka przy scaleniu i podziale nieruchomości jest obowiązkowa i dotyczy oprócz właścicieli nieruchomości również użytkowników wieczystych uiszczających opłaty roczne. Opłata ta nie jest ograniczona w czasie.

### 3.3. Opłata adiacencka przy podziale nieruchomości (art. 98a, 98b uogn)

Zgodnie z treścią art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w wyniku **podziału nieruchomości dokonanego na wniosek** właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrosnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić w drodze decyzji opłatę adiacencką z tego tytułu. **Wysokość stawki procentowej** opłaty adiacenckiej ustala **rada gminy**, w drodze uchwały, **w wysokości nie większej niż 30%** różnicy wartości nieruchomości przed i po podziale.

**Ustalenie opłaty adiacenckiej** może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić, jeżeli w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne, obowiązywała uchwała rady gminy o wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej. Do ustalenia opłaty adiacenckiej przyjmuje się stawkę procentową obowiązującą w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne.

**W rozliczeniu opłaty adiacenckiej** lub zaległości z tego tytułu, osoba zobowiązana do jej wniesienia, może przenieść na rzecz gminy, za jej zgodą, prawa do działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału. Różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału, a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat.

**Opłata adiacencka podziałowa** dotyczy również przypadku, kiedy następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany struktury przestrzennej gruntów, dokonanej na podstawie art. 98b uogn:

*„Właściciele albo użytkownicy wieczystości nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie mogą złożyć zgodny wniosek o ich połączenie i ponowny podział na działki gruntu, jeżeli przysługują im jednorodne pra-*



*wa do tych nieruchomości. Do wniosku należy dołączyć, złożone w formie aktu notarialnego, zobowiązanie do dokonania zamiany."*

#### **Oplata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości nie dotyczy:**

- nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne (art. 92 uogn),
- podziału nieruchomości z urzędu (art. 97 ust. 3 uogn),
- podziału nieruchomości dokonanego niezależnie od ustaleń planu miejscowego (art. 95 uogn).

Zgodnie z uchwałą NSA z dnia 22 listopada 1999 r., sygn. akt OPK 21/99 opłatę uiszcząca właściciel nieruchomości, który nim był w dniu kiedy decyzja o podziale stała się ostateczna. Istotne znaczenie ma wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 kwietnia 2007 r., sygn. akt SK 19/06, który uznał art. 98 ust. 4 w związku z art. 145 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym od 15 lutego 2000 r. do 21 września 2004 r. za niezgodny z konstytucją. Od 15 lutego 2000 r. prawo wydawania uchwał w sprawie stawek opłat adiacenckich przeszło na radę gminy (przedtem prawo takie miał zarząd gminy). Z sentencji wyroku TK wynika, że oplata adiacencka nie mogła być ustalana decyzją przez zarząd gminy, jeżeli w dacie wydania decyzji o podziale nieruchomości brak było uchwały rady gminy w przedmiocie stawki opłaty adiacenckiej. Ostatnia nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami uwzględnia ten fakt, w dodanym art. 98a ust. 1a. Zgodnie z jego treścią ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić, jeżeli w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne, obowiązywała uchwała rady gminy o wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

**Warunki prawne**, które muszą być spełnione w celu ustalenia opłaty adiacenckiej (podziałowej) są następujące:

1. **podjęcie przez radę gminy uchwały** o wysokości stawki opłaty adiacenckiej (do 30%), stanowiącej podstawę do naliczenia wysokości opłaty adiacenckiej,
2. **wzrost wartości nieruchomości** w wyniku jej **podziału na wniosek** właściciela bądź użytkownika wieczystego, który uiszczył opłaty roczne za cały okres użytkowania,
3. **termin** ustalenia opłaty adiacenckiej jest ograniczony **do 3 lat** od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.
4. **wydanie** przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta **decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej**.

#### **3.3.1. Określanie wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej podziałowej**

Wartości nieruchomości przed i po podziale określone są dla dwóch stanów nieruchomości:

1. na datę wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości (stan przed podziałem),
2. na datę kiedy decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne (stan po podziale).

Wartości te określane są według poziomu cen z daty wydania decyzji o opłacie adiacenckiej. Nie uwzględnia się wartości części składowych nieruchomości. Wartości dla obydwóch stanów nieruchomości określane są z pominięciem gruntu wydzielonego pod drogi publiczne lub pod ich poszerzenie. W przypadku określenia wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste określenie wartości przed podziałem i po podziale dotyczy nieruchomości jako przedmiotu użytkowania wieczystego.

Dla rzeczoznawcy majątkowego, sporządzającego operat szacunkowy w celu ustalenia opłaty adiacenckiej, ważne znaczenie ma wyrok NSA z dnia 29 czerwca 2004 r., sygn. akt OSK 532/04, w którym Sąd zwraca uwagę na właściwość postępowania organu przy ustalaniu opłaty adiacenckiej, poprzez umożliwienie stronie uczestnictwa w każdym etapie postępowania.

Wiąże się to między innymi z koniecznością zawiadomienia właścicieli lub użytkowników wieczystych o terminie wizji terenowej nieruchomości i sporządzenie odpowiedniego protokołu.



### 3.4. Opłata adiacencka po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej (art. 143 – 148b uogn)

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Powyższa definicja budowy urządzeń infrastruktury technicznej, zawarta w art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oprócz opłaty adiacenckiej, infrastrukturalnej, ma również istotne znaczenie przy opodatkowaniu odszkodowań, powstałych na nieruchomościach i wypłacanych właścicielom lub użytkownikom wieczystym. Mianowicie, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych (art. 21 ust. 1 pkt 120) przewiduje zwolnienie z podatku przychodów z tytułu odszkodowań wypłaconych na podstawie wyroków sądowych i zawartych umów (ugód), posiadaczom gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, z tytułu:

- ustanowienia służebności gruntowej,
- rekultywacji gruntów,
- szkód powstałych w uprawach rolnych i drzewostanie.

Ustawa wyjaśnia przy tym, że chodzi o szkody powstałe **po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej**, rozumianych zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**Opłaty adiacenckiej** (infrastrukturalnej) **nie ustala się** dla nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne.

**Właściciele nieruchomości** uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich. Przepis ten stosuje się także do **użytkowników wieczystych** nieruchomości gruntowych, którzy na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wnieśli, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego. Obowiązek ponoszenia opłat adiacenckich nie dotyczy użytkowników wieczystych, uiszczających opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

**Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej** może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia w/w warunków, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy o wysokości stawki opłaty. Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

**Wysokość opłaty adiacenckiej** wynosi **nie więcej niż 50 %** różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

Przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, różnicę między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejsza się o **wartość nakładów poniesionych** przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

**Wysokość opłaty adiacenckiej** ustalona w decyzji podlega waloryzacji począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wydana została decyzja, do pierwszego dnia miesiąca, w którym powstał obowiązek zapłaty. Opłata adiacencka, infrastrukturalna obciąża właściciela nieruchomości, który nim był w dniu stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

#### 3.4.1. Kryteria uznania stworzonych warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej

Dotychczas ustalanie opłaty adiacenckiej, infrastrukturalnej przez gminy było utrudnione lub wręcz niemożliwe z uwagi na uchwałę NSA z dnia 5 czerwca 2000 r., sygn. akt



OPK 4/00, w której Sąd stwierdził, że gmina może ustalić i pobrać opłatę adiacencką po wybudowaniu urządzenia kanalizacyjnego dopiero wtedy, gdy wybudowany zostanie nie tylko kanał sanitarny ale również przykanaliki na nieruchomościach.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami w treści obowiązującej do 22 października 2007 r. w art. 148a była delegacja dla Rady Ministrów dla wydania rozporządzenia, ustalającego kryteria uznawania, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia opłaty adiacenckiej. Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie 22 października 2007 r. uchyliła art. 148a, dodając jednocześnie art. 148b ust. 1 i 2, dotyczący ustalenia warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładający na właściwe podmioty (przedsiębiorstwa energetyczne i wodno-kanalizacyjne) obowiązek udzielania informacji w powyższych sprawach.

**Ustalenie, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, następuje na podstawie odrębnych przepisów.**

Właściwym organom gminy, **rzecznym organom majątkowym** sporządzającym opinie o wartości nieruchomości, a także osobom zobowiązanym do wniesienia opłaty adiacenckiej, **właściwe podmioty są obowiązane udzielać informacji** w sprawach ustalenia, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia tej opłaty.

**Status urządzeń energetycznych i gazowniczych** określony jest w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jedn. Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, z późn. zmianami).

Ustawa wprowadziła w art. 3 (słownik) definicje urządzeń, instalacji i sieci energetycznych, przedsiębiorstwa energetycznego, zasady udostępnienia nieruchomości (art. 7) oraz kwestię przekazania przedsiębiorstwom energetycznym instalacji i urządzeń energetycznych wybudowanych z własnych środków przez osoby fizyczne, prawne bądź inne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej (art. 66).

Art. 3:

- 9) **urządzenia** – urządzenia techniczne stosowane w procesach energetycznych;
- 10) **instalacje** – urządzenia z układami połączeń między nimi;
- 11) **sieci** – instalacje połączone i współpracujące ze sobą, służące do przesyłania lub dystrybucji paliw lub energii, należące do przedsiębiorstwa energetycznego;
- 11a) **sieć przesyłowa** – sieć gazową wysokich ciśnień, z wyłączeniem gazociągów kopalnianych i bezpośrednich, albo sieć elektroenergetyczną najwyższych lub wysokich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu przesyłowego;
- 11b) **sieć dystrybucyjna** – sieć gazową wysokich, średnich i niskich ciśnień, z wyłączeniem gazociągów kopalnianych i bezpośrednich, albo sieć elektroenergetyczną wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego;
- 12) **przedsiębiorstwo energetyczne** – podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania, dystrybucji paliw albo energii lub obrotu nimi.

Art. 7:

- Przedsiębiorstwo energetyczne** zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych lub energii **jest obowiązane do zawarcia umowy o przyłączenie do sieci** z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci, na zasadzie równoprawnego traktowania, jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczania tych paliw lub energii, a żądający zawarcia umowy spełnia warunki przyłączenia do sieci i odbioru.
- Umowa o przyłączenie do sieci powinna zawierać co najmniej postanowienia określające: termin realizacji przyłączenia, wysokość opłaty za przyłączenie, **miejsce rozgraniczenia własności sieci przedsiębiorstwa energetycznego i instalacji podmiotu przyłączanego**, zakres robót niezbędnych przy realizacji przyłączenia, wymagania dotyczące lokalizacji układu pomiarowo-rozliczeniowego i jego parametrów, **warunki udostępnienia przedsiębiorstwu energetycznemu nieruchomości należącej do pod-**



**miotu przyłączanego w celu budowy lub rozbudowy sieci niezbędnej do realizacji przyłączenia**, przewidywany termin zawarcia umowy, na podstawie której nastąpi dostarczanie paliw gazowych lub energii, ilości paliw gazowych lub energii przewidzianych do odbioru, moc przyłączeniową, odpowiedzialność stron za niedotrzymanie warunków umowy, a w szczególności za opóźnienie terminu realizacji prac w stosunku do ustalonego w umowie, oraz okres obowiązywania umowy i warunki jej rozwiązania.

**12. Przyłączany podmiot jest obowiązany umożliwić przedsiębiorstwu energetycznemu, o którym mowa w ust. 1, w obrębie swojej nieruchomości budowę i rozbudowę sieci w zakresie niezbędnym do realizacji przyłączenia oraz udostępnić pomieszczenia lub miejsca na zainstalowanie układów pomiarowych, na warunkach określonych w umowie o świadczenie usługi przyłączenia do sieci.**

**Status urządzeń i przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych** określony jest w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2001 r. Nr 72, poz. 747).

Definicje ustawowe dotyczące urządzeń i przyłączy wodociągowo-kanalizacyjnych:

**Urządzenia kanalizacyjne** – sieci kanalizacyjne, wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi oraz urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków.

**Urządzenia wodociągowe** – ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych, studnie głębinowe, urządzenia służące do magazynowania i uzdatniania wód, sieci wodociągowe, urządzenia regulujące ciśnienie wody.

**Sieć wodociągowo-kanalizacyjna** – przewody wodociągowe lub kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi dostarczana jest woda lub którymi odprowadzane są ścieki, będące w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.

**Przyłącze kanalizacyjne** – odcinek przewodu łączącego wewnętrzną instalację kanalizacyjną w nieruchomości odbiorcy usług z siecią kanalizacyjną, za pierwszą studzienką, licząc od strony budynku, a w przypadku jej braku do granicy nieruchomości gruntowej.

**Przyłącze wodociągowe** – odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym. Z powyższych definicji wynika, że przyłącza są kategorią pośrednią pomiędzy siecią wodociągowo-kanalizacyjną i wewnętrznymi instalacjami w nieruchomościach odbiorców. Przy czym studzienka kanalizacyjna na działce jest częścią przyłącza kanalizacyjnego i koszt jej wybudowania obciąża właściciela nieruchomości. Natomiast przyłącze kanalizacyjne, w przypadku braku studzienki na działce, jest urządzeniem kanalizacyjnym, licząc od granicy nieruchomości do sieci. Potwierdził to Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 września 2007 r., sygn. akt III CZP 79/07.

### 3.4.2. Kryteria uznania stworzonych warunków do korzystania z wybudowanej drogi

W art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami **budowa drogi** jest rozumiana jako urządzenie infrastruktury technicznej. Z uwagi na brak definicji budowy drogi w art. 4 uogn należy sięgnąć po nią do ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.).

W art. 4 w/w ustawy zawarte są definicje drogi, budowy drogi, przebudowy i remontu drogi.

**Drogą** jest budowla wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiąca całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowana w pasie drogowym.

**Budowa drogi** to wykonywanie połączenia drogowego między określonymi miejscami lub miejscowościami, a także jego odbudowa i rozbudowa.

**Przebudowa drogi** to wykonywanie robót, w których wyniku następuje podwyższenie parametrów technicznych i eksploatacyjnych istniejącej drogi, nie wymagających zmiany granic pasa drogowego.

**Remont drogi** to wykonywanie robót przywracających pierwotny stan drogi, także przy użyciu wyrobów budowlanych innych niż ukryte w stanie pierwotnym.

Z przytoczonych powyżej definicji wynika, że remont lub modernizacja drogi nie mogą stanowić podstawy do ustalenia opłaty adiacenckiej, infrastrukturalnej, natomiast ist-



nieje trudność interpretacyjna, czy jako budowę drogi należy uznać również jej przebudowę. Z tego powodu przed przystąpieniem do sporządzenia operatu szacunkowego dla ustalenia opłaty adiacenckiej, rzeczoznawca majątkowy powinien skorzystać z uprawnienia zawartego w art. 148 b ust. 2 uog. w celu uzyskania informacji od zarządcy drogi, że zostały stworzone warunki do korzystania z wybudowanej drogi.

### 3.4.3. Warunki prawne dla ustalenia opłaty adiacenckiej, infrastrukturalnej

**Warunki prawne**, które powinny być spełnione w celu ustalenia opłaty adiacenckiej (infrastrukturalnej) są następujące:

1. **podjęcie przez radę gminy uchwały** o wysokości stawki opłaty adiacenckiej (do 50%), stanowiącej podstawę do naliczenia wysokości opłaty adiacenckiej.
2. **wzrost wartości nieruchomości** w wyniku **wybudowaniu urządzeń infrastrukturalnej technicznej lub drogi**,
3. **stworzenie warunków** do podłączenia nieruchomości do nowo wybudowanych urządzeń infrastrukturalnej technicznej albo stworzenie warunków do korzystania z wybudowanej drogi.
4. **wydanie** przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta **decyzji** o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

### 3.4.4. Określanie wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej, infrastrukturalnej

Wartość nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastrukturalnej technicznej i po ich wybudowaniu określana jest według stanu nieruchomości przed i po wybudowaniu tych urządzeń oraz cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Z reguły jest to data protokołu odbioru technicznego urządzenia infrastrukturalnej technicznej lub protokołu przekazania wybudowanej drogi.

Przy określaniu wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastrukturalnej technicznej i po ich wybudowaniu nie uwzględnia się wartości części składowych tej nieruchomości.

Przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastrukturalnej technicznej uwzględnia się odległość nieruchomości od urządzeń infrastrukturalnej technicznej oraz warunki podłączenia nieruchomości do tych urządzeń.

W przypadku określania wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste określenie wartości przed wybudowaniem urządzeń infrastrukturalnej i po ich wybudowaniu dotyczy nieruchomości jako przedmiotu użytkowania wieczystego.

Przy określaniu wartości gruntu w stanie przed i po wybudowaniu urządzenia infrastrukturalnej technicznej bardzo ważną czynnością rzeczoznawcy majątkowego jest staranny dobór dwóch odrębnych próbek transakcji nieruchomości z rynku, zawierających transakcje gruntami bez realizowanego urządzenia infrastrukturalnej technicznej i z urządzeniem technicznym. Wartości nieruchomości, będące podstawą ustalania opłaty adiacenckiej, infrastrukturalnej, powinny być określone na podstawie w/w wymienionych odrębnych próbek transakcji rynkowych.

## 3.5. Opłata adiacencka przy scaleniu i podziale nieruchomości

Postępowanie scaleniowo-podziałowe polega na scaleniu (ewidencyjnym) nieruchomości i następnie na podziale geodezyjno-prawnym tak utworzonego jednolitego obszaru gruntu. **Gmina zobowiązana jest do uzbrojenia terenu w urządzenia infrastrukturalnej technicznej** (art. 106 ust. 3). Każdy uczestnik procesu scalenia i podziału (właściciele i użytkownicy wieczysti) uzyskuje następujące korzyści:

- otrzymuje działki właściwie ukształtowane,
- otrzymuje działki uzbrojone w urządzenia infrastrukturalnej technicznej, przewidziane w uchwale rady gminy.

Przy scaleniu i podziale nieruchomości **wymierzenie opłaty adiacenckiej jest obowiązkowe i dotyczy wszystkich uczestników postępowania** scaleniowo-podziałowego.

**Osoby**, które otrzymały nowe nieruchomości wydzielone w wyniku scalenia i podziału, są zobowiązane do wniesienia na rzecz gminy opłat adiacenckich w wysokości do 50%



wzrostu wartości tych nieruchomości, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych.

**Wysokość stawki procentowej** opłaty adiacenckiej ustala **rada gminy w uchwale** o scaleniu i podziale nieruchomości.

**Terminy i sposób wnoszenia opłat** adiacenckich ustala wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w drodze ugody z osobami zobowiązanymi do ich zapłaty, przez podpisanie protokołu uzgodnień. W razie braku ugody, o terminie i sposobie zapłaty rozstrzyga rada gminy, podejmując uchwałę o scaleniu i podziale nieruchomości. Termin ustalony w uchwale nie może być krótszy niż termin wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej. Opłatę adiacencką ustala wójt, burmistrz albo prezydent miasta w drodze decyzji, zgodnie z ugodą lub uchwałą o scaleniu i podziale nieruchomości. W razie ustanowienia na nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych decyzją o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

**W rozliczeniu opłaty adiacenckiej** lub zaległości z tego tytułu, osoba zobowiązana do jej wniesienia, może przenieść na rzecz gminy, za jej zgodą, prawa do **działki gruntu** wydzielonej w wyniku scalenia i podziału. Różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku scalenia i podziału a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat. W przypadku opłaty adiacenckiej scaleniowo-podziałowej na jej wielkość składają się czynniki wzrostu wartości nieruchomości na skutek jej scalenia i podziału oraz budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

**Warunki prawne**, które muszą być spełnione w celu ustalenia opłaty adiacenckiej scaleniowo-podziałowej są następujące:

1. **podjęcie przez radę gminy uchwały** o wysokości stawki opłaty adiacenckiej (do 50%), stanowiącej podstawę do naliczenia wysokości opłaty adiacenckiej,
2. **wzrost wartości nieruchomości** w wyniku scalenia i podziału,
3. **wybudowanie** niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
4. **wydanie** przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących scalenia i podziału (art. 101 – 108) nie stosuje się do nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne lub leśne oraz nieruchomości objętych scaleniem na podstawie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

### 3.5.1. Określanie wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej scaleniowo-podziałowej

Regulacje warsztatowe, dotyczące określania wartości nieruchomości w celu ustalenia opłaty scaleniowo-podziałowej zawarte są w § 12 i 13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości (*Dz. U. z 2005 r. Nr 86, poz. 736*). Zasady określania wartości nieruchomości:

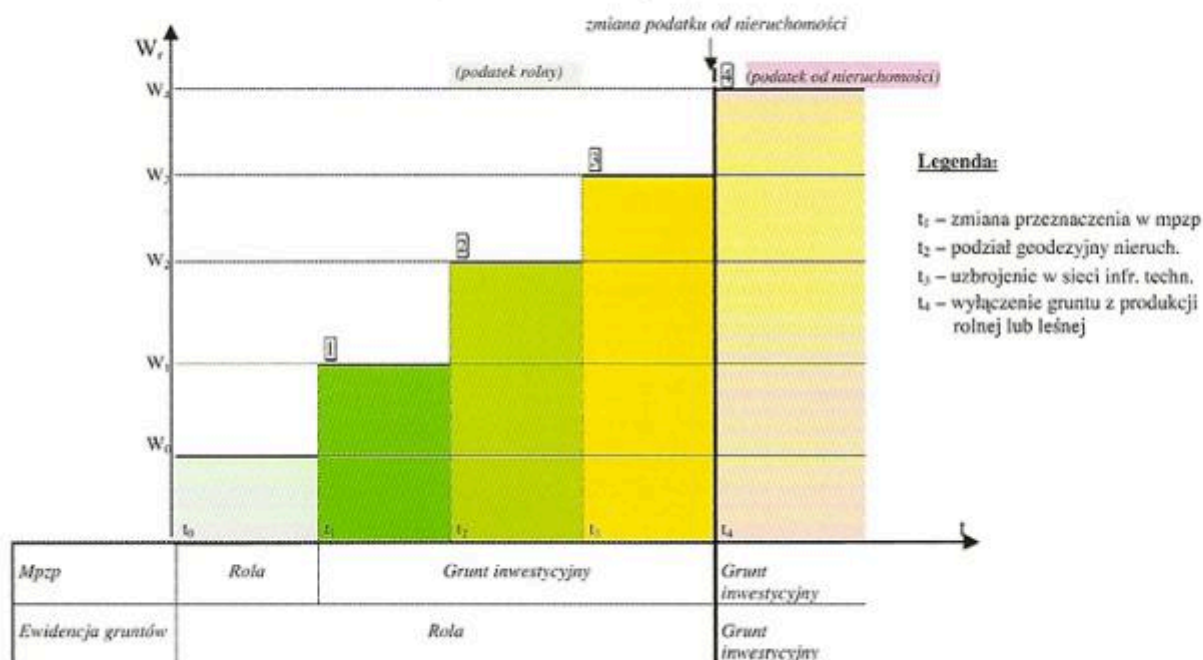
1. wartość nieruchomości **przed scaleniem i podziałem, według jej stanu na dzień wejścia** w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości **i według poziomu cen** na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości,
2. wartość nieruchomości **przyznanych uczestnikom postępowania w wyniku scalenia i podziału, według stanu i poziomu cen** na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości.
3. przy określaniu wartości nieruchomości o których mowa w p. nr 2, uwzględnia się **planowane do wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej**, określone w uchwale rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości.
4. przy określaniu wartości dotychczas posiadanych nieruchomości **nie uwzględnia się** działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących, które z mocy prawa przeszły na własność jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa, a także wartości urządzeń, których nie można odłączyć od gruntu oraz drzew i krzewów, jeżeli zostało za nie wypłacone odszkodowanie.

Opłata adiacencka podlega waloryzacji na dzień wydania decyzji o opłacie adiacenckiej, zgodnie z art. 5 i art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli aktualnie wskaźnikami wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanymi przez Prezesa GUS.



### WYKRES ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

(założenie: trend czasowy = 0)



|   |  |   |                                       |
|---|--|---|---------------------------------------|
| O | Oplata planistyczna                                | - | $O_P \leq (W_1 - W_0) \times 0,30$    |
| A | Oplata adiacencka podziałowa                       | - | $O_{AP} \leq (W_2 - W_1) \times 0,30$ |
| I | Oplata adiacencka infrastrukturalna                | - | $O_{AI} \leq (W_3 - W_2) \times 0,50$ |
| L | Oplata za wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej | - |                                       |

Andrzej Jakubowski

## WARTOŚĆ GRUNTU W OCENIE INWESTORA

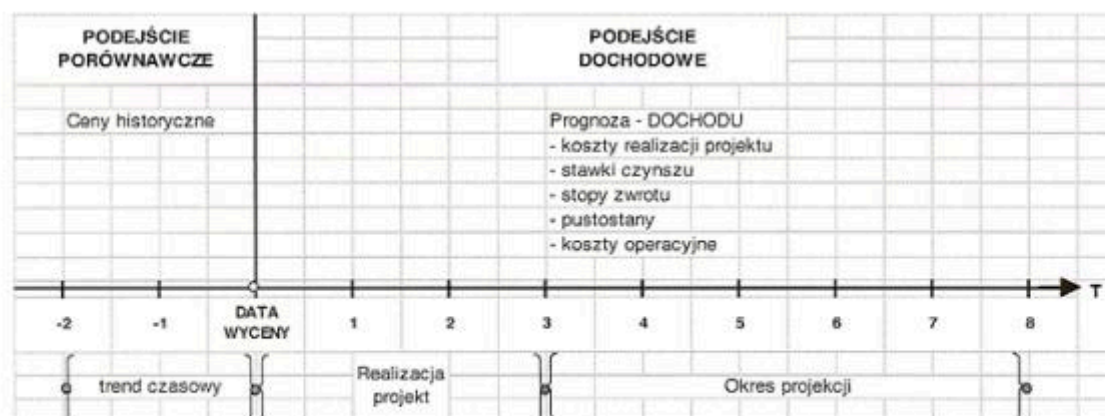
### Metoda pozostałościowa

#### 1. PODEJŚCIA METODY WYCENY

##### 1.1. Wartość nieruchomości gruntowych niezabudowanych określa się z reguły w podejściu porównawczym.

Podejście porównawcze jest preferowane w przepisach prawnych i standardach zawodowych, jako jedynie słuszne i dobre na ocenę każdego przypadku szacowania nieruchomości, czyli podejście „dobre na wszystko”. Należy mieć na uwadze, że model wyceny nieruchomości „modelem inwestorskim”, stąd rzeczoznawca powinien patrzeć na nieruchomości przez pryzmat inwestora. Preferowane podejście porównawcze bazuje na „spojrzeniu wstecz” i ocenę wartości gruntu w oparciu o ceny historyczne transakcji zawartych w okresie 2 lat, gdzie bardziej wiarygodne niedawno zawarte transakcje są wspierane starszymi danymi przeliczanymi wskaźnikiem trendu czasowego.

W procesie inwestycyjnym model inwestorski jest „spojrzeniem do przodu”. Inwestor kupuje przyszłość, a w zasadzie nie tyle nieruchomość, co dochód.



**Andrzej Jakubowski**  
 rzeczoznawca  
 majątkowy uprawnienia  
 zawodowe nr 454  
 P.P.B i N. PROBNORM  
 Sp. z o.o.



Model inwestorski wyraża się prostą zależnością  $\frac{C}{D} = R$

Jaki będzie dochód (D) z nieruchomości i jaką można za to zapłacić cenę tak, aby stopa zwrotu (R) w przyszłości z wyłożonego kapitału była opłacalna w porównaniu do możliwości lokowania w innych projektach i na rynku kapitałowym. Proces decyzyjny inwestora poprzedzany jest dokładną analizą kosztów realizacji projektu. Są to koszty prac przygotowawczych, robót budowlano-montażowych, kosztów obsługi procesu inwestycyjnego oraz spodziewanego zysku.

W analizie kosztów realizacji inwestycji istotnym jest koszt nabycia gruntu, który w zależności od segmentu rynku nieruchomości wynosi 10 – 20 % ogółu kosztów. Różnicą pomiędzy przyszłą wartością rynkową inwestycji, a kosztem realizacji z oczekiwanym zyskiem stanowi tzw. „wartość pozostałościową” to jest maksymalny koszt, który może ponieść inwestor na nabycie gruntu.

Wycena gruntu w podejściu porównawczym jest spojrzeniem od strony właściciela gruntu i jego oczekiwań, co w zderzeniu z realiami możliwego do osiągnięcia dochodu z nieruchomości w przyszłości może skutkować tym, że wartość pozostałościowa zostanie przekroczona.

### 1.2. Nasze środowisko wykonuje wyceny wartości gruntów dla różnych potrzeb jak:

- opłaty (uw, adiacenty, renty planistyczne, podział),
- zabezpieczanie wierzytelności,
- odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość,
- wynagrodzenie za bezumowne korzystanie,
- służebności drogowe i infrastrukturalne.

W całym, tym dużym obszarze nie następuje transakcja sprzedaży i nabycia, a więc kryteria oceny parametrów techniczno-użytkowych cech nieruchomości wpływających na ich wartość są nieostre i nie określają jednoznacznie potencjału, który tkwi w gruncie.

Standardowymi cechami przy wycenie gruntu są:

- lokalizacja,
- powierzchnia działki,
- uzbrojenie w infrastrukturę komunalną i energetyczną,
- stan zagospodarowania.

Do tych cech próbujemy lepiej lub gorzej ustalić ich wagę % w ocenie wpływu na wartość. Wieloletnie doświadczenie oraz intuicja pozwala na w miarę zbliżone do realiów ocenę zachowań rynku, co do cech wpływających na wartość. Wydaje się jednak, że w naszym środowisku chyba niedostatecznie uwzględniamy kryteria oceny wartości gruntu przez inwestora, konieczności spojrzenia i oceny wartości nieruchomości z jego punktu widzenia.

Podstawowa cecha lokalizacja jest standardowo rozpatrywana w aglomeracjach miejskich w kategoriach:

- strefa centralna śródmiejska,
- strefa pośrednia,
- strefa peryferyjna.

Ocena lokalizacji zależy od realizowanej na nieruchomości funkcji. W przypadku obiektów biurowo-usługowych, na których skoncentrujemy się przy omawianiu metody pozostałościowej, powinna być skorelowana z dostępnością w układzie komunikacyjnym, oraz miejscami parkingowymi dla użytkowników i klientów. Współpracująca z funkcją lokalizacja ogólna, jest często postrzegana jako odrębna cecha, – lokalizacja szczegółowa – otoczenie. Wzorcowym przykładem takiej symbiozy i kompatybilności jest „Poznański Manhatan” grupujący funkcje:

- Biurowa PFC,
- Handlowo-gastronomiczna STARY BROWAR,
- Hotelowo-biurowa ANDERSIA TOWER
- Hotelowa HOTEL POZNAŃ

Każda z tych nieruchomości zlokalizowana oddzielnie nie dawałaby tak wysokiej oceny lokalizacji jak traktowane łącznie.



Powierzchnia działki jest oceniana w kategoriach malejącej cenności poprzez:

- mała,
- średnia,
- duża,
- b. duża.

Wartość gruntu nie powinna być bezkrytycznie oceniana jako pochodna od powierzchni działki. Koniunkturę cen małych działek nakręca budownictwo mieszkaniowe.

Najwyższe ceny osiągały w Poznaniu w strefie śródmiejskiej działki o średniej powierzchni 515 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Jednak już zabudowa obiektami biurowymi klasy A, + B wymaga większych powierzchni rzędu 4000 – 9000 m<sup>2</sup>.

Stąd przy ocenie powierzchni dla funkcji obiektów biurowych, działki małe będą „gorsze”. Skrajnym przypadkiem jest funkcja obiektów handlowych wielko powierzchniowych. Wymagana powierzchnia gruntu dla obsługi supermarketów to rząd 40-80 tys. m<sup>2</sup>.

Uzyskanie w jednym miejscu wymaganej powierzchni powoduje konieczność wykupienia przyległych nieruchomości, co często skutkuje cenami amatorskimi. Uzbrojenie, infrastruktura komunalna i energetyczna na obrzeżach działki, przy mniejszych zamierzeniach inwestycyjnych, nie ma już tak dużego wpływu przy wyższym obecnie poziomie uzbrojenia terenów gruntów zurbanizowanych, które w zasadzie prawie wszędzie posiadają pełne uzbrojenie. Jednak przy większych przedsięwzięciach inwestycyjnych koszty związane z niedostatkami infrastruktury mogą być znaczące i dotyczy to w głównej mierze konieczności przebudowy układów komunikacyjnych, zwiększenia możliwości odbioru zrzutu wód deszczowych z dużych utwardzonych placów, łącz telekomunikacyjnych zasilanie w energię elektryczną. Znaczne koszty są związane z koniecznością przełożenia istniejącego na działce uzbrojenia podziemnego i nadziemnego.

Jeżeli przyjmiemy przykładowo, że cechę uzbrojenia oceniamy na 20 %, przy rozrzucie 0,6-1,20, minimalna ocena tej cechy wyniesie 0,120, co daje korektę do średniej – 6 %. Wartość ta pozostaje bez związku z rzeczywistymi kosztami, które poniesie inwestor na dostosowanie gruntu do możliwości realizacji procesu budowlanego.

Z powyższego wynika jednoznacznie, że podejście porównawcze jest nieprzydatne do oceny wartości gruntu w zderzeniu z rzeczywistością ponoszonymi kosztami realizacji procesu inwestycyjnego w zakresie uzbrojenia terenu i kosztów przełożenia uzbrojenia.

Cechę stanu zagospodarowania należałoby oceniać w szerszym ujęciu a mianowicie:

- warunki gruntowo-wodne, to ukształtowanie terenu skutkujące często koniecznością wykonania makroniwelacji, ale również ewentualnej wymiany gruntów oraz odwodnień.

Niższe parametry nośności gruntu mogą spowodować potrzebę zastosowania bardziej kosztownego rozwiązania posadowienia budynku, fundamentów specjalnych.

Rzeczoznawca majątkowy rzadko dysponuje dokumentacją geologiczną wycenianej nieruchomości gruntowej, stąd ten istotny element wpływający na wartość gruntu jest niedoceniany lub pomijany w podejściu porównawczym.

Do elementów stanu zagospodarowania można zaliczyć takie elementy jak:

- Drzewostan podlegający usunięciu i związane z tym opłaty wynikające z korzystania ze środowiska (są to znaczące kwoty).
- Istniejąca zabudowa wymagająca rozbiórki lub wyburzenia.
- Zabytki archeologiczne i fortyfikacje, powodujące utrudnienia w realizacji robót oraz dodatkowe koszty.
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków z wszystkimi konsekwencjami ochrony konserwatorskiej.

## 2. METODA POZOSTAŁOŚCIOWA

### 2.1. Jak wynika z wcześniejszych rozważań podejście porównawcze dla potrzeb określenia wartości gruntu w procesie inwestycyjnym ma ograniczoną przydatność.

Na obszarze oceny projektów inwestycyjnych na świecie i w Polsce ma zastosowanie tzw. „metoda pozostałościowa”. Jest to metoda, która na etapie programowania inwestycji odpowiada na pytanie, jaką maksymalną cenę można zapłacić za grunt. Metoda ta nie znalazła wcześniej uznania w naszym prawodawstwie.



W standardach zawodowych brak standardu wyceny metoda pozostałościową-mieszaną. Stosując daleko idącą nadinterpretację można byłoby przyjąć, że Standard III.6 w p.5 Wartość rynkowa dla Optymalnego Wykorzystania (WRO) zawiera elementy metody pozostałościowej w części dotyczącej optymalnego wykorzystania nieruchomości.

Z dużą satysfakcją można stwierdzić, że w harmonogramie pracy Komisji Standardów na 2006-2009 r. przewiduje się opracowanie Noty Interpretacyjnej

d) Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym.

Konserwatywne kręgi naszego ustawodawstwa musiały przyznać, że jest to jedyna metoda gdzie inwestor i rzeczoznawca myślą tymi samymi kategoriami.

W rozporządzeniu RM z 21.09.2004 r. w treści przepisu § 16.1 Metoda pozostałościowa uzyskała „prawa obywatelstwa”. Ustawa z dnia 24.08.2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami w treści przepisu art. 152 ust. 2 i 3 wprowadza zapis o zastosowaniu podejścia mieszanego zawierającego elementy podejścia porównawczego, dochodowego i kosztowego.

## 2.2. Metoda pozostałościowa opiera się na prostej zależności:

$$W_n = W_G + W_B$$

gdzie:

$W_n$  – wartość nieruchomości

$W_G$  – wartość gruntu

$W_B$  – wartość budynków i budowli

Dla potrzeb oceny wartości gruntu w procesie inwestycyjnym zależność ta przybierze postać:

$$W_G = W_n - (K_i + Z_D)$$

gdzie:

$K_i$  – koszt inwestycji

$Z_D$  – zysk developera

Jak z powyższych zależności wynika, wartość gruntu to „pozostałość” stanowiąca różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości po zakończeniu inwestycji a kosztem realizacji inwestycji łącznie z zyskiem developera.

## 3. ZAŁOŻENIA DO WYCENY GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH

– Metoda pozostałościowa

### 3.1. Zasady określania wartości gruntu metodą pozostałościową rozpatrzmy na przykładzie budynku biurowo-usługowego, zlokalizowanego w strefie śródmiejskiej Poznania.

Obiekt jest na etapie koncepcji.

Znana jest struktura zabudowy 5-kondygnacje nadziemne, 2 kondygnacje podziemne.

- Podziemie poziom -1, -2 garaże
- Nadziemie poziom 0 funkcja handlowo-usługowa,
- Nadziemie poziom 1 do 4 funkcja biurowa
- Działka 8.700 m<sup>2</sup>
- Dopuszczalna powierzchnia zabudowy 40 %
- Wymagania ilości miejsc parkingowych 15-30 miejsc/1000 m<sup>2</sup> Pu
- Oczekiwany standard klasa A, B+

### 3.2. Rzeczoznawca majątkowy ma komfortową sytuację, jeżeli w koncepcji dostanie dokładne dane o projektowanej strukturze powierzchni użytkowej.

Jednak brak takich danych, a jedynie informacje o powierzchni działki i intensyfikacji zabudowy wynikającej z dopuszczalnej powierzchni zabudowy określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz ilości kondygnacji nadziemnych i podziemnych, rozwiązuje problem. Nie jest to wróżenie z fusów i chciałbym przytoczyć przykład, gdzie autor niniejszej publikacji kilkanaście lat temu uzyskał zadanie określenia wartości



gruntu dla przyszłej inwestycji na byłym parkingu przy hotelu Merkury. Powierzchnia działki była znana. Dopuszczalna powierzchnia zabudowy wynikała z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszczalna wysokość zabudowy można było uzyskać przez porównanie z sąsiednim budynkiem Hotelu Merkury. Tylko te dane pozwoliły na w miarę precyzyjne określenie kosztów budowy budynku Globis, wartości rynkowej przyszłej nieruchomości i wartości gruntu pod przyszłą inwestycję.

Dla realizacji takiego tematu rzeczoznawca powinien mieć wiedzę równą inwestorowi, odnośnie: kosztów prac przygotowawczych, kosztów realizacji robót budowlano-montażowych, kosztów obsługi procesu inwestycyjnego.

Dla określenia wartości nieruchomości po zakończeniu inwestycji, nieodzowna jest ponadto znajomość stawek czynszu, przewidywanych kosztów operacyjnych, stopy zwrotu i obłożenia wynajmem powierzchni budynku.

#### 4. PRZYKŁAD WYCENY GRUNTU W PODEJŚCIU POZOSTAŁOŚCIOWYM

*Motto: Najtrudniejsze zadanie staje się łatwe, gdy jest pod ręką przykład liczbowy  
inż. Eugeniusz Czyż*

**4.1. Wartość rynkowa gruntu określa się w podejściu pozostałościowym dla optymalnego sposobu wykorzystania, określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT).**

##### 4.2. Założenia do wyceny

|  |                      |
|--|----------------------|
| — Powierzchni gruntu (prawo użytkowania wieczystego) | 8.700 m <sup>2</sup> |
| — Dopuszczalna powierzchnia zabudowy                 | 40 %                 |
| — Istniejąca zabudowa do rozbiórki                   | 890 m <sup>2</sup>   |
| — Ilość kondygnacji nadziemnych                      | 5                    |
| — Ilość kondygnacji podziemnych                      | 2                    |

##### 4.3. Możliwości zainwestowania (dokładność do 10 m<sup>2</sup>)

|   |  |
|---|--|
| — Pz powierzchnia zabudowy                                      | $8.700 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.480 \text{ m}^2$ |
| — Pu1 powierzchnia użytkowa kondygnacji nadziemnych parter      | $3.480 \text{ m}^2 \times 0,8 = 2.780 \text{ m}^2$ |
| — Pu2 powierzchnia użytkowa kondygnacji nadziemnych 2 - 5       | $2.780 \text{ m}^2 \times 4 = 11.120 \text{ m}^2$  |
| — Pu <sub>3</sub> powierzchnia użytkowa kondygnacji podziemnych | $2.780 \text{ m}^2 \times 2 = 5.560 \text{ m}^2$   |

##### 4.4. Funkcja budynku.

Projekt przewiduje realizację budynku 5-cio kondygnacyjnego z 2-ma kondygnacjami podziemnymi – parkingi.

Struktura pomieszczeń:

|                           |  |                             |
|---------------------------|--|-----------------------------|
| — Podziemie garaże        | $5.560 \text{ m}^2 : 29,5 \text{ m}^2 =$ | 190 miejsc                  |
| — Parter usługi           |  | 2.780 m <sup>2</sup>        |
| — Kondygnacja 2 - 5 biura |  | 11.120 m <sup>2</sup>       |
|                           |  | <u>13.900 m<sup>2</sup></u> |
| — Parkingi nadziemne      | $1.800 \text{ m}^2 : 20 \text{ m}^2 =$   | 90 miejsc                   |

##### 4.5. Preliminarz kosztów inwestycji – dokładność do 1.000 zł

###### 4.5.1. Roboty przygotowawcze

|                                   |   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|
| — rozbiórka istniejących budynków | $890 \text{ m}^2 \times 300 \text{ zł/m}^2 =$ | 267.000 zł        |
| — przyłącza                       |   | <u>300.000 zł</u> |
|                                   | Razem:  | 567.000 zł        |



**4.5.2. Roboty budowlano-montażowe**

|   |  |                   |
|---|--|-------------------|
| — koszt garaży podziemnych                        |  |                   |
| 5.560 m <sup>2</sup> x 1.450 zł/m <sup>2</sup> =  |  | 8.062.000         |
| — koszt realizacji ndziemia                       |  |                   |
| 13.900 m <sup>2</sup> x 4.750 zł/m <sup>2</sup> = |  | 66.025.000        |
| — parking nadziemny                               |  |                   |
| 90 miejsc x 18.300 zł =                           |  | 1.647.000         |
| — mała architektura, zieleni, krzewy, drzewa      |  | 134.000           |
| Razem:  |  | <u>75.868.000</u> |
| Ogółem rbm  |  | <b>76.435.000</b> |

**4.5.3. Koszt obsługi procesu inwestycyjnego**

|  |  |                    |
|--|--|--------------------|
| — rezerwa na roboty nieprzewidziane 5%                   |  |                    |
| 76.435.000 x 0,05 =                                      |  | 3.822.000          |
| — koszt zakupu gruntu (opłaty 3,5 %)                     |  |                    |
| 8.700 m <sup>2</sup> x 1.600 zł/m <sup>2</sup> x 0,035 = |  | 487.000            |
| — koszty projektu i nadzorów autorskiego 4,5%            |  |                    |
| 76.435.000 x 0,045 =                                     |  | 3.440.000          |
| — koszt doradztwa finansowego 0,5%                       |  |                    |
| 76.435.000 x 0,005 =                                     |  | 382.000            |
| — koszt nadzoru inwestorskiego 1%                        |  |                    |
| 76.435.000 x 0,001 =                                     |  | 764.000            |
| — koszt inwestora zastępczego 1,6%                       |  |                    |
| 76.435.000 x 0,0016 =                                    |  | 1.223.000          |
| — marketing, doradztwo prawne                            |  |                    |
| 2 % rocznego czynszu                                     |  | 180.000            |
| — koszt ubezpieczenia                                    |  | 1.096.000          |
| — opłaty administracyjne                                 |  | 820.000            |
| Razem koszt obsługi:                                     |  | <u>2.214.000</u>   |
| Razem koszt inwestycji                                   |  | <b>88.649.000</b>  |
| Koszt obsługi kredytu 6,5 %                              |  |                    |
| 88.649.000 x 0,065 =                                     |  | 5.762.000          |
| Razem:   |  | <u>94.411.000</u>  |
| Zyska dewelopera 20 %                                    |  | 18.882.000         |
| Przewidywany koszt inwestycji                            |  | <b>113.293.000</b> |

**4.6. Wartość nieruchomości po zakończeniu inwestycji****4.6.1. Dane wyjściowe do wyceny**

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| — stawki wynajmu powierzchni usługowej   | 76 zł/m <sup>2</sup> /m-c           |
| — stawki wynajmu powierzchni biurowych   | 57 zł/m <sup>2</sup> /m-c           |
| — opłaty eksploatacyjne (service charges)  | 3,63 – 11,25 zł/m <sup>2</sup> /m-c |
| — miejsca parkingowe podziemne   | 400 zł/miejsce/m-c                  |
| — miejsca parkingowe na ziemne   | 200 zł/miejsce/m-c                  |
| — cykl realizacji  | 2 lata                              |
| — stopa zwrotu   | 7,5 %                               |
| — poziom pustostanów   | 5 %                                 |
| — przychód operacyjny określa przy założeniu, że koszty operacyjne na poziomie 20 – 23 % będą pokrywane w części lub w całości z opłat eksploatacyjnych – service charge |                                     |
| — przedmiotem wynajmu jest łączna powierzchnia użytkowa, powierzchnie wspólne są do-liczane tzw. „współczynnikiem korytarzowym” do powierzchni najmu.                    |                                     |

**4.6.2. PDB – potencjalny dochód brutto**

|   |  |                      |
|---|--|----------------------|
| — parking podziemny   |  |                      |
| 190 miejsc x 400 zł/miejsce/m-c x 12 miesięcy =                   |  | 912.000 zł           |
| — parking nadziemny   |  |                      |
| 90 miejsc x 200 zł/miejsce/m-c x 12 miesięcy =                    |  | 216.000 zł           |
| — pomieszczenia usługowe parter                                   |  |                      |
| 2.780 m <sup>2</sup> x 76 zł/m <sup>2</sup> /m-c x 12 miesięcy =  |  | 2.535.000 zł         |
| — pomieszczenia biurowe   |  |                      |
| 11.120 m <sup>2</sup> x 57 zł/m <sup>2</sup> /m-c x 12 miesięcy = |  | <u>7.606.000 zł</u>  |
| Razem:  |  | <b>11.269.000 zł</b> |



**4.6.3. EDB – efektywny dochód brutto**

Wskaźnik wykorzystania powierzchni 0,95

$$11.269.000 \times 0,95 = 10.706.000$$

**4.6.4. DON – dochód operacyjny netto**

Koszty operacyjne będą pokrywane w części lub w całości z opłat eksploatacyjnych service charge, które w budynkach tej klasy kształtują się na poziomie 1,0 – 3,1 eur/m<sup>2</sup>/m-c tj. przy kursie 1 eur = 3,63 zł od 3,63 – 11,25 zł/m<sup>2</sup>/m-c

Dane do określenia kosztów eksploatacyjnych:

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| • PDB                    | 11.269.000 zł         |
| • Powierzchnia nadziemia | 13.900 m <sup>2</sup> |
| • Powierzchnia podziemia | 5.560 m <sup>2</sup>  |

Opłaty eksploatacyjne:

$$13.900 \text{ m}^2 \times 11,25 \text{ zł/m}^2/\text{m-c} \times 12 \text{ m-cy} = 1.876.500 \text{ zł}$$

$$5.500 \text{ m}^2 \times 3,63 \text{ zł/m}^2/\text{m-c} \times 12 \text{ m-cy} = 242.200 \text{ zł}$$

$$2.118.700 \text{ zł}$$

Udział opłat eksploatacyjnych do PDB

$$\frac{2.118.700}{11.269.000} = 18,8 \%$$

Koszty operacyjne oceniane są w tego typu obiektach na 22 % PDB

|                                   |                     |                      |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------|
| • Koszt                           | 11.269.000 x 0,22 = | 2.479.200 zł         |
| • Opłaty eksploatacyjne           |                     | - 2.118.700 zł       |
|                                   | Różnica             | 360.500 zł           |
| DON – dochód operacyjny netto     |                     | 10.706.000 zł        |
| Koszt ponad opłaty eksploatacyjne |                     | 36.500 zł            |
| DON                               |                     | <b>10.345.500 zł</b> |

**4.6.5. Wartość nieruchomości**

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| – Dochód operacyjny            | 10.345.500 zł |
| – Stopa zwrotu (kapitalizacji) | R = 7,5 %     |

$$W_r = \frac{10.345.500}{0,075} = 137.940.000 \text{ zł}$$

**4.6.6. Wartość gruntu – prawo użytkowania wieczystego**

|  |               |
|--|---------------|
| – Wartość nieruchomości w podejściu dochodowym | 137.940.000   |
| – Nakłady inwestycyjne                         | - 113.293.000 |
| Wartość prawa własności:                       | 24.647.000    |

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego obciążone 3 % opłatami rocznymi od wartości prawa własności gruntu.

Zdyskontowane przyszłe opłaty za okres pozostały do wykorzystania prawa użytkowania wieczystego ustala się z następującej zależności (przyszłej wartości gruntu):

$$W_D = \frac{Sr [(1 + R)^n - 1]}{(1 + R)^n \times R}$$

gdzie:

- W<sub>D</sub> – wskaźnik % przyszłych opłat od wartości rynkowej gruntu,  
 Sr – stawka opłaty rocznej nie niższa niż 3%,  
 n – liczba lat pozostała do wykorzystania prawa użytkowania wieczystego (dla danej nieruchomości 83 lata),  
 R – przeciętna stopa kapitalizacji (§ 29 p. 3 rozporządzenia RM) 9 – 12 % przyjęto 10%.



$$W_D = 0,03 \frac{[(1+0,10)^{83} - 1]}{(1+0,10)^{83} \times 0,10} = 30 \%$$

Zdyskontowane i skumulowane opłaty za prawo użytkowania wieczystego gruntu wynoszą:

$$Wuw = 0,30 W_r$$

Przyszłe skapitalizowane opłaty dla wartości prawa własności w tej lokalizacji na poziomie około 2000 zł/m<sup>2</sup> wynoszą:

$$8.700 \text{ m}^2 \times 2000 \text{ zł/m}^2 \times 0,30 = 5.220.000 \text{ zł}$$

Okres realizacji ocenia się na 2 lata.

Wartość gruntu jest przyszłą wartością po zrealizowaniu inwestycji, stąd obecna wartość określa się przy zastosowaniu wskaźnika dyskonta dla  $r = 7,5 \%$  i  $t = 2$  lata  $gt = 0,8817$

Obecna wartość rynkowa gruntu wyniesie:

|   |                      |
|---|----------------------|
| — Wartość prawa własności                     | 24.647.000 zł        |
| — Zdyskontowane i skumulowane przyszłe opłaty | - 5.220.000 zł       |
|   | <u>19.427.000 zł</u> |

$$W_r = 19.427.000 \times 0,8817 = 17.128.786$$

Przyjęto:

$$W_r = 17.129.000 \text{ zł}$$

Wartość jednostkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu:

$$W_{rj} = \frac{17.129.000 \text{ zł}}{8.700 \text{ m}^2} = 1.969 \text{ zł/m}^2$$

#### 4.6.7. Wartość gruntu – prawo własności

W przypadku wyceny prawa własności wartość gruntu wyniosła by:

$$W_r = 24.647.000 \times 0,8817 = 21.731.260 \text{ zł}$$

$$W_{rj} = \frac{21.731.260}{8.700} = 2.498 \text{ zł/m}^2$$

Relacja prawa uw do prawa własności w ocenie inwestora uwzględniającego przyszłe opłaty wniesie:

$$\frac{17.129.000}{21.731.260} = 78,8 \%$$

Należy zwrócić uwagę na artykuł kol. Janusza Walczaka i Adrianny Szafrąńskiej w biuletynie Nr 1/15 kwiecień 2007 r., oceniający wzajemne relacje cen transakcyjnych prawa uw i prawa własność nieruchomości gruntowych.

Dla budownictwa mieszkaniowo-usługowego wg badań od 01.2004 do 12.2006 relacja ta wynosi 80,8 %.

Jest to zbieżność nie przypadkowa. Ocena w oparciu o analizę rynku różni się tylko o 2 % od analitycznej oceny inwestora, co do relacji tych praw.

Ten 2 % optymizm rynku wynika prawdopodobnie z faktu, że opłaty nie są aktualizowane co roku, a w cyklu co 2 – 3 lata, co pozwala na trochę wyższą ocenę prawa użytkowania wieczystego.



#### 4.7. ANALIZA I OCENA UZYSKANEGO WYNIKU

4.7.1 W niniejszej analizie projektu inwestycyjnego przyjęto optymalne wykorzystanie nieruchomości tj. maksymalną efektywność zabudowy dopuszczaną zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Koszt realizacji projektu wyniesie:

|  |             |
|--|-------------|
| • Koszt robót budowlano-montażowych i obsługi procesu inwestycyjnego | 113.293.000 |
| • Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu                       | 17.129.000  |
| Łączny koszt inwestycji:   | 130.422.000 |
| i odpowiednio przy prawie własności gruntu                           |             |
| • Koszt robót budowlano-montażowych i obsługi procesu inwestycyjnego | 113.293.000 |
| • Wartość prawa własności gruntu                                     | 21.731.000  |
| Łączny koszt inwestycji:   | 135.024.000 |

Udział gruntu w kosztach inwestycji wyniesie odpowiednio:

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| • dla prawa użytkowania wieczystego | 13,1 % |
| • dla prawa własności               | 16,1 % |

W projektach budynków biurowych, zależnie od aglomeracji udział ten kształtuje się w granicach 10 – 20 %. Stąd uzyskanie wskaźnika dla m. Poznania można uznać za poprawne.

Wskaźniki w górnej granicy występują w Warszawie. W segmencie budownictwa mieszkaniowego w bardzo dobrych lokalizacjach wskaźniki te są wyższe i przekraczają 20 %.

Prawidłowością jest niższy wskaźnik kosztu prawa użytkowania wieczystego gruntu w koszcie inwestycji. Wynika to z faktu, że uzyskana wartość rynkowa prawa własnością gruntu jest pomniejszana o przyszłe opłaty, które będą kosztem w okresie eksploatacji.

**4.7.2 Wymagałoby komentarza, czy wartość 1.969 zł/m<sup>2</sup>, którą jest skłonny zapłacić inwestor za nabycie prawa użytkowania wieczystego i 2.489 zł zaprawo własności jest wartością odpowiadającą ocenie rynku i oczekiwaniom zbywających grunt.**

Niebywale istotnym elementem wpływającym na wartość gruntu jest wskaźnik intensywności zabudowy.

W rozpatrywanym projekcie dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 40 %, wysokość zabudowy 5 kondygnacji nadziemnych i 2 kondygnacje podziemne.

Wskaźnik intensywności zabudowy określa się z zależności:

$$I_n = \frac{P_o}{T_n} = [m^2 pu / 1m^2 gruntu]$$

gdzie:

$I_n$  – wskaźnik intensywności zabudowy netto,

$P_o$  – powierzchnia użytkowa w budynku,

$T_n$  – powierzchnia terenu (działki).

W projekcie wartości te wynoszą:

$$I_n = \frac{19.460 m^2}{8.700 m^2} = 2.24 [m^2 Pu / 1 m^2 gruntu]$$

Biurowiec PFC na pl. Gen. Andersa ma wskaźnik intensywności zabudowy:

$$I_n = \frac{32.460 m^2}{4.410 m^2} = 7.35 [m^2 Pu / 1 m^2 gruntu]$$



Rozpatrywany projekt ma bardzo dobrą lokalizację w strefie śródmiejskiej jednak ograniczenia w powierzchni zabudowy i wysokości budynku, powodują, że wskaźnik intensywności zabudowy rozpatrywanej nieruchomości jest 3,3 krotnie niższy niż dla lokalizacji też w strefie śródmiejskiej na pl. Gen. Andersa.

Wpływ intensywności zabudowy na wartość gruntów jest stosowany szczególnie w Niemczech w oparciu o wzór Tiemana:

$$V = 0,6 \sqrt{I_n + 0,2 I_n + 0,2}$$

gdzie:

V – wskaźnik przeliczeniowy do porównania wartości gruntów uwzględniający intensywność zabudowy.

I<sub>n</sub> – wskaźnik intensywności zabudowy.

Dla podanych przykładów wartość wskaźnik wyniesie:

- rozpatrywana nieruchomość  $V = 1,545$
- nieruchomość na placu Andersa  $V = 3,296$

Z prowadzonych badań w 1997 r. w Warszawie (Rzeczoznawca Majątkowy Nr 2/13) wynikało, że wskaźnik V jest wprost proporcjonalny do wartości gruntu i jest podstawowym miernikiem wartości gruntu nieruchomości z zabudową biurowo-usługową.

W wyniku badań stwierdzono, że wartość poprawki w podejściu porównawczym uwzględniających wskaźnik intensywności zabudowy V znacznie przewyższają poprawki wynikające z innych cech rynkowych standardowo stosowanych w podejściu porównawczym przy wycenie gruntów. Prekursorem tej metodyki w Polsce był inż. Wacław Kłopotyński. Metoda pozostałościowa uwzględnia w całości wpływ intensywności zabudowy w wzorze Tiemana. Jest to wyrażone wielkością dochodu, jaki spływa z powierzchni użytkowej na 1 m<sup>2</sup> gruntu.

Porównywane w przykładzie nieruchomości o zbliżonej lokalizacji klasie budynku biurowego, różnią się istotnie wskaźnikiem V uwzględniającym intensywność zabudowy

$$\frac{3,296}{1,545} = 2,13$$

Taka wielkość poprawki w metodzie porównawczej jest uważana za błąd metodyczny i wnosimy, że do porównania przyjęliśmy nieruchomości niepodobne.

Natomiast wszystkie cechy jak lokalizacja, otoczenie, wielkość działki, uzbrojenie, zagospodarowanie są w zasadzie takie same.

Takie same też są stopy zwrotu oraz stawki czynszu i koszty jednostkowe rbn. Różnica polega tylko na intensywności dopuszczalnej zabudowy.

Wydaje się, że trudno było w podejściu porównawczym przekonać właściciela gruntu, że jego wartość jest ponad 2-krotnie niższą niż gruntu o podobnym przeznaczeniu, ale bez istotnego ograniczenia, co do intensywności zabudowy.

## 5. WNIOSKI

**5.1. Metoda pozostałościowa jest formą biznes planu sporządzonego dla nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego wynikiem czego uzyskujemy wartość rezydualną gruntu po zakończeniu realizacji projektu inwestycyjnego. Daje ona możliwość określenia z dużą dokładnością wartości gruntu z uwzględnieniem całego szeregu uwarunkowań wynikających z realizacji procesu inwestycyjnego i realnie ponoszonych kosztów.**

Metoda pozostałościowa daje możliwość określenia wartości gruntów nabywanych przez inwestorów, gdzie podejście porównawcze ma ograniczone zastosowanie ze względu na odebranie od kosztów realizacji inwestycji.

**5.2. Metoda pozostałościowa jest metodą trudną i pracochłonną.**

Wymaga znacznej wiedzy w zakresie:

- planowania kosztów inwestycji,
- określenia wartości rynkowej nieruchomości realnych stóp zwrotu i stawek czynszu, przewidywanych pustostanów.



Należy podkreślić, że nie jest to wartość indywidualna. Metoda wykorzystująca dane z rynku, ale korzysta również z zamierzeń projektu konkretnego inwestora z zastrzeżeniem, że jest to optymalne wykorzystanie potencjału nieruchomości.

**5.3. Metoda pozostałościowa jest profesjonalną analizą wszystkich kosztów (z małym marginesem kosztów nieprzewidzianych) projektu inwestycyjnego. Metoda określa przyszłą wartość rynkową nieruchomości po zakończeniu projektu inwestycyjnego w oparciu o możliwy do osiągnięcia na rynku stawki czynszu, poziom pustostanów i koszty operacyjne utrzymania nieruchomości.**

Różnica pomiędzy wartością nieruchomości a kosztem inwestycji jest wartością pozostałościową, czyli jest to wartość gruntu po zakończeniu inwestycji.

Jest to przyszła wartość odłożona w czasie, stąd rachunkiem dyskonta możemy ją sprowadzić na dzień dzisiejszy. Będzie to maksymalny koszt nabycia gruntu, który może ponieść inwestor.

Jest oczywistym, że w dużych przedsięwzięciach inwestycyjnych istnieje pewne pole manewru w negocjacjach kosztów:

- prac projektowych,
- kosztów finansowania,
- kosztów generalnego realizatora inwestycji,
- kosztów robót budowlano-montażowych,
- wreszcie kosztów nabycia gruntu.

Istnieje też możliwość przepływu zaoszczędzanych środków pomiędzy poszczególnymi grupami kosztów. Nie mniej wyższe oczekiwania w poszczególnej grupie kosztów, a w tym również wygórowane oczekiwania właściciela gruntu nie poparte realiami, spowoduje, że realizacja projektu będzie nieopłacalna dla inwestora, który skierowuje swoje zainteresowanie i środki do innego projektu zapewniającego oczekiwany dochód.

**5.4. Metoda pozostałościowa jest płaszczyzną, gdzie postrzeganie wartości gruntu przez inwestora i rzeczoznawcę jest tożsame.**

Radosław Trojanek

## INDEKSY CEN NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

### Istota indeksów cen nieruchomości mieszkaniowych

Idealny indeks cen mierzy generalną zmianę poziomu ceny grupy towarów w danym okresie. Określenie „generalną” odnosi się do typowej zmiany ceny w wybranej grupie towarów, przy założeniu, że taka typowa zmiana istnieje<sup>1</sup>. Konstrukcja indeksu cen nieruchomości mieszkaniowych stwarza problemy na poziomie już samej koncepcji jak również w momencie praktycznego zastosowania. Niemożliwym wydaje się być zastosowanie metod szeroko stosowanych do obliczania indeksów cen innych dóbr czy też usług, głównie z trzech przyczyn<sup>2</sup>. Po pierwsze, nieruchomości mieszkaniowe są heterogeniczne – nie istnieją dwa identyczne domy, mieszkania, zawsze występuje różnica choćby w jednym elemencie, np. lokalizacji. Ponadto, uchwycenie różnic w cechach fizycznych jak i jakościowych nieruchomości mieszkaniowych w danej grupie nieruchomości czy też w danym okresie sprawia wiele problemów, głównie ze względu na jakość baz danych. Należy podkreślić ponadto, że cechy ilościowe i jakościowe mogą się zmieniać w czasie, poprzez modernizację starszych obiektów czy też wzrost liczby sprzedanych obiektów wybudowanych w tra-



**dr Radosław Trojanek**  
Akademia  
Ekonomiczna  
w Poznaniu  
Wydział  
Zarządzania  
Katedra  
Mikroekonomii,  
Centrum Wyceny  
Nieruchomości Sp. z o.o.

<sup>1</sup> K. W. Chau, S. K. Wong, C. Y. Yiu, H. R. Leung, *Real Estate Price Indices in Hong Kong*, Journal of Real Estate Literature 2005, vol. 13, nr 5, ss. 337-356.

<sup>2</sup> R. Wood, *A Comparison of UK Residential House Price Indices*, BIS Paper 2005, nr 21, ss. 212-227.



dycyjnej technologii, zlokalizowanych na osiedlach strzeżonych. Po drugie, obserwacja zmiany cen danej nieruchomości w czasie jest niezwykle utrudniona i ujawnia się w momencie dokonania sprzedaży. Należy podkreślić, że od momentu zawarcia transakcji do chwili, kiedy informacja ta jest dostępna i może zostać wykorzystana upływa nawet kilka miesięcy. Po trzecie, transakcje na rynku nieruchomości, w relacji do innych, dóbr zawierane są stosunkowo rzadko.

Prawidłowe wskaźniki, czyli takie, które będą pokazywały zmiany czystej ceny i nie będą obciążone błędami wynikającymi ze zmian chociażby cech jakościowych, wymagają takiego systemu kryteriów, który pozwoli uwzględnić zróżnicowanie w grupie obiektów. Innymi słowy, pierwotne dane muszą być odpowiednio przygotowane<sup>3</sup>. Pomijając samą jakość danej próby, wybór metody do oceny jednorodności w tej próbie, jest głównym elementem wpływającym na ocenę wartości określonego systemu mierników.

Zważywszy na fakt, że rynek nieruchomości jest rynkiem lokalnym, wszelkie indeksy cen nieruchomości odnoszą się do danego obszaru geograficznego. W większości przypadków zasięg geograficzny indeksów nie przekracza granic miasta czy metropolii. Budowa indeksów dla większych obszarów wymaga dysponowania bogatymi bazami danych, dlatego takie indeksy najczęściej są liczone głównie w krajach o rozwiniętych rynkach nieruchomości. Należy podkreślić, że indeksy skonstruowane dla danego typu nieruchomości, np. dla domów jednorodzinnych, opisują zmiany cen tylko w obrębie tej grupy nieruchomości, a nie np. dla mieszkań zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych.

W krajach o rozwiniętych rynkach nieruchomości indeksy cen nieruchomości konstruowane są w oparciu o<sup>4</sup>:

- ceny transakcyjne,
- ceny ofertowe,
- wartości katastralne,
- oszacowane wartości w procesie wyceny nieruchomości dla celów zabezpieczenia kredytów,
- badania ankietowe dotyczące wartości nieruchomości.

Wykorzystanie każdego z wyżej wymienionych źródeł informacji do konstrukcji indeksu cen/wartości nieruchomości niesie za sobą pewne korzyści jak i ograniczenia. Poniżej omówiono główne wady i zalety samych źródeł pozyskiwania informacji o kształtowaniu się cen/wartości nieruchomości.

### **Ceny transakcyjne**

Wykorzystanie do konstrukcji indeksów cen nieruchomości, cen transakcyjnych, ma swoje zalety oraz wady. Do głównych zalet wykorzystania cen transakcyjnych należy zaliczyć to, że są one najbardziej wiarygodnym wskaźnikiem wartości rynkowej danej nieruchomości. Ponadto, w krajach o rozwiniętym systemie monitoringu rynku nieruchomości, dane te są łatwo dostępne. Oparcie indeksów na cenach transakcyjnych ma też swoje wady, aczkolwiek zważywszy na jakość tych danych, wydają się one być drugorzędnymi. Po pierwsze, w badanym okresie tylko niewielka część nieruchomości jest przedmiotem transakcji choćby raz. Po drugie, jeśli częstotliwość transakcji daną grupą nieruchomości uzależniona jest od koniunktury na rynku nieruchomości (gwałtowny lub wolny wzrost cen), wykorzystanie tych informacji może prowadzić do obciążenia indeksu. Po trzecie<sup>5</sup>, ceny transakcyjne podane w aktach notarialnych mogą być cenami „prawdziwymi”, tzn. kwotą, za którą faktycznie nabyto nieruchomość, lub też „falszywymi”. Ceny prawdziwe można podzielić na ceny rynkowe oraz tzw. ceny amatorskie. Ceny amatorskie są to faktyczne kwoty, które zapłacono za nieruchomość, lecz warunki zawarcia transakcji mogły mieć podłoże subiektywne zarówno po stronie sprzedającego jak i kupującego. Ceny fałszywe podawane w aktach notarialnych wynikają przede wszystkim z chęci obniżenia podstawy naliczania różnych opłat i podatków związanych z zakupem nieruchomości.

<sup>3</sup> B. Case, S. Wachter, *Residential Real Estate Price Indices as Financial Soundness Indicators: Methodological Issues*, BIS Paper 2005, nr 21, ss. 197-211.

<sup>4</sup> H.O. Pollakowski, *Data Sources for Measuring House Price Changes*. Journal of Housing Research 1995, vol. 6, nr 3, ss. 377-387.

<sup>5</sup> *Informacje w wycenie nieruchomości*, red. naukowy A. Hopfer, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, Warszawa 2005, ss. 112-114.



### Ceny ofertowe

Kolejnym źródłem informacji, na podstawie których są budowane indeksy cen nieruchomości, mogą być ceny ofertowe. Główną zaletą tego typu danych jest fakt, że ich poziom w większości przypadków sugerowany jest przez pośredników nieruchomości, którzy, znając dany rynek, są w stanie określić w sposób właściwy wartość danej nieruchomości. Ponadto, liczba nieruchomości oferowanych do sprzedaży jest zdecydowanie większa aniżeli liczba zawartych transakcji. Wady wykorzystania cen ofertowych do konstrukcji omawianych indeksów wynikają z następujących okoliczności. Po pierwsze, ceny ofertowe mogą różnić się znacząco od wartości rynkowej danej nieruchomości, głównie z powodu słabych kwalifikacji pośrednika czy też nienależytej wiedzy właściciela. Po drugie, nieruchomości o szczególnie niskich cenach ofertowych w stosunku do wartości rynkowej mogą być przedmiotem transakcji stosunkowo szybko, natomiast nieruchomości o wysokich cenach ofertowych w stosunku do wartości rynkowej mogą być wystawione na sprzedaż przez długi okres, a w skrajnych przypadkach transakcje mogą nie dojść w ogóle do skutku.

### Wartości katastralne

Możliwe jest również zbudowanie indeksów cen nieruchomości w oparciu o obserwacje uważane za zbliżone do wartości rynkowej danej nieruchomości. Jednym z takich źródeł mogą być informacje o wartości nieruchomości szacowane dla potrzeb opodatkowania majątku (tzw. wartość katastralna). Możliwość wykorzystania tych danych jest jednak ograniczona, głównie z powodu ich niskiej jakości. Aktualizacje tych wartości nie są przeprowadzane regularnie, co więcej mogą one w niewielkim stopniu oddawać zmiany w poziomie wartości rynkowych. Wartość katastralną nieruchomości ustala się bowiem na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości (wycena nieruchomości) na obszarze danej gminy. Jeżeli nieruchomości reprezentatywne były przedmiotem obrotu, wartość katastralną ustala się z wykorzystaniem cen transakcyjnych tych nieruchomości. W odniesieniu do pewnych nieruchomości możliwy jest brak porównywalnych danych. Wartości katastralne powinny uwzględniać różnice, jakie występują między poszczególnymi nieruchomościami oraz zbliżenie do wartości rynkowej możliwe do uzyskania przy zastosowaniu zasad przyjętych dla masowej wyceny. Nie zawsze jest to możliwe, stąd indeksy wartości nieruchomości oparte na wartości katastralnej praktycznie nie są wykorzystywane.

### Oszacowane wartości w procesie wyceny nieruchomości

Innym sposobem, często wykorzystywanym w krajach takich jak Stany Zjednoczone czy Wielka Brytania, dla określenia indeksów wartości nieruchomości jest użycie wartości nieruchomości oszacowanych przez rzeczoznawców majątkowych. Z pewnością jakość tych informacji jest zdecydowanie większa, aniżeli w odniesieniu do wartości katastralnej, choćby z powodu nie stosowania wyceny masowej. Jednakże wycena nieruchomości nie jest pozbawiona subiektywizmu, stąd też oszacowana wartość tej samej nieruchomości przez kilku rzeczoznawców nigdy nie będzie identyczna. Ponadto badania<sup>6</sup> wykazały, że indeksy skonstruowane w oparciu o oszacowane wartości charakteryzują się mniejszą zmiennością, aniżeli w przypadku indeksów opartych na cenach transakcyjnych oraz mogą prowadzić do błędnych wniosków co do osiągania punktów zwrotnych w fazach cyklu.

### Badania ankietowe

W niektórych krajach (przykładowo indeks taki publikuje Główny Urząd Statystyczny Stanów Zjednoczonych) indeksy wartości nieruchomości mieszkaniowych są konstruowane w oparciu o badania ankietowe. Ankiety wykorzystane w tych badaniach zawierają szereg pytań, dotyczących m.in.: cech demograficznych mieszkańców danej nieruchomości, cech jakościowych i fizycznych budynku, oszacowanej przez właściciela wartości nieruchomości jak również informacje o cenie transakcyjnej w przypadku, kiedy nieruchomość została nabyta w ostatnich dwunastu miesiącach. Wybór źródła danych użytych do konstrukcji indeksu ma duże znaczenie dla poprawności i aktualności danego indeksu. Można to wykazać śledząc etapy procesu zakupu nieruchomości jako źródła alternatywnych danych możliwych do wykorzystania do konstrukcji indeksów. Na schemacie 1 przedstawiono proces zakupu nieruchomości.

<sup>6</sup> A. Leventis, *Removing Appraisal Bias from a Repeat-Transactions House Price Index: A Basic Approach*, Ofheo Working Papers 2006, nr 06-1, ss. 1-68.



jak również informacje o cenie transakcyjnej w przypadku, kiedy nieruchomość została nabyta w ostatnich dwunastu miesiącach.

Wybór źródła danych użytych do konstrukcji indeksu ma duże znaczenie dla poprawności i aktualności danego indeksu. Można to wykazać śledząc etapy procesu zakupu nieruchomości jako źródła alternatywnych danych możliwych do wykorzystania do konstrukcji indeksów. Na schemacie 1 przedstawiono proces zakupu nieruchomości.

**Schemat 1**



*Źródło: Opracowanie własne.*

Sam proces zakupu może trwać od kilku tygodni nawet do kilku miesięcy. Uzależnione jest to przede wszystkim od źródła finansowania – kapitał własny czy też kapitał obcy, jak również od stanu prawnego nieruchomości<sup>7</sup>. Tak czy inaczej od momentu zawarcia wstępnej umowy do uzyskania informacji o cenie transakcyjnej danej nieruchomości może upłynąć nawet pół roku. Wynika to głównie z faktu, że rynek nieruchomości jest rynkiem zdecentralizowanym. Przepływ informacji o danej cenie transakcyjnej pomiędzy różnymi instytucjami i w efekcie możliwość dotarcia do niej, jest procesem długotrwałym. W sytuacji takiej indeks cen nieruchomości, mimo, że skonstruowany w oparciu o ceny transakcyjne, traci na swojej aktualności. Z tego powodu często wykorzystywane są indeksy oparte właśnie o ceny ofertowe, o wartości rynkowe oszacowane przez rzeczoznawców nieruchomości, czy też uzyskane od pośredników, mimo, że są to miary tylko zbliżone do cen transakcyjnych.

#### **Metody konstrukcji indeksów cen nieruchomości mieszkaniowych**

Metody konstrukcji wskaźników cen nieruchomości można podzielić, biorąc za kryterium możliwość uwzględnienia zmian cech jakościowych i ilościowych nieruchomości, na dwie grupy:

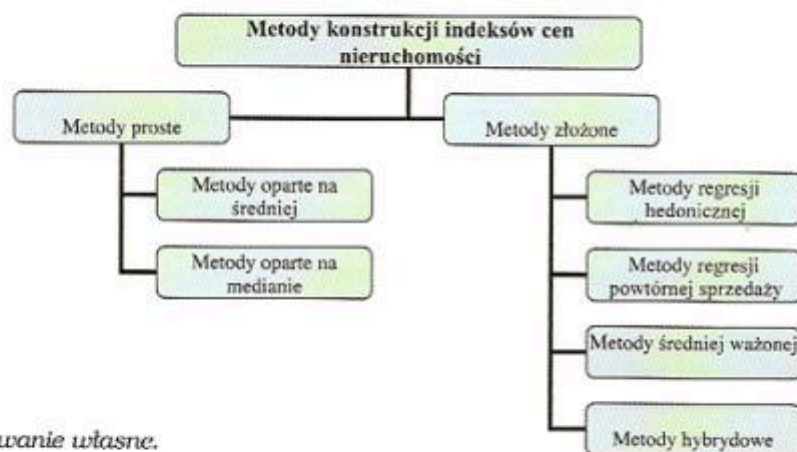
- metody proste (takie, które tych zmian nie uwzględniają),
- oraz metody złożone (takie, które te zmiany uwzględniają).

Do metod prostych zalicza się metody oparte na średniej oraz medianie. W grupie metod złożonych wyróżnia się: metody regresji hedonicznej, powtórnej sprzedaży, średniej ważonej oraz hybrydowe. Schemat 2 przedstawia podział metod konstrukcji cen nieruchomości.

<sup>7</sup> Transakcja kupna-sprzedaży może nie dojść do skutku, bądź też zostanie odłożona w czasie również z przyczyn technicznych – w Polsce od roku 2004 r. wprowadzany jest system elektronicznych ksiąg wieczystych. Zawartość każdej księgi wieczystej musi zostać zapisana w formie elektronicznej przez specjalny ośrodek. Może zdarzyć się tak, że akurat księga wieczysta nieruchomości będącej przedmiotem transakcji jest w migracji. Wówczas należy czekać nawet do 3 miesięcy, aż dane z księgi zostaną zapisane w formie elektronicznej i odesłane do odpowiedniego wydziału sądu rejonowego.



## Podział metod konstrukcji indeksów cen nieruchomości



Źródło: Opracowanie własne.

Rozważania poniżej przedstawiają krótką charakterystykę poszczególnych metod.

### Metoda średniej i mediany

Najprostszą metodą określenia głównej tendencji kształtowania się cen nieruchomości mieszkaniowych jest wyznaczenie średniej lub mediany ceny w danym okresie. Zważywszy na fakt, że ceny nieruchomości mieszkaniowych przeważnie charakteryzuje dodatnia asymetria (spowodowane głównie jest to przez heterogeniczność nieruchomości) częściej używaną miarą jest mediana aniżeli średnia<sup>8</sup>.

Średnia arytmetyczna jest stosunkiem wartości globalnej badanej cechy do liczebności zbiorowości. Średnią arytmetyczną w szeregu szczegółowym wyznaczyć można na podstawie wzoru (47):

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}; \quad (1)$$

gdzie:

$x_i$  – wartość  $i$ -tej obserwacji,

$n$  – liczba obserwacji.

Mediana jest to wartość cechy dzieląca uporządkowaną zbiorowość statystyczną na dwie jednakowe pod względem liczebności części w ten sposób, że połowa jednostek zbiorowości ma wartości mniejsze lub równe medianie, a połowa jednostek zbiorowości przyjmuje wartości większe lub równe wartości mediany (J. Paradysz, Statystyka, 11). W szeregu szczegółowym medianę wyznaczyć można z poniższego wzoru (48):

$$Me = \begin{cases} \frac{x_{n+1}}{2}, & \text{gdy } n \text{ jest nieparzyste} \\ \frac{1}{2}(x_{n/2} + x_{n/2+1}), & \text{gdy } n \text{ jest parzyste} \end{cases}; \quad (2)$$

gdzie:

$x_i$  – wartość  $i$ -tej obserwacji,

$n$  – liczba obserwacji.

<sup>8</sup> J. H. Mark, M. A. Goldberg, *Alternative House Price Indices: An Evaluation*, AREUA Journal 1984, vol. 12, nr 1, ss. 30-49.



W celu skonstruowania indeksu cen nieruchomości opartego na średniej lub medianie, należy najpierw wyznaczyć te wartości dla każdego z okresów, a następnie z uzyskanych rezultatów zbudować szereg czasowy.

W odniesieniu do metod prostych, czyli opartych na średniej lub medianie, największą wadą tych metod jest nieuwzględnianie zmian jakościowych nieruchomości mieszkaniowych w czasie<sup>9</sup>. Ponadto, średnia czy mediana ceny transakcyjnej, niekoniecznie musi oddawać średnią czy też medianę ceny zasobu nieruchomości mieszkaniowych. Odnosi się to zarówno dla jednego okresu jak również dla kilku, powodując, że zmiana w strukturze nieruchomości może obciążyć wskaźniki oparte na średniej i medianie.

Zważywszy na powyższe fakty, indeks cen skonstruowany w oparciu o średnią lub medianę, może dostarczyć wiarygodnych informacji o czystej zmianie ceny nieruchomości wyłącznie, gdy spełnione zostaną następujące warunki:

- istnieje mała zmiana w strukturze analizowanych nieruchomości (np. wszystkie mieszkania zlokalizowane są w budynkach wykonanych w technologii wielkopłytowej)
- zmiany jakościowe analizowanych nieruchomości są ograniczone (np. wszystkie mieszkania posiadają podobny standard wykończenia).

#### **Metoda średniej ważonej (metoda ceny skorygowanej)**

Najczęściej stosowaną metodą konstrukcji indeksów cen nieruchomości, uwzględniającą cechy jakościowe i ilościowe, jest metoda zwykłej średniej ważonej, niekiedy nazywana metodą ceny skorygowanej (mix-adjustment). Metoda ta w nieznacznym stopniu jest ulepszona względem najprostszej metody określania głównej tendencji cenowej (średniej lub mediany) na podstawie dostępnych obserwacji. Wynika to z faktu, że jest stosowana przy użyciu bardzo ograniczonego zbioru cech, opisujących nieruchomości.

W metodzie średniej ważonej dostępne obserwacje dotyczące nieruchomości dzielone są na grupy w zależności od przyjętego kryterium. Przykładowymi kryteriami wyróżniającymi daną grupę mogą być:

- typ nieruchomości (np. dom wolnostojący, bliźniak, szeregowiec czy mieszkanie w bloku)
- lokalizacja (np. dzielnice w mieście),
- liczba pokoi, itd.

Kolejnym krokiem jest wyznaczenie średniej arytmetycznej lub mediany ceny nieruchomości w danej grupie oraz udział danej grupy we wszystkich obserwacjach w danym okresie. Następnie obliczana jest średnia ważona ceny nieruchomości w danym okresie według poniższego wzoru (3):

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i \cdot n_i}{n}; \quad (3)$$

gdzie:

- $x_i$  – średnia arytmetyczna wartość obserwacji w danej grupie,
- $n_i$  – liczba obserwacji w danej grupie,
- $n$  – liczba obserwacji.

W odniesieniu do metody średniej ważonej podkreśla się, że głównym ograniczeniem tej metody jest odpowiednie zdefiniowanie cech każdej grupy. W praktyce, poszczególne grupy nie mogą zostać określone wystarczająco efektywnie, aby usunąć wpływ obciążeń statystycznych. Zmiany składu wskaźników z pewnością wpływają na zmienność ostatecznego wyniku oraz jego niedopasowanie. Przykładowo, popularne klasyfikacje różnych nieruchomości mogą doprowadzić do sytuacji, w której 4-pokojowe mieszkanie w budynku wielorodzinnym zostanie umieszczone w tej samej kategorii co 3-pokojowy dom.

#### **Metoda regresji hedonicznej**

Idea modelu hedonicznego sprowadza się do założenia, że cena nieruchomości może zostać odpowiednio oszacowana na podstawie cech jakościowych i ilościowych danej nieruchomości. Regresja hedoniczna to sposób określania wpływu poszczególnych cech nieruchomości na jej wartość. Zamiast dostarczać jedynie zwykłego podsumowania dotyczącego

<sup>9</sup> Statystyka, red. naukowy J. Paradysz, Wyd. Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 2005. s. 87.



tempa wzrostu cen lub samych cen, metoda hedoniczna pozwala uzyskać matematycznie poprawną postać funkcji ceny domów<sup>10</sup>. Innymi słowy model ten opiera się na pewnych założeniach, które zarówno pod względem funkcyjnym (postaci funkcji regresji) i poziomów różnych parametrów, są poprawne. Regresja hedoniczna jest przykładem metody parametrycznej. Modele parametryczne są takimi modelami gdzie postać modelu jest przyjęta a priori. Termin „parametryczny” oznacza, że liczba i natura parametrów jest ustalona z góry. Ekonometryczny model hedoniczny jest takim modelem, w którym niezależne zmienne są związane z jakością, np. jakością produktu, który ktoś może kupić lub jakością pracy, którą ktoś może wykonać.

### Metoda regresji powtórnej sprzedaży

Metoda powtórnej sprzedaży skupia się bardziej na zmianach cen niż na samych cenach, bezpośrednio mierząc te zmiany poprzez badanie tylko tych nieruchomości, które w badanym okresie zostały sprzedane przynajmniej dwa razy. Pomiar służy do oszacowania wskaźników cen lub ich wzrostu w określonym czasie są dokonywane w dość intuicyjny sposób. Badając tylko te nieruchomości, które zostały sprzedane, co najmniej dwa razy, wszystkie składające się na zmianę cen czynniki są w ten sposób kontrolowane, przy założeniu, że w analizowanym okresie nie nastąpiły zmiany cech jakościowych i ilościowych danej nieruchomości<sup>11</sup>.

### Metoda hybrydowa

Metoda hybrydowa konstrukcji indeksów cen nieruchomości łączy w sobie metodę hedoniczną oraz powtórnej sprzedaży. Wykorzystuje informacje zawarte w transakcjach powrotnych, ale przy tym nie ignoruje informacji z pojedynczych transakcji. Metoda stawia wysokie wymagania dotyczące danych, ale w sytuacji, kiedy są one dostępne, oszacowane na jej podstawie indeksy są najbardziej zbliżone do idealnych. Koncepcję wykorzystania połączenia metody hedonicznej i powtórnej sprzedaży w konstrukcji indeksów cen nieruchomości zaproponował jako pierwszy Quigley<sup>12</sup> w 1995 roku.

Wykorzystanie każdej z wyżej wymienionych metod pozyskiwania informacji o cenach/wartościach nieruchomości mieszkaniowych niesie za sobą pewne korzyści jak i obciążenia. W tabeli 1 przedstawiono główne zalety jak i ograniczenia poszczególnych metod.

Tabela 1

#### Korzyści i obciążenia metod konstrukcji indeksów cen nieruchomości

| Metoda                     | Korzyści   | Obciążenia   |
|----------------------------|--|--|
| Prosta średnia lub mediana | — łatwa do obliczenia  | — nie uwzględnia zmian cech jakościowych jak i strukturalnych nieruchomości                  |
| Średnia ważona             | — uwzględnia większość zmian cech jakościowych   | — odnosi się wyłącznie do wybranej grupy nieruchomości<br>— pomija inne                      |
| Metody hedoniczne          | — kontrola nad zmianami cech jakościowych<br>— nie odnosi się wyłącznie do wybranej grupy nieruchomości    | — wymagania co do danych<br>— potencjalne obciążenie specyfikacji modelu                     |
| Metody powtórnej sprzedaży | — mniejsze wymagania w odniesieniu do danych<br>— mniej zależna od modelu<br>— oddzielenie jakości od ceny | — wymagane minimum 2 transakcje<br>— cechy jakościowe pomiędzy transakcjami mogą się zmienić |

Źródło: Opracowanie własne.

<sup>10</sup> An Improved National House Price Index Using Land Registry Data, Calnea Analytics Limited 2005, ss. 1-62.

<sup>11</sup> J.E. Zabel, Controlling for Quality in House Price Indices, Journal of Real Estate Finance and Economics 1999, vol. 19, ss. 223-241.

<sup>12</sup> J. M. Quigley, A Simple Hybrid Model for Estimating Real Estate Price Indexes, Journal of Housing Economics, vol. 4, rok



Podsumowując, można stwierdzić, że nie ma idealnej metody konstrukcji indeksów cen nieruchomości. Zastosowanie metod złożonych często jest niemożliwe ze względu na brak odpowiednich baz danych. W sytuacji występowania znikomej liczby cech opisujących nieruchomości różnice wynikające z wykorzystania metod złożonych i prostych są nieduże. Potwierdzają fakt ten liczne badania przeprowadzone w krajach, w których problematyka konstrukcji indeksów cen na rynku mieszkaniowym jest bardzo rozwinięta.

### Przegląd indeksów cen nieruchomości mieszkaniowych w wybranych krajach

Zważywszy na duży wpływ rynku nieruchomości mieszkaniowych na rozwój systemów gospodarczych, w wielu krajach konstruowane są indeksy cen nieruchomości mieszkaniowych mające na celu uchwycenie aktualnych zmian w ich poziomie. Trudnym wydaje się być, wręcz niemożliwym, porównywanie indeksów między poszczególnymi krajami, gdyż każdy z nich zbudowany jest w oparciu o inne założenia. Co więcej, w obrębie danego kraju często istnieje kilka równoległych indeksów cen nieruchomości konstruowanych w oparciu o różne dane oraz różne metody. W ostatnich latach na forum międzynarodowym często jednak jest podnoszona kwestia standaryzacji konstrukcji tych indeksów w celu przyjęcia ściśle określonych wytycznych. Silnym motywem jest dążenie do porównywalności ocen ze względu na aspekt inwestycyjny, w sytuacji globalizacji gospodarek. Fakt, że rynki nieruchomości są lokalne nie jest z tym postulatem sprzeczne. System badań oraz metody analiz współczesnych gospodarek mają zasadniczo warunkować porównywalność międzynarodową. Należy zauważyć, że wybór metody konstrukcji indeksu jest zawsze ograniczony przez dostępność danych. Indeksy cen nieruchomości mieszkaniowych w różnych krajach cechuje duża różnorodność biorąc za kryterium chociażby częstotliwość publikacji, dane wykorzystywane w badaniu, metody użyte do ich konstrukcji, typy nieruchomości czy też zasięg geograficzny.

Poniżej przedstawiona zostanie charakterystyka indeksów cen nieruchomości mieszkaniowych w wybranych krajach, w których rynek nieruchomości uważany jest za rozwinięty, tj. Wielkiej Brytanii, Stanach Zjednoczonych oraz Australii. W tabeli 2 zaprezentowano krótką charakterystykę głównych indeksów cen domów w Wielkiej Brytanii: Land Registry<sup>13</sup>, ODPM<sup>14</sup>, Halifax<sup>15</sup>, Nationwide<sup>16</sup>, Hometrack<sup>17</sup> oraz Rightmove<sup>18</sup>.

<sup>13</sup> www.landreg.gov.uk, Urząd Ziemski (Land Registry) publikuje kwartalny Raport Cen Nieruchomości Mieszkaniowych, w którym zawarte są informacje dotyczące średnich cen oraz liczby znacznej większości zawartych transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Anglii oraz Walii. W badaniu uwzględnione są ceny będące podstawą transakcji wyłącznie rynkowych (nie uwzględniane są inne sposoby przeniesienia własności np. darowizna, zamiana, decyzja sądu). Indeksy skonstruowane są dla wszystkich jednostek podziału terytorialnego z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości mieszkaniowych (domy jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, szeregowej, bliźniaczej czy też mieszkania w budynkach wielorodzinnych). Indeksy te nie uwzględniają żadnych zmian cech jakościowych nieruchomości, co więcej nie uwzględniają powierzchni danych nieruchomości. Można rzec, że są odwzorowaniem aktualnej średniej ceny transakcyjnej nieruchomości opartej na większości transakcji zawartych w danym okresie w Anglii oraz Walii.

<sup>14</sup> www.communities.gov.uk, Indeks cen domów ODPM (Office of the Deputy Prime Minister) publikowany jest miesięcznie i oparty jest na próbie 25 tys. transakcji zawartych w ciągu miesiąca. Indeks informuje o średniej cenie w regionach Wielkiej Brytanii oraz o miesięcznych i rocznych procentowych zmianach cen. Konstrukcja indeksu oparta jest o metodę średniej ważonej.

<sup>15</sup> www.hbosplc.com, Indeks Halifax jest najdłużej notowanym miesięcznym wskaźnikiem cen domów w Wielkiej Brytanii. Baza danych oparta jest na wartościach rynkowych nieruchomości oszacowanych dla potrzeb zabezpieczenia kredytów. W konstrukcji indeksów wykorzystywana jest metoda regresji hedonicznej. Indeksy skonstruowane są dla wszystkich jednostek podziału terytorialnego z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości mieszkaniowych (domy jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, szeregowej, bliźniaczej czy też mieszkania w budynkach wielorodzinnych), grupy kupujących (osoby kupujące pierwszą nieruchomość czy też osoby kupujące kolejną).

<sup>16</sup> www.nationwide.co.uk, Indeks Nationwide w swej konstrukcji zbliżony jest do indeksu Halifax. Baza danych podobnie oparta jest na wartościach rynkowych nieruchomości oszacowanych dla potrzeb zabezpieczenia kredytów. W konstrukcji indeksów wykorzystywana jest metoda regresji hedonicznej. Różnica polega na innym sposobie określenia nieruchomości reprezentatywnej.

<sup>17</sup> www.hometrack.co.uk, Indeks Hometrack oparty jest na informacjach dotyczących uzgodnionych cen transakcyjnych (czyli przed podpisaniem aktu notarialnego) z ponad 3500 agencji obrotu nieruchomości z terenu Anglii oraz Walii. Skonstruowany jest w oparciu o metodę średniej ważonej. Wykorzystanie uzgodnionych cen transakcyjnych pozwala na szybsze uchwycenie zmian zachodzących na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

<sup>18</sup> www.rightmove.co.uk, Indeks ten skonstruowany jest w oparciu o ceny ofertowe nieruchomości umieszczonych na stronie internetowej. Skonstruowany jest w oparciu o metodę średniej ważonej. Wykorzystanie cen ofertowych pozwala na szybsze uchwycenie zmian zachodzących na rynku nieruchomości mieszkaniowych.



Tabela 2

## Ważniejsze indeksy cen nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii

| Nazwa indeksu              |  |                   |   |   |  |                |
|----------------------------|--|-------------------|---|---|--|----------------|
|                            | Land Registry                                | ODPM              | Halifax   | Nationwide  | Hometrack  | Rightmove      |
| Zródło danych              | 100% transakcji zawartych w Anglii oraz Wali | Ceny transakcyjne | Wartości rynkowe oszacowane dla celów zabezpieczenia kredytów | Wartości rynkowe oszacowane dla celów zabezpieczenia kredytów | Badania ankietowe przeprowadzane wśród pośredników nieruchomości | Ceny ofertowe  |
| Metoda konstrukcji indeksu | Prosta średnia                               | Średnia ważona    | Regresja hedoniczna   | Regresja hedoniczna   | Średnia ważona   | Średnia ważona |
| Korekta sezonowa           | Nie  | Nie               | Tak   | Tak   | Nie  | Nie            |
| Częstotliwość              | Kwartalny                                    | Miesięczny        | Miesięczny  | Miesięczny  | Miesięczny   | Miesięczny     |
| Rok rozpoczęcia            | 1995   | 2003              | 1984  | 1973  | 2000   | 2002           |

Zródło: Opracowanie własne na podstawie stron domowych indeksów.

Przedstawione w tabeli 2 ważniejsze wskaźniki cen nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii konstruowane są one w oparciu o różne założenia metodologiczne. Większość z nich zbudowana jest za pomocą metody średniej ważonej oraz regresji hedonicznej, tylko jeden z indeksów oparty jest na prostej średniej. Informacje dotyczące cen bądź też wartości pochodzą z różnych źródeł: część indeksów oparta jest na cenach transakcyjnych, inne na wartościach oszacowanych dla celów zabezpieczenia kredytów, czy też na cenach ofertowych. Tylko dwa indeksy z wyżej omawianych są korygowane ze względu na zmiany sezonowe. Większość z nich publikowana jest w odstępach miesięcznych. W tabeli 3 zaprezentowano krótką charakterystykę głównych indeksów cen domów w Stanach Zjednoczonych: NAREX<sup>19</sup>, CENNEW<sup>20</sup>, OFHEO<sup>21</sup>, CMPHI<sup>22</sup> oraz CONQNEW<sup>23</sup>.

<sup>19</sup> NAREX jest wskaźnikiem mediany cen transakcyjnych istniejących nieruchomości mieszkaniowych (wszystkich typów, tzn. budynków jednorodzinnych jak i wielorodzinnych), publikowanym przez National Association of Realtors. Dane dotyczące cen transakcyjnych pozyskiwane są od lokalnych stowarzyszeń oraz za pośrednictwem MLS (około 700 podmiotów)

<sup>20</sup> CENNEW jest wskaźnikiem mediany cen transakcyjnych nowych domów publikowanym przez Department Handlu Stanów Zjednoczonych.

<sup>21</sup> OFHEO jest indeksem cen domów jednorodzinnych publikowanym przez Office of Federal Housing Enterprise Oversight. Dane dotyczące cen transakcyjnych jak i wartości rynkowych oszacowanych dla celów zabezpieczenia kredytów pochodzą z baz danych dwóch (wtórny rynek kredytów hipotecznych) organizacji: Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac) oraz Federal National Mortgage Association (Fannie Mae).

<sup>22</sup> CMPHI jest indeksem publikowanym przez Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac) oraz Federal National Mortgage Association (Fannie Mae).

<sup>23</sup> CONQNEW jest indeksem cen nowych domów publikowanym przez U.S. Bureau of the Census.



Tabela 3

## Ważniejsze indeksy cen nieruchomości mieszkaniowych w USA

|                                   | Nazwa indeksu   |   |  |  |   |
|-----------------------------------|---|---|--|--|---|
|                                   | NAREX   | CENNEW  | OFHEO  | CMPHI  | CONQNEW   |
| <b>Autor indeksu</b>              | National Association of Realtors  | Bureau of the Census of the U.S. Department of Commerce | Office of Federal Housing Enterprise Oversight                         | Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac) oraz Federal National Mortgage Association (Fannie Mae) | U.S. Bureau of the Census                                     |
| <b>Źródło danych</b>              | Ceny transakcyjne   | Ceny transakcyjne                                       | Ceny trans. oraz wartości oszacowane dla celów zabezpieczenia kredytów | Ceny trans. oraz wartości oszacowane dla celów zabezpieczenia kredytów                                       | Badania ankietowe wśród właścicieli jak i firm deweloperskich |
| <b>Metoda konstrukcji indeksu</b> | mediana   | mediana   | powtórnej sprzedaży  | powtórnej sprzedaży  | Regresja hedoniczna   |
| <b>Zasięg</b>                     | Cały kraj, 4 główne jednostki podziału terytorialnego oraz na poziomie metropolii | Cały kraj, 4 główne jednostki podziału terytorialnego   | Cały kraj  | Cały kraj  | Cały kraj, 4 główne jednostki podziału terytorialnego         |
| <b>Częstotliwość</b>              | miesięczna  | miesięczna  | miesięczna   | miesięczna   | miesięczna  |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie literatury.

Źródłem danych do konstrukcji indeksów cen nieruchomości mieszkaniowych w Stanach Zjednoczonych najczęściej są ceny transakcyjne. Wskaźniki konstruowane są w oparciu o medianę lub też metodę powtórnej sprzedaży. Większość z nich publikowana jest w odstępach miesięcznych.

W tabeli 4 zaprezentowano krótką charakterystykę głównych indeksów cen domów w Stanach Zjednoczonych: REIA<sup>24</sup>, CBA<sup>25</sup>, ABS<sup>26</sup>, Residex<sup>27</sup> oraz APM<sup>28</sup>.

<sup>24</sup> www.reiaustralia.com.au. REIA (Real Estate Institute of Australia) publikuje kwartalny raport RealEstateMarketFacts, w którym zawarte są informacje dotyczące mediany cen zawartych transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych (analizie poddane są oddzielnie domy jednorodzinne oraz wszystkie inne budynki pełniące funkcje mieszkalną) w ośmiu głównych miastach Australii (Sydney, Melbourne, Brisbane, Adelaide, Perth, Hobart, Darwin, Canberra). Na podstawie uzyskanych median cen dla ośmiu miast konstruowany jest indeks cen domów dla Australii w oparciu o średnią ważoną (waga dla każdego miasta jest liczba domów znajdujących się w danym mieście).

<sup>25</sup> www.commbank.com.au. CBA (Commonwealth Bank of Australia) indeks cen domów oparty jest na wartościach rynkowych oszacowanych dla celów zabezpieczenia kredytów (dokładnie rzecz ujmując oparty jest na wartościach zaakceptowanych do udzielenia kredytu, czyli defacto na cenach transakcyjnych). Swoim zasięgiem obejmuje osiem największych miast w Australii (Sydney, Melbourne, Brisbane, Adelaide, Perth, Hobart, Darwin, Canberra). Indeks ten zbudowany jest w oparciu o medianę.

<sup>26</sup> www.abs.gov.au. ABS (Australian Bureau of Statistics). Główny Urząd Statystyczny w Australii publikuje indeksy cen domów (obejmują zarówno rynek pierwotny jak i wtórny) dla głównych miast Australii (Sydney, Melbourne, Brisbane, Adelaide, Perth, Hobart, Darwin, Canberra) oraz dla całego kraju (na podstawie tych ośmiu miast) w oparciu o metodę średniej ważonej.



Tabela 4

## Ważniejsze indeksy cen nieruchomości mieszkaniowych w Australii

| Nazwa indeksu                     |   |   |  |                             |  |
|-----------------------------------|---|---|--|-----------------------------|--|
|                                   | REIA  | CBA   | ABS  | Residex                     | APM  |
| <b>Autor indeksu</b>              | Real Estate Institute of Australia                            | Commonwealth Bank of Australia                                | Australian Bureau of Statistics  | Residex Company             | Australian Property Monitors                                   |
| <b>Źródło danych</b>              | Ceny transakcyjne, dane uzyskane od pośredników nieruchomości | Wartości rynkowe oszacowane dla celów zabezpieczenia kredytów | Ceny transakcyjne oraz wartości rynkowe oszacowane dla celów zabezpieczenia kredytów | Ceny transakcyjne           | Ceny transakcyjne oraz informacje od pośredników nieruchomości |
| <b>Metoda konstrukcji indeksu</b> | Mediana   | Mediana   | Metoda średniej ważonej  | Metoda powtórnej sprzedaży  | Mediana  |
| <b>Korekta sezonowa</b>           | brak  | brak  | brak   | brak                        | brak   |
| <b>Zasięg</b>                     | Osiem głównych miast  | Osiem głównych miast  | Osiem głównych miast   | Sydney, Melbourne, Brisbane | Osiem głównych miast   |
| <b>Częstotliwość</b>              | kwartalna   | kwartalna   | kwartalna  | kwartalna                   | kwartalna  |
| <b>Rok rozpoczęcia</b>            | 1978  | 1984  | 1989   | 1978                        | 1993   |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie stron domowych indeksów (przypisy od nr 207 do 211).

Przedstawione w tabeli 8 indeksy cen nieruchomości mieszkaniowych dostępnych w Australii charakteryzują się, mimo swej różnorodności, pewnymi cechami wspólnymi. Zasięg przestrzenny obejmuje prawie we wszystkich indeksach osiem największych miast w Australii, tylko indeks Residex dotyczy trzech miast: Sydney, Melbourne oraz Brisbane. Większość indeksów skonstruowana jest w oparciu o metody proste – oparte są o medianę. Dwa indeksy, ABS oraz Residex, mogą być odwzorowaniem zbliżonym do czystej ceny, gdyż zbudowane zostały na średniej ważonej oraz metodzie powtórnej sprzedaży. W konstrukcji indeksów wykorzystywane są głównie ceny transakcyjne (w sytuacji gdy brak jest danych lub ich ilość jest niewystarczająca wówczas próby rozszerza się o wartości oszacowane w procesie wyceny – sytuacja taka ma miejsce w przypadku indeksów: REIA, ABS oraz APM), rzadziej używane są dane pochodzące wyłącznie z operatów szacunkowych.

Porównanie przebiegu wskaźników cen nieruchomości, wykorzystujących różne metody jak i źródła danych, może dostarczyć interesujących wniosków. Na wykresach 1, 2, 3 i 4 przedstawiono kształtowanie się głównych wskaźników cen nieruchomości w Wielkiej Brytanii w okresie długim jak i krótkim.

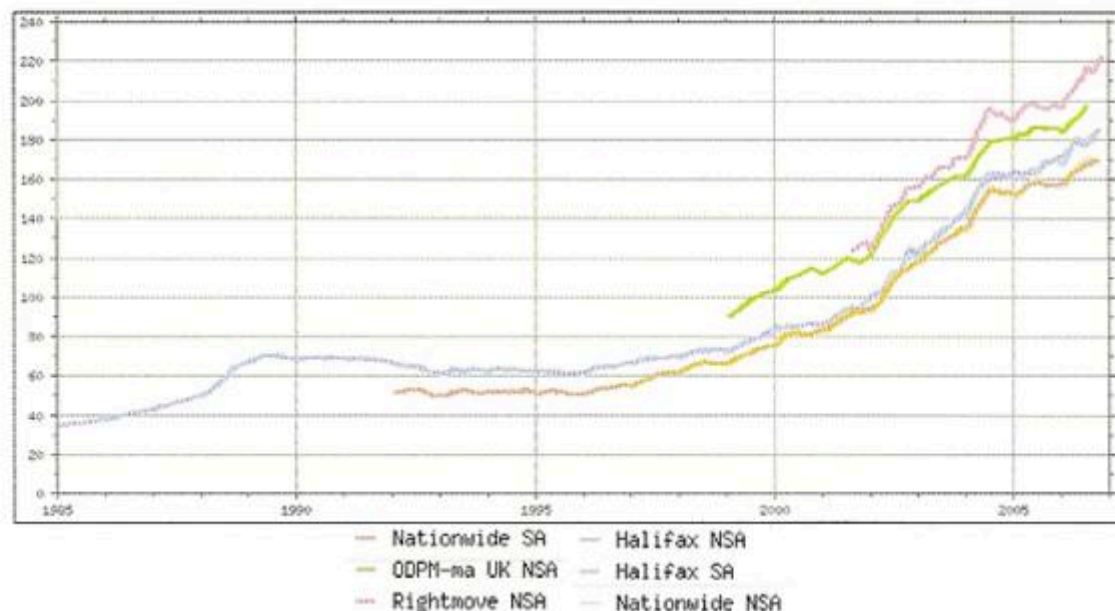
<sup>27</sup> www.residex.com.au. Residex – indeks ten publikowany jest przez firmę Residex, zajmującą się analizami rynku nieruchomości. Zasięg przestrzenny ograniczony jest do trzech miast: Brisbane, Melbourne oraz Sydney. Indeks skonstruowany jest w oparciu o ceny transakcyjne domów jednorodzinnych jak również mieszkań zlokalizowanych w innego typu budynkach.

<sup>28</sup> www.apm.com.au. APM – indeks ten publikowany jest przez firmę Australia Property Monitors, zajmującą się analizami rynku nieruchomości. Zasięg geograficzny obejmuje osiem głównych miast w Australii (Sydney, Melbourne, Brisbane, Adelaide, Perth, Hobart, Darwin, Canberra). Indeks skonstruowany jest w oparciu o ceny transakcyjne domów jednorodzinnych jak również mieszkań zlokalizowanych w innego typu budynkach.



Wykres 1

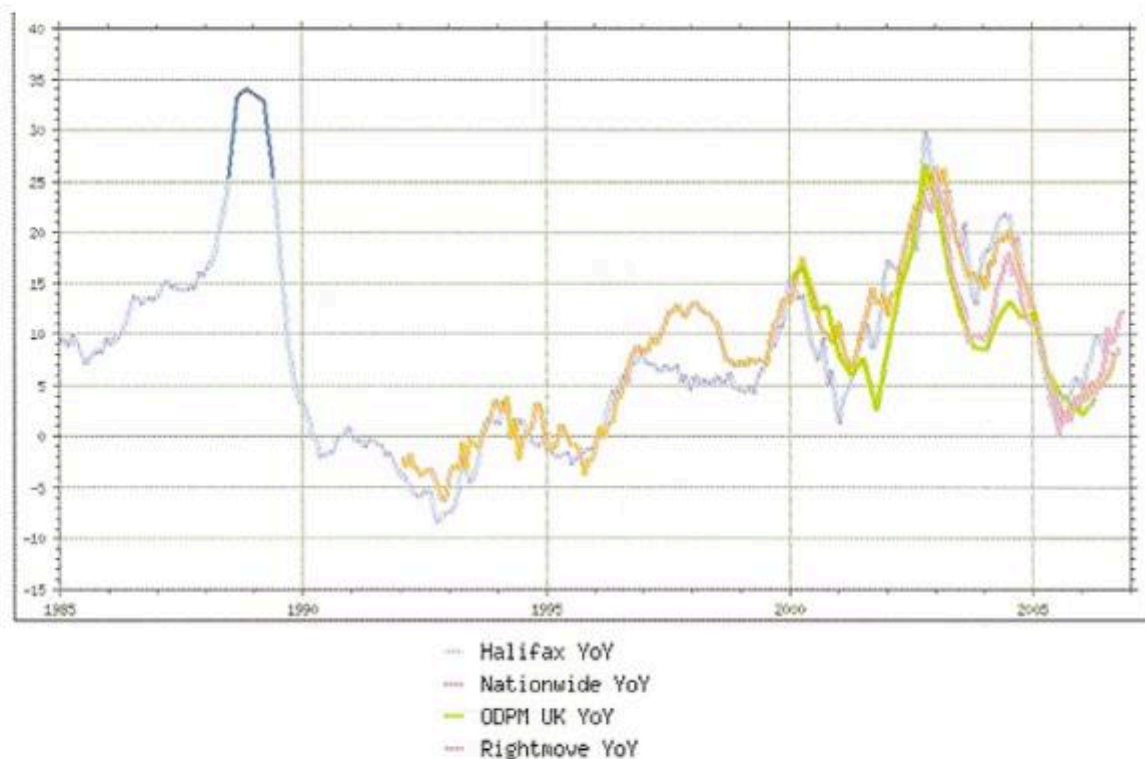
**Kształtowanie się cen nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii w oparciu o wskaźniki: Halifax, Nationwide, ODPM oraz Land Registry w latach 1985-2006 (w tys. funtów)**



Źródło: [www.houseprice.uk.net](http://www.houseprice.uk.net).

Wykres 2

**Procentowe zmiany cen nieruchomości mieszkaniowych (rok do roku) w Wielkiej Brytanii w oparciu o wskaźniki: Halifax, Nationwide, ODPM oraz Land Registry w latach 1985-2006**

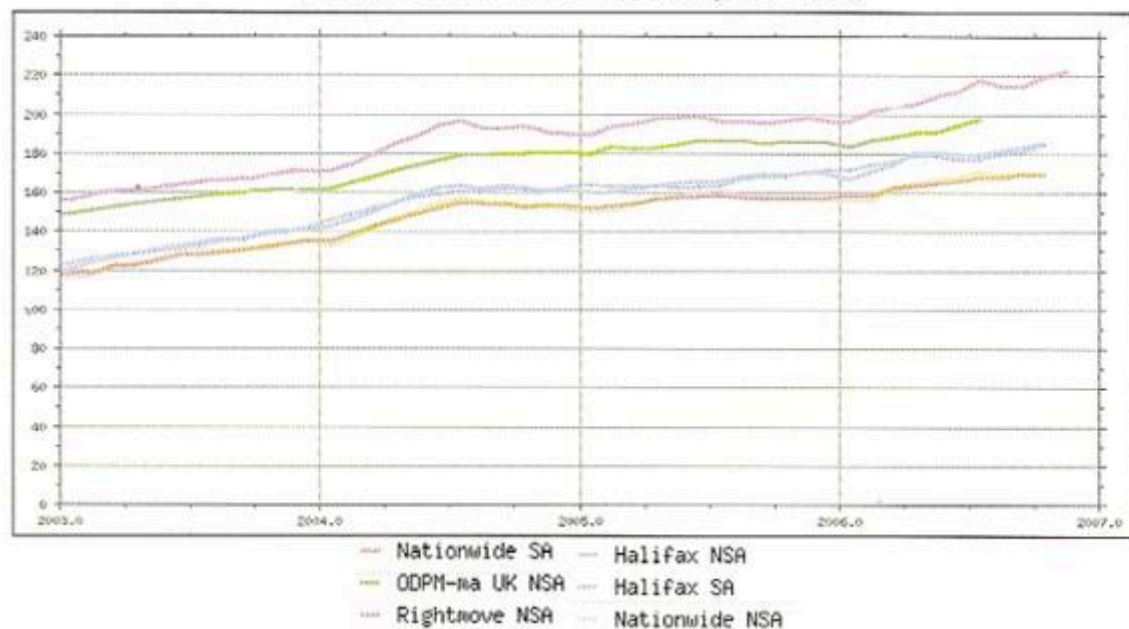


Źródło: [www.houseprice.co.uk.net](http://www.houseprice.co.uk.net).



## Wykres 3

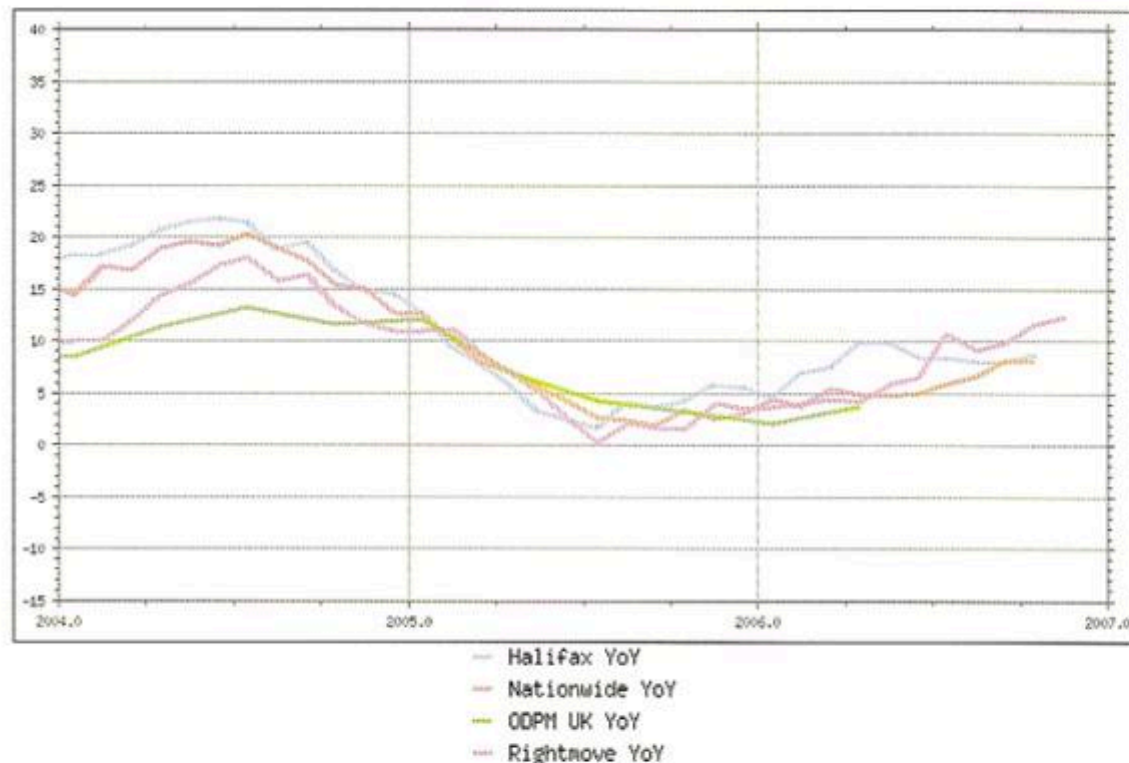
**Kształtowanie się cen nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii w oparciu o wskaźniki: Halifax, Nationwide, ODPM oraz Land Registry w latach 2003-III kw. 2006 (w tys. funtów)**



Źródło: [www.houseprice.uk.net](http://www.houseprice.uk.net).

## Wykres 4

**Procentowe zmiany cen nieruchomości mieszkaniowych (rok do roku) w Wielkiej Brytanii: Halifax, Nationwide, ODPM oraz Land Registry w latach 2003-III kw. 2006**



Źródło: [www.houseprice.uk.net](http://www.houseprice.uk.net).



Z analizy wykresów 1 i 2 można wyciągnąć wniosek, że wszystkie indeksy mają bardzo podobny trend długookresowy. Mimo, że skonstruowane są w oparciu o różne metody jak również bazują na różnych źródłach danych, w sposób niemalże identyczny przedstawiają zachowanie się cen nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii w latach 1985-2006.

Inaczej sytuacja przedstawia się w odniesieniu do zmian krótkookresowych (wykresy 3 i 4). Wydaje się, że wybór metody jak i źródła danych mogą mieć znaczenie w przypadku analizy indeksów w krótkim przedziale czasowym. Przyczyną tego może być fakt, że różne typy nieruchomości w krótkim czasie mogą zachowywać się odmiennie.

#### Bibliografia

1. A. Leventis, Removing Appraisal Bias from a Repeat-Transactions House Price Index: A Basic Approach, *Ofheo Working Papers* 2006, nr 06-1.
2. An Improved National House Price Index Using Land Registry Data, *Calnea Analytics Limited* 2005.
3. B. Case, S. Wachter, *Residential Real Estate Price Indices as Financial Soundness Indicators: Methodological Issues*, BIS Paper 2005, nr 2.
4. H.O. Pollakowski, *Data Sources for Measuring House Price Changes*, *Journal of Housing Research* 1995, vol. 6, nr 3.
5. *Informacje w wycenie nieruchomości*, red. naukowy A. Hopfer, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2005.
6. J. H. Mark, M. A. Goldberg, *Alternative House Price Indices: An Evaluation*, *AREUA Journal* 1984, vol. 12, nr 1.
7. J. M. Quigley, *A Simple Hybrid Model for Estimating Real Estate Price Indexes*, *Journal of Housing Economics*, vol. 4, rok 1995.
8. J.E. Zabel, *Controlling for Quality in House Price Indices*, *Journal of Real Estate Finance and Economics* 1999, vol.19.
9. K. W. Chau, S. K. Wong, C. Y. Yiu, H. R. Leung, *Real Estate Price Indices in Hong Kong*, *Journal of Real Estate Literature* 2005, vol. 13, nr 5.
10. R. Wood, *A Comparison of UK Residential House Price Indices*, BIS Paper 2005, nr 21. *Statystyka*, red. naukowy J. Paradysz, Wyd. Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 2005.



**Zbigniew Niemczewski**  
Prawnik,  
Kancelaria Solski  
& Partnerzy



**Witold Solski**  
Rzecznawca  
Majątkowy  
Uprawnienia nr 4290  
Kancelaria Solski  
& Partnerzy

Zbigniew Niemczewski, Witold Solski

## RODZINNE OGRODY DZIAŁKOWE I ICH MAGIA

Bronisław Malinowski, wiodąca postać polskiej antropologii kulturowej z pewnością nie spodziewał się opracowując wyniki badań, że wybrany przezeń dla jednego z najważniejszych dzieł tytuł tak znakomicie wpisze się w Polską rzeczywistość początku XXI wieku. Opis zachowań społecznych, uprawy ziemi i obrzędów towarzyszących rolnictwu na wyspach Trio-brancha daleki jest wprawdzie od próby analizy problematyki ogrodów działkowych z punktu widzenia rzeczoznawstwa majątkowego ale magia towarzysząca jednemu i drugiemu zjawisku, choć nieco innej proveniencji osadzona jest na równie trwałych podstawach.

### 1. Podstawy prawne

Ogrody działkowe funkcjonują na podstawie Ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku o rodzinnych ogrodach działkowych – dalej urod – (Dz.U.05.169.1419), która w swym aktualnym kształcie zniosła obowiązywanie większości postanowień starszej Ustawy z dnia 6 maja 1981 roku o pracowniczych ogrodach działkowych (tekst jednolity Dz. U. 96.85.390 z późniejszymi zmianami).

Dodatkowo, Polski Związek Działkowców – organizacja nadrzędna skupiająca w swych strukturach wszystkie ogrody i monopolizująca działalność społeczną działkowców wypracowała dwa dokumenty ogólne stanowiące obok urod podstawę działania poszczególnych ogrodów:



- Statut Polskiego Związku Działkowców (dalej Statut) uchwalony przez VII Krajowy Zjazd Delegatów Polskiego Związku Działkowców Uchwałą nr 1 z dnia 6 kwietnia 2006 roku, oraz
- Regulamin Rodzinnego Ogrodu Działkowego (dalej Regulamin) uchwalony przez Krajową Radę Polskiego Związku Działkowców w dniu 7 kwietnia 2004 roku i znowelizowany Uchwałą nr 1/XXIV/2006 KR PZD z dnia 23 listopada 2006 roku oraz Uchwałą nr 5/XXV/2007 KR PZD z dnia 25 stycznia 2007 roku.

Jednocześnie w węższych aspektach działalności ogrodów na ich funkcjonowanie mają także wpływ niektóre uregulowania szczegółowe, w tym między innymi ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami) oraz ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami).

## 2. Nieco faktów

Według stanu na październik 2007 roku na terenie kraju funkcjonuje niemal 5.200 rodzinnych ogrodów działkowych obejmujących obszar blisko 44 tysięcy hektarów i liczbie 966 tysięcy działek. Jak na swoich stronach internetowych twierdzi Polski Związek Działkowców z jednej działki korzystają średnio cztery osoby to ogólna liczba korzystających z działek wynosi niemal cztery miliony osób a to już około 10 % ludności naszego kraju. Nie dziwi zatem, że działkowcy skutecznie lobują na rzecz swego środowiska. Aktualnie nie są dostępne szczegółowe informacje na temat rozmieszczenia poszczególnych ogrodów, a PZD nie prowadzi (lub nie chce udostępnić) żadnych statystyk dotyczących proporcji położenia ogrodów w miastach i poza nimi.

Na terenie Poznania oraz dawnego województwa poznańskiego (sprzed ostatnich zmian podziału administracyjnego kraju, choć obszar działania poszczególnych Zarządów Okręgowych nie pokrywa się z podziałem administracyjnym) działa 313 ogrodów działkowych o łącznej powierzchni 2.717 ha i liczbie niemal 56 tys. działek. W granicach administracyjnych miasta Poznania działają 93 ogrody działkowe.

Intuicyjne postrzeganie faktu lokalizacji ogrodów pokrywa się ze szczerkowymi danymi statystycznymi – znaczna część z nich położona jest w obrębie wielkich aglomeracji miejskich, częstokroć na terenach potencjalnie cennych inwestycyjnie.

## 3. Działania rzeczoznawcy majątkowego odniesieniu do ogrodu

### 3.1. Likwidacja ogrodu

Na gruncie Ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych czynności rzeczoznawcy majątkowego wymagane są w przypadku likwidacji ogrodu. Zadaniem rzeczoznawcy jest wówczas oszacowanie wartości składników majątkowych stanowiących własność użytkowników działek oraz oszacowanie wartości składników majątkowych stanowiących własność Polskiego Związku Działkowców.

O ile ustawa jasno mówi, że składniki majątkowe stanowiące własność PZD szacowane być powinny według kosztów odtworzenia to już w przypadku mienia stanowiącego własność użytkowników działek takiej precyzji przepis nie zawiera. Wydaje się, że przez analogię należy przyjąć, że wartość tej grupy składników majątkowych szacować należy również według kosztów odtworzenia o ile celem szacowania wartości jest jej ustalenie dla wypłaty odszkodowania związanego z likwidacją ogrodu. W zależności od określenia celu i zakresu szacowania, może nim być wszak bądź to ustalenie wartości nakładów dla ustalenia wartości odszkodowania bądź ustalenie wartości pełnego odszkodowania, czynności rzeczoznawcy obejmowały będą różne obszary. W pierwszym przypadku rzeczoznawca wyraźnie to podkreślając w opinii winien oszacować jedynie wartość nakładów, w drugim równie jasno opisując zakres szacowania winien uwzględnić również pozostałe składniki odszkodowania należnego PZD oraz użytkownikom działek.

Pamiętać równocześnie należy, że obowiązek odszkodowawczy podmiotu, na rzecz którego dokonuje się likwidacji ogrodu działkowego jest znacznie szerszy niż tylko wypłata stosownych odszkodowań Związkowi oraz użytkownikom działek. Podmiot taki zobowiązany jest zapewnić odpowiednio przygotowany teren o uregulowanym stanie prawnym, nie mniejszy niż dotychczasowy, w miejscu odpowiednim dla potrzeb i funkcjonowania ogrodu oraz odtworzyć na nim urządzenia i budynki odpowiadające rodzajem urządzeniom i budynkom zlikwidowanego ogrodu. Widać zatem, że obowiązek odszkodowawczy podmiotu,



na rzecz którego następuje likwidacja ROD jest niezwykle szeroki i obejmuje w praktyce odwołanie podstawowej infrastruktury, wypłaty odszkodowań, rekompensatę strat (art. 20 ust. 3 urod) a także, jeśli likwidacja następuje w okresie wegetacyjnym rekompensatę utraconych korzyści w wysokości wartości utraconych plonów szacowanej według cen obowiązujących w obrocie rynkowym.

Choć w świetle postanowień Ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych likwidacja ogrodu wydaje się znacząco utrudniona zapotrzebowanie na czynności rzeczoznawcy majątkowego może pojawić się również na etapie sporządzania analizy finansowej zasadności pozyskania gruntu zajętego przez ROD. Ponieważ grunty zajęte przez rodzinne ogrody działkowe w przeważającej części nie stanowią własności PZD (oddane są PZD w użytkowanie lub użytkowanie wieczyste) zarówno organy samorządowe jak i prywatni inwestorzy potencjalnie mogą analizować zasadność funkcjonowania ogrodów na atrakcyjnych inwestycyjnie terenach oraz rozważać finansowe scenariusze przeniesienia ogrodu. Analiza taka winna obejmować wszelkie spodziewane i ustawą przewidziane hipotetyczne koszty związane z przeniesieniem ogrodu wymienione w akapicie poprzedzającym. Zresztą, mimo że ustawodawca na etapie formułowania aktu prawnego dołożył należytej staranności w warstwie ochrony PZD oraz jego mienia nie ustrzegł się przed pułapkami faktycznie umożliwiającymi likwidację ogrodu bez nadmiernych konsekwencji finansowych z tym związanych.

### 3.2. Roszczenia właścicieli gruntów

Pracownicze ogrody działkowe, które na mocy przepisów przejściowych urod stały się rodzinnymi ogrodami działkowymi korzystały w poprzednim okresie ustrojowym ze znaczącej ochrony prawnej oraz pomocy państwa. Jako wpisane w założenia polityki społecznej PRL wspomagane były również w zakresie pozyskiwania gruntów co w połączeniu z nieuregulowanym stanem prawnym wielu terenów rodzi spory własnościowe.

Ustawa w art. 24 mówi, że zasadne roszczenia osób zgłoszone do nieruchomości zajętej przez rodzinny ogród działkowy podlegają zaspokojeniu wyłącznie przez wypłatę odszkodowania lub zapewnienie nieruchomości zamiennej. Jednocześnie zapis ustawowy ujawnia, że skutki roszczeń o których mowa obciążają właściciela nieruchomości. Wydaje się, że taka konstrukcja przepisu w hipotetycznym przypadku konieczności rozliczenia wartości nieruchomości zajętej przez ROD oraz odszkodowania bądź nieruchomości zamiennej przysporzy powołanym rzeczoznawcom majątkowym znacznych trudności. Wykonanie takiej opinii zlecić może zarówno sąd rozstrzygający spór jak i strony tegoż sporu na etapie mediacji w postępowaniu przedsądowym. W obu postępowaniach istotne dla rzeczoznawcy będą daty stanu nieruchomości zajętej przez ROD oraz sprecyzowany cel wykonania opinii oraz jej zakres. Prawdopodobnie szczegółowych rozstrzygnięć wymagał będzie sposób korzystania z nieruchomości przed jej zajęciem pod urządzenie ogrodu oraz możliwości zagospodarowania. Teza dowodowa przedstawiona rzeczoznawcy przez sąd wymagała będzie wnikliwej analizy oraz ostrożności w formułowaniu założeń.

### 4. Użytkowanie działki w ogrodzie

Zasadą generalną ujętą w art. 15 ust. 2 urod jest, że „nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działce, wykonane lub nabyte ze środków finansowych użytkownika działki, stanowią jego własność.” Jednocześnie art. 14 wyżej przywołanej ustawy mówi: „Polski Związek Działkowców ustanawia w drodze uchwały na rzecz swojego członka bezpłatne i bezterminowe prawo użytkowania działki i pobierania z niej pożytków (użytkowanie działki)”, które zgodnie z zapisami ust. 4 może być ujawnione w księdze wieczystej.

W stanie faktycznym, wzmiankowanym oczywiście w urod mamy do czynienia z dwoma rodzajami użytkowania. Po pierwsze, jeśli grunty, na których urządzony jest ogród działkowy zostały oddane Polskiemu Związkowi Działkowców w użytkowanie wieczyste to na wniosek użytkownika działki Związek może nadać mu prawo użytkowania w formie umowy cywilnoprawnej zawartej aktem notarialnym. Będziemy zatem mieli do czynienia z właściwym prawem użytkowania wspartym na art. 252 Kodeksu cywilnego. Po drugie, jeśli grunty, na których urządzono ogród oddane zostały PZD w użytkowanie, wtedy faktycznie użytkownik działki, będąc użytkownikiem zależnym nabywa nie prawo użytkowania lecz prawo wykonania użytkowania w zastępstwie PZD. Z punktu widzenia użytkownika treść tych praw jest podobna jednak wypada stwierdzić, że prawo użytkowania ustanowione na podstawie umowy cywilnoprawnej jest prawem silniejszym od prawa wykonania użytkowania przede wszystkim dlatego, że samo jest ograniczonym prawem rzeczowym pozostającym w posia-



daniu użytkownika, który jednocześnie korzystać może z pełnej ochrony swoich praw przewidzianej normami kodeksowymi.

Jednocześnie zgodnie z orzecznictwem (porównaj I SA 67/01 oraz II CK 526/04) prawo użytkownika oraz prawo wykonania użytkownika oznacza określony zespół uprawnień do używania rzeczy i pobierania z niej pożytków. Oba te uprawnienia posiadają określoną wartość majątkową i są uprawnieniami o charakterze cywilnoprawnym. Należy bezzwłocznie dodać, że w procesie szacowania wartości dla niektórych celów należy wartość tych praw bezwzględnie ująć w procesie wyceny.

Użytkowanie, jako prawo do korzystania z rzeczy cudzej jest równocześnie prawem niezbywalnym oraz jako ustanowione na rzecz podmiotu jest prawem nie podlegającym dziedziczeniu – wygasającym najpóźniej z chwilą śmierci uprawnionego.

Wspomniane wcześniej dokumenty (Statut i Regulamin) wypracowane przez Polski Związek Działkowców niosą jednak ze sobą pewne pułapki, których rzeczoznawca w trakcie czynności zawodowych winien być świadomy. Ograniczenia ustawowe zostały bowiem w tych dokumentach rozluźnione (pomijam tutaj ewentualny brak zgodności z prawem wspominając jedynie o stanie faktycznym). Po pierwsze § 76 Regulaminu mówi, że w razie wygaśnięcia członkostwa w PZD i prawa użytkownika działki na skutek śmierci członka Związku, współmałżonek zachowuje prawo do korzystania z działki i podlega ochronie PZD. Nabywa także prawo użytkownika o ile w przewidzianym terminie złoży wniosek o nadanie członkostwa PZD. Po drugie członek PZD nie będący w związku małżeńskim ma prawo złożyć zarządowi pisemne oświadczenie wskazujące osobę bliską wspólnie z nim korzystającą z działki jako swego następcę na wypadek śmierci, która to osoba bliska po spełnieniu kilku warunków formalnych będzie mogła przejąć uprawnienia członka. Do osób bliskich w rozumieniu Statutu zalicza się: dzieci, rodziców, wnuki, rodzeństwo i ich dzieci – krąg „dziedziczących” jest zatem szeroki i wydaje się, że może w postępowaniu sądowym zostać rozszerzony również na inne osoby pozostające z uprawnionym we wspólnym gospodarstwie domowym (np. w konkubinacie).

Prawdziwym „węzłem gordyjskim”, nie omówionym w piśmiennictwie jest zagadnienie prawa własności nakładów na działkę w rodzinnym ogrodzie działkowym. Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych wyraźnie mówi w art. 15 ust. 2, że nakłady te pozostają własnością użytkownika działki o ile zostały przezeń wykonane lub nabyte z jego środków finansowych.

Wątpliwości rodzą się zatem w dwóch obszarach. Pierwszym z nich jest prawo własności drzew oraz innych nasadzeń, które w zgodzie z normą art. 48 Kodeksu cywilnego stanowią części składowe gruntu i jako takie pozostają własnością właściciela nieruchomości. Drugim z obszarów, z punktu widzenia użytkowników działek a także rzeczoznawcy majątkowego być może istotniejszym są altany wzniesione na działkach ROD. Wspomniana już norma art. 48 Kodeksu cywilnego wyraźnie stwierdza, że: *„z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane [...]”*. Wspomniana ustawa, czyli Kodeks cywilny w żadnym miejscu nie specyfikuje altan wzniesionych na terenie ROD jako odrębnych od gruntu przedmiotów prawa własności. Z kolei norma art. 46 Kodeksu cywilnego stwierdza, że *„nieruchomościami [...] są również budynki trwale związane z gruntem lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”*. Niewątpliwie w myśl postanowień Prawa budowlanego altana posadowiona na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym jest budynkiem. Powinna być także zatem, na mocy postanowień art. 46 Kodeksu cywilnego w związku z art. 15 ust. 2 Ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, jako odrębny od gruntu przedmiot własności nieruchomością. Wtedy jednak na mocy postanowień Kodeksu cywilnego dla przeniesienia jej własności należałoby stosować formę szczególną umowy to jest akt notarialny, co faktycznie nie ma miejsca. Wydaje się zatem, że utrwalona praktyka neguje przymiot nieruchomości w stosunku do altan posadowionych na rodzinnych ogrodach działkowych, co w sposób oczywisty rodzi konsekwencje związane z jej własnością. Dalsze zastosowanie do nasadzeń oraz altan na działkach rodzinnych ogrodów działkowych przepisów o użytkowaniu rodzi coraz to większe komplikacje natury prawnej i finansowej, których rzeczoznawca w praktyce szacowania wartości nie jest władny rozstrzygać, które jednak w przypadkach konieczności wykonania oszacowania muszą być rozstrzygane łącznie, z pełną świadomością niedostatków postanowień prawa w tym zakresie.



Rozważając problematykę prawną oraz stan faktyczny działek w rodzinnych ogrodach działkowych należy również zwrócić uwagę na ważny fakt zmiany użytkowników działek powstający na bazie transakcji kupna – sprzedaży. Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych zasadniczo nie przewiduje możliwości zmiany użytkownika działki na podstawie transakcji rynkowej. Dodatkowo, jak to zostało przedstawione wcześniej nie bardzo wiadomo czego taka transakcja (jakiej wiązki praw) miałaby dotyczyć. W praktyce jednak spotykamy się z ogłoszeniami o „sprzedaży działek w ROD” oraz faktycznymi transakcjami, które ich dotyczą. Zastrzeżenia ustawowe (urod), Regulaminowe oraz Statutowe są przez Polski Związek Działkowców pojmowane dość liberalnie. Zmiana użytkownika działki, jak wynika z praktyki społecznej odbywa się na zasadzie transakcji kupna – sprzedaży oraz dopełnienia formalności związanych z przyjęciem nabywcy w poczet członków Polskiego Związku Działkowców (pragnę zwrócić uwagę, że wszystkie precyzyjne pojęcia wykorzystane w niniejszym akapicie mają swoiste, właściwe tylko dla przedmiotu rozważań znaczenie).

## 5. Czynności rzeczoznawcy w odniesieniu do działki w ogrodzie

Zgodnie z postanowieniami Regulaminu zmiana użytkownika działki położonej na terenie rodzinnego ogrodu działkowego następuje w przypadku:

- pozbawienia lub wygaśnięcia członkostwa w PZD i prawa użytkownika działki;
- zamiany działki przez dotychczasowego użytkownika w tym samym lub innym ogrodzie działkowym;
- może nastąpić również w przypadku rozwiązania małżeństwa przez rozwód.

W stanie faktycznym zmiana użytkownika działki następuje również w wyniku transakcji sprzedaży oraz niekiedy w wyniku zniesienia współwłasności w trakcie podziału masy spadkowej.

Jak wspomniano wcześniej użytkownikowi działki, z zastrzeżeniem uwag punktu 4. przysługuje:

- prawo własności nasadzeń oraz obiektów wzniesionych na działce;
- prawo korzystania z działki w węższym (jako wykonanie użytkowania) lub szerszym sensie.

W zależności od celu i zakresu szacowania rzeczoznawca majątkowy musi zdawać sobie sprawę z tego, co faktycznie (jaka wiązka praw) jest przedmiotem czynności zwłaszcza, że zgodnie z postanowieniami statutu oraz faktycznymi wypadkami konieczności wykonania oszacowania wartości rzeczoznawca działa w warunkach sporu stron.

### 5.1. Wygaśnięcie prawa użytkowania działki

Zasadą generalną osadzoną na § 87 Regulaminu jest, że wartość nasadzeń i urządzeń na działce ustala się polubownie i dopiero w przypadku sporu zarząd może zlecić z własnej inicjatywy bądź na wniosek i koszt zainteresowanych dokonanie wyceny biegłym rzeczoznawcom. Ustawa, Regulamin ani Statut nie precyzują rodzaju wartości jaką miałby wyliczyć biegły. Nie wiadomo zatem, czy wartość nasadzeń i urządzeń obliczona być winna według wartości odtworzeniowej czy też według wartości „rynkowej”. Z jednej strony Regulamin mówi, że wartość tę można na wniosek i koszt ustępującego z działki ustalić w drodze przetargu, co wskazywałoby na jakiś rodzaj wartości rynkowej (nie w pełni zgodnej z jej definicją z ustawy o gospodarce nieruchomościami) natomiast z drugiej strony, w przypadku pozbawienia uprawnionego do korzystania z działki bliższe będzie pojęcie odszkodowania za utracone składniki mienia, czyli oszacowanie winno być wykonane z uwzględnieniem ich wartości odtworzeniowej. Wątpliwość ta rodzi się jednak wyłącznie w wypadku wygaśnięcia prawa użytkowania działki zachodzącego jako sankcja wobec jej dotychczasowego użytkownika.

Należy dopuścić hipotetyczną możliwość wygaśnięcia prawa użytkowania działki na skutek śmierci uprawnionego nie pozostającego w związku małżeńskim, który jednocześnie nie złożył deklaracji w sprawie osób bliskich. W wyniku takiego zbiegu zdarzeń prawo korzystania z działki oraz własność naniesień wejdzie w skład masy spadkowej. Pojawi się tutaj problem rozliczenia wartości użytkowania działki oraz wartości naniesień w masie spadkowej, dodajmy użytkowania, jako ograniczonego prawa rzeczowego



niepodlegającego dziedziczeniu. Jeśli taki hipotetyczny bieg zdarzeń połączymy z faktycznymi transakcjami „sprzedaży działek w ROD” okaże się, że szacowana dla ustalenia wartości składnika spadkowego wartość winna być wykonana według wartości „rynkowej”.

W kontekście rozważań nad szacowaniem wartości odtworzeniowej należy wspomnieć o dwóch przynajmniej obserwacjach przeprowadzonych w praktyce oraz, co może ważniejsze poddać ich wyniki pod dyskusję środowiskową.

Z uwagi na to, że altany na rodzinnych ogrodach działkowych budowane są w przeważającej większości metodami gospodarczymi ich wartość odtworzeniowa powinna być, być może szacowana bez ujmowania w obliczeniach narzutów oraz zysków firm budowlanych. Wprawdzie taki system obliczeń wpłynie ujemnie na prezentowaną wartość jednak bliższy będzie rzeczywistym kosztom odtworzenia konkretnego obiektu jakim jest altana.

Po wtóre wartość nasadzeń w postaci drzew i krzewów, szczególnie ozdobnych jak się wydaje lepiej jest oceniać w porównaniu do ich cen rynkowych prezentowanych choćby w katalogach internetowych. Wartości niektórych roślin podane w przyjętej do stosowania w środowisku rzeczoznawców majątkowych pozycji Krzysztofa Zmarlickiego (*„Szacowanie wartości roślin sadowniczych na plantacjach towarowych, oraz upraw ogrodniczych w ogrodach działkowych i przydomowych przy ustalaniu odszkodowania za wywłaszczenie”*) w sposób znaczący odbiegają od ich wartości postrzeganej przez środowisko działkowców. Przykładem może być tutaj wartościowanie konwalii, których jeden metr kwadratowy oszacowany jest zgodnie ze wspomnianą publikacją na około 20 zł natomiast ta sama konwalia postrzegana jest przez działkowców jako chwast bez wartości.

## 5.2. Zmiana użytkownika działki

Do przypadku zmiany użytkownika działki następującego w warunkach braku zgody dojść może również w wyniku zniesienia wspólności ustawowej (np. na skutek rozwodu). Prawo, jakie przysługiwało przed rozwodem faktycznie obojgu małżonkom obejmowało zarówno prawo użytkowania działki jak i prawo „własności” nakładów. Ograniczenie rozliczenia do wartości nakładów zwłaszcza szacowanej jako wartość odtworzeniowa pomniejszona o stopień zużycia rodzić musi uzasadnione wątpliwości natury majątkowej. Zgodzić się bowiem wypada, że jeden z małżonków obok utraty „własności” nakładów traci również prawo do użytkowania działki, które zgodnie z wyrokiem wspomnianym w punkcie 4 jest prawem majątkowym. Nie można go zatem pominąć w praktyce rozliczania wartości majątku wspólnego.

## 6. Uwagi końcowe

Szacowanie wartości rynkowej prawa użytkowania działki w rodzinnym ogrodzie działkowym oraz prawa własności nakładów napotyka znaczące trudności już na etapie opisu stanu prawnego przedmiotu szacowania. Nie jest bowiem jasne, pomimo pozornie precyzyjnych zapisów ustawowych jaka wiązka praw związanych z działką i poczynionymi na niej nakładami będzie właściwa dla opisu przedmiotu szacowania.

Stosowanie szacowania według wartości odtworzeniowej pomniejszonej o stopień zużycia z fatycznego punktu widzenia jest możliwe jedynie w nielicznych przypadkach związanych z utratą prawa użytkowania działki czy to na skutek likwidacji ogrodu, czy też w sytuacji nałożonej na użytkownika sankcji.

Szacowanie wartości „rynkowej” prawa do użytkowania działki oraz praw związanych z poczynionymi na niej nakładami napotyka na dodatkową przeszkodę w postaci absolutnego braku wiarygodnych danych o zawartych transakcjach. Biegły w zakresie wyceny nieruchomości powinien mieć w takim wypadku możliwość posługiwania się ofertami sprzedaży konkretnych działek i być może w toku czynności starać się je zweryfikować. Odniesienie w takim przypadku wartości jedynie do wartości nakładów oraz pominięcie wartości prawa użytkowania skutkuje nierzetelnością sporządzonej opinii.







Pierwszą Radę Stowarzyszenia tworzyli:

- **Michał Kosmowski** – Przewodniczący
- **Adam Futro i Teresa Prył** – Wiceprzewodniczący,
- **Anna Stuligrosz** – Skarbnik,
- **Ewa Bogdańska** – Sekretarz Rady,
- **Wojciech Ratajczak, Justyna Maciejowska, Zbigniew Jedliński, Andrzej Janicki** – Członkowie Rady.

9 kwietnia 2003 r. Walne Zebranie Członków wyłoniło następną Radę Stowarzyszenia, w skład której weszli:

- **Adam Futro** – Przewodniczący
- **Michał Kosmowski i Jerzy Dąbek** – Wiceprzewodniczący,
- **Ewa Banaś** – Skarbnik,
- **Ewa Bogdańska** – Sekretarz Rady,
- **Teresa Prył, Wojciech Ratajczak, Marian Witczak, Marian Zawadka** – Członkowie Rady.

Kolejne Walne Zebranie Członków, w dniu 12 kwietnia 2006 r., wybrało obecną Radę Stowarzyszenia, która tworzą:

- **Anna Poszyler** – Przewodnicząca
- **Janusz Andrzejewski i Marian Witczak** – Wiceprzewodniczący,
- **Ewa Jakóbiec** – Skarbnik,
- **Ewa Bogdańska** – Sekretarz Rady,
- **Jerzy Dąbek, Michał Kosmowski, Wojciech Ratajczak, Grzegorz Szczurek** – Członkowie Rady.

Dziś SRMWW należy do najliczniejszych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych i na jubileusz XV-lecia grupuje 238 członków, którzy w miarę swoich możliwości i potrzeb uczestniczą w szkoleniach odbywających się przed każdym zebraniem członków, konferencjach i spotkaniach.

Od maja 2001 r. ukazuje się Biuletyn SRMWW, który stanowi kontynuację powstałego w Wielkopolsce Rzecznik Majątkowego – obecnie kwartalnika wydawanego przez PFSRM, a którego pierwszą Redakcję tworzyli: **Mariusz Gertner, Zdzisław Małecki, Dobrosław Wojciechowski i Jerzy Zębał**. Biuletyn ukazuje się w miarę potrzeb zwykle cztery razy w roku i nie tylko promuje członków i propaguje dobry wizerunek rzeczoznawcy ale również publikuje opracowania przydatne w codziennej działalności zawodowej. Towarzyszy także ważnym dla środowiska wydarzeniom. We wrześniu 2007 r. ukazał się kolejny – 16 numer, w którym zamieszczona została informacja o XVII Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych, która odbędzie się w Poznaniu w dniach 25-27 września 2008 r. w salach Centrum Kultury Zamek.

Temat roboczy konferencji ma dotyczyć problematyki, którą środowisko poznańskie para się od przynajmniej kilku lat i która przewijała się przez kolejne Sympozja które na trwałe wpisały się o ogólnopolski program szkoleń organizowanych corocznie od 2004 roku w Kiekrzu i ostatecznie w roku 2007 w Rosnówku. Temat przewodni Konferencji związany będzie z obszarami po części nowymi dla rzeczoznawców i gromadził będzie zagadnienia skoncentrowane wokół inwestycji liniowych i całej problematyki z nimi związanej – od wyceny gruntu – po odszkodowania; oraz z szeroko pojętą ochroną środowiska – w zakresie dotyczącym rzeczoznawców majątkowych.

Dorobek środowiska stanowi sumę sukcesów jego członków. Rzecznikami majątkowymi zrzeszonymi w naszym Stowarzyszeniu są przedstawiciele środowisk naukowych Poznania – z profesorami: **Marią Trojanek, Andrzejem Skarzyńskim i Witoldem Wielickim**.

**Zdzisław Małecki** obecnie Przewodniczący Zespołu Ekspertów Zawodowych – był członkiem Prezydium Tymczasowej Komisji Porozumiewawczej Stowarzyszeń Regionalnych, która doprowadziła do powstania PFSRM. Współtworzył pierwszy jej Statut.

Wielu uczestniczy w życiu politycznym regionu, aktywnie działa na rynku nieruchomości jako deweloperzy i pośrednicy w obrocie nieruchomościami, a część współtworzy warunkowania rzeczoznawstwa jako delegaci i reprezentanci SRMWW do prac w Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej; Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, Komisji Arbitrażowej,



Komisji Szkoleń, Komisji Legislacji, Komisji Arbitrażowej, Komisji ds. Wydawnictw, Komisji Współpracy Międzynarodowej, Komisji Odznaczeń, Komisji ds. Bazy Danych i Analiz, Komisji ds. Biegłych Sądowych i w Radzie Redakcyjnej „Rzeczoznawcy Majątkowego”.

Rzeczoznawcy wielkopolscy stanowią także awangardę ruchu dążącego do utworzenia samorządu zawodowego.

XV-lecie to jubileusz Stowarzyszenia – organizacji powstałej po przemianach ustrojowych, a przecież korzenie zawodu są starsze. **Michał Kosmowski** widzi uniwersalne jego początki w starożytności. Metody dochodowe i porównawcze stosowali rzeczoznawcy w II Rzeczypospolitej, a okres Polski Ludowej to czas metody odtworzeniowej. Wydaje się, że przyszłość zmiernie będzie do rozwoju zawodu w jego europejskim kształcie i żadne dziejowe czy polityczne figle nie staną temu procesowi na przeszkodzie.

**Nasi przedstawiciele aktywnie uczestniczyli w budowaniu zawodu rzeczoznawcy na poziomie międzynarodowym, krajowym i regionalnym. Przypominają o tym historyczne zdjęcia.**



*Spotkanie robocze*

**Pobyt delegacji polskich rzeczoznawców w Londynie w 2002 roku.**



*Wizyta w RICS – bankiet na tarasie siedziby*



*Wizyta w Londynie – przed siedzibą RICS*



*Rada Krajowa PFSRM, Warszawa 2003 r.*



*Jubileusz X lecia ruchu stowarzyszeniowego rzeczoznawców majątkowych wielkopolski, Poznań 2002 r.*



Jan Żurawski

# POZNAŃSKA DEBATA

Wielkopolska debata nad opracowanym standardem wyceny dla zabezpieczenia wiarytelności zgromadziła 23 października 2007 r. w Poznaniu 47 rzeczoznawców majątkowych zainteresowanych problematyką.

Oprócz prowadzących: Magdaleny Małeckiej Piłujskiej reprezentującej członków zespołu opracowującego standard, Jerzego Adamiczki – przewodniczącego zespołu opracowującego standard i Jana Konowalczyka – Przewodniczącego Komisji Standardów PFSRM spotkanie zaszczyli obecnością zaproszeni goście: Iwo Betke – Przewodniczący Komisji Arbitrażowej PFSRM i Zdzisław Małecki z Komisji Ekspertów PFSRM.

Zebranych przywitała Przewodnicząca Rady SRMWW Anna Poszyler, a Michał Kosmowski zapoznał ze sprawami organizacyjnymi debaty i kierował dyskusją.

Jerzy Adamiczka swoje wystąpienie rozpoczął od przedstawienia stanu prac nad standardami. Wyjaśnił powód ich aktualizacji, wynikający z konieczności dostosowania wymagań międzynarodowych do realiów rynku polskiego na obecnym etapie jego rozwoju, a w stosunku do standardu wyceny dla zabezpieczenia wiarytelności – koniecznością ujednoczenia sposobu patrzenia na wartość przez banki krajowe i zagraniczne.

Szczegółową prezentację standardu przedstawiła Magdalena Małecka-Piłujska koncentrując się na strukturze, odniesieniu do innych standardów, zagadnieniach kluczowych, nowościach i różnicach. Zwróciła uwagę na konieczność dostosowania polskich standardów do międzynarodowych, wynikającą również z postępującej globalizacji i coraz częstszych transakcji transgranicznych, w których głos doradcy winni mieć polscy rzeczoznawcy na zasadach równych z rzeczoznawcami europejskimi. Nastąpi to jednak jedynie wtedy, gdy efekt pracy polskiego rzeczoznawcy będzie dawał inwestorom możliwość porównania efektywności inwestycji, a bankom – możliwość porównania stabilności finansowej opartą na jednolitych, przejrzystych zasadach.

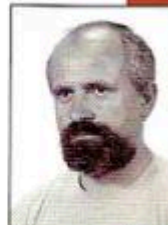
Najwięcej emocji wśród uczestników wzbudziły:

- modyfikacja definicji wartości rynkowej, rozumianej jako najbardziej prawdopodobna cena dla optymalnego sposobu użytkowania i rozumienie terminu „optymalny sposób użytkowania”;
- uwzględnianie wymagań i wewnętrznych instrukcji wierzycieli;
- ujawnianie okoliczności ograniczających przydatność nieruchomości dla ustanowienia zabezpieczenia,
- konsumpcja wymaganych przez standard założeń w kontekście sprecyzowanych w przepisach uwarunkowań sporządzania operatu szacunkowego.

Powodów emocji należy upatrywać w zwiększeniu nakładów pracy nad operatem i w podnoszeniu poziomu wymagań w stosunku do rzeczoznawcy, widzianych przez pryzmat opłacalności poczynań. W dyskusji, która dotyczyła możliwych interpretacji wartości rynkowej, zwłaszcza w połączeniu z wizją inwestora, uczestnicy podkreślali:

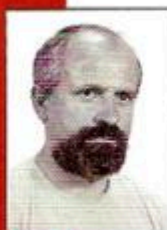
- trudności w zaprezentowaniu właściwego optymalnego sposobu użytkowania, zwłaszcza na małych lokalnych rynkach;
- niebezpieczeństwa zbliżenia się do wartości indywidualnej;
- odpowiedzialność za przyjęte założenia;
- oraz brak pomocnych analiz i opracowań.

Zwiększone wymagania standardu w stosunku do rzeczoznawców i dostosowanie do polskich realiów twórcy standardu zilustrowali wymaganiami Tegowy i zawartymi w Międzynarodowych Standardach Wyceny, które zawierają formuły rozszerzone i pokazują kierunek dalszych zmian. Podsumowaniem dyskusji było wystąpienie Zdzisława Małeckiego, który wysoko oceniając pracę zespołu, podziękował autorom opracowania za wkład pracy i czas poświęcony na udział w debatach. Zwrócił również uwagę na błędy merytoryczne i wniósł uwagi do formy i treści zapisów, zwłaszcza w dostosowaniu wymagań – do możliwości wykonawców i precyzji sformułowań wykluczających dowolność interpretacji. Iwo Betke również dziękował zespołowi, podkreślał rangę opracowania, wysokie wymagania stawiane przez standard rzeczoznawcom majątkowym. Podsumowanie dyskusji przez Przewodniczącą SRMWW Annę Poszyler zakończyło poznańską debatę. Pomimo minorowej atmosfery i ogólnego twierdzenia, że „dobrze to już było” może warto spojrzeć nieco optymistycznie w przyszłość i uwierzyć, że wykonywanie zleceń za minimalną płacę musi się kiedyś skończyć i nadejść czasy godziwych zarobków za dobrze wykonaną pracę. A do tego czasu – robmy swoje.



**Jan Żurawski**  
Rzecznik  
Majątkowy,  
uprawnienia nr 3482  
Pełnomocnik  
Stowarzyszenia  
ds. „PR”





Jan Żurawski

## V SYMPOZJUM POZNAŃ 2007

**Jan Żurawski**  
Rzecznik  
Majątkowy,  
uprawnienia nr 3482  
Pełnomocnik  
Stowarzyszenia  
ds. „PR”

Kiedy w ubiegłym roku kończyło się IV Sympozjum poświęcone wycenie odszkodowań w ochronie przyrody i środowiska – wydawało się, że sprawy odszkodowań są wyjaśnione i warsztatowo nie powinny nastręczać trudności parającym się tymi zagadnieniami. Mało kto przypuszczał, że wejdzie w życie nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz nabiorą tempa prace związane z realizacją obiektów związanych z przygotowaniem EURO 2012, czyli, że wystąpią dwa elementy mające istotny wpływ na działania rzeczoznawców majątkowych: – z jednej strony uwarunkowania prawne, z drugiej – dynamiczny rozwój infrastruktury oddziałującej z reguły niekorzystnie na wszystkie elementy środowiska naturalnego.



V Sympozjum, które odbyło się w Rosnówku w dniach 4-6 października 2007 r.



Uczestniczyło w nim 130 zainteresowanych, którzy przez trzy dni zgłębiali problematykę na wykładach, warsztatach tematycznych i dyskusjach.



Na uroczystej kolacji oraz biesiadzie można było (smakując efekty pracy wielkopolskich kucharzy) wymienić doświadczenia, nawiązać i odnowić znajomości

Foto: Ewa Bogdańska



Stąd Aktualne uwarunkowania prawne i warsztatowe szacowania nieruchomości, opłat planistycznych i adiacenckich oraz odszkodowań w inwestycjach liniowych i ochronie środowiska i przyrody stały się tematem V Sympozjum, które odbyło się w Rosnówku w dniach 4-6 października 2007 r.

Uczestniczyło w nim 130 zainteresowanych, którzy przez trzy dni zgłębiali problematykę na wykładach, warsztatach tematycznych i dyskusjach.

**Dzień pierwszy** poświęcony został analizie zmian przepisów prawnych w zakresie gospodarki nieruchomościami, planowania przestrzennego, budownictwa oraz ochrony przyrody i środowiska, w zakresie ich wpływu na warsztat rzeczoznawcy majątkowego. Wykład przygotował i przeprowadził niekwestionowany autorytet w tej dziedzinie – Zdzisław Małeki, który od początku Sympozjów czyli od 2002 r. dzieli się swoim doświadczeniem i wiedzą z uczestnikami. Skupił się głównie na zmianach w Ustawie o gospodarce nieruchomościami, na Ustawie o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012, Ustawie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz Ustawie o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie. Z charakterystyczną swobodą wynikłą z doskonałej znajomości tematu i dużymi umiejętnościami owacyjnymi potrafił w zajmujący sposób przedstawić istne elementy ustaw, które nieprawny czytelnik może czasem pominąć.

### **Drugi dzień przeznaczony został na warsztaty tematyczne.**

Michał Kosmowski i Janusz Andrzejewski dzielili się doświadczeniami z zakresu odszkodowań w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego w Krzesinach pod Poznaniem.

Służebność przesyłu i bezumowne korzystanie z nieruchomości przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej wnikliwie przedstawił pełnomocnik do spraw szkoleń SRMWW kol. Jerzy Dąbek. Zapoznał z rodzajami i statusem prawnym urządzeń przesyłowych, trybami pozyskiwania praw do nieruchomości pod urządzenia infrastruktury technicznej, pokazał jak określać wartość szkód powstałych przy ich budowie oraz odszkodowań za ustanowione służebności i bezumowne korzystanie.

Elżbieta Jakóbiec i Janusz Walczak omówili skutki finansowe uchwalenia planu miejscowego oraz zadania rzeczoznawcy niezbędne do określenia kwoty opłaty planistycznej i adiacenckiej. Uwarunkowania prawne zilustrowali przykładami opracowań tematyki dla wybranych terenów powiatu poznańskiego.

Wycena wód i obiektów stawowych, wsparta autorytetem prof. dr hab. Jerzego Mastyńskiego, została naświetlona przez eksperta nie tylko w tej dziedzinie kol. Mariana Witczaka. Po południu, zagadnienia praktyczne z zakresu służebności gruntowej na konkretnym przykładzie ze swojej praktyki zawodowej objaśniała Monika Szapiro – Nowakowska, bez której trudno sobie wyobrazić poznańskie sympozja, które od początku zaszczyca swoją obecnością.

Ostatni dzień oddany został do dyspozycji zaproszonym gościom Zygmuntovi Bojarowi i Janowi Konowalcukowi. Pierwszy wnikliwie przedstawił problematykę wyceny gruntów przeznaczonych i zajętych pod drogi publiczne, poczynając od uwarunkowań historycznych zapisów prawnych, poprzez obowiązujące przepisy – po możliwości i sugestie interpretacyjne.

Z nowymi regulacjami prawnymi dotyczącymi standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych zapoznał zebranych Jan Konowalcuk. Pokazał kierunki i harmonogram prac Komisji Standardów oraz projekt Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny.

Dyskusja i odpowiedzi wykładowców na pytania zebranych zakończyły V Sympozjum Poznaniu.

Na uroczystej kolacji oraz biesiadzie można było (smakując efekty pracy wielkopolskich kucharzy) wymienić doświadczenia, nawiązać i odnowić znajomości, a przede wszystkim zyskać chwilę odpoczynku, na który zwykle brak czasu w nawale pracy i mozołach codziennych wycen.

V sympozjum przygotowane i przeprowadzone zostało w przeważającej części siłami SRMWW. Pokazało potencjał intelektualny i możliwości wielkopolskich rzeczoznawców, dowiodło umiejętności organizacyjnych Przewodniczącego i Rady Stowarzyszenia, było doskonałym sprawdzianem przed przyszłoroczną Krajową Konferencją Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu.