

DEFINICJE NIERUCHOMOŚCI I DZIAŁKI GRUNTU JAKO PODSTAWY DO PRAWIDŁOWO SPORZĄDZONEGO OPERATU SZACUNKOWEGO W ZWIĄZKU Z OPŁATĄ PODZIAŁOWĄ



Marcin Czarnecki
Rzecznik Majątkowy Nr 3911
Biegły sądowy

Wstęp

Podstawowym przepisem regulującym zasadę sporządzenia wyceny na potrzeby opłaty adiacenckiej jest art. 98a ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. 2010r. nr 102, poz. 651 ze zm. zwana dalej uogn). Zgodnie z nim wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Stan przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania, a stan po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Oczywiście, oprócz tej głównej zasady istnieją dodatkowe wskazówki jak pominięcie w każdym ze stanów części składowych nieruchomości lub konieczność pominięcia powierzchni działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne.

W praktyce wyceny dominuje przesądzenie, że według stanu po podziale, wartość nieruchomości stanowi sumę wartości wydzielonych działek gruntu. Z punktu widzenia delimitacji uogn traktujących o „wartości rynkowej” (art. 4.6a i 151), „nieruchomości gruntowej” (art. 4.1.) oraz „nieruchomości podobnej” (art.4.16.), a także „działce gruntu” (art. 4.3.), takie założenie można delikatnie określić jako nie do końca poprawne. Niestety poza przytoczonym wcześniej przepisem 98a uogn, brak jest jakichkolwiek imnych wytycznych czy norm regulujących

postępowanie przy sporządzeniu wyceny na potrzeby renty podziałowej. Po wszechnie wiadomo, że rzeczoznawca majątkowy sam dokonuje wyboru podejścia i metody wyceny, uwzględniając cel i inne parametry (art. 154). Powstaje jednak pytanie, czy taka swoboda i niezależność w interpretacji algorytmu wyceny powinna mieć miejsce oraz czy sposób wyceny nieruchomości poprzez sumę wartości działek gruntu daje możliwość obrony sporządzonej opinii. Jak pokazuje praktyka w zakresie najnowszych wyroków Sądów Administracyjnych, zastosowanie do wyceny nieruchomości podobnych do działek gruntu powstałych po podziale nie znajduje aprobaty wśród orzeczników sądowych. Za ich przykładem podążają także decyzje wydawane na niższym szczeblu drabiny administracyjnej, czyli opinie Samorządowego Kolegium Odwoławczego, orzekające, że wartość po podziale powinna być określona dla całości nieruchomości i nie w oparciu o działki ewidencyjne wchodzące w skład wycenianej nieruchomości.

Taka sytuacja wymaga szczególnej troski ze strony naszego środowiska, zwłaszcza że, jak się wydaje, panuje niepisane przyzwolenie na sporządzenie operatów szacunkowych przy użyciu tej wygodnej „protezy”. Niejednokrotnie spotykamy się z uzasadnieniem uczestników rynku nieruchomości, zaliczanych do piewców tej metody, że przecież podziału dokonują się w celu sprzedaży poszczególnych działek gruntu, właściciel korzysta na wydanej decyzji

podziałowej, a ostatecznie konsumuje wyższą wartość ze względu na wydzielenie szeregu potencjalnych, odrębnych nieruchomości. Proszę jednak pamiętać, że opłata powinna odpowiadać faktycznemu wzrostowi, a nie projekcji wzrostu w odległym (niezdefiniowanym) czasie. Poza tym czy uprawnione jest ingerowanie tak dalece w prawo właściciela do uzyskania dochodu z odpłatnego zbycia swojego majątku. Przeciwnie w przypadku sprzedaży powstaje także obowiązek podatkowy. Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 1991r. nr 80, poz. 350 ze zm.), dochody uzyskane ze sprzedaży nieruchomości mogą być zwolnione z podatku tylko pod warunkiem, że w ciągu dwóch lat zostaną przeznaczone na inne cele mieszkaniowe, przez które należy rozumieć m.in. nabycie nowego mieszkania, domu, działki budowlanej, wyremontowanie własnego domu lub spłatę kredytu, który został zaciągnięty na cele mieszkaniowe przed dniem uzyskania przychodu ze zbycia nieruchomości.

Zatem konsekwencją błędnie określonego przedmiotu wyceny może okazać niesprawiedliwe obciążenie właściciela lub użytkownika wieczystego, opłatą znacznie wyższą niż faktycznie powinna wynosić. W takich przypadkach różnica wartości określonej poprzez sumowanie wartości poszczególnych działek gruntu może przekraczać, nawet dwukrotnie, wartość gruntu przed podziałem. Zależność taka może mieć miejsce w lokalizacjach szczególnie atrakcyjnych, gdzie ceny działek gruntu osiągają poziom znacznie odbiegający od cen średnich.

Jak wiadomo trudniej jest pozyskać materiał porównawczy do wyceny obszaru tzw. pola inwestycyjnego w stanie przed podziałem na tle transakcji w obszarze pojedynczych działek gruntu po podziale. A jeszcze trudniej jest przefiltrować rynek pod kątem nieruchomości podzielonych, które były w całości przedmiotem obrotu. Dysproporcja w deficytowości tych rynków powoduje, że wycena poprzez sumę wartości pozornie wydaje się być pewniejsza i w ocenie rzeczoznawcy majątkowego bardziej precyzyjna. Nie bardziej mylnego. W mojej ocenie, w celu prawidłowego odwzorowania zmiany cen, należy dążyć do wyznaczenia dwóch rynków o najbardziej zbliżonych względem siebie cechach. Tylko takie podejście pozwoli na stworzenie dwóch modeli, które można będzie poddać analizie jednolitym zestawem najbardziej zbliżonych cech. Z tego punktu widzenia, właściwe byłoby przyjęcie do wyceny pól inwestycyjnych przed podziałem bez siatki granic oraz po podziale z siatką granic. Niestety praktyka pokazuje, że obrót nieruchomościami z naniesionym podziałem jest bardzo sporadyczny, a w obszarze wielu rynków lokalnych czy „prowincjonalnych” wręcz nie istnieje.

Dlatego, w sytuacji braku rynku nieruchomości podobnych, należy opracować metodę pośrednią, która będzie oparta na relacji lub współczynniku obliczonym na podstawie rynków równoległych. W dalszej części publikacji postaram się zademonstrować algorytm postępowania oraz potencjalną receptę jaką może warto zastosować w sytuacji braku transakcji na nieruchomości podobne według stanu po podziale.

Zasady określania wartości metodą bezpośrednią i pośrednią

Na Rysunku 1 pokazano jak wygląda typowa nieruchomość według stanu przed i po podziale, przy czym linią przerywaną zakreślono, co zgodnie z definicją nieruchomości powinno być przedmiotem wyceny.

Jest to oczywiście stan optymalny i rzadko spotykany w praktyce wyceny, jednakże niniejsze opracowanie ma na celu przedstawienie właściwego sposobu podejścia do wyceny wzrostu wywołanego podziałem, wskazanie wątpliwości i poddanie dyskusji alternatywnej metodologii stosowanej w przypadku braku rynku nieruchomości podobnych.

W stanie przed podziałem mamy do czynienia z gruntem inwestycyjnym, zwykle od kilku tysięcy metrów do kilku hektarów (w przypadku podziału mniejszych powierzchni lub gdy podział dotyczy działki, z której powstają dwie, ewentualnie podział ma na celu wydzielenie jednej działki normatywnej z dużego gruntu, rzadko można wykazać wzrost). W stanie przed podziałem, wycenie podlega działka gruntu o określonych parametrach i przeznaczeniu. Pomija się powierzchnie gruntu wydzielone pod drogi publiczne. Do tego momentu procedura postępowania nie budzi wątpliwości. Poszukujemy gruntów inwestycyjnych o najbardziej zbliżonym przeznaczeniu i innych cechach, w tym powierzchni. Rozbieżność podglądów i procedur stosowanych w opiniach następuje w momencie, kiedy dochodzimy do wyceny

nieruchomości po podziale. W tym miejscu następuje kluczowy dobór nieruchomości podobnych. Na danej nieruchomości dokonane zostały zmiany w postaci geodezyjnego naniesienia siatki granic. Wydzielenie dokonywane jest w ten sposób, że powstają działki gruntu, które potencjalnie mogą stanowić odrębne nieruchomości (w dacie uprawomocnienia podziału ich nie stanowią). Odmienna interpretacja metodologii określenia wartości po podziale skutkuje różnymi wartościami. Stosując ściśle definicje uogólnione określenie wartości powinno obejmować nieruchomość, składającą się z szeregu działek gruntu. Prawidłowo określony przedmiot wyceny wskazuje konieczność poszukiwania transakcji nieruchomościami, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

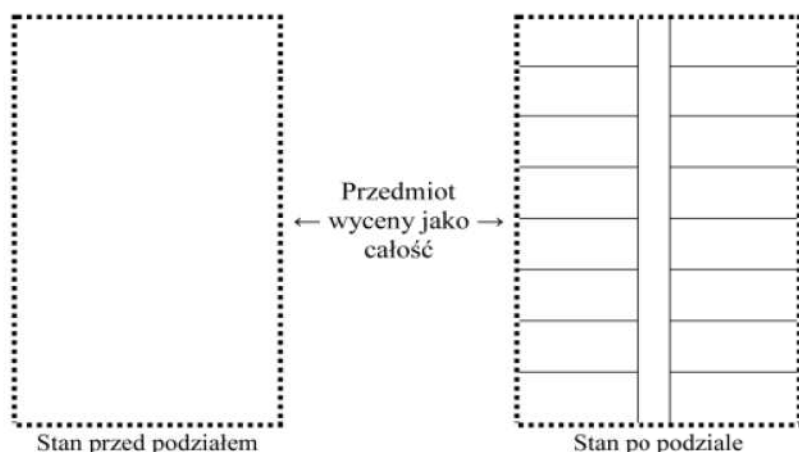
W praktyce wyceny dochodzenie do wartości nieruchomości odbywa się bardzo często poprzez określenie wartości poszczególnych, powstałych po podziale działek gruntu, a następnie sumowanie otrzymanych wyników.

Założenie to mija się wyraźnie z definicjami pojęcia nieruchomości i działki gruntu.

W myśl art. 4 pkt 6a przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. W okolicznościach ustalenia wysokości opłaty adiacenckiej, przedmiotem prawa własności podlegającym wycenie jest nieruchomość zapisana w księdze wieczystej. Nieruchomość ta stanowi zwykle jedną działkę, a następnie zostaje podzielona na pewną ilość działek. Nadanie działkom odrębnych numerów nie wywołuje jeszcze żadnych skutków, bowiem działki takie objęte są jedną księgą wieczystą zatem składają się one na jedną nieruchomość. Zgodnie z definicją kodeksu cywilnego (art. 46. §1) nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (...). Tym samym działka jest pojęciem odrębnym od pojęcia nieruchomości. Działka jest jednostką geodezyjną, oznaczającą obszar gruntu oznaczony na mapie ewidencyjnej granicami, numerem, powierzchnią, rodzajem użytkowania i klasy gruntu. Działka może stanowić samodzielną nierucho-

Rysunek 1

Typowa nieruchomość według stanu przed i po podziale



mość jako przedmiot własności albo wraz z innymi działkami wchodzić w skład nieruchomości, obejmującej kompleks działek. Na gruncie ugn, ustawodawca dokonał także rozróżnienia pojęcia „nieruchomości” i „działki gruntu”. Przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności, natomiast przez działkę gruntu – należy rozumieć niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Nie budzi zatem wątpliwości, że z woli ustawodawcy, pojęcia nieruchomości nie można utożsamiać z pojęciem działki gruntu. Taki sposób rozumowania wykluczył sam ustawodawca formułując wyżej przytoczone definicje nieruchomości gruntowej i działki gruntu. Powyższe oznacza, że w okolicznościach rozpatrywania wartości nieruchomości na potrzeby opłaty podziałowej, przedmiotem wyceny zarówno przed, jak i po podziale może być tylko i wyłącznie nieruchomość zapisana w księdze wieczystej.

Zadaniem rzeczoznawcy jest odzworowanie aktualnej wartości całości gruntu zgodnie z jego definicją i w ramach jednej umowy pomiędzy zbywcą a tym samym nabywcą. Postępowanie polegające wprost na sumowaniu wartości jest przesadną nadinterpretacją podstawowych wytycznymi zawartych w wymienionych definicjach ustawowych.

Mając na uwadze powyższe, tylko prawidłowe określenie przedmiotu wyceny w operacie, pozwoli na otrzymanie precyzyjnego wyniku końcowego. Zastosowanie do wyceny po podziale, transakcji nieruchomościami z nanieśionymi granicami geodezyjnymi, jest prawidłowe z punktu widzenia metodologicznego i daje bardziej poprawne wyniki. Uzasadnienie do oszacowania wartości poszczególnych działek normatywnych powstałych po podziale mogłoby mieć miejsce tylko po wyczerpaniu pierwszego opisanego algorytmu postępowania. Przyjęcie do porównania po podziale działek normatywnych powinno mieć charakter wtórny i następować dopiero po zaspokojeniu warunków niezbędnych do określenia wartości metodą bezpośrednią. Oczywiście jest więc, że suma wartości działek gruntu jako metoda pośrednia zastosowana tylko w szczególnych okolicznościach, będzie jedynie „pro-

też”, której zastosowanie powinno mieć charakter incydentalny. Jednocześnie zastosowanie wyceny metodą pośrednią powinno być poprzedzone uzasadnieniem, a następnie powiązane z ustaleniem relacji pomiędzy cenami jednostkowymi nieruchomości z nanieśioną siatką granic a cenami jednostkowymi pojedynczych działek gruntu odpowiadającym działkom powstałym na skutek podziału.

Oczywiście zasady takie powinny być wyprowadzone przez ustawodawcę w porozumieniu ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych lub przez samych rzeczoznawców, jako nickwestionowane przepisy prawa lub algorytm postępowania przy określaniu wartości dla stanu przed i po podziale wynikający z normy zawodowej. Póki co, każdy z nas samodzielnie musi znaleźć rozwiązanie tej kwestii i zastosować metodykę, która pozwoli mu spokojnie zasnąć.

W obecnym stanie rzecz, wobec braku instrumentów do wyceny metodą bezpośrednią, możemy pokusić się o dokonanie analogii do Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a zatem przyjąć, że ustalenie relacji jest pewną dopuszczoną prawem zasadą, którą można zaadaptować na płaszczyźnie opłaty podziałowej. Zgodnie z §29.2. Rozporządzenia występuje zasada dotycząca relacji praw: „jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości”. Podobna wskazówka znajduje się w §36 dotyczącym wartości gruntów pod drogi. Na potrzeby wyceny dróg w pierwszej kolejności poszukiwane są transakcje gruntów „drogowych”, a w przypadku ich braku, w drugiej kolejności dopuszczalne jest określenie wartości z gruntów przyległych. Niewykluczone, że po przeprowadzeniu dyskusji środowiskowej, podobny zabieg proceduralny można będzie zastosować do opłaty podziałowej. Skoro występuje brak

transakcji nieruchomościami podobnymi obejmującymi całe kompleksy działek po podziale, to powinna istnieć możliwość zastosowania innego wariantu wyceny, chociażby poprzez sumę wartości z uwzględnieniem omówionej relacji, pochodzącej z rynków porównywalnych. Oszacowanie wartości nieruchomości jako wartości poszczególnych działek gruntu z uwzględnieniem współczynnika relacji, może wówczas dać rezultat bardziej precyzyjny, odpowiadający rzeczywistej wartości nieruchomości.

Niemniej zastosowanie tego rozwiązania nie znajduje obecnie żadnego uzasadnienia w przepisach czy nawet literaturze, tym samym przedstawiona metoda nie może stanowić wykładni gotowej do stosowania w operatach szacunkowych. Możemy mieć wyłącznie nadzieję, że konsekwencją dyskusji środowiskowej rzeczoznawców majątkowych będzie „usankejonowanie” tego podejścia poprzez uregulowanie normą zawodową w przyszłości.

Ustalenie współczynnika relacji

W sytuacji braku rynku nieruchomości składających się z szeregu działek gruntu z nanieśioną siatką granic według stanu po podziale, dochodzenie do wartości metodą pośrednią, mogłoby przyjąć postać parametryczną:

$$W_N = \sum W_i \times W_R$$

gdzie:

- W_N - wartość nieruchomości
- W_i - wartość poszczególnych działek gruntu po podziale
- W_R - współczynnik relacji

W celu określenia wartości współczynnika relacji należałoby dokonać analizy cen wyznaczonych struktur nieruchomości na podstawie rynków porównawczych/równoległych. Na potwierdzenie, że istnieją transakcje według stanu po podziale, w Tabeli 1 zamieszczono zestawienie nieruchomości sprzedawanych z siatką granic, składających się od kilku do kilkudziesięciu działek gruntu. Dla zebranej próbki reprezentatywnej dokonano analizy kształtowania się cen jednostkowych oraz ustalenia relacji pomiędzy cenami średnimi

pojedynczych działek gruntu, a ceną transakcyjną nieruchomości jako całości. W ten sposób zebrana baza, (zob. Tabela 1) pozwoliła na wskazanie różnicy pomiędzy wartością nieruchomości określoną jako całość, a wartością otrzymaną jako suma wartości poszczególnych działek gruntu. Skumulowanie wyników dla danego obszary nieruchomości o jednolitych parametrach umożliwiła wyprowadzenie współczynnika relacji do zastosowania podejścia pośredniego w wycenie wzrostu wartości na skutek podziału.

Na podstawie zgromadzonego materiału określono średnią cenę za działki gruntu pod budownictwo mieszkaniowe w badanych gminach, a następnie zestawiono z cenami jednostkowymi nieruchomości składających się siatki granic szeregu działek gruntu sprzedanych w ramach jednego aktu notarialnego (Wykres 1).

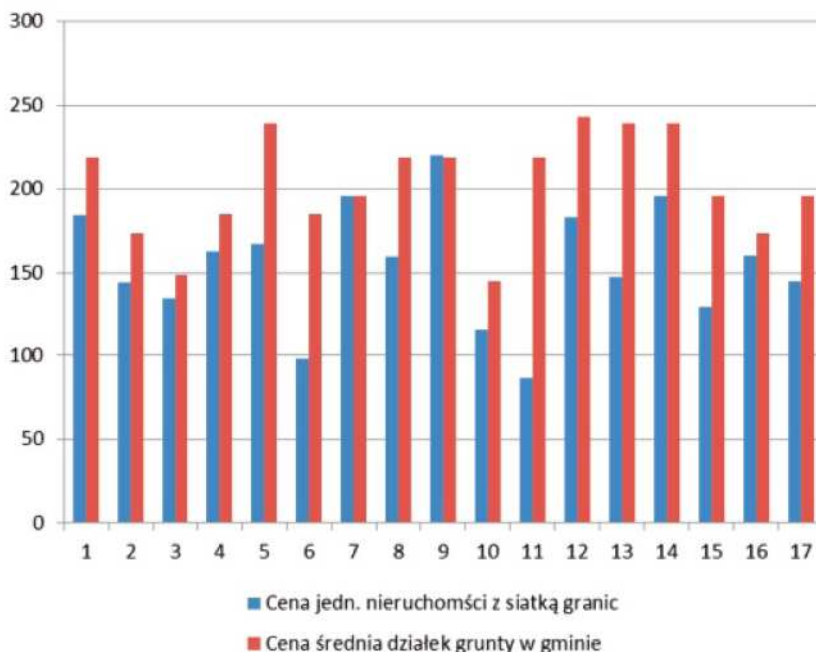
Wykres 1 bezpośrednio wskazuje na istotną różnicę cen, wyłącznie na podstawie zestawienia cen średnich z danej gminy. Oczywiście bardziej precyzyjne wyniki można osiągnąć poprzez zestawienie ceny nieruchomości z siatką granic, przy jednoczesnym określeniu wartości na podstawie sumy wartości działek normatywnych powstałych z podziału, a także przy zastosowaniu większej próbki reprezentatywnej. Niemniej wykazana różnica jest na tyle znacząca, że nie może zostać przemilczana i powinna znaleźć odzwierciedlenie w opinii rzeczoznawcy majątkowego.



Tabela 1

Lp.	Lokalizacja	Cena jednostkowa nieruchomości	Cena średnia pojedynczej działki gruntu w gminie	Relacja cen jednostkowych
1	Gm. Swarzędz – 8 działek o pow. 3307 m ²	184,38	219,00	0,84
2	Gm. Kórnik – 11 działek o pow. 15244 m ²	144,32	174,00	0,83
3	Gm. Mosina – 5 działek o pow. 5038 m ²	135,00	149,00	0,91
4	Gm. Czerwonak – 11 działek o pow. 18952 m ²	162,85	185,00	0,88
5	Gm. Komorniki – 4 działki o pow. 8971 m ²	167,21	239,00	0,70
6	Gm. Czerwonak – 20 działek o pow. 27608 m ²	97,80	185,00	0,53
7	Gm. Dopiewo – 24 działek o pow. 16375 m ²	196,00	196,00	1,00
8	Gm. Swarzędz – 9 działek o pow. 9864 m ²	159,97	219,00	0,73
9	Gm. Swarzędz – 7 działek o pow. 9864 m ²	220,00	219,00	1,00
10	Gm. Rokietnica – 8 działki o pow. 7254 m ²	115,00	145,00	0,79
11	Gm. Swarzędz – 12 działek o pow. 10653 m ²	86,63	219,00	0,40
12	Gm. T. Podgórze – 22 działki o pow. 20006 m ²	183,55	243,00	0,76
13	Gm. Komorniki – 22 działki o pow. 13354 m ²	147,54	239,00	0,62
14	Gm. Komorniki – 17 działek o pow. 10200 m ²	196,08	239,00	0,82
15	Gm. Dopiewo – 141 działek o pow. 30687 m ²	130,00	196,00	0,66
16	Gm. Kórnik – 8 działek o pow. 6542 m ²	160,50	174,00	0,92
17	Gm. Dopiewo – 19 działek o pow. 12071 m ²	144,98	196,00	0,74

Wykres 1



Z pośród analizowanych gmin różnicę przedstawione są na Wykresie 2.

W celu określenia przeciętnej relacji pomiędzy wartością określoną na podstawie sumy wartości działek gruntu po podziale a wartością określoną jako nieruchomości z naniesioną siatką granic, odrzucono dane o skrajnych parametrach. Wówczas wyniki wraz z relacją średnią dla przyjętej próbki transakcji wyglądają jak w Tabeli 2.

Jak wskazuje przedstawione wyliczenie, różnica cen w tym obszarze, czyli relacja ceny nieruchomości jako całości do ceny średniej dla pojedynczej działki gruntu, może kształtować się w przedziale od 53% do 92%. Zatem obrazując tę zależność procentową na jednostkach pieniężnych łatwo obliczyć, że jeśli średnia wartość 1 m² działki gruntu w obszarze danej gminy wynosi 100 zł, to potencjalna wartość jednostkowa nieruchomości objętej podziałem, będzie kształtować się na poziomie 53 zł/m² - 92 zł/m². Różnice zależą od szczególnych cech nieruchomości, ich wielkości, struktury podziału etc. Tym samym udowodniono, że metoda określenia wartości stosowana w wycenie nieruchomości na potrzeby opłaty adiacenckiej z tytułu podziału może rodzić istotne, wymierne skutki, dla właścicieli lub użytkowników wieczystych obciążanych tą daniną publiczną.

Podsumowanie

Niniejsze opracowanie ma charakter autorski, zaś jego celem jest wskazanie jedynie przesłanek, w kierunku usankcjonowania metody pośredniej, której zastosowanie powinno mieć miejsce wyłącznie w przypadkach szczególnie uzasadnionych i na własną odpowiedzialność.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi w myśl art. 151 uogólnie najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Proces wyceny nieruchomości wymaga więc uprzedniej analizy rynku nieruchomości, opartej na wszelkich dostępnych danych. Zasady określania rynku analizowanego zawarte są w §26 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy. W tym celu należy uwzględnić w szczególności, przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych. Przy konstruk-

Wykres 2

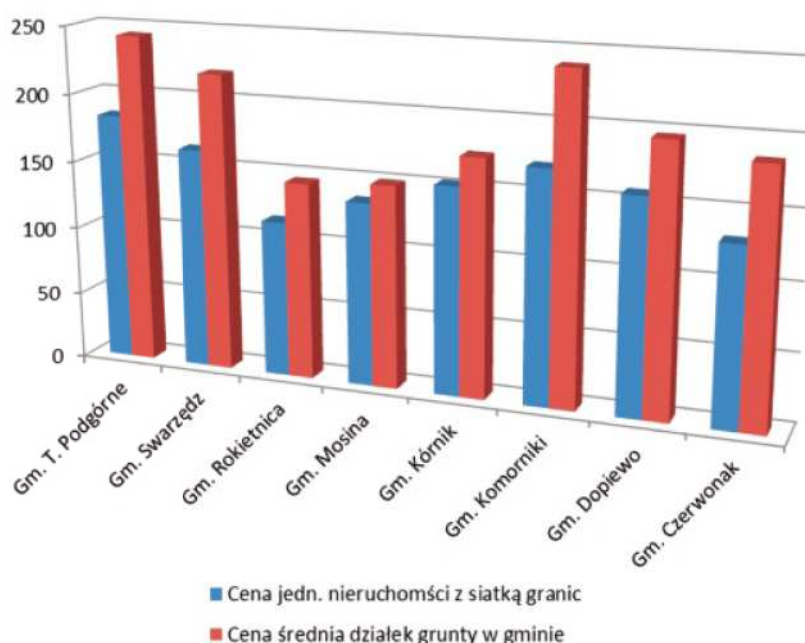


Tabela 2

Lp.	Lokalizacja	Cena jednostkowa nieruchomości	Cena średnia pojedynczej działki gruntu w gminie	Relacja cen jednostkowych
1	Gm. Swarzędz	184,38	219,00	0,84
2	Gm. Kórnik	144,32	174,00	0,83
3	Gm. Mosina	135,00	149,00	0,91
4	Gm. Czerwonak	162,85	185,00	0,88
5	Gm. Komorniki	167,21	239,00	0,70
6	Gm. Czerwonak	97,80	185,00	0,53
7	Gm. Swarzędz	159,97	219,00	0,73
8	Gm. Rokietnica	115,00	145,00	0,79
9	Gm. T. Podgórze	183,55	243,00	0,76
10	Gm. Komorniki	147,54	239,00	0,62
11	Gm. Komorniki	196,08	239,00	0,82
12	Gm. Dopiewo	130,00	196,00	0,66
13	Gm. Kórnik	160,50	174,00	0,92
14	Gm. Dopiewo	144,98	196,00	0,74
W_{rel} przeciętny współczynnik relacji cen jednostkowych				0,77

cji zastosowanej w tej publikacji, obszar rynku równoległego określono przyjmując do analizy dostępne dane o nieruchomościach podobnych z powiatu poznańskiego. Wyznaczenia zależności, którą następnie można przetransponować na dany rynek lokalny, dokonano w oparciu o założenie, że rynki nieruchomości niezależnie od ich specyfiki, poziomu cen i innych cech szczególnych, zachowują się w pewien tożsamy sposób wynikających z ogólnych zasad sterujących ekonomią. Nieruchomości, podob-

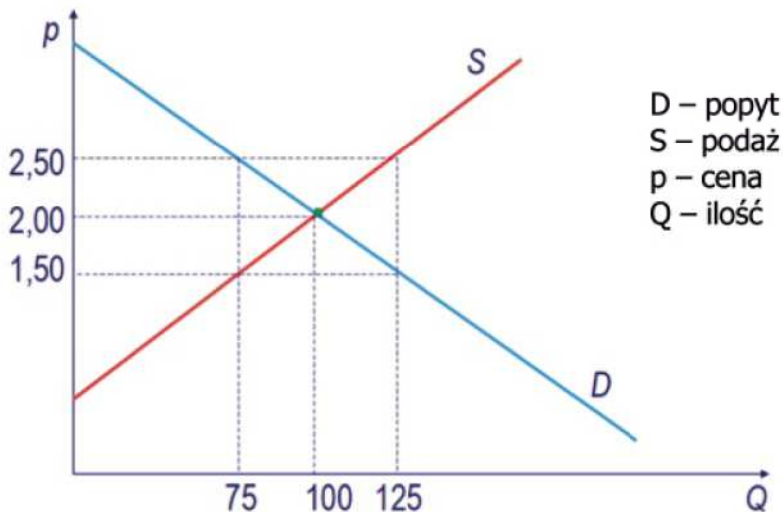
nie jak inne dobra materialne, podlegają tym samym zasadom prawa popytu i podaży kształtującym rynek dóbr.

Prawo popytu:

- im niższa cena dobra, tym *ceteris paribus* większa ilość żądana danego dobra
- zmiany wielkości, którą nabywcy są gotowi kupić w zależności od coraz niższych cen przedstawia na wcześniejszym wykresie krzywa D (np. przy cenie $p=1,50$ gotowi są kupić $Q=125$)

Prawo podaży:

- im wyższa cena dobra, tym ceteris paribus większa ilość oferowana danego dobra
- zmiany wielkości, którą sprzedawcy są gotowi sprzedać w zależności od coraz niższych cen przedstawia na wcześniejszym wykresie krzywa S (np. przy cenie $p=1,50$ gotowi są sprzedać $Q=75$)



Ponieważ rynek nie posiada cech doskonałego, nie występują lub bardzo rzadko występują na nim transakcje identycznymi gruntami. Szczególnie w przypadku tak złożonych nieruchomości można mówić o deficytowości rynku nieruchomości podobnych. Sytuacja dotyczy szczególnie rynków peryferyjnych, gdzie występuje brak nieruchomości podobnych. Z tego względu poszukuje się nieruchomości o najbardziej zbliżonych, pod względem podobieństwa, cechach. W pierwszej kolejności analizie poddaje się obrót nieruchomościami na rynku lokalnym. Jednak w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość, ze względu na jej szczególne cechy i rodzaj nie jest przedmiotem obrotu na rynku lokalnym, można przyjmować ceny za nieruchomości podobne uzyskiwane na rynku regionalnym lub krajowym. W sytuacji, gdy obszar rynku nieruchomości o złożonej strukturze i nietypowych cechach według stanu po podziale, jest na tyle specyficzny, że niemożliwe jest pozyskanie danych, należy go poszerzyć zarówno obszarowo jak i czasowo. Niestety rzeczoznawca majątkowy jest ograniczony potencjalnym obszarem możliwym do zbadania, nicodległym czasem wykonania zlecenia czy aktualną koniunkturą w obrębie rynku nieruchomości. Na potrzeby niniejszej publikacji, w celu uzyskania najlepszego materiału porównawczego przefiltrowano transakcje z całego powiatu poznańskiego. W tym miejscu powstaje pytanie, jak „daleko” należy szukać nieruchomości podobnych i kiedy uznać, że ilość cen zanotowanych na przyjętym rynku jest wystarczająca oraz porównywalna z nieruchomością wycenianą? Odpowiedź na to pytanie wymaga jednak szerszych przemyśleń i stanowi temat na odrębne opracowanie.

Niezależnie od wykładni postępowania w wycenie na podstawie art. 98a ugn, należy zastanowić się nad istotą opłaty adiacenckiej i jej celem. Przez ww. daninę należy rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym podziałem nieruchomości. Opłaty adiacenckie mają charakter publicznoprawny i uwarunkowane są zaistnieniem określonych warunków, czyli podziałem nieruchomości, które w całości lub części mają pokryć koszty, jakie poniosła jednostka samorządu terytorialnego w związku z wykonywaniem i realizacją zadań własnych. Z istoty opłaty adiacenckiej i celów jakim służy jej ustalenie nie sposób jest wyprowadzić wniosku, że ma ona stanowić istotny przychód gminy, a wyłącznie zwrot poniesionych kosztów. W orzecznictwie wskazuje się dodatkowo, że istota opłaty adiacenckiej sprowadza się do tego, że ten kto uzyskuje korzyść na skutek wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego określonymi zdarzeniami, przekazuje część tej korzyści na rzecz gminy (por. uchwała NSA z 09 października 2000r. sygn. OPK 8/00). Jednak opłata nie powinna ingerować drastycznie w prawo właściciela do sprzedaży swojej własności, a jedynie stanowić partycypację, zadośćuczynienie wydatków poniesionych przy czynnościach organu. Powyższy argument dodatkowo przemawia za brakiem zasadności przyjmowania do określenia wartości po podziale, wartości nieruchomości podobnych do działek ewidencyjnych wchodzących w skład wycenianej nieruchomości. Reasumując zwrócić należy szczególną uwagę, że nieruchomością podobną jest nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny. Punktem odniesienia zatem, każdorazowo jest nieruchomość a nie działka, stanowiąca jej część.

PRAWO

NOWY „MINISTER WŁAŚCIWY”

Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2013r. (Dz.U. 2013 poz. 1390) zostało utworzone Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju w miejsce dotychczasowego Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej. Nowy minister kieruje od tego dnia m. in. działem administracji rządowej w zakresie budownictwa, planowania lokalnego i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.



Źródło: MłiR

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI