

BIULETYN

STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

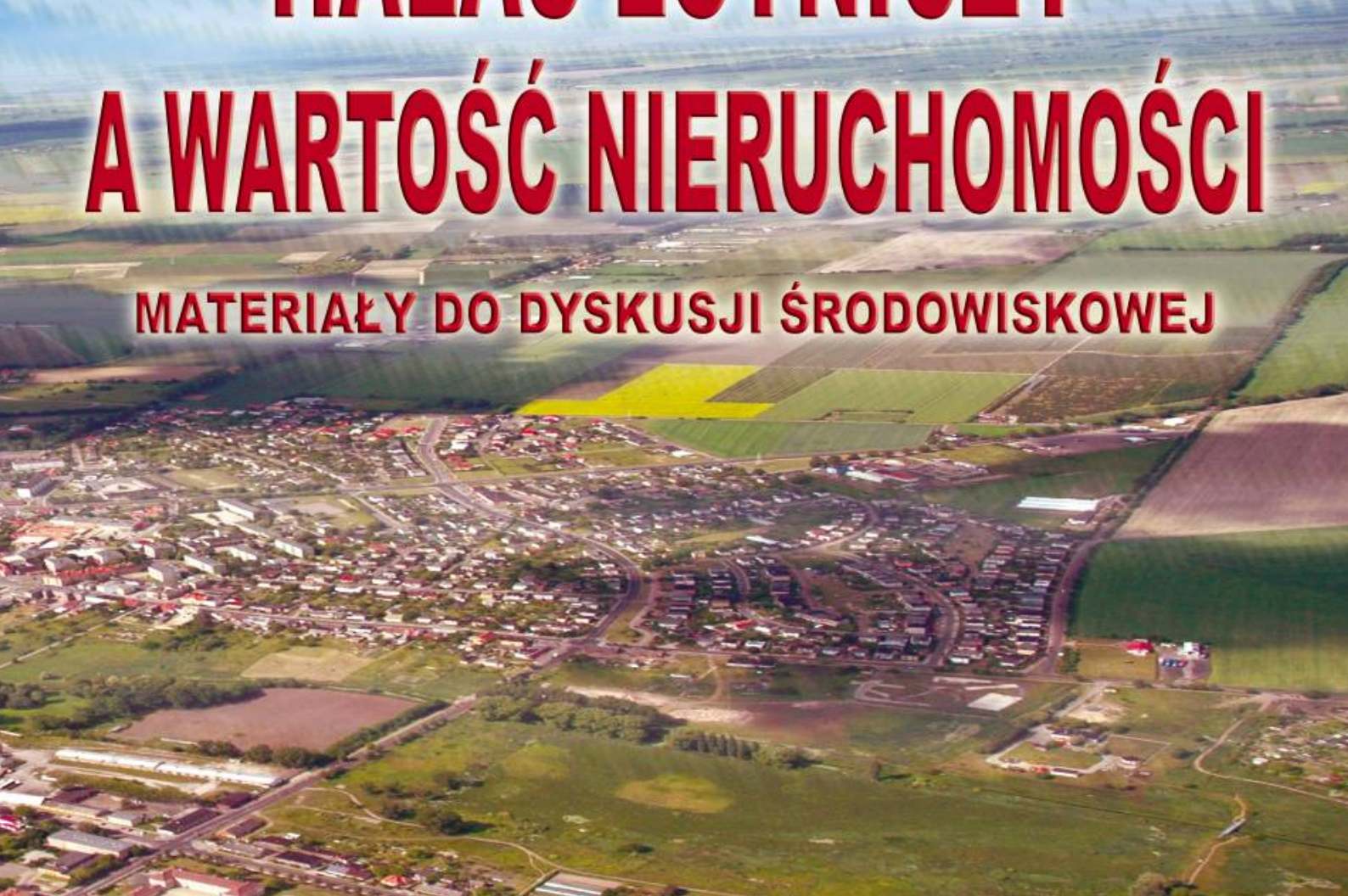


DODATEK SPECJALNY
grudzień 2010



HAŁAS LOTNICZY A WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

MATERIAŁY DO DYSKUSJI ŚRODOWISKOWEJ



***Janusz Andrzejewski***

mgr inż. geodeta (upr. GUGiK nr 3533)
rzeczoznawca majątkowy (upr. nr 2115)

Członek Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Stały biegły sądowy Sądu Okręgowego w Poznaniu. Członek Komisji Odpowiedzialności Zawodowej sekcji rzeczoznawców majątkowych, praktyk w zakresie administracji geodezyjnej oraz samorządu terytorialnego. Członek zespołu autorskiego związanego z opracowaniem technologii i wykonaniem numerycznej mapy miasta Poznania metodą fotogrametryczną. Specjalista w zakresie analiz skutków finansowych uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz opiniowaniu spraw związanych z podziałem majątku wspólnego i znoszeniem współwłasności nieruchomości.

***Maria Trojanek***

prof. Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, dr hab.
rzeczoznawca majątkowy (upr. nr 3160)

Zatrudniona w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego. Kierownik Studiów Podyplomowych Gospodarka Nieruchomościami. Członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. szacowania nieruchomości. Prowadzi zajęcia z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz rozwoju lokalnego. Prezes Centrum Analiz Rynku Nieruchomości spółka z o.o. Ponadto współpracuje z samorządami terytorialnymi w zakresie przygotowywania analiz, ekspertyz oraz wycen nieruchomości. Członek Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.

***Martyna Pawłowska***

mgr inż. budownictwa, rzeczoznawca majątkowy (upr. nr 4171)
pośrednik w obrocie nieruchomościami (licencja nr 6723)

Zatrudniona w CWM Sp. z o.o. w pionie nieruchomości komercyjnych. Członek Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Stały biegły sądowy Sądu Okręgowego w Poznaniu. Członek Rady SRMWW, Komisji Opiniującej SRMWW, Komisji Analiz Rynku SRMWW i Komisji Szkoleń PFSRM.

***Michał Kosmowski***

inż. budowlany (upr. Wojewody Wielkopolskiego nr 38/88/Pw oraz nr 164/87/Pw)
rzeczoznawca majątkowy (upr. nr 169)
doradca rynku nieruchomości (certyfikat PSDRN nr 46)

Członek Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Prowadzi własną kancelarię rzeczoznawcy majątkowego, wykładowca studiów podyplomowych wyceny nieruchomości (UEP, PP, WSB, WCN). Biegły Sądu Okręgowego w Poznaniu. Współautor standardu V.8. PFSRM „Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej”. Współautor Raportu o Stratach Wojennych Miasta Poznania 1939-1945r. Współautor „Diagnozy stanu zawodu Rzeczoznawcy Majątkowego” oraz „Kierunków Rozwoju Zawodu Rzeczoznawcy Majątkowego” opracowanych przez Radę Programowo Naukową PFSRM.

Wstęp	4
Propozycja szacowania zmniejszenia wartości nieruchomości związanego z ich usytuowaniem w obszarach oddziaływania hałasu lotniczego	6
Wprowadzenie	6
Podstawy prawne	8
Sposoby wyceny zmniejszenia wartości nieruchomości	10
Literatura	12
Schemat postępowania	13
Opis ogólny czynności	14
Przykłady praktyczne	15
Pomocnicze analizy rynku	31
Oddziaływanie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Krzesiny na rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Poznaniu	31
Oddziaływanie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Krzesiny na rynek nieruchomości w Poznaniu ustalone na podstawie preferencji nabywców	38
Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego Nr 82/03	42
Załącznik graficzny obrazujący przebieg stref OOU wg rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego Nr 82/03	44
Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego Nr 40/07	45
Załączniki graficzne do rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego Nr 40/07	47
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06.05.2010r. (II CSK 602/09)	49



WSTĘP

Zagadnieniem specjalistycznym, z którym styka się coraz częściej w ostatnich latach środowisko rzeczoznawców majątkowych w Polsce jest problematyka związana z unormowaniem prawnym art. 135 ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późn.zm.) w zakresie dotyczącym tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania (oou) wokół lotnisk. W Wielkopolsce dotyczy to lotnisk wojskowych Poznań-Krzesiny oraz Powidz, dla których ww obszary zostały już ustanowione oraz cywilnego portu lotniczego Ławica w Poznaniu, dla którego obszar taki jest w fazie ustanawiania.

Największym poligonem doświadczalnym w Wielkopolsce w zakresie praktyki i metodyki szacowania zmniejszenia wartości nieruchomości położonych wokół lotnisk pozostaje nadal obszar położony wokół lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny, a w szczególności tereny usytuowane w jego najbliższej bliskości (osiedle Marlewo). Skarb Państwa reprezentowany przez Wojskowy Zarząd Infrastruktury nie podjął się dotąd trudu rekompensowania w trybie cywilnym właścicielom nieruchomości faktu, iż znajdują się one w obszarze o pogorszonych warunkach środowiskowych i dlatego spowodowało to lawinowy wpływ pozwów odszkodowawczych z ww. tytułu do sądów poznańskich. Łącznie właściciele nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny złożyli ok. 1500 pozwów odszkodowawczych. W chwili obecnej 70 osób otrzymało prawie 1,2 mln zł zasądzonych przez sądy odszkodowania. Na rozstrzygnięcie czeka jeszcze 700 spraw. Wśród zakończonych dotąd postępowań sądowych 560 spraw zostało umorzonych, w 170 przypadkach powództwo oddalono a w 51 sprawach zawarto ugody. Sprawami omawianych roszczeń odszkodowawczych zajmował się również kilkakrotnie Sąd Najwyższy (sygn. II CSK 602/09, sygn. II CSK 546/08, sygn. II CSK 565/08, sygn. II CSK 367/08), który wydał pozytywne wyroki dla właścicieli nieruchomości. Kilka spraw, dla których kwoty odszkodowania były niższe niż 50.000 zł i dla których nie przysługiwała skarga kasacyjna zostały skutecznie skierowane do Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu, gdzie w roku 2011 powinny zapaść stosowne orzeczenia.

Wysokość odszkodowania uwarunkowana jest również tym, jakie ograniczenia występują w danej strefie obszaru ograniczonego użytkowania i jak te ograniczenia wpływają na wartość nieruchomości. Co do samych ograniczeń to zróżnicowane są one w zależności od położenia nieruchomości w konkretnej strefie. Przez długi czas kwestią sporną w orzecznictwie było czy hałas ponadnormatywny jest również ograniczeniem wynikającym z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, tj. czy może on być podstawą zgłaszania roszczeń wynikających z zapisów art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska? Ostatecznie wskutek odwołań kierowanych przez Kancelarię Adwokatów i Radców Prawnych Majchrzak, Szafrńska i Partnerzy z siedzibą w Poznaniu Sąd Najwyższy uznał, że hałas jest ograniczeniem wynikającym z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i może być podstawą roszczeń wynikających z ww. artykułu (II CSK 602/09).

Właściciele nieruchomości domagają się najczęściej zasądzenia odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości położonych w oou oraz kosztów rewitalizacji akustycznej budynków mieszkalnych, w tym również kosztów dotąd nieponiesionych.

Najczęstszym argumentem wojska, reprezentującego Skarb Państwa jako stronę pozwaną, o oddalenie składanych pozwów jest akcentowanie uprzedniego funkcjonowania lotniska w Krzesinach oraz zarzut opierania się przez rzeczoznawców majątkowych na wynikach badań przeprowadzonych na rynkach zagranicznych. Fakt istnienia lotniska przed wprowadzeniem oou nie może być uwzględniany

w sytuacji braku jakichkolwiek danych archiwalnych o oddziaływaniu lotniska na środowisko, braku badań hałasu przez właściciela nieruchomości przed wprowadzeniem oou i braku żądania zaprzestania emisji hałasu oraz braku ograniczeń budowlanych i obligatoryjności czynienia nakładów akustycznych na budynku mieszkalnym.

Zapisy rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 82/03 z dnia 17.12.2003r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny w Poznaniu oraz jego zmiany rozporządzeniem nr 40/07 z dnia 31.12.2007r. nie ułatwiły pracy rzeczoznawcom majątkowym z dwóch podstawowych powodów:

- nastąpiła istotna zmiana granic stref zróżnicowanych co do ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu i wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów,
- utrzymana została sprzeczność polegająca na zachowaniu w strefie o największych ograniczeniach zarówno zakazu zabudowy nowymi budynkami mieszkalnymi jak i dozwoleniu na kontynuację zabudowy istniejącej.

Dlatego rzeczoznawca majątkowy podejmujący się wydania opinii w zakresie oszacowania zmniejszenia wartości nieruchomości położonej w oou musi mieć na uwadze powyższe uwarunkowania oraz świadomość, że zazwyczaj będzie sporządzał opinię w oparciu o dane pozyskiwane w warunkach ograniczonego rynku nieruchomości charakteryzującego się bardzo małą ilością zawieranych transakcji rynkowych. Wydaje się także, że niebagatelne znaczenie ma również praktyczne doznanie przez rzeczoznawcę majątkowego negatywnego wpływu hałasu lotniczego na obszary zabudowy mieszkaniowej, które może nabyć wyłącznie przez wielogodzinne oględziny nieruchomości położonych w oou w trakcie odbywanych lotów przez samoloty cywilne i wojskowe.

Niniejsza publikacja w Biuletynie Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego ma za zadanie przybliżyć kwestie warsztatowe dotyczące przedmiotowego zagadnienia poprzez upublicznienie wyników prac Zespołu, który został powołany w 2008 roku przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w celu opracowania specjalistycznego Zeszytu Metodycznego. Mając na uwadze długotrwałą procedurę uzgadniania Zeszytu w Komisji Standardów, ale przede wszystkim liczne wnioski koleżanek i kolegów rzeczoznawców majątkowych zajmujących się tą problematyką uznaliśmy, że gotowy już prawie od roku dokument winien ujrzeć światło dzienne jako propozycja unormowania dobrej praktyki zawodowej w omawianym zakresie. Równocześnie liczymy, że publikacja ta będzie początkiem dyskusji środowiskowej, a uwagi zgłaszane przez praktyków rzeczoznawców majątkowych przyczynią się do rozwoju metodyki szacowania zmniejszenia wartości nieruchomości związanego z ich usytuowaniem w obszarach oddziaływania hałasu lotniczego.

PROPOZYCJA SZACOWANIA ZMNIEJSZENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZWIĄZANEGO Z ICH USYTUOWANIEM W OBSZARACH ODDZIAŁYWANIA HAŁASU LOTNICZEGO

1. Wprowadzenie

Rzeczoznawca majątkowy sporządzając operat szacunkowy uwzględnia fakt występowania i wpływu czynników środowiskowych, korzystnego lub niekorzystnego, na wycenianą wartość rynkową nieruchomości. Jednym z czynników środowiskowych, który może mieć wpływ na wartość nieruchomości, jest hałas. Tematyka niniejszej publikacji ogranicza się wyłącznie do rozważań związanych z wpływem jednego z głównych czynników związanych z sąsiedztwem lotniska jakim jest hałas. Opracowanie nie odnosi się do zagadnień związanych z ingerencją lotnisk w prawidłowe kształtowanie ładu przestrzennego takich jak np. ograniczanie wysokości zabudowy poza obszarem negatywnego oddziaływania hałasu lotniczego. W praktyce spotyka się badania specjalistyczne dotyczące przekroczeń poziomu wartości dopuszczalnych norm dla hałasu tramwajowego, samochodowego, przemysłowego i lotniczego. Przedmiotem niniejszej publikacji jest odniesienie metodyki wyceny nieruchomości wyłącznie do ich usytuowania w obszarach oddziaływania hałasu lotniczego. Rzeczoznawca majątkowy sporządza opracowanie merytoryczne dotyczące przedmiotowego zagadnienia, które stanowić będzie podstawę sformułowania roszczeń odszkodowawczych przez właścicieli nieruchomości lub dokonania oceny zasadności pozwu w postępowaniu sądowym.

Sąsiedztwo lotniska generuje szereg niekorzystnych czynników mających wpływ na postrzeganie nieruchomości w aspekcie jej wartości takich jak możliwość zaistnienia katastrofy lotniczej, występowanie fal elektromagnetycznych generowanych przez radary, itp. Jednak głównym i mierzalnym czynnikiem jest poziom hałasu generowanego przez samoloty, który parametryzuje wartość samej nieruchomości położonej w sąsiedztwie lotniska.

Analizy wykonywane na rynkach nieruchomości innych krajów europejskich oraz amerykańskich dowodzą, że wpływ hałasu związany jest z rodzajem realizowanej funkcji na konkretnej nieruchomości. Negatywny wpływ usytuowania lotnisk zauważalny jest w szczególności dla kategorii nieruchomości mieszkaniowych i rekreacyjnych. Z kolei dla nieruchomości komercyjnych wpływ ten może być dodatni, a dla nieruchomości przemysłowych może być obojętny. Spadki wartości nieruchomości mieszkaniowych rezydencjalnych są większe niż dla nieruchomości z segmentu rynku mieszkaniowego. Z dostępnych badań zagranicznych wynika, że w sytuacji wieloletnich badań lokalnych rynków nieruchomości położonych wokół lotnisk i posiadania dużych zbiorów danych transakcyjnych bądź danych ankietowych możliwe jest w oparciu o modele badawcze „badania cen metodą hedoniczną” bądź „metodą szacowania warunkowego” określenie współczynnika zmniejszenia wartości spowodowanego hałasem (NDI), który pozwala na parametryczne oszacowanie zmniejszenia wartości nieruchomości mieszkaniowych m.in. na podstawie modeli regresji wielorakiej. Prekursorskie badania w tym zakresie oraz empiryczny model badawczy zostały opisane już w roku 1975 w publikacji autorstwa A. A. Waltersa „Noise and Prices” (Oxford University Press, Londyn).

Wyniki uzyskiwane przy pomocy ww modeli badawczych potwierdzają fakt, iż zmniejszenie wartości nieruchomości mieszkaniowych jest m.in. funkcją przekroczenia poziomu hałasu lotniczego ponad poziom komfortu akustycznego (35 dB)¹ bądź przeciętnego poziomu hałasu ekspozycyjnego tolerowanego przez człowieka (75 dB)².

Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek określenia w wycenie wpływu hałasu lotniczego i związanych z tym innych ograniczeń na wartość nieruchomości na podstawie danych obejmujących rodzaje, zakres i wyniki badań przeprowadzonych przez siebie lub wymienionych w operacie specjalistów, w szczególności gdy analizy wstępne wykazują, że wpływ hałasu lotniczego jest zauważalny i ma istotny wpływ na wartość nieruchomości. Istotne znaczenie mają tutaj opracowania stanowiące podstawę wydawania stosownych rozporządzeń w sprawie utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania bądź opinie specjalistyczne dokumentujące występowanie ponadnormatywnego hałasu, które zostały sporządzone na zlecenie osób fizycznych lub podmiotów prawnych.

Jeśli rzeczoznawca majątkowy nie dysponuje odpowiednią wiedzą specjalistyczną lub nie ma wystarczających możliwości dla zbadania i analizy specjalistycznego zagadnienia odnoszącego się do wpływu hałasu lotniczego na użyteczność nieruchomości, powinien on żądać przeprowadzenia stosownej analizy środowiskowej lub konsultacji przed sporządzeniem operatu szacunkowego lub opinii. Zmniejszenie wartości nieruchomości wskutek oddziaływania hałasu lotniczego szacowane jest przez rzeczoznawcę majątkowego przy użyciu tych samych metod i technik, jak przy mierzeniu utraty wartości na podstawie określania stopnia zużycia spowodowanego innymi czynnikami.

Oszacowanie wielkości zmniejszenia wartości nieruchomości położonych w strefie oddziaływania lotniska winno być poprzedzone analizą, czy ww. zmniejszenie występuje, a w szczególności rozważeniem czy zmiana funkcji nieruchomości rozumianej jako zmiana sposobu użytkowania nieruchomości spowodowana m.in. usytuowaniem nieruchomości w pobliżu lotniska nie spowoduje wzrostu jej wartości.

Wyceny wartości dokonuje się przy następujących założeniach:

- przy szacowaniu nie uwzględnia się podatku VAT chyba, że treść zlecenia stanowi inaczej,
- przy ocenie wielkości szkody rzeczoznawca majątkowy ogranicza się jedynie do oceny szkody materialnej,
- stan nieruchomości winien być przyjmowany na datę wystąpienia szkody tzn. wydania rozporządzenia o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania lub daty ekspertyzy potwierdzającej wystąpienie szkody, a ceny z daty sporządzenia operatu lub opinii.

W szczególnych przypadkach (na przykład niedokończonej lub trwającej budowy budynku mieszkalnego) określenie innej daty, dla której określono stan nieruchomości niż wynika to z przyjętych wyżej zasad może nastąpić po szczegółowym uzasadnieniu przyjętej daty.

¹ Literatura – poz. 1

² Literatura – poz. 25

2. Podstawy prawne

Metodyka szacowania zmniejszenia wartości nieruchomości położonych w obszarach oddziaływania hałasu lotniczego opiera się w szczególności o następujące podstawy prawne:

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej

z dnia 02.04.1997r. (Dz.U. nr 78, poz. 483 z późn. zm.)

Art. 21 stanowi, iż „Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia”.

Europejska konwencja o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności

Art. 1 Protokół z dnia 20.03.1952r. ratyfikowanego przez Rzeczpospolitą Polską (Dz.U. nr 36/1995 poz. 175) stanowi, iż „Każda osoba fizyczna ma prawo do poszanowania swego mienia. Nikt nie może być pozbawiony swojej własności, chyba że w interesie publicznym i na warunkach przewidzianych przez ustawę oraz zgodnie z ogólnymi zasadami prawa międzynarodowego”.

Kodeks Cywilny

– ustawa z dnia 23.04.1964r. (Dz.U. nr 16, poz. 93 z późn. zm.)

Art. 342 normuje zakaz naruszania posiadania stanowiąc, iż „Nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze”.

Art. 435 § 1 mówi, iż „Prowadzący na własny rachunek przedsiębiorstwo ponosi odpowiedzialność za szkodę na osobie lub mieniu, wyrządzoną przez ruch przedsiębiorstwa”.

Prawo ochrony środowiska

– ustawa z dnia 27.04.2001r. (tekst jednolity Dz.U. nr 129 z roku 2006, poz. 902 z późn. zm.)

Art. 129 odnosi się do zagadnienia ograniczania sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska:

- jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części (art. 129 ust. 1),
- w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2).

Art. 133 stanowi, iż „Ustalenie wysokości odszkodowania oraz ceny wykupu nieruchomości następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości według zasad i trybu określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami”.

Art. 322 mówi, iż „Do odpowiedzialności za szkody spowodowane oddziaływaniem na środowisko stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej”.

Ustawa z dnia 21.07.1997r. o gospodarce nieruchomościami

(Dz.U. nr 261 z roku 2010, poz. 2603 z późn. zm.) definiuje m.in. zasady określania wartości nieruchomości.

Art. 152 ust. 1 i 2 stanowi, iż „sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości a wyceny nieruchomości dokonuje się przy pomocy podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego albo mieszanego, zawierających elementy podejść poprzednich.”

Art. 174 ust. 3 i 3a definiuje zakres działania rzeczoznawcy majątkowego:

- rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością,
- rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące m.in. rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku.

Ustawa szczegółowo normuje kwestie związane z szacowaniem odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości lub ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

W rozdziale 5 ustawa nakazuje ustalać odszkodowanie według stanu i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu (art. 130 ust. 1).

Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową (art. 134.ust.1 oraz art. 135 ust. 1).

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.04.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) określa m.in. sposoby określania wartości nakładów i szkód na nieruchomości (§ 1 pkt. 3).

W kwestiach związanych z wywłaszczaniem nieruchomości oraz ograniczaniem sposobu korzystania z nieruchomości przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości uwzględnia się w szczególności stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania stosownej decyzji administracyjnej oraz stan nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji oraz utratę pożytków w ww. okresie (§ 43 ust. 1).

Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości uwzględnia się między innymi zmianę warunków korzystania z nieruchomości, zmianę przydatności użytkowej nieruchomości oraz trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości (§ 43 ust. 3).

Wartość poniesionych szkód spowodowanych działaniami związanymi z ograniczaniem sposobu korzystania z nieruchomości określa się po wystąpieniu szkody (§ 43 ust. 4).

W procesie planistycznym i kwestiach związanych z ustalaniem odszkodowania lub opłaty planistycznej wartość rynkową nieruchomości określa się uwzględniając jej przeznaczenie przed i po uchwaleniu lub zmiany planu miejscowego przyjmując jej stan z daty wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany a ceny z dnia zbycia nieruchomości.

W kwestiach związanych z regulacją spraw majątkowych kościelnych osób prawnych i związków wyznaniowych stosuje się odpowiednio regulacje odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości (§ 50 ust. 1), przyjmując stan nieruchomości z daty utraty praw własności przez kościelną osobę prawną, a ceny i przeznaczenie nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania.

3. Sposoby wyceny zmniejszenia wartości nieruchomości

Sposób wyceny zmniejszenia wartości nieruchomości uzależniony jest od potencjalnej sytuacji w jakiej znalazła się nieruchomość po wystąpieniu negatywnego sąsiedztwa lotniska lub wprowadzeniu norm prawnych definiujących obszar ograniczonego użytkowania wokół lotniska. Operat szacunkowy lub opinię dotyczącą zmniejszenia wartości nieruchomości sporządza się przede wszystkim w celu udokumentowania roszczeń odszkodowawczych osób fizycznych związanych z usytuowaniem nieruchomości mieszkaniowych stanowiących ich własność i położonych w obszarach oddziaływania hałasu lotniczego.

Generalnie można przyjąć, że mamy do czynienia z dwoma zasadniczymi sytuacjami położenia nieruchomości:

- nieruchomość znajduje się w pobliżu istniejącego już lotniska,
- nieruchomość znajdzie się dopiero w rejonie projektowanego lotniska.

Rzeczoznawca majątkowy szacuje zmniejszenie wartości wywołane usytuowaniem nieruchomości w obszarze oddziaływania lotniska przy założeniu, że niezbędne nakłady na rewitalizację akustyczną budynków mieszkalnych usytuowanych na nieruchomości zostały już poniesione.

Kolejnym rozstrzygającym zagadnieniem, które determinuje sposób wyceny zmniejszenia wartości i które musi być uwzględnione w procedurze wyceny jest analiza rynku i ocena przez rzeczoznawcę majątkowego czy istnieje rozwinięty rynek transakcji nieruchomościami położonymi w obszarach oddziaływania lotnisk.

W przypadku braku takiego rynku rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do oparcia procesu wyceny o porównywalny rynek równoległy parametrami odpowiadający sąsiedztwu nieruchomości będącej przedmiotem operatu szacunkowego lub opinii.

Wartość nieruchomości określana jest na podstawie danych rynkowych i przedstawiana w formie operatu szacunkowego. Zaleca się, aby określanie zmniejszenia wartości przedstawiać w formie opinii przy zastosowaniu następujących sposobów wyceny:

- podejściem porównawczym w oparciu o analizę cen transakcyjnych z badanego obszaru lub sąsiedniego rynku równoległego, na którym jedyną różnicującą cechą jest występowanie uciążliwego hałasu lotniczego,
- szacowanie wartości rynkowej w podejściu mieszanym lub wartości odtworzeniowej w podejściu kosztowym w sytuacji pełnej degradacji funkcji mieszkaniowej nieruchomości i braku możliwości zmiany tej funkcji na inny sposób użytkowania,
- podejściem porównawczym wykorzystując modele badawcze z rynku równoległego (krajowego lub zagranicznego) w sytuacji ograniczonego rynku na badanym obszarze lub braku porównywalnego rynku równoległego.

3.1. – Analiza cen transakcyjnych

Istnieje wystarczająca liczba transakcji zawieranych na rynku nieruchomości w obszarach bezpośredniego oddziaływania lotniska i porównywalnym rynku równoległym, zarówno przed udokumentowaniem zaistnienia szkody jak i po ww. fakcie. Ponadto liczba zawieranych transakcji zapewnia jednoznaczne zidentyfikowanie zjawisk rynkowych takich jak trend czy charakterystyka nieruchomości podobnych.

Rzeczoznawca majątkowy dokonuje porównania wartości rynkowej nieruchomości położonej w obszarze oddziaływania lotniska z wartością rynkową nieruchomości podobnej, położonej w ww. obszarze bądź na równoległym rynku podobnym położonym poza obszarem oddziaływania lotniska, wg stanu nieruchomości z dnia zaistnienia negatywnego czynnika środowiskowego i cen z daty sporządzania operatu szacunkowego. Zmniejszenie wartości wywołane hałasem lotniczym stanowi różnicę dwóch ww. oszacowań.

W sytuacji, gdy mamy do czynienia z lotniskiem nowo budowanym analiza i wnioski winny odnosić się w pierwszej kolejności do transakcji zawieranych w samym obszarze oddziaływania hałasu lotniczego, gdy opinia wykonywana jest w bezpośredniej bliskości czasowej od daty powstania lotniska. Po upływie 2 lat od daty powstania lotniska analizę należy oprzeć dodatkowo o porównywalny rynek równoległy.

W sytuacji istniejącego już lotniska analiza winna być wykonywana każdorazowo łącznie w oparciu o rynek transakcji zawieranych w obszarze oddziaływania hałasu lotniczego oraz porównywalny rynek równoległy.

3.2. – Degradacja funkcji mieszkaniowej nieruchomości

Ograniczenia wprowadzone aktami normatywnymi definiującymi zakres obszarowy negatywnego oddziaływania lotniska powodują pełną degradację mieszkaniowej funkcji urbanistycznej (rozumianej jako zakaz zabudowy i przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową).

W przedmiotowej sytuacji możemy mieć do czynienia z pełną degradacją funkcji (likwidacja zabudowy mieszkaniowej) lub możliwością zmiany dotychczasowej funkcji mieszkaniowej na inną nie wymagającą ochrony akustycznej.

W przypadku wyceny dla potrzeb wykupu nieruchomości przez emitującego źródło hałasu lotniczego rzeczoznawca majątkowy szacuje wartość rynkową nieruchomości zamiennej, z rynku równoległego nie obciążonego niekorzystnym sąsiedztwem lotniska.

Aby określić wartość szkody rzeczywistej oszacowaną wartość ubytku należy powiększyć dodatkowo o opłaty związane z nabyciem nieruchomości zamiennej (w tym między innymi o podatek od czynności cywilno-prawnych, koszty pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, koszty sądowe oraz koszty przeprowadzki).

Gdy wycena nie dotyczy wykupu nieruchomości, a rynek nieruchomości obszaru w którym położona jest wyceniana nieruchomość pozostaje rynkiem o ograniczonej liczbie transakcji, rzeczoznawca majątkowy szacuje wartość szkody jako różnicę wartości rynkowej nieruchomości zamiennej oraz wartości rynkowej pozostałości jaką jest wartość rynkowa gruntu bez możliwości zabudowy po potencjalnej likwidacji istniejących nakładów budowlanych.

W sytuacji udokumentowanej możliwości zmiany dotychczasowej funkcji mieszkaniowej nieruchomości na inną nie wymagającą ochrony akustycznej rzeczoznawca majątkowy szacuje wartość szkody jako różnicę wartości rynkowej nieruchomości zamiennej oraz wartości rynkowej pozostałości jaką jest wartość rynkowa gruntu z możliwością zabudowy innej niż mieszkaniowa.

3.3. – Modele badawcze z rynku równoległego

Sposób ten stosujemy wyłącznie w sytuacji gdy brak jest wystarczającej liczby transakcji zawieranych na rynku nieruchomości w obszarach bezpośredniego oddziaływania lotniska.

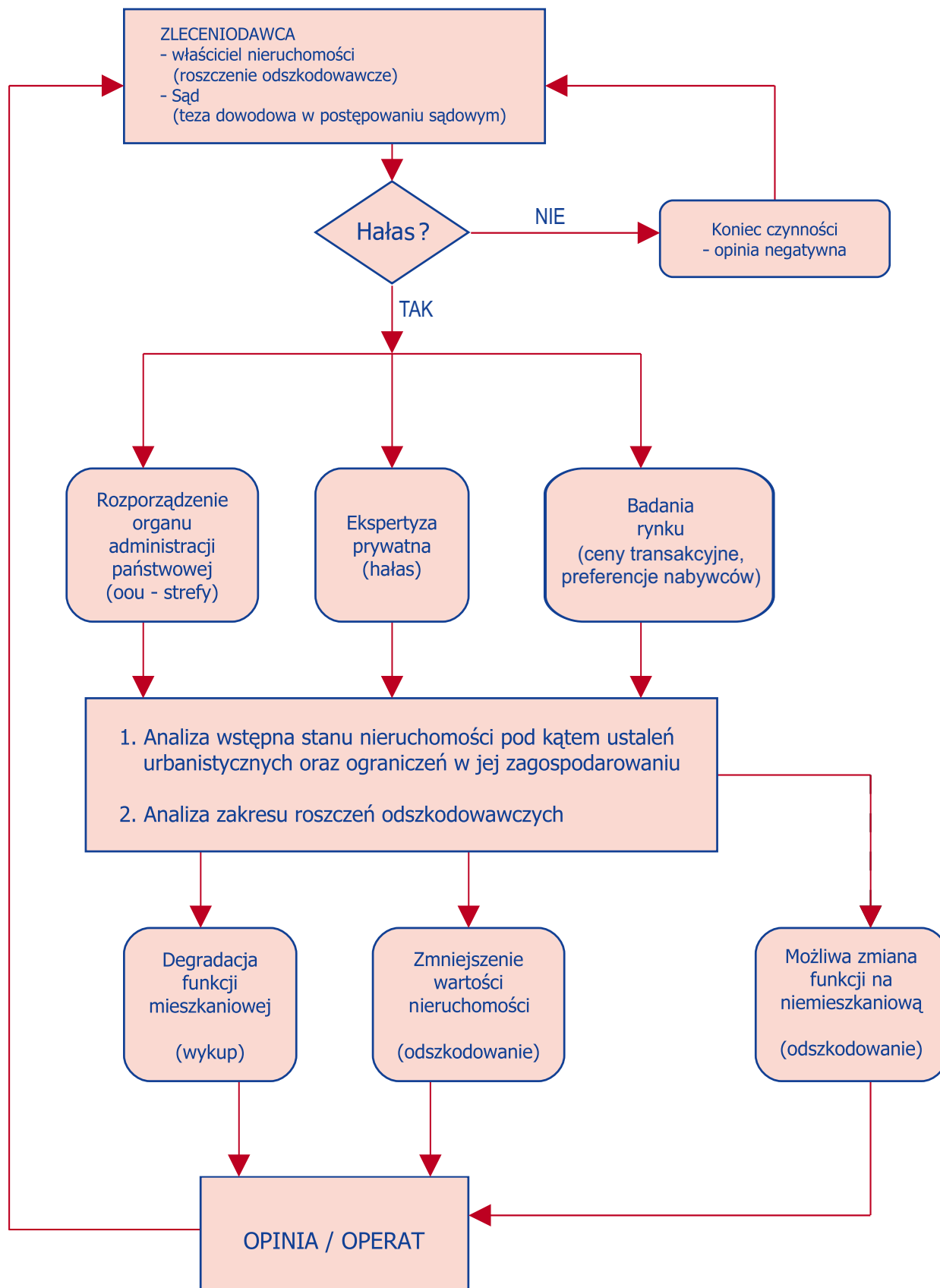
Rzeczoznawca majątkowy dokonuje oszacowania porównywalnej nieruchomości położonej na równoległym rynku podobnym położonym poza obszarem oddziaływania lotniska wg stanu nieruchomości z dnia zaistnienia negatywnego czynnika środowiskowego i cen z daty sporządzania opinii, a zmniejszenie wartości szacowane jest w oparciu o procentowy współczynnik zmniejszenia wartości, który zostaje określony na podstawie ankietowych badań preferencji nabywców lub specjalistycznych opracowań dotyczących rynku krajowego lub zagranicznego.

W przypadku ograniczonego rynku nieruchomości położonych w obszarze oddziaływania lotniska zmniejszenie wartości może być również oszacowane w oparciu o różnicę trendu oszacowanego dla rynku równoległego oraz trendu dla rynku lokalnego, który to trend został ustalony w oparciu o specjalistyczną literaturę dotyczącą przedmiotowego zagadnienia.

4. Literatura

1. „Charakterystyka czynników szkodliwych i niebezpiecznych w środowisku pracy – HAŁAS”, A. Uzarczyk, W. Zabiegała; OdiDK, Gdańsk 1998,
2. „Prace z Zakresu Gospodarki Przestrzennej” – Zeszyty Naukowe Akademii Ekonomicznej w Poznaniu 1988,
3. „Czynniki kształtujące wartość niezabudowanych terenów mieszkaniowych w Poznaniu” – praca doktorska dr B. Hermann; Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu 2003,
4. „Budżet Czasu Ludności” – Zakłady Wydawnictw Statystycznych, Warszawa 2005,
5. „Warunki Życia Ludności w Województwie Wielkopolskim” – Urząd Statystyczny w Poznaniu 2005,
6. „Budownictwo Mieszkaniowe w Województwie Wielkopolskim w latach 2002-2004” – Urząd Statystyczny w Poznaniu 2005,
7. Technische Universität Chemnitz 2005 – „Imobilien und Fluglarm” Friedrich Thiessen, Stephan Schnorr,
8. Journal of Urban Economics 2004 – „Airport Expansion Property Values: the case of Chicago O’Hare Airport” Daniel P. McMillen,
9. University of Amsterdam 2004 – “The Case of Airport Noise” Bernard M.S. van Praag, Barbara E. Baarsma,
10. Martin County Property Appraiser 2002 “Study of Real Estate Values Airport in Martin Florida”,
11. Portland State University 2003 – “The Impact of Airport Noise on Residential” Darren Muldoon,
12. Tinbergen Institute 2000 “The Shadow Price of Aircraft Nuisance” Bernard M.S. van Praag, Barbara E. Baarsma,
13. SERAS 2004 – “Noise Impact UK Aviation” National discussion paper,
14. University of North Carolina 2005 – “The announcement Effect of an Expansion on Housing Prices” G. Donald Jud,
15. Pensylwania State University 2003 – “Meta-analysis of airport noise and hedonic property values: problems and prospects” Jon P. Nelson,
16. The Appraisal Journal – “The impact of Airport Noise on Residential Real Estate” Randall Bell 1999,
17. “Aircraft noise: annoyance, house prices and valuation”, Peter Brooker, Cranfield University 2006,
18. „Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych” – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 2004,
19. „Szacowanie Wartości Nieruchomości Miejskich”, W. Kłopotowski, SGP, Warszawa 1995,
20. Prace studialne dotyczące wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości i analizy rynku, prof. Maria Trojanek i prof. Jan Paradysz, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu 2002,
21. Monografia dotycząca poznańskiego rynku lokali mieszkalnych, prof. Maria Trojanek, Katedra Ekonomiki Nieruchomości Akademii Ekonomicznej w Poznaniu 2002,
22. M. Prystupa, Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, PFSRM, Warszawa 2003,
23. S. Źróbek, Wycena wartości rynkowej nieruchomości, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001,
24. Wartość nieruchomości obciążonych wadą niekorzystnego sąsiedztwa, dr Barbara Hermann, Michał Kosmowski, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego 2007,
25. Ankietowa ocena hałasu, Anna Preis, Instytut Akustyki Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, First German-Polish Noise Conference, Poznań 2003,
26. Mapa akustyczna miasta Poznania wraz z programem ochrony środowiska przed hałasem – Centrum Badan Akustycznych, Fundacja Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza 2008.

5. Schemat postępowania rzeczoznawcy majątkowego przy szacowaniu zmniejszenia wartości nieruchomości położonych w obszarach oddziaływania hałasu lotniczego



6. Ogólny opis czynności przy szacowaniu zmniejszenia wartości nieruchomości położonych w obszarach oddziaływania hałasu lotniczego

1. Pełna degradacja funkcji mieszkaniowej (roszczenie o wykup nieruchomości).

- a/ analiza rynku nieruchomości podobnych,
- b/ oszacowanie wartości nieruchomości zamiennej,
- c/ oszacowanie kosztów odtworzenia majątku, utraconych korzyści i rekompensaty finansowej za ingerencje w majątek prywatny,
- d/ określenie łącznego odszkodowania z tytułu wykupu nieruchomości,
- e/ wydanie opinii końcowej.

2. Zmniejszenie wartości nieruchomości (niepełna degradacja funkcji mieszkaniowej).

- a/ analiza rynku nieruchomości (ceny transakcyjne, trend),
- b/ oszacowanie zmniejszenia wartości nieruchomości w oparciu o:
 - różnicę wartości nieruchomości wg jej stanu po i przed wystąpieniem wpływu oddziaływania hałasu lotniczego,
 - różnice trendów cen nieruchomości położonych w obszarze oddziaływania lotniska i poza tym obszarem,
 - współczynnik ubytku wartości określony na podstawie wieloletnich badań rynków podobnych lub badań preferencji nabywców (w warunkach rynku ograniczonego),
- c/ wydanie opinii końcowej.

3. Zmiana funkcji mieszkaniowej nieruchomości na niemieszkaniową.

- a/ analiza dokumentów formalnych związanych ze zmianą funkcji nieruchomości,
- b/ oszacowanie wartości nieruchomości zamiennej o funkcji mieszkaniowej,
- c/ oszacowanie wartości dla funkcji niemieszkaniowej,
- d/ oszacowanie kosztów adaptacji nieruchomości do funkcji niemieszkaniowej,
- e/ wydanie opinii końcowej.

7. Przykłady praktyczne

Przykłady praktyczne podzielono rodzajowo na cztery grupy:

- Część 1. Pełna degradacja nieruchomości (zmiana funkcji)
- Część 2. Pełna degradacja nieruchomości (brak zmiany funkcji)
- Część 3. Częściowa degradacja nieruchomości
- Część 4. Szacowanie w warunkach rynku ograniczonego

Zastosowane oznaczenia

- oou – obszar ograniczonego użytkowania (obszar oddziaływania lotniska)
- R – rynek nieruchomości objęty oou przed wprowadzeniem oou
- R' – rynek nieruchomości objęty oou po wprowadzeniu oou
- R'' – rynek równoległy do rynku nieruchomości po wprowadzeniu oou (bez uwzględnienia hałasu lotniczego)
- ΔW – zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości wskutek lokalizacji nieruchomości w oou
- W_N – wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej
- W_N^2 – wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej nie uwzględniająca wprowadzenia oou
- W_N^1 – wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej uwzględniająca wprowadzenie oou
- W_G – wartość rynkowa nieruchomości gruntowej
- W_G^2 – wartość rynkowa nieruchomości gruntowej nie uwzględniająca wprowadzenia oou
- W_G^1 – wartość rynkowa nieruchomości gruntowej uwzględniająca wprowadzenie oou
- W_N^A – wartość rynkowa nieruchomości po adaptacji do nowej funkcji
- W_O – wartość odtworzeniowa nieruchomości
- K_Z – koszty nabycia nieruchomości zamiennej
- k – współczynnik zmniejszenia wartości
- S – odszkodowanie z tytułu wykupu nieruchomości



CZEŚĆ 1.

Pełna degradacja nieruchomości (zmiana funkcji)

PRZYKŁAD 1.1. – Nieruchomość gruntowa (teren wiejski).

Operat szacunkowy sporządzany jest w wystarczająco krótkim okresie po powstaniu oou w oparciu o transakcje zawarte na rynku lokalnym R przed wprowadzeniem oou i sprowadzone na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

Dotyczy:

- lotnisko projektowane,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana,
- przed wprowadzeniem oou – teren rolny z prawem zabudowy w pasie 50 m od linii rozgraniczającej drogę (siedlisko),
- po wprowadzeniu oou – teren z potencjalnym wykorzystaniem pod uprawy rolne, leśne lub nieużytki.

Opis problemu:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona na terenie wiejskim, w obszarze ograniczonego użytkowania projektowanego lotniska (oou) w strefie, w której ograniczenia polegają na zakazie budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki i budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. Należy dokonać zmiany istniejącej funkcji istniejących budynków na nie podlegające ochronie akustycznej lub zapewnić właściwy klimat akustyczny w istniejących budynkach mieszkalnych. Obszar ograniczonego użytkowania został wprowadzony na skutek budowy lotniska i przewidywanego wzrostu poziomu hałasu.

Wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość położona jest na terenach rolnych z prawem zabudowy w pasie 50 m od linii rozgraniczającej drogę (siedlisko). Powierzchnia gruntu wynosi 1,2 ha, z czego 0,2 ha stanowi siedlisko, stan zagospodarowania: przeciętny, dojazd: dobry, uzbrojenie terenu: przeciętne. Celem wyceny jest określenie zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji nieruchomości w oou.

Omówienie sposobu oszacowania:

Ubytek wartości rynkowej nieruchomości wskutek jej lokalizacji w oou jest równy:

$$\Delta W = W_G^2 - W_G^1$$

gdzie:

W_G^2 - wartość rynkowa nieruchomości gruntowej nie uwzględniająca wprowadzenia oou (tu: wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 2000 m² przeznaczonej pod zabudowę siedliskową)

W_G^1 - wartość rynkowa nieruchomości gruntowej uwzględniająca wprowadzenie oou (tu: wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 2000 m² przeznaczonej pod rolę bez prawa zabudowy)

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględniająca wprowadzenia oou (W_G^2)

Wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość położona jest na terenach rolnych z prawem zabudowy w pasie 50 m od linii rozgraniczającej drogę (siedlisko). Powierzchnia gruntu wynosi 1,2 ha, z czego 0,2 ha stanowi siedlisko. Spadek wartości dotyczy jedynie części nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę. W pozostałej części wartość rynkowa pozostaje bez zmiany.

Nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod siedlisko, o następujących atrybutach cenotwórczych:

- lokalizacja: przeciętna,
- powierzchnia działki: 2000 m²,
- stan zagospodarowania: przeciętny,
- dojazd: dobry,
- uzbrojenie terenu: przeciętne.

Wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wg stanu z dnia wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi 80.000 zł; przy czym wartość rynkowa została określona w oparciu o transakcje zawarte na rynku lokalnym R.

Wartość nieruchomości uwzględniająca wprowadzenie oou (W_G^1)

Położenie nieruchomości w oou spowodowało, że nastąpiła degradacja nieruchomości, tym samym funkcję gruntu można wyłącznie rozpatrywać jako teren z potencjalnym wykorzystaniem pod uprawy rolne, leśne lub nieużytki.

Mając na uwadze powyższe z dniem wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody wartość gruntu powinna kształtować się na poziomie wartości rynkowej gruntów rolnych z przedmiotowego obszaru. Obniżenie wartości gruntu jest uszczupleniem aktywów właściciela nieruchomości.

Wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wg stanu z dnia wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi 10.000 zł; przy czym wartość rynkowa została określona w oparciu o transakcje zawarte na rynku lokalnym R.

Operat szacunkowy sporządzany jest w krótkim okresie po powstaniu oou w oparciu o transakcje zawarte na rynku lokalnym R przed wprowadzeniem oou, które zostaną sprowadzone na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

Zmniejszenie wartości nieruchomości wskutek lokalizacji nieruchomości w oou jest równe:

$$\Delta W = W_G^2 - W_G^1 = 80.000 \text{ zł} - 10.000 \text{ zł} = 70.000 \text{ zł}$$

słownie: siedemdziesiąt tysięcy złotych

PRZYKŁAD 1.2. – Nieruchomość gruntowa (teren zurbanizowany)

Operat szacunkowy sporządzany jest w okresie, który uniemożliwia wykorzystanie transakcji na rynku lokalnym (dla określenia W_G^2) z uwagi na ich skażenie wpływem hałasu lotniczego i dlatego operat sporządzono w oparciu o transakcje zawarte na rynkach równoległych R” (bez uwzględnienia wpływu hałasu).

Dotyczy:

- lotnisko istniejące,
- nieruchomość gruntowa,
- przed wprowadzeniem oou – teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- po wprowadzeniu oou – teren z potencjalnym wykorzystaniem pod aktywizację gospodarczą.

Opis problemu:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona na terenie miasta, w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska (oou) w strefie, w której ograniczenia polegają na zakazie budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki i budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej.

Zalecane jest natomiast lokalizowanie nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu jej likwidacji. W tej strefie należy dokonać zmiany istniejącej funkcji istniejących budynków na nie podlegające ochronie akustycznej lub zapewnić właściwy klimat akustyczny w istniejących budynkach mieszkalnych. Obszar ograniczonego użytkowania został wprowadzony na skutek modernizacji lotniska i przewidywanego wzrostu poziomu hałasu.

Nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, powierzchnia: 2000 m², stan zagospodarowania: przeciętny, dojazd: dobry, uzbrojenie terenu: przeciętne. Celem wyceny jest określenie zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji nieruchomości w oou.

Omówienie sposobu oszacowania:

Zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości wskutek jej lokalizacji w oou jest równe:

$$\Delta W = W_G^2 - W_G^1$$

gdzie:

W_G^2 - wartość rynkowa nieruchomości gruntowej nie uwzględniająca wprowadzenia oou (tu: wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną)

W_G^1 - wartość rynkowa nieruchomości gruntowej uwzględniająca wprowadzenie oou (tu: wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod aktywizację gospodarczą)

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględniająca wprowadzenia oou (W_G^2)

Nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o następujących atrybutach cenotwórczych:

- lokalizacja: przeciętna,
- powierzchnia działki: 2000 m²,
- stan zagospodarowania: przeciętny,
- dojazd: dobry,
- uzbrojenie terenu: przeciętne.

Wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wg stanu z dnia wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi 360.000 zł.

Położenie nieruchomości w oou spowodowało, że nastąpiła degradacja nieruchomości, tym samym funkcję gruntu można rozpatrywać jako teren z potencjalnym wykorzystaniem pod aktywizację gospodarczą (w przedmiotowym przypadku pozwalają na to parametry nieruchomości; w przeciwnym razie należałoby rozpatrywać teren jako zieleni lub inne tereny wyłączone z zabudowy).

Mając na uwadze powyższe z dniem wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody wartość gruntu powinna kształtować się na poziomie wartości gruntów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą z przedmiotowego obszaru.

Wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wg stanu z dnia wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi 300.000 zł

Zmniejszenie wartości nieruchomości wskutek lokalizacji nieruchomości w oou jest równe:

$$\Delta W = W_G^2 - W_G^1 = 360.000 \text{ zł} - 300.000 \text{ zł} = 60.000 \text{ zł}$$

słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych

PRZYKŁAD 1.3. – Nieruchomość gruntowa (teren wiejski)

Operat szacunkowy sporządzany jest w okresie, który uniemożliwia wykorzystanie transakcji na rynku lokalnym (dla określenia W_G^2) z uwagi na ich skażenie wpływem hałasu lotniczego i dlatego operat sporządzono w oparciu o transakcje zawarte na rynkach równoległych R” (bez uwzględnienia wpływu hałasu).

Dotyczy:

- lotnisko istniejące,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana,

- przed wprowadzeniem oou – teren rolny z prawem zabudowy w pasie 50 m od linii rozgraniczającej drogę (siedlisko),
- po wprowadzeniu oou – teren z potencjalnym wykorzystaniem pod aktywizację gospodarczą.

Opis problemu:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona na terenie wiejskim, w obszarze ograniczonego użytkowania istniejącego lotniska (oou) w strefie, w której ograniczenia polegają na zakazie budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki i budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. Zalecane jest natomiast lokalizowanie nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu jej likwidacji. W tej strefie należy dokonać zmiany istniejącej funkcji istniejących budynków na nie podlegające ochronie akustycznej lub zapewnić właściwy klimat akustyczny w istniejących budynkach mieszkalnych. Obszar ograniczonego użytkowania został wprowadzony na skutek modernizacji lotniska i przewidywanego wzrostu poziomu hałasu.

Wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość położona jest na terenach rolnych z prawem zabudowy w pasie 50 m od linii rozgraniczającej drogę (siedlisko). Powierzchnia gruntu wynosi 1,5 ha, z czego 0,25 ha stanowi siedlisko, stan zagospodarowania: przeciętny, dojazd: dobry, uzbrojenie terenu: przeciętne. Celem wyceny jest określenie zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji nieruchomości w oou.

Omówienie sposobu oszacowania:

Zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości wskutek jej lokalizacji w oou jest równe:

$$\Delta W = W_G^2 - W_G^1$$

gdzie:

- W_G^2 - wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej nie uwzględniająca wprowadzenia oou (tu: wartość rynkowa prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 2500 m² przeznaczonej pod siedlisko)
- W_G^1 - wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej uwzględniająca wprowadzenie oou (tu: wartość rynkowa prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 2500 m² przeznaczonej pod AG)

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględniająca wprowadzenia oou (W_G^2)

Nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o następujących atrybutach cenotwórczych:

- lokalizacja: przeciętna,
- powierzchnia: 2500 m²,
- stan zagospodarowania: przeciętny,
- dojazd: dobry,
- uzbrojenie terenu: przeciętne.

Wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wg stanu z dnia wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi 90.000 zł;

Położenie nieruchomości w oou spowodowało, że nastąpiła degradacja nieruchomości, tym samym funkcję gruntu można rozpatrywać jako teren z potencjalnym wykorzystaniem pod AG.

Wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wg stanu z dnia wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi 60.000 zł

Zmniejszenie wartości nieruchomości wskutek jej lokalizacji w oou jest równe:

$$\Delta W = W_G^2 - W_G^1 = 90.000 \text{ zł} - 60.000 \text{ zł} = 30.000 \text{ zł}$$

słownie: trzydzieści tysięcy złotych

CZĘŚĆ 2. Pełna degradacja nieruchomości (bez zmiany funkcji)

PRZYKŁAD 2.1. – Nieruchomość zabudowana (teren zurbanizowany)

Operat szacunkowy sporządzany jest w wystarczająco krótkim okresie po powstaniu oou w oparciu o transakcje zawarte na rynku lokalnym R przed wprowadzeniem oou i sprowadzone na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

Dotyczy:

- lotnisko projektowane,
- nieruchomość gruntowa zabudowana,
- teren zurbanizowany,
- położenie w oou prowadzi do degradacji funkcji,
- nie istnieje możliwość zmiany funkcji na niemieszkalną (komercyjną),
- właściciel nieruchomości decyduje się na wykup.

Opis problemu:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona na terenie zurbanizowanym, w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska (oou) w strefie, w której ograniczenia polegają na zakazie budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki i budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. Zalecane jest natomiast lokalizowanie nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu jej likwidacji. W tej strefie należy dokonać zmiany istniejącej funkcji istniejących budynków na nie podlegające ochronie akustycznej lub zapewnić właściwy klimat akustyczny w istniejących budynkach mieszkalnych. Nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, powierzchnia działki 500 m², powierzchnia użytkowa budynku 100 m² stan zagospodarowania: przeciętny, dojazd: dobry, uzbrojenie terenu: przeciętne. Celem wyceny jest określenie odszkodowania za wykup przez emitującego hałas lotniczy nieruchomości położonej w oou.

Omówienie sposobu oszacowania:

Wskutek wprowadzenia oou nastąpiła degradacja funkcji mieszkaniowej. Zmiana funkcji na niemieszkalną jest niecelowa. Właściciel nieruchomości decyduje się na wykup.

$$S = W_N^2 + K_Z$$

gdzie:

W_N^2 - wartość rynkowa nieruchomości zamiennej (nie uwzględniająca wpływu oou)

K_Z - koszty nabycia nieruchomości zamiennej.

Wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nie uwzględniająca wprowadzenia oou (W_N^2) została określona w oparciu o ceny transakcyjne zawarte na rynku lokalnym R, które sprowadzono na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o następujących atrybutach cenotwórczych:

- lokalizacja: przeciętna,
- powierzchnia działki: 500 m²,

- stan zagospodarowania: przeciętny,
- standard przeciętny,
- powierzchnia użytkowa: 100 m².

Wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wg stanu z dnia wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi 400.000 zł. Koszty zakupu nieruchomości zamiennej (K_Z) kształtują się na poziomie 5 % jej wartości rynkowej nieruchomości, tj. 20 000 zł

Odszkodowanie za wykup nieruchomości wynosi:

$$S = 400.000 \text{ zł} + 20.000 \text{ zł} = 420.000 \text{ zł}$$

słownie: czterysta dwadzieścia tysięcy złotych

PRZYKŁAD 2.2. – Nieruchomość zabudowana (teren zurbanizowany)

Operat szacunkowy sporządzany jest w okresie, który uniemożliwia wykorzystanie transakcji na rynku lokalnym (dla określenia W_N^2) z uwagi na ich skażenie wpływem hałasu lotniczego i dlatego operat sporządzono w oparciu o transakcje zawarte na rynkach równoległych R'' (bez uwzględnienia wpływu hałasu).

Dotyczy:

- lotnisko istniejące,
- nieruchomość gruntowa zabudowana,
- teren zurbanizowany,
- położenie w oou prowadzi do degradacji funkcji,
- nie istnieje możliwość zmiany funkcji na niemieszkalną (komercyjną),
- właściciel nieruchomości decyduje się na wykup.

Opis problemu:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona na terenie zurbanizowanym, w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska (oou) w strefie, w której ograniczenia polegają na zakazie budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki i budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. Zalecane jest natomiast lokalizowanie nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu jej likwidacji. W tej strefie należy dokonać zmiany istniejącej funkcji istniejących budynków na nie podlegające ochronie akustycznej lub zapewnić właściwy klimat akustyczny w istniejących budynkach mieszkalnych. Nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, powierzchnia działki 500 m², powierzchnia użytkowa budynku 100 m² stan zagospodarowania: przeciętny, dojazd: dobry, uzbrojenie terenu: przeciętne. Celem wyceny jest określenie odszkodowania za wykup przez emitującego hałas lotniczy nieruchomości położonej w oou.

Omówienie sposobu oszacowania:

Wskutek wprowadzenia oou nastąpiła degradacja funkcji mieszkaniowej. Zmiana funkcji na niemieszkalną jest niecelowa. Właściciel nieruchomości decyduje się na wykup.

$$S = W_N^2 + K_Z$$

gdzie:

- W_N^2 - wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (nie uwzględniająca wprowadzenia oou)
- K_Z - koszty nabycia nieruchomości zamiennej

Wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nie uwzględniająca wprowadzenia oou (W_N^2).

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o następujących atrybutach cenotwórczych:

- lokalizacja: przeciętna,
- powierzchnia działki: 4000 m²,
- stan zagospodarowania: przeciętny,
- standard przeciętny,
- powierzchnia użytkowa: 100 m²,

Wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wg stanu z dnia wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi 400.000 zł. Koszty zakupu nieruchomości zamiennej (K_Z) kształtują się na poziomie 5 % jej wartości rynkowej nieruchomości, tj. 20.00 zł

Odszkodowanie za wykup nieruchomości wynosi:

$$S = 400.000 \text{ zł} + 20.000 \text{ zł} = 420.000 \text{ zł}$$

słownie: czterysta dwadzieścia tysięcy złotych

PRZYKŁAD 2.3. – Nieruchomość gruntowa (teren wiejski)

Operat szacunkowy sporządzany jest w wystarczająco krótkim okresie po powstaniu oou w oparciu o transakcje zawarte na rynku lokalnym R przed wprowadzeniem oou i sprowadzone na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

Dotyczy:

- lotnisko projektowane,
- teren niezurbanizowany,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana,
- położenie w oou prowadzi do degradacji funkcji,
- nie istnieje możliwość zmiany funkcji na niemieszkalną (komercyjną),
- właściciel nieruchomości decyduje się na wykup.

Opis problemu:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona na terenie wiejskim, w obszarze ograniczonego użytkowania projektowanego lotniska (oou) w strefie, w której ograniczenia polegają na zakazie budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki i budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. Zalecane jest natomiast lokalizowanie nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu jej likwidacji.

W tej strefie należy dokonać zmiany istniejącej funkcji istniejących budynków na nie podlegające ochronie akustycznej lub zapewnić właściwy klimat akustyczny w istniejących budynkach mieszkalnych. Obszar ograniczonego użytkowania został wprowadzony na skutek modernizacji lotniska i przewidywanego wzrostu poziomu hałasu. Nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodową, powierzchnia: 3000 m², stan zagospodarowania: przeciętny, dojazd: dobry, uzbrojenie terenu: przeciętne. Celem wyceny jest określenie odszkodowania za wykup przez emitującego hałas lotniczy nieruchomości położonej w oou.

Omówienie sposobu oszacowania:

Wskutek wprowadzenia oou nastąpiła degradacja funkcji mieszkaniowej. Zmiana funkcji na niemieszkalną jest niecelowa. Właściciel nieruchomości składa wniosek o wykup swojej nieruchomości przez emitującego hałas lotniczy.

$$S = W_G^2 + K_Z$$

gdzie:

W_G^2 - wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej; nie uwzględniająca wprowadzenia oou (tu: wartość rynkowa prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod zabudowę zagrodową)

K_Z - koszty nabycia nieruchomości zamiennej

Wartość nieruchomości gruntowej nie uwzględniająca wprowadzenia oou (W_G^2)

Nieruchomość gruntowa o następujących atrybutach cenotwórczych:

- lokalizacja: przeciętna,
- powierzchnia działki: 3000 m²,
- stan zagospodarowania: przeciętny,
- dojazd: dobry,
- uzbrojenie: przeciętne.

Wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wg stanu z dnia zaistnienia szkody i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi 80.000 zł. Koszty zakupu nieruchomości zamiennej (K_Z) kształtują się na poziomie 5 % jej wartości rynkowej, tj. 4.000 zł.

Odszkodowanie za wykup nieruchomości wynosi:

$$S = 80.000 \text{ zł} + 4.000 \text{ zł} = 84.000 \text{ zł}$$

słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

PRZYKŁAD 2.4. – Nieruchomość gruntowa (teren zurbanizowany)

Operat szacunkowy sporządzany jest w okresie, który uniemożliwia wykorzystanie transakcji na rynku lokalnym (dla określenia W_G^2) z uwagi na ich skażenie wpływem hałasu lotniczego i dlatego operat sporządzono w oparciu o transakcje zawarte na rynkach równoległych R” (bez uwzględnienia wpływu hałasu).

Dotyczy:

- lotnisko istniejące,
- teren zurbanizowany,
- nieruchomość gruntowa,
- położenie w oou prowadzi do degradacji funkcji,
- nie istnieje możliwość zmiany funkcji na niemieszkalną (komercyjną),
- właściciel nieruchomości decyduje się na wykup.

Opis problemu:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona na terenie miasta, w obszarze ograniczonego użytkowania projektowanego lotniska (oou) w strefie, w której ograniczenia polegają na zakazie budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki i budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. Zalecane jest natomiast lokalizowanie nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu jej likwidacji. W tej strefie należy dokonać zmiany istniejącej funkcji istniejących budynków na nie podlegające ochronie akustycznej. Obszar ograniczonego użytkowania został wprowadzony na skutek modernizacji lotniska i przewidywanego wzrostu poziomu hałasu.

Nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, powierzchnia: 950 m², stan zagospodarowania: przeciętny, dojazd: dobry, uzbrojenie terenu: przeciętne. Celem wyceny jest określenie odszkodowania za wykup przez emitującego hałas lotniczy nieruchomości położonej w oou.

Omówienie sposobu oszacowania:

Wskutek wprowadzenia oou nastąpiła degradacja funkcji mieszkaniowej. Zmiana funkcji na niemieszkalną jest niecelowa. Właściciel nieruchomości składa wniosek o wykup swojej nieruchomości przez emitującego hałas lotniczy.

$$S = W_G^2 + K_Z$$

gdzie:

W_G^2 - wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości niezabudowanej; nie uwzględniająca wprowadzenia oou (tu: wartość rynkowa prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną)

K_Z - koszty nabycia nieruchomości zamiennej

Wartość nieruchomości niezabudowanej nie uwzględniająca wprowadzenia oou (W_G^2)

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o następujących atrybutach cenotwórczych:

- lokalizacja: przeciętna,
- powierzchnia działki: 950 m²,
- stan zagospodarowania: przeciętny,
- dojazd: dobry,
- uzbrojenie: przeciętne.

Wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wg stanu z dnia wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi 285.000 zł.

Koszty zakupu nieruchomości zamiennej (K_Z) wynoszą 5 % wartości rynkowej nieruchomości, tj. 14 250 zł

$$S = 285.000 \text{ zł} + 14.250 \text{ zł} = 299.250 \text{ zł}$$

słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych.

CZĘŚĆ 3.

Częściowa degradacja nieruchomości.

PRZYKŁAD 3.1. – Zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości

Operat szacunkowy sporządzany jest w wystarczająco krótkim okresie po powstaniu oou w oparciu o transakcje zawarte na rynku lokalnym R przed wprowadzeniem oou. Ceny transakcyjne zostaną sprowadzone na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

Dotyczy:

- lotnisko powstające,
- nieruchomość gruntowa zabudowana,¹
- teren zurbanizowany,
- położenie w oou nie prowadzi do degradacji funkcji.

Opis problemu:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona na terenie zurbanizowanym, w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska (oou), wprowadzonego 3 lata temu, w strefie, w której ograniczenia polegają na zakazie tworzenia terenów zabudowy mieszkaniowej w planach zagospodarowania przestrzennego, zakaz budowy szpitali, domów opieki i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. Dopuszcza się możliwość tworzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, wyłącznie jako uzupełnienie istniejących ciągów zabudowy i tylko na podstawie opracowywanych planów zagospodarowania przestrzennego. Zalecane jest lokalizowanie nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu dla zabudowy mieszkaniowej. Nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, powierzchnia działki: 1000 m², stan zagospodarowania: przeciętny, stan techniczny budynku dobry, standard przeciętny, p.u. budynku mieszkalnego 100 m². Celem wyceny jest określenie ubytku wartości nieruchomości na skutek lokalizacji nieruchomości w oou.

Omówienie sposobu oszacowania:

Zmniejszenie wartości nieruchomości wskutek lokalizacji nieruchomości w oou jest równe:

$$\Delta W = W_N^2 - W_N^1$$

gdzie:

W_N^2 - wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględniająca wprowadzenia oou

W_N^1 - wartość rynkowa nieruchomości uwzględniająca wprowadzenie oou

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględniająca wprowadzenia oou (W_N^2)

Założenia:

- analizie poddany został wtórny obrót nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.
- okres monitorowania cen: 12 miesięcy przed wprowadzeniem oou,
- jednostka porównawcza: 1 m² p.u. budynku mieszkalnego,
- stan nieruchomości: z dnia zaistnienia szkody,
- obszar objęty analizą: rynek lokalny przed wprowadzeniem oou.

Nieruchomość posiada następujące atrybuty cenotwórcze:

- lokalizacja: przeciętna,
- powierzchnia działki: 1000 m²,
- stan zagospodarowania: przeciętny,
- stan techniczny: dobry,
- standard: przeciętny,
- p.u. budynku mieszkalnego: 100 m².

¹ Analogicznie w przypadku nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami wg stanu z dnia zaistnienia szkody i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi 450.000 zł.

Wartość nieruchomości uwzględniająca wprowadzenia oou (W_N^1)

Założenia:

- analizie poddany został wtórny obrót nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi.
- okres monitorowania cen: 12 miesięcy po wprowadzeniu oou,
- jednostka porównawcza: 1 m² p.u. budynku mieszkalnego,
- stan nieruchomości: z dnia zaistnienia szkody,
- obszar objęty analizą: rynek nieruchomości położonych w oou – stwierdzono dostateczną ilość transakcji nieruchomości podobnych do wycenianej, położonych w tej samej strefie oou

Dobrano podobne nieruchomości do porównania położone w obszarze oou, będące przedmiotem transakcji w ciągu ostatniego roku.

Atrybuty cenotwórcze nieruchomości jw. (pkt. 2).

Wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami wg stanu z dnia zaistnienia szkody i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi 405.000 zł

Ubytek wartości nieruchomości wskutek jej lokalizacji w oou jest równy:

$$\Delta W = W_N^2 - W_N^1 = 450.000 \text{ zł} - 405.000 \text{ zł} = 45.000 \text{ zł}$$

słownie: czterdzieści pięć tysięcy złotych

PRZYKŁAD 3.2. – Zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości (lotnisko istniejące)

Operat szacunkowy sporządzany jest w okresie, który uniemożliwia wykorzystanie transakcji na rynku lokalnym (dla określenia W_N^2) z uwagi na ich skażenie wpływem hałasu lotniczego i dlatego operat sporządzono w oparciu o transakcje zawarte na rynkach równoległych R” (bez uwzględnienia wpływu hałasu).

Dotyczy:

- lotnisko istniejące,
- nieruchomość zabudowana,²
- teren zurbanizowany,
- położenie w oou nie prowadzi do pełnej degradacji funkcji.

Opis problemu:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona na terenie zurbanizowanym, w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska (oou), wprowadzonego 3 lata temu, w strefie, w której ograniczenia polegają na zakazie tworzenia terenów zabudowy mieszkaniowej w planach zagospodarowania przestrzennego, zakaz budowy szpitali, domów opieki i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. Dopuszcza się możliwość tworzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, wyłącznie jako uzupełnienie istniejących ciągów zabudowy i tylko na podstawie opracowywanych planów zagospodarowania przestrzennego. Zalecane jest lokalizowanie nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.

Nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, powierzchnia: 1000 m², stan zagospodarowania: przeciętny, stan techniczny budynku dobry, standard przeciętny, p.u. 100 m². Celem wyceny jest określenie ubytku wartości nieruchomości na skutek lokalizacji nieruchomości w oou.

² Analogicznie w przypadku nieruchomości gruntowej

Omówienie sposobu oszacowania:

Zmniejszenie wartości nieruchomości wskutek jej lokalizacji w oou jest równy:

$$\Delta W = W_N^2 - W_N^1$$

gdzie:

W_N^2 - wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględniająca wprowadzenia oou

W_N^1 - wartość rynkowa nieruchomości uwzględniająca wprowadzenie oou

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględniająca wprowadzenia oou (W_N^2)

Założenia:

- analizie poddany został wtórny obrót nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi.
- okres monitorowania cen: ostatnie 12 miesięcy,
- jednostka porównawcza: 1 m² p.u. budynku mieszkalnego,
- stan nieruchomości: z dnia zaistnienia szkody,
- obszar objęty analizą: rynek równoległy do rynku, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, położony poza oou.

Dobrano podobne nieruchomości do porównania położone poza obszarem oou R^{''}, będące przedmiotem transakcji na rynku równoległym:

Nieruchomość posiada następujące atrybuty cenotwórcze:

- lokalizacja: przeciętna,
- powierzchnia działki: 1000 m²,
- stan zagospodarowania: przeciętny,
- stan techniczny: dobry,
- standard: przeciętny,
- p.u. budynku mieszkalnego: 100 m².

Wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami wg stanu z dnia wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi 450.000 zł.

Wartość nieruchomości uwzględniająca wprowadzenie oou (W_N^1)

Założenia:

- analizie poddany został wtórny obrót nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi.
- okres monitorowania cen: ostatnie 2 lata,
- jednostka porównawcza: 1 m² p.u. budynku mieszkalnego,
- stan nieruchomości: z dnia zaistnienia szkody,
- obszar objęty analizą: rynek nieruchomości położonych w oou – stwierdzono dostateczną ilość transakcji nieruchomości podobnych do wycenianej, położonych w tej samej strefie oou

Dobrano podobne nieruchomości do porównania położone w obszarze oou R['] (z uwzględnieniem nieruchomości o takich samych ograniczeniach), będące przedmiotem transakcji w ciągu ostatnich dwóch lat.

Atrybuty cenotwórcze nieruchomości jw. (pkt. 2).

Wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami wg stanu z dnia wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi 405.000 zł

Zmniejszenie wartości nieruchomości wskutek lokalizacji nieruchomości w oou jest równe:

$$\Delta W = W_N^2 - W_N^1 = 450.000 \text{ zł} - 405.000 \text{ zł} = 45.000 \text{ zł}$$

słownie: czterdzieści pięć tysięcy złotych

CZĘŚĆ 4.

Szacowanie w warunkach rynku ograniczonego

PRZYKŁAD 4.1. – Ograniczony rynek lokalny po wprowadzeniu oou

Dotyczy:

- lotnisko istniejące,
- nieruchomość zabudowana,³
- teren zurbanizowany,
- położenie w oou nie prowadzi do pełnej degradacji funkcji.

Opis problemu:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona na terenie zurbanizowanym, w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska (oou), wprowadzonego 2 lata temu, w strefie, w której ograniczenia polegają na zakazie tworzenia terenów zabudowy mieszkaniowej w planach zagospodarowania przestrzennego, zakaz budowy szpitali, domów opieki i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. Dopuszcza się możliwość tworzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, wyłącznie jako uzupełnienie istniejących ciągów zabudowy i tylko na podstawie opracowywanych planów zagospodarowania przestrzennego. Zalecane jest lokalizowanie nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu dla zabudowy mieszkaniowej. Nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, powierzchnia działki: 1000 m², stan zagospodarowania: przeciętny, stan techniczny budynku dobry, standard przeciętny, p.u. budynku mieszkalnego 100 m². Celem wyceny jest określenie ubytku wartości nieruchomości na skutek lokalizacji nieruchomości w oou.

Dokonano analizy cen transakcyjnych nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na rynku lokalnym rozumianym przestrzennie jako teren obejmujący oou przed jego wprowadzeniem. Dla rynku tego przyporządkowano rynek równoległy. Analiza wykazała, że w okresie przed wprowadzeniem oou ceny transakcyjne charakteryzował wzrost; trend wzrostu ustalono na poziomie +1 % miesięcznie. Analiza cen transakcyjnych pod kątem dynamiki cen po wprowadzeniu oou wykazała wyhamowanie cen transakcyjnych; średni trend miesięczny został ustalony na poziomie +0,5%, z kolei na rynku równoległym R” średni wzrost cen nadal wynosił średnio +1% miesięcznie.

Od wprowadzenia oou upłynęło 20 miesięcy, stąd ubytek wartości rynkowej nieruchomości w odniesieniu do rynku równoległego wyniósł:

$$(1\%/m-c - 0,5\%/m-c) \times 20 m-cy = 10\%$$

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została określona w oparciu o transakcje nieruchomościami podobnymi zanotowanymi na rynku równoległym R”.

Założenia:

- analizie poddany został wtórny obrót nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.
- okres monitorowania cen: ostatnie 12 miesięcy,
- jednostka porównawcza: 1 m² p.u. budynku mieszkalnego,
- stan nieruchomości: z dnia zaistnienia szkody,
- obszar objęty analizą: rynek równoległy do rynku, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, położony poza oou.

³ Analogicznie w przypadku nieruchomości gruntowej

Nieruchomość posiada następujące atrybuty cenotwórcze:

- lokalizacja: przeciętna,
- powierzchnia działki: 1000 m²,
- stan zagospodarowania: przeciętny,
- stan techniczny: dobry,
- standard: przeciętny,
- p.u. budynku mieszkalnego: 100 m².

Wartość rynkowa W_N^2 określona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami wg stanu z dnia wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi 450.000 zł.

$$W_N^1 = 450.000 \text{ zł} - (450\ 000 \text{ zł} \times 0,1) = 405.000 \text{ zł}$$

$$\Delta W = 450.000 \text{ zł} - 405.000 \text{ zł} = 45.000 \text{ zł}$$

PRZYKŁAD 4.2. – Ograniczony rynek lokalny przed i po wprowadzeniu oou

Dotyczy:

- lotnisko istniejące,
- nieruchomość zabudowana,⁴
- teren zurbanizowany,
- położenie w oou nie prowadzi do pełnej degradacji funkcji,
- brak transakcji w oou.

Opis problemu:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona na terenie zurbanizowanym, w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska (oou), wprowadzonego 2 lata temu, w strefie, w której ograniczenia polegają na zakazie tworzenia terenów zabudowy mieszkaniowej w planach zagospodarowania przestrzennego, zakaz budowy szpitali, domów opieki i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. Dopuszcza się możliwość tworzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, wyłącznie jako uzupełnienie istniejących ciągów zabudowy i tylko na podstawie opracowywanych planów zagospodarowania przestrzennego. Zalecane jest lokalizowanie nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.

Nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, powierzchnia działki: 1000 m², stan zagospodarowania: przeciętny, stan techniczny budynku dobry, standard przeciętny, p.u. budynku mieszkalnego 100 m². Celem wyceny jest określenie zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji nieruchomości w oou. Rzeczoznawca nie dysponuje dostateczną ilością transakcji, które pozwalają na określenie spadku wartości rynkowej nieruchomości na podstawie danych z rynku lokalnego.

Omówienie sposobu oszacowania:

Zmniejszenie wartości nieruchomości wskutek jej położenia w oou jest równe:

$$\Delta W = W_N^2 \times k$$

gdzie:

W_N^2 - wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględniająca wprowadzenia oou

k - empiryczny współczynnik ubytku wartości

⁴ Analogicznie w przypadku nieruchomości gruntowej

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględniająca wprowadzenia oou (W_N^2)

Założenia:

- analizie poddany został wtórny obrót nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi.
- okres monitorowania cen: ostatnie 12 miesięcy,
- jednostka porównawcza: 1 m² p.u. budynku mieszkalnego,
- stan nieruchomości: z dnia zaistnienia szkody,
- obszar objęty analizą: rynek równoległy do rynku, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, położony poza oou.

Dobrano podobne nieruchomości do porównania położone poza obszarem oou, będące przedmiotem transakcji na rynku równoległym:

Nieruchomość posiada następujące atrybuty cenotwórcze:

- lokalizacja: przeciętna,
- powierzchnia działki: 1000 m²,
- stan zagospodarowania: przeciętny,
- stan techniczny: dobry,
- standard: przeciętny,
- p.u. budynku mieszkalnego: 100 m².

Wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami wg stanu z dnia zaistnienia i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego wynosi 450.000 zł.

Wartość nieruchomości uwzględniająca wprowadzenia oou (W_N^1)

Założenia:

- analizie poddany został wtórny obrót nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi.
- obszar objęty analizą: rynek nieruchomości położonych w oou – stwierdzono brak dostatecznej ilości nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, położonych w tej samej strefie oou

Rzeczoznawca nie dysponuje dostateczną ilością transakcji, które pozwalają na określenie ubytku wartości rynkowej nieruchomości na podstawie danych z rynku lokalnego.

Z badań dotyczących wpływu sąsiedztwa lotniska na wartość rynkową nieruchomości przeprowadzonych na rynkach równoległych wynika, że spadek wartości rynkowej przy ograniczeniach wprowadzonych dla strefy oou w której położona jest przedmiotowa nieruchomość wynosi 15%.

Zmniejszenie wartości nieruchomości wskutek jej lokalizacji w oou jest równe:

$$\Delta W = W_N^2 \times k = 450\,000 \text{ zł} \times 0,15 = 67.500 \text{ zł}$$

słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych

POMOCNICZE ANALIZY RYNKU

Oddziaływanie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Krzesiny na rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Poznaniu

W celu ustalenia ewentualnego oddziaływania obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska Krzesiny w Poznaniu (dalej: OOU) na lokalny rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi dokonano na wstępie analizy tego rynku, a w dalszej kolejności przeprowadzono próbę ustalenia jego wpływu na ceny transakcyjne.

Założenia podstawowe:

- analizie poddany został wtórny obrót nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi,
- jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² p.u. budynku,
- biorąc pod uwagę typ wycenianej nieruchomości, za rynek lokalny na użytek niniejszego opracowania przyjęto obszar miasta Poznania (z wyj. strefy centralnej, ścisłego Sołacza i rejonu ul. Ostroroga),
- analizie poddano jedynie transakcje, co do których znana była powierzchnia użytkowa budynków (powierzchnia podana była w akcie notarialnym),
- okres monitorowania rynku lokalnego: od marca 2008r. do marca 2010r.

Przeprowadzono analizę pod kątem wpływu poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne, przy czym analiza ta została przeprowadzona na ograniczonej liczbie transakcji, co do których znana była cena transakcyjna, jak również cechy rynkowe poszczególnych nieruchomości (w szczególności wielkość powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego). Ostatecznie analizę przeprowadzono na podstawie próby 126 transakcji. W oparciu o pełne dane ustalono wagi poszczególnych, wyróżnionych cech stosując regresję wieloraką, przy pomocy której możliwe jest ilościowe ujęcie związku pomiędzy wieloma zmiennymi niezależnymi (atraktyby cenotwórcze) a zmienną zależną (cena transakcyjna). Poniżej zestawiono podstawowe parametry statystyczne dla próby.

Tabela 1

Podstawowe parametry statystyczne

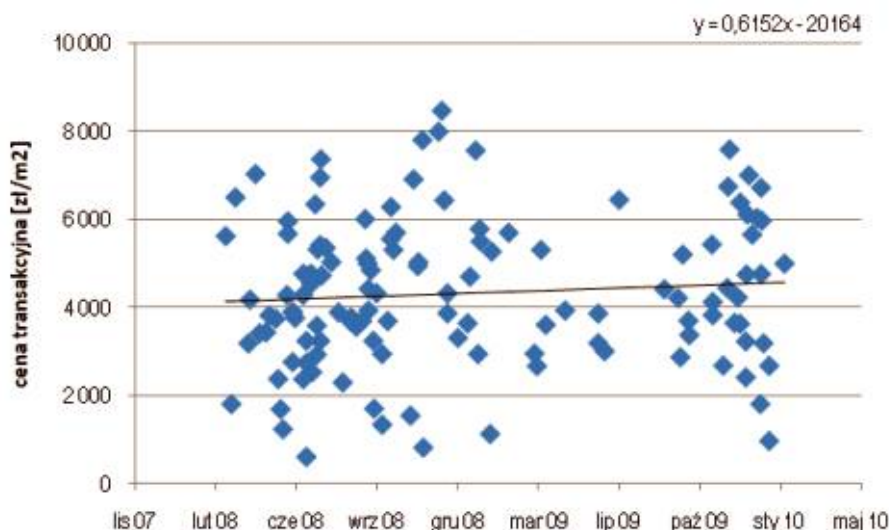
Średnia arytmetyczna [zł/m ²]	4 326,73
Mediana [zł/m ²]	4 201,00
Odchylenie standardowe [zł/m ²]	1 651,94
Wsp. zmienności [-]	0,38
Cena minimalna [zł/m ²]	622,94
Cena maksymalna [zł/m ²]	8 461,54
Rozstęp [zł/m ²]	7 838,60
Liczebność [szt.]	126

Zarejestrowane ceny transakcyjne wahają się w granicach 623 zł/m² – 8 462 zł/m² (przed korektą z uwagi na upływ czasu). Rozpiętość cen wskazuje na znaczne zróżnicowanie oferowanej na rynku powierzchni mieszkalnej w segmencie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi; zarówno pod względem lokalizacji, stanu technicznego budynków, a także pod względem wielkości powierzchni użytkowej i wielkości działki. Średnia arytmetyczna zebranych cen transakcyjnych ukształtowała się na poziomie 4 327 zł/m². Wartość współczynnika zmienności kształtująca się na poziomie 0,38 (<0,4) wskazuje, iż próbka badawcza została dobrana w sposób prawidłowy, a średnia właściwie charakteryzuje rynek. Mediana osiągnęła wartość 4 201 zł/m², czyli nieco niższą od średniej arytmetycznej, co oznacza, że rozkład cen jest symetryczny z nieznaczną przewagą skrajnych cen minimalnych.

Na wstępie dokonano analizy cen transakcyjnych pod kątem ich dynamiki. Analizie poddano dwie zmienne: zmienną niezależną oznaczoną na osi x jako data transakcji oraz zmienną zależną opisaną na osi y, tj. cenę transakcyjną w odniesieniu do 1 m² p.u. budynku mieszkalnego. Następnie w sposób graficzny na wykresie poniżej przedstawiono zależności pomiędzy ww. zmiennymi. Celem lepszego zilustrowania występującego trendu wyznaczona została linia trendu wskazująca na istniejące tendencje. Wybór modelu prostoliniowego linii trendu związany jest z faktem, że analizie poddane są transakcje zawarte w niezbyt odległym horyzoncie czasowym.

Wykres 1

Dynamika cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Poznaniu (okres od III 2008 do III 2010)



Wykreślona linia trendu wskazuje na delikatny wzrost cen transakcyjnych; ustalono, że średnie tempo wzrostu cen wyniosło +0,4% miesięcznie.

Z punktu widzenia potencjalnego nabywcy o cenie decyduje jedynie kilka podstawowych cech (zwanych atrybutami cenotwórczymi). Wyróżniono następujące czynniki: położenie oraz bezpośrednie otoczenie nieruchomości, wielkość powierzchni użytkowej, wielkość działki, stan techniczny budynku, stan zagospodarowania działki, występowanie dodatkowych budynków, rodzaj zabudowy, położenie w pierwszej i drugiej linii zabudowy, forma władania gruntem, walory architektoniczne budynku.

Niewątpliwie wpływ na ceny transakcyjne ma standard (w ramach tej cechy ocenie podlegają elementy wykończenia podłóg, ścian i sufitów, rozwiązania materiałowe, w tym jakość dobranych materiałów, rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne, jakość wykonawstwa, nowoczesność i estetyka urządzenia wnętrza, itp.), jak i funkcjonalność (rozumiana jako ilość pokoi, wysokość i doświetlenie pomieszczeń, rozkład pomieszczeń, stosunek powierzchni pomocniczej do podstawowej, itp.). Z uwagi jednak na brak możliwości weryfikacji nieruchomości pod kątem tych cech, pominięto je w dalszej analizie.

Szczegółowa analiza pozwoliła na stwierdzenie, że czynniki takie jak: forma władania gruntem (własność i użytkowanie wieczyste), usytuowanie nieruchomości w drugiej linii zabudowy (bardzo mała ilość transakcji nieruchomości w drugiej linii – 5 szt.), forma zabudowy (cecha skorelowana z wielkością działki), walory architektoniczne budynku (cecha skorelowana ze stanem technicznym) okazały się mało istotne dla poziomu cen transakcyjnych.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na istotny fakt wynikający z licznych badań psychologicznych (T. Tomaszewski), które wskazują, że człowiek nie potrafi podejmować decyzji na podstawie więcej niż około 7 punktów/czynników. Co więcej człowiek nie potrafi prawidłowo wartościować cech pod względem ich ważności, jeżeli liczba cech jest większa niż około 7 pozycji. Na tej podstawie oparta jest praktyka wyceny, w której wyznacza się maks. 8 atrybutów cenotwórczych.

Ostatecznie wyróżnione atrybuty cenotwórcze odnosiły się do:

- **lokalizacji [x_L];**

założono najwyższą punktację (7) dla nieruchomości usytuowanych na terenach postrzeganych przez potencjalnych nabywców jako atrakcyjne (np. Winiary, Łazarz), najniższą (1) dla nieruchomości położonych na terenach postrzeganych jako mało ciekawe (północno-zachodnia część Górczyna, Starołęka); głównymi kryteriami przy ocenie lokalizacji są: prestiż lokalizacji, odległość od centrum, ocena skomunikowania z pozostałymi częściami miasta, elementy środowiskowo – społeczne, ogólna infrastruktura (w tym położenie w sąsiedztwie centrów handlowo – usługowych, obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty, itp.).

- **otoczenia [x_O];**

atrybut cenotwórczy rozumiany jako bezpośrednie otoczenie nieruchomości: ocenie podlega estetyka otoczenia, dojazd do nieruchomości, uciążliwości (np. linie kolejowe, linie wysokiego napięcia, hałas komunikacyjny), udogodnienia (np. położenie w bliskiej odległości od terenów wypoczynkowych). Najniższą ocenę (1) założono dla nieruchomości położonych w nieestetycznym otoczeniu i występującym co najmniej jednym uciążliwym czynnikiem (przy czym nie uwzględniano oou), najwyższą (5) punktację przyjęto dla nieruchomości usytuowanych w harmonijnie zagospodarowanym otoczeniu o korzystnych warunkach dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

- **położenia wzg. OOU (wyróżniono atrybut z uwagi na cel opracowania) [x_{OOU}];**

założono najniższą punktację (1) dla nieruchomości usytuowanej w strefie I obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Krzesiny, najwyższą dla nieruchomości położonych poza oou (4)

- **wielkości powierzchni użytkowej [x_{PU}];**

ustalono zależność, że im większa powierzchnia użytkowa budynku, tym mniejsza cena transakcyjna w odniesieniu do 1 m².

- **wielkości działki [x_{PD}];**

ustalono zależność, że im większa powierzchnia działki, tym większa cena transakcyjna w odniesieniu do 1 m².

- **stanu zagospodarowania [x_{SZ}];**

założono najwyższą punktację (7) dla nieruchomości o starannym zagospodarowaniu z nasadzeniami ozdobnymi, zagospodarowanymi dojazdami i dojazdami do budynków, ogrodzeniu w korzystnym stanie technicznym, najniższą (1) dla nieruchomości o zaniedbanym terenie, niejednokrotnie z budynkami o charakterze pomocniczym w niekorzystnym stanie technicznym.

- **stanu technicznego budynku (związany pośrednio ze standardem) [x_{ST}];**

założono najwyższą punktację (7) dla budynków nowych o nowoczesnej formie architektonicznej, najniższą dla budynków do kompleksowego remontu (ewentualnie do rozbiórki).

- **dotatkowe budynki [x_{DB}];**

tj. inne budynki poza budynkiem mieszkalnym usytuowane na działce, zwiększające użyteczność nieruchomości. Założono najwyższą punktację (3) dla dużych budynków dodatkowych (poza budynkiem głównym - mieszkalnym), najniższą (1) dla nieruchomości bez budynków dodatkowych.

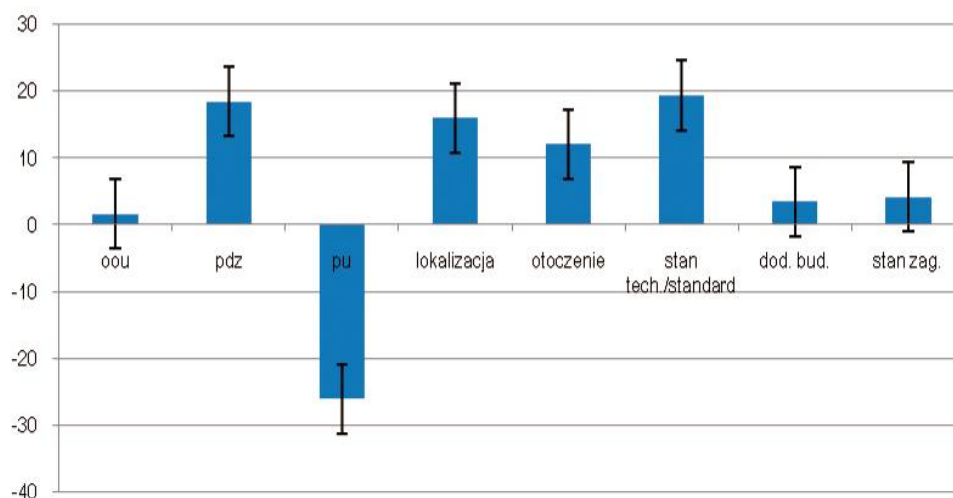
W oparciu o pełne dane ustalono wagi wyróżnionych wyżej cech stosując regresję wieloraką, przy pomocy której możliwe jest ilościowe ujęcie związku pomiędzy wieloma niezależnymi zmiennymi (atributy cenotwórcze), a zmienną zależną (cena transakcyjna).

$$y = -1028 + 109x_{OOU} + 3458x_{PD} - 4909x_{PU} + 2999x_L + 2257x_O + 3632x_{ST} + 643x_{DB} + 782x_{ST}$$

$$\text{przy } R^2 = 0,51 \text{ i } R_s^2 = 0,47$$

Wykres 2

Graficzne ujęcie wyników



Spośród analizowanych cech największy wpływ na wartość nieruchomości ma powierzchnia budynku (przy czym należy zwrócić uwagę na dużą rozpiętość powierzchni użytkowej tj. od 40 m² do 698 m²), stan techniczny budynku mieszkalnego i wielkość działki (również duża rozpiętość powierzchni działek – od 150 m² od 3629 m²). W dalszej kolejności na cenę jednostkową 1 m² pu. miały wpływ: lokalizacja i bezpośrednie otoczenie. Obok stanu zagospodarowania działek, występowania dodatkowych budynków (garaże i małe budynki gosp. ujęte w stanie zagospodarowania) wpływ na cenę transakcyjną miało również położenie nieruchomości w oou, należy przy tym zwrócić uwagę na słupki błędów mogące wynikać z niedostatecznej jakości danych.

O ile w przypadku cechy „dodatkowe budynki” na wyniku zaważyć mogła mała ilość transakcji z najwyższą oceną (nieruchomości o dużych budynkach dodatkowych), o tyle w przypadku cechy „stan zagospodarowania” wynik jest zaskakujący, tym bardziej, że z racjonalnego punktu widzenia zagospodarowanie działki wiąże się ze znacznymi nakładami. Należy jednak zwrócić uwagę, że koszt zagospodarowania (zabudowanej już zresztą) działki o pow. 150 m² różni się znacznie od kosztów zagospodarowania działki o pow. 3629 m² (przytoczono skrajne wielkości).

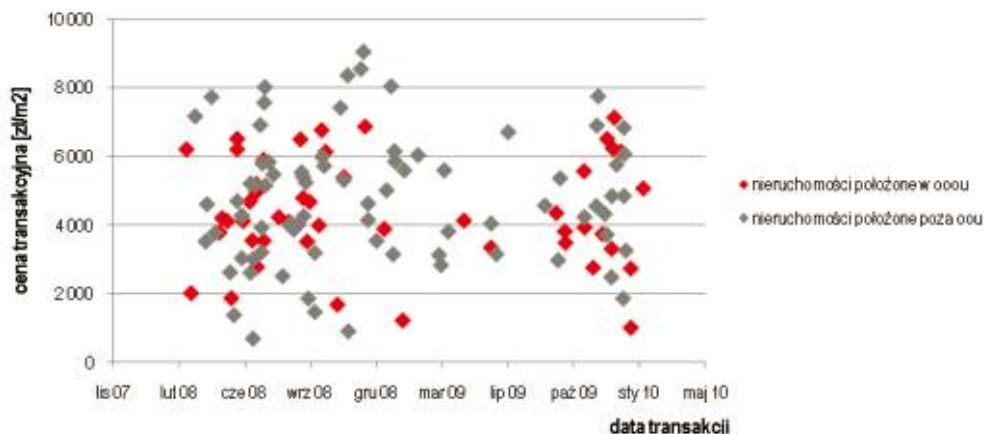
W przypadku cechy oou słupki błędów wynikać m.in. mogą z:

- małej liczby transakcji w I i w II strefie oou,
- małej świadomości potencjalnych nabywców o granicach występowania oou,
- korelacji cechy oou z lokalizacją (w przeważającej części obrzeża miasta), jak również otoczeniem (nieruchomości położone w I strefie oou charakteryzują się otoczeniem ocenianym na 3 w punktacji 1 – 5 i lokalizacją ocenianą na 1 w skali 1 – 7),
- małym zróżnicowaniem budynków pod względem stanu technicznego w strefie I i II oou.

Analiza wykazała, że ceny transakcyjne nieruchomości położonych w strefie oddziaływania lotnisk zawierają się w przedziale cen transakcyjnych położonych poza strefą oddziaływania, przy czym należy stwierdzić, że ceny transakcyjne w strefie oddziaływania lotniska są generalnie niższe od tych poza strefami (wykres poniżej).

Wykres 3

Zestawienie w czasie cen transakcyjnych usytuowanych na terenie OOU i poza OOU

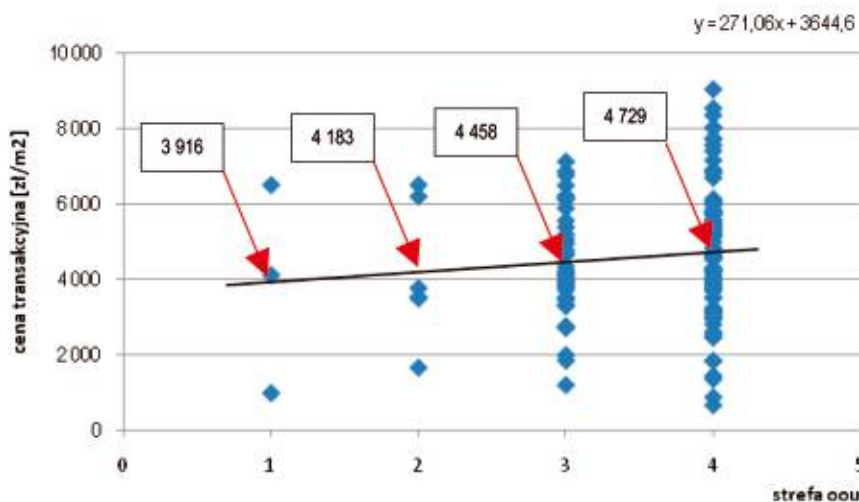


Analizując zbiór cen transakcyjnych stwierdzono, że średnia cena transakcyjna nieruchomości położonych poza strefą oddziaływania lotniska wyniosła 4 727,29 zł/m², przy liczbie transakcji 79, natomiast średnia cena transakcyjna nieruchomości położonych w strefie oddziaływania lotniska Krzesiny wyniosła 4 391,29 zł/m², przy liczbie transakcji 47, przy czym zaznaczyć należy, że odnotowano zaledwie 3 transakcje nieruchomości położonych w I strefie OOU i 6 transakcji usytuowanych w strefie II OOU.

$$K = \frac{4727,29}{4391,29} = 1,08$$

Wykres 4

Analiza graficzna przeciętnych cen nieruchomości położonych w poszczególnych strefach OOU oraz poza OOU



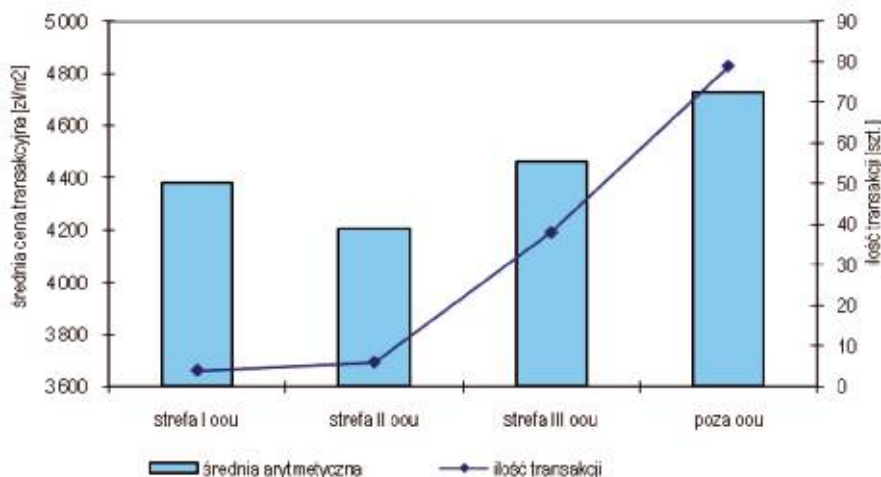
Wyjaśnienie oznaczeń:

- 4 – nieruchomości położone na terenie poza OOU
- 3 – nieruchomości położone na terenie strefy III OOU
- 2 – nieruchomości położone na terenie strefy II OOU
- 1 – nieruchomości położone na terenie strefy I OOU

W dalszej kolejności przy pomocy analizy graficznej określona została przeciętna cena 1 m² p.u. budynku mieszkalnego w zależności od usytuowania w strefie lub też poza nią.

Wykres 5

Analiza graficzna średnich cen nieruchomości położonych w poszczególnych strefach OOU oraz poza OOU z uwzględnieniem liczebności transakcji



Współczynnik przeliczeniowy dla nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi w poszczególnych strefach obliczony na podstawie informacji zawartych na wykresie nr 4:

$$\text{Strefa III} \quad k = 4\,729 \text{ zł/m}^2 / 4\,458 \text{ zł/m}^2 = 1,061 \approx 1,06$$

$$\text{Strefa II} \quad k = 4\,729 \text{ zł/m}^2 / 4\,183 \text{ zł/m}^2 = 1,129 \approx 1,13$$

$$\text{Strefa I} \quad k = 4\,729 \text{ zł/m}^2 / 3\,916 \text{ zł/m}^2 = 1,208 \approx 1,21$$

Tabela 2

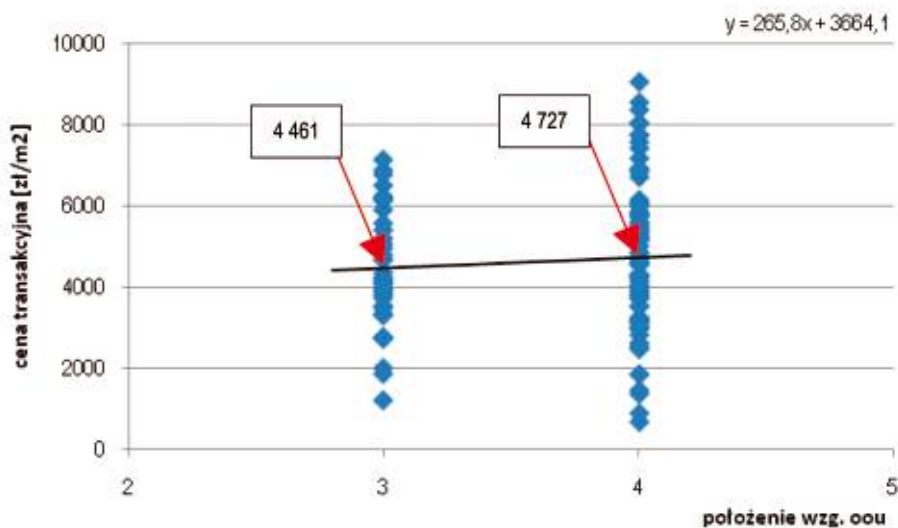
Przyjęte współczynniki przeliczeniowe wyrażające spadek wartości rynkowej dla nieruchomości o charakterze mieszkaniowym w poszczególnych strefach:

Poszczególne strefy OOU	Współczynnik [%]
Strefa III	6
Strefa II	13
Strefa I	21

Z uwagi na relatywnie dużą ilość transakcji nieruchomości usytuowanych w III strefie zbadano również zależność pomiędzy cenami nieruchomości położonymi poza OOU a położeniem w strefie III (przy pominięciu położenia w strefie I i II). Zależność została przedstawiona na wykresie nr 6; wynika z niej, że ceny transakcyjne nieruchomości położonych w III strefie są niższe o 6% od tych położonych poza OOU.

Wykres 6

Analiza graficzna przeciętnych cen nieruchomości położonych w strefie III OOU oraz poza OOU



W₃.....

4 – nieruchomości położone na terenie poza OOU

3 – nieruchomości położone na terenie strefy III OOU

Zależność pomiędzy położeniem poza OOU a położeniem w strefie III (przy pominięciu położenia w strefie I i II) została przedstawiona na wykresie 6, z którego wynika, że ceny transakcyjne nieruchomości położonych w III strefie są niższe o 6% od tych położonych poza OOU. Wynik ten pokrywa się z uzyskanym wynikiem w konfiguracji z transakcjami położonymi w strefie I i II. Z uwagi na małą ilość zanotowanych transakcji w strefie I i II oou (niepełna 8%), małe ich zróżnicowanie pod względem atrybutów cenotwórczych, a także stosunkowo krótki czasokres analizy, należy ramowo potraktować uzyskane wyniki. Zaznaczyć również należy, że z uwagi na stosunkowo niewielką powierzchnię strefy I i II nie należy spodziewać się, że liczba transakcji ulegnie znacznemu zwiększeniu, tym bardziej, że aktualnie obserwuje się zmniejszony popyt na rynku nieruchomości o charakterze mieszkaniowym.

Oddziaływanie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Krzesiny na rynek nieruchomości w Poznaniu ustalone na podstawie preferencji nabywców

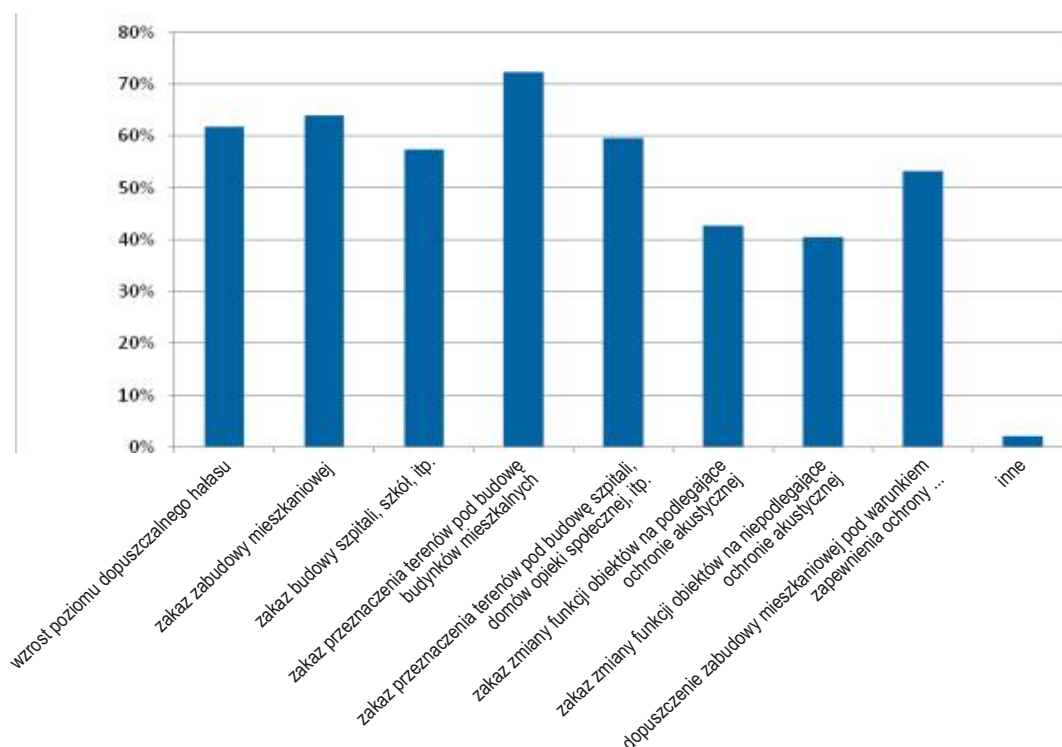
Rozporządzeniem nr 82/03 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003r. ustanowiony został obszar ograniczonego użytkowania wokół lotniska Krzesiny w Poznaniu. Obszar ograniczonego użytkowania został podzielony na pięć stref (A, B, C, D i E), którym przyporządkowano określone w zał. nr 3 ograniczenia w zakresie przeznaczania terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów w obszarze ograniczonego użytkowania. W dniu 31 grudnia 2007 r. wojewoda Wielkopolski wydał rozporządzenie nr 40/07 zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny w Poznaniu. Powierzchnia obszaru ograniczonego użytkowania została podzielona na trzy strefy I, II i III a także uległa dwukrotnemu powiększeniu w stosunku do stanu poprzedniego. Podobnie jak w Rozporządzeniu nr 82/03 poszczególnym strefom przyporządkowano ograniczenia w zakresie przeznaczania terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów w obszarze ograniczonego użytkowania (zał. nr 3). Rozporządzenie nr 40/07 nałożyło również na gminy obowiązek realizacji polityki przestrzennej uwzględniającej przekroczenia standardów jakości środowiska.

W celu ustalenia ewentualnego wpływu obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny w Poznaniu (dalej OOU) na rynek nieruchomości przeprowadzono badania ankietowe wśród pośredników w obrocie nieruchomościami. Badanie to ma na celu ilustrację zachowań potencjalnych nabywców, ustalenie stanu wiedzy uczestników rynku o OOU, jak również zbadanie opinii pośredników o wpływie OOU na ceny transakcyjne nieruchomości.

W trakcie badania zebrano łącznie 68 ankiet (zbierane drogą mailową, pocztową i audytoryjną), z czego 6 odrzucono z uwagi na szereg niespójnych odpowiedzi. 76% ankietowanych znany był fakt wprowadzenia OOU. Spośród wymienionych w badaniu 8 ograniczeń jakie wprowadza OOU (i 9 podpunktu oznaczonego jako „inne” do ewentualnego samodzielnego wypełnienia) uzyskano następujące odpowiedzi:

Wykres 1

Wskazywane przez respondentów znane im ograniczenia, jakie wprowadza OOU



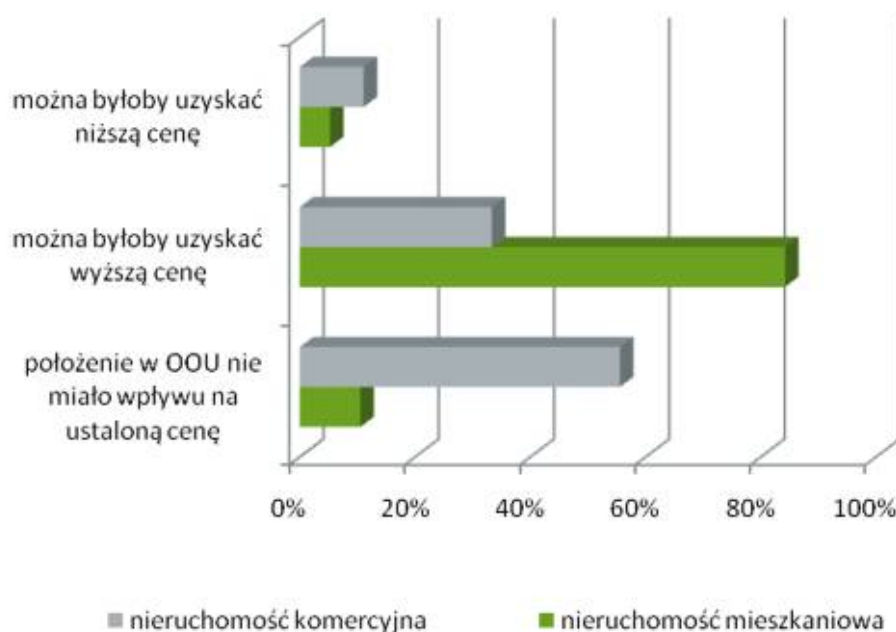
Najczęściej wskazywano zakaz przeznaczenia terenów pod budowę budynków mieszkalnych (72%) oraz zakaz zabudowy mieszkaniowej (64%), najrzadziej zakaz zmiany funkcji obiektów na podlegające ochronie akustycznej i zmiana funkcji budynków na niepodlegające ochronie akustycznej (odpowiednio 43% i 40%). Jako inne wskazano ograniczenie prawa własności.

Zaledwie 36% respondentów uczestniczyło w transakcji sprzedaży/kupna nieruchomości o charakterze mieszkaniowym i 21 % w transakcji nieruchomości komercyjnej (dot. nieruchomości położonych w OOU).

Na pytanie czy gdyby te nieruchomości nie były położone w OOU można byłoby uzyskać inną cenę transakcyjną w 84% uzyskano odpowiedź, że można było uzyskać wyższą cenę w przypadku nieruchomości o charakterze mieszkaniowym, natomiast w przypadku nieruchomości komercyjnych taką samą odpowiedź udzieliło 34% badanych. Z kolei 56% ankietowanych wskazało, że położenie nieruchomości komercyjnej nie miało wpływu na cenę transakcyjną (w przypadku nieruchomości mieszkaniowych odpowiednio 11%). 11% ankietowanych wskazało, że położenie w OOU miało korzystny wpływ na nieruchomości komercyjne (5% w przypadku nieruchomości o charakterze mieszkaniowym).

Wykres 2

Zależność pomiędzy położeniem nieruchomości w OOU a uzyskaną ceną



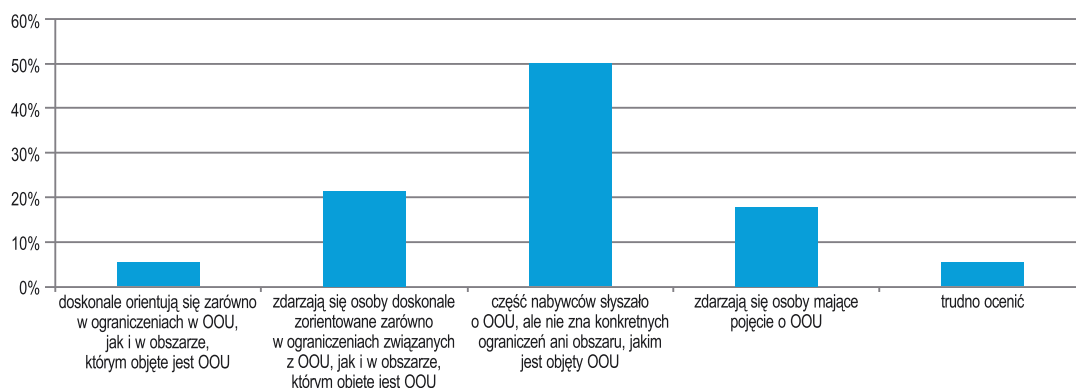
W opinii 70% ankietowanych potencjalni nabywcy zwracają uwagę na fakt, że nieruchomość jest położona w OOU, natomiast 21% badanych ocenia ofertę w kontekście następujących czynników:

- przeznaczenia nieruchomości,
- intensywności hałasu,
- położenia nieruchomości względem lotniska i od położenia w strefie
- wiedzy o OOU,
- poziomowi ceny ofertowej.

Zdaniem połowy ankietowanych część nabywców słyszało o OOU, ale nie zna konkretnych ograniczeń ani obszaru jakim objęty jest OOU, przy czym ponad 1/5 respondentów wskazuje, że zdarzają się osoby doskonale zorientowane zarówno w ograniczeniach związanych z OOU, jak i w obszarze, którym objęte jest OOU (Wykres 3).

Wykres 3

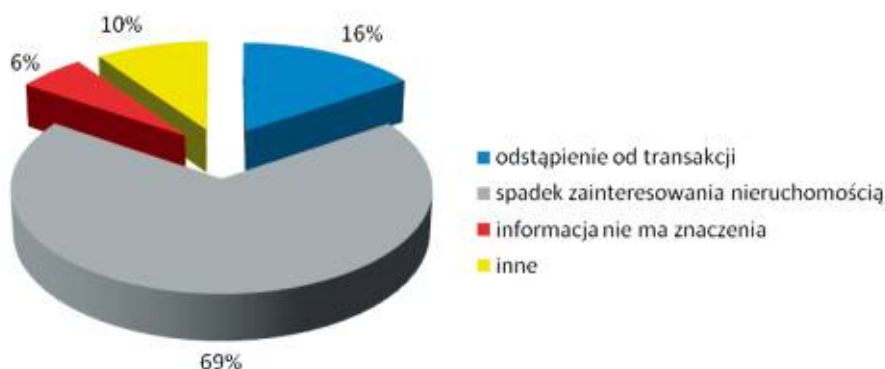
Ocena wiedzy o OOU wśród potencjalnych nabywców



69% badanych wskazuje, że na wiadomość o położeniu nieruchomości w OOU najczęściej następuje spadek zainteresowania nieruchomością, 16% wskazuje na odstąpienie od transakcji. Nie wskazano innych czynników (pojawily się odpowiedzi „nie wiem” lub uzależniono reakcję nabywcy od wysokości ceny wywoławczej).

Wykres 4

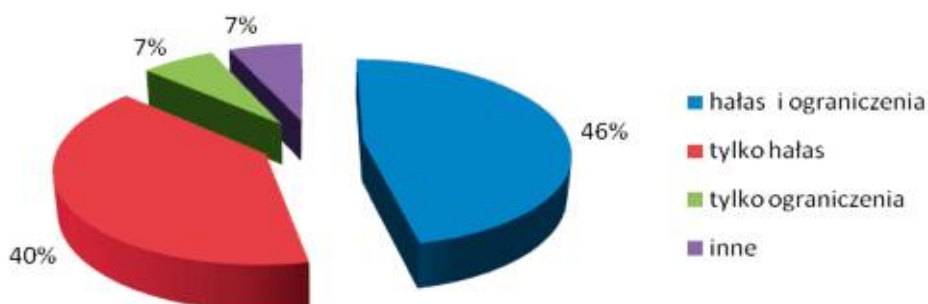
Ocena reakcji potencjalnego nabywcy na wiadomość, że nieruchomość jest położona w OOU



Czynnikiem powodującym odstąpienie od sprzedaży lub spadek zainteresowania nieruchomością był głównie hałas, jednak jako czynnik samoistny wskazało go 40% ankietowanych, nieco większa liczba osób (46%) wskazała obok hałasu również ograniczenia związane z położeniem nieruchomości w OOU. Zaledwie 3% respondentów wskazało wyłącznie ograniczenia istniejące w OOU. Jako inne czynniki wskazano zagrożenia związane z funkcjonowaniem lotniska oraz strefą zrzutu oraz zbyt wysokie ceny nieruchomości.

Wykres 5

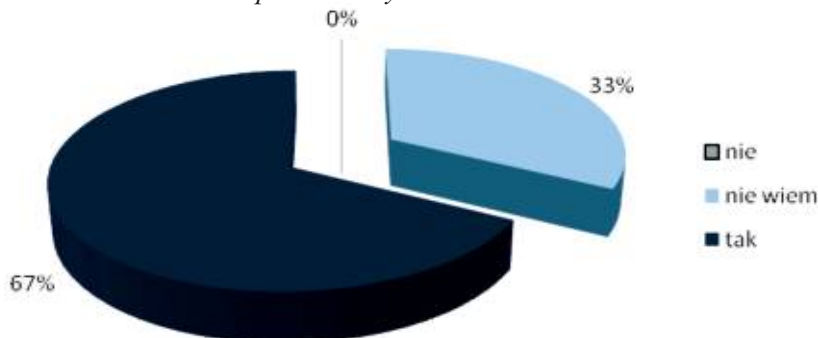
Struktura czynników powodujących odstąpienie od sprzedaży lub spadek zainteresowania nieruchomością położoną w OOU



W opinii 67% respondentów widoczny jest spadek zainteresowania nieruchomościami położonymi w OOU w stosunku do okresu zanim na tym terenie OOU został wprowadzony. 33% badanych udzieliło odpowiedzi „nie wiem” (w większości byli to pośrednicy z stażem do 5 lat). Żaden z ankietowanych nie udzielił odpowiedzi negatywnej.

Wykres 6

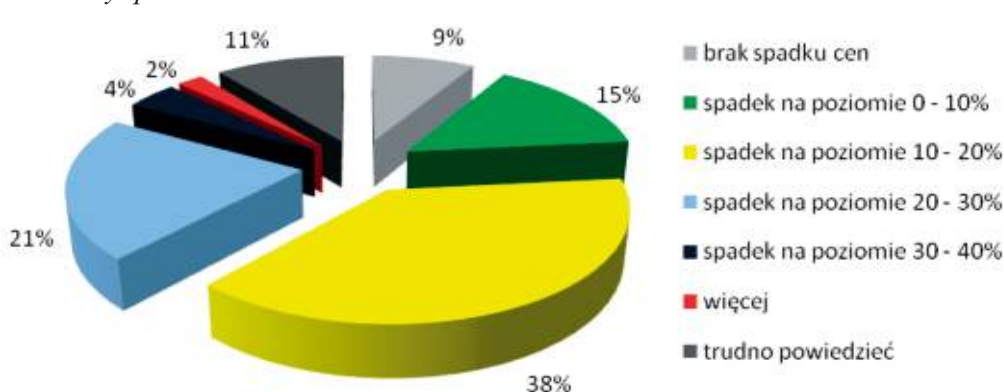
Ocena spadku zainteresowania nieruchomościami położonymi w OOU w stosunku do okresu zanim na tym terenie OOU został wprowadzony



Zaledwie 9% ankietowanych obserwuje brak spadku cen w OOU (w odniesieniu do okresu przed wprowadzeniem OOU), najwięcej spośród ankietowanych (38%) ocenia spadek cen na poziomie 10 – 20 %, 21 % ocenia spadek cen na poziomie 20 – 30%, natomiast 15%; na poziomie 0 – 10%. 11% osób nie jest w stanie określić konkretnego spadku uzasadniając to brakiem szczegółowej wiedzy lub brakiem przeprowadzonej analizy własnej w tym zakresie.

Wykres 7

Obserwowany spadek cen nieruchomości w OOU



Należy przy tym zauważyć, że niemal 90% respondentów uważa, że hałas związany z bliskim sąsiedztwem lotniska wpływa na cenę nieruchomości nawet jeżeli nie są one położone w OOU.

Wykres 8

Ocena wpływu hałasu związanego z usytuowaniem nieruchomości w otoczeniu lotniska



Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego Nr 82/03

Dziennik Urzędowy
Województwa Wielkopolskiego Nr 200

— 19223 —

Poz. 3873

3873

ROZPORZĄDZENIE Nr 82/03 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 17 grudnia 2003 r.

w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny w Poznaniu

Na podstawie art. 135 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627, Nr 115, poz. 1229, z 2002 r. Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 233, poz. 1957, Dz.U. z 2003 r. Nr 46, poz. 392, Nr 80, poz. 717 i 721, Nr 175, poz. 1693, Nr 1693) zarządza się co następuje:

§1. Tworzy się obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny w Poznaniu.

§2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) długotrwałym poziomem hałasu – rozumie się przez to długotrwały, średni poziom dźwięku A powodowany przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych, wyrażony w decybelach (dB), określony w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 66, poz. 436),
- 2) porze dziennej – rozumie się przez to przedział czasu od godziny 6^o do godziny 22^o,
- 3) porze nocnej – rozumie się przez to przedział czasu od godziny 22^o do godziny 6^o,
- 4) właściwym klimacie akustycznym w budynkach – rozumie się przez to poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej,
- 5) odpowiedniej izolacyjności akustycznej przegród budowlanych – rozumie się przez to izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej, z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych i przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu oraz - w przypadku wymiany okien istniejących - zachowania ich dotychczasowej izolacyjności cieplnej.

§3. Obszar ograniczonego użytkowania, o którym mowa w §1, stanowi teren ograniczony linią, na której długotrwały poziom hałasu w porze nocnej jest równy 45 dB, zwana dalej „granicą obszaru ograniczonego użytkowania”.

§4. Obszar ograniczonego użytkowania dzieli się na pięć stref:

- 1) strefę A, której granice wyznaczają: granica obszaru ograniczonego użytkowania i linia, na której długotrwały poziom hałasu w porze nocnej jest równy 50 dBA, zwana dalej „granicą strefy A” oraz granica terenu lotniska,
- 2) strefę B, której granice wyznaczają: granica strefy A i linia, na której długotrwały poziom hałasu w porze dziennej jest równy 55 dBA, zwana dalej „granicą strefy B” oraz granica terenu lotniska,

3) strefę C, której granice wyznaczają: granica strefy B i linia, na której długotrwały poziom hałasu w porze dziennej jest równy 60 dBA, zwana dalej „granicą strefy C” oraz granica terenu lotniska,

4) strefę D, której granice wyznaczają: granica strefy C i linia, na której długotrwały poziom hałasu w porze nocnej jest równy 60 dBA, zwana dalej „granicą strefy D” oraz granica terenu lotniska,

5) strefę E, której granice wyznaczają: granica strefy D i granica terenu lotniska.

§5. 1. Opis przebiegu granicy obszaru ograniczonego użytkowania oraz granic stref A, B, C i D określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

2. Obszar ograniczonego użytkowania - strefy A, B, C, D i E przedstawiono graficznie na załącznikach nr 2a, 2b, 2c, 2d i 2e do rozporządzenia.

3. Jeśli granica obszaru ograniczonego użytkowania lub granica strefy A, B, C, D przebiega przez istniejący budynek mieszkalny, szpital, dom opieki, budynek związany z pobytem dzieci i młodzieży, wówczas budynek ten włącza się odpowiednio do obszaru ograniczonego użytkowania, do tej strefy, w której obowiązują ostrzejsze ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenu.

4. Jeśli granica obszaru ograniczonego użytkowania lub granica strefy A, B, C i D przebiega w ten sposób, że poza obszarem ograniczonego użytkowania lub strefą znajduje się taka część działki, na powierzchni której nie jest możliwe zlokalizowanie budynku mieszkalnego, szpitala, domu opieki, budynku związanego z pobytem dzieci i młodzieży, wówczas tę część działki włącza się odpowiednio do obszaru ograniczonego użytkowania lub do strefy, w której obowiązują ostrzejsze ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenu.

§6. Na terenie obszaru ograniczonego użytkowania wprowadza się ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów określone w załączniku nr 3 do rozporządzenia.

§7. Wykonanie rozporządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Środowiska i Rolnictwa Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego oraz właściwym jednostkom samorządu terytorialnego.

§8. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

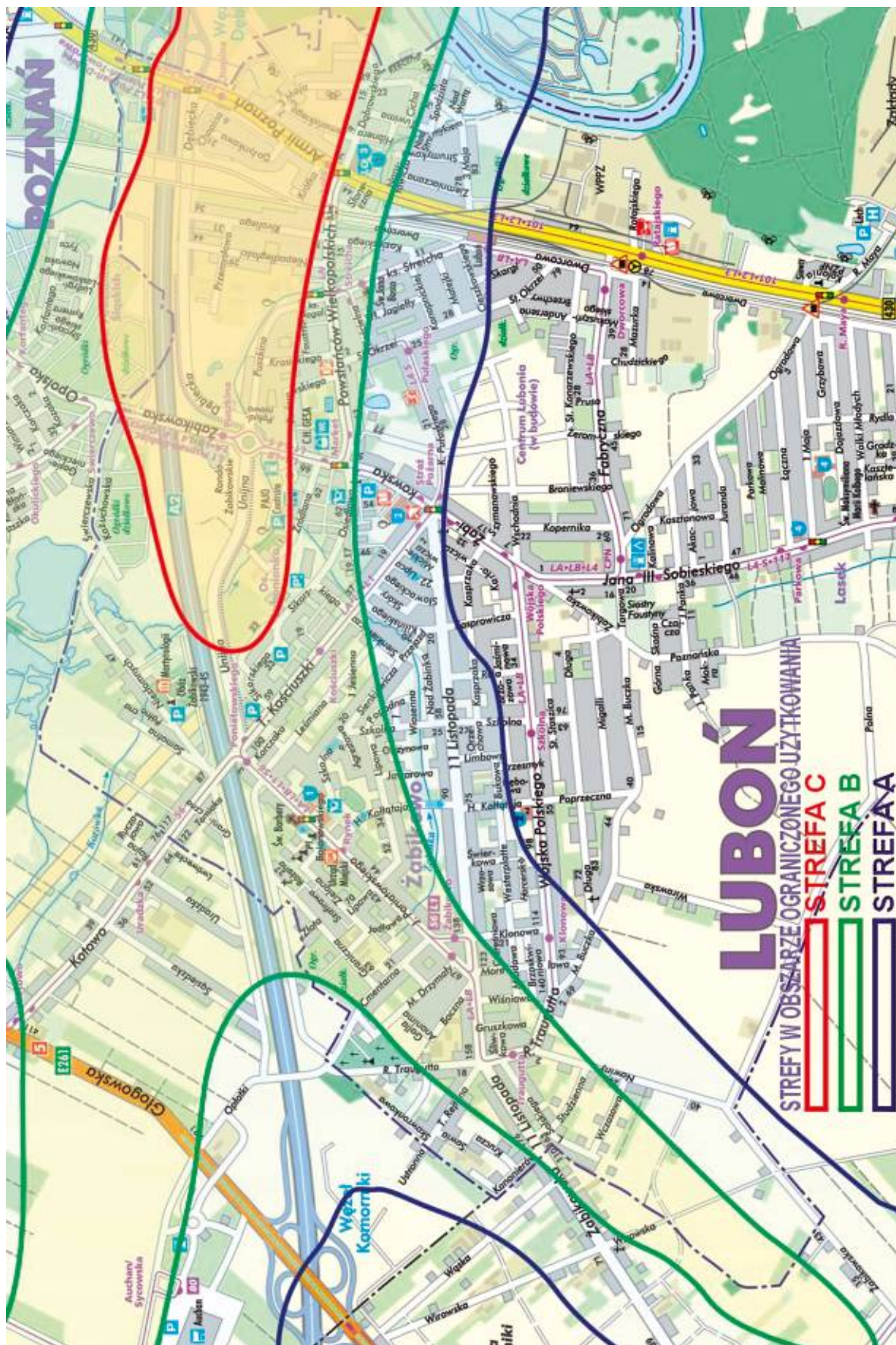
Wojewoda Wielkopolski
(-) Andrzej Nowakowski

Załącznik nr 3
do Rozporządzenia Nr 82/03
Wojewody Wielkopolskiego
z dnia 17.12.2003 r.

OGRA NICZEN IA W ZAKRESIE PRZEZNACZEN IA TERENÓW, WYMAGANIA TECHNICZNE DOTYCZĄCE BUDYNKÓW ORAZ SPOSÓB KORZYSTANIA Z TERENÓW
NA TERENIE OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Strefa	Ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu	Zalecany sposób korzystania z terenu	Wymagania techniczne dotyczące budynków
A	Zakaz budowy szpitali, domów opieki i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej.	Dopuszcza się zabudowę, za wyjątkiem określonym w kol. 2.	W istniejących budynkach szpitali, domów opieki społecznej i przeznaczonych do stałego przebywania dzieci i młodzieży należy zapewnić właściwy klimat akustyczny poprzez stosowanie przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.
B	Zakaz tworzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zakaz budowy szpitali, domów opieki i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. Dopuszcza się możliwość tworzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, wyłącznie jako uzupełnienie istniejących ciągów zabudowy i tylko na podstawie opracowywanych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu wymagań określonych w kol. 4.	Lokalizowanie nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.	W nowopowstających i istniejących budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej należy zapewnić właściwy klimat akustyczny poprzez stosowanie przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.
C	Zakaz tworzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zakaz budowy szpitali, domów opieki i zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej.	Lokalizowanie nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej.	W nowopowstających i istniejących budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej należy zapewnić właściwy klimat akustyczny poprzez stosowanie przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.
D	Zakaz budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki i budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej.	Lokalizowanie nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej.	W istniejących budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej należy zapewnić właściwy klimat akustyczny poprzez stosowanie przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.
E	Zakaz budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki i budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej.	Lokalizowanie nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu. dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Wprowadzenie jej likwidacji. Wprowadzenie zieleni.	Należy dokonać zmiany funkcji istniejących budynków na nie podlegające ochronie akustycznej.

Załącznik graficzny obrazujący przebieg stref OOU wg rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego Nr 82/03



Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego Nr 40/07

Dziennik Urzędowy
Województwa Wielkopolskiego Nr 1

— 3 —

Poz. 1

1

ROZPORZĄDZENIE Nr 40/07 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 31 grudnia 2007 r.

zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w Poznaniu

Na podstawie art. 135 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902 z późn. zm.¹⁾) zarządza się co następuje:

§1. W rozporządzeniu Nr 82/03 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w Poznaniu (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 200, poz. 3873) wprowadza się następujące zmiany:

1) §2 otrzymuje brzmienie:

“§2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) dopuszczalnym poziomie hałasu – rozumie się przez to wielkość określoną wskaźnikiem hałasu $L_{Aeq,D}$ lub $L_{Aeq,N}$ w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 lipca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826);
- 2) dopuszczalnym długookresowym średnim poziomie dźwięku A – rozumie się przez to wielkość określoną wskaźnikiem hałasu L_{DWN} w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 lipca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826);
- 3) porze dziennej – rozumie się przez to przedział czasu od godziny 6⁰⁰ do godziny 22⁰⁰;
- 4) porze nocnej – rozumie się przez to przedział czasu od godz. 22⁰⁰ do godziny 6⁰⁰;
- 5) właściwym klimacie akustycznym w budynkach – rozumie się przez to poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej;
- 6) odpowiedniej izolacyjności akustycznej przegród budowlanych – rozumie się przez to izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej, z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej.”;

2) §3 otrzymuje brzmienie:

“§3. Obszar ograniczonego użytkowania, o którym mowa w §1, stanowi teren ograniczony linią, zwaną dalej “granicą obszaru ograniczonego użytkowania, na której dopuszczalny

poziom hałasu od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych jest równy 55 dB w porze dziennej i 45 dB w porze nocnej.”;

3) §4 otrzymuje brzmienie:

“§4. W obszarze ograniczonego użytkowania, o którym mowa w §1, wyodrębnia się trzy strefy:

- 1) strefę I, której obszar wyznaczają: linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska, stanowiąca wewnętrzną granicę strefy I oraz obwiednia złożona z linii, na której dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych jest równy 60 dB i linii, na której dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A od operacji naziemnych i pozostałych źródeł hałasu związanych z funkcjonowaniem lotniska jest równy 55 dB, stanowiąca zewnętrzną granicę strefy I;
- 2) strefę II, której obszar wyznaczają: linia będąca zewnętrzną granicą strefy I, stanowiąca wewnętrzną granicę strefy II oraz obwiednia złożona z linii, na której dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych jest równy 55 dB i linii, na której dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A od operacji naziemnych i pozostałych źródeł hałasu związanych z funkcjonowaniem lotniska jest równy 50 dB, stanowiąca zewnętrzną granicę strefy II;
- 3) strefę III, której obszar wyznaczają: linia będąca zewnętrzną granicą strefy II, stanowiąca wewnętrzną granicę strefy III oraz granica obszaru ograniczonego użytkowania.”;

4) §5 otrzymuje brzmienie:

“§5. 1. Obszar ograniczonego użytkowania, utworzony na podstawie map ewidencyjnych, wraz z granicami obszaru i jego stref:

- 1) według współrzędnych punktów załamania określa załącznik nr 1;
- 2) graficznie określa załącznik nr 2.

2. Jeżeli granica obszaru ograniczonego użytkowania lub granica zewnętrzna strefy I lub II przebiega przez istniejący budynek mieszkalny, szpital, dom opieki, budynek związany z pobytem dzieci i młodzieży, wówczas budynek włącza się odpowiednio do obszaru ograniczonego użytkowania lub do najbliższej strefy, w której obowiązują ostrzejsze ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.”;

5) §6 otrzymuje brzmienie:

“§6. W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów, określone w załączniku nr 3 do rozporządzenia.”;

6) uchyla się §7;

7) załączniki nr 1, 2a-2e oraz 3 otrzymują następujące brzmienie:

- a) załącznik nr 1, jak w załączniku nr 1 do rozporządzenia;
- b) załączniki nr 2a-2e, jak w załączniku nr 2 do rozporządzenia;

c) załącznik nr 3, jak w załączniku nr 3 do rozporządzenia.

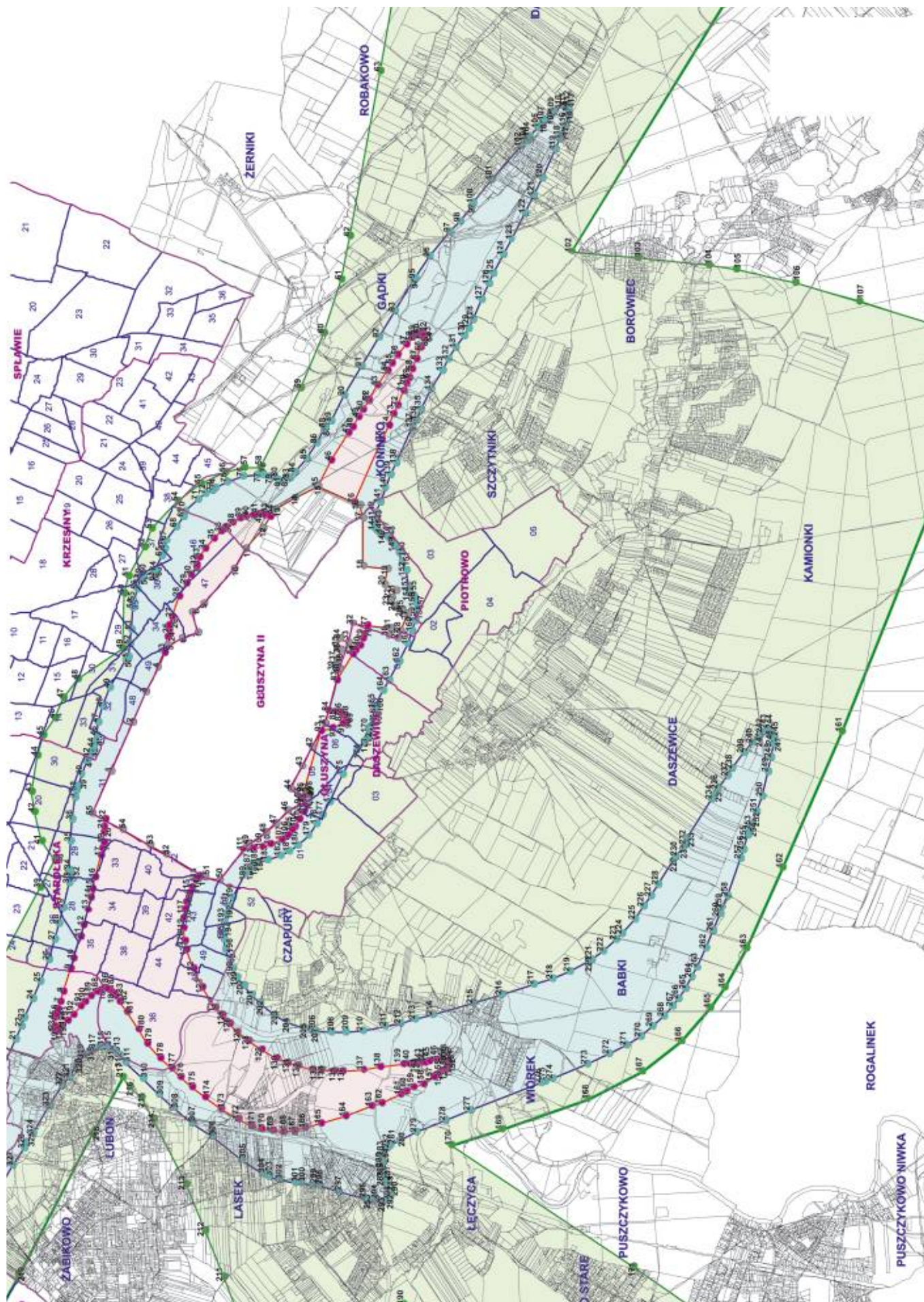
§2. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek

Załącznik nr 3

OGRANICZENIA W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENU, WYMAGANIA TECHNICZNE DOTYCZĄCE BUDYNKÓW ORAZ SPOSÓB KORZYSTANIA Z TERENÓW W OBSZARZE OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Strefa	Ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu	Sposób korzystania z terenów	Wymagania techniczne dotyczące budynków
1	2	3	4
I	Zakaz przeznaczenia terenu pod budowę budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym pobytam dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowiska.	1) Zakaz budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym pobytam dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowiska; 2) Zakaz zmiany funkcji istniejących obiektów niewymagających ochrony akustycznej na podlegające ochronie akustycznej; 3) Dopuszczalne lokalizowanie nowych obiektów niewymienionych w pkt. 1 i niepowodujących znaczącego zwiększenia emisji hałasu do środowiska.	Zmiana funkcji istniejących budynków na niepodlegające ochronie akustycznej lub zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.
II	Zakaz przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym pobytam dzieci i młodzieży, takich jak internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej.	1) Zakaz budowy szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym pobytam dzieci i młodzieży, takich jak internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. 2) Dopuszczalne lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.	Zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.
III	Brak ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu.	Dopuszczalne lokalizowanie wszelkiej zabudowy pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.	



Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06.05.2010r. (II CSK 602/09)

1. Skorzystanie przez sąd z przyznanego mu art. 232 zd. 2 k.p.c. uprawnienia do dopuszczenia dowodu niewskazanego przez stronę, co do zasady należy do jego dyskrecyjnej władzy. Nie pozbawia jednak strony możliwości powołania się na to, że zaistniały w sprawie podstawy do podjęcia takiego działania, z tej racji, że sama została pozbawiona takiej możliwości, a nadto przemawiał za nim charakter sprawy obejmujący również element interesu publicznego oraz dotyczący problemu szerszego grona osób i trudności w określeniu wysokości szkody.
2. Art. 140 k.c. nie stanowi podstawy do formułowania roszczeń odszkodowawczych.
3. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym - hałas. Nie ma przekonującego argumentu za takim ograniczeniem odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. Właściwe jest natomiast dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Wobec tego podstawą roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest art. 129 ust. 2 p.o.ś. Nie wyłącza to odpowiedzialności pozwanego za szkody związane z działalnością lotniska w oparciu o art. 435 k.c. w zakresie, w jakim ochrony mienia nie wyłączyło ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania (przy założeniu, że wojskowa baza lotniska jest zakładem w rozumieniu art. 435 k.c.). Są to bowiem odmienne reżimy odpowiedzialności odszkodowawczej.

LEX nr 585768

585768

Dz.U.2008.25.150: art. 129 ust. 2

Dz.U.1964.43.296: art. 232

Dz.U.1964.16.93: art. 140; art. 435

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia SN Mirosław Bączyk.

Sędziowie SN: Stanisław Dąbrowski, Bogumiła Ustjanicz (spr.).

Sentencja

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Elżbiety i Romana S. przeciwko Skarbowi Państwa - Szefowi Wojskowego Zarządu Infrastruktury o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 6 maja 2010 r., skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 14 maja 2009 r., uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację powodów (punkt dwa) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie faktyczne

Powodowie Elżbieta i Roman małżonkowie S. domagali się zasądzenia od pozwanego Skarbu Państwa - Szefa Wojskowego Zarządu Infrastruktury w P. odszkodowania z tytułu rynkowego obniżenia wartości nieruchomości położonej przy ul. Starołęckiej w wysokości 117457 zł, kosztów robót budowlanych koniecznych dla ochrony budynku przed hałasem w wysokości 42700 zł i zwrotu wydatków poniesionych na sporządzenie wyceny nieruchomości, a także zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 11 września 2008 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 35800 zł z ustawowymi odsetkami od 12 września 2008 r., a w pozostałej części powództwo oddalił.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny uchylił powyższy wyrok w punkcie I, a w punkcie II w części oddalającej roszczenie odsetkowe powodów od kwoty 35800 zł oraz rozstrzygnięcie o kosztach procesu i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, zaś w pozostałej części oddalił apelacje obu stron.

Rozstrzygnięcie to oparł na następujących ustaleniach i wnioskach: Powodowie od 2001 r. są właścicielami nieruchomości położonej przy ul. Starołęckiej, która obejmuje pastwiska, grunty orne i tereny mieszkaniowe. Obecnie nie została objęta planem zagospodarowania przestrzennego, a w poprzednio obowiązującym była zaliczona do peryferyjnej strefy osadnictwa rolniczego z ekstensywną zabudową. Rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K. w P., zmienionym rozporządzeniem z dnia 31 grudnia 2007 r., wprowadzono nowy podział obszaru ograniczonego użytkowania na strefy, zgodnie z którym nieruchomość powodów zaliczona została do II strefy (poprzednio do strefy C). Przewidziane dla niej ograniczenia obejmują zakaz przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak internaty, domy dziecka, jak też zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. W odniesieniu do korzystania z terenów dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Wymagania techniczne dotyczące budynków, znajdujących się w tej strefie, obejmują konieczność zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Powództwo oparte zostało na twierdzeniu, że samo wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania doprowadziło do spadku wartości nieruchomości o jakim mowa w art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 ze zm., dalej "p.o.ś."), podczas gdy wykazania wymagało, że faktycznie doszło do ograniczenia dotychczasowego sposobu korzystania. Zmniejszenie wartości nieruchomości musi pozostawać w związku przyczynowo-skutkowym z wprowadzonymi ograniczeniami, którego istnienia powodowie nie udowodnili, skoro w dalszym ciągu korzystają z nieruchomości w dotychczasowym zakresie, a nie wskazali na zamiar wznoszenia nowego budynku lub rozbudowy obecnego. Rozporządzenie uniemożliwia budowę nowego obiektu, ale zakaz taki istniał już przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Faktyczne przekroczenie poziomu hałasu pozostaje w funkcjonalnym związku z wprowadzeniem strefy. Samo objęcie nieruchomości strefą ograniczonego użytkowania oraz nagłośnienie tej problematyki w środkach masowego przekazu mogło skutkować subiektywną reakcją rynku, wyrażającą się w spadku wartości tej nieruchomości, co jednak nie jest objęte normalnym następstwem wydania rozporządzenia. Biegły Janusz A. w opinii sporządzonej według stanu z grudnia 2007 r., uzupełnionej ustnym wywodem na rozprawie apelacyjnej, stwierdził, że spadek wartości nieruchomości na skutek zaliczenia jej do strefy C określić należało w oparciu o dane dotyczące spadku wartości nieruchomości zlokalizowanych w pobliżu lotnisk w innych krajach, nie kierował się rynkiem lokalnym. Określił to zmniejszenie wartości na kwotę 71100 zł przy uwzględnieniu, że nieruchomość spełnia prawne wymogi izolacyjności akustycznej. Osiągnięcie tego celu uzależnione jest od przeprowadzenia robót, których koszt wyliczył. Nie przeprowadzał jednak żadnych pomiarów ani badań akustycznych. Obliczenie zmniejszenia wartości nieruchomości jest również teoretyczne i ogólnikowe. Wywody opinii Sąd uznał za nieprzekonujące, skoro nie doszło do ograniczenia sposobu dotychczasowego jej użytkowania i nie uczynił ich podstawą ustaleń faktycznych. Nie było podstaw do uwzględnienia roszczenia o zasądzenie odszkodowania w oparciu o art. 129 ust. 2 p.o.ś., skoro nie było istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości w odniesieniu do dotychczasowego. Powinna to być szkoda, którą można ocenić w krótkim, dwuletnim okresie obowiązywania rozporządzenia. Powodowie nie wykazali przesłanek odpowiedzialności pozwanego przewidzianych art. 435 k.c. w związku z art. 322 do 328 p.o.ś. Nie wskazali zdarzenia, z którym szkoda jest związana oraz daty od jakiej należałoby określać jej wystąpienie, jak również nie złożyli wniosków dowodowych, bo za takie nie mogą być uznane pisma wskazujące na potrzebę przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa i ochrony przed hałasem, czy biegłego akustyka.

Roszczenie obejmujące zwrot wydatków, jakie należy ponieść w celu zabezpieczenia budynku przed hałasem, uwzględnione przez Sąd Okręgowy, wymaga ponownego rozpoznania. Nie zostało zgłoszone żądanie zasądzenia na poczet tych należności dalszej kwoty 5900 zł.

Powodowie oparli skargę kasacyjną na obu przewidzianych art. 398³ § 1 k.p.c. podstawach. Naruszenia prawa materialnego upatrują w błędnej wykładni:

- art. 140 k.c. przez przyjęcie, że wprowadzenie rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r., zmienionym rozporządzeniem z dnia 31 grudnia 2007 r. ograniczeń w przeznaczeniu ich nieruchomości i konieczności znoszenia podwyższonego poziomu hałasu nie ogranicza prawa własności i nie wpływa na wartość nieruchomości,
- art. 129 ust. 2 p.o.ś. przez przyjęcie, że spadek wartości nieruchomości wyliczony w opinii biegłego nie wynika z ograniczeń wprowadzonych powyższym rozporządzeniem i nie jest szkodą, podniesienie dopuszczalnego poziomu hałasu nie jest ograniczeniem możliwości korzystania z nieruchomości, zaś żądanie zwrotu nakładów poniesionych na dostosowanie budynku do wymogów zabezpieczenia przed hałasem, stosownie do art. 136 ust. 3 p.o.ś., nie jest objęte należnym odszkodowaniem,
- art. 322 do 328 p.o.ś. w związku z art. 435 k.c. przez ich niezastosowanie, pomimo wykazania opinią biegłego, że doznali szkody,
- art. 1 Protokołu Nr 1 Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności i art. 21 ust. 1 i 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przez przyjęcie, że ograniczenie prawa własności nieruchomości nie wymaga kompensacji poniesionej szkody.

Naruszenie przepisów prawa procesowego, które wpłynęło na treść wyroku dotyczy:

- art. 316 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnienie ponadnormatywnego poziomu hałasu w strefie II, jako podstawy do ustalenia odszkodowania na podstawie art. 322 p.o.ś. w związku z art. 435 k.c. oraz pominięcie przepisów Konstytucji i Konwencji,
- art. 217 § 2 oraz art. 232 k.p.c. przez pominięcie zgłoszonych środków dowodowych i nieprzeprowadzenie z urzędu dowodu z opinii biegłego, mimo niedostatecznego wyjaśnienia spornych okoliczności, a także wyjątkowej sytuacji, związanej z ważnym interesem publicznym,
- art. 233 § 1 k.p.c. przez niedochowanie zasad logiki w dokonywaniu ustaleń i określaniu związków przyczynowo-skutkowych,
- art. 321 § 1 k.p.c. przez niezasądzenie odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości na innej podstawie prawnej, chociaż wskazywał na to ustalony stan faktyczny,
- art. 322 i art. 383 k.p.c. przez przyjęcie, że zasądzenie kwoty 5900 zł tytułem zwrotu poniesionych nakładów stanowiłoby orzekanie ponad żądanie, ponieważ powodowie nie zgłosili takiego żądania, podczas gdy dotyczyła ona poniesionych już wydatków i była uwzględniona przez biegłego,
- art. 328 § 2 k.p.c. przez pominięcie w treści uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego rozstrzygnięcia odpowiedzialności pozwanego przewidzianej art. 322 p.o.ś. w związku z art. 435 k.c., a także niewskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, podstawy prawnej oraz ogólnikowe umotywowanie.

Powodowie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenie go i zasądzenie od pozwanego kwoty 77.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 grudnia 2005 r. oraz nieobciążanie ich ewentualnymi kosztami zastępstwa procesowego z uwagi na precedensowy charakter sprawy.

Pozwany wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie prawne

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawy skargi kasacyjnej, przewidziane w art. 398³ k.p.c., są wymogiem konstrukcyjnym tego środka zaskarżenia, decydującym o jego istocie i charakterze, ponieważ wraz z granicami zaskarżenia wyznaczają granice skargi kasacyjnej i zakres kognicji Sądu Najwyższego (art. 398¹³ § 1 k.p.c.). W odniesieniu do objętego art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. naruszenia przepisów postępowania skarżący powinien wskazać przepis, który został naruszony przez sąd

drugiej instancji, wyjaśnić na czym naruszenie to polega oraz jaki mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Formułując zarzuty w ramach tej podstawy skargi kasacyjnej, skarżący nie powiązali ich z przepisami regulującymi postępowanie apelacyjne, co stanowi usterkę wniesionego środka. Z uwagi jednak na to, że wyjaśniając na czym polega naruszenie wskazanego przepisu prawa, skarżący odnosili się do postępowania Sądu Apelacyjnego oraz okoliczności samej sprawy, Sąd Najwyższy pominął tę usterkę.

Przepis art. 398³ § 3 k.p.c. wyłącza możliwość postawienia zarzutu dotyczącego ustalenia faktów lub oceny dowodów. Odnosi się to również do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który bezpośrednio ma związek z podstawą faktyczną wyrokowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2009 r. II UK 114/09, niepubl., postanowienie z dnia 15 maja 2009 r. III CSK 338/08, niepubl.). Nie mogło zatem wywołać zamierzonego rezultatu powoływanie się skarżących na nieprawidłowości postępowania Sądu Apelacyjnego w tej kwestii.

Nie był usprawiedliwiony zarzut naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. Uregulowanie to nakłada na sąd (także odwoławczy w związku z art. 391 § 1 k.p.c.) dokonanie oceny sprawy przy uwzględnieniu istniejących okoliczności faktycznych i stanu prawnego obowiązującego na dzień zamknięcia rozprawy. Rzeczą podnoszącego zarzut jest wskazanie konkretnego zdarzenia, którego nie uwzględnił Sąd Apelacyjny oraz jego wpływu na wynik sprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2006 r. II CSK 153/05, niepubl. i z dnia 21 marca 2006 r. III SK 2/06, OSNP z 2007 r./9-10/146). W rozpoznawanej sprawie Sąd obu instancji wzięły pod uwagę podwyższenie poziomu hałasu w utworzonej strefie, zaś uznanie, że nie ma ono znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu, nie jest objęte naruszeniem przepisów postępowania. Odnosi się to również do zarzutu pominięcia przepisów Konstytucji i Europejskiej Konwencji Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, skoro Sąd Apelacyjny wskazał, że przepisy rangi konstytucyjnej oraz umów międzynarodowych brane były pod uwagę przy wykładni stosowanych przepisów.

Nie zasługiwał na aprobatę zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c., ponieważ Sąd Apelacyjny dokonywał oceny zgłoszonego powództwa na podstawie obu wskazanych przez powodów podstaw prawnych, zarówno art. 129 ust. 2 p.o.ś., jak i art. 435 k.c. w związku z art. 325 p.o.ś. W odniesieniu do tego drugiego przepisu stwierdził, że powodowie nie wykazali przesłanek odpowiedzialności deliktowej. Obowiązek zastosowania podstawy prawnej, nawet niewskazanej przez powoda, nie oznacza powinności uwzględnienia powództwa, jeśli - w ocenie sądu - nie zezwala na to stan faktyczny sprawy.

Nie ma podstaw do przyjęcia, że kwestionowanie odmowy zasądzenia kwoty 5900 zł, jako nieobjętej zgłoszonym żądaniem, mogłoby być dokonywane w ramach naruszenia art. 322 k.p.c., ponieważ przepis ten nie dotyczy kwestii zakresu orzekania. Uznanie natomiast przez Sąd Apelacyjny, że powodowie po raz pierwszy zgłosili takie żądanie w postępowaniu apelacyjnym, co było niedopuszczalne wobec zakazu przewidzianego art. 383 k.p.c., jest następstwem nie dość wnikliwej oceny stanowiska powodów, także wyrażonego na rozprawie przed Sądem Okręgowym w dniu 13 lipca 2006 r. oraz opinii biegłego.

Za uzasadniony uznać należało zarzut naruszenia art. 217 § 2 k.p.c., który stanowi, że pominięcie przez sąd zgłaszanych środków dowodowych możliwe jest jedynie wówczas, gdy sporne okoliczności zostały już dostatecznie wyjaśnione. Taka sytuacja nie miała miejsca w rozpoznawanej sprawie, skoro nie doszło do uzgodnienia przez strony spornych kwestii, jak też Sąd uznał, że powodowie nie wykazali faktu poniesienia szkody. Wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego, powodowie domagali się dopuszczenia dowodu z opinii biegłych w pismach z dnia 13 czerwca 2008 r. i z dnia 5 sierpnia 2008 r., treść ich wskazuje na stanowcze wnioski, nie zaś sugestię poddaną pod rozwagę. Opinię biegłego Janusza A., po wysłuchaniu go na rozprawie apelacyjnej, Sąd Apelacyjny zdyskwalifikował i uznał, że nie może być ona podstawą ustaleń w sprawie. Stwierdzenie, że powodowie nie ponieśli szkody w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości oparte zostało jedynie na przekonaniu Sądu. Nie można odmówić słuszności zarzutowi, że w istocie starania powodów o wykazanie opinią biegłego poniesienia straty w ogóle nie zostały uwzględnione, bo o odmowie przyznania przeprowadzonej opinii mocy dowodowej dowiedzieli się po ogłoszeniu wyroku. Pozbawieni oni zostali zatem możliwości udowodnienia roszczenia, co narusza wymienione uregulowanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2004 r. IV CK 52/04, niepubl.). Rację mają również skarżący, że zaistniały w sprawie przesłanki do podjęcia przez Sąd inicjatywy dowodowej z urzędu. Skorzystanie przez sąd z przyznanego mu art. 232 zd. 2 k.p.c. uprawnienia do dopuszczenia dowodu niewskazanego przez stronę, co do zasady należy do jego dyskrecyjnej władzy. Nie pozbawia jednak strony możliwości powołania się na to, że zaistniały w sprawie podstawy do podjęcia takiego działania, z tej racji, że sama została pozbawiona takiej możliwości, a nadto przemawiał za nim charakter sprawy obejmujący również element interesu publicznego oraz dotyczący problemu szerszego grona osób i trudności w określeniu wysokości szkody. Taka sytuacja zaistniała w rozpoznawanej sprawie.

Naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., przez Sąd drugiej instancji, zachodzi wówczas, gdy uzasadnienie nie zawiera wymienionych w tym przepisie wymagań, co uniemożliwia dokonania kontroli kasacyjnej rozstrzygnięcia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1997 r. II CKN 157/97, niepubl. i z dnia 25 lipca 2000 r. III CKN 821/00, niepubl.). W odniesieniu do ustaleń faktycznych dopuszczone zostało poprzestanie przez sąd odwoławczy na tych niewadliwie dokonanych przez sąd pierwszej instancji. Mimo powołania się przez Sąd Apelacyjny na wywód Sądu Okręgowego co do braku podstaw do uwzględnienia roszczenia w oparciu o art. 129 ust. 2 p.o.ś., co nie jest zgodne z powołanymi wymogami, to jednak kontrola rozstrzygnięcia w zakresie zgłoszonych zarzutów była możliwa.

Nie doszło do naruszenia art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i art. 1 Protokołu Nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności. Przepis art. 21 ust. 1 Konstytucji należy do podstawowych zasad ustrojowych, a zagwarantowana nim ochrona własności stanowi obowiązek państwa, urzeczywistniany przez działalność prawodawczą, jak i faktyczne czynności organów państwa. Konstytucyjne rozumienie własności wyznacza także sposób wykładni i stosowania prawa. Art. 1 Protokołu Nr 1 do Konwencji jest źródłem obowiązującego prawa (art. 87 ust. 1 Konstytucji), które określa obowiązek państwa w zakresie działalności ustawodawczej, mającej na celu ochronę własności ze wskazaniem równowagi między konkurencyjnymi interesami jednostki i wspólnoty jako całości. Z uwagi na gwarancyjny charakter tych przepisów, kreujących zasadę ustrojową i prawo podstawowe, nie mogą być one bezpośrednio stosowane jako samoistna podstawa rozstrzygnięcia. Uwzględniane są natomiast przy wykładni i stosowaniu prawa objętego zwykłymi ustawami, które muszą pozostawać w zgodzie z wyznaczonym zakresem ochrony własności.

Art. 140 k.c. określa treść prawa własności jako najszerszą formę korzystania z rzeczy. Uprawnienia właściciela mogą doznawać ograniczeń wprowadzanych ustawą ze względu na ważne interesy społeczne. Rację mają skarżący, że powołanymi rozporządzeniami Wojewody Wielkopolskiego wprowadzono opisane w nich ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. Ograniczenia te zostały powołane w motywach uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Nie można odmówić trafności stanowisku Sądu Apelacyjnego, że art. 140 k.c. nie stanowi podstawy do formułowania roszczeń odszkodowawczych.

Podzielić należało zarzut błędnej wykładni art. 129 ust. 2 p.o.ś., który stanowi, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się dwa odmienne poglądy dotyczące oceny roszczenia o naprawienie szkody w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości jako następstwa faktycznego oddziaływania lotniska wojskowego na środowisko, polegającego na emitowaniu hałasu o natężeniu, które nie pozwala na dochowanie standardów jakości środowiska na sąsiednich nieruchomościach, co było podstawą do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Stosownie do jednego z nich (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2008 r. II CSK 367/08, z dnia 25 lutego 2009 r. II CSK 565/08), podstawą tego roszczenia jest art. 435 w związku z art. 322 p.o.ś., ponieważ art. 129 ust. 2 p.o.ś. obejmuje tylko szkodę, którą można ocenić już w momencie opublikowania aktu prawnego lub w krótkim czasie jego obowiązywania. Powiązanie wystąpienia szkody z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości i krótkim, dwuletnim terminem jej dochodzenia oraz wąskie jej ujęcie, było podstawą do przyjęcia, że pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości, wpływające na pogorszenie komfortu życia oraz obniżenia wartości nieruchomości, nie spełnia tego uregulowania.

Inne zapatrywanie wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 lutego 2009 r. II CSK 546/08, stwierdzając, że przewidziana art. 129 ust. 2 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, które wynikają z przekroczenia standardów środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W art. 129 do 136 p.o.ś. uregulowane zostały samodzielne podstawy odpowiedzialności za szkody związane z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, oparte na założeniu, że ryzyko szkód związanych ze szkodliwą dla otoczenia działalnością ponosi podmiot, który podejmuje taką działalność dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego ograniczającego sposób korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela, użytkownika wieczystego lub mającego ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonymi ograniczeniami a szkodą.

W postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09 Sąd Najwyższy przychylił się do drugiego z przedstawionych poglądów, co zaakceptował Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 kwietnia 2010 r. III CZP 17/10. Wskazane zostało w motywach tych orzeczeń, że, według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu

korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym - hałas. Nie ma przekonującego argumentu za takim ograniczeniem odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. Właściwe jest natomiast dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Wobec tego podstawą roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest art. 129 ust. 2 p.o.ś. Nie wyłącza to odpowiedzialności pozwanego za szkody związane z działalnością lotniska w oparciu o art. 435 k.c. w zakresie, w jakim ochrony mienia nie wyłączyło ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania (przy założeniu, że wojskowa baza lotniska jest zakładem w rozumieniu art. 435 k.c.). Są to bowiem odmienne reżimy odpowiedzialności odszkodowawczej. Za przedstawionym poglądem opowiada się również Sąd Najwyższy w rozpoznawanej sprawie, podzielając zapatrywanie o potrzebie łącznej oceny wszystkich skutków opisanej ingerencji w środowisko nieruchomości sąsiadujących z lotniskiem. W związku z tym, że roszczenie powodów ma podstawę w art. 129 ust. 2 p.o.ś., nie było potrzeby do odnoszenia się do zarzutu naruszenia art. 435 k.c. w związku z art. 322 p.o.ś.

Z powyższych względów należało w oparciu o art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok uchylić i sprawę przekazać Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. Na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego pozostawiono końcowemu rozstrzygnięciu.



Autorzy - zespół w składzie:

Janusz Andrzejewski (przewodniczący), Maria Trojanek, Martyna Pawłowska,
Michał Kosmowski

Wydawca

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

Redakcja Biuletynu

Grzegorz Szczurek (*Redaktor Naczelny*), Radosław Nowicki

Nakład

500 egzemplarzy

Cena

25 zł

Zastrzeżenia

Publikacja jest tekstem autorskim. Przedruk i wykorzystanie materiałów w jakiegokolwiek formie bez zgody wydawcy zabronione.

Druk

GRAFMAJ Suchy Las



CENTRUM WYCENY MIENIA

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

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

LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI



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

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY - inż. Marian WITCZAK

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

KANCELARIA

LIS, MIZERA I WSPÓLNICY Sp. z o.o.

PROFESJONALNA I KOMPLEKSOWA OBSŁUGA KLIENTÓW

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

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

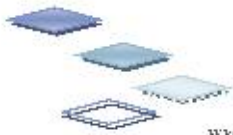
PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA BADAŃ I NORMOWANIA PROJNORM sp. z o.o.

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



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

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO



ROBERT DOBRZYŃSKI

wycena nieruchomości
wycena przedsiębiorstw
certyfikaty energetyczne
wycena wartości niematerialnych i prawnych

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



WYCENA-EKSPERT

Ewa Banaś, Anna Poszyler
Spółka jawna

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

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

POZ-BUD



BIURO KOMPLEKSOWEJ OBSŁUGI I WYCENY NIERUCHOMOŚCI

NIERUCHOMOŚCI I ŚRODKI TRWAŁE
WYCENA, POŚREDNICTWO, UMOWY, DORADZTWO, KREDYTY

GEODEZJA
MAPY, PODZIAŁY, OBSŁUGA, REGULACJE PRAWNE

BUDOWNICTWO
NADZÓR, INWENTARYZACJA, PROJEKTOWANIE, EKSPERTYZY

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



NIP 782-006-99-45

ANWO - NIERUCHOMOŚĆ

Biuro Wycen, Obrotu Nieruchomości i Usług Majątkowo - Konsultingowych

OFERUJEMY:

WYCENY NIERUCHOMOŚCI
EKSPERTYZY TECHNICZNE
INWENTARYZACJE
DORADZTWO INWESTYCYJNE
ANALIZY EKONOMICZNE

61-058 Poznań, ul. Sośnicka 10
tel. 61 8737004, fax 61 8737003
e-mail: andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
kom. 602 217 295
tel. po 18⁰⁰: 61 870 89 00

www.anwo.poznan.pl

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI DOMLEX

mgr inż. leśnictwa Lech Domagalski
Rzecznawca majątkowy

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

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



Kancelaria Rzecznawców Majątkowych
Janusz Walczak
ul. Warszawska 39/41, 61-028 Poznań
tel./fax 61-828-99-57
kom. 601-44-59-79

www.biuroremin.pl
e-mail: remin@biuroremin.pl

Oferujemy kompleksową obsługę w zakresie:

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

Wycena nieruchomości Rzecznawca Majątkowy

mgr Sławomir Kukawka

Nr uprawnień zawodowych 4421

64-510 Wronki, os. J. Słowackiego 9d/1
tel. (67) 2549-123 • tel. kom. 505420533
e-mail: kukawka-wycena@tlen.pl

Biuro Usług Inwestycyjnych GEOCONSULT Jerzy Dąbek

os. Stefana Batorego 59A lok. 2, 60-687 Poznań,
Tel./Fax: 61 824 84 10
e-mail: geoconsult@home.pl

1. Wyceny specjalistyczne związane z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej:
 - ♦ szkody powstałe przy budowie urządzeń,
 - ♦ zmniejszenie wartości nieruchomości,
 - ♦ bezumowne korzystanie z nieruchomości,
 - ♦ służebność przesyłu,
 - ♦ służebność drogi koniecznej i inne służebności.
2. Geodezyjne pomiary specjalistyczne wież oraz masztów telekomunikacyjnych i telewizyjnych.