

ISSN 1731-1829

BIULETYN

Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego



Nr 3/22 wrzesień 2009

1. Adres, Rada SRMWW i komisje statutowe	s. 3
2. Opłata planistyczna problematyka prawna i warsztatowa - Jerzy Dąbek	s. 4-17
3. Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości - studium przypadku - Marcin Czarniecki	s. 18-36
4. Należyta staranność korekt wartości rynkowych nieruchomości - Krzysztof Gradkowski	s. 37-40
5. Praktyczne aspekty uwzględnienia opłat za usuwanie drzew i krzewów w przypadku wyceny nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje związane z prowadzeniem działalności gospodarczej - Sławomir Kukawka	s. 40-47
6. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości - Grzegorz Bartkowiak	s. 48-56
7. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym na podstawie analizy kaliskiego rynku nieruchomości w latach 2003-2008 - Izabela Rącka	s. 57-67
8. Wycena nieruchomości przemysłowej o niskim współczynniku zabudowy - studium przypadku - Martyna Pawłowska, Katarzyna Rutkowska	s. 68-71
9. Lista członków SRMWW	s. 72-75

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

1. CENTRUM WYCENY MIENIA SP. Z O.O.	Adam Futro, Grzegorz Szczurek
2. KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH	Lis - Mizersa
3. POZ-BUD	Jerzy Mikołajczak
4. PROJNORM	Andrzej Jakubowski
5. ANWO	Andrzej Woźniak
6. JERZY SURMA	Jerzy Surma
7. LESZCZYŃSKIE BIURO WYCN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI	Marian Witczak
8. WYCENA-EKSPERT S.C.	Banaś-Poszyler
9. DOMLEX	Lech Domagański
10. Kancelaria Rzecznawców Majątkowych REMIN	Janusz Walczak

Wydawca Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego - 61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok. 310
tel./fax 061 8 208 951; e-mail: srmww@neostrada.pl, rzecznawcy@info.com.pl; www.srmww.pl

Autorzy:

Jerzy Dąbek, Marcin Czarniecki, Krzysztof Gradkowski, Sławomir Kukawka,
Grzegorz Bartkowiak, Izabela Rącka, Martyna Pawłowska, Katarzyna Rutkowska

Redakcja: Grzegorz Szczurek, współpraca Michał Kosmowski

Adres: 61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok. 310
 tel.fax 061 8 208 951; www.srmww.pl
 e-mail: srmww@neostrada.pl; rzeczoznawcy@info.com.pl
 Konto: Bank Zachodni WBK S.A. O/Poznań 74 1090 1737 0000 0000 7201 1680

Biuro Stowarzyszenia czynne:

od poniedziałku do piątku w godzinach od 9⁰⁰ do 15⁰⁰

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

Przewodniczący Rady
Wiceprzewodniczący Rady
Wiceprzewodniczący Rady
Skarbnik
Sekretarz Rady
Członkowie Rady

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

**STOWARZYSZENIE
 RZECZOZNAWCÓW
 MAJĄTKOWYCH
 WOJEWÓDZTWA
 WIELKOPOLSKIEGO**

**RADA
 STOWARZYSZENIA**

Przewodnicząca
Członkowie Komisji

Ewa Bogdańska
 Katarzyna Małecka
 Janusz Andrzejewski
 Krzysztof Rusin
 Krzysztof Łeszyk
 Maria Tierling
 Teresa Prył
 Stanisław TalarSKI

**KOMISJA
 REWIZYJNA**

Przewodniczący
Sekretarz Komisji
Członkowie Komisji

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

**KOMISJA
 ETYKI
 ZAWODOWEJ**

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

**KOMISJA
 OPINIUJĄCA**

Pełnomocnik ds. Praktyk Zawodowych
Biuro Stowarzyszenia
Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

Adrianna Szarańska
 Izabela Opszańska

**PEŁNOMOCNICZY
 STOWARZYSZENIA**

Komisja Rewizyjna
Komisja ds. samorządu zawodowego
Komisja Statutowa
Komisja Uznania Zawodowego
Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

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

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

Przewodniczący Zespołu Ekspertów Zawodowych
Członkowie Komisji Arbitrażowej

Marian Witczak
 Elżbieta Jakóbiec
 Anna Poszyler
 Wojciech Ratajczak
 Janusz Andrzejewski
 Wiesław Meszek
 Teresa Prył
 Marian Witczak

Przewodniczący Komisji Szkoleń
Mediatorzy

Zdzisław Małecki
 Ewa Banaś
 Elżbieta Jakóbiec
 Jerzy Mikołajczak
 Anna Poszyler
 Jerzy Dąbek
 Michał Kosmowski
 Marek Staręga
 Wojciech Ratajczak
 Justyna Maciejewska
 Grzegorz Szczurek
 Adam Tyszkiewicz
 Jan Żurawski
 Maciej Mizera
 Janusz Walczak
 Ewa Banaś
 Janusz Andrzejewski

Rada Programowo-Naukowa
Komisja Legislacji
Rada Redakcyjna „Rzeczoznawcy Majątkowego”
Komisja Etyki Zawodowej
Komisja ds. Wydawnictw
Komisja Współpracy Międzynarodowej
Komisja Odznaczeń
Komisja ds. Bazy Danych i Analiz
Komisja ds. Biegłych Sądowych



Jerzy
Dąbek
Rzecznik
Majątkowy Nr 256

Jerzy Dąbek

OPŁATA PLANISTYCZNA PROBLEMATYKA PRAWNA I WARSZTATOWA

1. WSTĘP

Opłata planistyczna jest daniną publicznoprawną pobieraną od właścicieli i użytkowników wieczystych z powodu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo zmiany istniejącego planu miejscowego. Podstawa prawna ustalenia opłaty planistycznej znajduje się w art. 36 ust. 4, 4a i art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.*) [1].

Dla ustalenia opłaty planistycznej muszą być spełnione następujące warunki:

1. określenie w planie miejscowym stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę do naliczenia wysokości opłaty planistycznej;
2. wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia nowego planu albo zmiany istniejącego planu miejscowego;
3. zbycie nieruchomości lub jej części przez dotychczasowego właściciela albo użytkownika wieczystego w przeciągu 5 lat od daty wejścia w życie nowego planu albo zmiany istniejącego planu miejscowego;
4. wydanie przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta decyzji o ustaleniu opłaty planistycznej.

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

Wzrost wartości nieruchomości jest określany przez rzeczoznawcę majątkowego w oparciu szacunkowym według zasad zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami [3] oraz według § 50 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [4].

Przy ustalaniu opłaty planistycznej pojawiają się **problemy natury prawnej** oraz warsztatowej, związanej z określeniem wartości nieruchomości.

Problemy prawne dotyczą pobrania opłaty planistycznej przez organ wykonawczy gminy w przypadku:

1. zbycia nieruchomości w formie darowizny;
2. wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy.

Problemy warsztatowe występują przy określaniu wzrostu wartości nieruchomości w celu ustalenia opłaty planistycznej i dotyczą następujących zagadnień:

1. ustalenie faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem nowego planu albo zmianą istniejącego planu miejscowego;
2. wybór nieruchomości podobnych w przypadku różnych przeznaczeń części nieruchomości w planie miejscowym przed i po uchwaleniu planu miejscowego;
3. uwzględnienie lub eliminacja wpływu poniesionych nakładów na nieruchomość podni w życie planu miejscowego.

Poniżej omówiono problemy prawne związane z ustalaniem opłaty planistycznej wraz z wybranym orzecznictwem sądowym oraz przedstawiono problemy warsztatowe związane z określeniem wartości nieruchomości w przypadku braku danych rynkowych dla zastosowania podejścia porównawczego. Zamieszczono również propozycje dotyczące rozwiązań praktycznych w/w problemów warsztatowych.

2. PROBLEMY PRAWNE ZWIĄZANE Z USTALANIEM OPŁATY PLANISTYCZNEJ

2.1. Opłata planistyczna od darowizny nieruchomości

Niejednoznaczność treści art. 36 ust. 4 i art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1] powoduje problemy prawne w ustalaniu opłaty planistycznej w przypadku darowizny nieruchomości.

W art. 36 ust. 4 ustawy istnieje zapis o ustalaniu opłaty planistycznej w przypadku **zbycia** nieruchomości, natomiast w art. 37 ust. 1 istnieje zapis o ustalaniu wysokości opłaty planistycznej na datę **sprzedaży** nieruchomości.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawą z dnia 15 października 2008 r. [3] wprowadziła zwolnienie z opłaty planistycznej nieodpłatne przeniesienie przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę według przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników albo według przepisów dotyczących przyznawania renty strukturalnej. Natomiast w przypadku zbycia przez następcę nieruchomości przekazanych przez rolnika przepisy o opłacie są stosowane odpowiednio.

W dotychczasowym orzecznictwie sądów administracyjnych (WSA i NSA) dotyczącym ustalenia opłaty planistycznej od darowizny nieruchomości istnieją wyroki aprobujące tezę o słuszności tej opłaty jak również istnieją wyroki przeciwne ustaleniu opłaty planistycznej od darowizny nieruchomości.

Poniżej przedstawiono uchwałę i postanowienie NSA oraz fragmenty uzasadnień orzeczeń sądowych dotyczących opłaty planistycznej od zbycia nieruchomości w formie darowizny.

2.1.1. Wybrane fragmenty orzecznictwa sądowego przeciwne opłacie planistycznej od darowizny nieruchomości

1. Uchwała NSA z dnia 30 października 2000 r. w składzie 5 sędziów (*sygn. akt OPK 16/00.*,
opubl. ONSA 2001/2/64)
„Jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, gdy wartość nieruchomości wzrosła w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie pobiera się w wypadku darowizny udziału we współwłasności nieruchomości na rzecz osób bliskich.”
2. Postanowienie NSA z dnia 11 grudnia 2007 r. (*sygn. akt II OZ 1264/07*)
„...obowiązek zapłaty renty planistycznej powstaje jedynie wówczas, gdy właściciel nieruchomości zbywa ją odpłatnie w drodze sprzedaży, a więc wyłącznie wtedy, gdy w zamian za przeniesienie własności nieruchomości otrzymuje środki finansowe...”
3. Wyrok WSA w Olsztynie z dnia 4 grudnia 2007 r. (*sygn. akt O4II SA/Ol 942/07*)
„...Reasumując, jeżeli z powodu uchwalenia lub zmiany planu wzrosła wartość nieruchomości, tylko odpłatne zbycie powoduje powiększenie majątku zbywcy i uzyskanie dodatkowych korzyści, konsekwencją czego mogłoby być ustalenie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. W związku z tym, iż umowa darowizny ma charakter nieodpłatny, skutek w postaci powiększenia majątku zbywcy nie zachodzi. Powyższe stanowisko znajduje swoje oparcie także w brzmieniu art. 37 ust. 1 zd. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym...”
4. Wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 16 września 2008 r. (*sygn. akt Go 331/08*)
*„...Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni zgadza się ze stanowiskiem zaprezentowanym w Uchwale Składu Pięciu Sędziów NSA z dnia 30 października 2000 r. (*sygn. akt OPK 16/00*, opubl. ONSA 2001/2/64), a tym samym ze stanowiskiem skarżących, iż nie pobiera się jednorazowej opłaty, tzw. renty planistycznej, w przypadku darowizny nieruchomości na rzecz osób bliskich. Wprawdzie powyższa uchwała zapadła na gruncie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 1999, Nr 15, poz. 139 ze zm.), to zachowuje pełną aktualność w okolicznościach niniejszej sprawy, biorąc pod uwagę, że takie same jest brzmienie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. oraz art. 36 ust. 3 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym”*.

2.1.2. Wybrane fragmenty orzecznictwa sądowego aprobujące opłatę planistyczną od darowizny nieruchomości

1. Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 14 lutego 2008 r. (sygn. akt Gd 737/07)
 „...W czasie wydawania wskazanej uchwały (uchwała NSA z dnia 20.10.,2000 r., sygn. akt OPK 16/00) brak było w polskim systemie prawnym definicji „zbycia nieruchomości”, wobec czego pogląd, wyrażany zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie mógł być uznany za prawidłowy. Obecnie jednak opieranie orzeczeń na gruncie nieobowiązującego już stanu prawnego jest rażącym naruszeniem prawa materialnego i jako takie nie powinno mieć miejsca...”.

2. Wyrok NSA z dnia 17 lipca 2008 r. (sygn. akt II OSK 877/0)
 „...należy przyjąć w drodze wykładni celowościowej i systemowej, iż w przepisie art. 36 ust. 4 chodzi nie tylko o sprzedaż, ale i o inne postaci zbycia nieruchomości. Inne rozumowanie – jak trafnie stwierdza Sąd I instancji – doprowadziłoby w szczególności do tego, że jedynie w przypadku sprzedaży opłata mogłaby być ustalona, natomiast w innych przypadkach zbycia nie, co nie ma absolutnie żadnego racjonalnego uzasadnienia. Z tych względów niestuszny jest zarzut, iż treść przepisów art. 36 ust. 4 i art. 37 ust. 1 nie pozwala na ustalenie opłaty planistycznej w przypadku zbycia nieruchomości w formie darowizny. Tym samym bezzasadne jest twierdzenie, iż brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych pozwalających na pobranie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zbytej w drodze darowizny...”.

3. Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 6 sierpnia 2008 r. (sygn. akt Gd 349/08)
 „...przeniesienie własności nieruchomości w drodze umowy darowizny stanowi zbycie nieruchomości w rozumieniu art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z którym wiąże się obowiązek uiszczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości...”.

Z powyższego przeglądu wybranego orzecznictwa sądowego wynika, że sprawa pobierania opłaty planistycznej od darowizny nadal jest dyskusyjna, jest to jednak problem do rozstrzygnięcia przez organ wykonawczy gminy, a nie przez rzeczoznawcę majątkowego.

2.2. Opłata planistyczna od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i od decyzji o warunkach zabudowy

Sprawa ustalenia opłaty planistycznej od wzrostu wartości nieruchomości na skutek wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy była do tej pory kontrowersyjna z uwagi na nieprecyzyjność zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 36 ust. 4 oraz art. 58 ust. 2 i art. 63 ust. 3. Literalne brzmienie art. 36 ust. 4 pozwala na ustalenie opłaty planistycznej tylko w przypadku uchwalenia nowego albo w przypadku zmiany dotychczasowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przy czym, stawka procentowa opłaty planistycznej musi być ustalona w uchwale rady gminy uchwalającej ten plan.

Z kolei z treści art. 58 ust. 2 i art. 63 ust. 3 ustawy wynika przyzwolenie ustalenia opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy.

Art. 58 ust. 2:

„Jeżeli decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio.”

Art. 63. ust. 3:

„Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.”

W ustawie brak jest wskazania, kto powinien ustalić stawkę procentową opłaty planistycznej – rada gminy czy organ wykonawczy gminy (wójt, burmistrz albo prezydent miasta). Dotychczas w tej materii były różne interpretacje prawników.

Powyższa sprawa znalazła rozstrzygnięcie w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 marca 2008 r. (sygn. akt II OSK 1887/07). Sentencja wyroku:

1. W razie braku planu miejscowego w przypadku, gdy wydawane są decyzje o warunkach zabudowy "odpowiednie stosowanie" przepisów art. 36 i 37 prowadzi do wyłączenia stosowania art. 36 ust. 4 oraz art. 37 ust. 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na brak podstaw prawnych zarówno do uchwalania stawek procentowych opłaty od wzrostu wartości nieruchomości przez radę gminy w odrębnej uchwale, jak i do naliczania takiej opłaty (i związanego z tym ustalenia wysokości stawki) przez organ wykonawczy gminy.
2. Rada gminy nie jest - wobec braku szczególnej podstawy prawnej - uprawniona, w sytuacji, gdy brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do ustalania wysokości stawek procentowych opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i nie jest także uprawniony do jej ustalania w konkretnych decyzjach - wójt, burmistrz, prezydent.

W uzasadnieniu wyroku czytamy:

„Nie ma podstaw prawnych ani do uchwalania stawek procentowych opłaty od wzrostu wartości nieruchomości przez radę gminy w odrębnej uchwale, ani do naliczania takiej opłaty (i związanego z tym ustalenia wysokości stawki) przez organ wykonawczy gminy.”

Nadal jednak sprawa ustalenia opłaty planistycznej w przypadku wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy dyskusyjna. Podobnie jak w przypadku ustalenia opłaty od darowizny nieruchomości jest to problem do rozstrzygnięcia przez organ wykonawczy gminy a nie przez rzeczoznawcę majątkowego.

2.3. Wybrane orzecznictwo sądowe dotyczące art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wyrok NSA we Wrocławiu z dnia 06 września 2002 r. (*sygn. akt II S.A./Wr 1193/02*) *„Obowiązek zapłaty jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość w związku z uchwaleniem nowego lub zmienionego planu wzrostu, wyklucza możliwość ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zerowej stawki procentowej służącej naliczaniu tej opłaty.”*

2. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2007 r. (*sygn. akt V CSK 230/07*) *„Jeżeli w skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego tylko część nieruchomości straciła na wartości, ale cała nieruchomość stała się więcej warta, to właściciel nie ma prawa do odszkodowania od gminy za tę część nieruchomości, której wartość się zmniejszyła.”*

3. PROBLEMY WARSZTATOWE PRZY OKREŚLANIU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W CELU USTALENIA OPŁATY PLANISTYCZNEJ

3.1. Zasady określania wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty planistycznej

Zgodnie z art. 2 pkt. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod pojęciem wartości nieruchomości należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości.

Wartość rynkowa nieruchomości określana jest:

- dla jej przeznaczenia przed uchwaleniem nowego albo zmianą istniejącego planu miejscowego (W_1),
- dla jej przeznaczenia po uchwaleniu nowego albo zmianie istniejącego planu miejscowego (W_2),
- według stanu nieruchomości z dnia wejścia w życie nowego planu miejscowego albo zmiany istniejącego planu,
- według poziomu cen na datę zbycia nieruchomości lub jej części,
- nie uwzględnia się w wycenie części składowych gruntu,
- cena zbycia nieruchomości zawarta w akcie notarialnym nie wiąże w praktyce rzeczoznawcy majątkowego przy określaniu wartości nieruchomości.

Stan nieruchomości należy rozumieć według art. 4 p. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„stan nieruchomości – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.”

Data stanu nieruchomości jest równoznaczna dacie wejścia w życie nowego planu albo zmiany istniejącego planu miejscowego.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.

Poziom cen jest datą zbycia nieruchomości albo jej części, która jest uwidoczniona w akcie notarialnym.

W trakcie oszacowania wartości nieruchomości nie uwzględnia się części składowych nieruchomości (§50 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów [4]).

Wartość nieruchomości przed uchwaleniem albo zmianą planu (W_1) powinna być określana na podstawie transakcji **nieruchomościami podobnymi**, których przeznaczenie nie jest jeszcze obciążone wzrostem wartości wynikającym z przedwstępnych działań deweloperów na rynku nieruchomości, wykorzystujących spodziewany wzrost wartości nieruchomości. Zgodnie bowiem z treścią art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **wzrost wartości nieruchomości powinien być określony przy uwzględnieniu wyłącznie skutków wynikających ze zmiany przeznaczenia nieruchomości w wyniku uchwalenia nowego planu albo zmiany istniejącego planu miejscowego.**

Oznacza to, że nieruchomości porównawcze powinny być nieruchomościami podobnymi dla których nie są prowadzone prace planistyczne, w przeciwnym wypadku różnica wartości rynkowej nieruchomości przed i po uchwaleniu (zmianie) planu będzie z nieuzasadnionych powodów zmniejszona.

Należy zatem dokonać starannego wyboru nieruchomości podobnych, kładąc szczególny nacisk na podobieństwo przeznaczenia przed uchwaleniem albo zmianą planu miejscowego.

Definicja nieruchomości podobnej zawarta jest w art. 4 p. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„nieruchomość podobna – należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.”

Przy wyborze nieruchomości podobnych należy zwrócić szczególną uwagę na ich stan techniczno-użytkowy i stan zagospodarowania, który powinien być podobny do stanu nieruchomości wycenianej.

W przypadku zbycia nieruchomości podstawę do ustalenia opłaty planistycznej określa wzór:

$$\Delta W = W_2 - W_1 = (W_{21} - W_{11}) \times P$$

gdzie:

- W_{21} - wartość 1m² gruntu po uchwaleniu nowego albo zmianą istniejącego planu miejscowego,
- W_{11} - wartość 1m² gruntu przed uchwaleniem nowego albo zmianą istniejącego planu miejscowego,
- P - powierzchnia nieruchomości.

W przypadku zbycia części nieruchomości (działki ewidencyjnej) podstawę do ustalenia opłaty planistycznej określa wzór:

$$\Delta W = W_2 - W_1 = (W_{21} - W_{11}) \times P_{dz.} / P$$

gdzie:

- W_{21} - wartość 1m² gruntu po uchwaleniu nowego albo zmianie istniejącego planu miejscowego,
- W_{11} - wartość 1m² gruntu przed uchwaleniem nowego albo zmianą istniejącego planu miejscowego,
- $P_{dz.}$ - powierzchnia zbytej części nieruchomości (działki ewidencyjnej),
- P - powierzchnia nieruchomości.

Z analizy uwarunkowań prawnych wynika, że cechy rynkowe i ich wagi powinny być ustalane dla całej nieruchomości objętej uchwalonym albo zmienionym planem, a nie dla działek, które zostały zbyte (stan nieruchomości z dnia wejścia w życie planu miejscowego). Analogicznie nieruchomości porównawcze przyjęte do wyceny powinny być podobne do nieruchomości jako całości według stanu z dnia wejścia w życie nowego planu albo zmiany istniejącego planu miejscowego.

W trakcie wyceny merytoryczną pomocą jest opinia Zespołu Ekspertów Zawodowych PFSRM dotycząca sposobu postępowania przy określaniu wartości nieruchomości dla celów o których mowa w art. 37 ust. 1, w związku z art. 36 ust. 3 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. Nr 80, poz. 717*) [6].

3.2. Ustalanie faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem albo zmianą planu miejscowego

Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty planistycznej wyłączone jest ustalanie przeznaczenia nieruchomości według wskazań studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W takim przypadku wartość nieruchomości określana jest według faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem nowego planu albo zmianą istniejącego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu oraz § 50 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [4].

Art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1]:

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

§50 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów:

„W przypadku, gdy przed uchwaleniem obowiązującego planu miejscowego nie obowiązywał plan miejscowy lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy określaniu wartości nieruchomości dla celów, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu.

4. W przypadku, gdy decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy wymienionej w ust. 1, przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio.”

Ustalenie faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem nowego planu albo zmianą istniejącego planu miejscowego stwarza dużo kłopotu rzeczoznawcom majątkowym przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty planistycznej.

Faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości powinien być ustalony na datę wejścia w życie planu miejscowego, co nieraz może to być data odległa prawie 5 lat wstecz od daty sporządzenia operatu szacunkowego. W większości przypadków faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości jest identyczny z oznaczeniem użytku gruntowego w ewidencji gruntów. Potwierdzenie tego sposobu dokonywane jest w trakcie wizji terenowej poprzez konfrontację faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości z aktualnym zapisem w rejestrze gruntów. Sprawa komplikuje się w przypadku niezgodności zapisu w ewidencji gruntów z faktycznym sposobem wykorzystywania nieruchomości w dniu wizji terenowej. Zastany podczas wizji terenowej faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości może się różnić od sposobu wykorzystywania nieruchomości w dniu wejścia nowego planu albo zmiany istniejącego planu miejscowego. W takim przypadku rzeczoznawca majątkowy staje przed trudnym zadaniem, które przekracza jego kompetencje.

Z uwagi na fakt, że ustalenie opłaty planistycznej prowadzi organ wykonawczy gminy w trybie administracyjnym, zatem wszelkie ustalenia faktyczne, niezbędne do prawidłowego sporządzenia operatu szacunkowego powinny być dokonane przez organ zlecający

wycenę. Takim właśnie ustaleniem faktycznym, przy określaniu wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty planistycznej, jest faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem nowego planu albo zmianą istniejącego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

Bardzo ważną rolę przy ustalaniu faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości odgrywają ustalenia w trakcie wizji terenowej, o której właściciele lub użytkownicy wieczystości powinni być zawiadomieni. Obowiązek takiego zawiadomienia stron wynika z wyroku NSA z dnia 29 czerwca 2004 r. (*sygn. akt OSK 532/04*).

3.2.1. Materiały posiłkowe służące ustalaniu faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości

3.2.1.1. Interpretacja radcy prawnego Magdaleny Laskowskiej (Kluivert Polska)

1. Co należy rozumieć przez faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości przed wejściem planu w życie i jak należy to udokumentować w prowadzonym postępowaniu administracyjnym, biorąc pod uwagę fakt, że często od wejścia planu w życie do chwili sprzedaży nieruchomości mija kilka lat?

2. Czy ten stan faktyczny winien być ustalony na podstawie wypisów z ewidencji gruntów (z jakiej daty), czy też na podstawie innych dokumentów (jakich) lub wyłącznie na podstawie oświadczeń właściciela nieruchomości?

Odnotowujemy częste przypadki istotnych różnic pomiędzy stanem nieruchomości według ewidencji gruntów a ich wykorzystaniem. Stanowisko w tej sprawie ma istotny wpływ na wysokość naliczanej renty planistycznej i prawidłowość prowadzonego postępowania administracyjnego.

Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości w okresie poprzedzającym prowadzone postępowanie administracyjne należy ustalać w drodze dowodu z zeznań świadków lub z fotografii, a w przypadku braku takich dowodów – na podstawie dowodu z przesłuchania stron. Przepis art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) przewiduje możliwość obciążenia właściciela działki obowiązkiem opłaty tzw. renty planistycznej, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, przy czym wysokość tej opłaty stanowi określony ułamek wzrostu wartości nieruchomości.

Wartość nieruchomości określa się zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jednym z czynników istotnych jest w tym przypadku przeznaczenie nieruchomości. W świetle art. 154 uog. ustalane jest ono – w przypadku braku planu miejscowego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – z uwzględnieniem "faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości".

Wyceny nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, który w postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia opłaty planistycznej występuje jako biegły.

W wyroku z dnia 5 maja 2006 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził, że podstawą ustalenia renty planistycznej stanowi opinia o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego, będąca opinią biegłego i tylko ta opinia (w swoim całościowym zakresie) podlega ocenie według norm, jakimi "rządzi" się postępowanie dowodowe. Natomiast oględziny nieruchomości są czynnością, jaką przeprowadza rzeczoznawca, z udziałem bądź nie zainteresowanych stron (choćby winien o nich zawiadomić) w ramach dowodu, jakim jest operat szacunkowy. Zatem nie można ich oceniać w kategoriach dowodu z oględzin i nakładać na organ obowiązek zawiadomienia o ich przeprowadzeniu stosownie do art. 79 k.p.a. (IV SA/Wa 607/06, LEX nr 243079).

W świetle powyższego sąd przyjął, że wszelkie ustalenia dokonywane przez biegłego na potrzeby sporządzenia operatu szacunkowego nie stanowią części postępowania dowodowego w rozumieniu k.p.a. Nie zmienia to faktu, iż opinia – jako dowód w sprawie – podlega swobodnej ocenie, tak więc uzasadniony zarzut, iż została ona oparta na błędnych ustaleniach faktycznych, pozbawia ją mocy dowodowej. Dlatego wydaje się zasadne, aby ustalenia faktyczne niezbędne do prawidłowego sporządzenia opinii zostały dokonane przez organ prowadzący postępowanie jeszcze przed powołaniem biegłego. Jeżeli prawodawca w u.g.n. posłużył się terminem "faktyczny sposób użytkowania", to tym samym nie można uznać, że sposób ten wynika wiążąco z zapisów uwiarygodnionych w ewidencji gruntów i budynków. W tym zakresie sytuacja jest więc od-

mienna, niż w przypadku ustaleń dokonywanych w postępowaniu podatkowym, gdzie wypis z ewidencji traktowany jest jako podstawowy materiał dowodowy. Faktyczny sposób użytkowania należy więc ustalić przede wszystkim postępując się innymi środkami dowodowymi, dopuszczalnymi w świetle k.p.a. Mogą to być dowody z zeznań świadków, jak również z fotografii. Wyjaśnienia stron nie są w świetle k.p.a. dowodem, jednak Kodeks dopuszcza możliwość przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron. Jest to jednakże tzw. dowód posiłkowy - dopuszczalny tylko wtedy, gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub z powodu ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne do rozstrzygnięcia sprawy (art. 86 k.p.a.). Ocena potrzeby przeprowadzenia tego dowodu pozostawiona jest organowi, a zeznania składane są przez stronę pod rygorem odpowiedzialności karnej.

3.2.1.2. Stanowisko Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii oraz Ministerstwa Rolnictwa i Ministerstwa Finansów

Wspólne stanowisko Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii, Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Ministerstwa Finansów w sprawie zapewnienia aktualności operatów ewidencji gruntów i budynków dotyczy głównie zasad aktualizacji tych operatów, jednakże znajdują się w nim również wskazówki praktyczne dotyczące interpretacji zapisów w ewidencji gruntów ilustrujących faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości. Poniżej zamieszczono fragment wspólnego stanowiska dotyczący w/w zagadnienia.

1. W przypadkach występowania w ewidencji gruntów wymienionych poniżej oznaczeń, których nie przewiduje ust. 22 załącznika nr 4 do rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, należy uznać, iż:
 - jeżeli występują symbole dwuczłonowe takie jak: Ba/RIIIa, Bi/RV, Bz/RIVa, K/RV, Ti/RIIIb, Tr/RVI (a także jeżeli drugi człon stanowi symbol innego użytku rolnego, np. PsIV, LIII), to o przynależności gruntu do danego użytku gruntowego decyduje pierwszy człon oznaczenia wskazujący na grunty nie będące użytkami rolnymi; w operacie ewidencyjnym grunty te należy oznaczyć odpowiednio symbolami: Ba, Bi, Bz, K, Ti, Tr,
 - podobnie, grunty oznaczone w ewidencji symbolem Ba/Ls, Ba/LsV, Bi/Ls, Bi/LsVI, należy zaliczyć do „gruntów zabudowanych i zurbanizowanych” i oznaczyć w operacie ewidencyjnym symbolami Ba, Bi,
 - jeżeli występują oznaczenia dwuczłonowe nieprzewidziane w ww. rozporządzeniu a także w przepisach obowiązujących przed jego wejściem w życie np. Ls/B, Ls/Bi Ls/dr, Bz/N, Ba IV, dr III, B V, B/S, Bp/SII, B/S/RV - należy w trybie pilnym ustalić faktyczny sposób użytkowania tych gruntów i nadać im właściwe oznaczenie w ewidencji.
2. Odnośnie gruntów oznaczonych symbolami np. B/R IVa lub B/Ps IV, B/Ł III należy uznać, iż:
 - w przypadkach, gdy wchodzi w skład gospodarstw rolnych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 1993 r. Nr 94, poz. 431 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2003 r. - stanowią użytki rolne,
 - w przypadkach, gdy nie wchodzi w skład gospodarstw rolnych w rozumieniu przepisów ww. ustawy o podatku rolnym ale są zajęte na prowadzenie działalności rolniczej - stanowią użytki rolne,
 - w przypadkach, gdy nie wchodzi w skład gospodarstw rolnych w rozumieniu przepisów ww. ustawy o podatku rolnym i jednocześnie nie są zajęte na prowadzenie działalności rolniczej oraz zostały faktycznie wyłączone z produkcji rolnej, nie stanowią użytków rolnych, a zatem oznacza się je w ewidencji literą B.
3. Odnośnie gruntów oznaczonych w ewidencji symbolami: dr/RIIIa, dr/LIII, dr/PsV należy zauważyć, że zgodnie z ust. 3 pkt 7 lit. a) załącznika nr 6 do ww. rozporządzenia, grunty zajęte pod wewnętrzną komunikację gospodarstw rolnych, leśnych oraz poszczególnych nieruchomości nie stanowią dróg w rozumieniu przepisów rozporządzenia. Grunty te wlicza się do przyległego do nich użytku gruntowego. Zatem ich oznaczenie nie powinno zawierać liter dr (tylko oznaczenie użytku rolnego np. Ps V).
4. Odnośnie gruntów oznaczonych symbolami Bp/RIVa lub Bp/PsIII, Bp/ŁV należy uznać, iż są one zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi, jeżeli położone są na

terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako inne niż rolne, np. zurbanizowane i jednocześnie są wyłączone z produkcji rolniczej lub leśnej, na skutek rozpoczęcia procesu budowlanego, lub jeżeli wyburzone zostały istniejące uprzednio na tym gruncie budynki, o ile proces budowlany lub wyburzenie nie dotyczyło zabudowy zagrodowej. Grunty takie oznacza się w ewidencji symbolem Bp, zaś w przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową pozostawia się oznaczenie użytku rolnego i klasy gleboznawczej np. R/III, Ps/II.

3.3. Uwarunkowania związane z wyborem transakcji nieruchomości podobnych dla określenia wzrostu wartości nieruchomości

Przy określaniu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia nowego planu albo zmiany istniejącego planu miejscowego bardzo ważnym zadaniem jest staranny wybór transakcji nieruchomości podobnych dla przeznaczenia przed i po uchwaleniu nowego planu albo zmianie istniejącego planu miejscowego. W przypadku jednakowych przeznaczeń całej nieruchomości przed i po uchwaleniu nowego albo zmianie istniejącego planu miejscowego identyfikacja na rynku transakcji nieruchomości podobnych nie nastręcza trudności.

W większości przypadków są to przeznaczenia:

- rola lub zielen przed uchwaleniem nowego planu albo zmianą istniejącego planu miejscowego;
- budownictwo mieszkaniowe lub aktywizacja gospodarcza po uchwaleniu nowego planu albo zmianie istniejącego planu miejscowego.

Problem z wyborem transakcji nieruchomości podobnych występuje w przypadku nieruchomości z częściami o kilku sposobach faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed uchwaleniem nowego albo zmianą istniejącego planu jak również z częściami nieruchomości o kilku różnych przeznaczeniach po uchwaleniu nowego albo zmianie istniejącego planu miejscowego.

Wybrane transakcje nieruchomości podobnymi powinny umożliwić określenie wzrostu wartości wycenianej nieruchomości zaistniałego wyłącznie na skutek zmiany jej przeznaczenia w nowym planie miejscowym. Identyfikacja na rynku takich nieruchomości stwarza w praktyce duże trudności i jest bardzo uciążliwa, a często niemożliwa do wykonania.

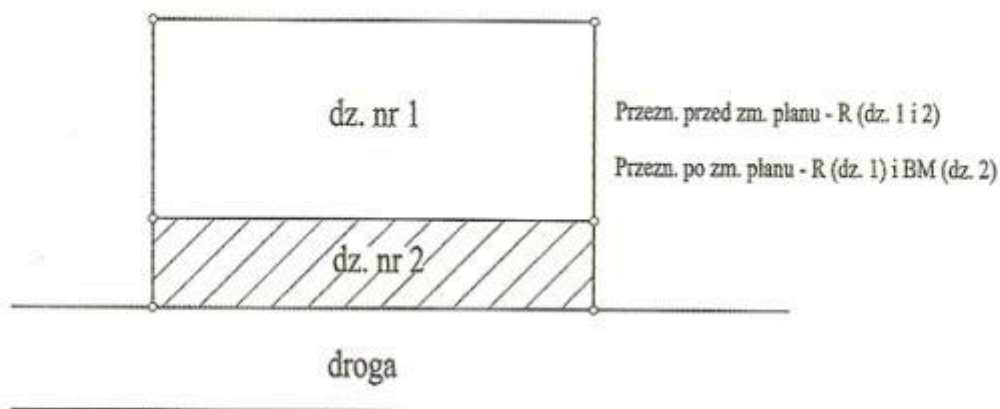
Dlatego też w praktyce wyceny dla celów ustalenia opłaty planistycznej były dotychczas stosowane różnego rodzaju „protezy inżynierskie”, polegające na oddzielnym określaniu wartości poszczególnych części nieruchomości o różnych przeznaczeniach przed i po wejściu w życie nowego planu miejscowego i ich sumowaniu. Nie jest to jednak idealne rozwiązanie ponieważ z analiz rynkowych wynika, że wartość nieruchomości określona na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych dosyć często nie jest równa sumie wartości jej części o różnych przeznaczeniach [7].

Jednakże, jeżeli brak danych rynkowych nie pozwala na określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym, wówczas pozostaje do zastosowania, warunkowo, sposób oddzielnego określenia wartości części nieruchomości o różnych przeznaczeniach i ich sumowanie. Sposób ten został zamieszczony w opinii Zespołu Ekspertów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych [6].

3.4. Propozycja określenia wzrostu wartości nieruchomości o różnych przeznaczeniach ich części w przypadku braku danych rynkowych dla zastosowania podejścia porównawczego

Przy określaniu wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej mogą zaistnieć różne przypadki, które wymagają zastosowania szczególnych rozwiązań merytorycznych. Poniżej przedstawiono 4 przypadki takich rozwiązań.

3.4.1. Przykład nr 1 – sprzedaż działki nr 2

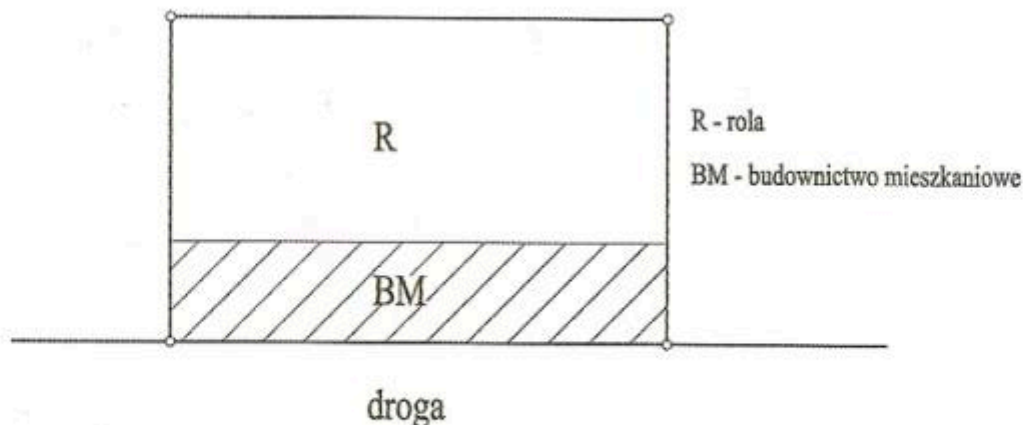


Jeżeli w skład nieruchomości wchodzi kilka działek ewidencyjnych, odrębnie oznaczonych w rejestrze gruntów oraz w przypadku zmiany ich przeznaczenia i sprzedaży jednej z nich, np. dz. nr 2, wzrost wartości nieruchomości generowany jest faktycznie w obszarze działki sprzedanej.

Kolejność czynności rzeczoznawcy:

1. oszacować wartość działki nr 2 przed zmianą planu jako grunt rolny (W_1), przy przyjęciu powierzchni działki nr 2 z rejestru gruntów,
2. oszacować wartość działki nr 2 po zmianie planu jako BM (W_2) przy przyjęciu powierzchni działki nr 2 z rejestru gruntów,
3. określić podstawę do ustalenia opłaty planistycznej $\Delta W = W_2 - W_1$.

3.4.2. Przykład nr 2 – sprzedaż części nieruchomości przeznaczonej pod BM, wydzielanie geodezyjne działki nastąpiło po wejściu w życie nowego planu.



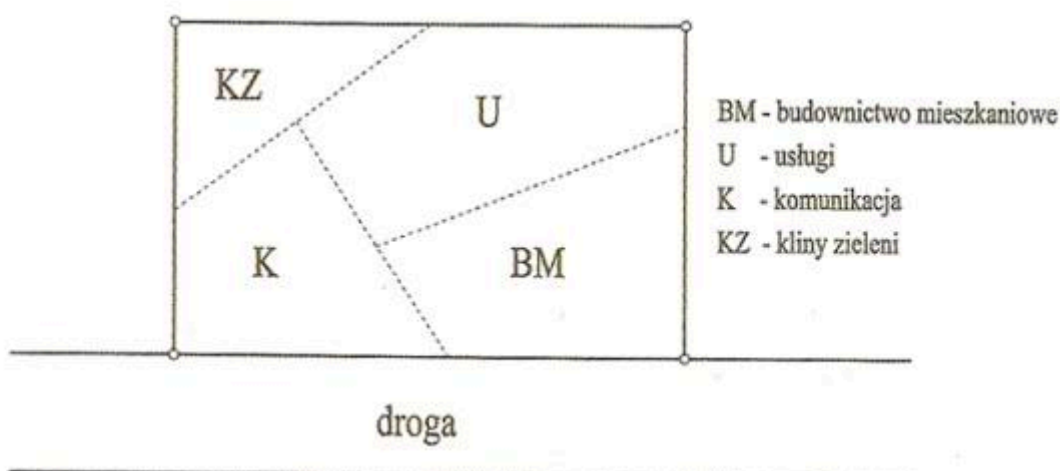
Przypadek, który ilustruje powyższy rysunek jest często spotykany w miejscowościach wiejskich. Przed zmianą planu miejscowego cała działka miała przeznaczenie rolne (R). Po zmianie planu nowe przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe otrzymał pas gruntu przyległy do drogi (BM), reszta nieruchomości zachowuje nadal swoje rolnicze przeznaczenie (R). Rozważmy sytuację, kiedy po zmianie przeznaczenia pasa takiego gruntu właściciel dokonuje wydzielania geodezyjnego tej części nieruchomości i jej sprzedaży. Wzrost wartości następuje tylko w tej wydzielonej części nieruchomości i w konsekwencji opłata planistyczna powinna praktycznie być funkcją różnicy wartości wydzielonego pasa gruntu po zmianie przeznaczenia i przed jego zmianą. Natomiast zgodnie z literalną definicją stanu nieruchomości (art. 4 p. 17 uogn) określenie wartości nieruchomości przed zmianą przeznaczenia i po zmianie przeznaczenia powinno dotyczyć całej nieruchomości i w związku z tym, w przypadku dużych powierzchniowo działek, gdy następuje zmiana przeznaczenia stosunkowo niewielkiej części działki, ustalanie opłaty planistycznej byłoby niecelowe.

Zespół Ekspertów Zawodowych PFSRM w opinii [6] proponuje w takim przypadku oddzielne szacowanie poszczególnych części nieruchomości o zmienionym przeznaczeniu, poprzez uwzględnienie dokonanego podziału geodezyjnego w planie „starym” i w planie „nowym”. Wtedy, dla określenia różnicy wartości należy oddzielnie oszacować wartość poszczególnych części o tych samych powierzchniach dla dwóch przeznaczeń tych części nieruchomości w dokumentacji planistycznej.

Kolejność czynności rzeczoznawcy:

1. ustalić (z dokumentacji geodezyjnej) powierzchnię przeznaczoną pod BM (P_{BM}),
2. oszacować wartość części nieruchomości przed zmianą planu jako grunt rolny (W_1) przy przyjęciu powierzchni (PBM) jako cechy rynkowej,
3. oszacować wartość części nieruchomości o zmienionym przeznaczeniu i powierzchni P_{BM} (W_2),
4. określić podstawę do ustalenia opłaty planistycznej $\Delta W = W_2 - W_1$.

3.4.3. Przykład nr 3 – sprzedaż całej działki

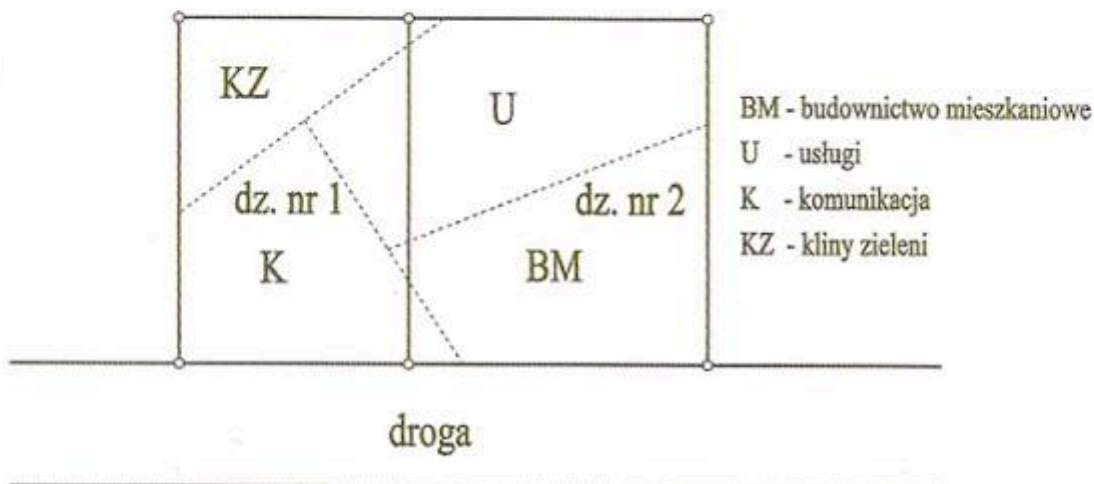


Sytuacja pokazana na powyższym rysunku dosyć często dotyczy dużych powierzchniowo nieruchomości. Problem warsztatowy polega na tym, że z reguły brak jest na rynku transakcji podobnymi nieruchomościami.

Kolejność czynności rzeczoznawcy:

1. ustalić graficznie powierzchnie poszczególnych funkcji terenu po zmianie planu, przy czym suma powierzchni ustalonych graficznie powinna być równa powierzchni działki ewidencyjnej wykazanej w rejestrze gruntów,
2. określić wartość nieruchomości przed zmianą planu (W_1) jako sumę wartości gruntu o jednolitym przeznaczeniu przed zmianą planu dla powierzchni części nieruchomości określonych graficznie,
3. określić wartość poszczególnych części nieruchomości dla różnych przeznaczeń po zmianie planu i dla odpowiadających im powierzchni, określonych graficznie,
4. zsumować określone w p. 3 wartości, otrzymując wartość nieruchomości po zmianie planu (W_2),
5. określić podstawę do ustalenia opłaty planistycznej $\Delta W = W_2 - W_1$.

3.4.4. Przykład nr 4 – sprzedaż wydzielonej działki nr 1, wydzielenie geodezyjne działki nastąpiło po wejściu w życie nowego planu.



W przypadku wydzielonej działki nr 1 i jej sprzedaży opłata planistyczna może być określona według poniższej procedury.

Kolejność czynności rzeczoznawcy:

1. ustalić graficznie powierzchnie poszczególnych przeznaczeń terenu po zmianie planu,
2. określić wartości 1m² części nieruchomości przed zmianą planu (W_{11K} , W_{11U} , W_{11KZ} , W_{11BM}) przy przyjęciu ich powierzchni ustalonych graficznie,
3. określić wartości 1m² poszczególnych części nieruchomości dla różnych przeznaczeń po zmianie planu (W_{21K} , W_{21U} , W_{21KZ} , W_{21BM}) i dla odpowiadających im powierzchni określonych graficznie,
4. ustalić graficznie powierzchnie poszczególnych przeznaczeń terenu w wydzielonej i sprzedanej działce ewidencyjnej (P_K , P_{KZ} , P_U , P_{BM}),
5. określić wartość sprzedanej działki przed zmianą planu miejscowego według wzoru:

$$W_1 = P_K \times W_{11K} + P_{KZ} \times W_{11KZ} + P_U \times W_{11U} + P_{BM} \times W_{11BM}$$
6. określić wartość zbytej działki po zmianie planu miejscowego według wzoru:

$$W_2 = P_K \times W_{21K} + P_{KZ} \times W_{21KZ} + P_U \times W_{21U} + P_{BM} \times W_{21BM}$$
7. określić podstawę do ustalenia opłaty planistycznej $\Delta W = W_2 - W_1$.

4. PROBLEMATYKA NAKŁADÓW PONIESIONYCH NA NIERUCHOMOŚCI PO WEJŚCIU W ŻYCIE NOWEGO ALBO ZMIANIE ISTNIEJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO

4.1. Stan prawny obowiązujący do 22 września 2004 r.

Do 22 września 2004 r. obowiązywał art. 37 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uchylony ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie innych ustaw (Dz. U. Nr 141, poz. 1492), dotyczący obowiązku uwzględniania w opłacie planistycznej wartości poniesionych nakładów w okresie pomiędzy uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego a dniem sprzedaży nieruchomości:

„Opłatę, o której mowa w ust. 1, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w okresie między uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego a dniem sprzedaży nieruchomości, jeżeli nakłady te miały wpływ na wzrost wartości tej nieruchomości.”

Opłata planistyczna jest spowodowana tylko wzrostem wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia nieruchomości w uchwalonym nowym planie miejscowym lub zmianie planu istniejącego. W przypadku konieczności uwzględnienia nakładów poniesionych w czasie obowiązywania art. 37 ust. 2 ustawy ich wartość należy określić w odręb-

nym operacie szacunkowym przy uwzględnieniu dwóch stanów techniczno-użytkowych nieruchomości – z dnia wejścia w życie planu lub zmiany planu istniejącego i z dnia sprzedaży nieruchomości.

Poziom cen jest ustalony na datę sprzedaży nieruchomości lub jej części.

4.2. Wnioski wypływające z wyroku NSA z dnia 04 lipca 2008 r.

(sygn. akt II OSK 774/07)

Dla ustalenia opłaty planistycznej od sprzedanej nieruchomości w 2003 r. został sporządzony operat szacunkowy w grudniu 2005 r. Operat ten był szczegółowo analizowany przez SKO, WSA i NSA. Poniżej przytoczono fragmenty sentencji uzasadnienia wyroku NSA, wydanego w wyniku wniesienia skargi kasacyjnej.

Sporządzony w toku postępowania administracyjnego operat szacunkowy, który stał się podstawą do wyliczenia przedmiotowej renty planistycznej został dowolnie oceniony przez organy obu instancji. Operat szacunkowy nie zawierał bowiem ustaleń co do wpływu poniesionych przez skarżącego nakładów na wzrost wartości przedmiotowych nieruchomości, a zatem **ocena dowodu z powyższego operatu szacunkowego nie mogła prowadzić do ustalenia, iż wskazana w operacie wysokość kwota wzrostu wartości nieruchomości stanowi okoliczność udowodnioną.**

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), która weszła w życie w dniu 22 września 2004 r., przepis art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) został uchylony. **Nie oznacza to jednak, że poniesione nakłady nie mają żadnego znaczenia przy określaniu wartości działki.**

Operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. **Operat, wbrew twierdzeniom skargi kasacyjnej, uwzględnia indywidualne cechy konkretnej nieruchomości. Wskazuje się bowiem jako stan przedmiotu oszacowania takie elementy jak lokalizacja, otoczenie, stan i sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.**

W niniejszej sprawie znajdujący się w aktach operat także zawiera takie informacje. Autor pisze m. in., że jest to teren równy, o kształcie regularnym, ładnie położony, istnieje możliwość podłączenia wody, kanalizacji i energii elektrycznej, nieruchomość jest ogrodzona, porośnięta trawą. **Ustalenie tych okoliczności jest niezbędne dla określenia wartości nieruchomości, a następnie dokonanie oceny czy ewentualny wzrost jej wartości nastąpił w wyniku np. nakładów właściciela czy też właśnie w wyniku zmiany bądź uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Organ ma obowiązek ustalić stan faktyczny w oparciu o zebrane dowody w tym również i operat rzeczoznawcy majątkowego, który obejmuje szereg elementów stanu faktycznego. Operat ten jest dowodem na podstawie którego organ dokonuje ustaleń faktycznych i wydaje władcze rozstrzygnięcie. **Należy bowiem pamiętać, że to organ administracji publicznej, a nie rzeczoznawca majątkowy decyduje o załatwieniu sprawy.**

Operat szacunkowy jest dowodem, który powinien pomóc organowi w rozstrzygnięciu kwestii faktycznej i jako taki podlega ocenie jak każdy dowód.

Co więcej organ nie może ograniczyć się w uzasadnieniu decyzji do powołania się na konkluzję zawartą w operacie, lecz obowiązany jest sprawdzić, na jakich przesłankach została ona oparta oraz skontrolować prawidłowość rozumowania rzeczoznawcy w danej sprawie. **Innymi słowy – operat szacunkowy stanowi dowód w sprawie, który podlega ocenie przez organ wydający rozstrzygnięcie w danej sprawie.**

Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, iż została dokonana ocena prawidłowości jego sporządzenia w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomości.

mościami, albowiem jak wskazano wyżej, ocena ta ogranicza się wyłącznie do oceny „technicznej” prawidłowości jego sporządzenia.

Z powyższego uzasadnienia wyroku NSA wypływają wnioski praktyczne dla sporządzenia operatu szacunkowego w celu ustalenia opłaty planistycznej.

Przed wszystkim w operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy powinien wskazać wszelkie okoliczności związane ze stanem techniczno-użytkowym nieruchomości, dokonać stosownej analizy i wyboru transakcji nieruchomości podobnych, bez nakładów, w celu wyeliminowania ich ewentualnego wpływu na wartość nieruchomości w dniu jej zbycia.

W operacie szacunkowym powinny być ustalone i opisane dwa stany zagospodarowania nieruchomości na datę wejścia w życie planu miejscowego oraz na datę zbycia nieruchomości. W operacie powinno być zawarte stwierdzenie, że poniesione nakłady, które zostały opisane w stanie zagospodarowania nieruchomości na datę wizji terenowej nie zostały uwzględnione w procesie wyceny i nie miały wpływu na oszacowaną wartość nieruchomości po uchwaleniu nowego planu miejscowego, ponieważ dokonano doboru transakcji nieruchomości podobnych, których stan zagospodarowania był identyczny ze stanem zagospodarowania nieruchomości wycenianej na datę wejścia w życie planu miejscowego.

5. PODSUMOWANIE

Na skutek dynamicznie rozwijającego się budownictwa w Polsce następuje wzrost zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne, co wymaga opracowania i uchwalania nowych planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego. Na skutek zmiany przeznaczenie nieruchomości w nowych planach miejscowych następuje z reguły wzrost ich wartości, co skutkuje obligatoryjnym ustaleniem opłaty planistycznej, w przypadku ich zbycia w okresie 5 lat po wejściu nowego planu w życie.

Podstawą do ustalenia opłaty planistycznej jest operat szacunkowy dotyczący wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia nowego planu albo zmiany istniejącego planu miejscowego. Aktualne uwarunkowania prawne dotyczące ustalania opłaty planistycznej są niejednoznaczne i są źródłem problemów natury prawnej i warsztatowej. Szczególnie trudnymi zagadnieniami warsztatowymi są:

1. ustalenie faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości po zmianie planu miejscowego;
2. wybór transakcji podobnych w celu określenia wartości nieruchomości dla różnych przeznaczeń części nieruchomości w uchwalonym nowym planie miejscowym.

Częściowo rozwiązanie problemu nr 2 wskazane jest w opinii Zespołu Ekspertów Zawodowych PFSRM [6]. Jednakże obydwie w/w problemy warsztatowe wymagają opracowania jednolitych, praktycznych zasad ich rozwiązywania w formie zeszytu metodycznego, zawierającego przykłady praktyczne. Zwraca na to również uwagę autor publikacji dotyczącej opłaty planistycznej, zamieszczonej w kwartalniku „Nieruchomości” nr 2, wydawanym przez ŚSRM [7].

Przepisy prawne i literatura:

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 15 października 2008 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2008 r. Nr 220, poz. 1413)
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.)
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.)
5. Orzecznictwo NSA i WSA dotyczące opłaty planistycznej
6. Opinia Zespołu Ekspertów Zawodowych PFSRM dotycząca sposobu postępowania przy określaniu wartości nieruchomości dla celów o których mowa w art. 37 ust.1, w związku z art. 36 ust.3 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717)
7. Opłata planistyczna w praktyce wyceny, Jan Siudziński, Nieruchomości ŚSRM Nr 2/2009



Marcin Czarnecki
Rzecznawca
Majątkowy Nr 3911

Marcin Czarnecki

OPŁATA ADIACENCKA Z TYTUŁU PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – STUDIUM PRZYPADKU

Wstęp

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie problematyki dotyczącej opłaty adiacenckiej na tle gospodarki nieruchomościami ze szczególnym uwzględnieniem instytucji opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości. Opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zwane opłatami adiacenckimi mogą stanowić spore źródło dochodów dla samorządów. Jednakże skomplikowany charakter uregulowań prawnych w tym zakresie, długotrwałość i zawitość procedur postępowania oraz negatywny stosunek społeczny do tego instrumentu jest przyczyną trudności w ich pozyskiwaniu. Sytuacja taka jest w konsekwencji źródłem niechęci do egzekwowania opłat przez organy samorządowe, a doświadczenie współpracy z gminami na terenie powiatu poznańskiego pokazuje, że wiele samorządów nie decyduje się na wprowadzenie takiego instrumentu do polityki finansowej.

Najczęściej spotykanym zleceniem na określenie wartości nieruchomości jest sporządzenie operatu szacunkowego dla potrzeb związanych z opłatą adiacencką z tytułu podziału.

Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego takim podziałem. Wartość nieruchomości zgodnie z ustawą określają rzeczoznawcy majątkowi. Ze względu na różny, mniej lub bardziej kontrowersyjny charakter metodologii w operatach szacunkowych, związanych z dochodzeniem do wartości przed i po podziale, w artykule zdecydowano się na przedstawienie opinii autora, popartej przykładem empirycznym, dla prawidłowego określenia wzrostu wartości nieruchomości.

1. Geneza zagadnienia

Pojęcie „adacent” pochodzi od łacińskiego słowa adiectum, które znaczy mniej więcej tyle, co „dodawać, dorzucać”. Stąd jasnym jest, że definicję opłaty adiacenckiej, można w prostych słowach sformułować jako opłatę od wartości dodanej. Prawną definicję tego pojęcia, które obowiązuje obecnie wprowadziła ustawa o gospodarce nieruchomościami [uogn]. Jest to opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości.

Opłata adiacencka w ustawodawstwie polskim znajduje swoją podstawę prawną datowaną na okres międzywojenny. Ustawy i rozporządzenia posiadające swoją genezę w XIX wieku, pochodzące z okresu porzobiorowego utraciły swoją ważność i moc prawną z dniem wejścia w życie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz. U. Rzeczypospolitej Polskiej z 1928 r., nr 23, poz. 202). W myśl wymienionego rozporządzenia, urządzenie i utrzymanie placów należało do obowiązków gminy. Koszty pierwszego zagospodarowania ulic do szerokości 20 mb mogły być w całości bądź w części scedowane przez gminę na właścicieli działek przyległych do tych ulic w zależności od wielkości osiągniętych przez nich wskutek urządzenia ulicy korzyści. Również właściciele gruntów budowlanych nie położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy byli zobligowani do partycypowania w kosztach jej urządzenia, jeśli dzięki temu uzyskiwali szczególne korzyści.

Dodatkowo, jeśli zgodnie z obowiązującym planem zabudowania terenów objętych zatwierdzonym planem parcelacji, miały być utworzone nowe ulice i drogi wraz z pozostałą infrastrukturą, a gmina do inwestycji nie przystępowała, wówczas właściciele terenu objętego planem parcelacji, (względnie właściciele działek powstałych w wyniku parcelacji) mogli dokonać urządzenia ulicy do użytku publicznego na koszt własny. Po-

wstałe, uzbrojone pasy komunikacyjne mogły być przejęte przez gminę pod warunkiem, że w ich granicy (po obu stronach) zostały zabudowane nieruchomości o długości przekraczającej 1/3 długości drogi lub ulicy oraz były wolne od ciężarów hipotecznych i długów. Utrzymanie zrealizowanych w ten sposób ulic, do czasu przejęcia przez gminę obciążało właścicieli działek przyległych.

Konkludując, w wyniku wspomnianego rozporządzenia utrzymano zasadę przerzucania kosztów urządzenia ulic i placów komunikacyjnych na właścicieli działek przyległych i nieprzylegających bezpośrednio do tych ulic i placów w sposób stosowany w danej miejscowości. Przepisy miejscowe umożliwiały również przekładanie na zainteresowanych właścicieli kosztów wymiany nawierzchni ulicy lub placu na nawierzchnię utwardzoną lub z ulepszonych materiałów. Z rozporządzenia wynika, że koszty urządzenia ulic lub placów były przerzucane na właścicieli działek jednorazowo, po wybudowaniu wszystkich urządzeń komunalnych, względnie stopniowo w miarę dozbierania ulicy. W przypadkach, w których gmina sama przeprowadzała podobne inwestycje, przed przystąpieniem do urządzenia sieci komunalnych mogła żądać od właścicieli działek obowiązanych do partycypacji w kosztach budowy zaliczek, których maksymalną wysokość określała wartość gruntu potrzebnego dla urządzenia ulicy. Właściciel gruntu, który przekazał na rzecz wybudowania infrastruktury ziemię w wielkości odpowiadającej udziałowi w pokryciu kosztów na niego przypadających był zwolniony z ponoszenia dodatkowej opłaty z tytułu urządzenia drogi lub ulicy.

Wszelkie koszty przeprowadzenia prac urządzenia ulic i placów, jakie były przekładane na właścicieli gruntów budowlanych były ściągane w drodze administracyjnej. Wymienione przepisy prawa budowlanego nie ustanawiały więc obowiązku pobierania opłat adiacenckich (zwanych wówczas adiacentowymi), dawały jedynie gminie prawo do pobierania opłat z tego tytułu.

W powojennej Polsce opłaty adiacenckie zostały unormowane ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. nr 32, poz. 159 z 1961 r.) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 26 lipca 1962 r. w sprawie pokrywania kosztów pierwszego urządzenia ulic i placów komunikacyjnych oraz innych urządzeń komunalnych.

Wymieniona ustawa stanowiła pierwszy powojenny akt prawny, który w sposób klarowny definiował istotę i funkcję instytucji opłaty adiacenckiej. Stanowiła ona zbiór wszystkich istniejących dotychczas norm i rozporządzeń traktujących o opłatach adiacenckich i procedurze ich naliczania.

Zgodnie z wytycznymi ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach wysokość kosztów pierwszego urządzenia ulic i placów komunikacyjnych o nawierzchni utwardzonej stanowi pięćdziesięciokrotność stawki przewidzianej w obowiązujących wówczas cennikach ustalanych na szczeblu powiatu, właściwych dla obliczania opłat za użytkowanie wieczyste. Ustalanie wysokości powyższych kosztów następowało w stosunku do powierzchni nieruchomości od 500 m². A więc, jeżeli powierzchnia nieruchomości przekraczała 500 m², wówczas za każde rozpoczęte 100 m² doliczało się 1 % opłaty ustalonej od pierwotnej nieruchomości o powierzchni 500 m². Nieruchomości rolne oraz o przeznaczeniu zagrodowym, ogrodniczo – warzywnym obciążane były również opłatą z tytułu uzbrojenia terenu. Właściciele tych terenów ponosili opłatę od gruntu o powierzchni do 1 ha. Wówczas koszty liczone w stosunku do obszaru o powierzchni do 1 ha, natomiast za każdy rozpoczęty hektar powyżej tej normy doliczało się 10 % opłaty podstawowej. Wysokość opłaty ulegała zmianie w momencie przekwalifikowaniu terenu np. z rolnego na budowlany. Procedura ta dotyczyła nieruchomości, które stanowiły przedmiot sprzedaży po zmianie przeznaczenia terenu w planie zagospodarowania.

W dalszej kolejności przepisami regulującymi zasadność ustalania opłat adiacenckich stała się ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. 1985 r. Nr 22 poz. 99) oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wysokości udziału w kosztach budowy urządzeń komunalnych, energetycznych i gazowych (Dz. U. 1991 r. nr 72, poz. 314). Obowiązek partycypowania w kosztach urządzeń komunalnych, energetycznych i gazowych odpowiednio do wzrostu wartości nieruchomości, powstałego w następstwie wybudowania tych urządzeń, obciążał właścicieli gruntów, a także użytkowników wieczystych, którzy użytkowali grunt bez konieczności uiszczenia opłat za użytkowanie wieczyste lub wnieśli jednorazową opłatę za cały okres użytkowania wieczystego. Ustawa wprowadziła możliwość wnoszenia przez właścicieli lub użytkowników

wieczystych świadczeń na rzecz realizacji określonych urządzeń. Wartość poczynionych w ten sposób świadczeń w postaci gotówkowej, w naturze lub tzw. czynów społecznych, zaliczana była na poczet ewentualnych przyszłych opłat. Warunkiem powstania obowiązku uiszczenia opłaty było ustalenie drogą uchwały gminy lub decyzji zarządu gminy takiego obowiązku. Jeśli organ gminny nie podjął czynności zmierzających do ustalenia opłaty, obowiązek nie powstawał. Działanie gminy miało więc charakter fakultatywny, ponieważ przepisy nie nakładały na organy gminne obowiązku korzystania z uprawnienia do ustalania tych opłat. Przy rozważaniu celowości skorzystania z uprawnienia, gmina uwzględniała przede wszystkim kryterium ekonomiczne.

Nowelizacja ustawy z dnia 29 września 1990 r. ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości wprowadziła dodatkowo opłatę związaną ze scaleniem i podziałem gruntu przeznaczonego pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne, w wyniku którego powstały wydzielone działki budowlane. Osoby, które otrzymały wydzielone działki budowlane, były obowiązane do wnoszenia na rzecz gminy opłat adiacenckich odpowiednio do wzrostu wartości tych działek w stosunku do uprzednio posiadanych nieruchomości. Przy ustalaniu wartości uprzednio posiadanych nieruchomości nie uwzględniano się wartości urządzeń, drzew i krzewów, jeżeli ich właściciel lub użytkownik wieczysty otrzymał za nie odszkodowanie.

Ostateczną wersję norm i przepisów, obecnie obowiązujących ustaliła ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.). Jednocześnie ustawa wprowadziła nowy rodzaj opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości na skutek podziału nieruchomości na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

W świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami mamy do czynienia z trzema rodzajami opłaty adiacenckiej od wartości dodanej na skutek:

- podziału nieruchomości – art. 98a
- scalenia i podziału nieruchomości – art. 107
- budowy urządzeń infrastruktury technicznej – art. 144

2. Opłata z tytułu podziału nieruchomości

Zgodnie z art. 98a ust. 1 uogn, jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrosnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wydzielono działki gruntu pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych, do określenia wartości nieruchomości, zarówno według stanu przed podziałem jak i po podziale, powierzchnię nieruchomości pomniejsza się o powierzchnię działek gruntu wydzielonych pod te drogi lub pod ich poszerzenie. Stosowne wyliczenie sporządzane jest na zlecenie gminy przez rzeczoznawcę majątkowego. Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela nieruchomości, rozłożona na raty roczne płatne w okresie do 10 lat. Warunki rozłożenia na raty określa się w decyzji o ustaleniu opłaty. Należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w tym przez ustanowienie hipoteki (art. 147 ust. 1). Raty podlegają oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Obowiązek wnoszenia opłaty adiacenckiej powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna. W przypadku rozłożenia opłaty na raty obowiązek ten dotyczy wpłacenia pierwszej raty (art. 148 § 1 w zw. z art. 98a ust. 1). Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie opłaty adiacenckiej stosuje się przepisy KC.

Ustawa o gospodarce przewiduje, iż maksymalnie opłata adiacencka związana z podziałem nieruchomości może wynieść 30% różnicy wartości nieruchomości. Jednakże, rada gminy może w uchwale przyjąć znacznie niższą stawkę opłaty adiacenckiej (spotykane są stawki od 0,1 do 30%). Wątpliwe jest natomiast podjęcie uchwały o ustaleniu opłaty adiacenckiej na poziomie 0%. Z drugiej strony, pomimo ustalenia określonej

stawki opłaty adiacenckiej, wójt (burmistrz, prezydent miasta) nie jest zobligowany do faktycznego nałożenia opłaty adiacenckiej w konkretnej sprawie. Ustawa nie nakłada na organy gminy obowiązku nakładania takiej opłaty w każdym przypadku.

Do dnia 15.02.2000 r. decyzję o stawce opłaty adiacenckiej podejmował zarząd gminy. W wyroku z dnia 30.08.2005 r. (sygn. OSK 1622/04) NSA uznał, że brak upoważnienia rady gminy do określenia uchwałą procentowej wysokości stawek opłaty adiacenckiej przed dniem 15.02.2000 r. nie oznaczał, że w sprawach, w których podział nieruchomości został dokonany przed tą datą, brak było podstaw do ustalania takiej opłaty. Zdaniem NSA przepis art. 98 ust. 4 w brzmieniu przed nowelizacją wyraźnie jej ustalenie przewidywał, i wobec tego właściciele dokonujący podziału nieruchomości pod rządami obowiązującego omawianego przepisu przed jego nowelizacją również musieli liczyć się z tym, że może być ona ustalona i pobrana od nich, jeśli w wyniku podziału wartość nieruchomości wzrosła. Jednak z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2.04.2007 r. (sygn. SK 19/06) wynika, że w okresie od dnia 15.02.2000 r. do dnia 21.09.2004 r. zarząd gminy nie miał prawa pobierać opłaty adiacenckiej (podejmować w tej mierze decyzji), jeśli w dacie wydania decyzji o podziale nieruchomości brak było uchwały rady gminy w przedmiocie stawki opłaty adiacenckiej. Tymczasem wielokrotnie dochodziło do sytuacji, w których zarząd gminy podejmował decyzję o nałożeniu opłaty adiacenckiej mimo braku uchwały rady gminy o stawce tej opłaty (lub wydania jej wiele miesięcy po dokonaniu podziału nieruchomości). Dlatego wymierzenie opłaty adiacenckiej na podstawie art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku jej podziału, jest dopuszczalne jedynie, jeżeli w chwili podziału nieruchomości obowiązywała uchwała rady gminy o ustaleniu stawki procentowej tej opłaty.

Schemat postępowania przy opłacie adiacenckiej z tytułu podziału:

uchwała Rady Gminy o stawce opłaty adiacenckiej	Złożenie wniosku o podział nieruchomości	przez właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne		
	Podział nieruchomości	postanowienie opiniujące wstępny projekt podziału		
		sporządzanie mapy z projektem podziału		
		przyjęcie operatu z ewidencji do Powiatowego Ośrodka Geodezji i Kartografii		
		wytyczenie podziału w terenie		
	Wydanie decyzji o podziale nieruchomości – decyzją wójta, burmistrza albo prezydenta miasta			
	Uprawomocnienie się decyzji o podziale nieruchomości			
	termin ustalenia opłaty adiacenckiej – 3 lata od daty	zatwierdzenia decyzji o podziale uprawomocnienia orzeczenia o podziale		
	Wszczęcie postępowania o ustaleniu opłaty adiacenckiej	zawiadomienie właściciela o wszczęciu postępowania		
	Zlecenie rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego	ewentualne zawiadomienie właściciela o terminie oględzin		
	Określenie wzrostu wartości nieruchomości	przed podziałem po podziale	wg stanu z dnia wydania decyzji wg stanu z dnia uprawomocnienia decyzji	wg cen z dnia wydania decyzji o ustaleniu opłaty (data operatu szacunkowego)
	Sporządzenie operatu szacunkowego			
	Wzrost wartości nieruchomości			
	Rozprawa administracyjna			
Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej – nie większej niż 30 % wzrostu wartości				
Wniesienie opłaty adiacenckiej do gminy				

Podział nieruchomości jest możliwy w szczególności przy jego zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Rozumie się przez to wydzielenie działek gruntu o określonej powierzchni i konfiguracji w terenie, która pozwala na ich zagospodarowanie zgodne z zapisami planu miejscowego. Niemożliwe jest dokonanie podziału nieruchomości przy braku dostępu wydzielanych działek do drogi publicznej. Dostęp do drogi publicznej rozumiany jest przede wszystkim jako bezpośrednie przyleganie wydzielonych działek do istniejącej lub wydzielonej w ramach danego podziału drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem.

W przypadku braku planu miejscowego – jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu – podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, albo jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu:

- zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków;
- wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze;
- wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa;
- realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw;
- realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;
- wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej oraz o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;
- wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego;
- wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego;
- wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych.

3. Opłata z tytułu scalenia i podziału nieruchomości

Scaleni i podziału nieruchomości dokonuje się zwykle w celu zmiany istniejącej konfiguracji przestrzennej działek, w szczególności zgodnej z planem miejscowym. Postępowanie takie polega na połączeniu (w ewidencji) nieruchomości, a następnie ich podziale geodezyjnym i prawnym, w taki sposób, aby dotychczasowi właściciele lub użytkownicy wieczysti otrzymali odpowiednią wielkość działek gruntu, których łączna powierzchnia będzie równa powierzchni przed scaleniem i podziałem. Jednocześnie w/w powierzchnię pomniejsza się o powierzchnię działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne lub poszerzenie dróg istniejących. Rozliczenia powierzchni dokonuje się proporcjonalnie.

O przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości decyduje rada gminy w drodze uchwały, określając w niej granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem. Scaleni i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym albo gdy o scaleni i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadający ponad 50 % powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem.

Gmina doręcza uchwałę uczestnikom postępowania. Czynności związane z postępowaniem w sprawie scalenia i podziału wykonuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Uchwała rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości powinna zawierać:

- opracowane geodezyjnie granice gruntów objętych scaleniem i podziałem;
- wypis i wyrys z planu miejscowego;
- geodezyjny projekt scalenia i podziału nieruchomości;
- rejestr nieruchomości, z wykazaniem ich stanu dotychczasowego oraz stanu nowego po scaleniu i podziale, w tym nieruchomości przyznanych uczestnikom postępowania w zamian za nieruchomości będące ich własnością lub pozostające w użytkowaniu wieczystym przed scaleniem i podziałem;
- ustalenia co do rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej planowanych do wybudowania, terminy ich budowy oraz źródła finansowania;
- ustalenia co do wysokości, terminu i sposobu zapłaty opłat adiacenckich;
- rozstrzygnięcie o sposobie załatwienia wniosków, uwag i zastrzeżeń, złożonych przez uczestników postępowania.

Osoby, które otrzymały nowe nieruchomości wydzielone w wyniku scalenia i podziału, są zobowiązane do wniesienia na rzecz gminy opłat adiacenckich w wysokości do 50% wzrostu wartości tych nieruchomości, w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych.

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości. Terminy i sposób wnoszenia opłat adiacenckich ustala wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w drodze ugody z osobami zobowiązanymi do ich zapłaty, przez podpisanie protokołu uzgodnień. W razie niedojścia do ugody, o terminie i sposobie zapłaty rozstrzyga rada gminy, podejmując uchwałę o scaleniu i podziale nieruchomości. Opłatę adiacencką ustala wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w drodze decyzji, zgodnie z ugodą lub uchwałą o scaleniu i podziale nieruchomości. W razie ustanowienia na nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Sposób i tryb scalenia i podziału nieruchomości oraz sposób i tryb ustalania opłat adiacenckich szczegółowo określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz. U. 2005 r. Nr 86, poz. 736).

Rzeczoznawca majątkowy określa:

- wartość nieruchomości przed scaleniem i podziałem według stanu na dzień wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;
- wartość nieruchomości przyznanych w wyniku scalenia i podziału według stanu na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

Przy określaniu wartości nieruchomości przyznanych w wyniku scalenia i podziału, uwzględnia się planowane do wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej, określone w uchwale rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości. W obu przypadkach w operacie szacunkowym przyjmuje się ceny na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

Opłatę adiacencką ustala się w drodze decyzji, zgodnie z uchwałą o scaleniu i podziale nieruchomości oraz ugodą, o której wspomniano wcześniej. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej musi opierać się na postanowieniach uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości i, co istotne, musi być zgodna z tą uchwałą.

Opłata adiacencka, ustalona na podstawie wartości określonych przez rzeczoznawcę majątkowego, podlega waloryzacji na dzień wydania decyzji o opłacie adiacenckiej, zgodnie z art. 5 i art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Schemat postępowania przy opłacie adiacenckiej z tytułu scalenia i podziału:

uchwała Rady Gminy o scaleniu i podziale, w której występuje wysokość stawki z tytułu opłaty adiacenckiej	Szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określono w planie miejscowym		O scaleniu i podziału występują właściciele lub użytkownicy wieczystości posiadający, ponad 50 % powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem.	
	Przystąpienie do scalenia i podziału nieruchomości w drodze uchwały rady gminy, określającej granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem			
	Zabudowane części nieruchomości mogą być objęte uchwałą za zgodą ich właścicieli lub użytkowników wieczystych.			
	Wójt, burmistrz albo prezydent miasta składa we właściwym sądzie wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości			
	Wójt, burmistrz albo prezydent miasta powiadamia właścicieli lub użytkowników wieczystych o wszczęciu postępowania			
	Rada gminy podejmuje uchwałę o scaleniu i podziale nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> • opracowane geodcyjnie granice; • wypis i wyrys z planu miejscowego; • projekt scalenia i podziału nieruchomości; • rejestr nieruchomości, z wykazaniem ich stanu dotychczasowego oraz nowego po scaleniu i podziale, • ustalenia co do rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej planowanych do wybudowania, • ustalenia co do wysokości, terminu i sposobu zapłaty opłat adiacenckich; • rozstrzygnięcie o sposobie załatwienia wniosków, 		
	Uchwała stanowi podstawę do:	<ul style="list-style-type: none"> • zamknięcia istniejących ksiąg wieczystych; • założenia nowych ksiąg wieczystych • ujawnienia nowego stanu prawnego nieruchomości • wyznaczenia i utrwalenia na gruncie granic nieruchomości powstałych w wyniku scalenia i podziału; • wprowadzenia uczestników na nowe nieruchomości. 		
	Powierzchnię każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem pomniejsza się o powierzchnię niezbędną do wydzielenia działek gruntu pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących			
	Termin ustalenia opłaty adiacenckiej		Terminy i sposób wnoszenia opłat adiacenckich ustala wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w drodze ugody z osobami zobowiązanymi do ich zapłaty	
	Wszczęcie postępowania o ustaleniu opłaty adiacenckiej		zawiadomienie właściciela o wszczęciu postępowania	
	Zlecenie rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego		Ewentualne zawiadomienie właściciela o terminie oględzin	
	Określenie wzrostu wartości nieruchomości	przed scaleniem i podziałem	wg stanu na dzień wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału	wg cen na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości
		po scaleniu i podziale	wg stanu na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości	
	Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się planowane do wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej, określone w uchwale rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości			
	Sporządzenie operatu szacunkowego			
Wzrost wartości nieruchomości				
Rozprawa administracyjna				
Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej – nie większej niż 50 % wzrostu wartości zgodnie z uchwałą o scaleniu i podziale nieruchomości oraz ugodą. Opłata adiacencką, ustalona na podstawie wartości, podlega waloryzacji na dzień wydania decyzji o opłacie adiacenckiej.				
Wniesienie opłaty adiacenckiej do gminy				

4. Opłata z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej

Budowa urządzeń infrastruktury technicznej to w szczególności:

- budowa drogi,

W myśl art. 4 pkt. 17 ustawy o drogach publicznych, przez budowę drogi należy rozumieć wykonywanie połączenia drogowego pomiędzy określonymi miejscami lub miejscowościami, a także jego odbudowę i rozbudowę.

- wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

W praktyce opłata adiacencka wiąże się głównie z wodociągiem lub kanalizacją, gdyż pozostałe media realizowane są przeważnie przez dystrybutorów sieci.

Obowiązek wybudowania i utrzymania urządzeń użytku publicznego obciążają właściwe organy określone w ustawach (np. ustawa o drogach publicznych, prawo energetyczne, prawo wodne) albo gminę powołaną do zaspokajania zbiorowych potrzeb społeczności lokalnych (art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym). Koszt tych zadań rozkłada się na podmioty odnoszące korzyści z faktu rozbudowy infrastruktury technicznej.

Obowiązkiem udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej ustawodawca obciąża właściciela nieruchomości, a także tych użytkowników wieczystych, którzy nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za korzystanie z tego prawa do nieruchomości albo którzy za zgodą właściwego organu wnieśli opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego. Wnoszenie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest okolicznością zwalniającą z obowiązku uiszczenia opłaty adiacenckiej. Jest to związane z możliwością aktualizowania wysokości opłat rocznych.

Partycypowanie w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej nie jest uzależnione od tego, czy osoba zobowiązana do wniesienia opłaty adiacenckiej bezpośrednio korzysta z tych urządzeń (wyrok NSA z dnia 13 grudnia 1994 r. SA/Lu 514/94). Podstawowym kryterium powstania obowiązku jest fakt wybudowania urządzenia infrastruktury technicznej oraz samo stworzenie warunków do podłączenia nieruchomości do urządzenia.

Jednocześnie właściciel nieruchomości, który nabył jej własność na podstawie umowy sprzedaży zawartej po wybudowaniu urządzenia infrastruktury technicznej, nie jest obowiązany do uiszczenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z wybudowaniem tego urządzenia (wyrok NSA w Poznaniu z dnia 29 maja 2001 r. II SA/Po 336/2000). Powyższe orzeczenie sugeruje, że opłata adiacencka jest świadczeniem osobistym, co oznacza, że w razie zbycia nieruchomości (sprzedaży lub przeniesienia prawa użytkowania wieczystego) obowiązek wniesienia opłaty obciąża poprzedniego właściciela. Poprzez zbycie nieruchomości właściciel mógł skonsumować wzrost wartości spowodowany daną inwestycją w infrastrukturę.

Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy o stawce procentowej. Ustalenie i wysokość opłaty adiacenckiej zależą od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej, który jest określany po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50 % różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Schemat postępowania przy opłacie adiacenckiej z budowy infrastruktury:

uchwała Rady Gminy o stawce opłaty adiacenckiej	Rozpoczęcie działań inwestycyjnych		decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego, plan miejscowy	
	Zakończenie działań inwestycyjnych		protokół odbioru urządzeń infrastrukturalnych zawiadomienie o zakończeniu budowy pozwolenie na użytkowanie	
	termin ustalenia opłaty adiacenckiej - 3 lata od daty		od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi	
	Wszczęcie postępowania o ustaleniu opłaty		zawiadomienie właściciela o wszczęciu postępowania	
	Zlecenie rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego			
	Określenie wzrostu wartości nieruchomości	przed wybudowaniem po wybudowaniu	wg stanu przed rozpoczęciem działań inwestycyjnych wg stanu po zakończeniu działań inwestycyjnych	wg cen z dnia wydania decyzji o ustaleniu opłaty (data operatu szacunkowego)
	Właściciele podmioty są obowiązane udzielać informacji w sprawach ustalenia, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia tej opłaty (w praktyce Gmina)			
	Sporządzenie operatu szacunkowego			
	Wzrost wartości nieruchomości			
	Rozprawa administracyjna			
Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej – nie większej niż 50 % wzrostu wartości				
Wniesienie opłaty adiacenckiej do gminy				

5. Określenie wzrostu wartości z tytułu podziału – studium przypadku**5.1. Uregulowania prawne i metodologiczne**

Wiadomym jest, że uregulowania prawne dotyczące określenia wartości nieruchomości znajdują się w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego.

Wartość rynkową nieruchomości określa się w oparciu o uregulowania zawarte w art. 150, ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.” Art. 151 ust.1 w/w ustawy definiuje pojęcie wartości rynkowej: „Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych, uzyskanych przy przyjęciu następujących założeń: strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.” Art. 153 ust.1 ustawy wyjaśnia istotę podejścia porównawczego: „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

W związku z opisanymi uwarunkowaniami do wyceny należy przyjąć następującą założenia:

- Wartość nieruchomości określa się przed i po podziale bez uwzględnienia wartości części składowych nieruchomości.

- Wartość nieruchomości według stanu przed i po podziale określa się według cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego przyjmując, że wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej nastąpi niezwłocznie (bez zbędnej zwłoki) i wartości te będą aktualne na datę ww. decyzji.
- Każdorazowo określa się wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania przy zastosowaniu podejście porównawczego (w przypadku wyceny dla potrzeb naliczenia opłaty adiacenckiej zastosowanie ma wyłącznie metoda porównania parami, korygowania ceny średniej oraz analizy statystycznej).

Intencją niniejszego opracowania jest pokazanie słusznego według autora procesu postępowania przy określaniu wartości dla stanu przed i po podziale. W pierwszej kolejności, w celu prawidłowego określenia wartości nieruchomości objętej postępowaniem o ustalenie opłaty adiacenckiej, należy ustalić co jest przedmiotem wyceny.

W stanie przed podziałem mamy do czynienia z gruntem inwestycyjnym, zwykle od kilku tysięcy metrów do kilku hektarów, który w planie miejscowym przeznaczony jest pod ogólnie określone działania rozwojowe. Sytuacja jest jasna i nie budzi kontrowersji. Wycenie podlega działka gruntu o określonych parametrach i przeznaczeniu. Wątpliwości powstają, gdy dochodzimy do drugiej części oszacowania tj. wyceny wartości nieruchomości według stanu po podziale. Na danej nieruchomości dokonane zostały zmiany w postaci geodezyjnego naniesienia siatki granic. Wydzielenie dokonywane jest w ten sposób, że powstają działki gruntu, które potencjalnie mogą stanowić odrębne nieruchomości. W tym miejscu dochodzi niejednokrotnie do rozbieżności w procedurze szacowania, jakie spotykamy w operatach szacunkowych. W praktyce dochodzenie do wartości nieruchomości odbywa się zazwyczaj poprzez określenie wartości poszczególnych, powstałych po podziale działek gruntu, a następnie sumowanie otrzymanych wyników. Postępowanie takie jest niezgodne z podstawowymi wytycznymi zawartymi w podejściu porównawczym. Według definicji określenia wartości nieruchomości dokonuje się przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne. Nieruchomością podobną według uogn jest nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Prawidłowe określenie przedmiotu wyceny w operacie, pozwoli na otrzymanie poprawnych wyników końcowych. Według autora zastosowanie do wyceny po podziale, transakcji nieruchomości z naniesionymi granicami geodezyjnymi, jest prawidłowe z punktu widzenia metodologicznego i daje poprawne wyniki. Nieuzasadnione byłoby oszacowanie wartości poszczególnych działek normatywnych powstałych po podziale, ponieważ nie stanowią one odrębnych nieruchomości, podobnych do nieruchomości wycenianej tzn. wielkoobszarowych – podzielonych. Przyjęcie do porównania po podziale działek normatywnych wypacza wynik oszacowania oraz jest niewspółmierne do rzeczywistego wzrostu wartości.

Wynikiem podziału może być wydzielenie działek na cele budowlane lub zmiana struktury nieruchomości dająca możliwość lepszego jej wykorzystania. Udział podmiotów publicznych w ukształtowaniu nowej wartości działki poprzez podjęcie decyzji o podziale stwarzającym korzystniejszą ich konfigurację na rynku stanowi podstawę do rozłożenia korzyści płynących ze zwiększenia atrakcyjności rynkowej działek zarówno na właściciela, jak i na organy administracji publicznej. Sprowadza się to do obciążenia właściciela opłatą adiacencką. Opłata adiacencka to świadczenie z tytułu korzyści, jakie odnosi właściciel z faktu przeprowadzenia w terenie, na którym położona jest działka, takich działań, które zwiększą jej wartość. Jednakże opłata adiacencka nie może ingerować w zasadniczą cechę związaną z nieruchomością, w nienaruszalne prawo własności. Oczywiście jest, że większa nieruchomość jest trudniejsza do zbycia ze względu na cenę i możliwość jej racjonalnego wykorzystania zgodnie z potrzebami, niż nieruchomość o mniejszej powierzchni wydzielonej geodezyjnie. Właściciel może uzyskać wyższą cenę ze sprzedaży działek mniejszych, niż ze sprzedaży jednej dużej niepodzielonej nieruchomości. Powstałe w wyniku podziału działki łatwiej jest zbyć, za wyższą cenę jednostkową. Niestety takie rozumowanie, choć jest rozbieżne z intencją opłaty adiacenckiej, funkcjonuje w orzecznictwie i w praktyce wyceny.

Opłata z tytułu podziału powinna mieć charakter daniny wyłącznie od czynności technicznych wykonanych przez właściwe organy jednostek samorządowych, a nie ingerować w prawo własności, w tym prawo do dochodu z potencjalnej sprzedaży pojedynczych działek gruntu, po podziale. Istotny dla rzeczoznawcy majątkowego jest stan

całej nieruchomości, która po zatwierdzonej decyzji podziałowej składa się z szeregu działek. Nie należy jednak mylić stanu z szeregiem nieruchomości.

W celu pokazania możliwych rozbieżności w wynikach, występujących przy zastosowaniu odmiennych podejść, w dalszej części opracowania przedstawiono procedurę postępowania dla określenia wartości nieruchomości z tytułu podziału, w dwóch wariantach.

5.2. Dane wyjściowe do wyceny

5.2.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona na terenie gm. Murowana Goślina w miejscowości Rakownia w zasięgu oddziaływania ulicy Goślińskiej. Nieruchomość oznaczona pierwotnie jako działka nr X/1 o pow. 8596 m², została w wyniku zatwierdzonego przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina podziału podzielona na działki nr: X/2, X/3, X/4, X/5, X/6, X/7. Przy czym działki nr X/2 i X/7 stanowią fragment drogi publicznej i przechodzą z mocy prawa na własność Gminy Murowana Goślina. W związku z powyższym, stosownie do art. 98a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przedmiotem wyceny pozostają wszystkie w/w działki, bez działek nr X/2 i X/7. Powierzchnia nieruchomości objęta wzrostem wartości wynosi zatem 7 205 m².

Obręb:	Rakownia
Arkusze nr:	1
Działki nr:	X/2, X/3, X/4, X/5, X/6, X/7
Pow. odp.:	1170 m ² , 1748 m ² , 1807 m ² , 1779 m ² , 1871 m ² , 221 m ² = 8596 m ²

5.2.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości oznaczonej jak wyżej dla aktualnego sposobu użytkowania wg stanu przed i po podziale.

5.2.3. Cel wyceny

Celem operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału, o której mowa w art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz.U. Nr 261/2004, poz. 2603 z późn. zm.).

5.3. Wartość rynkowa nieruchomości przed podziałem wg stanu na dzień wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału

5.3.1. Określenie rynku lokalnego

- rodzaj – nieruchomości gruntowe niezabudowane, budownictwo jednorodzinne
- obszar – ze względu na brak wystarczającej ilości transakcji rynkowych badaniem cen objęto cały powiat poznański ,
- okres badania cen transakcyjnych – 2007 r. – 2009 r.,
- analiza rynku gruntów inwestycyjnych wielkoobszarowych wykazała konieczności zastosowania poprawki uwzględniającej upływ czasu – trend czasowy ustalony został na podstawie analizy własnej na poziomie 1,67 % na m-c (tabela)

5.3.2. Charakterystyka wycenianej nieruchomości

Lokalizacja	Rakownia, gm. Murowana Goślina przeciętna
Sąsiedztwo i otoczenie	przeciętne
Wielkość nieruchomości	mała – 8596 m ²
Uzbrojenie	częściowe w zasięgu
Dostępność komunikacyjna	korzystna

5.3.3. Charakterystyka nieruchomości gruntowych o cenie minimalnej i maksymalnej

$$C_{\min} = 49,34 \text{ zł/m}^2 - C_{\min} \text{ zaktualizowana} = 49,34 \text{ zł/m}^2$$

Lokalizacja	Boduszewo, gm. Murowana Goślina przeciętna
Sąsiedztwo i otoczenie	niekorzystne
Wielkość nieruchomości	duża – 15200 m ²
Uzbrojenie	brak
Dostępność komunikacyjna	niekorzystna

$$C_{\max} = 111,54 \text{ zł/m}^2 - C_{\max} \text{ zaktualizowana} = 111,54 \text{ zł/m}^2$$

Lokalizacja	Gruszczyn, gm. Swarzędz bardzo dobra
Sąsiedztwo i otoczenie	korzystne
Wielkość nieruchomości	mała - 6899 m ²
Uzbrojenie	pełne w zasięgu
Dostępność komunikacyjna	korzystna

5.3.4. Określenie ceny średniej oraz zakresu współczynników korygujących

Ze zbioru cen transakcyjnych zanotowanych w ostatnich latach w rejonie nieruchomości wycenianej do analizy przyjęto ceny 15 nieruchomości reprezentatywnych:

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	Cena zaktualizowana (zł/m ²)	
1.	Boduszewo, gm. Murowana Goślina	15200	49,34	49,34	MIN
2.	Owińska, gm. Czerwonak	7391	60,88	60,88	
3.	Paczkowo, gm. Swarzędz	5014	95,73	95,73	MAX
4.	Gruszczyn, gm. Swarzędz	6899	111,54	111,54	
5.	Owińska, gm. Czerwonak	11264	102,26	102,26	
6.	Paczkowo, gm. Swarzędz	11000	70,74	70,74	
7.	Gortatowo, gm. Swarzędz	7494	99,95	99,95	
8.	Uzarzewo, gm. Swarzędz	5617	99,70	104,69	
9.	Bugaj, gm. Pobiedziska	16777	57,00	62,71	
10.	Gortatowo, gm. Swarzędz	40828	70,00	77,01	
11.	Gruszczyn, gm. Swarzędz	15000	72,00	79,21	
12.	Gortatowo, gm. Swarzędz	16185	74,14	84,05	
13.	Sapowice, gm. Stęszew	20394	47,00	53,28	
14.	Pobiedziska, gm. Pobiedziska	20000	80,00	92,02	
Cena średnia C_{sr}				81,67	

Dolna granica współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{\min}}{C_{sr}} = \frac{49,34}{81,67} \approx 0,604$$

Górna granica współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{\max}}{C_{sr}} = \frac{111,54}{81,67} \approx 1,366$$

Zatem zakres współczynników korygujących zawiera się w przedziale:

[0,604 - 1,366]

5.3.5. Określenie współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników u_i dla poszczególnych typów cech		
					przeciętna	dobra	b. dobra
1.	Lokalizacja	40%	0,242	0,546	0,242	0,394	0,546
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	15%	0,091	0,205	niekorzystne 0,091	przeciętne 0,148	korzystne 0,205
3.	Powierzchnia działki	15%	0,091	0,205	duża 0,091	średnia 0,148	mała 0,205
4.	Uzbrojenie techniczne	20%	0,121	0,273	brak 0,121	częściowe 0,197	pełne 0,273
5.	Dostępność komunikacyjna	10%	0,060	0,137	niekorzystna 0,061	przeciętna 0,098	korzystna 0,137
Razem		100%	0,604	1,366	0,604		1,366

5.3.6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości przed podziałem

Wartość rynkową prawa własności gruntu określono w oparciu o poniższy wzór:

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- W_R - wartość rynkowa nieruchomości
- C_{sr} - cena średnia
- u_i - wartości współczynników odzwierciedlające ocenę w aspekcie cech rynkowych
- n - liczba cech rynkowych
- P - powierzchnia nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Wartości współczynników u_i
1.	Lokalizacja	przeciętna	0,242
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	przeciętne	0,148
3.	Wielkość nieruchomości	mała	0,205
4.	Uzbrojenie	częściowe	0,197
5.	Dostępność komunikacyjna	korzystna	0,137
Suma współczynników U_i			0,929
Cena średnia [zł/m ²] - C_{sr}			81,67
Cena średnia skorygowana [zł/m ²] = $U_i \times C_{sr}$			75,87

Stąd,

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości o pow. **7205 m²** – po odjęciu powierzchni dróg publicznych, które przeszły na własność Gminy – wynosi:

$$W_G = 75,87 \text{ zł/m}^2 \times 7205 \text{ m}^2 = 546 \text{ 643,35 zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu:

$$W_G = 546.643 \text{ zł}$$

5.4. Wartość rynkowa nieruchomości po podziale wg stanu na dzień, w którym decyzja podziałowa stała się ostateczna jako sumy wartości poszczególnych działek gruntu powstałych po podziale

5.4.1. Określenie rynku lokalnego

- rodzaj – nieruchomości gruntowe niezabudowane, działki normatywne przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- obszar – Rakownia, gm. Murowana Goślina,
- okres badania cen transakcyjnych – 2007 r. – 2009 r.,
- analiza rynku gruntów niezabudowanych wykazała konieczności zastosowania poprawki uwzględniającej upływ czasu – trend czasowy ustalony został na podstawie analizy własnej na poziomie 2,50 % na m – ąc (tabela)

5.4.2. Charakterystyka wycenianej nieruchomości

Lokalizacja	Rakownia dobra
Sąsiedztwo i otoczenie	przeciętne
Wielkość nieruchomości	duża – 1748 m ² , 1807 m ² , 1779 m ² , 1871 m ²
Uzbrojenie	częściowe w zasięgu
Dostępność komunikacyjna	korzystna

5.4.3. Charakterystyka nieruchomości gruntowych o cenie minimalnej i maksymalnej

$$C_{\min} = 80,00 \text{ zł/m}^2 - C_{\min} \text{ zaktualizowana} = 94,70 \text{ zł/m}^2$$

Lokalizacja	Rakownia przeciętna
Sąsiedztwo i otoczenie	niekorzystne
Wielkość nieruchomości	duża – 1895 m ²
Uzbrojenie	brak
Dostępność komunikacyjna	niekorzystna

$$C_{\max} = 162,92 \text{ zł/m}^2 - C_{\max} \text{ zaktualizowana} = 162,92 \text{ zł/m}^2$$

Lokalizacja	Rakownia, bardzo dobra
Sąsiedztwo i otoczenie	korzystne
Wielkość nieruchomości	mała – 890 m ²
Uzbrojenie	pełne w zasięgu
Dostępność komunikacyjna	korzystna

5.4.4. Określenie ceny średniej oraz zakresu współczynników korygujących

Ze zbioru cen transakcyjnych zanotowanych w ostatnich latach w rejonie nieruchomości wycenianej do analizy przyjęto ceny 17 nieruchomości reprezentatywnych:

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	Cena zaktualizowana (zł/m ²)
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Rakownia	1200	133,33	133,33
2.	Rakownia	890	162,92	162,92
3.	Rakownia	1552	106,31	106,31
4.	Rakownia	1060	119,81	119,81
5.	Rakownia	1192	125,00	128,13
6.	Rakownia	1444	96,95	109,07
7.	Rakownia	1060	96,23	108,26
8.	Rakownia	1326	100,00	112,50

MAX

1.	2.	3.	4.	5.
9.	Rakownia	1011	100,00	115,00
10.	Rakownia	1053	94,97	111,59
11.	Rakownia	1552	106,31	124,91
12.	Rakownia	1326	100,00	117,50
13.	Rakownia	2652	100,00	117,50
14.	Rakownia	1326	100,00	120,00
15.	Rakownia	1895	80,00	102,00
16.	Rakownia	669	115,10	146,75
17.	Rakownia	820	96,34	122,83
Cena średnia C_{sr}				121,08

Dolna granica współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} = \frac{102,00}{121,08} \approx 0,842$$

Górna granica współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{max}}{C_{sr}} = \frac{162,92}{121,08} \approx 1,346$$

Zatem zakres współczynników korygujących zawiera się w przedziale:

[0,842 – 1,346]

5.4.5. Określenie współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników u_i dla poszczególnych typów cech		
1.	Lokalizacja	40%	0,337	0,538	przeciętna 0,337	dobra 0,437	b. dobra 0,538
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	15%	0,126	0,202	niekorzystne 0,126	przeciętne 0,164	korzystne 0,202
3.	Powierzchnia działki	15%	0,126	0,202	duża 0,126	średnia 0,164	mała 0,202
4.	Uzbrojenie techniczne	20%	0,169	0,269	brak 0,169	częściowe 0,219	pełne 0,269
5.	Dostępność komunikacyjna	10%	0,084	0,135	niekorzystna 0,084	przeciętna 0,109	korzystna 0,135
Razem		100%	0,842	1,346	0,842		1,346

5.4.6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości po podziale.

Wartość rynkową prawa własności gruntu określono w oparciu o poniższy wzór: gdzie:

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

W_R – wartość rynkowa nieruchomości

C_{sr} – cena średnia

u_i – wartości współczynników odzwierciedlające ocenę w aspekcie cech rynkowych

n – liczba cech rynkowych

P – powierzchnia nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Wartości współczynników u_i
1.	Lokalizacja	dobra	0,437
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	przeciętne	0,164
3.	Wielkość nieruchomości	duża	0,126
4.	Uzbrojenie	częściowe	0,219
5.	Dostępność komunikacyjna	korzystna	0,135
Suma współczynników U_i			1,081
Cena średnia [zł/m ²] - $C_{\text{śr}}$			121,08
Cena średnia skorygowana [zł/m ²] = $U_i \times C_{\text{śr}}$			130,89

Stąd,

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości o pow. 7205 m² – po odjęciu powierzchni dróg publicznych, które przeszły na własność Gminy – wynosi:

$$W_G = 130,89 \text{ zł/m}^2 \times 7205 \text{ m}^2 = 943\,062,45 \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu:

$$W_G = 943.062 \text{ zł}$$

5.5. Wartość rynkowa nieruchomości po podziale wg stanu na dzień, w którym decyzja podziałowa stała się ostateczna, jako całość z siatką granic

5.5.1. Określenie rynku lokalnego

- rodzaj – nieruchomości gruntowe niezabudowane, budownictwo jednorodzinne, pozatwierdzonym podziale składające się z większej ilości działek gruntu
- obszar – ze względu na brak wystarczającej ilości transakcji rynkowych badaniem cen objęto cały powiat poznański,
- okres badania cen transakcyjnych – 2007 r. – 2009 r.,
- analiza rynku gruntów inwestycyjnych wielkoobszarowych, podzielonych, wykazała konieczności zastosowania poprawki uwzględniającej upływ czasu – trend czasowy ustalony został na podstawie analizy własnej na poziomie 1,67 % na m-c (tabela)

5.5.2. Charakterystyka wycenianej nieruchomości

Lokalizacja	Rakownia, gm. Murowana Goślina dobra
Sąsiedztwo i otoczenie	przeciętne
Wielkość nieruchomości	duża – 8596 m ²
Uzbrojenie	częściowe w zasięgu
Dostępność komunikacyjna	korzystna

5.5.3. Charakterystyka nieruchomości gruntowych o cenie minimalnej i maksymalnej

$$C_{\text{min}} = 62,60 \text{ zł/m}^2 - C_{\text{min}} \text{ zaktualizowana} = 68,87 \text{ zł/m}^2$$

Lokalizacja	Sapowice, gm. Stęszew przeciętna
Sąsiedztwo i otoczenie	niekorzystne
Wielkość nieruchomości	duża – 6869 m ²
Możliwość inwestycyjna	niekorzystne
Dostępność komunikacyjna	niekorzystna

$$C_{\max} = 132,72 \text{ zł/m}^2 - C_{\max \text{ zaktualizowana}} = 148,23 \text{ zł/m}^2$$

Lokalizacja	Kamińsko, gm. Murowana Goślina bardzo dobra
Sąsiedztwo i otoczenie	korzystne
Wielkość nieruchomości	mała – 1620 m ²
Uzbrojenie	częściowe
Dostępność komunikacyjna	korzystna

5.5.4. Określenie ceny średniej oraz zakresu współczynników korygujących

Ze zbioru cen transakcyjnych zanotowanych w ostatnich latach w rejonie nieruchomości wycenianej do analizy przyjęto ceny 12 nieruchomości reprezentatywnych:

Lp.	Lokalizacja	Opis oraz powierzchnia (m ²)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	Cena zaktualizowana (zł/m ²)
1.	Wojnowo, gm. Mur. Goślina	5 działek gruntu o pow. łącznej 2239 m ²	100,00	100,00
2.	Owińska, gm. Czerwonak	9 działek gruntu o pow. łącznej 7300 m ²	123,29	123,29
3.	Czerwonak, gm. Czerwonak	5 działek gruntu o pow. łącznej 3542 m ²	115,75	115,75
4.	Mściszewo, gm. Mur. Goślina	2 działki gruntu o pow. 2326 m ²	137,58	137,58
5.	Gruszczyn, gm. Swarzędz	3 działki gruntu o pow. łącznej 9083 m ²	84,77	90,43
6.	Gołęczewo, gm. Suchy Las	3 działki gruntu o pow. łącznej 3524 m ²	120,45	130,51
7.	Sapowice, gm. Stęszew	6 działek gruntu o pow. łącznej 6869 m ²	62,60	68,87
8.	Kamińsko, gm. Mur. Goślina	3 działki gruntu o pow. łącznej 1620 m ²	132,72	148,23
9.	Jasin, gm. Swarzędz	4 działki gruntu o pow. łącznej 8945 m ²	108,82	128,81
10.	Bogucin, gm. Swarzędz	13 działek gruntu o pow. łącznej 28034 m ²	115,93	143,03
11.	Siekierki, gm. Kostrzyn	8 działek gruntu o pow. łącznej 5948 m ²	70,00	87,54
12.	Kicin, gm. Czerwonak	4 działki gruntu o pow. łącznej 5139 m ²	68,11	86,31
Cena średnia $C_{\text{śr}}$				113,36

Dolna granica współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{68,87}{113,36} \approx 0,608$$

Górna granica współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{148,23}{113,36} \approx 1,308$$

Zatem zakres współczynników korygujących zawiera się w przedziale:

[0,608 – 1,308]

5.5.5. Określenie współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników u_i dla poszczególnych typów cech		
1.	Lokalizacja	40%	0,243	0,523	przeciętna 0,243	dobra 0,383	b. dobra 0,523
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	15%	0,091	0,196	niekorzystne 0,091	przeciętne 0,143	korzystne 0,196
3.	Powierzchnia działki	15%	0,091	0,196	duża 0,091	średnia 0,143	mała 0,196
4.	Uzbrojenie techniczne	20%	0,122	0,262	brak 0,122	częściowe 0,192	pełne 0,262
5.	Dostępność komunikacyjna	10%	0,061	0,131	niekorzystna 0,061	przeciętna 0,096	korzystna 0,131
Razem		100%	0,608	1,308	0,608		1,308

5.5.6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości po podziale

Wartość rynkową prawa własności gruntu określono w oparciu o poniższy wzór :

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- W_R - wartość rynkowa nieruchomości
- C_{sr} - cena średnia
- u_i - wartości współczynników odzwierciedlające ocenę w aspekcie cech rynkowych
- n - liczba cech rynkowych
- P - powierzchnia nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Wartości współczynników u_i
1.	Lokalizacja	dobra	0,383
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	przeciętne	0,143
3.	Wielkość nieruchomości	duża	0,091
4.	Uzbrojenie	częściowe	0,192
5.	Dostępność komunikacyjna	korzystna	0,131
Suma współczynników U_i			0,940
Cena średnia [zł/m ²] - C_{sr}			113,36
Cena średnia skorygowana [zł/m ²] = $U_i \times C_{sr}$			106,56

Stąd,

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości o pow. 7205 m² – po odjęciu powierzchni dróg publicznych, które przeszły na własność Gminy – wynosi:

$$W_G = 106,56 \text{ zł/m}^2 \times 7205 \text{ m}^2 = 767\,764,80 \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu:

$$W_G = 767.765 \text{ zł}$$

5.6. Wynik końcowy

Celem analizy było pokazanie różnicy jaka powstaje w wyniku określenia wartości nieruchomości jako całości oraz jako sumy poszczególnych części powstałych po podziale. Określone wartości rynkowe są wynikiem analizy rynku lokalnego, a służące do jej ustalenia wskaźniki są wynikiem wyrażonych liczbowo relacji obserwowanych na rynku nieruchomości i nie mają charakteru uznaniowego. Uwzględniając cechy rynkowe wycenianej nieruchomości oszacowana wartość odpowiada realiom rynkowym i jest wiarygodna, ponieważ odzwierciedla stan oraz tendencje występujące na lokalnym rynku lub rynku równoległym o podobnym charakterze. Wartości jakie zaprezentowano w analizie pokazują różnicę w wysokości opłaty adiacenckiej w zależności od wariantu wyceny. Przy założeniu, że w danej gminie obowiązuje maksymalna stawka procentowa (30%), opłata adiacencka kształtuje się następująco:

Wariant I (wartość po podziale jako suma wartości poszczególnych działek)

W_R (przed podziałem) = **546.643 zł**

W_R (po podziale) = **943.062 zł**

$\Delta W = 943\ 062\ \text{zł} - 546\ 643\ \text{zł} = \mathbf{396\ 419\ \text{zł}}$

Wysokość opłaty adiacenckiej: $396\ 419\ \text{zł} \times 30\ \% = \mathbf{118\ 925,70\ \text{zł}}$

Wariant II (wartość po podziale jako cała nieruchomość z siatką granic)

W_R (przed podziałem) = **546.643 zł**

W_R (po podziale) = **767.765 zł**

$\Delta W = 767\ 765\ \text{zł} - 546\ 643\ \text{zł} = \mathbf{221\ 122\ \text{zł}}$

Wysokość opłaty adiacenckiej: $221\ 122\ \text{zł} \times 30\ \% = \mathbf{66\ 336,60\ \text{zł}}$

6. Zakończenie

W publikacji pokazano różnicę w wysokości opłaty adiacenckiej z tytułu podziału w zależności od zastosowanego podejścia do wyceny. Na podstawie empirycznego przykładu udowodniono niewłaściwość określenia wartości nieruchomości po podziale jako sumy poszczególnych działek gruntu. Powszechnie przecież wiadomo, że w warunkach rynkowych pojedynczy towar jest droższy niż jego większa ilość sprzedawana jednocześnie dla tego samego nabywcy. Zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest pokazanie w operacie najbardziej prawdopodobnej ceny jaką zapłaci inwestor za cały grunt inwestycyjny już z wydzielonymi działkami. Odrębną kwestią jest cenę zbycia przez właściciela poszczególnych działek gruntu nabywcom indywidualnym. W celu określenia wartości dla potrzeb opłaty adiacenckiej, rzeczoznawca majątkowy powinien określić wartość działki gruntu lub nieruchomości jako jednej spójnej całości. Kontrowersyjne jest zatem określanie wartości poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału nieruchomości.

Bibliografia:

- „Opłaty adiacenckie” R. Cymerman, C. Kowalczyk, T. Telaga, Olsztyn 2008 r.,
- „Wycena nieruchomości – zasady i procedury” R. Cymerman, A. Hopfer, W-wa 2005 r.,
- „Opłaty adiacenckiej – poradnik” I. Polszakiewicz – Zabrzeżka, Zielona Góra, 1995 r.,
- „System opłat od nieruchomości” J. Cymerman, Olsztyn 2009 r.,
- „Problematyka wycen odszkodowań i opłat z nieruchomości dla potrzeb gmin” materiały szkoleniowe dla uczestników Sympozjum Kiekrz, 2004 r.
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 261/2004, poz. 2603),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz. U. 2005 r. Nr 86, poz. 736),
- Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli (Dz.U. 1928 nr 23, poz. 202),
- Ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. 1961 r. Nr 32 poz. 159)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 lipca 1962 r. w sprawie pokrywania kosztów pierwszego urządzenia ulic i placów komunikacyjnych oraz innych urządzeń komunalnych (Dz. U. 1962 r. Nr 46 poz. 223)
- Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. 1985 r. Nr 22 poz. 99)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wysokości udziału w kosztach budowy urządzeń komunalnych, energetycznych i gazowych (Dz. U. 1991, Nr 72, poz. 314)
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM, 2008 r.,
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych PFSRM, 2004 r.

Krzysztof Gradkowski

NALEŻYTA STARANNOŚĆ KOREKT WARTOŚCI RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI



Dr inż.
Krzysztof
Gradkowski
Politechnika
Warszawska

W praktyce rzeczoznawcy majątkowi napotykać różne problemy, które nie zawsze opisywane są odpowiednimi standardami bądź odpowiednimi przykładami. Nietypowe wyceny polegające na oszacowaniu wartości rynkowej związane są głównie z koniecznością przeliczenia na jednostki pieniężne wartości historycznych, kulturotwórczych, emocjonalnych i innych nie materialnych i nie komercyjnych. Wartość rynkowa takich nieruchomości jest równa zeru lub nieskończoności. W tym przedziale zawierają się dowolne wartości umów stron transakcji, które też mogą mieć wyraz rynkowy lecz unikalny i okryty tajemnicą handlową. Powzięcie tych informacji nie oznacza ich ujawnienia, zwłaszcza w operacie szacunkowej wyceny. Stan prawny decyduje praktycznie o wszystkim.

Na paradoks zasługują *żądania zleceńodawców wyceny wpływu drogowych ekranów akustycznych na obniżenie wartości nieruchomości*. Roszczenia mają dotyczyć budowli, których realizacja podnosi wartość danej zabudowy mieszkalnej, zaś ich istnienie nie narusza estetyki otoczenia.

Ogólnie sformułowana okoliczność jest wykorzystywana przez prawników jako zarzut nie właściwego sporządzenia wyceny w danym operacie zawierającym na ogół określenie wartości rynkowej przy pomocy podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej. W języku prawniczym przyjmuje on często brzmienie; *.....operat jest wykonany z brakiem należytej staranności polegającej na nie zachowaniu wymagań zawartych w [ugn] [rwsa], oraz sporządzony bez zachowania dobrej praktyki stosowanej w rzeczoznawstwie majątkowym, a polegającej na nadwyrażeniu zasad formalnych zawartych w PKZW a w którym rzeczoznawca odstąpił od racjonalnego postępowania w przyjęciu odpowiednich założeń, a określone w ten sposób wyniki obliczeń i wnioski należy uznać za błędne i rozmiłujące się w zasadniczy sposób ze stanem rynku obejmującym przedmiotową nieruchomość*. Sformułowanie takie często bywa nie odpowiednio uzasadnione i wówczas mamy do czynienia z odrzuceniem takich tez. Niemniej w przypadku podejścia porównawczego algorytm postępowania przy określaniu wartości zadanej nieruchomości jest relatywnie jasny i pozwala na przytoczenie istotnych argumentów uzasadniających. Spróbujmy kolejno prześledzić ich zasadność takiej argumentacji.

Argument 1- najczęściej dotyczy podobieństwa i porównywalności przyjętych do analizy porównawczych zbiorów cen transakcyjnych przyjętych do obliczeń przez rzeczoznawcę. Jak wiadomo każdy taki zbiór może zawierać nieruchomości o różnych stopniach podobieństwa, które są kwalifikowane przez rzeczoznawcę w sposób uznaniowy. Należy jednak zwrócić uwagę na sformułowany przez prof. Z. Adamczewskiego projekt odpowiedniego standardu;

„Rozróżnia się w zbiorze n nieruchomości:

- 1) *podobieństwo zupełne nieruchomości*, kiedy wszystkie spośród m cech nieruchomości X_1, X_2, \dots, X_m mogą być uznane przez rzeczoznawcę za identyczne, ponieważ posiadają równe (z przyjętą tolerancją) oceny liczbowe, $x_{11} = x_1, x_{12} = x_2, \dots, x_{1m} = x_m, i = 1, 2, \dots, n$;
- 2) *podobieństwo ogólne*, kiedy oceny liczbowe odpowiednich cech w danym zbiorze nieruchomości różnią się w zakresie uznanym przez rzeczoznawcę za dopuszczalny dla uznania tych nieruchomości za podobne.

Oceny liczbowe cech wyraża się liczbami naturalnymi w skali od 1 do n , przy czym jako najniższą ocenę przyjmuje się 1, zaś najwyższa ocena w przyjętej skali dla danej cechy nie może przekraczać liczby 5 (może być np. 2,3,4,5).”

Argument 2,- wg prof. Z. Adamczewskiego;

„..... proponuje się prosty i klarowny algorytm korygowania ceny średniej, łatwy do obliczeń ręcznych i prosty do zaprogramowania komputerowego, wraz z prostym Gaus-

sowskim oszacowaniem transakcji odskakujących. W projektowanym komentarzu do standardu wyjaśniono istotę korygowania ceny średniej.

Proponuje się rezygnację z wstępnego oszacowania przedziału rozrzutu cen transakcyjnych $[C_{\min}, C_{\max}]$. Nie podano w istniejącym Standardzie III.7(*) i Komentarzu klarownego, jednoznacznego algorytmu, ani źródła literatury (?), gdzie ten obowiązujący (?) algorytm standardu jest opisany. Zdaniem autora niniejszego projektu Standard III.7(*) nie spełnia podstawowego kryterium jednoznaczności lub dopuszczalnej interpretacji przepisu normatywnego (np. rzeczoznawca może korzystać z dowolnej literatury, często zawierającej poglądy wzajemnie się wykluczające, notabene nie ma w standardzie wzmianki o pozycjach bibliograficznych, z których rzeczoznawca mógłby skorzystać, jeżeli chce realizować coś standardowego)."

„Jeżeli w zbiorze nieruchomości porównawczych wraz z dołączoną nieruchomością wycenianą występuje podobieństwo zupełne, to jako cenę jednostkową nieruchomości wycenianej c_w przyjmuje się średnią arytmetyczną c_{sr} cen transakcyjnych c_1, c_2, \dots, c_n , czyli

$$c_w = c_{sr} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n c_i = \frac{[c]}{n}$$

Dygresja;

W artykule: Prystupa M., Brodaczewski Z., Szaraniec G.: *Określenie wartości w zależności od ceny średniej*. Rzeczoznawca Majątkowy nr 2/2008 są zamieszczone przykłady liczbowe, które dowodzą następujących tez:

1. Z obliczeń wynika, że ocena przeciętna nieruchomości w obrębie jakiegokolwiek cechy rynkowej powoduje, że wartość odpowiadającego jej współczynnika jest zawsze równa wartości wagi cechy rynkowej określonej ułamkiem dziesiętnym a suma współczynników jest zawsze równa 1.
2. Określone wartości [nieruchomości] są funkcją ceny średniej.

Zacytowane tezy nie mogą być bardziej oczywiste niż są. Nie umniejsz to omówionym wcześniej sytuacjom, gdzie rzeczoznawca może „manipulować” wartością na kilka sposobów:

1. W różny sposób ustalać C_{sr} a co za tym idzie uśr których **suma wag zawsze musi równać się 1**.
2. Im mniejsza ilość u , tym mniejsza dokładność obliczeń i mniejszy wkład rzeczoznawcy w zakresie rozpoznania wszelkich właściwości nieruchomości kształtujących wartość danej nieruchomości.

Stosowanie tzw. **złotego podziału** wag w proporcjach 0.66, o czym traktuje powołany artykuł jest ograniczeniem tej wyżej wymienionych zasad i prowadzi do nazbyt oczywistych wniosków niwecząc potrzebę jakichkolwiek obliczeń.

Argument 3

W przykładzie wykonanym przez autora niniejszego opracowania, operując tą samą bazą danych, oraz ustalając te same C_{\min} , C_{sr} , C_{\max} , analogiczną skalę oceny przedmiotu wyceny, lecz stosując staranniejszą analizę, bardziej precyzyjne i dokładniejsze wartościowanie cech przypisywanych, a wynikających z opisów i stwierdzeń in situ danej nieruchomości otrzymujemy, zbiorcze, dokładniejsze zestawienie wartości współczynników korygujących. Poprawnie rozszerzona tabela **wersji II, (czcionka czerwona kursywy)** została naniesiona na tabelę **wersji I**, stanowiąc tablicę 1. Zabieg ten pozwala na wyekspozowanie tak zwanej właściwej staranności, której brak jest najczęściej formułowanym zarzutem wobec rzeczoznawców majątkowych powołanych jako biegli sądu właściwej instancji. Operat szacunkowy, którego adresatem jest Sąd, podlega w toku procesu (kolejnych sesji) określonej weryfikacji przez strony postępowania, które na ogół adresują do rzeczoznawcy określone zastrzeżenia. Jest to jedyna sytuacja, gdzie sporządzane wyceny są oceniane i weryfikowane poprzez publiczną obronę i argumentację rzeczoznawcy, zawartych w operacie założeń i zastosowanych sposobów kalkulacji. Negatywnym wynikiem takiej obrony, może być nakazanie przez Sąd sporządzenia ponownej wyceny przez tego samego lub innego rzeczoznawcę.

Tablica 1

Lp.	Cechy wpływu rynkowego – kryteria popytu	variant I	ocena	variant II
		korekta zakres korekty waga	skala opisowa	korekta zakres korekty waga
1.	Lokalizacja szczegółowa Mikro-lokalizacja w obrębie miasta, dzielnicy i strefy zabudowy	0,36	bardzo dobra	0,28
		0,17-0,36	b. dobra, dobra, przeciętna, zła	0,14 – 0,28
		25%		20%
2.	Lokalizacja ogólna Makro-lokalizacja Kategoria aglomeracji. Rodzaj i klasa możliwej zabudowy	0,29	dobra	0,20
		0,17-0,36	b. dobra, dobra, przeciętna, zła	0,14 – 0,28
		25%		20%
3.	Otoczenie Charakter i intensywność zabudowy w otoczeniu. Gęstość zaludnienia	0,16	neutralne	0,10
		0,10-0,22	korzystne neutralne niekorzystne	0,07 – 0,14
		15%		10%
4.	Perspektywy inwestycyjne Aktualny stan możliwej zabudowy, planistyczne wymagania i ograniczenia warunki przeprowadzenia inwestycji zamierzonych	0,16	przeciętne	0,10
		0,10-0,22	dobre, przeciętne, złe	0,07 – 0,14
		15%		10%
5.	Wielkość działki Kategoria wielkości powierzchni. Możliwości podziału. Zakres komunalnego zaopatrzenia medialnego, warunki świadczeń na rzecz społeczności lokalnej	0,14	dobra	0,14
		0,07-0,14	dobra, przeciętna, zła	0,07 – 0,14
		10%		10%
6.	Użyteczność Możliwość wykorzystania pełnej powierzchni nieruchomości. Stosunek powierzchni zdatnej pod zabudowę bezpośrednią, do powierzchni całkowitej.	0,14	> 90% 70-90%	0,10
		0,07-0,14	> 90%/ 70-90%/50- -70%/30- -50%/<30%	0,07 – 0,14
		10%		10%
7.	Zakres porównywalności w zbiorze reprezentatywnym	-	odległy	0,070
			odległy, zupełny, ogólny	0,070 – 0,14 10%
8.	Położenie na rynku, struktura relacji popyt/ podaż, potencjał zainteresowanego kapitału	-	wystarczające	0,10
			dostateczne, wystarczające, brak	0,070 – 0,14 10%
suma korekt		1,25		1,09

Z zestawienia dwóch wariantów, rutynowego popartego komercyjnym programem obliczeniowym pc dla rzeczoznawców (wersja I), oraz staranniejszego (wersja II), jednoznacznie widzimy, że wyniki całkowitej korekty mogą się różnić nawet o 13%, przy czym, zwiększając ilość pozycji cech rynkowych na przykład do 10 można osiągnąć rozbieżność sumy korekt nawet do 28%. Jest to wynik subiektywnego stosowania tej samej metody, składną najpowszechniej stosowanej przez rzeczoznawców majątkowych i najogólniej akceptowanej przez adresatów wycen.

Na tle powyższych rozważań można skonstatować, że określanie wartości nieruchomości sposobem korygowanej ceny średniej należy do metod aproksymujących, a stosowanie tego sposobu wymaga od rzeczoznawcy majątkowego pewnego doświadczenia zawodowego nabytego drogą wieloletniej praktyki.



**Sławomir
Kukawka**
Rzeczoznawca
Majątkowy Nr 4421

Sławomir Kukawka

PRAKTYCZNE ASPEKTY UWZGLĘDNIENIA OPŁAT ZA USUWANIE DRZEW I KRZEWÓW W PRZYPADKU WYCENY NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH POD INWESTYCJE ZWIĄZANE Z PROWADZENIEM DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

WSTĘP

Nieodłącznym elementem krajobrazu są drzewa i krzewy. Spełniają one wielorakie funkcje, w zależności od gatunku, formy zwarcia oraz od tego gdzie rosną. Najszerzy zakres funkcji przewidziano dla drzewostanów leśnych. Ustawa o lasach wymienia funkcje produkcyjne, sprowadzające się do maksymalizacji procesu wytwarzania surowca drzewnego oraz funkcje pozaprodukcyjne, obejmujące ochronę powietrza, gleby, wody itp. Do funkcji pozaprodukcyjnych zaliczamy również funkcje estetyczne. Inne jest przeznaczenie drzew rosnących na plantacjach, a jeszcze inne drzew rosnących w sadach, czy zadrzewieniach.

Elementem wspólnym wszystkich drzew i krzewów jest to, że stanowią części składowe gruntu i jako takie wpływają na wartość nieruchomości oraz podlegają wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego. Innym wspólnym łącznikiem jest objęcie drzew i krzewów jako elementów przyrody ożywionej prawną ochroną państwa. Ochrona ta przybiera różne formy, począwszy od ochrony całych ekosystemów a skończywszy na ochronie gatunkowej i ochronie pomników przyrody.

Głównym aktem prawnym dotyczącym ochrony przyrody, jest ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami). W dalszej części opracowania akt ten będzie określany skrótem uoop. Podstawowe regulacje dotyczące ochrony drzew i krzewów zostały zawarte w rozdziale 4, zatytułowanym „Ochrona terenów zieleni i zadrzewień”.

ZEZWOLENIE NA USUWANIE DRZEW

Zgodnie z art. 83 ust.1 uoop, usunięcie drzew i krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić, z zastrzeżeniem przewidzianych wyjątków, po uzyskaniu **zezwolenia** wydanego przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta na wniosek posiadacza nieruchomości. Jeżeli posiadacz nieruchomości nie jest właścicielem – do wniosku winien dołączyć, zgodę jej właściciela. Zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wydaje wojewódzki konserwator zabytków

(art. 83 ust. 2 uoop). Ponadto, wydanie zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów na obszarach objętych ochroną krajobrazową w granicach parku narodowego albo rezerwatu przyrody wymaga uzyskania **zgody** odpowiednio, dyrektora parku narodowego albo regionalnego dyrektora ochrony środowiska (art. 83 ust. 5 uoop). W odniesieniu do nieruchomości będących własnością gminy, zezwolenie na usunięcie drzew i krzewów wydaje starosta (art. 90 uoop).

Jednak nie każdy przypadek usuwania drzew z nieruchomości wymaga uzyskania w/w zezwolenia. W myśl art. 83 ust. 6 uoop zezwolenie nie jest wymagane w przypadku drzew i krzewów:

- w lasach;
- owocowych, z wyłączeniem rosnących na terenie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz w granicach parku narodowego lub rezerwatu przyrody – na obszarach nie objętych ochroną krajobrazową;
- na plantacjach drzew i krzewów;
- których wiek nie przekroczył 5 lat;
- usuwanych w związku z funkcjonowaniem ogrodów botanicznych lub zoologicznych;
- usuwanych na podstawie decyzji właściwego organu z obszarów położonych między linią brzegową a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, z wałów przeciwpowodziowych i terenów w odległości mniejszej niż 3m od stopy wału;
- które utrudniają widoczność sygnalizatorów i pociągów, a także utrudniają eksploatację urządzeń kolejowych albo powodują tworzenie na torowiskach zasp śnieżnych, usuwanych na podstawie decyzji właściwego organu;
- stanowiących przeszkody lotnicze, usuwanych na podstawie decyzji właściwych organów;
- usuwanych na podstawie decyzji właściwych organów, ze względu na potrzeby związane z utrzymaniem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych.

Wydanie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów może być uzależnione od:

- przesadzenia drzew lub krzewów w miejsce wskazane przez wydającego zezwolenie albo zastąpienia ich innymi drzewami lub krzewami, w liczbie nie mniejszej niż liczba usuwanych drzew lub krzewów.

OBOWIĄZEK OPŁATY

Posiadacz nieruchomości ponosi opłaty za usunięcie drzew lub krzewów. Opłatę za usunięcie drzew lub krzewów oraz termin ich usunięcia ustala się w wydanym zezwoleniu (art. 84 ust. 1, 2 uoop).

Stawka za usunięcie jednego metra kwadratowego powierzchni pokrytej krzewami wynosi obecnie 222,54 zł (art. 85 ust. 5 uoop).

Opłatę za usunięcie drzew ustala się na podstawie stawki zależnej od obwodu pnia oraz rodzaju i gatunku drzewa. Jednocześnie ustawodawca określił, że stawki opłat za usuwanie drzew nie mogą przekroczyć **za jeden centymetr obwodu pnia mierzonego na wysokości 130 cm:**

- 1) 300,42 zł – przy obwodzie do 25 cm;
- 2) 456,21 zł – przy obwodzie od 26 do 50 cm;
- 3) 712,13 zł – przy obwodzie od 51 do 100 cm;
- 4) 1112,70 zł – przy obwodzie od 101 cm do 200 cm;
- 5) 1669,05 zł – przy obwodzie od 201 do 300 cm;
- 6) 2336,67 zł – przy obwodzie od 301 do 500 cm;
- 7) 3004,28 zł – przy obwodzie od 501 do 700 cm;
- 8) 3894,45 zł – przy obwodzie powyżej 700 cm. (art. 85 ust. 2 uoop)

Jeżeli drzewo rozwidla się na wysokości poniżej 130 cm, każdy pień traktuje się jako odrębne drzewo (art. 85 ust. 3 uoop).

Stawki dla poszczególnych rodzajów i gatunków drzew oraz współczynniki różnicujące stawki w zależności od obwodu pnia zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 października 2004 r. w sprawie stawek opłaty dla poszczególnych rodzajów i gatunków drzew (Dz. U. nr 228, poz. 2306 z późniejszymi zmianami). Stawki te zostały określone w załączniku nr 1 do w/w rozporządzenia.

Lp.	Rodzaje, gatunki i odmiany drzew	Stawki za 1 cm obwodu pnia drzewa mierzonego na wysokości 130 cm**	Współczynniki różnicujące stawki w zależności od obwodu pnia drzewa mierzonego na wysokości 130 cm						
			przy obwodzie wyrażony w cm						
			do 25	26-50	51-100	101-200	201-300	301-500	501-700
1.	topola, olsza, klon jesionolistny, wierzba, czeremcha amerykańska, grochodrzew	12,04	1,00	1,51	2,37	3,70	5,55	7,77	10,00
2.	kasztanowiec, morwa, jesion amerykański, czeremcha zwyczajna, świerk pospolity, sosna zwyczajna, daglezja, modrzew, brzoza brodawkowata i omszona	32,74	1,00	1,51	2,37	3,70	5,55	7,77	10,00
3.	dąb, buk, grab, lipa, choina Iglicznia, głóg-forma drzewiasta, jarzab, jesion wyniosły, klon zwykłym klonu jesionolistnego, gatunki i odmiany ozdobne jabłoni, śliwy, wiśni, orzecha, leszczyna turecka, brzoza pozostałe gatunki i odmiany, jodła pospolita, świerk - pozostałe gatunki i odmiany, sosna - pozostałe gatunki i odmiany, żywotnik - wszystkie gatunki, platan klonisty, wiaz, cyprysik	79,64	1,00	1,51	2,37	3,70	5,55	7,77	10,00
4.	jodła (pozostałe gatunki i odmiany), tulipanowiec, magnolia, korkowiec, miłorząb, metasekwoja, cis, cyprysik, bożodrzew	300,42	1,00	1,51	2,37	3,70	5,55	7,77	10,00

Podane wyżej stawki maksymalne i stawki dla poszczególnych rodzajów i gatunków drzew oraz stawka za usunięcie krzewów, podlegają z dniem 1 stycznia każdego roku waloryzacji o prognozowany średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, przyjęty w ustawie budżetowej (art. 85 ust. 7 uoop). Wysokość nowych stawek ogłaszana jest corocznie przez Ministra Ochrony Środowiska w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” w terminie do dnia 31 października (art. 85 ust. 8 uoop).

Oplaty za usunięcie drzew lub krzewów z terenu uzdrowisk, obszarów ochrony uzdrowiskowej, terenu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz terenów zieleni są o 100% wyższe od opłat ustalonych na podstawie podanych w tabeli stawek.

ZWOLNIENIA Z OPŁAT

Nie wszystkie jednak przypadki usunięcia drzew podlegają opisywanym wyżej opłatom. W myśl art. 86 ust. 1 uoop, nie pobiera się opłat za usunięcie drzew:

- 1) na których usunięcie nie jest wymagane zezwolenie (patrz powyżej);
- 2) na których usunięcie osoba fizyczna uzyskała zezwolenie na cele nie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej;

Wyłączenie to jest powszechnie stosowane przy inwestycjach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. Pozwala ono jednak na uniknięcie opłat dla planowanych w przyszłości inwestycji związanych z działalnością gospodarczą. Mechanizm jest prosty i polega na tym, że zezwolenie na usunięcie drzew uzyskuje osoba fizyczna,

w związku z inwestycją niemającą charakteru działalności gospodarczej (np. wspomniana wcześniej budowa domu jednorodzinnego). W oparciu o wyżej przytoczony przepis, osoby takie nie muszą wносить opłaty za usuwanie drzew. Gdy grunt jest już „oddrzewiony” następuje jego sprzedaż. Nabywca uzyskuje teren bez nasadzeń drzew i krzewów i jednocześnie unika przedmiotowych opłat.

- 3) jeżeli usunięcie jest związane z odnową lub pielęgnacją drzew rosnących na terenie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków;
- 4) które zagrażają bezpieczeństwu ludzi lub mienia w istniejących obiektach budowlanych;
- 5) które zagrażają bezpieczeństwu ruchu drogowego lub kolejowego albo bezpieczeństwu żeglugi;
- 6) w związku z przebudową dróg publicznych i linii kolejowych;
- 7) które posadzono lub wyrosły na nieruchomości, po zakwalifikowaniu jej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele budowlane;
- 8) z terenów zieleni komunalnej, z parków gminnych, z ogrodów działkowych i z zadrzewień, w związku z zabiegami pielęgnacyjnymi drzew i krzewów;
- 9) które obumarły lub nie rokują szans na przeżycie, z przyczyn niezależnych od posiadacza nieruchomości.
- 10) topoli o obwodzie pnia powyżej 100 cm, mierzonego na wysokości 130 cm, nie należących do gatunków rodzimych, jeżeli zostaną zastąpione w najbliższym sezonie wegetacyjnym drzewami innych gatunków;
- 11) jeżeli usunięcie wynika z potrzeb ochrony roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową lub ochroną siedlisk przyrodniczych;
- 12) z grobli stawów rybnych;
- 13) jeżeli usunięcie było związane z regulacją i utrzymaniem koryt cieków naturalnych, wykonywaniem i utrzymaniem urządzeń wodnych, służących kształtowaniu zasobów wodnych oraz ochronie przeciwpowodziowej w zakresie niezbędnym do wykonywania i utrzymania tych urządzeń.

Jak wspomniano na wstępie, drzewa i krzewy stanowią części składowe gruntu i jako takie podlegają wycenie. Jest również bezsporne, że obecność na terenie nieruchomości nasadzeń drzew i krzewów może podwyższać lub obniżać jej wartość. W dalszych rozważaniach zajmiemy się przypadkiem, w którym istnienie drzew i krzewów w obrębie nieruchomości wpływa niekorzystnie na jej wartość. Sytuacja taka występuje głównie wtedy, gdy obecność nasadzeń utrudnia realizację zaplanowanych na nieruchomości inwestycji a konieczność ich usunięcia rodzi obowiązek uzyskania stosownego zezwolenia i uiszczenia ewentualnych opłat. Jak wynika z wcześniej przytoczonych przepisów, są to sytuacje, gdy celem usunięcia drzew jest realizacja inwestycji związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, przy założeniu braku podstaw do zastosowania zwolnień z opłat.

Uwzględnienie kosztów związanych z usunięciem drzew i krzewów z nieruchomości w procesie szacowania ważne jest również dlatego, że zgodnie z punktem 1.6 Krajowego Standardu Wyceny Podstawowego nr 1 KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”, w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Jest to szczególnie istotne w sytuacjach terenów o wielofunkcyjnym przeznaczeniu.

Przyjmując, że drzewa i krzewy są elementem niepożądanym, należy uwzględnić koszty ich usunięcia (likwidacji). Zgodnie z § 17 ust.3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109), jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji, stosuje się podejście mieszane, metodę kosztów likwidacji. Wartość nieruchomości określona metodą kosztów likwidacji jest równa kosztowi nabycia gruntu, pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu. Tak określoną wartość nieruchomości, powiększa się o wartość materiałów pozostałych po likwidacji części składowych gruntu.

Obrazuje to formuła:

$$WNL = (KG - KL) + ML \text{ gdzie:}$$

WNL – wartość nieruchomości określona w technice kosztów likwidacji;
KG – koszt nabycia gruntu;

KL – koszty likwidacji części składowych gruntu;
ML – wartość materiałów pozostałych po likwidacji.

Na omawianej płaszczyźnie przedmiotem likwidacji są drzewa i krzewy, natomiast materiałem pozostałym po likwidacji surowiec drzewny, zdatny do wykorzystania, pochodzący z usuniętych drzew. Dlatego powyższa procedura winna obejmować:

- określenie kosztów nabycia gruntu;
- określenie kosztów likwidacji części składowych gruntu, czyli drzew i krzewów;
- określenie wartości materiału pozostałego po likwidacji części składowych gruntu, czyli drewna z usuniętych drzew.
- odjęcie od kosztów nabycia gruntu kosztów likwidacji części składowych gruntu (drzew i krzewów) oraz dodanie wartości drewna pochodzącego z drzew usuniętych;

OKREŚLENIE KOSZTÓW NABYCIA GRUNTU

Do określenia kosztów nabycia gruntu odpowiednie zastosowanie ma § 21 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109). Zasadniczym tematem opracowania są zasady uwzględnienia opłat za usunięcie drzew i krzewów w procesie ceny, dlatego w dalszych rozważaniach pominięto omówienie zasad określenia kosztów nabycia gruntu – KG, jako powszechnie znane i nie wymagające komentarza.

OKREŚLENIE KOSZTÓW LIKWIDACJI CZĘŚCI SKŁADOWYCH GRUNTU.

W myśl wymienionego już wyżej § 17 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109) koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu technik stosowanych w podejściu kosztowym. Ponadto, przy użyciu tych technik, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru. Zgodnie z omawianymi wcześniej przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. nr 92, poz. 880 ze zm.), usunięcie drzew i krzewów z terenów w związku z inwestycją realizowaną w celu prowadzenia działalności gospodarczej, wymaga uzyskania zezwolenia oraz wniesienia opłat. **Opłaty te związane są bezpośrednio z czynnościami likwidacji części składowych gruntu, dlatego winny być, uwzględnione w procesie szacowania.**

Powyższe przedstawia formuła:

$$KL = KRL + KD$$

gdzie:

- KL** – koszty likwidacji;
- KRL** – koszty robót likwidacyjnych określone przy wykorzystaniu jednej z wymienionych wyżej technik podejścia kosztowego;
- KD** – koszty dodatkowe obejmujące koszty dokumentacji i nadzoru, obliczone jako wskaźnik procentowy od KRL i powiększone o kwotę opłat za usunięcie drzew OP.

$$KD = \left(\frac{WKD}{100} \times KRL \right) + OP$$

Określenie kosztów robót likwidacyjnych KRL

Określenie kosztów robót likwidacyjnych musi być poprzedzone wizją nieruchomości, w trakcie której należy ustalić ilość i zakres prac likwidacyjnych. W zależności od przyjętej techniki wyceny oraz posiadanych cenników ustaleniu w trakcie oględzin i pomiarów terenowych, może podlegać ilość drzew do usunięcia, ich masa, powierzchnia porostu drzew i krzewów, masa pozostałych po wyrębie gałęzi itp. Przystępując do wizji lokalnej, wskazane jest przyjąć określoną technologię usuwania

drzew (wyrwanie całych drzew z korzeniami, ścinka piłą mechaniczną, karczowanie młodszych nasadzeń itp.), przy czym przyjęta technologia powinna być uzasadniona ekonomicznie i wykonalna w danych warunkach terenowych. Roboty likwidacyjne powinny obejmować cały proces usuwania drzew i krzewów, począwszy od ich oddzielenia od gruntu, poprzez zrywkę z miejsca pozyskania, przerzynkę i manipulację surowcową, ułożenie drewna w stopy lub mygły, skończywszy na pracach porządkowych oraz wywozie gałęzi i karpin. Przy określaniu kosztów robót likwidacyjnych bardzo pomocne są cenniki, o różnym zagregowaniu robót (np. cennik jednostkowe wydawnictwa bistyp). Pomocniczo można również stosować „Katalog norm czasu dla prac leśnych”, wprowadzonego Zarządzeniem Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych nr 99/2003.

Określenie kosztów dodatkowych KD

Koszty dodatkowe obejmują między innymi nieuwzględnione w cenie robót :

- koszty opracowania dokumentacji projektowej;
- koszty badań geologicznych, wierceń itp.;
- koszty nadzoru autorskiego;
- koszty dokumentacji geodezyjnej;
- koszty uzgodnień pozyskania mediów
- koszty inwentaryzacji istniejącej infrastruktury;
- koszty organizacji procesu inwestycyjnego;
- koszty przyjęcia i przygotowania terenu;
- koszty administracyjne, związane z uzyskaniem warunków zabudowy, pozwoleń budowlanych itp.

Do „specyficznych” kosztów dodatkowych, w przypadku usuwania drzew i krzewów, zaliczymy przede wszystkim koszty nadzoru specjalistycznego w trakcie pozyskania drewna i jego sortymentacji (nadzór brakarski), koszty zabezpieczenia terenu w trakcie usuwania drzew „trudnych” np. przy ulicach, szlakach kolejowych, liniach energetycznych, czasowe ograniczenie lub wyłączenie ruchu kołowego itp. Wskaźnik kosztów dodatkowych powinien uwzględniać położenie nieruchomości, warunki terenowe i przyjętą technologię prac.

Wśród kosztów dodatkowych wymieniono wyżej koszty administracyjne, związane z uzyskaniem wymaganych prawem zezwoleń, uzgodnień, decyzji itp. **W odniesieniu do usuwania drzew i krzewów, w drodze analogii, do kosztów dodatkowych należałoby zaliczyć również koszty związane z uzyskaniem zezwolenia i opłaty za usunięcie drzew i krzewów.** Z uwagi na znaczne kwoty opłat za usunięcie drzew i krzewów z terenu nieruchomości, koszty dodatkowe proponuje się określać dwufazowo. W pierwszej fazie można określić podstawowe koszty dodatkowe, jako wskaźniki od kosztów robót likwidacyjnych, a następnie, tak określone koszty dodatkowe, powiększyć o kwotę opłaty za usunięcie drzew i krzewów.

Określenie wysokości opłaty za usunięcie drzew i krzewów

Prace terenowe.

Podobnie, jak w przypadku określania kosztów robót likwidacyjnych, określenie wysokości opłat za usunięcie drzew i krzewów powinno być poprzedzone wizją lokalną, w trakcie której należy pomierzyć wszystkie drzewa, co do których istnieje obowiązek uiszczenia opłaty, określić ich rodzaj i gatunek, a w niektórych wypadkach również odmianę. Dlatego, jeżeli osoba dokonująca wizji lokalnej nie jest pewna swojej wiedzy dendrologicznej, lepiej skorzystać z pomocy fachowców. Określenie rodzaju, gatunku a tym bardziej odmiany drzew liściastych, jest szczególnie trudne w okresie zimy, gdy gubią one liście. Pomiar obwodów pni drzew wykonuje się na wysokości 130 cm od ziemi (pierśnica). W przypadku, gdy drzewo rozwidła się poniżej 130 cm od ziemi, każdy pień traktowany jest jak odrębne drzewo. Pomiaru dokonujemy przy użyciu specjalistycznej taśmy do pomiaru obwodu. Stosując do pomiarów inne mierniki np. miarę krawiecką, narażamy się na zarzut wykonywania pomiarów przy użyciu nieprecyzyjnych przyrządów. Pomiar obwodów dokonujemy tylko w odniesieniu do tych drzew, za usunięcie których zostanie naliczona opłata. Nie mierzy się więc na przykład drzew owocowych, z wyjątkiem gatunków odmian ozdobnych albo drzew w wieku poniżej 5 lat. Pomiaru dokonujemy przesuwając się w jednym kierunku, a drzewa pomierzone oznaczamy kolorową kredą stosowaną w leśnictwie (tzw. lubryką) albo ekologicznymi

farbami w sprayu. Nie należy stosować innych rodzajów oznaczeń a tym bardziej oznaczeń niszczących drzewa. Oznaczenie drzew pomierzonych pozwala uniknąć dublowania pomiarów. Jest to szczególnie ważne na powierzchniach o dużym zagęszczeniu drzew. Uzyskane pomiary zapisujemy w sporządzonym wcześniej raptularzy, numerując kolejno każdy wpis. Z uwagi na fakt, że przy obliczaniu opłaty stosuje się współczynniki różnicujące, w zależności od obwodu pnia na wysokości 130 cm, warto, aby wzór formularza uwzględniał ustalone przepisami przedziały. Ułatwia to późniejsze opracowanie zebranych materiałów terenowych, a w przypadku stosowania do obliczeń programu Excel, istnieje możliwość automatycznego ustalenia kwoty opłaty. W przypadku krzewów, pomiarowi podlega powierzchnia nimi pokryta, określona w metrach kwadratowych.

Prace kameralne

Prace kameralne polegają na opracowaniu zebranych w terenie danych i obliczeniu opłaty zgodnie z obowiązującymi zasadami.

Wysokość opłaty za usunięcie drzewa stanowi iloczyn obwodu pnia drzewa mierzonego w centymetrach na wysokości 130 cm od gruntu, stawki za 1 cm obwodu pnia drzewa, w zależności od rodzaju, gatunku i odmiany drzewa oraz współczynnika różnicującego stawki, w zależności od obwodu pnia. Powyższe obrazuje wzór:

$$OP = 01,3m \times S \times W_r$$

gdzie:

- OP** - opłata za usunięcie drzewa;
- 01,3 m** - obwód drzewa mierzony na wysokości 130 cm;
- S** - stawka za 1 cm obwodu pnia drzewa na wysokości 130 cm;
- W_r** - współczynnik różnicujący stawkę w zależności od obwodu pnia drzewa na wysokości 130 cm.

Przykładowo, za usunięcie jednego dęba szypułkowego o obwodzie pnia 100 cm, opłata wyniesie **18.874,68** złotych, zgodnie z poniższym wyliczeniem:

$$OP = 100cm \times 79,64zł/cm \times 2,37$$

gdzie:

- 100cm** - obwód pnia w cm na wysokości 130 cm od ziemi;
- 79,64** - aktualna stawka opłaty za 1 cm obwodu pnia dla dębów;
- 2,37** - współczynnik różnicujący stawkę w zależności od obwodu pnia (przedział od 51 do 100cm).

Natomiast opłata za dąb szypułkowy o obwodzie pnia 101 cm wyniesie: **29.761,47** złotych, ponieważ współczynnik różnicujący w przedziale obwodowym od 101 do 200 wynosi 3,7.

Powyższy przykład pokazuje, jak istotne znaczenie dla prawidłowości określenia kwoty opłaty ma dokładność pomiarów terenowych i jak łatwo o istotny w skutkach błąd pomiarowy.

Ponadto, opłata za usunięcie drzew i krzewów z terenu uzdrowisk, obszarów ochrony uzdrowiskowej, terenów nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków oraz terenów zieleni są o 100% wyższe od opłat podstawowych (art. 85 ust. 6 uoop).

Określenie wartości materiałów pozostałych po likwidacji części składowych gruntu

W przypadku usuwania drzew i krzewów określenie wartości materiałów pozostałych po likwidacji części składowych gruntu, będzie polegało na oszacowaniu kwoty, jaką można uzyskać ze sprzedaży drewna pochodzącego z drzew usuniętych. Należy tutaj posłużyć się, metodami określania wartości sprzedażnej drewna opisanych szczegółowo w **S T A N D A R D V. 6. OKREŚLANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI LEŚNYCH ORAZ ZADRZEWIONYCH I ZAKRZEWIONYCH**, stanowiącego obecnie obowiązującą notę interpretacyjną.

Pierwszym etapem będzie ustalenie masy drewna możliwego do pozyskania z planowanych do usunięcia drzew. Najpewniejszą i chyba jedyną skuteczną metodą określenia jej, będzie posztuczny pomiar wysokości i pierśnic wszystkich drzew, a następnie wyliczenie masy drewna, w oparciu o tablice miąższości drzew stojących. Wskazane jest zastosowanie procedury opisanej w punkcie 5.3 w/w standardu. Przyjęta sortymentacja może uwzględniać również specjalne przeznaczenie uzyskanego drewna np. jako drewna na fajki, na okleiny z drzew owocowych itp, jeżeli na lokalnym rynku istnieje zapotrzebowanie na drewno tego typu. Należy również pamiętać, że w przypadku, gdy koszty pozyskania i zrywki drewna zostały ujęte w kosztach robót likwidacyjnych, nie należy ich odejmować od cen jednostkowych poszczególnych sortymentów drzewnych, gdyż tym samym zostaną uwzględnione dwukrotnie.

Biorąc pod uwagę obecne ceny drewna należy stwierdzić, że wartość materiału polikwidacyjnego w postaci surowca drzewnego pokryje ewentualnie koszty robót likwidacyjnych. Natomiast w żadnym razie nie jest w stanie pokryć kwoty opłaty za usunięcie tych drzew.

WNIOSKI

Reasumując należy stwierdzić, że opłaty za usuwanie drzew i krzewów, przewidziane w omawianych przepisach, mogą wpływać na wartość nieruchomości. Wpływ ten jest szczególnie widoczny w przypadku terenów, na których planowane są inwestycje o charakterze działalności gospodarczej. W takich przypadkach, jeżeli na nieruchomości ilość istniejących nasadzeń jest duża, kwota opłaty za usunięcie „przeszkadzających” drzew i krzewów może znacznie przekroczyć wartość samego gruntu. Z tego też powodu opłaty te są szczególnie dokuczliwe dla inwestorów, chcących zagospodarować dany teren na potrzeby zamierzonej działalności gospodarczej. Restrykcyjny charakter opłat niwelują w nieznacznym stopniu przepisy art.84 ust.4,5 uoop, wprowadzające alternatywny obowiązek posadzenia lub przesadzenia odpowiedniej ilości drzew oraz ich pielęgnacji i utrzymania w żywotności przez okres 3 lat, w zamian za umorzenie naliczonych opłat. W takim wypadku termin uiszczenia opłaty zostaje odroczone na okres 3 lat. Przepisy te jednak mają charakter fakultatywny i zależą od dobrej woli urzędników.

Uwzględnienie omawianych opłat w procesie szacowania wydaje się być szczególnie ważne, gdy opracowania planistyczne przewidują alternatywne funkcje dla terenu. Załóżmy, że wycenie podlega nieruchomość o powierzchni 4000 m², porośnięta czterdziestoma dębami o obwodzie 101 cm każdy, które wyrosły lub zostały posadzone przed wejściem w życie obowiązującego planu miejscowego. Grunt ten ma alternatywne przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz usługi i handel. Załóżmy również, że cena gruntu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wynosi 100 zł./m², a cena gruntu pod usługi i handel 300 zł./m². Pozornie sprawa jest jasna. Nieruchomość osiągnie wyższą wartość rynkową przy założeniu funkcji handlowo-usługowej. Jak wcześniej wspomniano, zgodnie z art. 86 ust. 1 pkt 2 uoop, nie pobiera się opłaty za usunięcie drzew i krzewów na które osoba fizyczna uzyskała zezwolenie na cel niezwiązany z prowadzeniem działalności gospodarczej. Dlatego, wyceniając przedmiotową nieruchomość na cele budownictwa jednorodzinnego, nie ma potrzeby uwzględniania tych opłat. Przyjmując do wyceny przeznaczenie terenu pod handel i usługi, co jest jednoznaczne z inwestycją na cele działalności gospodarczej, usunięcie drzew z tej nieruchomości wymagało będzie uzyskania zezwolenia i uiszczenia opłat. W omawianym przypadku, kwota opłaty wyniesie 1.190.458,80 zł. (40 x 29.761,47 zł.). W jednej chwili „wartość” gruntu przy założeniu handlu i usług zmalała o – 297,61 zł./m² (1.190.458,80 zł.:4000 m²). W takiej sytuacji jest jasne, że nieruchomość osiągnie wyższą wartość przy założeniu funkcji budownictwa jednorodzinnego

Podejścia mieszanego, metodą kosztów likwidacji, wydaje się być optymalną procedurą określania wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanych w przedstawionym wyżej przypadku. W wyniku jej zastosowania, odbiorca uzyskuje osobno informacje dotyczące kosztów nabycia gruntu jako niezadrzewionego, kosztów robót likwidacyjnych, wartości materiałów polikwidacyjnych a jednocześnie ostateczną wartość rynkową nieruchomości z uwzględnieniem w/w składników. Procedura ta, może być szczególnie przydatna przy badaniu opłacalności inwestycji alternatywnych.



**Grzegorz
Bartkowiak**

Absolwent studiów
doktoranckich
na Wydziale Prawa
i Administracji UAM
w Poznaniu,
współnik
Kancelarii Prawnej
RG&B Consulting
Doradztwo Prawne
Robert Grzeskowiak
Grzegorz Bartkowiak sp. j.

Grzegorz Bartkowiak

PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI (WYBRANE ZAGADNIENIA I WNIOSKI DE LEGE FERENDA)

Wprowadzenie

Podjęcie tematu prawa użytkowania wieczystego w obecnym okresie, nie jest przypadkowe. Wiele mówi się oraz pisze o likwidacji tej instytucji prawnej jako reliktu minionego ustroju. Kolejne zabiegi ustawodawcy zdają się potwierdzać te zamierzenia. Trzeba jednak pamiętać, że prawo w Polsce to system, w którym ingerencja w jeden z elementów potrafi zdestabilizować cały układ.

W niniejszym opracowaniu skupimy się głównie na procedurze przekształcenia, czy też uwłaszczenia (co wydaje się bardziej trafnym terminem) w ujęciu systemu prawa. Potrzeba też będzie sięgnąć do genezy prawa użytkowania wieczystego i jego umiejscowienia, co pozwoli, zdaniem autora, na obalenie pewnych mitów funkcjonujących współcześnie. Na równym stopniu zostanie omówiona zarówno dogmatyka jak i praktyczne aspekty związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Warto, już na wstępie, zasygnalizować, że problematyka użytkowania wieczystego nie należy do najprostszych. Przyczyną tego stanu rzeczy jest aksjologiczny dualizm tej instytucji prawnej. Z jednej strony było ono częścią prawa prywatnego (cywilnego), jako prawo rzeczowe, z drugiej zaś, z uwagi na zawężenie podmiotowe i przedmiotowe, stało się nieodłączną częścią struktury prawa publicznego.

Nie ulega najmniejszej wątpliwości, że to właśnie wzmiankowany dualizm powodował rozliczne konflikty i problemy z praktycznym aspektem stosowania tej instytucji. W tym miejscu, choć w kilku słowach, warto wskazać korzenie i strukturę użytkowania wieczystego w naszym systemie prawnym, po to aby zrozumieć czym tak naprawdę ono jest.

Geneza i struktura prawna użytkowania wieczystego

Prawo użytkowania wieczystego (w formie bliskiej obecnej) pojawiło się w polskim systemie prawnym wraz z ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Jednakże nie było ono samoistnym wytworem ustawodawcy polskiego ale efektem prób legislacyjnych podejmowanych po wojnie, a które miały na celu dopasowanie prawa własności do nowej rzeczywistości politycznej. Mimo oczywistych konotacji z podejściem nowej „władzy ludowej” do kwestii własności prywatnej, elementy natury ideologicznej nie będą nas w tej chwili zastanawiały, ponieważ głównym celem jest pokazanie struktury prawnej instytucji, które, w pewnym sensie, przygotowały grunt pod wprowadzenie do naszego systemu prawnego wieczystego użytkowania.

Chronologicznie, w systemie prawa Polski powojennej pojawiły się:

- 1) prawo zabudowy;
- 2) wieczysta dzierżawa;
- 3) własność czasowa;

Nie bez znaczenia dla lepszego zrozumienia omawianych zagadnień, będzie przyjrzenie się pojęciu „poprzedników” użytkowania wieczystego.

Zanim jednak przejdziemy do omawiania instytucji prawnych, które poprzedziły wieczyste użytkowanie, trzeba w pierwszej kolejności omówić przyczyny pojawienia się takich unormowań w polskim systemie prawnym. Punktem wyjścia jest niewątpliwie wiek XIX i towarzyszący mu rozwój miast oraz napływ do nich uboższych warstw społeczeństwa. Wraz z napływem ludności coraz bardziej zaczęła uwypuklać się potrze-

ba mieszkaniowa (dodajmy jak najtańsza). Naturalnym rozwiązaniem była więc reakcja państwa, polegająca na popieraniu budownictwa mieszkaniowego. Samo popieranie jednak nie wystarczyło, ponieważ realizowanie tej potrzeby uzależnione było od przekazywania gruntów pod to budownictwo, a to zrodziło z kolei po stronie państwa potrzebę poszukiwania form prawnych, pozwalających z jednej strony na oddanie gruntu pod budownictwo mieszkaniowe, z drugiej zaś strony, na kontrolę realizacji przedsięwzięcia i powrót już zabudowanego gruntu pod władztwo państwa. Jak więc widać prawo własności jako nieograniczone czasowo, a także pozwalające właścicielowi na swobodne korzystanie z gruntu nie mogło stanowić odpowiedzi.

Przed drugą wojną światową, na terenach drugiej Rzeczypospolitej, istniało i funkcjonowało prawo zabudowy (Erbbaurecht) w formie najpierw §§1012-1017 BGB (niemieckiego kodeksu cywilnego) a następnie rozporządzenia z dnia 15 stycznia 1919 r. o prawie zabudowy na terenach byłego zaboru pruskiego, oraz ustawy z dnia 26 kwietnia 1912 r. o prawie zabudowy na terenach byłego zaboru austriackiego.

Po zakończeniu wojny, nowe władze polskie rozpoczęły za pomocą dekretów regulacje kwestii własności państwowej. W nowych warunkach politycznych ten właśnie rodzaj własności miał stać się dominujący, stąd wspólną cechą wszystkich omawianych instytucji było ich ograniczenie przedmiotowe właśnie do gruntów stanowiących własność państwa (szeroko rozumianą).

Konsekwencją powyższego, dekretem z dnia 26 października 1945 r. zostało powołane do życia „ujednolicone” prawo zabudowy [PZ]. Omawiany dekret wszedł w życie w dniu 21 listopada 1945 r.

Pojęcie prawa zabudowy zostało zdefiniowane w art. 1 ust. 1 PZ, który stanowił: Państwo lub związki samorządu terytorialnego, będące właścicielami gruntu, mogą ustanowić na rzecz innej osoby na całości lub części tego gruntu prawo wzniesienia jednego lub większej ilości budynków na czas i za wynagrodzeniem, oznaczonymi w umowie (prawo zabudowy). Tak więc dokonując egzegezy powyższego przepisu możemy postarać się o zdefiniowanie pojęcia prawa zabudowy. Pierwszym rzucającym się w oczy elementem tej definicji będzie ograniczenie podmiotowe i przedmiotowe leżące po stronie tego kto ustanawia prawo zabudowy. Podmiotem mogącym to prawo ustanowić jest więc jedynie państwo (Skarb Państwa) lub związki samorządu terytorialnego. Przedmiotem tego prawa mogą być wyłącznie grunty stanowiące własność tych podmiotów, przy czym grunt może być oddany w całości lub w części w prawo zabudowy. Istotą tego prawa jest wzniesienie budynku lub budynków na tym gruncie. Kolejnym elementem składowym definicji jest ograniczenie czasowe tego prawa, określone w sposób bezwzględny na okres czasu od 30 – 80 lat z możliwością przedłużenia na lat 20 (art. 3 PZ). Należy dodać w tym miejscu, iż przedłużenia takie mogły być dokonywane wielokrotnie. Do istoty tego prawa należało też wynagrodzenie. Zabudowca otrzymywał więc grunt państwowy w celu wzniesienia na nim budynków. Zabudowcą mogła być osoba (zarówno fizyczna jak i prawna).

Należy w tym miejscu zastanowić się nad charakterem otrzymywanego prawa. Rozstrzygał o tym art. 1 ust. 2 PZ stanowiąc, iż ten kto uzyskał prawo zabudowy stawał się właścicielem budynku i jednocześnie użytkownikiem gruntu. Prawo zabudowy było zbywalne, dziedziczne i obciążalne (art. 5 PZ).

Reasumując, możemy pokusić się o przedstawienie pełnego zakresu pojęcia instytucji prawnej – prawa zabudowy: Prawo zabudowy jest ograniczonym czasowo, zbywalnym, dziedzicznym i obciążalnym prawem do korzystania (użytkowania) z całości lub części gruntu należącego do państwa lub związków samorządu terytorialnego, polegającym na obowiązku wzniesienia budynku lub budynków, które stają się własnością Zabudowcy, oraz na obowiązku zapłaty wynagrodzenia na rzecz właściciela.

W kwestii treści prawa zabudowy, to stwierdzić należy, iż ustawodawca w sposób kompleksowy uregulował to zagadnienie w art. 2 ust. 1 PZ., nakładając normatywny nakaz zawarcia następujących postanowień:

- 1) zobowiązanie nabywcy prawa do rozpoczęcia i zakończenia budowy w ściśle oznaczonych terminach;
- 2) określenie rodzaju i technicznych warunków wykonania budynku;
- 3) określenie warunków utrzymywania budynku w należyłym stanie;

- 4) warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia lub rozbiórki budynku w czasie trwania umowy;
- 5) wysokość i sposób uiszczania opłaty za prawo zabudowy;
- 6) wysokość wynagrodzenia za wzniesione budynki.

Jak więc widać, treść umowy była zdeterminowana celami politycznymi i nastawiona wyłącznie na ochronę interesów właściciela gruntu. Wydaje się, że swoboda kształtowania stosunku prawnego prawa zabudowy była ściśle reglamentowana. Nigdy niekwestionowano cywilistycznego charakteru tego prawa, aczkolwiek pamiętać należy, iż ze względu na kwalifikowany podmiot ustanawiający to prawo, zastosowanie znajdowały tu przepisy prawa administracyjnego (wynikające chociażby z hierarchicznego podporządkowania organów administracji).

Wynagrodzenie, a więc czynsz za prawo zabudowy, mógł być określany z pewną dozą swobody, choć, np. zgodnie z dekretem o tzw. gruntach warszawskich (art. 7 ust. 1 in fine PZ) oddanie gruntu w prawo zabudowy następowało za symboliczną opłatą.

Ustanowienie prawa zabudowy odbywało się, pod rygorem nieważności, w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego. Prawo zabudowy podlegało wpisowi do ksiąg hipotecznych (gruntowych), a gdy grunt takowej nie posiadał to prawo to można było ustanowić równocześnie z założeniem tej księgi.

Wykonywanie prawa zabudowy. Jak zostało podniesione wcześniej, prawo zabudowy jest zbywalne, dziedziczne i obciążalne. Jeżeli chodzi o dwie pierwsze z tych cech, to są one oczywiste, natomiast obciążalność tego prawa wymaga większej uwagi. Generalnie, uprawniony mógł obciążać prawo zabudowy, np. hipoteką i nie potrzebował spełnić żadnych dodatkowych warunków. Jednakże na mocy zdania 2 art. 5 ust. 1 PZ, ustanowienie służebności wymagało wyraźnej zgody właściciela gruntu. Natomiast wszelkie obciążenia ustanowione przez nabywcę prawa zabudowy obciążały wyłącznie budynek (był on bowiem własnością Zabudowcy). Podatki i inne ciężary o charakterze publicznoprawnym obciążały Zabudowcę (art. 8 PZ).

Zmiana treści umowy dotyczącej prawa zabudowy była możliwa na zasadach ogólnych, choć oczywiście nie mogła prowadzić do naruszenia jego istoty.

Podstawowymi formami wygaśnięcia prawa zabudowy były: upływ czasu i rozwiązanie umowy. Upływ czasu powodował wygaśnięcie nie tylko samego prawa ale również wszelkich praw rzeczowych i ciężarów zapisanych przez Zabudowcę w księdze hipotecznej (gruntowej) – art. 7 ust. 1 PZ. Skutkiem wygaśnięcia prawa zabudowy było też przejście własności budynku na rzecz właściciela gruntu za wynagrodzeniem, które określała umowa (art. 4 PZ). Szczególnym przypadkiem rozwiązania umowy jest niedotrzymanie warunków określonych w art. 2 ust. 1 PZ. W takim przypadku nabywcy prawa zabudowy nie przysługuje prawo zatrzymania z tytułu wykonanych robót. Jak zostało podniesione powyżej wygaśnięcie prawa zabudowy powodowało wygaśnięcie obciążeń. Jeżeli więc wierzyciel utracił hipotekę (art. 7 ust. 2 PZ), to miał on ustawowe prawo zastawu na roszczeniu Zabudowcy o wynagrodzenie za budynki.

W art. 9 PZ wprowadzono zasadę *lex retro non agit* pozostawiając dotychczasowe prawa zabudowy ich poprzednim reżimom prawnym. Należy jednak mieć na względzie, iż ustawa o gospodarce terenami w miastach i osiedlach w art. 40 przekształciła wszelkie wzmiankowane prawa w wieczyste użytkowanie bądź użytkowanie.

Równoległe do prawa zabudowy, ustawodawca wprowadził do obrotu prawnego dekret o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich) [DGW]. Wraz z tym dekretem pojawiła się instytucja dzierżawy wieczystej.

Wieczysta dzierżawa była formą tzw. własności podzielonej występującą obok prawa zabudowy. Jej istota polegała na tym, że każdemu z właścicieli tego prawa przysługiwały inne atrybuty tego prawa. Właścicielowi użytkowemu przysługiwało prawo do korzystania z rzeczy, natomiast właścicielowi zwierzchniemu prawo rozporządzania rzeczą oraz pobierania od właściciela użytkowego świadczeń czynszowych. Zgodnie z DGW prawo wieczystej dzierżawy było realizowane na drodze roszczenia, poprzez wydanie decyzji przez gminę i ustanawiane za symbolicznym czynszem.

Roszczenie to przysługiwało jedynie osobom wskazanym w art. 7 ust. 1 DGW.

Także i w tym przypadku ustawa o gospodarce terenami w miastach i osiedlach w art. 40 przekształciła wieczystą dzierżawę w wieczyste użytkowanie bądź użytkowanie.

Kolejnym etapem poszukiwań ustawodawcy była tzw. własność czasowa, która pojawiła się w porządku prawnym wraz z dekretem z dnia 11 października 1946 r. Prawo Rzeczowe [PRz]. Uregulowane zostało ono w art. 100 – 112 PRz.

Pojęcie własności czasowej zostało zdefiniowane w art. 100 § 1 PRz jako: Przeniesienie własności nieruchomości przez Skarb Państwa albo przez związek samorządu terytorialnego lub inną osobę prawną prawa publicznego może nastąpić z zastrzeżeniem, że z upływem oznaczonego terminu własność powróci samym przez się prawem do zbywcy (własność czasowa). Podobnie jak to miało miejsce przy omawianiu prawa zabudowy, również w tym przypadku należy po kolei omówić elementy składowe tej definicji.

Lektura przepisów dotyczących własności czasowej, pozwala na stwierdzenie, iż jest ona bardzo podobna do omówionego już prawa zabudowy.

Wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (co miało miejsce 22 października 1961 r.) pojawiło się w polskim systemie prawnym prawo wieczystego użytkowania. Na gruncie wskazanej wyżej ustawy było ono ograniczonym prawem rzeczowym. Taki pogląd był bezsporny w literaturze przedmiotu do dnia 1 stycznia 1965 r., czyli do momentu wejścia w życie kodeksu cywilnego.

Definicja prawa użytkowania wieczystego nie została zawarta w pojedynczym przepisie prawnym, wobec czego konieczna będzie jej rekonstrukcja. Zgodnie z unormowaniami UoGT tereny państwowe mogą być przekazywane osobom fizycznym w wieczyste użytkowanie (art. 3), prawo to ustanawiane jest na 99 lat z możliwością przedłużenia tego okresu (art. 13 ust. 1), użytkownik może rozporządzać swoim prawem w granicach ustawy i korzystać z nieruchomości z wyłączeniem innych osób (art. 6).

Jak widać „poprzednicy” prawa użytkowania wieczystego, podobnie jak ono samo były ukierunkowane na ograniczenie przedmiotowe do szeroko rozumianych terenów państwowych. Jednocześnie wskazane regulacje wyraźnie plasowały się w kategorii ograniczonych praw rzeczowych. Wszystko uległo jednak zmianie w dniu 1 stycznia 1965 r., kiedy w życie wszedł kodeks cywilny.

Środowisko i uwarunkowania prawne

W tradycyjnym ujęciu prawo rzeczowe dzieliło się na własność i prawa rzeczowe ograniczone. Tymczasem systematyka kodeksu cywilnego umiejscowiła użytkowanie wieczyste pomiędzy własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi. Powstała więc instytucja pośrednia, którą można było nazwać prawem do własności podobnym. Taki pogląd odpowiadał na pewno ówczesnej władzy. Użytkownik wieczysty był bowiem właścicielem budynków ale tylko użytkownikiem gruntu.

Od początku swego istnienia prawo użytkowania wieczystego towarzyszył dualizm regulacyjny. Jako prawo rzeczowe podlegało regułom interpretacyjnym prawa cywilnego. Jednak z uwagi na przedmiot oraz kwalifikowany podmiot ustanawiający (szeroko rozumiane państwo) procedury z nim związane były domeną prawa publicznego.

W tym miejscu trzeba pokazać strukturę użytkowania wieczystego, po to aby dostrzec powody, dla których budzi ono tak wiele kontrowersji.

W pierwszej kolejności należy przybliżyć sobie pojęcie prawa użytkowania wieczystego. Ta materia należy do problematyki prawa cywilnego. Szczególne miejsce zajmuje tu art. 232 KC, który wskazuje na podmioty i przedmiot użytkowania wieczystego. Definitywnie więc prawo użytkowania wieczystego zostało znacznie ograniczone swym zasięgiem przedmiotowym i podmiotowym. Niwelację zapisu §1 w odniesieniu do gruntów Skarbu Państwa stanowi art. 13 ust. 1 UGN, który rozszerza zasięg stosowania tej instytucji do wszystkich nieruchomości stanowiących własność podmiotów tam wskazanych.

Co ciekawe, prawo użytkowania wieczystego jest pojęciowo ulokowane pomiędzy własnością (do której często się odwołuje) a ograniczonymi prawami rzeczowymi. Treść

tego prawa jest jeszcze definiowana w prawie prywatnym, ale czynsz, czyli opłata roczna jest już w pełni regulowana przepisami UGN. Użytkowanie wieczyste jest ustanawiane, co do zasady, ustanawiane na okres 99 lat, ale nie krócej niż na lat 40 lat.

Prawo użytkowania wieczystego może powstać na kilka sposobów, a mianowicie:

- 1) z mocy prawa;
- 2) w wyniku czynności cywilnoprawnej (umowa);
- 3) w drodze decyzji administracyjnej;
- 4) przez zasiedzenie;
- 5) w drodze dziedziczenia;
- 6) w drodze realizacji roszczenia przewidzianego w art. 231 KC.

W tym miejscu pojawia się pewien problem natury praktycznej. W każdym wypadku dla zaistnienia prawa użytkowania wieczystego w obrocie konieczny jest konstytutywny wpis do księgi wieczystej. W tej sytuacji często mylone były ze sobą sposoby powstania użytkowania wieczystego z mocy prawa i w drodze decyzji administracyjnej. Oba przypadki związane są z wydaniem decyzji administracyjnej, z tym że przy powstaniu z mocy prawa decyzja administracyjna ma charakter deklaracyjny, a w drugim przypadku charakter konstytutywny. Rodzi się naturalne pytanie, po co więc owa deklaracyjna decyzja. Jej byt prawny znajduje swoje uzasadnienie w konstrukcji systemu ksiąg wieczystych, które dla wpisu wymagają dokumentu (mówiąc potocznie „podkładki”).

Wielość sposobów powstania prawa użytkowania wieczystego, to jednocześnie wielość podejść praktycznych. Użytkowanie wieczyste jest przenoszalne i obciążalne wg zasad ustalonych dla nieruchomości.

Użytkowanie wieczyste wygasa w następujących przypadkach:

- 1) na skutek upływu czasu na jaki zostało ustanowione;
- 2) przez rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie wieczystego użytkownika;
- 3) za porozumieniem stron;
- 4) na skutek zrzeczenia się prawa;
- 5) na skutek wywłaszczenia;
- 6) w wyniku konfuzji;

W systemie gospodarki komenderowanej prawo użytkowania wieczystego spełniało swoją rolę, jednak w wyniku transformacji ustrojowej roku 1989 wiele uległo zmianie. Przyspieszenie legislacyjne początku lat 90-tych, spowodowało spory zamęt. Na uwagę zasługuje tu słynna już ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. 1990/79/464), która to ustanowiła, że: **Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy (związku międzygminnego)**, z wyłączeniem gruntów Państwowego Funduszu Ziemi, będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż Skarb Państwa **stają się z tym dniem z mocy prawa** przedmiotem użytkowania wieczystego.

Doprowadziło to do sytuacji, gdzie podstawowy cel ekonomiczny użytkowania wieczystego, czyli zabudowa przestał być istotny. W kolejnych latach, użytkowanie wieczyste stało się przedmiotem obrotu cywilnoprawnego tak jak prawo własności.

Z czasem zaczęły pojawiać się głosy i opinie, że użytkowanie wieczyste powinno zostać zlikwidowane jako relikwyt PRL-u. Wobec powyższego, ustawodawca zdecydował się na rozwiązanie polegające na przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Pierwsze dwie próby legislacyjne, tj. ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984) oraz ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. Nr 113, poz. 1209, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 oraz z 2003 r. Nr 3, poz. 24 i Nr 64, poz. 592), okazały się fiaskiem. Zostały zdeklasowane przez wyroki Trybunału Konstytucyjnego, a ponadto w dniu ich uchylenia zdecydowana większość spraw wszczęta na ich podstawie nie była zakończona ostatecznymi decyzjami.

W końcu, dnia 13 października 2005 r. weszła w życie, obowiązująca do dziś, ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Po blisko czterech latach obowiązywania została znowelizowana tylko raz (nowela weszła w życie dnia 1 stycznia 2008 r.).

W tym miejscu można przejść do analizy procedury przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Przedmiot przekształcenia

Po raz kolejny, ustawodawca nie zdecydował się na generalne uwłaszczenie wszystkich użytkowników wieczystych. Ma to oczywiście podtekst ekonomiczny. Konstrukcja systemowa prawa użytkowania wieczystego, z uwagi na kwalifikowany podmiot ustanawiający (Skarb Państwa lub Samorząd Terytorialny), powoduje podwójną korzyść. Właściciel nieruchomości płaci bowiem, co do zasady, tylko podatek od nieruchomości. Natomiast użytkownik wieczysty płaci zarówno podatek od nieruchomości oraz opłatę roczną (czynsz). Niebagatelne znacznie ma to w przypadku nieruchomości komercyjnych. Stąd też, jak się wydaje, wyłączenie tej kategorii nieruchomości spod działania ustawy.

Przechodząc do meritum naszych rozważań, należy zważyć co następuje. Działaniu UWN podlegają te nieruchomości, które spełniają co najmniej jedno z następujących kryteriów:

- 1) są zabudowane na cele mieszkaniowe
- 2) są zabudowane garażami;
- 3) są przeznaczone na cele mieszkaniowe;
- 4) są przeznaczone na zabudowę garażami;
- 5) są nieruchomościami rolnymi;
- 6) niezależnie od ich przeznaczenia, jeżeli prawo użytkowania wieczystego powstało w zamian za wywłaszczenie dokonane na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów (przed 5 grudnia 1990 r.);
- 7) niezależnie od ich przeznaczenia, jeżeli prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione na podstawie art. 7 dekretu o tzw. gruntach warszawskich;
- 8) prawo użytkowania wieczystego stanowi udział w nieruchomości wspólnej lokalu.

Dwa pierwsze przypadki nie budzą większych wątpliwości. Problem pojawia się, gdy ustawodawca używa pojęcia „przeznaczone”. Termin „przeznaczenie terenu” nie został zdefiniowany w UWN. Aksjologicznym założeniem jest prawo jako system. Innymi słowy, nie ma miejsca na dowolność interpretacyjną, gdy w tekstach prawnych pojawiają się zwroty, których znaczenie zostało zdefiniowane w innych aktach normatywnych. Podchodząc do zagadnienia normatywnie, należy z całą stanowczością stwierdzić, że UWN stanowi *lex specialis* w stosunku do regulacji Kodeksu cywilnego, a przede wszystkim w stosunku do UGN. Skoro więc w danej ustawie napotykamy zwrot w niej niezdefiniowany, to możemy sprawdzić definicję tego pojęcia w ustawie o większym znaczeniu systemowym. W tym przypadku będzie to ustawa o gospodarce nieruchomościami i na mocy dalszego odesłania ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 2 UPZP przedmiotem regulacji tej ustawy jest zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Dalej, w art. 4 ust. 1 i 2 UPZP spotykamy konkretyzację tej normy, która przewiduje dwa sposoby ustalania przeznaczenia nieruchomości, a mianowicie: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz decyzję o warunkach zabudowy. Oczywiście, gdyby w danym przypadku zabrakło obydwu z tych sposobów to można posilkować się art. 154 ust. 3 UGN, gdzie jako ostatni element wskazano faktyczny sposób korzystania z gruntu. Warto w tym miejscu, dla poparcia powyższej argumentacji, przytoczyć tezę wyroku WSA w Gliwicach z dnia 30 lipca 2008 r. (II SA/Gl 134/2008): *Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości nie definiuje, co należy rozumieć przez zamieszczony w jej art. 1 ust. 1 zwrot „nieruchomości (...) przeznaczone pod tego rodzaju zabudowę (mieszkaniową bądź garażową)”. Tym samym ustalając znaczenie tego zwrotu odwołać się należy do przepisów zamieszczonych w innych aktach prawnych, a w szczególności ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.).*

Kolejną kategorią są nieruchomości rolne. W tym miejscu ustawodawca pręryjnie określił przedmiot regulacji wskazując wprost na definicję nieruchomości rolnej z kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 461 KC nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Ustawodawca wyłączył z kręgu przedmiotowego te nieruchomości rolne, które na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy zostały przeznaczone na inne niż rolne cele.

Następnie dyspozycją ustawy objęto nieruchomości, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste w zamian za wywłaszczone lub przejęte na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości lub ustanowione po wojnie w Warszawie.

Osobną kwestie stanowią lokale, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego. W tym miejscu ustawodawca nie dokonał żadnego dalszego rozróżnienia, co oznacza, zgodnie z regułami wykładni prawa, że dyspozycja tej normy prawnej zostały objęte lokale niezależnie od ich przeznaczenia (a więc zarówno mieszkalne jak i użytkowe czy komercyjne).

Przyglądając się więc przedmiotowi uwłaszczenia, widać wyraźnie, że górę wzięły względy ekonomiczne, ponieważ działaniem ustawy nie objęto nieruchomości komercyjnych, czyli takich, które przynoszą tzw. podwójny dochód (wskazane wyżej nałożenie się podatku od nieruchomości i opłaty rocznej).

Podmioty uprawnione

Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą wystąpić:

- 1) osoby fizyczne, które w dniu wejścia w życie UWN (tj. 13 października 2005 r.) były użytkownikami wieczystymi nieruchomości wszystkich kategorii wskazanych w poprzedniej części;
- 2) osoby prawne, które w dniu wejścia w życie UWN były właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmował prawo użytkowania wieczystego;
- 3) spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży;

Ustawodawca, w sposób świadomy, rozszerzył ten zakres podmiotowy o:

- 4) osoby fizyczne będące następcami prawnymi podmiotów wskazanych w punktach 1 – 3;
- 5) osoby prawne będące następcami prawnymi podmiotów wskazanych w punktach 2 i 3;

Znamię czasownikowe „w dniu wejścia w życie ustawy” zostało uchylone w stosunku do osób fizycznych będących użytkownikami wieczystymi w wyniku działania dekretu o tzw. gruntach warszawskich oraz do podmiotów będących właścicielami lokali. W tym wypadku podlegają oni ustawie również wtedy, gdy użytkowanie wieczyste nabyli po dniu wejścia w życie UWN.

Termin do wystąpienia z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości został zawity do dnia 31 grudnia 2012 r.

Ponadto, w art. 2 UWN zawarto normatywny nakaz wystąpienia z żądaniem przekształcenia wszystkich użytkowników (a w zasadzie współużytkowników) wieczystych. Dotyczy to oczywiście sytuacji, gdzie np. w danym bloku jest 100 mieszkań i każde z nich ma (średnio) 1% udział we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości wspólnej. Zgodnie bowiem z konstrukcją prawną użytkowania wieczystego musi ono obejmować całą nieruchomość. Nie może być sytuacji, gdzie część nieruchomości będzie przedmiotem własności, a część przedmiotem użytkowania wieczystego. Taka konkluzja wynika wprost z definicji współwłasności zawartej w art. 195 KC (*Własność tej samej rzeczy może przysługiwać **niepodzielnie** kilku osobom (współwłasność)*). W sytuacji, braku wniosku wszystkich, ustawodawca odesłał odpowiednio do art. 199 KC. Zgodnie z tym przepisem, to sąd na wniosek użytkowników wieczystych reprezentujących co najmniej połowę udziałów w prawie użytkowania wieczystego dokonuje rozstrzygnięcia. Takie wystąpienie do sądu stanowi prejudykał w rozumieniu art. 97 § 1 pkt 4 KPA i nakazuje obligatoryjne zawieszenie toczącego się postępowania administracyjnego. Ta teza znalazła swoje potwierdzenie w wyroku WSA w Olsztynie z dnia 3 czerwca 2008 r. (II SA/Ol 1003/2007): *Wobec ustanowionego w art. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r.*

wymogu wystąpienia z żądaniem przekształcenia przez wszystkich użytkowników wieczystych, rozstrzygnięcia sądu powszechnego w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po dotychczasowym współużytkowniku wieczystym należy uznać za prejudykat w sprawie administracyjnej dotyczącej przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Rozstrzygają one bowiem zagadnienie wstępne w rozumieniu art. 97 § 1 pkt 4 kpa. Dopóki bowiem nie zostaną ustalení wszyscy użytkownicy wieczystości rzeczonyj nieruchomości, niewiadomo będzie, czy wszyscy oni zainteresowani są przekształceniem użytkowania wieczystego nieruchomości.

Uznaniowość a nakaz normatywny

Postępowanie przekształceniowe jest klasyczną procedurą administracyjną, z tym że wymaga ono kwalifikowanego dowodu z opinii biegłego w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Postępowanie w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego jest inicjowane wyłącznie na wniosek osoby uprawnionej. W ustawie konsekwentnie używany jest termin „żądanie”. Taka emfaza świadczy, na gruncie wykładni prawa, o tym że ustawodawca stworzył normę prawną nakazującą organom administracji publicznej przekształcić prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ilekroć z żądaniem takim wystąpi uprawniony podmiot. Korelatem zwrotu „żądanie” jest użyty w art. 3 ust. 1 UWN zwrot „wydaje”. Oznacza on, że w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wykluczono jednoznacznie możliwość zastosowania formuły uznania administracyjnego.

Co bardzo istotne, chwila z którą decyzja administracyjna uzyskuje walor ostateczności jest momentem nabycia prawa własności nieruchomości. W takim stanie rzeczy nie jest potrzebnym uzyskiwanie przez wydane rozstrzygnięcie przymiotu wykonalności.

Wydana decyzja jest podstawą do dokonania wpisu w księdze wieczystej (art. 3 ust. 2 UWN).

Obligatoryjnym elementem decyzji przekształceniowej jest też ustalenie przez właściwy organ administracji wysokości opłaty należnej dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości z tegoż tytułu. Oznacza to, że prawidłowość wydanej decyzji będzie zależała od wpisania dwóch punktów w jej sentencji: pierwszego o przekształceniu i drugiego ustalającego opłatę. W art. 5 UWN wprowadzono jedyny wyjątek dotyczący opłaty, a mianowicie zrezygnowano z niej w przypadku uwłaszczania tzw. gruntów warszawskich oraz tych osób, które prawo użytkowania wieczystego otrzymały w zamian za wywłaszczone lub przejęte przez Skarb Państwa nieruchomości (art. 1 ust. 1a UWN).

Opłata za przekształcenie jest zależna od wartości nieruchomości (art. 67 ust. 1 UGN). Zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami jedynym uprawnionym do określenia wartości nieruchomości jest rzeczoznawca majątkowy. Powyższe stwierdzenie implikuje przymus dowodowy po stronie organu administracji do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego (operatu szacunkowego). Elementem tej oceny jest wartość nieruchomości i wartość prawa użytkowania wieczystego (art. 69 UGN). Zgodnie z §30 RWOS do określenia wartości prawa użytkowania wieczystego stosuje się wzór określony w §29 ust. 3 RWOS. Takie podejście jest zrozumiałe z punktu widzenia ustawodawcy, jednak może powodować, w ocenie autora, poczucie pewnej niesprawiedliwości po stronie osób występujących o przekształcenie. Należy zatem zważyć na następujące okoliczności notoryjne. W świadomości społecznej wartość użytkowania wieczystego w porównaniu do wartości prawa własności jest do siebie bardzo zbliżona. Natomiast stosowanie wzoru określonego przez RWOS pokazuje, że wartość ta jest średnio o ok. 30 – 40 % niższa i taka jest właśnie wysokość opłaty. Ze społecznego punktu widzenia jest tak, że nabywa się drugi raz tą samą rzecz. Oczywiście jurejdcznie wszystko jest w porządku: w miejsce czasowego, bądź co bądź, prawa nabywamy pełną własność. Wydaje się jednak, że ustawodawca przewidział te reakcje i stworzył system bonifikat. W każdym jednak wypadku trzeba pamiętać, że organ administracji udzieli bonifikaty wyłącznie na wniosek zainteresowanego.

Wraz z jedyną nowelizacją UWN ustawodawca wprowadził pewne novum. Otóż w art. 4 ust. 13 UWN pojawił się następujący zapis: *Jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczys-*

tego w prawo własności nieruchomości była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty, o której mowa w ust. 1, przyjmuje się wartość nieruchomości określoną dla celów tej aktualizacji. Jest to o tyle ciekawe, że w tej normie prawnej następuje przełamanie jednej z najbardziej konfliktogennych reguł prawnych związanych z wyceną nieruchomości. Chodzi tu o art. 156 ust. 3 UGN, w którym aktualność operatu szacunkowego ograniczono do 12 miesięcy. Oczywiście w ust. 4 wskazano możliwość na przedłużenie jego aktualności, ale tylko i wyłącznie w drodze stosownej klauzuli umieszczonej przez rzeczoznawcę majątkowego, który był autorem tego operatu. W przypadku przekształcania prawa użytkowania wieczystego, uznano arbitralnie, że dokonana w ciągu dwóch lat od złożenia wniosku o przekształcenie aktualizacja opłaty rocznej jest wiążąca w zakresie wartości nieruchomości. W takim stanie rzeczy, aby uniknąć sytuacji konfliktowych należy uznać, że art. 4 ust. 13 UWN stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 156 ust. 3 i 4 UGN i wyłącza jego zastosowanie w procedurze przekształceniowej.

Ostatnim elementem procedury przekształceniowej, na który warto zwrócić uwagę jest pewna wątpliwość natury czasowej. Jak zostało podniesione wcześniej elementami decyzji administracyjnej w omawianym postępowaniu są: orzeczenie o przekształceniu i ustalenie opłaty. Pojawia się więc pytanie o moment złożenia wniosku o bonifikatę czy też wniosku o rozłożenie płatności na raty. Ustawodawca wprowadził w art. 4 ust. 7 UWN ogólną regułę uznania administracyjnego w zakresie bonifikaty, ale w ust. 8, 9 i 10 wprowadził nakaz udzielania bonifikaty przy spełnieniu określonych przesłanek. Natomiast system ratalny jest w pełni nakazowy – korelatem wniosku o raty jest normatywny nakaz realizacji tego wniosku.

Naturalnie nasuwającą się konkluzją jest to, że strona postępowania administracyjnego, składa stosowny wniosek po otrzymaniu decyzji, ponieważ tylko ta forma pozwala jej na zapoznanie się z wiążącym stanowiskiem organu administracji. Rodzi się tu pewien problem natury praktycznej. Analiza przepisów UWN nie pozwala na umieszczenie w sentencji decyzji administracyjnej innych elementów niż nakazane ustawą. Z drugiej strony, w decyzji ma być ustalona opłata. Czym jest ta opłata, czy ustaloną różnicą pomiędzy wartością prawa użytkowania wieczystego a prawem własności, czy też właściwą opłatą będzie ta uwzględniająca już udzieloną bonifikatę. Zdrowy rozsądek przemawia za tym, aby wszystkie elementy znalazły swój finał w jednym postępowaniu. Wynika to z faktu, że w przypadku, gdy strona zapozna się w toku postępowania z operatem szacunkowym i nikt nie zgłosił do niego uwag, to można przyjąć, że wszystkie elementy mającego zapaść rozstrzygnięcia zostały przed stroną ujawnione. W takim stanie rzeczy, organ administracji wyznaczając termin z art. 10 KPA winien pouczyć o możliwość złożenia wniosku o raty bądź o udzielenie bonifikaty, ponieważ byłoby to zgodne z zasadą pogłębiania zaufania do organów państwa wyrażonej w art. 8 KPA.

Podsumowanie i wnioski *de lege ferenda*

Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości miała być przyczynkiem do likwidacji użytkowania wieczystego. Jednak jej ostateczny kształt i określenie zawitego terminu do składania wniosków sugeruje, że Rzeczypospolitej nie stać na takie rozwiązanie.

W tym miejscu można się zastanowić, czy przypadkiem nie warto tchnąć w użytkowanie wieczyste trochę wolności i pozwolić na jego ustanawianie każdemu właścicielowi nieruchomości. Historia naszego kraju pokazuje, że państwo nie jest najlepszym menadżerem. Być może praktyka wypracowana w pełnym i swobodnym obrocie wzbogaciłaby nasz system o kolejną ciekawą instytucję prawną.

Nasi zachodni sąsiedzi do dziś dnia korzystają z instytucji Prawa Zabudowy (*Erbbaurecht*), które jest dostępne dla wszystkich. W ostatnich latach zastanawiano się nawet, czy nie jest ono dobrym rozwiązaniem jeżeli chodzi o rozwój budownictwa mieszkaniowego. Ustanowienie bowiem tego prawa pozwala zaoszczędzić kwotę potrzebną do zakupu nieruchomości, a jednocześnie pozwala na zabudowę gruntu i wieloletnie z niego korzystanie (99 lat), będąc jednocześnie właścicielem wzniesionych budynków. Swoboda zaś kształtowania stosunku prawnego pozwala na stosowanie różnych opcji z prawem pierwokupu włącznie.

W takim stanie rzeczy temat wciąż pozostaje otwarty.

CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH O PRZEZNACZENIU MIESZKANIOWYM JEDNORODZINNYM NA PODSTAWIE ANALIZY KALISKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI W LATACH 2003-2008



Izabela Rącka
Rzecznikowa
Majątkowy Nr 4636
Property House

1. Wstęp

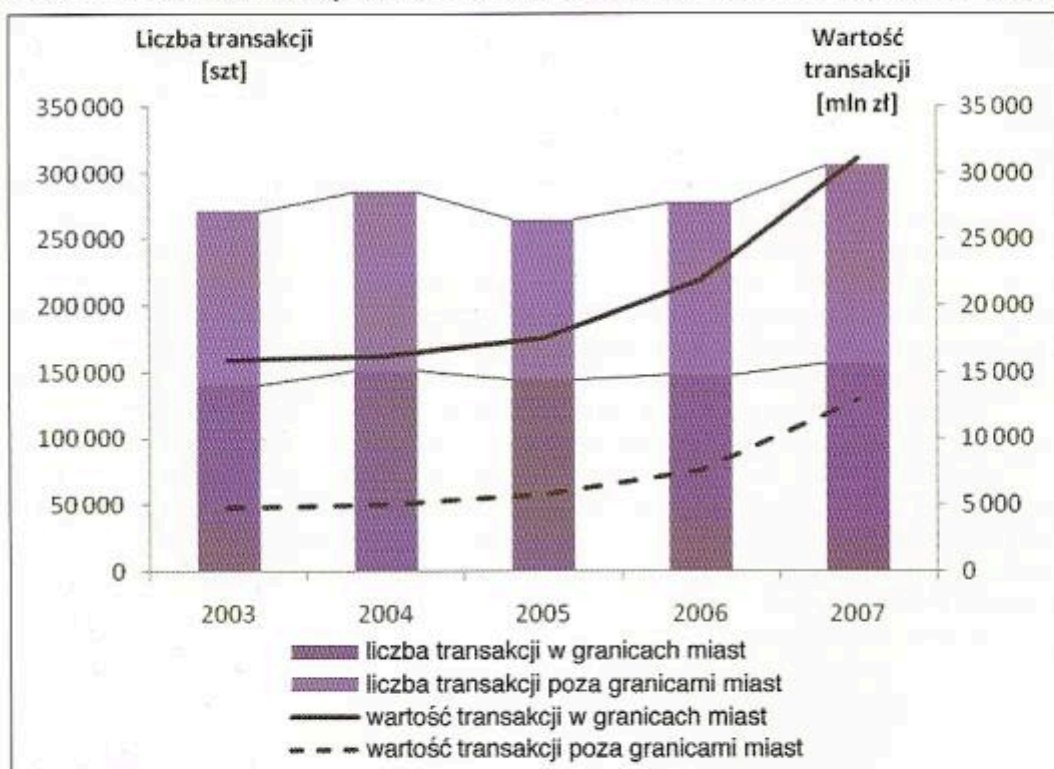
W ostatnich latach zaobserwować można było wzrost dostępności i liczby udzielanych kredytów hipotecznych, zarówno złotych, jak i walutowych, co w znacznym stopniu ułatwiało zakup gruntu i budowę własnego domu. W 2006 roku udzielono kredytów hipotecznych na łączną kwotę ponad dwukrotnie wyższą niż w roku 2005, w kolejnych latach także więcej niż w roku poprzednim – o połowę w 2007 i 66% w 2008 roku. Część udzielanych kredytów stanowią kredyty budowlano-hipoteczne, co znajduje odzwierciedlenie także na kaliskim rynku nieruchomości. W związku z powyższym, analizie poddano kształtowanie się cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Kaliszu w latach 2003-2008. Podjęto także próbę identyfikacji czynników wpływających na cenę nieruchomości.

2. Rynek nieruchomości w Polsce

Rynek nieruchomości w Polsce w ostatnich latach charakteryzował się ogólnym wzrostem, jednak zaobserwować można kilka tendencji wzrostu: zmianie ulegają proporcje pomiędzy ilością transakcji rynkowych i nierynkowych (systematycznie wzrasta udział transakcji rynkowych), maleje procent aktywności samorządu lokalnego i Skarbu Państwa, maleje liczba transakcji na budynki i lokale mieszkalne, wzrasta natomiast zainteresowanie innego rodzaju nieruchomościami (między innymi komercyjnymi i przemysłowymi) [por.: Transakcje 2008 ss. 20-22].

Wykres 1.

Liczba i wartość transakcji na rynku nieruchomości w Polsce w latach 2003-2007



Źródło: opracowanie własne na podstawie Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w 2007 r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, wrzesień 2008

3. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości

Na gruncie ekonomii wartość stanowi jedną z najważniejszych, ale jednocześnie najtrudniejszych kategorii. Wartość to cecha lub zespół cech właściwych danej rzeczy, stanowiących o jej walorach, to cecha rzeczy dająca się wyrazić równoważnikiem pieniężnym lub innym środkiem płatniczym. Wartość ekonomiczną nieruchomości można rozpatrywać między innymi jako wartość rynkową – stanowiącą najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu założeń o niezależności stron, ich racjonalności, zamiarze zawarcia umowy, świadomości okoliczności wpływających na wartość nieruchomości, braku działania w sytuacji przymusowej, braku pośpiechu.

Nieruchomość jest dobrem szczególnym, na jej wartość wpływają nie tylko jej cechy fizyczne, charakteryzujące bezpośrednio daną nieruchomość, ale także cechy ekonomiczne czy instytucjonalno – prawne, tworzące szeroko pojęte otoczenie nieruchomości. Wyróżniamy cztery grupy czynników wpływających na wartość nieruchomości: czynniki fizyczne, ekonomiczne, prawne, środowiskowe. W odniesieniu do gruntów niezabudowanych czynniki fizyczne obejmują pewne cechy środowiska naturalnego: ukształtowanie terenu, kierunek wiatrów, nasłonecznienie, cechy klimatu, ilość bogactw naturalnych, a także cechy samej nieruchomości: wielkość i kształt działki, drogi dojazdowe. Czynniki ekonomiczne obejmują siły działające na wielkość popytu i podaży nieruchomości oraz proporcje między nimi, uwzględniają stan rozwoju gospodarczego, miejsce w cyklu koniunkturalnym, poziom bezrobocia, stan zamieszkałości społeczeństwa, poziom cen na rynku nieruchomości, dostępność kredytów hipotecznych. Termin czynniki prawne uogólnia stan systemu prawnego i podatkowego, w tym wysokość podatków i opłat oraz ulg i zwolnień, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wymogi związane z ochroną środowiska naturalnego, swobodę udziału w transakcjach i swobodę obrotu nieruchomościami. Grupa czynników środowiskowych obejmuje sytuację demograficzną regionu, wielkość rodzin, styl życia, preferencje, modę, również sąsiedztwo, otoczenie nieruchomości, dostępność handlu, usług.

4. Rynek nieruchomości w Kaliszu

Kalisz jest miastem na prawach powiatu, drugim pod względem wielkości miastem Wielkopolski, zajmuje powierzchnię blisko 70 km² i liczy ponad 105 000 mieszkańców (stan na 31.12.2007). Miasto cechuje się rozbudowaną infrastrukturą miejską i jest ośrodkiem przemysłu włókienniczego, spożywczego i lotniczego. Stopa bezrobocia kształtuje się na poziomie niższym niż stopa ustalona na poziomie całego kraju i wynosi 8,4% (stan na 31.12.2007). W Kaliszu zarejestrowanych jest blisko 12 000 podmiotów gospodarczych, w tym około 150 zagranicznych, które są największymi pracodawcami w mieście. Rynek nieruchomości w Kaliszu jest rynkiem rozwijającym się, zwłaszcza w odniesieniu do terenów komercyjnych. Tereny mieszkalne są już w znacznym stopniu zabudowane i obrót na tym rynku jest możliwy głównie dzięki podziałom dużych powierzchni na terenach niezurbanizowanych oraz dzięki zmianie przeznaczenia nieruchomości w planach miejscowych. Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w Kaliszu rozwija się intensywnie od 1998 roku, inwestorami są kaliscy deweloperzy, spółdzielnie mieszkaniowe oraz inwestorzy indywidualni. Rynek gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym jest rynkiem typowo lokalnym, który w przypadku Kalisza obejmuje zasięgiem obszar miasta, choć w ostatnich latach rozwija się także na obszary miejscowości ościennych. Władze Miasta, dostrzegając tendencję ludności Kalisza do migracji na jego peryferia i mając świadomość ograniczonych zasobów – terenów pozostających w dyspozycji miasta, dążą do przygotowania koncepcji poszerzenia jego granic tak, aby wraz z rozwojem społeczno-gospodarczym miasta następował jego rozwój przestrzenny [Strategia Rozwoju Miasta Kalisza na lata 2004-2013]. Od kilku lat widać tendencję do zmiany funkcji nieruchomości położonych w śródmieściu – z mieszkaniowej na usługową, jednak postępy w tej dziedzinie są wciąż niewystarczające. Równie ważnym aspektem rozwoju lokalnego rynku nieruchomości jest opracowywanie i uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską Kalisza. W ostatnich latach powstały plany zagospodarowania zarówno dla terenów mieszkalnych jak i komercyjnych. Dzięki temu na rynku odnotowano wzrost zainteresowania tego typu gruntami

wśród inwestorów zarówno krajowych, jak i zagranicznych. Wraz z planami miejscowymi ustalającymi dla gruntów przeznaczenie mieszkaniowe jednorodzinne pojawiły się inwestycje miasta w zakresie infrastruktury: w tym szczególnie drogowej i kanalizacyjnej. Budżet Kalisza ma od kilku lat charakter „proinwestycyjny” – na cele rozwojowe przeznaczają się corocznie około 40% planowanych wydatków. Korzysta się także z pomocy finansowej Unii Europejskiej. Obecnie realizowany jest projekt przewidujący wybudowanie ponad 82 km sieci kanalizacji sanitarnej, 24 km kanalizacji deszczowej oraz 22 przepompowni ścieków. Swoim obszarem obejmuje on sześć osiedli (Majków, Chmielnik, Piwonice, Szczyplorno, Tyniec, Winiary) położonych na obrzeżach miasta Kalisza, w których w zdecydowanej większości przeważa zabudowa jednorodzinna, znajdująca się głównie w części północnej, wschodniej i południowo-zachodniej. Północno-zachodnia oraz centralna część miasta to tereny mieszkalne wielorodzinne, w śródmieściu koncentrują się usługi niematerialne i handel, tereny przemysłowe natomiast zlokalizowane są na południu miasta.

5. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Kaliszu

Analizie poddano transakcje dotyczące sprzedaży gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym w Kaliszu w latach 2003-2008. W celu analizy danych wyodrębniono następujące cechy ilościowe i jakościowe oraz warianty cech:

1. Lokalizacja: Chmielnik, Czaszki, Dobrzec, Kaliniec, Korczak, Majków, Nosków, Ogrody, Os. Asnyka, Piskorzewie, Piwonice, Rajsków, Rogalka, Rypinek, Sulisławice, Szczyplorno, Śródmieście, Tyniec, Widok, Winiary, Zagorzynek.
2. Strefy atrakcyjności miasta: pierwsza strefa, druga strefa, trzecia strefa.
3. Powierzchnia: (0;500>, (500;1000>, (1000;1500>, (1500;2000>, (2000;4500> (w wariantach powierzchni gruntu utworzono szereg statystyczny rozdzielnicy wariacyjnej, który tworzy się dla cech mierzalnych należących do zbiorowości jednolitej, liczba i rozpiętość przedziałów wyznaczona została przy wykorzystaniu następującego wzoru:

$$C = \frac{R}{K} = \frac{x_{\max} - x_{\min}}{1 + 3,3 \log N}$$

gdzie:

- C – rozpiętość przedziałów,
- R – obszar zmienności,
- K – liczba przedziałów,
- x_{\max} – największa wartość cechy,
- x_{\min} – najmniejsza wartość cechy,
- N – liczebność zbiorowości).

4. Podmiot sprzedający: osoba fizyczna, osoba prawna, gmina.
5. Podmiot kupujący: osoba fizyczna, osoba prawna, gmina.
6. Obowiązujący plan miejscowy: jest, nie ma.
7. Droga dojazdowa: utwardzona, ulepszona, gruntowa.
8. Charakter otoczenia: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa inna.
9. Obowiązujący plan miejscowy: jest, nie ma.
10. Bliskość handlu i usług: brak dostępności handlu i usług, handel i usługi dostępne w niewielkim stopniu, handel i usługi dostępne w wystarczającym stopniu, bardzo dobra dostępność handlu i usług.

Na rysunku poniżej zaprezentowano przyjęty w pracy podział miasta na strefy.



Rysunek 1. Podział miasta Kalisza na strefy atrakcyjności
Źródło: opracowanie własne

Liczba danych, które opisują sprzedane działki gruntu pod względem wszystkich przyjętych do analizy cech, kształtuje się następująco w poszczególnych latach:

Tabela 1. Liczba transakcji w latach 2003-2008 w podziale na obręb

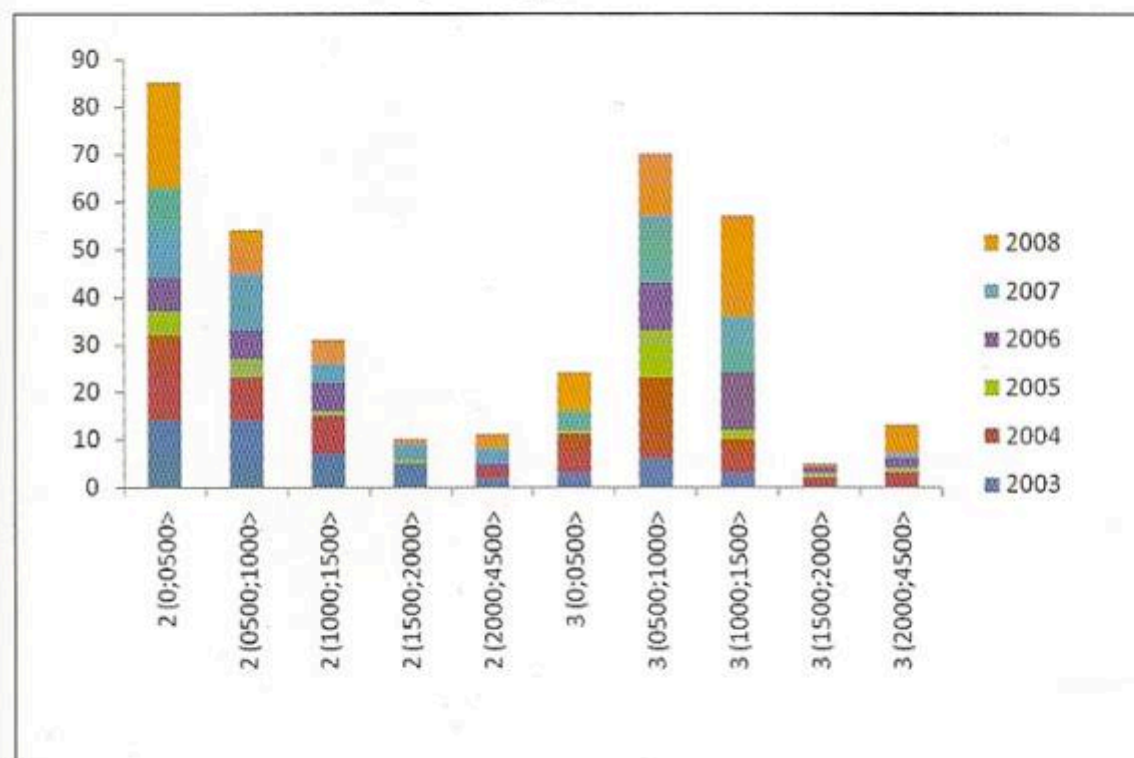
Rok/ Obręb	Chmielnik	Czaszki	Dobrzec	Kaliniec	Korczak	Majków	Nosków	Ogrody	os. Asnyka	Piskorzewie	Piwonice	Rajsków	Rypinek	Sulisławice	Szczypiorno	Tyniec	Winiary	Zagorzynek	Razem
2003	7	1	8	0	0	3	0	0	1	0	0	2	1	1	0	9	7	14	54
2004	10	1	16	0	0	3	0	0	1	0	8	3	8	3	7	4	7	3	74
2005	0	0	6	1	0	2	0	0	0	1	2	2	1	3	4	1	1	2	26
2006	5	1	3	0	0	2	1	0	0	1	9	0	4	6	4	5	1	3	45
2007	9	0	12	0	1	4	2	1	0	0	10	1	6	2	5	8	4	7	72
2008	12	0	7	0	1	2	0	0	0	3	13	4	6	9	8	1	9	14	89
2003-2008	43	3	52	1	2	16	3	1	2	5	42	12	26	24	28	28	29	43	360

Źródło: Badania własne

Najwięcej gruntów budowlanych sprzedawanych było w obrębach o charakterze mieszkaniowym jednorodzinym. Najmniej działek sprzedano w obrębach zabudowanych głównie budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub o charakterze innym niż jednorodzinny. W trzech obrębach (Rogatka, Śródmieście, Widok) w latach 2003–2008 nie odnotowano transakcji na grunty mieszkaniowe jednorodzinne: wynika to z faktu, iż obręby te obejmują strefę centralną miasta – zabudowa zwarta śródmiejska oraz tereny osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych z występującą zabudową jednorodzinną, tereny zagospodarowane. Większym powodzeniem cieszą się grunty położone w drugiej strefie atrakcyjności miasta. W latach 2003–2008 zaobserwować można rosnącą liczbę transakcji (poza rokiem 2005, kiedy to nastąpiło załamanie rynku nieruchomości w Polsce, zauważalne także na rynku kaliskim), jednak w drugiej strefie wzrost ten jest bardziej wyraźny.

Wykres 2.

Liczba transakcji w latach 2003–2008 w zależności od powierzchni i strefy atrakcyjności miasta Kalisza



Źródło: Badania własne

Powierzchnia analizowanych gruntów podzielona została na wcześniej opisane przedziały. Najwięcej sprzedanych gruntów posiadało powierzchnię mieszczącą się w przedziale od 500 m² do 1000 m². Zaledwie 12% mniej sprzedanych gruntów charakteryzowało się powierzchnią mniejszą niż 500 m². Powierzchnia taka jest charakterystyczna dla gruntów położonych na terenach miejskich.

W podziale na strefy atrakcyjności, analiza powierzchni w drugiej i trzeciej strefie potwierdza tę prawidłowość. W strefie drugiej jedna na cztery sprzedane działki miała powierzchnię większą niż 1000 m², w strefie trzeciej mniej jest natomiast gruntów o powierzchni nieprzekraczającej 500 m², dominują działki większe, o większej swobodzie zabudowy, umożliwiające także urządzenie ogrodu, trzy na cztery sprzedane działki miały powierzchnię większą od 500 m² i nie większą od 1500 m².

Najczęściej występującym podmiotem po stronie sprzedającego były osoby fizyczne. Zaletwie około 15% transakcji wystąpiło na skutek sprzedaży mienia komunalnego

osobom fizycznym, wykupu gruntów przez Miasto Kalisz lub było przedmiotem obrotu pomiędzy osobami prawnymi.

Niemal wszystkie transakcje dotyczyły prawa własności gruntu. W ostatnim dziesięcioleciu maleje obrót prawem użytkowania wieczystego gruntu w Polsce, w 2007 roku transakcje te stanowiły zaledwie 3,3% transakcji ogółem. Na kaliskim rynku nieruchomości mieszkaniowych niezabudowanych sytuacja jest porównywalna.

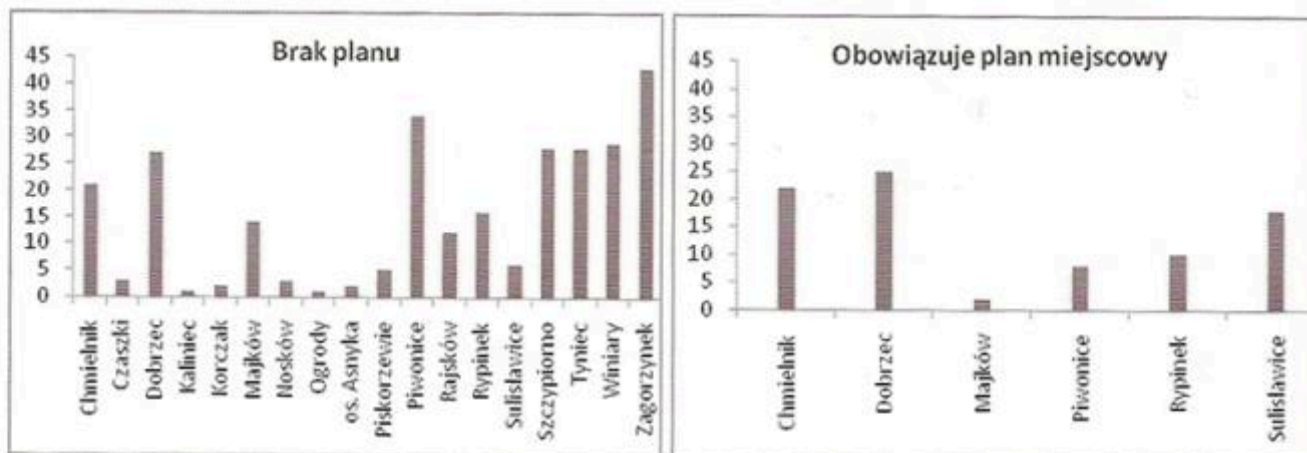
Dwie na pięć transakcji dotyczyło terenów znacznie oddalonych od handlu i usług, w pobliżu nieruchomości znajdowały się jedynie sklepy osiedlowe. W przypadku połowy transakcji odnotowano obecność sklepu samoobsługowego lub kilku sklepów osiedlowych. Pozostałe lokalizacje zbliżone są do centrów handlowych.

Ponad połowa (52%) działek znajdowała się przy drogach utwardzonych lub ulepszonych. Pozostałe nieruchomości położone są przy drogach gruntowych – wzmocnionych żwirem, żużlem itp. lub naturalnych – z gruntu rodzimego. Drogi nieutwardzone stanowią blisko 40% dróg w Kaliszu, drogi nieulepszone – brukowcowe i tłuczniowe – około 3% dróg, pozostałe to drogi ulepszone – o nawierzchni bitumicznej, betonowej lub z kostki, stanowią one obecnie 59% długości dróg w Kaliszu i 68% ich powierzchni (dane Zarządu Dróg Miejskich w Kaliszu).

Kalisz jest miastem o dość niewielkim stopniu pokrycia powierzchni miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Aktualne plany miejscowe obejmują zaledwie 14% powierzchni miasta. Plany miejscowe obowiązują w dużej części obrębów Chmielnik, Dobrzec, Rypinek, Sulisławice, w części obrębu Korczak, punktowo dotyczą obrębów Kaliniec, Majków, Rajsaków, Tyniec. Zaledwie co czwarta transakcja dotyczyła gruntów położonych na terenach objętych obowiązującym planem miejscowym, w pozostałych przypadkach decyzja o pozwoleniu na budowę musiała być wydawana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, wydanej z kolei na podstawie aktualnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz zasady dobrego sąsiedztwa. Od 2003 roku zaobserwować można rosnącą aktywność władz miasta w zakresie opracowywania i uchwalania planów miejscowych obowiązujących w poszczególnych częściach miasta, spowodowaną wygaśnięciem – na skutek zmiany przepisów prawa – obowiązujących na terenach gmin ogólnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Widać wyraźną tendencję do rozwoju obszarów objętych planem miejscowym – zwłaszcza terenów położonych w strefie peryferyjnej miasta (trzecia strefa atrakcyjności), w obrębie Sulisławice oraz w strefie pośredniej (druga strefa atrakcyjności), zwłaszcza w obrębach Chmielnik, Dobrzec, Rypinek, Piwonice.

Wykres 3.

Liczba transakcji w latach 2003-2008 w zależności od obecności planu



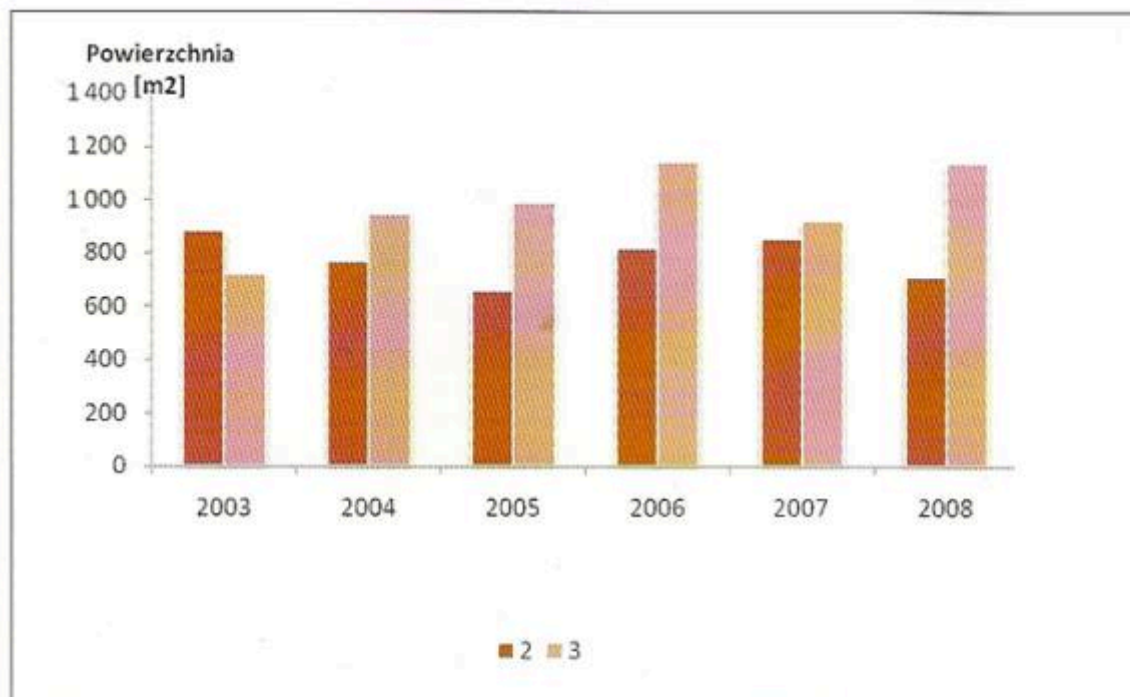
Źródło: Badania własne

Wyraźnie widoczny jest także wzrost obrotu działkami położonymi na terenach objętych planem w kolejnych latach analizy: prawie trzykrotny w 2008 roku w stosunku do roku bazowego (2003) i aż sześciokrotny w stosunku do roku 2005, który charakteryzował się niewielkim obrotem. Sytuacja ta dotyczy głównie obrębów: Chmielnik (plan miejscowy uchwalony w 2003 roku), Dobrzec (2003 i 2005), Piwonice (2008) i Sulisławice (2006 roku), Rypinek (2003).

Średnia wielkość działki sprzedanej w latach 2003-2008 w Kaliszu wyniosła 900 m², a w całym okresie analizy przedstawiała się jak niżej:

Wykres 4.

Średnia powierzchnia działek gruntu o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnych sprzedanych w latach 2003-2008 w podziale na strefy



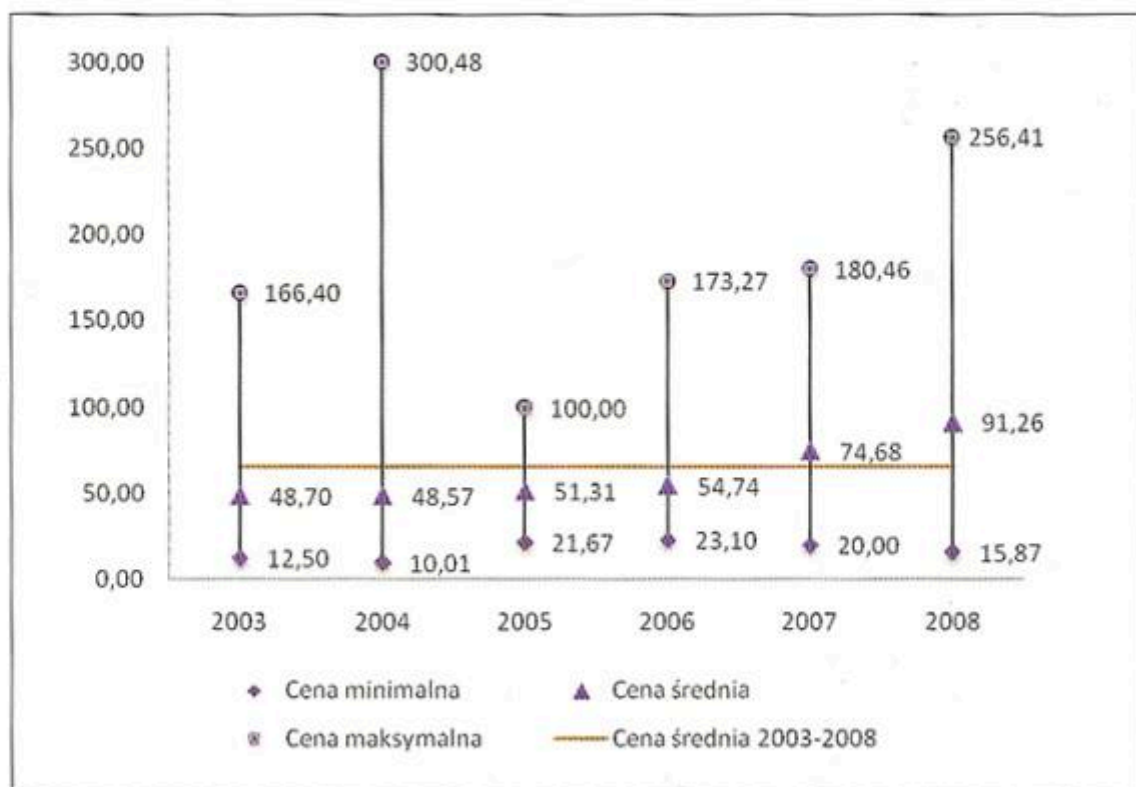
Źródło: Badania własne

Średnie powierzchnie gruntów w poszczególnych obrębach nieznacznie tylko różnią się od średniej powierzchni ogółem. Nieliczne rozbieżności wynikają z małej liczby transakcji (na przykład jedna w obrębie w danym roku). Na podstawie analizy średnich powierzchni w strefach atrakcyjności można zauważyć następującą prawidłowość: grunty położone bliżej centrum miasta charakteryzują się mniejszą powierzchnią i wraz ze wzrostem odległości od centrum średnia powierzchnia działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną rośnie. Wyjątkiem jest tu rok 2003, kiedy to w strefie peryferyjnej miasta dominowały transakcje w specyficznym rejonie – na terenie nowopowstałego osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego, gdzie działki mają przeważnie powierzchnię normatywną. Sytuację obrazuje wykres powyżej.

W latach 2003-2008 nie wystąpiły transakcje na grunty o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym w strefie centralnej miasta, będącej jednocześnie strefą najbardziej atrakcyjną pod względem lokalizacji. Wyraźnie zaobserwować można natomiast różnice pomiędzy średnią powierzchnią gruntów w drugiej i trzeciej strefie atrakcyjności, gdzie odnotowano odpowiednio 191 i 169 transakcji. Średnia powierzchnia gruntów w trzeciej strefie atrakcyjności przewyższała średnią powierzchnię gruntów w strefie drugiej od 8% w roku 2007 do 51% w roku 2005.

Od początku okresu analizy średnia cena jednego metra kwadratowego gruntu charakteryzowała się tendencją rosnącą, z niewielkim spadkiem w 2004 roku. W ostatnim roku analizy cena średnia wzrosła blisko dwukrotnie w stosunku do roku 2003.

Wykres 5.

Cena minimalna, maksymalna i średnia gruntów [zł/m², %] w latach 2003-2008

Źródło: Badania własne

Analizując ceny średnie w poszczególnych obrębach w kolejnych latach zaobserwować można, iż na terenach objętych inwestycją miejską dotyczącą budowy infrastruktury technicznej – sieci kanalizacyjnej – od czasu rozpoczęcia inwestycji w 2007 roku średnie ceny gruntów wzrosły w porównaniu do okresu sprzed rozpoczęcia inwestycji. Sytuacja ta dotyczy głównie obrębów Chmielnik i Piwonice. Sytuacja na krajowym rynku nieruchomości – gwałtowny wzrost cen w 2007 roku – nie pozwala jednak jednoznacznie powiązać kaliskiego wzrostu cen wyłącznie z rozwojem infrastruktury w mieście.

Ceny średnie w poszczególnych przedziałach powierzchni przedstawia tabela.

Tabela 2. Średnia cena gruntów [zł/m²] w latach 2003-2008 według powierzchni

Powierzchnia/Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2003-2008
(0;0500>	60,90	60,05	82,15	86,90	74,79	106,17	78,93
(0500;1000>	48,28	45,32	42,21	58,43	74,26	104,22	63,65
(1000;1500>	33,18	41,70	42,16	39,42	72,19	82,18	57,78
(1500;2000>	29,32	51,06	49,64	42,00	81,04	33,67	46,69
(2000;4500>	75,16	25,35	24,55	56,27	81,96	48,89	51,60
ogółem	48,70	48,57	51,31	54,74	74,68	91,26	65,33

Źródło: Badania własne

Średnia cena gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym w Kaliszu w latach 2003-2008 wyniosła 65,33 zł/m², ceny zawierały się w przedziale od 10,01 zł/m² do 300,48 zł/m². Ustalono, iż w poszczególnych przedziałach powierzchni najwyższą cenę średnią odnotowano dla gruntów o powierzchni niewiększej od 500 m². Wyniosła ona 78,93 zł/m² dla całego okresu analizy, najwyższą wartość przyjęła w 2008 roku – 106,17 zł/m². Zaobserwowano spadek cen średnich gruntów wraz ze wzrostem powierzchni. Grunty o powierzchni powyżej 500 m² do 1000 m² włącznie sprzedawane były po cenie średnio o 20% niższej od ceny gruntów o najmniejszej powierzchni, wśród gruntów o powierzchni powyżej 1000 m² i nie wyższej niż 1500 m² odnotowano średnią cenę sprzedaży na poziomie 73% ceny gruntów o najmniejszej powierzchni. Wśród gruntów o największej powierzchni wystąpiły trzy (na jedenaście transakcji) dość wysoko wartościowane. Miały one miejsce w 2003 roku oraz pod koniec 2007 roku, kiedy rynek nieruchomości w Polsce był na ustabilizowanym, wciąż jednak wysokim poziomie cen. Transakcje te pojawiły się w dość atrakcyjnych lokalizacjach. Na podstawie kilku transakcji w ostatnim przedziale powierzchni nie można jednak wnioskować o cenach tego typu gruntów.

Grunty sprzedane w latach 2003-2008 najczęściej położone były w obrębie Dobrzec, w drugiej strefie atrakcyjności, sprzedawane i kupowane były przez osoby fizyczne. Najwięcej transakcji miało miejsce w czerwcu 2007 roku, dominuje sprzedaż w roku 2008. Dominowały grunty w przedziale powierzchni od 500 m² do 1000 m². Najczęściej sprzedawano grunty o normatywnej powierzchni – 625 m².

Powierzchnia gruntów kształtowała się na poziomie od 11 m² (działka gruntu przeznaczona na uzupełnienie nieruchomości sąsiedniej położona w obrębie Zagorzynek, sprzedana w marcu 2008 roku po cenie 64,82 zł/m²) do 4650 m² (działka gruntu o bardzo dobrych możliwościach zabudowy, położona w obrębie Tynec, sprzedana w październiku 2007 roku po cenie 157,53 zł/m²).

Obliczono, iż cena sprzedaży jednego metra kwadratowego gruntu przeciętnie odchyła się od średniej o 43,46 zł. Przeciętne zróżnicowanie badanej zbiorowości gruntów ze względu na powierzchnię wynosi 692 m².

Wariancja ceny metra kwadratowego gruntu w okresie analizy wyniosła 1894,28 zł/m², wartości wariancji w poszczególnych latach analizy przedstawiona została w Tabeli 3.

Tabela 3. Wariancja i odchylenie standardowe cen gruntów [zł/m²] w latach 2003-2008

Wyszczególnienie	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2003-2008
Wariancja (zł²/m⁴)	956	1 705	679	917	1 494	2 608	1 894
Odchylenie standardowe (zł/m²)	31	41	26	30	39	51	44

Źródło: Badania własne

Największe zróżnicowanie zbiorowości wystąpiło w roku 2008, najmniejsze z kolei zróżnicowanie cen zaobserwować można w roku 2005.

Odchylenie standardowe średniej ceny jednego metra kwadratowego sprzedanego gruntu wynosi 43,52 zł. Wartości odchylenia standardowego w poszczególnych latach przedstawione zostały powyżej, w Tabeli 3. Z obliczeń wynika, iż w okresie analizy ceny metra kwadratowego wszystkich gruntów różniły się od ceny średniej o około 40%.

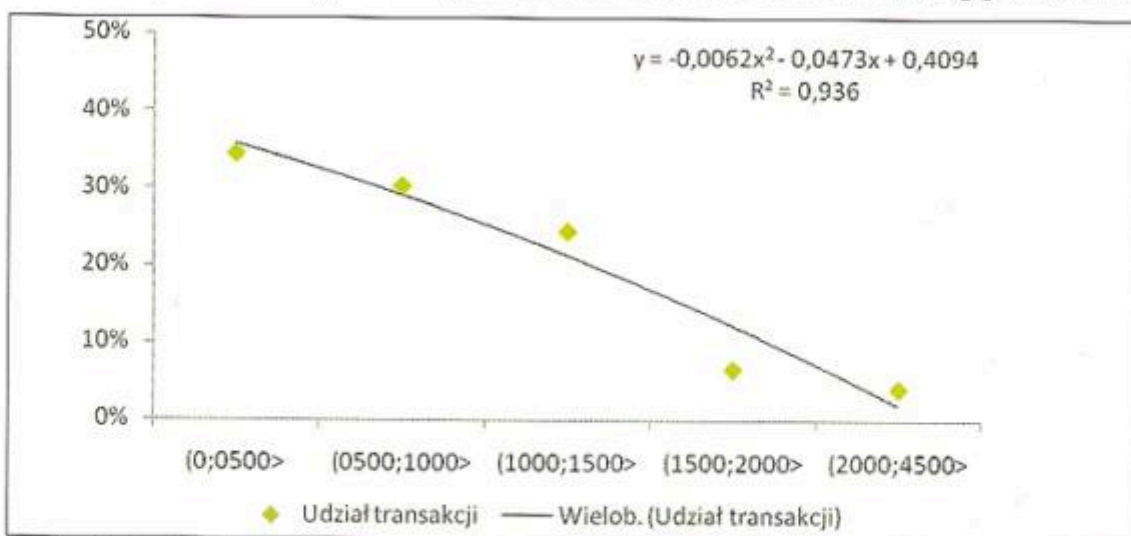
Typowy obszar zmienności dla cen metra kwadratowego mieszkania w Kaliszu w latach 2003-2008 informuje o tym, że w całym okresie analizy dwie trzecie gruntów sprzedanych było za cenę od 21,81 zł/m² do 108,86 zł/m².

Rozkład średniej ceny jednostkowej gruntu jest rozkładem asymetrycznym prawostronnie, przy czym asymetria jest dość silna. Współczynnik asymetrii kształtuje się na poziomie $As=0,81$, oznacza to, że średnia cena metra kwadratowego gruntu jest większa niż najczęściej występująca cena metra kwadratowego. Rozkład powierzchni także jest rozkładem asymetrycznym prawostronnie, jednak stosunkowo słabym, o współczynniku skośności równym 0,4. Średnia powierzchnia gruntu (900 m²) jest większa od powierzchni najczęściej występującej w badanej zbiorowości (625 m²). Rozkład średniej czasu sprzedaży (numer kolejny miesiąca) kształtuje się natomiast odwrotnie: asymetria jest lewostronna i silniejsza, jej współczynnik przyjmuje wartość $As=-0,60$.

Empiryczny rozkład powierzchni gruntów przedstawiony został na wykresie.

Wykres 6.

Struktura powierzchni gruntów sprzedanych w latach 2003-2008 według powierzchni

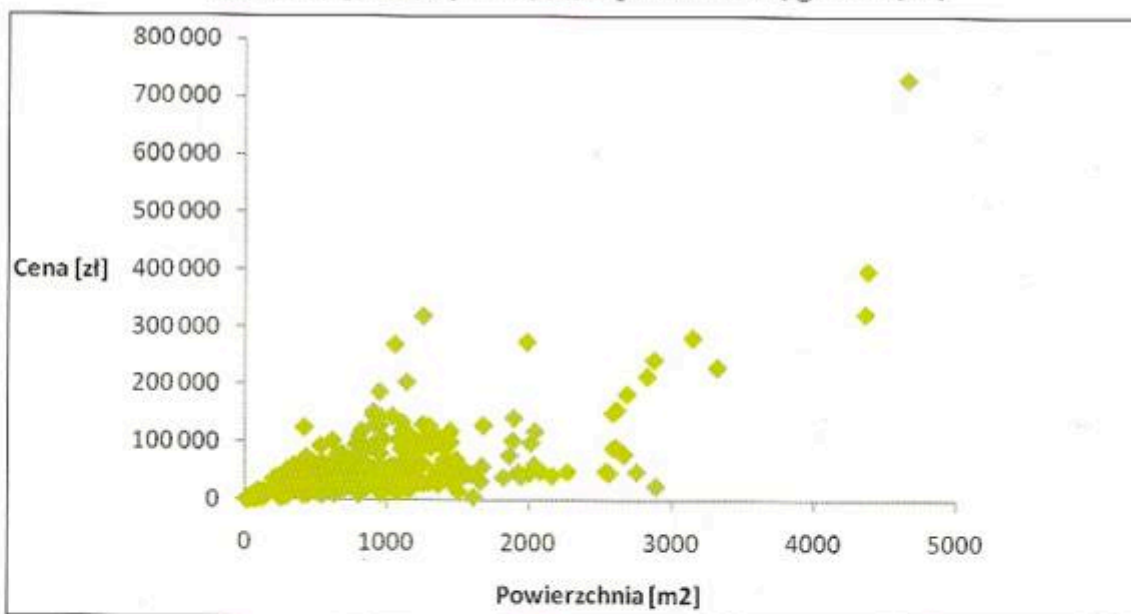


Źródło: Badania własne

Na wykresie poniżej przedstawiono relacje zachodzące pomiędzy cenami transakcyjnymi a powierzchnią gruntów sprzedanych w Kaliszu w latach 2003-2008. Nietrudno zauważyć, iż pomiędzy tymi dwiema zmiennymi występuje korelacja liniowa dodatnia. W celu określenia siły związku występującego między cechami, należy obliczyć współczynnik korelacji.

Wykres 7.

Zależność pomiędzy ceną [zł] a powierzchnią gruntu [m²]



Źródło: Badania własne

Badając zależność korelacyjną pomiędzy powierzchnią gruntu a jego ceną wyznaczono kowariancję tych zmiennych, która świadczy o dodatniej zależności między powierzchnią gruntu a jego ceną.

Współczynnik korelacji liniowej Pearsona w okresie analizy wyniósł dla zależności pomiędzy powierzchnią gruntu a jego ceną transakcyjną 0,67. W analizowanym okresie zależność korelacyjna między powierzchnią a ceną transakcyjną jest dość silna. Współczynnik determinacji w okresie analizy wyniósł 0,45 co oznacza, że aż 45% zmian

wartości cen transakcyjnych objaśnione zostało przez zmiany powierzchni gruntów. Można zatem stwierdzić, iż na cenę gruntu oddziałują także inne czynniki.

Analizie poddano także czynniki wpływające na cenę jednostkową gruntu. Podjęto próbę ustalenia tendencji rozwojowej – powolnych, regularnych i systematycznych zmian określonego zjawiska, obserwowanych w dostatecznie długim przedziale czasu i będących rezultatem działania przyczyn głównych. Do wyodrębniania trendu powinien być wykorzystywany długi okres, funkcja trendu wyznaczona została dla średniej ceny metra kwadratowego sprzedanych działek gruntu w okresach miesięcznych lat 2003-2008. Dla wyodrębnienia funkcji trendu wykorzystana została metoda analityczna, polegająca na dopasowywaniu określonej funkcji matematycznej do całego szeregu czasowego. Na podstawie jednostkowych cen transakcyjnych odnotowanych w okresie analizy ustalono wzór funkcji trendu. Wyznaczona funkcja trendu drugiego rodzaju przyjmuje postać $y = 0,8396x + 65,333$. Oznacza to, że średnia cena jednego metra kwadratowego wzrastała z miesiąca na miesiąc o 0,84 zł, a jej teoretyczna wartość w okresie bezpośrednio poprzedzającym analizę, czyli w grudniu 2002, wynosiła 65,33 zł. Ustalono, iż średni wzrost cen gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na kaliskim rynku nieruchomości w okresie 2003-2008 wynosił 1,3% miesięcznie.

Przy wykorzystaniu wskaźnika determinacji ustalono zależność ceny jednostkowej gruntu od innych czynników: zmiany powierzchni nieruchomości w 9% wyjaśniają zmiany ceny jednostkowej gruntu. Badając zależność korelacyjną pomiędzy powierzchnią gruntu a jego ceną jednostkową wyznaczono kowariancję tych zmiennych, której wartość świadczy to o ujemnej zależności między powierzchnią gruntu a jego ceną jednostkową, co wykazano wcześniej.

Po wyeliminowaniu wpływu czasu na ceny transakcyjne (dokonano korekty ze względu na upływ czasu zgodnie z wcześniej wyznaczonym trendem czasowym) ustalono, iż innymi czynnikami mającymi wpływ na cenę 1 m² gruntu są: bliskość handlu i usług (32%), lokalizacja nieruchomości – strefa (21%), obowiązywanie planu miejscowego (1%), rodzaj praw do nieruchomości (1%), charakter sąsiedztwa nieruchomości (1%). Zauważalne jest także znaczenie rodzaju nawierzchni drogi dojazdowej (twarda utwardzona, twarda ulepszona, gruntowa), który wyjaśnia 1% zmian cen transakcyjnych.

6. Zakończenie

Na tle krajowego rynku nieruchomości oraz innych równoległych rynków lokalnych (miast na prawach powiatu), sprzedaż nieruchomości w Kaliszu jest niewielka. Analiza rynku gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Kaliszu w latach 2003-2008 pozwala jednak wyciągnąć kilka istotnych wniosków.

Średnia cena jednego metra kwadratowego gruntu charakteryzowała się tendencją rosnącą w okresie analizy. Analiza zależności pomiędzy ceną a powierzchnią gruntu pozwoliła stwierdzić, iż im większa powierzchnia gruntu, tym jego cena całkowita wyższa. Analiza tendencji rozwojowej średniej ceny jednego metra kwadratowego gruntu o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym pozwoliła na określenie przeciętnego miesięcznego wzrostu cen (1,3%).

Na podstawie badań można stwierdzić, że cenę na rynku gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych kształtują głównie trzy czynniki, jakimi są: lokalizacja, otoczenie (bliskość handlu i usług, jakość sąsiedztwa) oraz powierzchnia gruntu.

Widoczny na ogólnopolskim rynku nieruchomości gwałtowny wzrost cen w I połowie 2007 roku, wynikający przede wszystkim z sytuacji na rynkach największych miast, w Kaliszu – jako mieście o mniejszym potencjale i późniejszej reakcji na zmiany – wyraźnie widoczny jest dopiero w 2008 roku. Obrót gruntami niezabudowanymi osiągnął w 2008 roku dość wysoki poziom, pomimo spadku dostępności kredytów hipotecyjnych w ostatnim kwartale 2008.

Analizując czynniki wpływające na wartość nieruchomości należy mieć na uwadze uwarunkowania, w których transakcje się odbywają. Dla pełniejszej analizy aktywności mieszkańców Kalisza w zakresie obrotu gruntami należałoby przeanalizować transakcje dokonywane w gminach ościennych, gdzie zauważyć można rosnące zainteresowanie gruntami mieszkaniowymi oraz sprzyjająca tego typu zakupom politykę gmin: dokonywanie podziałów gruntów rolnych, uchwalanie planów miejscowych, brak opłat planistycznych i adiacenckich.



Martyna Pawłowska
Rzecznawca
Majątkowy Nr 4171
Pośrednik w Obsłudze
Nieruchomościami,
Bięły Sąd
Okręgowy
w Poznaniu,
Centrum Wyceny
Mienia Sp. z o.o.



Katarzyna Rutkowska
Rzecznawca
Majątkowy Nr 4406,
Centrum Wyceny
Mienia Sp. z o.o.

Martyna Pawłowska, Katarzyna Rutkowska

WYCENA NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWEJ O NISKIM WSPÓŁCZYNNIKU ZABUDOWY – STUDIUM PRZYPADKU

Celem niniejszego opracowania jest zwrócenie uwagi na faktyczny poziom stóp kapitalizacji dla nieruchomości o charakterze przemysłowym o niskim współczynniku zabudowy gruntu. Niezależne publikacje nt. stóp kapitalizacji dla nieruchomości przemysłowych wskazywały, że *prime yields* na koniec 2008r. wynosiły ~7%. Jednakże sytuacja ta dotyczy nieruchomości charakteryzujących się optymalnym wykorzystaniem gruntu. Przedstawione poniżej studium przypadku¹ wskazuje, iż przy niskiej intensywności zabudowy, stopy te kształtują się na znacznie niższym poziomie.

1. Dane wyjściowe do wyceny

Rzecznawca majątkowy otrzymał zlecenie na określenie wartości rynkowej nieruchomości położonej w Poznaniu, obręb Główna. Nieruchomość stanowią trzy ewidencyjnie wydzielone działki będące przedmiotem prawa użytkowania wieczystego do dnia 05.12.2089 r., tworzące funkcjonalną całość o łącznej powierzchni 8 500 m². Działki te zabudowane są następującymi obiektami:

- budynek biurowy parterowy, wybudowany w technologii szkieletowej. Powierzchnia użytkowa 302,90 m². Stan techniczny przeciętny. Standard przeciętny.
- hala magazynowa parterowa, wybudowany w technologii szkieletowej. Powierzchnia użytkowa 390,0 m². Stan techniczny przeciętny.

Współczynnik zabudowy wynosi 8%. Niezabudowana część terenu utwardzona płytami betonowymi, tworzy place składowe o łącznej powierzchni 3000 m². Stan zagospodarowania oceniono jako przeciętny. Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny aktywizacji gospodarczej zabudowane budynkami pełniącymi podobną funkcję do wycenianej oraz tereny leśne. Uzbrojenie terenu: sieć elektryczna, woda (sieć miejska), kanalizacja (sieć miejska), CO (sieć miejska).

W sierpniu 2008 r. została podpisana umowa najmu dot. przedmiotowej nieruchomości. Umowa obejmuje:

- przestrzeń magazynową o pow. 144 m²,
- przestrzeń biurową o pow. 15 m²,
- plac magazynowy o pow. 730 m².

Strony ustaliły, że najemca będzie uiszczał na rachunek wynajmującego miesięczny czynsz w wysokości 4 132,5 zł+22% podatku VAT (w tym – 10,0 zł/m² za powierzchnię magazynową, 33,5 zł/m² za powierzchnię biurową i 3,0 zł/m² za plac składowy). Dodatkowo najemcę obciążają koszty związane z dostarczeniem mediów (ustalane proporcjonalnie do wielkości powierzchni stanowiącej przedmiot najmu).

Umowa najmu jest zawarta na czas określony na 36 miesięcy – do końca sierpnia 2011 r.

Nieruchomość nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Poziom cen – koniec lutego 2009 r.

2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości²

Mając na uwadze stan rynku oraz uwarunkowania przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy decyduje się na określenie wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów z zależności:

$$W_N = D_1 \times \frac{1}{(1+r)^1} + D_2 \times \frac{1}{(1+r)^2} + \dots + D_n \times \frac{1}{(1+r)^n} + RV \times \frac{1}{(1+r)^n} \quad ; \text{ w której:}$$

W_N	-	wartość rynkowa nieruchomości
$D_1 \dots D_n$	-	dochód roczny z nieruchomości (strumień rocznych dochodów o zmiennym poziomie)

¹ niektóre dane dotyczące prezentowanej nieruchomości zostały zmienione, zachowany został jednak właściwy poziom konieczny do zaakcentowania przedstawionego problemu.

² przytoczono jedynie selektywne informacje istotne dla potrzeb niniejszego opracowania.

- n – ostatni rok prognozy
 r – stopa dyskontowa
 RV – wartość rezydualna: $R - \frac{D_n}{R}$

2.1. Założenia

- Analiza rynku wykazała, że poziom stawek czynszów określony w umowie najmu odpowiada rynkowym stawkom czynszów wynajmu powierzchni podobnych do wycenianej.
- Dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej nieruchomości obciążonej prawem najmu założono, że do końca trwania umowy najmu będzie obowiązywał czynsz w wysokości opisanej w umowie. Założono również, że po wygaśnięciu umowy będzie obowiązywał czynsz rynkowy. Okres prognozy – 4 lata.
- Współczynnik wykorzystania (uwzględniający poziom pustostanów i ewentualne zaległości czynszowe) poszczególnych powierzchni nie objętych umową najmu: powierzchnia biurowa – 0,90, powierzchnia magazynowa – 0,85, powierzchnia magazynowo-składowa – 0,8.
- Dla powierzchni objętej umową najmu współczynnik wykorzystania przyjęto na poziomie 0,98 (poziom wynikający z rynkowego poziomu zaległości czynszowych).
- Dla uproszczenia obliczeń przyjęto niezmiennosc wydatków operacyjnych w czasie.

2.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

a) PDB

Wyszczególnienie	Kolejne lata prognozy			
	I	II	III	IV
budynek biurowy	121 766	121 766	121 766	121 766
hala magazynowa	46 800	46 800	46 800	46 800
plac magazynowo-składowy	108 000	108 000	108 000	108 000

b) EDB

Wyszczególnienie	Kolejne lata prognozy			
	I	II	III	IV
budynek biurowy	110 072	110 072	109 830	109 589
hala magazynowa	42 026	42 026	40 903	39 780
plac magazynowo-składowy	91 130	91 130	88 765	86 400

c) wydatki operacyjne

Wydatki operacyjne obejmują:

- podatek od nieruchomości: 21 670 zł.,
- opłatę z tytułu użytkowania wieczystego: 60 000 zł.,
- koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości: 6 500 zł.,
- koszty napraw, remontów i bieżącego utrzymania wynikające ze stanu technicznego obiektu: 8 320 zł.,
- koszty mediów – po stronie najemcy,
- koszty zarządzania: 6 650 zł.,

Łącznie: 103 140 zł.

d) DON

Wyszczególnienie	Kolejne lata prognozy			
	I	II	III	IV
PDB	276 566	276 566	276 566	276 566
EDB	243 228	243 228	239 499	235 769
DON	140 088	140 088	136 359	132 629

e) ustalenie stopy dyskontowej

Na gruncie teorii stopa kapitalizacji (R) i stopa dyskontowa (r) są miarą opłacalności inwestycji. Poziom stopy dyskontowej wyraża pożądaną stopę zwrotu. Uwzględniając zależność pomiędzy stopą kapitalizacji a stopą dyskontową ujętą we wzorze Gordona $r = R + q$, przy założeniu $q = 0$, poziom stopy kapitalizacji jest taki sam jak stopy dyskontowej.

Publikacje nt. stóp kapitalizacji dla nieruchomości o charakterze przemysłowym wskazywały, że *prime yields* na koniec 2008r. wynosiły ~7%. Konieczność uwzględnienia premii za lokalizację, stan techniczny, standard nieruchomości, jakość najemców, itp. wskazuje, że stopa kapitalizacji dla wycenianej nieruchomości winna oscylować wokół 9-11%.

Analiza nieruchomości o charakterze przemysłowym pozwoliła na ustalenie następujących stóp kapitalizacji zawartych w ciągu kilkunastu miesięcy poprzedzających datę wyceny:

L.p.	Data transakcji	Obręb	Cena transakcyjna [mln zł]	Stopa kapitalizacji [%]
1.	I kw 2008	Żegrze	3,34	12
2.	I kw 2008	Golęcín	9,00	2
3.	I kw 2008	Główna	5,60	5,5
4.	II kw 2008	Żegrze	2,00	22
5.	IV kw 2008	Golęcín	5,00	9
6.	II kw 2008	Starołęka	0,65	11
7.	I kw 2009	Kotowo	0,35	13

Odrzucono notowania skrajne tj. nr 2, 3 i 4. tym samym poziom stóp zamknął się w przedziale 9-14%.

Uwarunkowania cenotwórcze przedmiotowej nieruchomości oraz nieruchomości wyżej wymienionych pozwoliły na ustalenie stopy dyskontowej dla nieruchomości wycenianej na poziomie 9,5%.

f) Określenie wartości rynkowej nieruchomości jako sumy zdyskontowanych strumieni dochodów

Rodzaj prognozy	DON	Współczynnik dyskonta	Zdyskontowana wartość z prognozowanego roku na dzień wyceny
I	140 088	0,913	127 934,63
II	140 088	0,834	116 835,28
III	136 359	0,762	103 858,22
IV	132 629	0,696	92 253,48
RV	1 396 097	0,696	971 089,22

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości:

$$W_N = D_1 \times \frac{1}{(1+r)^1} + D_2 \times \frac{1}{(1+r)^2} + \dots + D_n \times \frac{1}{(1+r)^n} + RV \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

$$W_N = 140\,088 \text{ zł} \times 0,913 + 140\,088 \text{ zł} \times 0,834 + 136\,359 \text{ zł} \times 0,762 + 132\,629 \text{ zł} \times 0,696 + 1\,396\,097 \text{ zł} \times 0,696 = 1\,411\,971 \text{ zł}$$

Przyjęto (po zaokrągleniu): **1 412 000 zł**

2.3. Analiza otrzymanego wyniku

- Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości określona w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów, kształtuje się na poziomie 1 412 000 zł. Wartość ta po analizie cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych o podobnym charakterze, wydaje się być określona na zbyt niskim poziomie.
- Zwraca uwagę poziom ustalonej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, która to wskazuje, że wartość rynkowa niezabudowanej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb opłat z tytułu użytkowania wieczystego, została określona przez rzeczoznawcę majątkowego na poziomie znacznie wyższym niż wynikowe 1 412 000 zł.
- W przypadku nieruchomości o niskim współczynniku zabudowy istotnym z punktu widzenia inwestora jest wartość gruntu. Nabywca płaci za nieruchomość cenę, którą uzależnia również (a wręcz przede wszystkim) od możliwości zabudowy niewykorzystanej części.

Z uwagi na ww. wątpliwości rzeczoznawca dokonał również – celem weryfikacji otrzymanego wyniku – analizy gruntów niezabudowanych stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą. Obszarem badania rynku objęto miasto Poznań.

Okres badania ograniczono do dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Pozyskane w ten sposób ceny transakcyjne okazały się nieakceptowalne – zanotowano niewielką ilość cen transakcyjnych, zbiorowość okazała się niewystarczająco jednorodna. Poszerzono rynek o prawo własności niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Zanotowano kilkadziesiąt transakcji, spośród których dobrano kilkanaście nieruchomości podobnych do wycenianej. Minimalna cena transakcyjna wyniosła 100,2 zł/m², maksymalna – 400,0 zł/m² natomiast średnia 233,7 zł/m².

Wielkość wzajemnej relacji pomiędzy prawem użytkowania wieczystego a prawem własności wyznaczono na podstawie analiz własnych popartych publikacją zawartą w Biuletynie Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego autorstwa Janusza Walczaka i Adrianny Szarafińskiej pod tytułem: „Wzajemne relacje wartości prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości gruntowych w Poznaniu” (Poznań, kwiecień 2007r.). Z przeprowadzonej analizy i z powołanej wyżej publikacji jasno wynika, iż właściwych relacji należy poszukiwać w przedziale 70% – 90%. Mając na uwadze atrybuty cenotwórcze przedmiotowej nieruchomości przyjęto relację uw/wł na poziomie 85%.

Ostatecznie w procesie wyceny określono wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu przedmiotowych działek na poziomie 2 110 000 zł.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu przewyższa wartość rynkową nieruchomości określoną w pkt. 2.2.

Fakt ten potwierdza przypuszczenia, że wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków i budowli została określona na zbyt niskim poziomie.

Ponownie przeprowadzona analiza potwierdziła, że stawki czynszu (zarówno te zawarte w umowie najmu jak i te określone przez rzeczoznawcę po wygaśnięciu umowy), wskaźnik pustostanów oraz wielkość wydatków operacyjnych są adekwatne do stwierdzonego poziomu rynkowego. „Słabym punktem” wyceny okazał się poziom przyjętej stopy.

Ponowna analiza wykazała bowiem, że odrzucone dwie skrajne stopy kapitalizacji dla nieruchomości nr 2 i 3 charakteryzowały się niewielkim współczynnikiem zabudowy podobnie jak nieruchomość wyceniana.

L.p.	Data transakcji	Obręb	Cena transakcji [zł]	Stopa kapitalizacji [%]	Wsp. zabudowy (p.z./p.dz.)
1.	I kw 2008	Żegrze	3 340 000	14	0,60
2.	I kw 2008	Golećcin	9 000 000	2	0,15
3.	I kw 2008	Główna	5 600 000	5,5	0,05
4.	II kw 2008	Żegrze	2 000 000	22	0,60
5.	IV kw 2008	Golećcin	5 000 000	9	0,35
6.	II kw 2008	Starołęka	650 000	11	0,45
7.	I kw 2009	Kotowo	350 000	14	0,35

Określenie wartości rynkowej nieruchomości o niskim współczynniku zabudowy powinno zatem odwzorować rynek i zachowania potencjalnych nabywców, którzy uzależniają cenę nabycia nieruchomości od możliwości jej dalszej zabudowy i traktują niejako jako grunt niezabudowany. Tym samym istotnym czynnikiem stanowiącym kryterium podobieństwa jest relacja p.z./p.dz.

Publikowane poziomy stóp kapitalizacji nieruchomości o charakterze przemysłowym na poziomie min. 7% odnoszą się do nieruchomości racjonalnie zarządzanych i optymalnie zagospodarowanych.

4. Podsumowanie

W maju 2009r. nastąpiła sprzedaż wycenianej nieruchomości. Cena transakcyjna wyniosła 3 200 000 zł brutto. Na podstawie ceny transakcyjnej oraz rocznego dochodu operacyjnego netto obliczono stopę kapitalizacji netto dla przedmiotowej nieruchomości.

Cena transakcyjna – 2 622 951 zł

Dochód operacyjny netto – 127 388 zł

$$R = \frac{127\,388\ \text{zł}}{2\,622\,951\ \text{zł}} \times 100\% = 4,9\%$$

Stopa kapitalizacji netto dla przedmiotowej nieruchomości wyniosła 4,9% i przyjmuje poziom zbliżony dla nieruchomości przemysłowych o niskim współczynniku zabudowy będących przedmiotem sprzedaży w 2008 r.

LISTA CZŁONKÓW STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Lp.	Nazwisko i imię	Nr upr	Miejscowość	Telefon	e-mail
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	0 602677045	anbud_poznan@op.pl
2.	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	0 501617071	jand_poz@o2.pl
3.	Bałkowski Robert	3660	Wolsztyn	0 602248569	brit@eranet.pl
4.	Banaszak Jerzy	866	Poznań	0 605277866	jerzy.banaszak@interia.pl
5.	Banaś Ewa	1134	Poznań	0 602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
6.	Barczyk Wojciech	3661	Konin	0 604858141	ga.marek@wp.pl
7.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	0 504201851	wieslawa.bartosiewicz@op.pl
8.	Bąk Ewa	3804	Krotoszyn	0 627253705	ewanowak@poczta.onet.pl
9.	Bąk-Horała Grażyna	3505	Leszno	0 600270458	horalat@tlen.pl
10.	Bednarek Roman		Poznań	0 601876116	bednarek@wlpk.top2.pl
11.	Bepirszcz Dorota	4225	Poznań	0 600383493	dorota_bepirszcz@krm.com.pl
12.	Berendt Edmund	1546	Piła	0 672122155	edmund.berendt@neostrada.pl
13.	Berus Marcin	4130	Poznań	0 604947414	marcinberus@echostar.pl
14.	Białasik Roman	1876	Ostroróg	0 508374310	r.bialasik@interia.pl
15.	Bielawiak Marcin		Chodzież	0 508318156	marcin.bielawiak@op.pl
16.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	0 602303533	wyceny@poczta.fm
17.	Binek Agnieszka	735	Poznań	0 606455287	agnieszka.binek@citigroup.com
18.	Błaszczak Marek	3662	Kobylnica	0 600597743	markusm@vp.pl
19.	Błażek Marian	2861	Pobiedziska	0 603891858	marianblazek@onet.pl
20.	Bogdańska Ewa	1737	Poznań	0 603136393	ewa.bogdanska@poczta.onet.pl
21.	Bruss Justyna	4533	Skoki	0 509949685	jbruss@tlen.pl
22.	Bryl Marek	1849	Konin	0 693822410	zup_mb@poczta.onet.pl
23.	Bujakowski Waldemar	4433	Pobiedziska	0 667160313	bujakowski@poczta.onet.pl
24.	Bukowski Damian	4718	Oborniki	0 501649533	biuro@cdnieruchomosci.pl
25.	Chorąży Elżbieta		Piła	0 662058644	ellachori@wp.pl
26.	Cieloszyk Joanna	4264	Poznań	0 607107017	joanna.cieloszyk@hausplus.pl
27.	Cieślak Maria	2576	Konin	0 600294435	mariacieslak@icpnet.pl
28.	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	0 604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
29.	Czekała Dariusz	2577	Sieraków	0 607538638	keradcz@poczta.onet.pl
30.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	0 502564222	geoconsult@home.pl
31.	Dobecka Cyryla	1547	Piła	0 673518910	Cyryla@asta-net.com.pl
32.	Dobrzyńska Mirosławska Anna	1595	Nowy Tomyśl	0 614422893	amiroslawska@wp.pl
33.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	0 602136900	robert.dobrzyński@geneva.pl
34.	Dolata Jerzy	868	Kościan	0 655122869	jerzy.dolata@op.pl
35.	Domagański Lech	3627	Wielkowieś	0 601160987	lechdomagalski@neostrada.pl
36.	Domżańska Teresa	892	Kaczory	0 601893176	grunia8@wp.pl
37.	Dudek Monika	4179	Poznań	0 606437146	monika_dudek@o2.pl
38.	Dyguła Maciej	3848	Chodzież	0 602616603	maciej.dyguła@post.pl
39.	Fiałek Zbigniew	695	Piła	0 672132571	taksator@cil.pl
40.	Florek Piotr	3560	Konin	0 601724468	pflorek_xl@wp.pl
41.	Futro Adam	1670	Poznań	0 602382995	adam.futro@neostrada.pl
42.	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	0 602585488	jerzy.gliniewicz@op.pl
43.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	0 692840604	lukegli@poczta.onet.pl
44.	Górecki Tomasz	2791	Poznań	0 618218269	tomasz.gorecki@op.pl
45.	Górna Katarzyna	4560	Poznań	0 693530061	gornak1@interia.pl
46.	Gradzik Cezary	4535	Złotów	0 603889439	dc@gradzik.pl
47.	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	0 694406984	malgorzata@pioch.pl
48.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	0 608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
49.	Gryśka Krystyna	2280	Kobylnica	0 603612520	krystyna.gryśka@po.home.pl
50.	Grzelczak-Skarżyński Krzysztof		Swarzędz	0 604239608	grzelczak@onet.eu
51.	Halec Franciszek	1281	Leszno	0 601793494	halec-wycena@wp.pl
52.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	0 600252943	
53.	Hermann Barbara	4631	Poznań	0 501644898	bphermann@wp.pl
54.	Hećka Maria	1739	Czarnków	0 606648975	merhec@wp.pl
55.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	0 602120708	danhoff@interia.pl
56.	Holubicka Barbara		Poznań	0 508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
57.	Husiar Bogdan	872	Poznań	0 618681539	husbud@poczta.onet.pl

1.	2.	3.	4.	5.	6.
58.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	0 607568018	jarjab@wp.pl
59.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Poznań	0 602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl
60.	Jakubowski Andrzej	454	Poznań	0 618480166	ajakubowski@projnorm.pl
61.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	0 607583525	ajanaszewski@op.pl
62.	Janczy Mirosława	496	Poznań	0 601148199	sigma_poznan@op.pl
63.	Janiak Leonard	873	Leszno	0 655201138	m.janiak@interia.pl
64.	Janicki Andrzej	2187	Konin	0 507034664	ekspertgrunt@poczta.internetdsl.pl
65.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	0 502528240	Zjwycena@op.pl
66.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	0 609794781	ablegat@o2.pl
67.	Jonas Adam	4296	Konin	0 632401195	ajonas@konet.pl
68.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Bytyn	0 605693795	brygida.popko@gmail.com
69.	Jurczykowski Paweł	4473	Przeźmierowo	0 602663955	mjpgjrcz@neostrada.pl
70.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	0 601949039	wycena@operat.biz
71.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	0 695592708	kaczmarek.walasa@poczta.onet.pl
72.	Kamiński Jerzy		Gniezno		
73.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	0 672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
74.	Kapustka Zbigniew	2034	Poznań	0 501087042	patronex@neostrada.pl
75.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	0 612834638	erlne.ak@interia.pl
76.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	0 660059484	juwer@wp.pl
77.	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	0 609207199	wyceny.kazmierczak@interia.pl
78.	Kędziora Paweł		Kórnik	0 603126673	pawel.kedziora@autograf.pl
79.	Kilanowska Iwona	3467	Pobiedziska	0 509348788	ikilka@hotmail.pl
80.	Kin Jerzy	2117	Leszno	0 508088655	kin@juel.com.pl
81.	Knopik Marek	4392	Kobylnica	0 606909373	marek.knopik@unilever.com
82.	Kończeko Krzysztof	1284	Rawicz	0 503091922	azymutrawicz@interia.pl
83.	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	0 603393407	bodas13@wp.pl
84.	Konieczny Edward		Poznań	0 508200851	eduardo7@wp.pl
85.	Konieczny Tomasz	4348	Luboń	0 508272610	tkonieczny@rejtravel.pl
86.	Korbolewski Józef	3532	Konin	0 507770886	wycena@konin.lm.pl
87.	Kordos Elżbieta	739	Śrem	0 601985780	ekordos@elkorm-nieruchomosci.pl
88.	Kosmowski Michał	169	Poznań	0 618339829	michalkosmowski@wp.pl
89.	Kozłowiec Marek	4419	Bierzglinek	0 604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
90.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	0 614361803	eugeniusz.kruszewski@vp.pl
91.	Kubiaczyk-Polka Maria	2394	Gniezno 5 skrytka poczt. 24	0 601863041	mkubiaczyk@poczta.onet.pl
92.	Kubiak Hanna	4494	Czarnków	0 602113884	hanna.kubiak@gazeta.pl
93.	Kujanek Eugeniusz	3396	Poznań	0 601343638	p1kujanek@tlen.pl
94.	Kujawa Lidia	2354	Leszno	0 503023230	info@nieruchomosci-leszno.pl
95.	Kujawińska Anna	3397	Skórzewo	0 696748313	rm.ak@wp.pl
96.	Kujawiński Donat	2794	Skórzewo	0 602177605	brmdk@poczta.wp.pl
97.	Kukawka Stawomir	4421	Wronki	0 505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
98.	Kupś Henryk	4373	Poznań	0 694404764	henryk_kups@wp.pl
99.	Lazarek Edmund	4872	Strzałkowo	0 502105454	consulting@nieruchomosci-lazarek.pl
100.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	0 606691815	wycenazl@wp.pl
101.	Liberkowski Maciej	2120	Nowy Tomyśl	0 602120755	m.liberkowski@wp.pl
102.	Linda Piotr	698	Szamotuły	0 612927846	linexx@o2.pl
103.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wlkp.	0 627356617	elzbieta.lis@wp.pl
104.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wlkp.	0 697198269	piotrekils@gmail.com
105.	Lis Tomasz	170	Luboń	0 602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
106.	Łakowicz Halina	2478	Piła	0 600261575	halina@pila24.net
107.	Łoszyk Krzysztof	4133	Poznań	0 501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
108.	Łopacińska Katarzyna		Plewiska	0 660688676	katarzyna.lopacinska@gmail.com
109.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	0 602229687	punio.mimar@op.pl
110.	Maciejak Andrzej	1804	Września	0 614362196	
111.	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	0 618232991	jusma@buziaczek.pl
112.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	0 602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
113.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	0 601875169	kawit@onet.pl
114.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	0 618102955	kasiamałecka@wp.pl
115.	Małecka-Piłuska Magdalena	4035	Kobylnica	0 603317812	magda.piluska@aimproperty.pl
116.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	0 601775218	zdzislaw.malecki@aimproperty.pl
117.	Mańkowski Stefan	2796	Poznań	0 618624535	

1.	2.	3.	4.	5.	6.
118.	Marć Robert	4495	Poznań	0 606113998	robertmarc@o2.pl
119.	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	0 501976285	mariamar1@wp.pl
120.	Marszałek Paweł	4664	Leszno	0 605252737	marszalek56@gmail.com
121.	Mazur Roman	3612	Leszno	0 601179819	bonmazur@wp.pl
122.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	0 614475039	wycela@o2.pl
123.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	0 600413250	przemyslaw.maka@real-liver.pl
124.	Menke Bogdan	3400	Poznań	0 602435105	Bogdan.menke@neostrada.pl
125.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	0 604630749	promex@post.pl
126.	Michalak Leszek	2189	Łąd	0 604151183	mipro@pro.onet.pl
127.	Michalska Lidia	3535	Wałcz	0 600163094	
128.	Mieloch Anna	2797	Poznań	0 618269292	anna_mieloch@interia.eu
129.	Mieszczanowicz Łajma	1470	Kicin	0 603936683	hasko@hasko.com.pl
130.	Mikołajczak Alicja	1135	Tarnowo Podg.	0 601854799	kosztbud@horyzont.com.pl
131.	Mikołajczak Jarosław	3279	Poznań	0 603179078	boiwn1999@poczta.onet.pl
132.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	0 605738157	poz-bud@wp.pl
133.	Mizera Maciej	171	Poznań	0 602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
134.	Mizeraczyk Ryszard	2591	Poznań	0 601180020	ryszard.mizeraczyk@bhu.com.pl
135.	Mocek Danuta	3348	Poznań	0 600455187	danka61@poczta.onet.pl
136.	Mstowski Wiesław	1472	Poznań	0 618788767	wieslaw.mstowski@anwo.poznan.pl
137.	Mucha Magdalena		Poznań	0 697720102	magdalena.mucha@op.pl
138.	Murias Jerzy	700	Czarnków	0 604645958	jerzymurias@tlen.pl
139.	Narbutowicz Stanisław		Poznań	0 601711993	
140.	Niedziela Barbara	3006	Poznań	0 604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
141.	Niewładowski Krzysztof	1511	Stare Miasto	0 605780902	constans@nieruchomoscioferty.pl
142.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	0 602677148	szacunek24@wp.pl
143.	Nowak Piotr	1852	Środa Wlkp.	0 503038880	pbn@wp.pl
144.	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	0 601439127	agolek19@poczta.onet.pl
145.	Obremska Hanna	174	Poznań	0 604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
146.	Osmola Sylwester		Poznań	0 601916257	smosmola@pro.onet.pl
147.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	0 601783828	kancelaria@szacunek.pl
148.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	0 602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
149.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wlkp.	0 697350438	tomek.asia@op.pl
150.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	0 606376124	martyna.pawlowska@cwmm.pl
151.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	0 606518801	spazdej@tlen.pl
152.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	0 632723845	
153.	Pęczak Jan	1286	Kościąn	0 655121815	wycena@post.pl
154.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	0 605404984	rzeczoznawca.1.plewa@wp.pl
155.	Płociennik Maciej	907	Rawicz	0 655454850	maciejplociennik@op.pl
156.	Podziemski Wojciech	3494	Wągrowiec	0 672621113	podziemski@o2.pl
157.	Połcyn Małgorzata	4528	Poznań	0 606627587	polcyn_m@poczta.fm
158.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	0 603536453	pospiech25@wp.pl
159.	Pospieszynski Andrzej	3040	Gostyń	0 602465821	beaposp@wp.pl
160.	Postoń Anna	4740	Poznań	0 608047554	anna.postol@o2.pl
161.	Poszyler Anna	1136	Puszczykowo	0 601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
162.	Prył Teresa	878	Poznań	0 603348901	tpryl@poczta.onet.pl
163.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	0 502283989	dppuchalski@interia.pl
164.	Radwan Maciej	1474	Poznań	0 502614277	maciej.radwan@mdr.com.p
165.	Rajczyk Robert	3778	Luboń	0 661444222	robra@wp.pl
166.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	0 608538890	katarzyna_rakowska@krm.com.pl
167.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	0 612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
168.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	0 502876349	a.ratajszczak@wp.pl
169.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	0 601374154	p.regulski@neostrada.pl
170.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	0 604258121	trezbud@poczta.onet.pl
171.	Rędziniak Jan	536	Poznań	0 602260500	baucomex@poczta.wp.pl
172.	Rosada Marek	3307	Poznań	0 602231893	mark-consulting@hat.pl
173.	Roszak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	0 602380999	detolkmitt@projnorm.pl
174.	Rusin Jan	3409	Konin	0 632432949	
175.	Rusin Krzysztof	4298	Stare Miasto	0 601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
176.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	0 503142561	katarzyna.rutkowska@cwmm.pl
177.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	0 692427239	wmrwojciech@poczta.onet.pl
178.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	0 600932336	rybskam@neostrada.pl
179.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	0 503161191	scheller@talarczyk.com.pl
180.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	0 606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl

1.	2.	3.	4.	5.	6.
181.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	0 609058238	posesor1@poczta.onet.pl
182.	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	0 501498572	
183.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	0 502392693	andrzej_skarzynski3@neostrada.pl
184.	Skrzypek Stanisław	2123	Poznań	0 618203367	poz-bud@wp.pl
185.	Smogór Paweł	3491	Konin	0 666833586	pawel.smogor@neostrada.pl
186.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	0 606218535	tmk11@wp.pl
187.	Starczewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	0 603860463	rstim@o2.pl
188.	Starega Marek	2534	Poznań	0 505451446	mstarega@pro.onet.pl
189.	Stefaniak Jacek	4157	Poznań	0 600186140	j.stefaniak@poczta.fm
190.	Stuligrosz Alina	2803	Poznań	0 608559499	stuligrosz@o2.pl
191.	Surma Jerzy	294	Chodzież	0 602673352	surma@post.pl
192.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	0 601986149	wycena.swierek@gmail.com
193.	Szarafińska Adrianna	4582	Poznań	0 603225886	szaraf.ada@gmail.com
194.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczycza	0 601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
195.	Szczepańska Elżbieta	4008	Poznań	0 604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
196.	Szczepański Andrzej	4094	Swarzędz	0 504267167	andszc1@wp.pl
197.	Szczurek Grzegorz	4172	Skórzewo	0 606376068	grzegorz.szczurek@cwm.pl
198.	Szulc Hanna	1475	Poznań	0 601534787	hasko@hasko.com.pl
199.	Szymańska Krystyna	880	Poznań	0 502596962	krystyna.sz@neostrada.pl
200.	Szymków Aleksander	703	Piła	0 502131054	real@pila.top.pl
201.	Taczala-Kulińska Izabela	4329	Poznań	0 604833226	izabela_taczala@go2.pl
202.	Tadych Joanna	4214	Poznań	0 507155485	joanna.tadych@ rzeczoznawca.biz.pl
203.	Talarski Piotr	3774	Leszno	0 603668789	piotr@talster.note.pl
204.	Talarski Stanisław	1601	Leszno	0 605366322	stanislaw@talster.note.pl
205.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podg.	0 505043197	marek.tarandt@konsulmasz.pl
206.	Tierling Maria	881	Poznań	0 605765088	maria.tierling@gmail.com
207.	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	0 604399668	krzysztoftomczyk@tlen.pl
208.	Trojanek Maria	3160	Poznań	0 602139455	mariaTrojanek@wp.pl
209.	Tuczyński Władysław	2126	Biedrusko	0 508258250	wladt@interia.pl
210.	Tyma Jan	705	Piła	0 673516234	
211.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dopiewo	0 691035295	adam.t1@neostrada.pl
212.	Wachowiak Tomasz	2127	Gniezno	0 601961925	t_wachowiak@poczta.onet.pl
213.	Walczak Anna	4750	Poznań	0 512301104	a.walczak@biuroremin.pl
214.	Walczak Bogdan	882	Poznań	0 605219833	wapri@wp.pl
215.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	0 601445979	remin@poczta.onet.pl
216.	Walicki Marian	2996	Mosina	0 618136485	
217.	Waszak Lidia	4817	Strzałkowo	0 660458179	lidiawaszak@wp.pl
218.	Wefnicki Maciej	4672	Poznań	0 691736951	biuro@wefnicki.pl
219.	Wierzchowska Agnieszka	3761	Poznań	0 604160115	agwi@interia.pl
220.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	0 502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
221.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	0 507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
222.	Witczak Anna	3519	Konin	0 504026198	geowik@wp.pl
223.	Witczak Marian	3255	Leszno	0 609801201	mwitczak@poczta.fm
224.	Wituski Maciej	3655	Poznań	0 601770209	m.wituski@gazeta.pl
225.	Wojciechowska Elżbieta	1559	Piła	0 509376150	wojciechowska_ela@yahoo.pl
226.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	0 601055391	w.wojdyla@leszno.home.pl
227.	Wojdyła Wojciech	3657	Poznań	0 509044334	w.wojdylo@2com.pl
228.	Wojtynek Roman	2144	Poznań	0 618665024	r.wojtynek@neostrada.pl
229.	Wolska Elżbieta	3659	Ostrów Wlkp.	0 603848828	elzbietaWolska@interia.pl
230.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	0 602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
231.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	0 603126701	a.w33@wp.pl
232.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	0 606934373	bwrutniak@poczta.onet.pl
233.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	0 655261350	etomwys@op.pl
234.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	0 660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
235.	Zalwert Aleksy	1560	Chodzież	0 504081632	biurogeometra@opcza.onet.pl
236.	Zawadka Ireneusz	4431	Turek	0 603624810	irekzawadka@poczta.onet.pl
237.	Zawadka Marian	327	Turek	0 604436899	biurozawadka@op.pl
238.	Zembal Jerzy	794	Poznań	0 606159384	jzembal@wp.pl
239.	Zielewicz-Śledzińska Dorota	4388	Poznań	0 507643043	dorota07@tlen.pl
240.	Zielezińska Barbara	4065	Suchy Las	0 602356013	barbara.zielezinska@geneva.pl
241.	Ziemiańska Anna	4555	Poznań	0 509728889	anna.ziemianska@gmail.com
242.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	0 606683002	janz22@poczta.onet.pl
243.	Żywica Piotr	2345	Konin	0 601794418	innovator@onet.pl