

**Biuletyn CPRF Wrzesień 2008**  
**Rynek nieruchomości komercyjnych**

**Spis treści**

<b>Tytuł</b>	<b>Strona</b>
Wartość Rynkowa a Przyjęty Sposób Użytkowania	2
Bezpodstawne i Uzasadnione Naliczanie Opłaty Planistycznej	4
Praktyczne Spojrzenie na Wycenę Wynagrodzenia za Służebność Przejazdu i Przechodu	7
Niedoskonałe Określanie Wartości Rynkowych Nieruchomości Zajętych pod Drogi	10
Osiągnięcia CP Roman Fortuna Sp. z o.o. w 2008 roku	12

## Wartość Rynkowa a Przyjęty Sposób Użytkowania

Zgodnie z obowiązującymi nowouchwalonymi Krajowymi Standardami Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM) o symbolu KSWP1: „Wartość Rynkowa i Wartość Odtworzeniowa”, rzeczoznawca majątkowy w celu określenia wartości rynkowej powinien ustalić sposób najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości lub optymalny sposób użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu wykorzystania nieruchomości lub jego innego potencjalnego (alternatywnego) sposobu użytkowania. Należy przy tym zaznaczyć, że Krajowe Standardy Wyceny PFSRM zdecydowanie sugerują, że analiza wariantów optymalnego sposobu użytkowania stanowi przedmiot odrębnego opracowania. Jednakże w uzgodnieniu z zamawiającym operat szacunkowy może zawierać taką analizę. Nowowprowadzone Krajowe Standardy Wyceny PFSRM podnoszą rangę optymalnego sposobu użytkowania.

### Krajowe Standardy Wyceny

Zgodnie z uchwałą Rady Krajowej PFSRM Nr 26/07 z dnia 12 grudnia 2007r. został określony sposób i zakres stosowania standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Od 01.03.2008r. niżej wymienione standardy zawodowe powinny stanowić obowiązujące reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego:

#### **Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe (KSWP)**

KSWP 1: Wartość Rynkowa i Wartość Odtworzeniowa

KSWP 3: Operat Szacunkowy

#### **Krajowe Standardy Wyceny – Specjalistyczne (KSWs)**

KSWs 1: Standardy Wyceny dla Celów Publicznych.

KSWs 1.1. Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty.

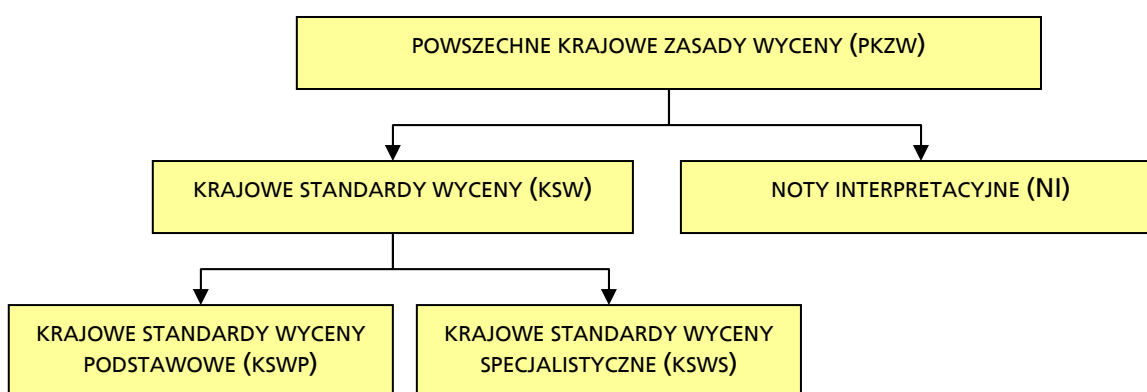
KSWs 2: Wycena dla Celów Sprawozdań Finansowych w Rozumieniu Ustawy o Rachunkowości.

KSWs 3: Wycena dla Zabezpieczenia Wierzytelności.

Dotychczasowym standardom zawodowym PFSRM obowiązującym od 1995r (symbole np: III.6, V.4) przyznano charakter Tymczasowych Not Interpretacyjnych a obowiązują standardy zawodowe jedynie wskazane w w/w uchwale. Należy jednak zaznaczyć, że część dotychczasowych standardów zawodowych PFSRM została wycofana ze stosowania ze względu na zastąpienie ich nowymi w/w standardami lub negatywną oceną aktualności ich treści.

Obecnie w trakcie opracowania są Krajowe Standardy Zawodowe PFSRM o symbolu KSWP 2: Wartości Inne niż Wartość Rynkowa, oraz trzy Noty Interpretacyjne: NI 1: Podejście porównawcze, NI 2: Podejście dochodowe, NI 3: Podejście kosztowe.

### **Wykres 1: Struktura Obowiązujących Krajowych Standardów Wyceny PFSRM**



## **Sposób Optymalnego Użytkowania**

Znaczącą część Standardu Zawodowego PFSRM o symbolu KSWP 1: „Wartość Rynkowa i Wartość Odtworzeniowa” poświęca się definicji Optymalnego Sposobu Użytkowania nieruchomości. Konieczność stworzenia definicji Optymalnego Sposobu Użytkowania uzasadnia się czynnikami ogólnogospodarczymi i społecznymi. Nieruchomości zabudowane i niezabudowane jako dobro rzadkie wymagają optymalizacji ich wykorzystania. Ponadto optymalny sposób użytkowania odwzorowuje zachowania rynku, na którym racjonalnie myślący i postępujący inwestor dąży do optymalnego sposobu użytkowania swoich nieruchomości.

Krajowe Standardy Wyceny PFSRM definiują wartość rynkową nieruchomości jako najbardziej prawdopodobną jej cenę, możliwą do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do eksponowania na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Zgodnie ze Standardem Zawodowym KSWP 1 sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i dające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Pojęcie użytkowanie „fizycznie możliwe” oznacza wymóg ustalenia czy w szczególności takie czynniki jak: kształt, powierzchnia, ukształtowanie terenu, dostępność mediów, nośność gruntów, stan techniczny i funkcjonalny zabudowy, mogą powodować, iż wyceniana nieruchomość może być nieprzydatna dla rozważanego dla niej optymalnego użytkowania.

Pojęcie „prawnie dopuszczalne” oznacza, że rzeczoznawca majątkowy musi określić, czy rozważany sposób użytkowania jest zgodny z prawem. Prawa ustanowione na nieruchomości, a także ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących w szczególności: planowania i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa budowlanego, mogą wykluczyć niektóre sposoby użytkowania nieruchomości.

Sposób użytkowania, który nie jest możliwy fizycznie lub nie jest dopuszczalny prawnie nie może być rozważany jako sposób optymalnego użytkowania.

Pojęcie „opłacalności ekonomicznej” oznacza, że przyjęty sposób użytkowania może przynieść w szczególności dochód równy lub wyższy niż suma potrzebna do pokrycia wydatków i zwrotu zaangażowanego kapitału.

## **Podsumowanie**

Wartość rynkowa jest fundamentalnym pojęciem w wycenie wartości nieruchomości. W zależności od występujących w danym okresie czynników gospodarczych, politycznych, społecznych i prawnych wartość rynkowa jest jednak różnie postrzegana i interpretowana. Znacząca praktyka wycen wartości nieruchomości w Polsce wskazuje, że rzeczoznawcy majątkowi określają wartość rynkową nieruchomości według aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości. Jednakże w środowisku rzeczoznawców majątkowych pojawiały się coraz częściej głosy, iż wycena wartości rynkowej nieruchomości powinna być poprzedzona analizą optymalnego sposobu użytkowania wycenianej nieruchomości. Związane jest to wykorzystaniem potencjału drzemącego w terenach inwestycyjnych, nieruchomościach zabudowanych oraz potrzebą naturalnego rynkowego zoptymalizowania ich sposobu użytkowania. Powyższe żądania były na tyle uzasadnione, że znalazły swój finał w opracowanym standardzie KSWP1 i z pewnością w coraz większym stopniu analiza optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości dla celów oszacowania wartości rynkowej nieruchomości będzie uwzględniana w codziennej pracy rzeczoznawców majątkowych.

## Bezpodstawne i Uzasadnione Naliczanie Opłaty Planistycznej

Wpływ uchwalenia nowego lub zmiana dotychczasowego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego interpretowany jest najczęściej jako wzrost wartości nieruchomości. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości, właściciel lub użytkownik wieczysty przy jej sprzedaży zobowiązany jest wnieść do gminy/miasta opłatę nazywaną planistyczną.

W przepisach prawnych sprawa przedstawiona jest w sposób jasny i oczywisty jednak w praktyce powstaje wiele nieporozumień i problemów. Główną ich przyczyną bywa niewłaściwie lub bezpodstawnie naliczona opłata, która powoduje nienależne roszczenia gminy/miasta wobec właścicieli nieruchomości.

### Podstawy Naliczania Opłaty Planistycznej

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła to właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości przy jej sprzedaży wnosi do gminy jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość tej opłaty, zwanej planistyczną, nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Warunkiem pobrania opłaty jest konieczność jednoczesnego spełnienia niżej wymienionych warunków:

1. wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia nowego lub zmiany dotychczasowego planu miejscowego,
2. określeniu w planie miejscowym stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę do naliczenia opłaty,
3. sprzedaży przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości lub jej części,
4. zgłoszeniu roszczenia o pobranie opłaty w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

### Procedura Określania Wartości Rynkowej Nieruchomości dla Ustalenia Opłaty Planistycznej

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia nowego lub zmiany istniejącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się:

1. przeznaczenie nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą,
2. przeznaczenie nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie,
3. stan nieruchomości z dnia wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany,
4. ceny z dnia zbycia nieruchomości.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia opłaty planistycznej nie uwzględnia się: części składowych nieruchomości (budynków, urządzeń trwale z gruntem związanych, nasadzeń).

Wzrost wartości nieruchomości stanowi 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.

### **Przykład Zmian w Planie Miejscowym**

Opłata planistyczna może być naliczona, a następnie pobrana, jeżeli przeznaczenie nieruchomości w nowym planie lub po zmianie dotychczasowego planu wywołało wzrost jej wartości przez dopuszczenie możliwości zagospodarowania nieruchomości w sposób atrakcyjniejszy inwestycyjnie niż dotychczas. W naszych rozważaniach rozpatrzmy możliwość wzrostu wartości nieruchomości w wyniku zmiany planu miejscowego.

Zmiany w zapisach miejscowego planu, mogą różnie oddziaływać na wartość rynkową poszczególnych nieruchomości, choćby były one położone na obszarze o jednorodnym przeznaczeniu przed i po zmianie planu miejscowego. Możliwości zagospodarowania poszczególnych nieruchomości w różnym stopniu ulegają zmianie, a może się zdarzyć, iż zmiana miejscowego planu nie wpłynie na zmianę wartości nieruchomości.

Przytoczymy tu przykład, oparty na rzeczywistym przypadku, dwóch nieruchomości położonych na obszarze o jednorodnym przeznaczeniu oznaczonym w miejscowym planie symbolem U. Wspomniany obszar U obejmuje jedynie dwie nieruchomości. Jedną z nich stanowi nieruchomość zabudowaną której praktycznie cała powierzchnia jest zagospodarowana przez wzniesione na niej budynki i utwardzone place, druga nieruchomość jest niezabudowana i niezagospodarowana. Przy czym powierzchnia terenu nieruchomości zabudowanej stanowi 50% łącznej powierzchni całej strefy U. Wspomniany plan miejscowy uległ zmianie, zmiany dotyczące zasad zagospodarowania w ramach obszaru oznaczonego symbolem U dotyczyły głównie obowiązku zachowania określonej wielkości powierzchni biologicznie czynnej. Poniżej przeprowadzimy krótkie rozważanie na temat możliwości zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości w zależności od ustaleń miejscowego planu przed i po jego zmianie.

#### Zasady zagospodarowania obszaru U przed zmianą planu miejscowego

Plan miejscowy przed zmianą ustalał obowiązek zachowania minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej w obszarze objętym **daną planowaną inwestycją**.

#### Zasady zagospodarowania obszaru U po zmianie planu miejscowego

Po przeprowadzonej zmianie plan miejscowy ustala obowiązek zachowania średniego minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej **dla całego obszaru strefy U**.

### **Wpływ Zmiany Planu Miejscowego na Wartości Nieruchomości**

Zmiana w miejscowym planie polegająca na zmniejszeniu o 20 % powierzchni biologicznie czynnej koniecznej do zachowania na analizowanym obszarze strefy U na pierwszy rzut oka wprowadza możliwość zagospodarowania większego terenu. Jednak w kontekście poszczególnych nieruchomości położonych na obszarze U zmiana ta wywołuje odmienne skutki. Poniżej przeanalizowano wpływ zmiany planu na wartość dwóch wspomnianych nieruchomości: zabudowanej, której praktycznie cały obszar jest zagospodarowany oraz niezabudowanej i niezagospodarowanej.

#### Nieruchomość zabudowana

Ustalenia planu miejscowego po jego zmianie zmniejszają wymaganą wielkość zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, co daje podstawę do wnioskowania iż wprowadzają potencjalną możliwość realizacji dodatkowej zabudowy. Jednak przykładowa nieruchomość w chwili zmiany planu miejscowego była w pełni zagospodarowana i fizycznie nie ma możliwości zwiększenia jej powierzchni zabudowy. Nie ma realnych możliwości skorzystania z możliwości jaką daje nowy plan miejscowy w zakresie zwiększenia terenu zagospodarowanego. W wyniku czego w przedmiotowej sprawie zmiana ustaleń planu

miejscowego w zakresie obowiązku zachowania powierzchni biologicznie nie ma wpływu na wartość gruntu w pełni zagospodarowanej nieruchomości. Wartość rynkowa gruntu w pełni zabudowanej nieruchomości przy uwzględnieniu jej przeznaczenia przed i po zmianie planu miejscowego jest taka sama. Wniosek jest następujący: nie ma przesłanki do naliczenia opłaty planistycznej, gdyż nie został spełniony warunek wzrostu wartości nieruchomości.

#### Nieruchomość niezabudowana

Zmiany miejscowego planu posiadają zupełnie inną siłę oddziaływania na wartość nieruchomości niezabudowanej i niezagospodarowanej. Zmniejszenie wielkości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wymaganej do zachowania, wprowadza możliwość zagospodarowania o 20% więcej powierzchni gruntu tej nieruchomości. W rezultacie może występować wzrost wartości gruntu przedmiotowej nieruchomości na skutek zamiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyniku czego pobranie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek zamiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być jak najbardziej uzasadnione. Jednak nie w tym przypadku ponieważ nieruchomość zabudowana będąc całkowicie zagospodarowana i której powierzchnia stanowi 50 % całkowitej powierzchni strefy U, praktycznie pozostawiła możliwość realizacji zabudowy na 20 % powierzchni nieruchomości niezabudowanej (10% powierzchni całej strefy U). Czyli o 20 % mniej niż przed zmianą planu miejscowego. Wniosek jest następujący: nie ma przesłanki do naliczenia opłaty planistycznej, gdyż nie został spełniony warunek wzrostu wartości nieruchomości. Wręcz odwrotnie właściciel/użytkownik wieczysty nieruchomości niezabudowanej może oczekiwać odszkodowania od gminy/miasta za spadek wartości rynkowej posiadanej przez niego nieruchomości.

#### **Podsumowanie**

Uchwalenie lub zmiana miejscowego planu może powodować wzrost, spadek lub nie wpływać na wartość gruntów objętych tym planem. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia konkretnego obszaru pod lokalizację określonej funkcji mają zróżnicowaną siłę oddziaływania na wartość poszczególnych rodzajów nieruchomości. Na przykładzie rozstrzygnięć dotyczących konieczności zachowania powierzchni biologicznie czynnej przedstawiono dwa skrajne przypadki, w których zmiana miejscowego planu nie oddziaływała na wartość gruntu oraz nie powodowała wzrostu jego wartości. Podobnych przypadków w praktyce może być znacznie więcej, często w wyniku błędnej interpretacji przepisów i niewłaściwej oceny sytuacji dochodzi do nieuzasadnionego naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Poprawienie istniejącego stanu rzeczy wymaga szerszego zrozumienia zagadnienia przez urzędników samorządowych.

## Praktyczne Spojrzenie na Wycenę Wynagrodzenia za Służebność Przejazdu i Przechodu

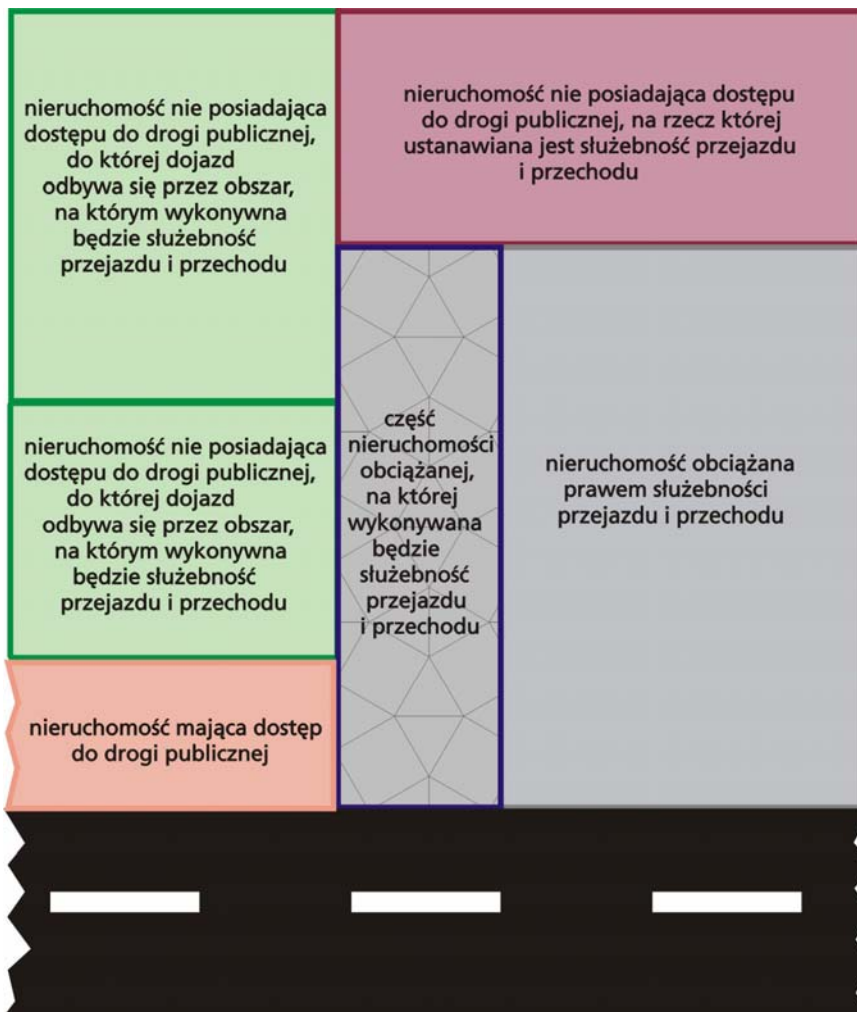
### Praktyczny Przykład Określenia Wynagrodzenia z Tytułu Ustanowienia Prawa Służebności Przejazdu i Przechodu

W celu lepszego zobrazowania przedstawianego zagadnienia warto zamieścić tu prosty przykład potrzeby ustanowienia prawa służebności przejazdu i przechodu. Załóżmy, że przykładowa służebność ma być prawem nieograniczonym w czasie. Przejazd wykonywany ma być na oznaczonej części nieruchomości obciążonej w ten sposób, iż nie będzie powodował znacznych utrudnień i nie będzie negatywnie wpływał na jej pozostały obszar.

Gdy prawo służebności przejazdu i przechodu nie powoduje szkód na nieruchomości obciążonej np. konieczność wycięcia drzew, zburzenia budynków, a polega jedynie na wykorzystaniu jej części gruntu jako drogi dojazdowej do innej nieruchomości, określenie wysokości wynagrodzenia będzie mogło być oparte na wartości rynkowej części gruntu służącej do wykonywania przejazdu. Przy określaniu wartości rynkowej gruntu należy uwzględnić wszystkie czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości obciążonej takie jak rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz inne dostępne dane.

W analizowanym przypadku określenie wartości rynkowej części gruntu przeznaczonego na urządzenie drogi dojazdowej do nieruchomości nie posiadającej dostępu do drogi publicznej nie przysparza wielu trudności.

Kolejnym krokiem, który należy podjąć jest rozważanie czy zaistniały inne istotne okoliczności mające wpływ na wysokość wynagrodzenia. Między innymi należy uwzględnić fakt, że teren, na którym będzie wykonywana służebność gruntowa stanowi również drogę dojazdową do innych nieruchomości nieposiadających dostępu do drogi publicznej oraz właściciel nieruchomości obciążonej będzie również korzystał z tej drogi. Wysokość wynagrodzenia powinna odzwierciedlać stopień w jakim właściciel nieruchomości nie posiadającej dostępu do drogi publicznej korzysta z obszaru, na którym wykonywana jest służebność w porównaniu ze stopniem korzystania z tego terenu również przez innych właścicieli nieruchomości. Poniżej zamieszczono trzy przypadki obrazujące zróżnicowanie czynników mogących mieć wpływ na wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia prawa służebności przejazdu i przechodu.



#### Przypadek 1

Gdy nieruchomości, do których dojazd odbywa się przez obszar, na którym wykonywana jest służebność wykazują:

- porównywalną wielkość,
- taki sam rodzaju i intensywność korzystania z obszaru, na którym wykonywana jest służebność przez ich właścicieli

to wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia prawa służebności przejazdu i przechodu może być uzależniona jedynie od ilości nieruchomości, do których dojazd odbywa się przez obszar, na którym wykonywana jest służebność.

#### Przypadek 2

Gdy nieruchomości, do których dojazd odbywa się przez obszar, na którym wykonywana jest służebność wykazują:

- różny rodzaj i intensywność korzystania z obszaru, na którym wykonywana jest służebność przez ich właścicieli

to w celu określenia wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia prawa służebności przejazdu i przechodu należy wyłonić odpowiednie kryterium oceny intensywności korzystania z obszaru, na którym wykonywana jest służebność przez poszczególnych właścicieli nieruchomości

nieposiadających dostępu do drogi publicznej, np. ilość przejeżdżających samochodów, ilość mieszkań znajdujących się w budynkach wzniesionych na nieruchomościach, wielkość powierzchni zabudowy budynków wzniesionych na nieruchomościach. Kryterium to powinno pozwalać na prawidłowe oszacowanie stopnia korzystania z obszaru, na którym wykonywana jest służebność przez poszczególnych właścicieli nieruchomości nieposiadających dostępu do drogi publicznej.

### Przypadek 3

Gdy nieruchomości, do których dojazd odbywa się przez obszar, na którym wykonywana jest służebność wykazują:

- brak możliwości oszacowania rodzaju i intensywność korzystania z obszaru, na którym wykonywana jest służebność przez ich właścicieli

to w celu określenia wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia prawa służebności przejazdu i przechodu najodpowiedniejszym kryterium porównawczym jest wielkość powierzchni nieruchomości/działek ewidencyjnych do których dojazd odbywa się przez grunt, na którym wykonywana jest służebność. Odzwierciedla ona w tym przypadku najlepiej intensywność i potencjał korzystania z obszaru, na którym wykonywana jest służebność przez poszczególnych właścicieli nieruchomości nie posiadających dostępu do drogi publicznej.

### Właściciel nieruchomości obciążonej korzysta z obszaru, na którym wykonywana jest służebność

Warto tu zaznaczyć, że jeśli istnieją przesłanki wskazujące na to, że właściciel nieruchomości obciążonej korzysta i będzie korzystał z obszaru, na którym wykonywana jest służebność w podobnym stopniu do właścicieli nieruchomości nieposiadających dostępu do drogi publicznej powinno to zostać uwzględnione przy określaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

### **Podsumowanie**

Przedstawione powyżej rozważania w zakresie praktycznych możliwości określania wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia prawa służebności przejazdu i przechodu wynikają z rzeczywistych sytuacji z jakimi spotykają się właściciele nieruchomości w naszym kraju. Przytoczony przykład prawa służebności przejazdu i przechodu stanowi wąskie studium przypadków, które w praktyce jest znacznie obszerniejsze. Prawidłowe uwzględnienie wszystkich aspektów mających wpływ na oszacowanie wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności praktycznie wymaga w każdym przypadku indywidualnego podejścia do analizowanej sytuacji.

## Niedoskonałe Określanie Wartości Rynkowych Nieruchomości Zajętych pod Drogi

Konstrukcja obowiązujących regulacji prawnych w Polsce dotyczących zasad określania wartości nieruchomości przejmowanych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego pod lokalizację dróg publicznych, na podstawie których określa się z tego tytułu wysokość odszkodowania, wymagają wnikliwego zrozumienia i właściwego ich stosowania przy sporządzaniu przez rzeczoznawców majątkowych operatów szacunkowych.



### Przepisy Obowiązujące

Podstawowymi narzędziami prawnymi określającymi zasady, którymi powinien kierować się rzeczoznawca majątkowy przy wycenie tego typu nieruchomości są min.:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Uogn),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Do przepisów prawnych opisanych w wymienionych powyżej aktach należą min. art. 134 Uogn, który określa:

1. *Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.*
2. *Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.*
3. *Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.*
4. *Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.*

Zasady określania wartości określone w Rozporządzeniu Rady Ministrów o którym mowa powyżej to min. §36 ust 1, który mówi, że:

*„Przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów odpowiednio przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne”.*

Powyższe uregulowania prawne miały na celu doprowadzić do określania w operatach szacunkowych wartości rynkowych, na podstawie których ustalane jest odszkodowanie za nieruchomości zajęte.

## **Informacje o Cenach z Aktów Notarialnych**

Z uwagi na obowiązujący stan prawny, między innymi Ustawę z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (specustawę), nie ma już cen transakcyjnych sprzedaży tego typu nieruchomości opisywanych w aktach notarialnych. Nieruchomości te nabywane są przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z mocy prawa. Określanie wartości rynkowej gruntów pod drogi publiczne dokonywane jest w praktyce jedynie dla celów ustalenia odszkodowania za tereny zajęte, dla których stosuje się przepisy Uogn powołane powyżej.

## **Wpływ Regulacji Prawnych na Kształtowanie się Cen Transakcyjnych**

Biorąc pod uwagę powyższe, §36 ust 1 Rozporządzenia Rady Ministrów stał się tym samym niemożliwym do stosowania, ponieważ jego brzmienie w obowiązującej formie wydaje się być sprzecznym z art. 134 Uogn. Już wcześniej przepis ten wywoływał wiele kontrowersji. Bezwzględne jego stosowanie mogło prowadzić do uzyskiwania znacznie skrajnych wartości za tereny o podobnych cechach położonych w bezpośredniej bliskości, ponieważ odnoszono się do cen osiągniętych w drodze uzgodnień/negocjacji z właścicielami lub w drodze wyłączenia. Ceny te znacznie różniły się od siebie w zależności od etapu procesu inwestycyjnego związanego z budową drogi.

Najniższe ceny osiągalni za swoje nieruchomości właściciele w początkowym etapie procesu inwestycyjnego, podczas gdy podejmowane były decyzje o lokalizacji drogi. Do nabycia dochodziło przeważnie z inicjatywy/roszczeń właścicieli o szybkie nabycie. Ceny terenów odnotowywały wzrost w kolejnych etapach. Najwyższe, jednostkowe ceny osiąmane były za niewielkie ostatnie tereny niezbędne do rozpoczęcia inwestycji. Ceny te znacznie przekraczały ceny rynkowe i nierzadko poziom ich był wyższy od cen gruntów budowlanych w sąsiedztwie.

Co za tym idzie, możliwym scenariuszem było niezamierzone zaniżanie wartości nieruchomości określonych w operatach szacunkowych lub ich przeszacowywanie. O ile drugi przypadek nie był bezpośrednio dotkliwy dla społeczeństwa o tyle ustalona na podstawie zaniżonej wartości wysokość odszkodowania za teren zajęty pod budowę drogi publicznej nie była adekwatna do posiadanego przed zajęciem majątku.

## **Wycena Wartości Gruntów pod Drogi Publiczne**

W obowiązującym stanie prawnym, wartość gruntów pod drogi publiczne powinno określać się na podstawie wartości nieruchomości z których wydzielono te gruntu stosując przepisy art. 134 i art. 135 Uogn. Zmiany wymaga niewątpliwie §36 ust 1. Rozporządzenia Rady Ministrów, którego w aktualnej formie nie powinno się stosować.

## Osiągnięcia CP Roman Fortuna Sp. z o.o. w 2008 roku

<b>Usługi</b>	<b>Ilość</b>	<b>Wartość w Euro</b>
Pośrednictwo przy wynajmie powierzchni biurowych i magazynowych	20 000 m <sup>2</sup>	
Pośrednictwo przy kupnie i sprzedaży terenów inwestycyjnych	15 ha	10,0 mln
Wycenione nieruchomości		0,5 mld

Od początku 2008 roku firma CP Roman Fortuna Sp. z o.o. wyceniła istniejące i planowane budynki biurowe, kompleksy magazynowe, obiekty handlowo-usługowe, kompleksy mieszkaniowe i tereny inwestycyjne o łącznej wartości około 0,5 miliarda Euro .

Natomiast w zakresie obrotu nieruchomościami komercyjnymi wynajęliśmy około 20 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowych i uczestniczyliśmy w transakcjach sprzedaży 15,0 ha o całkowitej wartości około 10 milionów Euro.