



**POLSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW  
WYCENY NIERUCHOMOŚCI  
ZARZĄD GŁÓWNY**  
*POLISH SOCIETY OF REAL ESTATE VALUERS  
THE BOARD OF ADMINISTRATION*

00-043 Warszawa, ul. Czackiego 3/5, blok B, pokój 422, tel./fax: 022 828-64-54

---

**BIULETYN  
PSRWN  
Nr 102  
styczeń 2015 r.**

*Szanowne Koleżanki!  
Szanowni Koledzy!*

*W niniejszym numerze Biuletynu znajdziecie wspólny materiał prof. Andrzeja Hopfera i śp. dr inż. Eugeniusza Olearczuka na temat budynków pasywnych i zagadnień związanych z ich wyceną, obszerny artykuł dr Jerzego Filipiaka o wycenie utraconych korzyści na mieniu nieruchomym, a także mój skromy, lecz nieco prowokacyjny tekst poświęcony jakości danych o cenach transakcyjnych nieruchomościami, które to dane są przecież podstawowym elementem naszego, rzeczoznawczego warsztatu. Poza tym polemiczny artykuł Marka Ślusarczyka o ważnej roli średniej arytmetycznej w wycenie nieruchomości podejściem porównawczym. Ponadto możecie zapoznać się z pismem jakie Zarząd Główny PSRWN wystosował do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a które dotyczy dostępu rzeczoznawców do materiałów Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w świetle znowelizowanej ustawy Prawo Geodezyjne i Kartograficzne. Na końcu Biuletynu zamieszczono wskaźniki cen mieszkań w miastach wojewódzkich.*

*Dziękuję autorom tekstów za wysiłek włożony w ich powstanie, a do wszystkich Was, członków PSRWN, zwracam się z prośbą o dzielenie się na łamach Biuletynu Waszymi doświadczeniami zawodowymi.*

*Zapraszam do lektury*

*Sebastian Kokot*

## SPIS TREŚCI

Wartość rynkowa budynków pasywnych.....	4
Parę krytycznych uwag na temat jakości danych dotyczących transakcji nieruchomości.....	14
Utracone korzyści na mieniu nieruchomym, jako przedmiot wyceny rzeczoznawcy majątkowego.....	20
Średnia arytmetyczna – podstawowe narzędzie szacowania w podejściu porównawczym .....	41
Pismo Zarządu Głównego PSRWN do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych .....	55
Indeksy cen mieszkań.....	57

Andrzej Hopfer  
Eugeniusz Olearczuk



## Wartość rynkowa budynków pasywnych

### Podstawowe pojęcia:

**Nieruchomość** to część powierzchni ziemskiej wraz elementami trwale z nią związanymi, będąca przedmiotem odrębnych praw własności, a w szczególnych przypadkach budynek, budowla, urządzenie lub lokal, które odrębnie od gruntu stanowią przedmiot prawa własności.

**Wartość rynkowa** to najbardziej prawdopodobna cena, którą można uzyskać za nieruchomość na wolnym i niezależnym rynku przy spełnieniu takich warunków jak niezależność uczestników transakcji, możliwość poprawnego wyeksponowania na rynku i wystarczający czas do wynegocjowania warunków umowy i ceny transakcyjnej.

Sposoby określania wartości rynkowej nieruchomości w Polsce podzielone są na trzy podejścia: porównawcze, dochodowe i mieszane. W każdym z tych podejść budynek jako część składowa nieruchomości jest w zasadzie traktowany jako główny element decydujący o wartości rynkowej nieruchomości a w przypadku podejścia dochodowego nieruchomość jako źródło dochodu jest traktowana całościowo – grunt wraz z budynkiem. Innym rodzaje wartości stosowanym w polskim systemie szacowania jest tak zwana **wartości odtworzeniowa** która może odnosić się tylko do budynku (koszt jego odtworzenia lub zastąpienia pomniejszony o stopień zużycia) lub jako wartość odtworzeniowa całej nieruchomości zgodnej z jej definicją – jako koszt odtworzenia pomniejszony o stopień zużycia wraz z ceną (wartości rynkową)

gruntu.

Jak z tego krótkiego wstępu wynika wartości rynkowa nieruchomości w Polsce w każdym przypadku gdy na tej nieruchomości występuje budynek uwzględnia głównie lub wyłącznie wartość tego budynku.

### ZESTAWIENIE PODEJŚĆ, METOD I TECHNIK STOSOWANYCH PRZY WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

PODEJŚCIA	METODY	TECHNIKI
1. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	1.1. Porównywania parami	
	1.2. Korygowania ceny średniej	
	1.3. Analizy statystycznej rynku	
2. PODEJŚCIE DOCHODOWE	2.1. Inwestycyjna	2.1.1. Kapitalizacji prostej
		2.1.2. Dyskontowania strumieni pieniężnych
	2.2. Zysków	2.2.1. Kapitalizacji prostej
		2.2.2. Dyskontowania strumieni pieniężnych
3. PODEJŚCIE KOSZTOWE	3.1. Kosztów odtworzenia	3.1.1. Szczegółowa
		3.1.2. Elementów scalonych
		3.1.3. Wskaźnikowa
	3.2. Kosztów zastąpienia	3.2.1. Szczegółowa
		3.2.2. Elementów scalonych
		3.2.3. Wskaźnikowa
4. PODEJŚCIE MIESZANE	4.1. Pozostałościowa	
	4.2. Kosztów likwidacji	4.2.1. Szczegółowa
		4.2.2. Elementów scalonych
		4.2.3. Wskaźnikowa
	4.3. Stawki szacunkowej gruntów	

Do uzupełnienia tego wprowadzenia i uzyskania zgodności niniejszego wystąpienia z jego tytułem, przedstawiamy wybrane elementy metodyki analizy ekonomicznej budowy i eksploatacji nieruchomości budynkowej.

**W budynku pasywnym identyfikuje się** (w fazie istnienia)/(antycypuje się w fazie projektowania):

1. Nakłady inwestycyjne z wyróżnieniem nakładów rodzajowych (i) w danych/ przyjmowanych okresach (k) – Nik
2. Wydatki eksploatacyjne z wyróżnieniem wydatków rodzajowych (i) i wydatków sytuacyjnych (j) w danych/ przyjmowanych okresach (k) – Wijk
3. Przychody eksploatacyjne z wyróżnieniem przychodów rodzajowych (i) i przychodów sytuacyjnych (j) w danych/ przyjmowanych okresach (k) – Pijk

Nakłady, wydatki i przychody rodzajowe (i) są związane z i – tymi wyodrębnionymi do analizy ustrojami budowlanymi i systemami budynkowymi do danego wariantu rozwiązania pasywnego.

W budynku pasywnym umownie przyjmuje się:

- a. Ustroje budowlane:
  - i =1: ustrój dachowy
  - 2: ustrój nośny
  - 3: ustrój przegrodowy
  - 4: ustrój fundamentalny
- b. Systemy budynkowe:
  - 5: pozyskiwanie ciepła pasywnego
  - 6: wentylacji (ogrzewania, klimatyzowania)
  - 7: ogrzewania wody
  - 8: rekuperacji ciepła
  - 9: dogrzewania
  - 10: system oświetlenia
  - 11: transportu (wewnętrzny)
  - 12: zarządzania/integracji systemów budynkowych

W budynku pasywnym wymagana jest samowystarczalność energetyczna (rezygnuje się z tradycyjnej instalacji grzewczej) i akcentowana jest ochrona środowiska (budynek przyjazny środowisku). System elektryczny budynku charakteryzuje standard wysokooszczędny

Wyodrębnione do analizy ekonomicznej sytuacje występujące w procesie eksploatacji budynku obejmują:

- j = 1: użytkowanie budynku\*
- 2: zasilanie budynku\*
- 3: utrzymanie budynku\*
- 4: zarządzanie budynkiem\*.

\* jego ustrojów budowlanych i systemów budynkowych

Analiza taka jest prowadzona w danych/przyjętych okresach, np. rocznych, numerowanych kolejno:

$$k=1,2,\dots,k_0$$

Szczególnym okresem prowadzonej analizy jest okres zwrotu nakładów inwestycyjnych.

Podstawowy algorytm analizy obejmuje aktualizowane przepływy kapitałowe dla antycypowanej budowy i przewidywanej eksploatacji budynków projektowanych lub dotychczasowe dyskontowane przepływy kapitałowe dla identyfikowanego/istniejącego budynku i rozważanych okresów jego dalszej eksploatacji prac charakterystykę:

$$F(k) = \sum_{(k)} \{ [\sum_{(i)} \sum_{(j)} (P_{ijk} - W_{ijk}) - \sum_{(i)} N_{ik}] / (1+q)^k \}$$

$$i=1,2,\dots,i_0 \quad j=1,2,\dots,j_0$$

gdzie: q – stopa aktualizacji.

Algorytm ten umożliwia: - określenie wartości pro pasywnych przedsięwzięć inwestycyjnych i – tego rodzaju po k okresach:

$$N_i = \sum_{(k)} N_{ik}$$

- określenie kosztów eksploatacyjnych odniesionych do budynku pasywnego i jego wyposażenia:

$$W_i = \sum_{(j)} \sum_{(k)} W_{ijk}$$

- określenie zwrotu zainwestowanych kapitałów:

$$T = k * T_0$$

gdzie:  $k^*$  - okres w którym  $F(k) = 0$

$T_0$  – cykl rozliczeniowy

- zdefiniowanie na przyjętych zmiennych i wyliczenie wskaźników ekonomicznych przedsięwzięcia, np.:

$$G(k) = M(k) / W(k)$$

- wykorzystanie danych analizy do wyceny rynkowej budynku, np.:

$$N_i, W_i, P_i, N_j, W_j, P_j$$

Analiza ekonomiczna w prezentowanym uproszczonym ujęciu może mieć liczne zastosowania:

- porównywanie i wybór opracowanych lub zestawionych wariantów rozwiązań konstrukcyjno-funkcjonalno-eksploatacyjnych budynków, w szczególności pasywnych:

$$F'' = \max\{F'_1, F'_{11}, \dots, F'_w, F'_0\}$$

gdzie:  $w$  – indeks wariantu rozwiązania

- porównanie danego/opracowanego budynku z budynkiem odniesienia, np.: z wzorcem budynku o określonym przeznaczeniu:

$$F - F^* = \Delta F$$

gdzie:  $F^*$  - wartość rozwiązania wzorca budynku pasywnego

- wycena danego projektu lub istniejącego budynku

$$Q = Q(N, W, P, F)$$

- zweryfikowanie/wyboru planu finansowego eksploatacji budynku:

$$H = \max\{(P, W)_r\}$$

gdzie:  $r$  - indeks wariantu planu



- opłacalności remontów/modernizacji budynków:

$$F(N,W,P)=F\{N\rightarrow\text{MIN}, W\approx\text{const}, P\rightarrow\text{max}\}$$

Z powyższych powiązań można wnioskować iż: dla budynków projektowanych, istniejących, modernizowanych, przewidywanych do dalszej eksploatacji bez zmiany lub ze zmianą przeznaczenia bardzo ważna jest charakterystyka ekonomiczna  $F(k)$  (znana jako NPV).

Umożliwia ona różne eksperymenty liczbowe o charakterze inwestycyjno-eksploatacyjnym dla przewidywanych zamierzeń kapitałowych, programów działania, weryfikowania planów finansowych gospodarowania i eksploataowania budynkami. W projektowaniu budynku pasywnego charakterystyka  $F$  jest podstawą analizy i wyboru warunków budowy i eksploatacji wariantów rozwiązań strukturalnych odpowiedzialnych za ukończenie, zakres i sposób funkcjonowania, a w konsekwencji pasywne parametry budynku.

W rozbudowie analizy ekonomicznej budynku pasywnego konieczne jest uwzględnienie:

- lokalizacji i rzeźby tereny w otoczeniu budynku
- charakteru bryły i kształtu budynku
- odbioru promieniowania ciepła słonecznego
- wykorzystania energii odnawialnej
- zysku ciepła ludzi, sprzętu domowego, wyposażenia budynku
- możliwości zmniejszenia zużycia wody i energii elektrycznej
- wykorzystania drzew do zaciemniania i osłony

Wnikliwego rozpatrzenia wymaga opracowanie charakterystyki:

$$F=F(s)$$

gdzie:  $s$ - powierzchnia (ewentualnie kubatura) budynku

Znajomość tej charakterystyki pozwoli na określenia wielkości budynku pasywnego mierzoną powierzchnią przy której:

$$F(s) \rightarrow F_{\max}$$

przy przyjętym pro pasywnym rozwiązaniu strukturalnym budynków, sposobie eksploatacji i złożonej intensywności eksploatacji – budowa i eksploatacja budynku będzie opłacalna.

Prowadzenie analizy ekonomicznej wymaga jednak zintegrowanej bazy danych: handlowych, technicznych, inwestycyjnych, eksploatacyjnych, prawnych (katalogi nakładów rzeczowych, cenniki, taryfy, oferty, normy, ...).

W przypadku budynków istniejących baza taka jest pomocna w ocenie przebiegu i wyniku gospodarowania budynkiem z punktu widzenia zrealizowanych, zdyskontowanych przebiegów kapitałowych; zawiera dokumentację sposobu realizacji prowadzonych działań i rozliczeń.

Dla budynków projektowanych zintegrowana baza danych ułatwia opracowanie i wybór wariantu rozwiązania pro pasywnego i przebadanie podstawowej relacji „nakłady inwestycyjne a wydatki eksploatacyjne” w klasie rozwiązań:

1. droższe inwestycyjnie – tańsze eksploatacyjnie,
2. tańsze inwestycyjnie – droższe eksploatacyjnie,
3. droższe inwestycyjnie – droższe eksploatacyjnie,
4. tańsze inwestycyjnie – tańsze eksploatacyjnie.

Przedstawione powyżej elementy analizy ekonomicznej wskazują na rozległość i wagę problemu uwzględnienia cech budynku pasywnego w procesie określania wartości rynkowej nieruchomości.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, że rzeczoznawca majątkowy w toku swojej pracy ma przestrzegać przepisów prawa i standardów zawodowych. Przepisy prawa to przede wszystkim ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późn. zmianami, Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla

zabezpieczenia wiarytelności” z dnia 4 stycznia 2010 r. Dokonywanie wyceny tj. określenia wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego wymaga znajomości cen transakcyjnych (zaistniałych, a więc historycznych, dotyczących nieruchomości podobnych do tych wycenianych). Zastosowanie tego podejścia do określania wartości rynkowej nieruchomości, której część składową stanowi budynek pasywny nie jest więc na razie możliwe bo ceny transakcyjne z których skorzysta rzeczoznawca, nie powstawały pod wpływem m.in. występowania na rynku nieruchomości budynków pasywnych.

Posługują się podejściem dochodowym rzeczoznawca opiera swoją opinię o wartości rynkowej nieruchomości o przewidywany dochód z tej nieruchomości, a więc tą sytuację którą dopiero prognozuje. W tej prognozie może uwzględnić pozytywny wpływ zmniejszających się kosztów eksploatacji części składowych nieruchomości, posługując się przedstawioną przez na „analizą” lub innym, własnym sposobem określania wpływu cech budynku pasywnego na obniżenie jego kosztów eksploatacji, a więc podwyższenie przewidywalnego dochodu z nieruchomości.

Jednak według nas najbardziej przydatnym obecnie sposobem uwzględnienia specyfiki budynku pasywnego przy określania jego wartości rynkowej jest posłużenie się podejście kosztowy. W tym celu powtarzamy definicję wartości odtworzeniowej nieruchomości według ustawy o gospodarce nieruchomościami: art. 153 ust. 3 *„Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta równa się kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości, przy podejściu tym określa się oddzielenie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych”*. Rozporządzenie z dnia 21 września 2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (art. 21 ust.1) stanowi: *„przy określaniu wartości odtworzeniowej za koszt nabycia gruntu o którym mowa w art. 153*

*ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przyjmuje się wartość rynkową gruntową o takich samych cechach”.*

Autorzy niniejszego opracowania przyjmują więc, że może to oznaczać tzw. Wartość odtworzeniowa może być traktowana jako wartość rynkowa w dacie wyceny – która to wartość w części dotyczącej udziału wartości budynku wartości całej nieruchomości może uwzględniać w procesie kosztów odtworzenia a zwłaszcza kosztów zastąpienia, energooszczędne elementy budynku pasywnego.

To ostania myśl która oznacza uznanie, że wartość odtworzeniowa nieruchomości jest różna wartości rynkowej jest wprawdzie sprzeczna z przepisem prawa tj. ustawą o gospodarce nieruchomości wyodrębniająca jako inną wartość odtworzeniową ale nie traktujemy tego jako łamanie prawa ale jego interpretację wynikającą z pojawiających się nowych elementów na rynku nieruchomości.

Dodać tu należy iż wobec braku innych standardów poza standardem „wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” rzeczoznawca majątkowy ma swobodę w doborze procedur technologicznych wyceny – np. zawartych w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny (opracowanie PFSRM) lub innych, własnych rozwiązań które można traktować jako zasady dobrej praktyki zawodowej.

Jako próbę zestawienia zasad wyceny i analizy ekonomicznej budowy lub eksploatacji nieruchomości budynkowej ze zjawiskami rynkowymi podajemy obszernie fragmenty rozważań red Anity Karwowskiej dotyczące aspektów rynkowych przyszłości budowy energooszczędnych domów.

Zdecydowała się kupić oszczędny dom, żeby płacić mniejsze rachunki. Do tego chce namówić Polaków Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, który wyłoży na ten cel 300 mln zł. Pieniądze przeznaczone będą na inwestycje w nowo budowanych energooszczędnych domach i blokach. Dopłata od

państwa przybudowie domu będzie wynosiła do 50 tys. zł. brutto. Przy budowie mieszkania możemy otrzymać do 16 tys. zł. brutto. Szacuje się, że dzięki dopłatom w ciągu pięciu lat – program może rozpocząć się w maju – powstanie 12 tys. Ekologicznych domów i mieszkań w całej Polsce

Państwo dołoży do inwestycji w energooszczędne domy, bo od 2020 roku każdy nowo powstały budynek będzie musiał spełniać narzucone przez Unię Europejską wysokie standardy energooszczędności. To rewolucja. Na razie niewielu z nas przy kupowaniu domu, a jeszcze rzadziej mieszkania, myśli o oszczędzaniu energii.

Wynika to z faktu, że dziś w przeciętnym domku jednorodinnym zużycie energii sięga 140 kWh na m kw. rocznie, a na dopłatę będzie mógł liczyć właściciel domu, który to zużycie obniży do najwyżej 40 kWh na m kw. Rocznie. I tu pojawia się główny problem: nawet najwyższa dopłata nie pokrywa całości kosztów, które trzeba ponieść porównaniu z budową domu, którego konstrukcja nie sprzyja oszczędzaniu energii.

Dotację można dostać tylko, gdy dom kupuje się na kredyt (FOŚiGW spłaca jego część) zaciągnięty w jednym z siedmiu banków, z którymi fundusz podpisał umowy, a że to inwestycja kosztowna, szanse na dopłaty będą mieli tylko Polacy z większą niż przeciętny Polak zdolnością kredytową.

Problem może być również z wykorzystaniem dopłat do mieszkań. Dziś zaledwie co dwudziesty deweloper inwestuje w energooszczędne technologie, np. instalując panele słoneczne do podgrzewania wody.

Sebastian Kokot



## Parę krytycznych uwag na temat jakości danych dotyczących transakcji nieruchomościami

Dostęp do informacji o transakcjach zawieranych na rynku nieruchomości jest podstawowym warunkiem rzetelności wykonywania wycen nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych. W praktyce rzeczoznawcy borykają się z wieloma problemami przy ich pozyskiwaniu. Na skutek splotu wielu różnych okoliczności dane te mogą być błędne, nierzetelne, niewiarygodne i nieaktualne, a przez to, prosto przekładać się na jakość sporządzanych przez nich wycen. Poniżej zwięźle zarysowano główne przejawy i przyczyny „słabej” jakości danych o transakcjach nieruchomościami.

- 1. Mała liczba danych o transakcjach rynkowych, w oparciu o które można wycenić nieruchomość.** Problem ten dotyczy w szczególności tzw. małych rynków lokalnych, gdzie w ciągu roku dochodzi do kilku, czy kilkunastu transakcji nieruchomościami o różnej funkcji i przeznaczeniu. W konsekwencji wycena jest przeprowadzana w oparciu o nieruchomości „małopodobne” do nieruchomości wycenianej, którymi miał miejsce obrót relatywnie dawno temu. Problem ten jednak nie dotyczy wyłącznie małych rynków, gdyż w większych miejscowościach, gdzie zazwyczaj nie ma problemów z liczbą transakcji dotyczących lokali mieszkalnych,

czy też domów, mogą się one ujawnić przy wycenie gruntów niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, w szczególności o przeznaczeniu innym niż mieszkaniowe, albo gruntów położonych w strefach śródmiejskich, gdzie mała ilość gruntów niezabudowanych powoduje rzadkość obrotu nimi.

## 2. **Ubogie informacje zawarte w aktach notarialnych.**

W aktach notarialnych znajdziemy zwykle podstawowe informacje identyfikujące sprzedawaną nieruchomość oraz cenę transakcyjną. Ani strony transakcji ani notariusz sporządzający umowę sprzedaży nieruchomości nie ma obowiązku i zazwyczaj żadnego interesu w tym by w akcie notarialnym wskazywać informacje dot. np., rozwiązań konstrukcyjnych, zastosowanych materiałów czy roku budowy budynku, stanu zagospodarowania nieruchomości, przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, położenia lokalu w budynku albo jego standardu. Niektóre z tych informacji można zdobyć „na własną rękę”, choć i to bywa problematyczne, bo nie chodzi przecież o jedną nieruchomość, którą rzeczoznawca wycenia lecz grupę wielu tzw. nieruchomości podobnych. W odniesieniu do niektórych danych zdobywanie ich na własną rękę jest „tylko” czasochłonne, lecz w odniesieniu do innych (np. standard lokalu), bardzo problematyczne, a nierzadko niemożliwe. W praktyce rzeczoznawca nieformalnymi drogami może dotrzeć do stosunkowo niedużej liczby transakcji, o których będzie posiadał pełne i rzetelne informacje niezbędne do wykorzystania w procesie wyceny.

## 3. **Nieprawdziwe informacje o cenach transakcyjnych w aktach notarialnych.** Trudno precyzyjnie ocenić skalę tego zjawiska, lecz z pewnością dotyczy ona istotnej części

zawieranych na rynku transakcji. Choć forma umowy sprzedaży nieruchomości jaką jest akt notarialny wskazywałaby na jej rzetelność i wiarygodność, w praktyce z różnych powodów dochodzi do wpisywania w akty notarialne innych cen niż te, które w rzeczywistości zostały zapłacone. Ceny mogą być zarówno zaniżone jak i zawyżone. Ceny są zaniżane w celu zmniejszenia opłat i podatków towarzyszących transakcji, a które są naliczane od wskazanej w akcie notarialnym wartości przedmiotu obrotu, odpowiadającej najczęściej „oficjalnej” cenie transakcyjnej. Strony uzgadniają cenę nieruchomości np. na 100.000 zł i tyle w rzeczywistości jest za nieruchomość zapłacone, lecz w akcie notarialnym figuruje np. 70.000 zł. Nawet jeśli Urząd Skarbowy tę wartość zakwestionuje – w akcie notarialnym badanym w ramach analizy rynku przez rzeczoznawcę majątkowego będzie wciąż 70.000 zł. Z kolei typowym powodem zawyżania cen w aktach notarialnych jest dokumentowanie fikcyjnego wkładu własnego przy finansowaniu zakupu nieruchomości kredytem bankowym. Przed notariuszem strony transakcji oświadczają, że pewna część ceny, która odpowiada wkładowi własnemu kredytobiorcy została już zapłacona, podczas gdy w rzeczywistości nie miało to miejsca. W konsekwencji figurująca w akcie notarialnym cena jest wyższa o rzekomy wkład własny. Problem zniekształcania cen transakcyjnych przez strony transakcji jest o tyle istotny, że jest trudny do wykrycia. Za bardziej wiarygodne z tego punktu widzenia postrzegane są umowy, w których stroną jest osoba prawna co wynika z obowiązku prowadzenia księgowości i związanych z tym trudności kamuflażu faktycznych przepływów pieniężnych. Zdarzają się jednak przypadki, że umowy są zawierane pomiędzy podmiotami powiązanymi kapitałowo w określonych celach księgowo-podatkowych i figurujące w aktach notarialnych ceny są efektem tych celów, a nie



rzeczywistymi odpowiadającymi wartości nieruchomości cenami rynkowymi. W takich przypadkach również rzeczoznawcy jest bardzo trudno rozpoznać, że nie ma do czynienia z transakcją czysto rynkową.

4. **Zmiana stanu nieruchomości między datą transakcji a datą jej wykorzystania do wyceny.** Badanie stanu nieruchomości podobnych powinno być traktowane przez rzeczoznawcę na równi z obowiązkiem badania stanu nieruchomości wycenianej. Pewne elementy tego stanu są możliwe do ustalenia na podstawie odpowiednich dokumentów, m.in. odpisu zupełnego z księgi wieczystej, aktu notarialnego, wydanych decyzji itp. Jednak inne elementy stanu nieruchomości pozostają poza możliwością takiej identyfikacji. Np. jeśli transakcja dotyczy nieruchomości gruntowej z rozpoczętą budową, trudno kreślić dokładnie stan zaawansowania robót budowlanych na dzień transakcji. Podobnie trudno określić stan budynków i lokali, gdyż nawet jeśli uda się rzeczoznawcy dokonać oględzin ich, nie zawsze mogą być one podstawą ustalenia stanu nieruchomości na dzień transakcji, bo zwykle po zakupie nieruchomości nowy właściciel wykonuje prace remontowe mające na celu dostosowanie nieruchomości do jego potrzeb.
5. **Błędy w rejestrze cen i wartości.** Dane dotyczące transakcji nieruchomościami są wprowadzane do bazujących na różnych programach komputerowych rejestrach cen i wartości „ręcznie”. W praktyce czynności te wykonuje urzędnik w ramach powierzonych mu obowiązków zawodowych, biorąc do ręki każdy akt notarialny, czytając wybiórczo informacje w nim zawarte, które powinien wprowadzić do rejestru i „wklepując” je przy użyciu klawiatury. W naturalny sposób urzędnikowi zwykle bardziej zależy na tym, by powierzoną mu pracę wykonać, niż na tym by wykonać ją rzetelnie. Z tego powodu w rejestrze pojawia się duża ilość błędów. Typowe

z nich to błędna identyfikacja części składowych nieruchomości, błędna identyfikacja rodzaju nieruchomości, czy też powszechnie występujące błędy dotyczące nieprawidłowo wprowadzonych danych liczbowych. Kuriozalnym błędem jest także wykazywanie ceny transakcyjnej nieruchomości w ujęciu brutto lub netto w zależności od tego jaka cena została zapisana w kacie notarialnym. O ile jednak w akcie notarialnym jest informacja o rodzaju ceny, o tyle w rejestrze już się ona nie pojawia. Osobiście spotkałem się z sytuacją, w której pod dwoma różnymi rekordami była zarejestrowana w rejestrze cen i wartości ta sama transakcja – raz z ceną netto, raz z ceną brutto. W 2014 roku problem jakości danych dotyczących nieruchomości w publicznych rejestrach był przedmiotem badań prowadzonych na Uniwersytecie Ekonomicznym w Katowicach przez dra Jana Konowalczuka (Konowalczuk J., 2014, *The corporate real estate market in public statistics in Poland*, Real Estate Management and Valuation, vol. 22, no. 2, s. 41-51). Wnioski z tych badań są wręcz porażające i dowodzą istnienia wielu niemalże patologicznych zjawisk związanych z jakością danych ujawnianych w rejestrach cen i wartości.

6. **Opóźnienia we wprowadzaniu informacji z aktów notarialnych do odpowiednich systemów.** Mówiąc pogładowo, akty notarialne przesyłane przez notariuszy do ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej łądają na dużej „kupce” dokumentów „do wprowadzenia”. Za nim zostaną wprowadzone do systemu, w tym rejestrze cen i wartości, z punktu widzenia petenta, w tym też rzeczoznawcy majątkowego, tych aktów „nie ma”. I może nie byłoby w tym nic szczególnie bulwersującego, gdyby nie fakt, że w wielu ośrodkach okres od dokonania transakcji do ujawnienia aktu w systemie może wynosić kilka miesięcy, a nawet ponad pół roku. W praktyce oznacza to, że rzeczoznawcy nie mają dostępu

do informacji o transakcjach dokonanych niedawno. Nie są więc w stanie na bieżąco prowadzić analiz rynkowych i w konsekwencji wykorzystywać ich w sporządzanych przez nich operatach szacunkowych. Poza tym w razie ewentualnego postępowania wyjaśniającego lub arbitrażowego mogą być narażeni na zarzut nieuwzględnienia transakcji znaczących dla wykonanej przez nich wyceny. Konsekwencje zjawiska opóźnień we wprowadzaniu informacji z aktów notarialnych systemów w ośrodkach dokumentacji jest dodatkowo potęgowane przez opóźnienia we wprowadzaniu danych do baz danych prowadzonych przez rzeczoznawców. Wielu rzeczoznawców prowadzi swoje własne, aktualizowane okresowo bazy danych o transakcjach nieruchomościami. Wielu też korzysta z systemów baz danych opartych o współdziałanie rzeczoznawców w ramach specjalnie tworzonych grup (np. system Valor). Skoro dane w rejestrze cen pojawiają się z opóźnieniem, w konsekwencji dane w takich bazach danych pojawiają się z jeszcze większym opóźnieniem.

Zapewne wyżej wymienione uwagi nie wyczerpują listy problemów, z jakimi przychodzi nam borykać się w naszej profesji, lecz postrzegam je jako podstawowe, a niektóre z nich jako elementarne czy nawet systemowe wady warsztatu rzeczoznawcy. W pewnych sytuacjach mogą one okazać się tak znaczące, że mogą wręcz postawić pod znakiem zapytania sens wykonywanej przez rzeczoznawcę pracy. Szkoda tylko, że mimo upływu lat, w tym względzie nic nie zmienia się na lepsze.

Jerzy Filipiak



## **Utracone korzyści na mieniu nieruchomym, jako przedmiot wyceny rzeczoznawcy majątkowego**

**Dotychczasowe doświadczenia i możliwość ich wykorzystania przy określaniu słusznego odszkodowania za wywłaszczenia nieruchomości**

### **I. Przedmiot i kontekst prawny opracowania.**

Przedmiotem niniejszego opracowania są czynności rzeczoznawcy majątkowego w przypadku **określania odszkodowania za utracone korzyści, wynikłe z unieważnienia decyzji wydanej przez organ administracji publicznej bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa (art. 156, § 1, pkt 2 Kpa), a także stwierdzenia wydania zaskarżonej decyzji z naruszeniem prawa bez jej unieważnienia jeśli decyzja ta wywołała nieodwracalne skutki prawne ( art. 158, § 2).**

Przez szkodę, jaka powstała wbrew woli poszkodowanego rozumie się różnicę między obecnym jego stanem majątkowym a tym stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie wystąpiło zdarzenie szkodę wywołujące (patrz np. uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 22.11.1963r., III PO 31/63, OSNCP 1964, nr 7-8, poz.128). Należy zwrócić uwagę iż w doktrynie prawa przez szkodę rozumie się nie tylko szkodę majątkową ale także szkodę niematerialną

(uszczerbek niematerialny ), zwaną również „krzywdą” ( art. 445, § 1 Kc). Obowiązek wynagrodzenia krzywdy powstaje tylko wtedy, gdy przewiduje to wyraźny przepis szczególny, naprawienie szkody majątkowej jest natomiast objęte obowiązkiem ogólnym. **Przedmiotem rozważań w niniejszym opracowaniu są wyłącznie skutki odszkodowawcze wynikłe ze szkody majątkowej.**

Zgodnie z artykułem 361, § 2 Kc naprawienie szkody – w przypadku braku odmiennego uregulowania lub postanowienia umowy – obejmuje straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć gdyby mu szkody nie wyrządzono. **Strata**, którą poniósł poszkodowany (*damnum emergens*) polega na uszczupleniu aktywów (utrata, zniszczenie, uszkodzenie lub obniżenie wartości określonych składników majątkowych) albo na zwiększeniu pasywów (zwiększenie istniejących zobowiązań, powstanie nowych). Strata w niektórych uregulowaniach prawnych określono jak tzw. szkodę rzeczywistą. Określanie odszkodowań za tą szkodę ma środowisku rzeczoznawców utrwalała metodologie i procedury, wynikające z art. 131, 134 i 135 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity. Dz. U. nr 518 z 2014 r.) Określanie tej straty nie jest przedmiotem niniejszego opracowania. **Utracone korzyści**, które poszkodowany mógłby osiągnąć gdyby mu szkody nie wyrządzono (*lucrum cessans*) z reguły mają charakter hipotetyczny, a ich postaci są wielce zróżnicowane. Z reguły występują obok straty .

Stosownie do art. 6 Kc udowodnienie szkody i jej wysokości obciąża poszkodowanego. Dokładne wykazanie szkody jest jednak niejednokrotnie niemożliwe lub bardzo utrudnione. Zastosowanie ma wtedy art. 322 Kpc, który dopuszcza aby sąd w wyroku zasądził odpowiednią sumę wg swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. Praktyką sądów jest korzystanie w takich przypadkach z opinii biegłych. Warto przy tym zauważyć, iż w piśmiennictwie prawniczym przeważa pogląd, że utrata przyjemności osobistych nie jest szkodą majątkową (podobnie SN w orzeczeniu z 10.05. 1966 r., II CR 97/66 , OSNCP 1980, nr 9,poz.164), oraz że przytoczony wyżej art.361, § 2 nie uzasadnia

rekompensowania korzyści sprzecznych z prawem lub zasadami współżycia społecznego.

Wprowadzona w życie **Konstytucja z 1997 w art. 77 stwierdza, iż „Każdy ma prawo do wynagrodzenia szkody, jaka została mu wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie organu władzy publicznej”**. Oznacza to, że naprawienie szkody wynikających z decyzji bezprawnych (nie opartych o istniejący porządek prawny) powinno być pełne w rozumieniu przepisów prawa, w szczególności z przywoływanym wyżej art. 361 Kc, mówiącym zarówno o wynagrodzeniu straty jak i utraconych korzyści).

W czasie , gdy Konstytucja wchodziła w życie (17.10.1997 r.) w sprawie naprawienia szkody wynikającej z unieważnionej, bezprawnej decyzji organu publicznego obowiązywał **art. 160 Kpa**, w którym stwierdzano co prawda, że do odszkodowań jw. stosuje się przepisy Kc równocześnie rozstrzygając, iż roszczenie przysługuje tylko o odszkodowanie za szkodę rzeczywistą (stratę na majątku), a o odszkodowaniu orzeka organ administracji państwowej w postępowaniu administracyjnym w oparciu o istniejące szczególne uregulowania prawne. W ówczesnych uregulowaniach prawnych **art. 153 Kpa** odsyłał co prawda do przepisów prawa cywilnego i dochodzenia odszkodowania w odrębnym postępowaniu przed sądem powszechnym w sprawach roszczeń o odszkodowanie za szkody powstałe u strony postępowania w następujących sytuacjach:

- 1) szkoda została spowodowana przez decyzje, co do której stwierdzono, że została wydana z naruszeniem art.145 , § 1 Kpa (decyzja dotychczasowa);
- 2) szkoda powstała w wyniku wznowienia postępowania i uchylenia decyzji dotychczasowej (decyzja nowa).

**Trybunał Konstytucyjny** w wyroku z dnia 23 września 2003 roku, Nr K.20/2002 (Orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego ZU 2003/7A, poz. 76) uznał m.in. **iż art. 160 Kpa w części ograniczającej odszkodowanie za niezgodne z prawem działanie organu władzy publicznej do rzeczywistej szkody jest**

**niezgodny z art. 77 ust. 1 Konstytucji i postanowił, że orzeczenie to znajduje zastosowanie do szkód powstałych od dnia 17 października 1997, to jest od daty wejścia w życie Konstytucji RP.**

Ciągiem dalszym tych zmian była **ustawa z dnia 17.06.2004 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw** (Dz. U. Nr 152, poz. 1692), która weszła w życie z dniem 01.09.2004 roku. Do najistotniejszych wprowadzonych zmian dotyczących poruszanych w tym opracowaniu zagadnień należą: uchylenie art. 153 i 160 Kpa, nowe brzmienie art. 417 Kc, wprowadzenie nowych art. 417<sup>1</sup> i 417<sup>2</sup>. Ustawa postanowiła także iż do stanów prawnych przed 01.09.2004 stosuje się przepisy w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Uchylenie art. 153 Kpa** oznacza, że w sprawach odszkodowania za szkody powstałe w związku z wznowieniem postępowania stosuje się obecnie wprost przepisy kodeksu cywilnego. W sprawach tych nie toczy się postępowanie administracyjne – organy władzy publicznej przyznając odszkodowanie lub odmawiając jego przyznania – składają oświadczenie woli w rozumieniu prawa cywilnego. Właściwe do wydania stwierdzenia o wydaniu dotychczasowej decyzji z naruszeniem prawa są organy administracji działające pod kontrolą sądów administracyjnych. Sąd powszechny rozpatrujący roszczenia strony o naprawienie szkody nie jest uprawniony do stwierdzenia, że decyzja została wydana z naruszeniem prawa. Podmiot uprawniony do odszkodowania jest zatem zobowiązany przed wniesieniem do sądu powszechnego pozwu o odszkodowanie po uzyskaniu stosownej decyzji organu administracji (*M. Safian: Odpowiedzialność odszkodowawcza władzy publicznej po 1 września 2004 r., Warszawa 2004 r., str.67*).

Uchylenie art. 160 Kpa oznacza, że jeśli szkoda trwała **począwszy od 01.09.2004** stosuje się obecnie przepisy kodeksu cywilnego. W sprawach odszkodowanie - które dotyczy zarówno straty w majątku jaki utraconych korzyści - nie toczy się wtedy

postępowanie administracyjne. Organy władzy publicznej przyznając odszkodowanie, lub odmawiając jego przyznania, składają oświadczenie woli w rozumieniu prawa cywilnego.

Nowe brzmienie ww. ustawa nadała **art. 417 Kc**, w którym stwierdza się, że za niezgodne prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej przez Skarb Państwa, jednostkę samorządu terytorialnego lub inną osobę prawną, której zlecono wykonywanie zadań z zakresu władzy publicznej, ponoszą one odpowiedzialność na zasadach ogólnych prawa cywilnego. A więc przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 417 jest szkoda w rozumieniu art. 361 § 2, czyli obejmująca straty i utracone korzyści.

Wprowadzone ww. ustawą nowe art. **417<sup>1</sup>** i **417<sup>2</sup>** dotyczą odpowiednio. Pierwszy stosuje się sytuacji gdy źródłem szkody jest akt normatywny, a także bezczynność legislacyjna przewidziana przepisem prawa. Naprawienia wyrządzonej szkody w tym przypadku można żądać po stwierdzeniu we właściwym postępowaniu niezgodności tego aktu z Konstytucją lub ustawą<sup>1</sup>. Drugi – dotyczy naprawienia szkody, która jest następstwem wykonywania władzy publicznej, gdy nie można wykonującemu postawić zarzutu bezprawności, jakkolwiek byłoby niesłuszne, aby skutki wyrządzenia szkody obciążały wyłącznie poszkodowanego. Problematyka tych przepisów nie jest przedmiotem niniejszego opracowania

Zakres odpowiedzialności za decyzje wydane przed 01.09.2004 r. jest zróżnicowany z uwagi na przytoczony wyżej wyrok Trybunału Konstytucyjnego, uznający za niekonstytucyjne począwszy od 17.10.1997r. ograniczenie w art. 160 Kpa odszkodowania wyłącznie do szkody rzeczywistej.

Poszkodowany może się domagać odszkodowania za poniesione straty (szkoda rzeczywista) i utracone korzyści również wtedy, gdy i **szkoda powstała między 17.10.1997 a 01.09.2004 r.** Roszczenie o odszkodowanie ulega przedawnieniu z upływem

---

<sup>1</sup> Wymagane jest postępowanie „przed sądowe” przez Trybunał Konstytucyjny lub Uchwałę Sądu Najwyższego.



trzech lat od dnia, w którym decyzja stwierdzająca nieważność uprzednio wydanej decyzji stała się ostateczna. Podstawą prawną odpowiedzialności organu władzy publicznej za ten okres trwania szkody jest art. 160 Kpa z uwzględnieniem wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 23 .09. 2003 r. (patrz wyżej) – stronie poszkodowanej przysługuje się pełne odszkodowanie, a nie tylko wyrównanie szkody rzeczywistej (patrz np. G. Bieniek i inni: "Komentarz do kodeksu cywilnego", Księga trzecia t.1 , s. 302, wyd. LexisNexis, W-wa 2006 r.)

Jeśli **szkoda powstała przed dniem 17.10.1997 r.** – zasady i tryb dochodzenia do odszkodowania jest podobny, jak w przypadku wyżej poza ograniczeniem odszkodowania do wielkości szkody rzeczywistej (odszkodowanie określa się na podstawie dawnego brzmienia art. 160 kpa).

**Ogólne zasady postępowania przy określaniu wysokości odszkodowania regulują** w Kodeksie cywilnym art. 361 do 363.

**W art. 361 Kc** – oprócz wyżej opisanej zasady wynagrodzenia zarówno za stratę majątkową jak i utracone korzyści w przypadku braku innego przepisu ustawy lub postanowienia umowy – stwierdza się w § 1, iż: „zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła”. W doktrynie i praktyce sądowej uważa się, że uregulowanie to opiera się na założeniach teorii przyczynowości adekwatnej. Zgodnie z tą teorią związek przyczynowy zachodzi tylko wtedy, gdy mamy do czynienia jedynie z takimi przyczynami, które normalnie powodują określone skutki. Jako „normalne” należy traktować powiązania: przyczyna – skutek, które najczęściej występują lub są oczekiwane w zwykłej kolejności rzeczy. Ocena , czy skutek jest normalny powinna być oparta na całokształcie okoliczności sprawy oraz wynikać z zasad doświadczenia życiowego oraz zasad wiedzy naukowej i specjalistycznej (por. orzeczn. SN z 02.06.1956 r. 3 CR 515/56, OSN 1957, nr 1, poz. 24). Skonstatujmy, iż w określeniu „normalności” związków przyczynowych w zagadnieniach odszkodowawczych, szczególnie przy zawitych problemach określania odszkodowania

za utracone korzyści, w pracy sądów niejednokrotnie nieodzowna jest pomoc biegłego.

W **art. 362 Kc** stwierdza się, że jeżeli poszkodowany przyczynił się do powstania lub zwiększenia szkody, obowiązek jej naprawienia ulega odpowiedniemu zmniejszeniu stosownie do stopnia winy obu stron.

W **art. 363 Kc** stwierdza się, że naprawienie szkody może polegać albo na drodze restytucji naturalnej (przywrócenie stanu przed zaistnieniem szkody) albo na zapłacie odszkodowania pieniężnego. W rozważnym przypadku odszkodowań za utracone korzyści jako reguła będzie to odszkodowanie pieniężne. Z dyspozycji art. 363 § 2 wynika że wysokość pieniężnych odszkodowań „powinna być ustalona według cen z daty ustalania odszkodowania”. Ponieważ w gospodarce rynkowej decydujące znaczenie dla kształtowania się cen mają reguły ekonomiczne kształtowania się podaży i popytu, a więc rynek, przyjmuje się, że podstawę do obliczenia odszkodowania najczęściej powinny stanowić ceny rynkowe (por. art. 160 Kodeksu zobowiązań). Należy przy tym zwrócić uwagę, iż przypadku rozpatrywanych odszkodowań z art. 363 § 2 nie dotyczy zasada nominalizmu funkcjonująca na gruncie prawa cywilnego. Zasadą tą objęte są tylko zobowiązania pieniężne w ścisłym tego słowa znaczeniu (np. pożyczka, zapłata ceny itp.). Zasadzie nominalizmu natomiast nie poddane są tzw. zobowiązania niepieniężne ze świadczeniem pieniężnym, a więc takie, w których pieniądź nie jest właściwie ich przedmiotem od początku lecz jedynie świadczeniem zastępczym (por. art. 358<sup>1</sup> Kc).

## II. Istota odszkodowań za utracone korzyści.

Analiza związków przyczynowych będących podstawą określenia odszkodowania przybiera szczególny charakter w przypadku szacowania utraconych korzyści. **Rozpatrzeniu podlegają zdarzenia hipotetyczne** ,tzn. takie, które tylko przypuszczalnie mogłyby wystąpić. Aczkolwiek ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści jest hipotetyczne, to jednak szkoda taka musi być przez poszkodowanego wykazana z tak dużym

prawdopodobieństwem, aby uzasadniała w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści faktycznie wystąpiła (wyrok SN z 03.10.1979 r., II CR 304/79, OSNCP 1980, nr 9, poz.164). Przy ustalaniu związków przyczynowych w tak złożonej sytuacji (hipotezy) bardzo często wykorzystuje się nie tylko dowody ale także dopuszczalne w postępowaniu cywilnym domniemania faktyczne (por. art. 231 Kpc) a także dowód *prima facie* tzn. wykorzystanie dostatecznej dozy prawdopodobieństwa (uprawdopodobnienia związku przyczynowego).

Do oszacowania utraconych korzyści stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego, a w szczególności stwierdzenie art. 361 § 1, że zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność za normalne następstwa działania lub zaniechania, z których szkoda wynikła i art. 361 § 2 określający utracone korzyści jako korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (patrz także rozwinięta interpretacja szkody odnoszącej się do utraconych korzyści podaną w Wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18.01.2002 sygn. akt I CKN 132/01 LEX 53144, wg sentencji którego: **utracone korzyści stanowią to, co nie weszło do majątku poszkodowanego na skutek zdarzenia wyrządzającego tę szkodę**).

Art. 361§1 Kc stanowi natomiast, jak to przytoczono wyżej, iż zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za **normalne następstwa działania czy zaniechania, z których ta szkoda wynikła**.

**Kryterium „normalności następstw”** zostało szerzej omówione w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12.02.1998 r. sygn. Akt I CKU 111/97, Prok. i Pr. 1998/9/21. Stwierdza się tam, że **w kryterium tym chodzi o powiązania normalne, czyli typowe, oczekiwane w zwykłej kolejności rzeczy, nie będące rezultatem wyjątkowego zbiegu okoliczności.** Dla oceny istnienia normalnego związku przyczynowego nie ma znaczenia, czy dane zdarzenie nie może być przez sprawcę przewidywane, gdyż przewidywalność jest

## **kategorią winy, a nie związku przyczynowego, który jest okolicznością obiektywną.**

Utracone korzyści w przypadku nieruchomości najczęściej są to utracone pożytki cywilne, tzn. dochody, które rzecz przynosi na postawie stosunku prawnego (np. spodziewany dochód z ewentualnego wynajmu rzeczy czy dochód z działalności prowadzonej na nieruchomości jeśli nieruchomość była bezprawnie zabrana wraz z rzeczami ruchomymi, stanowiącymi jej przynależności w rozumieniu art. 51 § 1 i 3 Kc.).

Określenie typowych rynkowych dochodów, możliwych do osiągnięcia z nieruchomości oznacza uwzględnienie zarówno możliwych przychodów brutto jak i typowych wydatków ponoszonych w związku z osiąganiem przychodów. Szczegółowo zagadnienie to rozwinęto w pkt. V niniejszego opracowania.

**Z problemów ogólnych** dotyczących się tych zagadnień należy - jak się wydaje - zwrócić uwagę na co najmniej dwa.

**Pierwszym** jest uwzględnianie w utraconych przychodach zysków z lokat kapitałowych środków pozyskiwanych z działalności podstawowej.

Celem działalności gospodarczej jest maksymalizacja zysku osiągniętego zarówno z podstawowej działalności operacyjnej (np. z wynajmu nieruchomości lub działalności prowadzonej na nieruchomości), jak i z lokat uzyskiwanej nadwyżki finansowej. Zauważmy, że właśnie tak cele działalności gospodarczej zostały przyjęte w ustawie o rachunkowości. Kierując się wyżej opisaną normalnością następstw i przyjmując za typowe zachowanie ekonomiczne ludzi – minimalizację ryzyka, w rozważanym przypadku można by rozpatrywać lokaty w 2 – 5 letnie obligacje Skarbu Państwa. Można także rozpatrywać inne długoterminowe lokaty bankowe o małym stopniu ryzyka.

W orzecznictwie sądowym z ostatnich lat charakterystyczny w tej sprawie jest jednakże **wyrok SN z 28.01.2002 r. ICKN/132/01 (LEX nr 513144)**. Sąd Najwyższy – odnosząc się do wyroku Sadu Apelacyjnego, który orzekł, że w rozumieniu art. 417 § 1 Kc w przypadku utraconych korzyści ich częścią są utracone przez powoda odsetki od terminowej lokaty bankowej – stwierdził, iż **uwzględnienie tej części utraconych korzyści mogłoby nastąpić wtedy, gdyby ustalone zostało, że w sytuacji, w jakiej wówczas znajdował się powód, posiadane środki pieniężne złożyłby na terminowym rachunku bankowym**. Powód powinien wykazać, że miał warunki ulokowania tych środków jako kapitału przynoszącego dochód. Sąd Najwyższy zarządził w związku z tym kasację wyroku Sądu Apelacyjnego. Można zatem sugerować iż istota sentencji tego wyroku SN powinna być odrębnie analizowana w każdym przypadku określania utraconych korzyści zanim odpowie się na pytanie: czy uwzględniać korzyści z lokat ?

**Drugim** jest zagadnienie **uwzględniania** w ostatecznej wartości utraconych korzyści **kosztów podatku dochodowego** od hipotetycznie możliwych do uzyskania przychodów. W normalnej sytuacji nie zakłóconej działalności gospodarczej (np. wynajmowania nieruchomości, prowadzenie na niej działalności gospodarczej) uzyskiwane przychody byłyby zgodnie z istniejącym ustawodawstwem opodatkowywane, tzn. faktycznie uzyskiwane pożytki pomniejszane o należne w tym okresie podatki dochodowe. Rozstrzygającym, jeśli idzie o ewentualność uwzględnienia kwestii obciążania wartości uzyskiwanych pożytków podatkiem dochodowym od prowadzonej działalności, jest **art. 21 ust. 1, pkt. 3b, podpunkt b) ustawy z dnia 26.07.1991 o podatku dochodowym od osób fizycznych** (tekst jednolity z 2000 r. Dz. U. nr 14 poz.176 z późn. zmianami - *ustawa str. 23*). Przepis ten stanowi, że **odszkodowania otrzymane na podstawie wyroku sądu, w wysokości określonej w tym**

wyroku, dotyczące korzyści, które podatnik mógłby osiągnąć gdyby mu szkody nie wyrządzono podlegają **podatkowi dochodowemu**. Podobne uregulowania znajdują się w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. W tej sytuacji prawnej obciążenia uzyskiwanych pożytków proponuje nie uwzględniać (przestrzeganie zasady unikania podwójnego opodatkowania).

### **III. Podstawa formalna i daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego przy określaniu odszkodowania za utracone korzyści.**

Zgodnie z przepisami prawa cywilnego udowodnienie szkody i jej wysokości obciąża poszkodowanego (patrz pt. I. niniejszego opracowania). Zleceniodawcą rzeczoznawcy majątkowego określenia wysokości odszkodowania za utracone korzyści może być zatem w pierwszej kolejności sam poszkodowany. Zlecającym – jeśli zajdzie taka potrzeba – warto uzmysłowić iż składanie wniosku o odszkodowanie przed wydaniem ostatecznej decyzji w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji o utracie praw do nieruchomości jest przedwczesne. Funkcjonuje tutaj następująca praktyka wynikająca z przepisów Kpa: niedopuszczalne jest rozstrzygnięcie o odszkodowaniu przez organ administracji właściwy do stwierdzenia nieważności decyzji w postępowaniu nadzorczym, gdyż przedmiotem tego postępowania jest wyłącznie ocena legalności ocena legalności decyzji (zob. teza pierwsza wyroku NSA z 02.07.1998 r., IV SA1216/97).

Zleceniodawcą określenia wartości utraconych korzyści może być oczywiście także organ władzy publicznej przyznający lub odmawiający odszkodowania za utracone korzyści na drodze administracyjnej (szkoda powstała między 17.10.1997 a 01.09.2004 r) lub składający oświadczenie woli w rozumieniu prawa cywilnego (szkoda powstała po 01.09.2004 r.).

Wreszcie zlecającym może być – i to jest przypadek najczęściej aktualnie występujący - także Sąd Powszechny, do którego odwołuje się poszkodowany niezadowolony z rozstrzygnięć organu władzy publicznej.

Przy ustalaniu odszkodowania za rozpatrywane utracone korzyści należy uwzględniać za cały okres trwania szkody, począwszy od dnia 17.10.1997 (patrz przytoczony w pkt. I wyrok Trybunału Konstytucyjnego Nr 20/2002 z dnia 23.09.2003 r.). Datę, na którą należy przeprowadzić wyliczenia (odnieść do odpowiedniego układu cen) określa natomiast art. 363 § 2 statuując zasadę, że jest to chwila ustalenia odszkodowania, która np. w postępowaniu sądowym zazwyczaj będzie zbieżna z datą orzekania przez sąd. Jeśli zlecający daty tej wyraźnie nie ustali w zleceniu, rzeczoznawca majątkowy podejmując się określenia utraconych korzyści może przyjąć następujące postępowanie: określenie utraconych korzyści wykonujemy na dzień opracowania elaboratu wyraźnie to w opracowaniu zaznaczając.

Oczywiście Sąd w swym postępowaniu może przyjąć inne terminy trwania szkody, za która należy się odszkodowanie tytułem utraconych korzyści oraz zalecić odniesienie się do układu cen z innej daty określając to w swym postanowieniu.

#### **IV. Ustalenie hipotetycznych stanów nieruchomości w okresie , za który przysługuje odszkodowanie za utracone korzyści.**

Przy określaniu utraconych korzyści spowodowanych szkoda majątkową związaną z nieruchomościami, w sytuacji likwidowania skutków bezprawności działania organów władzy publicznej w latach funkcjonowania poprzedniego systemu gospodarczego, dominują szkody, których trwanie zaczynało się już od połowy lat czterdziestych ubiegłego wieku, a które są naprawiane dopiero obecnie (wydawanie ostatecznych decyzji unieważniających decyzje nacjonalizacyjne i inne, które w odniesieniu do istniejącego wówczas porządku prawnego były bezprawne).

Utracone korzyści dla tych nieruchomości wyznaczamy za okres trwania szkody, począwszy od 17.10.1997 r. Niejednokrotnie są to nieruchomości, które już nie istnieją i nie podlegają zwrotowi lub też podlegające zwrotowi nieruchomości nowo zbudowane lub rozbudowane czy gruntownie przebudowane w okresie trwania szkody. Jak określić hipotetyczny ich stan w okresie za który określa się wielkość utraconych korzyści?

Wydaje się, że punktem wyjścia powinny być następujące przesłanki:

- 1) Utracone korzyści wiążą się ściśle z wyrządzoną szkodą (przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej jest szkoda). Oznacza to iż stan hipotetyczny nieruchomości w okresie badanych utraconych korzyści należy wyprowadzić ze stanu nieruchomości z dnia zaistnienia szkody (dnia utraty nieruchomości)<sup>2</sup>, wykorzystując istniejące, wiarygodne źródła a przede wszystkim protokoły zdawczo – odbiorcze, których obowiązek sporządzania istniał w sytuacji przejmowania nieruchomości przez państwo.
- 2) Przy ustalaniu stanu hipotetycznego kierować się należy zasadą normalności następstw (patrz wyżej pkt III). Jej podstawą powinno być założenie racjonalności gospodarowania typowej dla własności prywatnej (właściwa gospodarka eksploatacyjna i remontowa w całym okresie trwania szkody, gdyby szkoda nie wystąpiła), typowe okresy technicznej użyteczności zabudowań, prowadzenie stopniowej gospodarki modernizacyjnej w dostosowaniu do typowych zmian w otoczeniu. Oznacza to m.in. iż podstawą przyjętego stanu jest założenie normalnego utrzymywania nieruchomości sprawnej do czerpania z niej pożytków w dłuższym okresie czasu. Utrzymywanie to odbywa się w ramach środków

---

<sup>2</sup> Określenie stanu nieruchomości – patrz ustawa o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997, art.3, ust. 6a, pkt.17 (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 518).



otrzymywanych z przychodów z nieruchomości (proste odtwarzanie).

- 3) Do określenia hipotetycznego stanu należy uwzględnić typowy stan nieruchomości, odpowiadający wiekowi nieruchomości ocenianej w okresie analizowanych utraconych korzyści (uwzględnienie procesu naturalnego „starzenia się” naniesień budowlanych).
- 4) Przy określaniu charakteru i wielkości hipotetycznych pożytków czerpanych z nieruchomości należy uwzględnić możliwość ich czerpania zgodną z ustaleniami planu miejscowego, hipotetycznym stanem funkcjonalnym i techniczno-użytkowym oraz występującym stanem otoczenia (gospodarczym, urbanistycznym, przyrodniczym itp.).

W związku z powyższym można przyjąć iż odnoszące się do tego punktu określanie odszkodowania za utracone korzyści wymaga zamieszczenia w opracowaniu następujących elementów:

- ustalenia i opisu stanu faktycznego nieruchomości w dacie powstania szkody (utrąty praw do nieruchomości),
- przedstawienie możliwego charakteru wykorzystania nieruchomości po jej utracie, nie wcześniej niż od 17.10.1997 r. w świetle obowiązującego wówczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- określenia hipotetycznego stanu nieruchomości w analizowanym okresie utraconych korzyści.

Przyjmując zasadę normalności następstw uzasadnione jest przyjęcie utrzymywania się w całym okresie trwania szkody takiego samego charakteru nieruchomości jeśli chodzi o rodzaj możliwych pożytków. Najczęściej będą to czynsze wy najmu (mieszkania, komercja), opłaty dzierżawne (działki gruntu) lub dochody z działalności prowadzonej na nieruchomości. Ten ostatni przypadek trzeba rozważyć zawsze wtedy, gdy w chwili utraty nieruchomości była prowadzona na niej działalność gospodarcza (przypadki często występujące w latach czterdziestych i pięćdziesiątych przejmowania z naruszeniem wówczas obowiązującego prawa małych przedsiębiorstw) i razem

z nieruchomością przejmowano rzeczy ruchome będące jej przynależnościami w rozumieniu art. 51 Kc. Dla obliczenia utraconych korzyści w tym przypadku należy wyznaczyć zdolność produkcyjną w hipotetycznym stanie przedsiębiorstwa podacie zaistnienia szkody (nie wcześniej niż po 17.10.1997 r.) określanym analogicznie jak to omówiono wyżej oraz rynkowe wskaźniki zysku. Nierzadko w tych przypadkach rzeczoznawcy majątkowi będą zmuszeni do korzystania z pomocy specjalistów z określonych branż.

**Należy zwrócić uwagę iż typową sytuacją wynajmowania „starych”(w realiach po 17.10. 1997 r.), przestarzałych funkcjonalnie powierzchni produkcyjnych był wynajem ich na cele magazynowe. Wg moich ocen tak wynajmowanych było ponad połowa „starej” pow. produkcyjnej w największych miastach Polski. Dotyczy to szczególnie takich branż, w których rentowność gwałtownie spadła. Obserwuje się zresztą do dziś następujące zjawisko - dawne, zwrócone powierzchnie produkcyjne słabo mogące być wykorzystane na cele magazynowe nadal pozostają nie wynajęte. Wynika to z nagłego zahamowania produkcji w nowych warunkach gospodarczych i jej głębokich przeobrażeń strukturalnych - co owocuje m.in. utrzymującą się wysoką stopą bezrobocia oraz przesuwaniem zatrudnienia do sfery dystrybucji i handlu i przejawia się wzrostem popytu na powierzchnię magazynową. Typową zatem sytuacją przy określaniu utraconych korzyści, o której mówi się w przywołanym w pkt. III Wyroku Sadu Najwyższego, to wynajmowanie przestarzałych funkcjonalnie pomieszczeń produkcyjnych na pomieszczenia magazynowe.**

#### **V. Obliczenie hipotetycznych wielkości pożytków z nieruchomości.**

W przypadku nieruchomości głównym rodzajem utraconych korzyści, które nie weszły w skład majątku poszkodowanego to

możliwe do uzyskania czynsze. Kierując się ustaleniami przedstawionymi wyżej w pkt. I uwzględniane powinny być stawki rynkowe czynszów, możliwe do uzyskania w hipotetycznym stanie nieruchomości, z uwzględnieniem rynkowych okresów bezczynszowych (tzw. pustostanów). Związane z tymi czynszami dochody należy określić tak, jak w podejściu dochodowym stosowanym dla oszacowania wartości nieruchomości (efektywny dochód brutto). Analiza typowych umów najmu nieruchomości wskazuje iż oprócz czynszu najemca pokrywa w formie dodatkowej opłaty eksploatacyjnej wszystkie wydatki związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości (media dla części wspólnej obiektu, utrzymanie czystości całego obiektu, ochrona obiektu, drobne naprawy i konserwacje). Opłatę za zużycie mediów w pomieszczeniach wynajmowanych najemca pokrywa wg wskazań licznikowych.

**Po stronie wynajmującego** z opłaty czynszowej pokrywane są zwyczajowo podatki od nieruchomości, ubezpieczenia nieruchomości, niezbędne środki na bieżące zarządzanie nieruchomością (prowadzenie niezbędnej dokumentacji ekonomicznej, bieżące monitorowanie stanu najmu i regulowania należności, pozyskiwanie nowych najemców, opłaty za pośrednictwo w najmie) oraz gromadzenie środków na naprawy ogólne (np. wymiana dachu, orynnowania, pionów instalacyjnych itp.) służące utrzymaniu przedmiotu najmu w dłuższym okresie. Wyjaśnienia wymagają, budzące często kontrowersje ze strony pełnomocników prawnych poszkodowanych, naliczania przy ustalaniu odszkodowania za utracone korzyści kosztów ubezpieczenia i gromadzenie środków na remonty okresowe.

**Ubezpieczenia nieruchomości** nie są obowiązkowe. Wg informacji uzyskanej w centrali PZU ponad 70% właścicieli wynajmowanych nieruchomości komercyjnych jednak je ubezpiecza. Jest to więc zjawisko typowe, o jakim mówi w swoim wyroku z dnia 12.02.1998 Sąd Najwyższy (patrz pkt I opracowania) i które wypełnia warunki normalnych

następstw, o których mowa w art. 361 § 1 kodeksu cywilnego. Analiza typowych umów ubezpieczeniowych pozwala na określenie wpływu wielkości tych składek na uzyskiwany dochód netto. Dotychczasowe moje doświadczenia wskazują, iż stawkę przeciętnego ubezpieczenia można określić w wysokości ok. 1% rocznego przychodu z czynszów.

**Gromadzenie funduszy na wspomniane wyżej remonty nie dotyczy nakładów najemcy wymaganych art. 697 kc (utrzymanie przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym).** W tym przypadku **chodzi bowiem o gromadzenie funduszy nie na naprawy wynikające z najmu ale naprawy wynikające z procesu naturalnego starzenia się technicznego obiektu, z uwzględnieniem faktu iż nie wszystkie elementy budynku starzeją się równomiernie.** Wysokość tych hipotetycznych odpisów powinna być każdorazowo analizowana przy braniu za punkt wyjścia charakteru naniesień budowlanych, ich stanu w dniu utraty oraz hipotetycznego sposobu ich użytkowania. Analiza przypadków, które przeprowadzałem w osobiście wykonywanych opracowaniach (kilkadziesiąt opracowań) wskazuje iż dla budynków, które w po 17.10,1997 r. prezentowałyby hipotetycznie średni stan techniczny odpisy te, wychodząc z nakładów na niezbędne okresowe remonty, można przyjąć na poziomie 3 - 5% rocznych dochodów z czynszów.

**Zarządzanie** - koszty zarządzania prowadzonego przez właściciela można oszacować średnio w wysokości ok. 1% czynszów rocznych przypadku wdzierżawienia gruntów niezabudowanych i 1,5% - 2 % dla obiektów kubaturowych (zwiększona obsługa ekonomiczna i zwiększone obowiązki monitorowania przedmiotu najmu). W przypadku większych obiektów, których zarządzanie powierza się na ogół specjalistom, wielkości te przyjmować należałoby na podstawie typowych dla danego typu nieruchomości na lokalnym rynku.

**Wysokość stawek podatku od nieruchomości** w poszczególnych okresach ustala się na podstawie informacji uzyskanych dniu w Wydziałach Finansowym właściwych urzędów.

Hipotetyczne **opłaty za użytkowanie wieczyste** (w przypadku szkody polegającej na bezprawnym jego pozbawieniu) ustala się wg przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozwiązań przyjętych w danej miejscowości (np. co do stosowanych okresów aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste).

Odejmując od efektywnie możliwych do uzyskania dochodów z czynszu wydatki operacyjne ponoszone z czynszu przez wynajmującego uzyskujemy wartość utraconych pożytków. Przedstawiony powyżej schemat postępowania jest jednym z najbardziej typowych. Zważyć jednak należy, że jego stosowanie zależy od konkretnych zapisów w umowach najmu, na podstawie których określane są przyjmowane do obliczeń czynsze rynkowe. Jeśli zapisy te inaczej formułują sposób naliczania stawek i opłat czynszowych (np. nie przewidują odrębnej opłaty eksploatacyjnej wnoszonej przez najemcę lub opłata nie pokrywa niektórych kosztów bieżącego użytkowania) rzeczoznawca majątkowy uwzględnia to w ostatecznym określeniu wielkości pożytków jakie weszłyby do majątku poszkodowanego, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

## **VI. Określenie odszkodowania za utracone korzyści.**

Końcowe obliczenia odszkodowania za utracone korzyści w obrębie problematyki nieruchomościowej przeprowadza się w oparciu o ustalone w okresie trwania analizowanej szkody prawdopodobne, typowe efektywne dochody brutto z nieruchomości o podobnym charakterze i rozmiarach (analiza rynku lokalnego), pomniejszone o typowe koszty pokrywane przez właściciela z czynszu ( patrz pkt. III opracowania). Podstawowe zagadnienia, jakie przy wykonywaniu obliczeń trzeba uwzględnić to:

- 1) okresy naliczania utraconych korzyści,
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące wpływ podatku dochodowego,
- 3) dzień, na który określa się wartość odszkodowania.

Początkiem **okresu naliczania utraconych korzyści** jest początek zaistnienia szkody, nie wcześniej jednakże niż 17.10.1997r. (patrz pkt. I opracowania). Końcem – dzień zwrotu nieruchomości lub dzień, w którym organ administracji publicznej orzekł ostatecznie o niemożliwości wydania decyzji unieważniającej ponieważ decyzja pierwotna doprowadziła do nieodwracalnych skutków prawnych. Przy zleceniu opracowania opinii o odszkodowaniu przez sąd, terminy te mogą być inne, określone postanowieniem sądu.

Z uwagi na zmienność dochodów z nieruchomości w czasie (np. zmiana rynkowych stawek czynszu i pustostanów w okresie trwania szkody) jak i zmienności opłat ponoszonych z czynszu przez właściciela (zmiana rocznych stawek podatku od nieruchomości, ubezpieczenia, opłat za użytkowanie wieczyste) wydaje się za uzasadnione przeprowadzać obliczenia uzyskiwanego dochodu netto (utraconych pożytków, które mogłyby wejść do majątku poszkodowanego, gdyby mu krzywdy nie wyrządzono) dla wydzielonych okresów rocznych (na ogół lata kalendarzowe), przyjmując oddzielnie dla każdego roku średnie dane rynkowe na podstawie analizowanych nieruchomości podobnych na rynku lokalnym.

W ostatecznym określeniu odszkodowania za utracone korzyści proponuje się **nie uwzględniać** obciążającego dochód **podatku dochodowego**, który i tak obciąży poszkodowanego w momencie wypłaty odszkodowania (patrz pkt. II opracowania). **Uwzględnianie podatku VAT**, występującego ewentualnie w elementach kształtujących dochód netto należy przeprowadzać zgodnie z rozstrzygnięciami ustawy o rachunkowości i ustaw podatkowych: **podatek VAT jest wtedy kosztem, gdy jego**

**naliczenie nie wiąże się z możliwością jego odliczenia (zwrotu).**

**Wartość odszkodowania określa się wg cen na dzień ustalania odszkodowania.** W praktyce czynności rzeczoznawcy prowadzi to najczęściej do ustalania wartości odszkodowania w cenach na dzień sporządzania elaboratu. (patrz pkt. III opracowania). Wydaje się, że zadość takim postanowieniom kodeksu cywilnego czyni rewaloryzacja na ten dzień utraconych pożytków dla poszczególnych lat wskaźnikiem określanym przez GUS. Normalnym, typowym zjawiskiem w działalności gospodarczej, o którym prawo mówi przy określaniu utraconych korzyści (patrz pkt. I opracowania) jest bowiem ochrona uzyskanego majątku przed inflacją. Postępowanie obliczeniowe jak wyżej jest odwzorowaniem takiego zachowania.

W tym miejscu warto zauważyć iż dla ostatecznie określonej wartości odszkodowania nie mogą mieć zastosowania odsetki ustawowe (rozwiązanie, które spotykałem w niektórych, nielicznych, opracowaniach rzeczoznawców majątkowych). Zgodnie bowiem przepisem art. 359 Kc odsetki należą się tylko wtedy, gdy wynika to z czynności prawnej (np. z umowy), albo ustawy, albo orzeczenia sądu lub decyzji innego właściwego organu. W analizowanym przypadku ustawowa możliwość naliczania odsetek nie występuje. Jeśli więc nie wystąpiły inne sytuacje przewidziane w przywołanym przepisie (np. orzeczenie sądu przysądżające odsetki) nie ma podstaw prawnych ich naliczania przy określaniu wysokości odszkodowania za utracone korzyści.

Praktyczne obliczenia można np. przedstawić tabelarycznie. Poszczególnymi kolumnami takiej tabeli mogą być: okresy roczne, wyznaczone dla nich efektywne dochody brutto, koszty ponoszone przez właściciela z uzyskiwanego czynszu (z rozbiciem na poszczególne pozycje), utracone pożytki w danym roku, wskaźnik rewaloryzacji wg GUS

(proponuje się przyjmować wskaźnik za okres: koniec analizowanego roku kalendarzowego – dzień na który ustala się odszkodowanie), wartość odszkodowania za analizowany rok sprowadzona wskaźnikiem waloryzacji do układu cen na dzień ustalania odszkodowania. Suma pozycji ostatniej kolumny będzie wyrażała określaną wartość odszkodowania.

Określanie odszkodowania za utracone korzyści w nowych rozwiązaniach prawnych ma nie długich tradycji. Zagadnienie to - jak każde, w którym opierać się trzeba na modelach hipotetycznych - nie poddaje się łatwym, jednoznacznym szablonom postępowania. Nie ma w tym zakresie wystarczających podstaw do opracowania odrębnego standardu zawodowego. Autor tego opracowania uważa zresztą, że opracowanie takiego standardu nie jest bezwzględnie wymagane. O wiele lepszą drogą, słabo w naszym zawodzie praktykowaną, jest - jak się wydaje - opracowywanie tego typu zagadnień w formie publikowanych materiałów eksperckich, poddawanych pod dyskusje środowiska, mogących służyć pracy rzeczoznawcy majątkowego. Materiałów, co do których nie wprowadza obowiązkowej czynności zawodowej. Niniejsze opracowanie jest próbą idącą w tym kierunku.



Marek Ślusarczyk



## Średnia arytmetyczna – podstawowe narzędzie szacowania w podejściu porównawczym

Niniejszy artykuł mógł mieć też inny tytuł, wskazujący na główne jego przesłanie, a mianowicie: „Nie zawsze są potrzebne tabele w szacowaniu w podejściu porównawczym”.

Poruszona została tematyka wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym, w szczególności przy zastosowaniu metody porównywania parami. Rzecz jest o sytuacjach, jakie występują dość często w praktyce wyceny nieruchomości podczas określania wartości nieruchomości, zwłaszcza w metodzie porównywania parami, kiedy wyliczana wartość nieruchomości równa jest zwykłej średniej arytmetycznej z jednostkowych cen transakcyjnych.

W artykule dla uproszczenia przyjęto, że pod pojęciem „jednostkowa cena transakcyjna” należy rozumieć zaktualizowaną jednostkową cenę transakcyjną, czyli wielkość, która została ustalona po uwzględnieniu trendu czasowego.

Określenie jednostkowej wartości nieruchomości ( $W_j$ ) jako zwykła średnia arytmetyczna z jednostkowych cen transakcyjnych ( $C_i$ ) nieruchomości porównawczych, które są podobne do nieruchomości wycenianej, jest niczym innym jak oszacowaniem nieruchomości w podejściu porównawczym. Wówczas wyliczenie jednostkowej wartości nieruchomości

(W<sub>j</sub>) odbywa się następująco:

$$W_j = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{n}, \quad (1)$$

gdzie:

W<sub>j</sub> – jednostkowa wartość nieruchomości

C<sub>i</sub> – jednostkowa cena transakcyjna i-tej nieruchomości porównawczej

n – ilość nieruchomości porównawczych.

Powyższy sposób wyliczenia W<sub>j</sub> jest w swojej istocie schematem obliczenia wartości nieruchomości przy zastosowaniu metody porównywania parami.

W klasycznym postępowaniu w metodzie porównywania parami obliczenie wartości jednostkowej nieruchomości kończy się następującą kalkulacją:

$$W_j = \frac{\sum_{i=1}^n (C_i + \sum_{j=1}^m P_j)}{n} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i + \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m P_j}{n}, \quad (2)$$

gdzie:

W<sub>j</sub>, C<sub>i</sub>, n – jak wyżej,

P<sub>j</sub> – poprawka kwotowa, uwzględniająca różnicę między nieruchomością wycenianą a nieruchomością porównawczą, w zakresie j-tej cechy rynkowej,

m – ilość cech rynkowych.

Szacowanie jednostkowej wartości nieruchomości według wzoru (2) bierze pod uwagę poprawki kwotowe uwzględniające różnice między nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównawczymi, wynikające z porównania nieruchomości wycenianej z każdą nieruchomością porównawczą w zakresie cech rynkowych.

Kwoty poprawek, przypadające na poszczególne cechy rynkowe, wynikają z wag cech rynkowych i różnicy między jednostkową ceną maksymalną i jednostkową ceną minimalną ze zbioru wynotowanych sprzedaży nieruchomości podobnych. Trzeba także dodać, że cechy rynkowe powinny wynikać z przyjętej grupy sprzedanych nieruchomości podobnych.

Wzory (1) i (2) różnią się między sobą składnikiem:

$$\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m P_j,$$

czyli sumą wszystkich poprawek kwotowych, wynikających z różnic między cechami nieruchomości wycenianej a nieruchomościami porównawczymi.

Na tej podstawie należy stwierdzić, że poziom jednostkowej wartości nieruchomości  $W_j$  równy zwykłej średniej arytmetycznej z jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości porównawczych, uzyskamy według wzoru (1) wtedy, kiedy:

- w wyniku porównania suma wszystkich poprawek kwotowych wynikających z różnic między cechami nieruchomości wycenianej, a nieruchomości porównawczych wyniesie zero lub
- nieruchomości porównawcze są podobne (porównywalne) do nieruchomości wycenianej (cechy nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych są porównywalne (zbieżne), a więc nie różnicują nieruchomości - wówczas poprawki kwotowe nie występują ze względu na porównywalne cechy nieruchomości),

czyli – uogólniając – wtedy, kiedy we wzorze (2):

$$\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m P_j = 0.$$

W pierwszym przypadku sytuacja jest oczywista –

w wyniku porównania nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi w zakresie cech rynkowych algebraiczna suma poprawek  $P_j$  wyniesie zero (0). Jednocześnie trzeba poczynić uwagę, że w procesie porównawczym nie zauważa się wprost algebraicznej sumy poprawek równej zero. Taki stan rzeczy wynika z przyjętego sposobu wykonywania i prezentowania porównywania nieruchomości w operacie szacunkowym. W czasie porównywania odrębnie porównuje się nieruchomość wycenianą z każdą z nieruchomości porównawczych, w wyniku czego ustala się dla każdej nieruchomości porównawczej ogólną poprawkę kwotową korygującą jej jednostkową cenę transakcyjną.

Jest tylko jedna sytuacja kiedy, na podstawie wartości ustalonych ogólnych poprawek kwotowych  $P_j$  dla poszczególnych nieruchomości porównawczych, można stwierdzić, że ww. równość zachodzi. Dzieje się tak wtedy, kiedy wszystkie algebraiczne poprawki kwotowe przypadające na poszczególne nieruchomości porównawcze wynoszą zero (0). Wówczas przy korygowaniu poszczególnych jednostkowych cen transakcyjnych widać, że korekty są zerowe. Poniżej przedstawiono schematyczny przykład (tabela 1).

Może się zdarzyć, że wszystkie nieruchomości porównawcze są podobne w zakresie cech rynkowych (oceny cech rynkowych nieruchomości wycenianej oraz wszystkich nieruchomości porównawczych są zbieżne). Wówczas wszystkie poprawki kwotowe  $P_j$  także będą zerowe. Ta sytuacja stanowi drugi przypadek, kiedy poziom jednostkowej wartości nieruchomości obliczamy wprost ze zwykłej średniej arytmetycznej z jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości porównawczych.

Tabela 1. Przykład przypadku, w którym algebraiczne poprawki kwotowe przypadające na poszczególne nieruchomości porównawcze wynoszą zero.

Wyszczególnienie	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównawcza A		Nieruchomość porównawcza B		Nieruchomość porównawcza C	
		ocena	Pm	ocena	Pm	ocena	Pm
Zaktualizowana jednostkowa cena transakcyjna	---	12 zł		15 zł		14 zł	
Cecha rynkowa 1	ocena słaba	ocena średnia	- 1 zł	ocena słaba	0 zł	ocena średnia	- 1 zł
Cecha rynkowa 2	ocena średnia	ocena słaba	+ 1 zł	ocena dobra	- 1 zł	ocena słaba	+ 1 zł
Cecha rynkowa 3	ocena dobra	ocena dobra	0 zł	ocena średnia	+ 1 zł	ocena dobra	0 zł
Cecha rynkowa 4	ocena dobra	ocena dobra	0 zł	ocena dobra	0 zł	ocena dobra	0 zł
Suma poprawek	---	0 zł		0 zł		0 zł	
Skorygowane zaktualizowana jednostkowa cena transakcyjna	---	12 zł		15 zł		14 zł	
Jednostkowa wartość nieruchomości wycenianej		$(12 + 15 + 14) / 3 = 13,67 \text{ zł}$					

Oba opisane przypadki spełniają istotę podejścia porównawczego zawartą w art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Według tego przepisu prawnego **„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”**.

Na marginesie trzeba zauważyć, że zasady zawarte w cytowanym art. 153 ust. 1 są realizowane przez wzory (1) i (2). Wartość nieruchomości  $W_j$  odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, czyli używając języka matematycznego, wartość nieruchomości jest funkcją cen

transakcyjnych  $C_i$  nieruchomości podobnych:

$$W_j \rightarrow f(C_1, C_2, C_3, \dots C_i).$$

Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w swoim wyroku z dnia 28 czerwca 2012 r. sygn. akt I OSK 1019/2011 bardzo fundamentalnie wypowiedział się o podejściu porównawczym, stwierdzając, że **„Podstawową zasadą podejścia porównawczego jest zasada porównywania nieruchomości wycenianej, której cechy są znane, z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach i cechach, które były przedmiotem obrotu rynkowego”**.

W § 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy opisywaniu metody wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym, zawarto podaną wyżej podstawową zasadę podejścia porównawczego, zarówno w metodzie porównywania parami jak i w metodzie korygowania ceny średniej.

Z cytowanej zasady wynikają warunki stosowania porównywania nieruchomości. Jednym z warunków jest znajomość cech nieruchomości wycenianej oraz tych samych cech nieruchomości porównawczych. Wówczas zestawia się nieruchomość wycenianą z nieruchomościami porównawczymi i ustala się poprawki uwzględniające różnice między nimi w zakresie znanych cech nieruchomości. Nierzadko bywa tak, że poprawki mają wartości zerowe.

W praktyce odbiorców operatów szacunkowych panuje przekonanie, które nie do końca jest słuszne, że jeżeli nieruchomość jest szacowana w podejściu porównawczym, to w operacie szacunkowym muszą być zawsze przedstawione „tabelki”, w których dokonuje się korekty jednostkowych cen transakcyjnych (wtedy tacy odbiorcy operatów są pewni, że wycenę nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym). Bardzo często odbiorcy operatów domagają się, aby w operacie bezwzględnie (czytaj: za wszelką cenę)

wykazać różnice w cechach rynkowych i wykonać stosowne tabele porównawcze, w których korygowane będą jednostkowe ceny transakcyjne.

Taka polaryzacja odbioru operatu powoduje, że w sytuacji kiedy mamy do czynienia z porównywalnymi nieruchomościami, odbiorcy operatów nie przyjmują do wiadomości, że nieruchomość wyceniana oraz nieruchomości porównawcze są względem siebie porównywalne (zbieżne) w zakresie znanych cech. Przyjęcie takiej idei odbioru operatu jest niesłuszne z podaną wyżej istotą podejścia porównawczego.

Podkreślenia wymaga jeszcze raz sens porównania i korygowania, wynikająca z art. 153 ust. 1, czyli ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej.

Z istoty tej wynika, że ceny transakcyjne **korygowane są warunkowo, a więc tylko wtedy, kiedy występują różnice w cechach rynkowych** między nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi.

Ma to swoje praktyczne zastosowanie. Jeśli w wyniku analizy rynku nieruchomości, wśród sprzedanych nieruchomości podobnych, zostaną wykazane nieruchomości, które w zakresie odpowiednich cech, właściwych dla danego rodzaju nieruchomości, są porównywalne do nieruchomości wycenianej, to nie koryguje się jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości porównywalnych, a wartość szacowanej nieruchomości jest równa średniej arytmetycznej obliczonej z cen tych nieruchomości porównywalnych. Wtedy w operacie nie są potrzebne „bezwzględnie” tabelki.

Z powyższych rozważań wynikają ważne spostrzeżenia w zakresie stosowania podejścia porównawczego i metody porównywania parami:

- 1) **średnia arytmetyczna jest głównym i jedynym narzędziem, które realizuje istotę podejścia porównawczego**, o której

mowa w art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli *podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że **wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego,***

- 2) **używanie średniej arytmetycznej jest naturalnym, podstawowym i powszechnym narzędziem szacowania nieruchomości w podejściu porównawczym** przy zastosowaniu metody porównywania parami,
- 3) określenie (obliczenie) wartości szacowanej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych jest właściwe oraz zgodne z przepisem prawnym i stosowane wtedy, kiedy nieruchomości podobne są porównywalne w zakresie znanych cech rynkowych do szacowanej nieruchomości (cechy rynkowe nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych są tak samo ocenione (są zbieżne), czyli brak jest poprawek kwotowych).

Potwierdzenie, że średnia arytmetyczna jest naturalnym, podstawowym i powszechnym narzędziem szacowania (obliczania) wartości nieruchomości, można znaleźć w nocie interpretacyjnej NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, a także w poprzedzającym ją standardzie zawodowym III.7 rzeczoznawców majątkowych. Przy opisie procedury postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami, podaje się jako dobrą praktykę, że jednym z końcowych etapów szacowania jest „*Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównania (...)*”.

Z cytowanego zapisu NI też można wyciągnąć wniosek, że wartość jednostkową wycenianej nieruchomości obliczamy jako średnią arytmetyczną z cen transakcyjnych nieskorygowanych – dzieje się tak tylko wtedy, kiedy nieruchomości biorące udział w porównywaniu są względem siebie podobne w zakresie znanych cech.



Implikacją sytuacji, kiedy jednostkowa wartość nieruchomości wycenianej równa jest średniej arytmetycznej z jednostkowych cen transakcyjnych, może być wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (nieruchomości zabużańskie, kresowe).

Wycena nieruchomości zabużańskich jest szczególnym szacowaniem, gdyż jej stan określany jest na podstawie dokumentów urzędowych, sądowych, bądź oświadczenia świadków, w których charakteryzuje się przedmiot szacowania. Ilość oraz treść tych dokumentów jest w większości przypadków skąpa. Te dokumenty są jedynym źródłem informacji o wycenianej nieruchomości, gdyż, jak wiadomo, dla potrzeb wyceny **nie można przeprowadzić obecnie wizji szacowanej nieruchomości zabużańskiej**.

W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 10 kwietnia 2013 r., sygn. akt I OSK 2066/11, dotyczącym tematyki rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, Sąd jednoznacznie wskazał, że *„Biegły rzeczoznawca określając wartość rynkową nieruchomości pozostawionej musi ją bowiem zestawić z nieruchomością o cechach podobnych do nieruchomości wycenianej. W przypadku zaś braku cen transakcyjnych nieruchomości podobnych rzeczoznawca ma obowiązek ustalić wartość odtworzeniową budynków i budowli, a zatem z dowodów, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 (art. 10 ustawy) muszą wynikać konkretne cechy gruntu i naniesień wpływające na wartość nieruchomości, które pozwolą na ustalenie wartości nieruchomości pozostawionej (art. 11 ust. 1 i 3 ustawy)”*.

Szczegółowość wyceny nieruchomości zabużańskiej objawia się właśnie tym, że źródłem informacji o tych nieruchomościach są w zasadzie tylko te nieliczne dokumenty. Dokumenty te zawierają najczęściej niewiele danych i informacji opisujących nieruchomości zabużańskie.

W tym miejscu należy podkreślić, że cała ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia

nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej jest wyjątkową regulacją prawną – w innym orzeczeniu Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził, iż **„Omawiana ustawa wprowadza rozwiązania o charakterze szczególnym. Jej przepisy muszą być więc interpretowane i stosowane w sposób ścisły”** (patrz: wyrok NSA z dnia 24 maja 2013 r. sygn. akt I OSK 594/12).

Dla kontrastu należy stwierdzić, że przy wycenie nieruchomości leżącej w obecnych granicach Polski, rzeczoznawca majątkowy ma do dyspozycji kilkanaście źródeł informacji o przedmiocie wyceny, o których mowa w art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz możliwość dokonania wizji terenowej szacowanej nieruchomości.

To duże ograniczenie w opisie nieruchomości zabużańskiej, wynikające z niewielkiej ilości danych i informacji oraz braku możliwości przeprowadzenia wizji terenowej, sprawiają, że znajomość cech wycenianej nieruchomości zabużańskiej jest także mocno uszczuplona.

W bardzo wielu przypadkach opisy pozostawionych nieruchomości zabużańskich są bardzo ogólne, nie charakteryzujące w pełnym zakresie ich stanu (np. brak opisu: szczegółowego położenia i lokalizacji, sąsiedztwa, a także pełnego stanu techniczno-użytkowego gruntu i jego części składowych itd.).

Bardzo ogólny opis powoduje, że nieruchomość kresowa nie może być szacowana w zwykły, klasyczny sposób, uwzględniający wszystkie charakterystyczne cechy nieruchomości właściwe dla danego rodzaju nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy do wyceny nieruchomości kresowej może jedynie uwzględnić tylko te jej cechy, które wynikają z przyjętych przez wojewodę dowodów (dokumentów). W praktyce jest to zaledwie kilka cech i są to najczęściej: położenie ogólne (w rozumieniu ustawy zabużańskiej jest to: wieś, miasto, osada), prawo własności, przeznaczenie (nie zawsze), sposób korzystania, powierzchnia gruntu. Bardziej szczegółowe atrybuty, jak np.: bonitacja gleby (nierzadko też rodzaje użytków), kształt

nieruchomości, rozłóg nieruchomości, sąsiedztwo, ograniczenia w sposobie użytkowania, uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, stan techniczny budynków i inne cechy, które mogą wynikać tylko z wizji terenowej, są dla rzeczoznawcy majątkowego (i nie tylko przez niego) z reguły nie do ustalenia.

Wówczas wybór nieruchomości podobnych (porównywalnych) może nastąpić tylko w ramach cech wynikających z dowodów (dokumentów), o których mowa w ustawie o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej. W tych sytuacjach, szacowanie na przykład gruntu, nastąpi zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy zabużańskiej, na podstawie przeciętnych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych w zakresie cech, które można ustalić na podstawie posiadanych i uznanych przez wojewodę dokumentów. Określana wartość gruntu może być równa średniej arytmetycznej z jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, których cechy są znane i podobne (porównywalne) do cech wycenianego gruntu zabużańskiego.

Warto też zauważyć, że dokonana wycena nieruchomości zabużańskiej, oparta na podstawie wymienionego art. 11 ust. 1 ustawy zabużańskiej, jest w zgodzie z przepisem § 4 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, według którego przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

### **Przykład.**

Wojewoda na podstawie wyroku sądu rejonowego stwierdził, że właściciel mienia pozostawił we wsi w powiecie Łuck, woj. wołyńskie, nieruchomość gruntową o powierzchni 1 ha ziemi ornej.

W aktach sprawy nie było innych dokumentów, które by bardziej szczegółowo opisały pozostawioną nieruchomość.

Z powyższego opisu można jedynie stwierdzić, że przedmiotem wyceny jest:

- niezabudowana nieruchomość rolna,
- stanowiąca grunt orny,
- o powierzchni 1 ha,
- będąca przedmiotem własności,
- położona we wsi.

Wobec takiej charakterystyki, biorąc pod uwagę kryteria wyboru porównywalnego rynku nieruchomości, do wyceny należy przyjąć jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości położonych w gminie porównywalnej do gminy zabużańskiej zlokalizowanej w woj. lubelskim, albo w woj. świętokrzyskim, które zostały sprzedane jako:

- niezabudowane nieruchomości przeznaczone na cele rolne,
- stanowiące grunt orny (w rejestrze gruntów wystarczy, że są oznaczone jako użytek R),
- o powierzchniach zbliżonych do 1 ha,
- stanowiących przedmiot prawa własności.

Sprzedane nieruchomości, które spełnią powyższe kryteria podobieństwa, będą stanowić nieruchomości podobne (porównywalne), a ich jednostkowe ceny transakcyjne mogą być podstawą wyliczenia wartości jednostkowej szacowanego gruntu zabużańskiego. Wówczas brak cech różniących nieruchomości podobnych od nieruchomości wycenianej powoduje, że kwota jednostkowej wartości gruntu obliczona będzie jako średnia arytmetyczna z wybranych jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

Warto przy tej okazji zauważyć, że takie cechy nieruchomości jak: położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania, o których mowa w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, są cechami istotnymi (cechami relewantnymi), które wskazują na zasadnicze podobieństwo nieruchomości. Jednoimiennosc (zbieżność) wymienionych atrybutów wśród

wynotowanych sprzedanych nieruchomości pozwala stwierdzić, że mamy do czynienia z nieruchomościami porównywalnymi.

W omawianym przykładzie tak dobrane transakcje spełniają podstawowe kryteria, o których mowa w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami i są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny pod względem:

- położenia (porównywalne gminy nieruchomości zabużańskiej i nieruchomości przyjętych do porównywania),
- przeznaczenia (nieruchomość zabużańska i nieruchomości przyjęte do porównania są przeznaczone na cele rolne),
- sposobu korzystania (nieruchomość zabużańska i nieruchomości przyjęte do porównania wykorzystywane są niezabudowane i stanowią grunty orne),
- stanu prawnego (nieruchomość zabużańska i nieruchomości przyjęte do porównania są przedmiotem prawa własności),
- innych cech wpływających na wartość nieruchomości, nie wymienionych w definicji nieruchomości podobnej, do których można zaliczyć wielkość powierzchni gruntu wycenianego. Spośród wynotowanych na porównywalnym rynku wybrano nieruchomości o najbardziej zbliżonych powierzchniach do nieruchomości zabużańskiej.

Przytoczony przykład wyceny nieruchomości zabużańskiej pokazuje, że użycie średniej arytmetycznej jest podstawowym narzędziem szacowania. Zrozumienie stosowania średniej arytmetycznej w podejściu porównawczym pozwala na lepsze i pełniejsze spojrzenie na wycenę nieruchomości tym sposobem.

Formalnie z punktu widzenia przepisów prawa średnia arytmetyczna jest powszechnym narzędziem przy szacowaniu nieruchomości w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, ale także – jak wykazano w niniejszym artykule – metodą porównywania parami.

Podsumowując niniejsze rozważania trzeba jeszcze raz podkreślić, że:

- 1) średnia arytmetyczna jest głównym i jedynym narzędziem, które realizuje istotę podejścia porównawczego, o której mowa w art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego,
- 2) używanie średniej arytmetycznej jest naturalnym, podstawowym i powszechnym narzędziem szacowania nieruchomości w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej oraz metody porównywania parami,
- 3) określenie wartości szacowanej nieruchomości, jako średnia arytmetyczna z jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, jest właściwe oraz zgodne z przepisem prawnym i stosowane wtedy, kiedy nieruchomości podobne są porównywalne w zakresie znanych cech rynkowych do szacowanej nieruchomości,
- 4) przy obliczeniu wartości szacowanej nieruchomości, jako średnia arytmetyczna z jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, nie ma potrzeby i obowiązku przedstawiania w operacie szacunkowym tabel porównawczych w sytuacji, kiedy nieruchomości podobne są porównywalne w zakresie znanych cech rynkowych do szacowanej nieruchomości.

# Pismo Zarządu Głównego PSRWN do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych



Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości

## Zarząd Główny

*Polish Society of Real Estate Valuers - The Board of Administration*

00-043 Warszawa, ul. Czackiego 3/5, blok B, pokój 422, tel./fax 22 828 64 54

e-mail: [zarzad.glowny@psrwn.pl](mailto:zarzad.glowny@psrwn.pl)    [www.psrwn.pl](http://www.psrwn.pl)

Członek - Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

Warszawa, 05.01.2015

**Polska Federacja Stowarzyszeń  
Rzecznawców Majątkowych**

**ul. Nowogrodzka 50  
00-695 WARSZAWA**

Ostatnia nowelizacja ustawy Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (weszła w życie 12 lipca 2014 r.) zasadniczo zmieniła zasady dostępu rzeczoznawców majątkowych do materiałów Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego, w tym w szczególności do danych Ewidencji Gruntów i Budynków oraz Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości. Dane zawarte w tych rejestrach są niezbędne dla dokonywania wycen nieruchomości a prawo dostępu do tych danych gwarantuje rzeczoznawcom majątkowym ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Blisko półroczna praktyka funkcjonowania tego systemu ujawniła szereg jego wad i uchybień znacząco utrudniających realizację podstawowego zadania rzeczoznawców majątkowych jakim jest określenie wartości nieruchomości. Utрудnienia te to przede wszystkim odczuwalne podwyższenie kosztów tych prac oraz, co jest poważną wadą prawną, utrudnienie a w praktyce uniemożliwienie przestrzegania, w toku procedury szacowania, prawnego i rzeczowego obowiązku analizy rynku nieruchomości (§3 ust.2 oraz §56 p. 7 Rozporządzenia RM z dn. 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego), w tym koniecznego uwzględniania w wycenie, zmian poziomu cen na rynku lokalnym w skutek upływu czasu (art. 153 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Wykonanie tych obowiązkowych analiz rynku wymaga pełnego wglądu we wszystkie transakcje nieruchomościami danego rodzaju dokonane na rynku lokalnym w okresie analizy. System obecny w praktyce uniemożliwia uzyskanie takiego kompletu danych (co było regułą w okresie przed 12 lipca 2014 r.), ograniczając pozyskiwanie danych transakcyjnych do niezbędnego minimum, co uniemożliwia zapoznanie się z trendami, preferencjami i innymi cechami rynku, co wymaga dużego zbioru transakcji. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest zarówno radykalne podwyższenie kosztu pozyskania danych jak i regulacje systemowe (patrz formularze P, P1 i P4). Konsekwencją obecnego stanu rzeczy będzie (i już jest zauważalne) pogorszenie jakości wycen i odczuwalne podwyższenie ich kosztu.

Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, analizując doświadczenia funkcjonowania nowego systemu pozyskiwania danych o nieruchomościach z baz PZGiK, zwraca uwagę na niezbędne korekty tego systemu, a przede wszystkim:

1. Powrót do zryczałtowanej opłaty za pozyskiwanie danych z RCIWN, obejmujących całą jednostkę ewidencyjną (gmina, miasto, dzielnica) lub skorygowanie wysokości cen jednostkowych i tempa ich regresji.

...cd

2. Zmiana określenia jednostki rozliczeniowej w tab.12 załącznika do ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, na jednostkę logicznie jednorodną (np. transakcja). Obecny stan rzeczy prowadzi niejednokrotnie do sytuacji absurdalnych, bezzasadnie podnoszących koszt pozyskania danych, gdy np. transakcja sprzedaży lokalu obejmuje kilka nieruchomości – lokal, udział w gruncie, udział w pow. ogólnej budynku, udział w garażu itd.

Niezależnie od powyższych niezbędnych korekt systemu, zwracamy uwagę na szereg innych utrudnień w dostępie do danych w prowadzonych rejestrach.

- System jest niejednolity – pełna swoboda w ustanawianiu programów dostępu do bazy przez poszczególne jednostki samorządowe (powiaty, miasta) powoduje niekompatybilność uzyskiwanych danych dot. lokalnych rynków nieruchomości a ponadto znakomicie podnosi koszty budżetowe w tej dziedzinie.
- Niepełne i niejednolite przygotowanie pracowników obsługujących RCiWN powoduje znaczne trudności tak w zamawianiu danych transakcyjnych jak i w sposobie ich udostępniania; np. obok formularza P niektóre starostwa lub PODGiK'i żądają formularza P1 inne P4.
- Rejestry CiWN w starostwach prowadzone są niejednolicie, co powoduje różny i nieporównywalny wzajemnie zakres charakterystyki nieruchomości w tych rejestrach (np. nągnięcie występujący brak charakterystyki budynków i budowli, częsty brak oznaczenia bonitacyjnego użytków), a także zasadniczo utrudnia ich wykorzystanie dla potrzeb wyceny nieruchomości.
- Brak właściwego przygotowania pracowników lub niedoskonałości systemów informatycznych obsługi dostępu do danych (albo łącznie jedno i drugie) często powoduje rozbieżności pomiędzy zamówieniem a jego realizacją, a ponadto niejednokrotnie bardzo wydłuża czas oczekiwania na zamówione dane.

Przedstawiając powyższe uwagi Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości uprzejmie prosi Federację, jako ogólnopolską reprezentację zawodu rzeczoznawcy majątkowego, o podjęcie niezbędnych działań w celu koniecznej zmiany obecnego systemu dostępu do baz danych Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego (w tym Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości), dla poprawy obecnego stanu rzeczy przez usunięcie jego podstawowych wad. Ujawnione bowiem wady utrudniają (a wręcz uniemożliwiają) należyte wykonywanie obowiązków zawodowych rzeczoznawcy majątkowego, jako osoby zaufania publicznego, w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony ( patrz art.17 ust.1 Konstytucji RP oraz orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2.12.2002 r. sygn. SK 20/01 określające zawód rzeczoznawcy majątkowego jako zawód zaufania publicznego).

WICEPREZYDENT  
Polskiego Stowarzyszenia  
Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości

Stanisław Kojanowski



## Indeksy cen mieszkań

	Szczecin	Poznań	Warszawa	Białystok	Toruń	Lublin	Zielona Góra	Łódź
05-2014	0,9949	0,9972	0,9995	1,0000	0,9936	0,9942	1,0003	0,9949
06-2014	1,0015	1,0026	0,9991	0,9952	0,9962	1,0008	1,0021	0,9962
07-2014	1,0000	0,9994	1,0082	0,9986	0,9993	0,9975	1,0009	1,0049
08-2014	1,0029	1,0076	1,0044	1,0002	1,0034	1,0086	1,0069	0,9938
09-2014	1,0029	0,9919	0,9964	0,9984	0,9990	1,0033	0,9964	1,0049
10-2014	1,0053	1,0093	1,0008	0,9919	0,9974	1,0008	1,0000	0,9965
11-2014	0,9930	1,0026	0,9960	0,9953	0,9921	0,9986	0,9949	0,9986
12-2014	1,0036	1,0042	1,0049	0,9991	1,0058	1,0052	1,0051	0,9689
	Kraków	Opole	Rzeszów	Wrocław	Gdańsk	Katowice	Kielce	Olsztyn
05-2014	1,0009	1,0024	0,9872	0,9949	0,9983	1,0016	0,9912	0,9919
06-2014	1,0008	1,0069	0,9956	0,9989	0,9998	1,0000	0,9969	1,0002
07-2014	1,0011	0,9920	1,0044	0,9973	0,9991	0,9984	0,9956	1,0037
08-2014	1,0020	1,0000	1,0094	1,0009	1,0000	0,9904	1,0046	1,0002
09-2014	0,9953	1,0026	0,9967	0,9938	1,0002	0,9989	0,9956	0,9926
10-2014	0,9963	0,9924	1,0083	1,0013	0,9942	1,0067	1,0058	0,9888
11-2014	1,0057	0,9998	0,9998	1,0039	1,0053	1,0096	0,9923	1,0040
12-2014	0,9880	0,9983	1,0025	1,0002	0,9789	1,0019	0,9954	1,0099

Opracowali: Sebastian Kokot, Marcin Bas.

Indeksy informują o zmianie przeciętnych cen w danym miesiącu w stosunku do miesiąca poprzedniego. Aby zinterpretować w procentach zmiany cen należy od wartości indeksu odjąć 1, a następnie uzyskany wynik pomnożyć przez 100.

Przykładowe interpretacje:

- w Lublinie w grudniu 2014 r. w porównaniu do listopada 2014 r. ceny mieszkań wzrosły przeciętnie o 0,52%,
- w Łodzi w maju 2014 r. w porównaniu do kwietnia 2013 r. ceny mieszkań spadły przeciętnie o 0,51%.

Aby obliczyć zmianę cen w okresie obejmującym kilka miesięcy należy pomnożyć przez siebie odpowiednie indeksy.

Np. przeciętna zmiana cen w Poznaniu w grudniu 2014 r. w porównaniu do września 2014 r. wyniosła:

$$[(1,0093 \times 1,0026 \times 1,0042) - 1] \times 100\% = 1,62\%$$

Indeksy za miesiące wcześniejsze przedstawiono w Biuletynie nr 101.