

Prof. zw. dr hab. **Ewa Kucharska-Stasiak***

Uniwersytet Łódzki

Stanowisko w sprawie sposobu wyceny nieruchomości dla potrzeb naliczania opłat adiacenckich od podziału

W pełni podzielam stanowisko rzeczoznawców majątkowych, członków Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, którzy uznają, że wartość nieruchomości po podziale powinna być określana jako suma wartości działek powstałych w wyniku tego podziału. Stanowisko to zostało sformułowane w związku z pojawiającą się w i wyrokach WSA w Poznaniu i orzeczeniach SKO nową interpretacją przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie wyceny nieruchomości dla potrzeb opłat adiacenckich od podziału.

Do przedstawionej argumentacji, podpisanej przez 13 rzeczoznawców, pozwalam sobie dołożyć kolejne argumenty:

1. Argumenty merytoryczne

- 1.1. Wartość rynkowa jest wynikiem obiektywnych obserwacji **typowych, najczęściej występujących zachowań** uczestników rynku. Właściciel podejmuje decyzję o podziale dla przyszłych korzyści, jakie osiągnie z nieruchomości. Zasada ta na gruncie wyceny aktywów (w tym nieruchomości) została nazwana *zasadą antycypacji*. Odzworowuje ona typowe zachowania właścicieli. Wyodrębnienie działek pozwoli im, zgodnie z kolejną zasadą wyceny, *zasadą popytu i podaży*, zwiększyć popyt na sprzedawane grunty o mniejszej powierzchni, co umożliwi właścicielowi uzyskanie wyższej ceny za metr kwadratowy tego gruntu.
- 1.2. Koncepcja wartości rynkowej oparta jest na **racjonalnych zachowaniach uczestników rynku**. Dokonując podziału geodezyjnego i ponosząc koszty tego podziału właściciel nie będzie dążył do sprzedaży całego, podzielonego gruntu tylko do sprzedaży pojedynczych działek. Sprzedając całą nieruchomość, na której zostały wyodrębnione działki, nie uzyskałby oczekiwanych korzyści. Takie zachowanie byłoby zachowaniem nieracjonalnym. Gdyby nawet doszło do sprzedaży całej nieruchomości po podziale, to cena uzyskana w takiej transakcji nie odzworowuje *najbardziej prawdopodobnej ceny*, czyli typowej, najczęściej występującej ceny, *możliwej do uzyskania na rynku ...*". Przyjęcie jako podstawy wyceny takiej transakcji oznaczałoby włączenie do procesu szacowania elementów nierynkowych (nietypowego zachowania inwestora), co byłoby **sprzeczne z ideą wartości rynkowej, zdefiniowanej zgodnie z art. 151. ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami**.

2. Argumenty praktyczne

Wycena nieruchomości wymaga posiadania dowodów rynkowych w postaci odnotowanych w aktach notarialnych cen transakcyjnych. Na rynku nieruchomości nie ma dwóch identycznych nieruchomości, one są tylko podobne. Relatywnie mała liczba transakcji, małe podobieństwo tych nieruchomości powoduje, że poszukiwanie nieruchomości podzielonych o podobnej konfiguracji podziału, które były przedmiotem obrotu w całości i które spełniają inne cechy podobieństwa do nieruchomości wycenianej po podziale jest wręcz niemożliwe ale i niecelowe, ponieważ takie transakcje nie odwzorowują racjonalnych zachowań uczestników rynku. W procesie szacowania nieruchomości taka transakcja powinna zostać odrzucona jako nierynkowa.

Podsumowując, wartość nieruchomości po podziale należy określać jako sumę wartości poszczególnych działek lub grup działek, które mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Taki sposób wyceny jest zgodny z definicją wartości rynkowej zawartą w art.151.ust 1 u i treścią art. 150.ust.2 ugn, który określa warunki zastosowania wartości rynkowej. Taki sposób wyceny wynika również z ekonomicznych podstaw wyceny, co wyjaśniłam w p.1.1

prof. Ewa Kucharska Stasiak

Łódź dn. 3 stycznia 2014 r.

* autorka jest rzeczoznawcą majątkowym nr uprawnień 254, Kierownikiem *Katedry Inwestycji i Nieruchomości* na Uniwersytecie Łódzkim, Kierownikiem studium podyplomowego „Rynek Nieruchomości - wycena”; w latach 2007 -2010 Przewodnicząca *Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. rzeczoznawców majątkowych, zarządców i pośredników w obrocie nieruchomościami* a od 1993r do 2013r członek PKK - podkomisji ds. rzeczoznawców majątkowych.