

**Stanowisko rzeczoznawców majątkowych w sprawie sposobu wyceny nieruchomości  
dla potrzeb opłat adiacenckich od podziału.  
Protokół ze spotkania**

W dniu 3 stycznia 2014 r. w siedzibie Wydziału Praw do Nieruchomości Urzędu Miasta Łodzi odbyło się spotkanie Dyrekcji tut. Wydziału z rzeczoznawcami majątkowymi, którzy sporządzają na zlecenie organu gminy operaty szacunkowe dla celu ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego ich podziałem. Powodem spotkania była budząca wątpliwości organu pierwszej instancji treść decyzji organu odwoławczego uchylających decyzje Prezydenta Miasta Łodzi wskazując na błędny sposób wyceny nieruchomości według jej stanu przed podziałem i po podziale.

Zgodnie ze stanowiskiem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, ustawodawca nie daje rzeczoznawcy majątkowemu możliwości szacowania wartości nieruchomości na podstawie sumy wartości działek ewidencyjnych wchodzących w jej skład. Niedopuszczalne zdaniem Kolegium jest oszacowanie wartości nieruchomości jako sumy poszczególnych działek ewidencyjnych, opierając się na danych dotyczących nieruchomości podobnych do tych działek.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi w uzasadnieniach swoich orzeczeń stwierdza, że podziela poglądy prezentowane w orzecznictwie sądowo administracyjnym (m. in. sygn. akt. IV SA/Po 1110/12 z dnia 21.02.2013 r., IV SA/Po 151/2013 z 15.05.2013 r.).

Stanowisko Kolegium w wyżej wymienionym zakresie jest sprzeczne ze stanowiskiem rzeczoznawców majątkowych, sporządzających operaty szacunkowe nieruchomości na zlecenie gminy m. Łódź dla celu ustalenia opłat adiacenckich.

Rzeczoznawcy majątkowi, odnosząc się do poruszonego tematu, zgodnie przedstawili własne stanowisko w sprawie.

1. Szacowanie wartości nieruchomości jest efektem nie tylko prawnego ale i ekonomicznego aspektu wyceny. W procesie szacowania nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest odzwierciedlić reguły właściwego rynku nieruchomości, w tym preferencje nabywców nieruchomości. A zatem nie wszystkie zasady wyceny mogą być zapisane w przepisach prawa, gdyż istota wyceny ma swoje źródła w ekonomii. Przyjęcie założenia, że wszystkie reguły wyceny nieruchomości wynikają z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do nieporozumienia, czego dowodem jest literalna interpretacja przepisów odnoszących się do zasad wyceny dla potrzeb opłaty adiacenckiej. Efektem takiego jednostronnego podejścia do metodyki wyceny jest teza, że błędem rzeczoznawcy majątkowego jest obliczanie wartości nieruchomości po podziale jako sumy wartości działek powstałych w wyniku tego podziału.. Teza ta podważa podstawowe reguły ekonomiczne wyceny, a ponadto jest również sprzeczna z innymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, co spróbujemy wykazać poniżej.
2. Zgodnie z art. 98a ust.1. ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651, z późniejszymi zmianami):

*„Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca*

*podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych.”(.....)*

**Stan nieruchomości** został zdefiniowany w art. 4 pkt 17 ugn. jako:

*„stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona”.*

Spośród wymienionych wyżej czynników składających się na stan nieruchomości decyzja o podziale zmienia zwłaszcza jej stan prawny i techniczno-użytkowy. W wyniku podziału nieruchomości ulec mogą zmianie czynniki wpływające na jej wartość, takie jak np.

- dostępność nieruchomości lub części nieruchomości do drogi publicznej, w przypadku gdy w wyniku podziału została wydzielona lub poszerzona droga publiczna lub droga wewnętrzna,
- dostępność poszczególnych działek do infrastruktury technicznej,
- obciążenia związane z ustanowieniem służebności gruntowej wynikające z treści decyzji,
- a przede wszystkim liczba, kształt i powierzchnia poszczególnych działek.

Zmiana stanu nieruchomości pociąga za sobą konieczność uwzględnienia tej zmiany w procesie wyceny i wykonania analizy rynku, która pozwoli na oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zgodnie z art. 151 ust. 1 ugn. jako „*najbardziej prawdopodobnej ceny, możliwej do uzyskania na rynku*”.

Ostateczna decyzja o podziale nieruchomości jest dokumentem prawnym stanowiącym podstawę wpisu do księgi wieczystej (podobnie jak akt notarialny). Każda z wydzielonych działek posiadając własne, ustanowione dokumentem prawnym granice, stanowi odrębny byt prawny – może zmienić właściciela i księgę wieczystą, co oznacza, że każda z działek po podziale może stanowić odrębny przedmiot obrotu rynkowego. Z powyższego wynika, że dla każdej z wydzielonych działek z osobna, lub dla grup działek tworzących funkcjonalną całość, istnieje możliwość określenia wartości rynkowej. Możliwość taką potwierdza treść przepisu art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

*„Art. 150 ust. 2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.*

Uwagę zwraca zapis w cytowanym wyżej przepisie odnoszący się zarówno do czasu teraźniejszego jak i przyszłego orzeczeń użytych we frazie: *(... ) są lub mogą być przedmiotem obrotu*”. Oznacza to, że po zbadaniu uwarunkowań konkretnej nieruchomości wynikających z decyzji o podziale, a także uwarunkowań lokalnego rynku, to rzeczoznawca majątkowy podejmuje decyzję jaka część nieruchomości może być przedmiotem obrotu rynkowego, a tym samym jaki jest najodpowiedniejszy sposób wyceny uwzględniający zmianę stanu nieruchomości.

Nie ma jednej, jedynie słusznej drogi do określania wartości nieruchomości po podziale dla potrzeb opłaty adiacenckiej. Każdorazowo rzeczoznawca majątkowy analizuje stan przed i po podziale i ocenia wpływ tego podziału na wartość nieruchomości. Zapewne z tego powodu ustawodawca znowelizował w roku 2007 przepis art. 146 ugn, dodając ust. 1a w brzmieniu: *„Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości”.* To rzeczoznawca majątkowy posiadając wiedzę specjalistyczną o rynku i o wycenianej nieruchomości dokonuje wyboru sposobu wyceny.

O tym, czy przedmiotem obrotu rynkowego może być każda z działek z osobna, czy też grupa działek, przesądzają uwarunkowania konkretnej nieruchomości oraz treść decyzji

o podziale. Bywa, że podział wydawany jest pod warunkiem, że konkretne wskazane w decyzji o podziale działki będą stanowiły po podziale funkcjonalną całość. W takiej sytuacji przedmiotem obrotu, a tym samym przedmiotem wyceny, może być kilka działek stanowiących całość funkcjonalną. Zdarzenie takie występuje na rynku z dużo większym prawdopodobieństwem niż zdarzenie polegające na zbyciu nieruchomości poddanej podziałowi w całości. Zdarzenia, których prawdopodobieństwo zaistnienia jest większe, czyli zdarzenia bardziej prawdopodobne, typowe na danym rynku wywierają bezpośredni wpływ na kształtowanie się „*najbardziej prawdopodobnych cen możliwych do uzyskania na rynku*” - czyli na wartość rynkową nieruchomości.

Z powyższego wywodu wynika wniosek, że wartość rynkowa poszczególnych części nieruchomości, mogących stanowić samodzielne przedmioty transakcji rynkowych, składa się na wartość całej nieruchomości.

3. Nie można zgodzić się ze stwierdzeniem, że „ustawodawca nie daje rzeczoznawcy możliwości szacowania wartości nieruchomości na podstawie sumy wartości nieruchomości podobnych do działek geodezyjnych wchodzących w skład wycenianej nieruchomości”.

Gdyby przyjąć tę tezę za prawdziwą oznaczałoby to niemożność wyceny nieruchomości tzw. „wielodziałkowych” i to nie tylko dla potrzeb opłat adiacenckich ale przykładowo również dla potrzeb aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, opłat za trwałe zarząd, czy też dla celów sprzedaży.

W procesie szacowania nieruchomości tzw. „wielodziałkowych” regułą jest to, że wartość nieruchomości określa się jako sumę wartości poszczególnych działek lub grup działek, które mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Jest to zasada ogólna niezależna od celu wyceny, której podstawą są reguły analizowanego rynku nieruchomości (aspekt ekonomiczny wyceny). Dla zilustrowania tej zasady można podać następujące przykłady odwołujące się do rzeczywistych sytuacji, dla różnych celów, kiedy zachodzi potrzeba wyceny nieruchomości składającej się z kilku działek.

- 1) Nieruchomość składająca się z dwóch działek – jedna zabudowana, druga niezabudowana, przy czym obydwie działki posiadają cechy pozwalające na wprowadzenie ich do samodzielnego obrotu rynkowego. Wartość tej nieruchomości będzie sumą wartości działek, a każda z działek będzie wyceniana na podstawie analizy innego segmentu rynku (działka zabudowana – na podstawie transakcji dotyczących działek zabudowanych, a działka niezabudowana na podstawie transakcji dotyczących działek niezabudowanych). Ponadto obydwie te części nieruchomości mogą być wycenione w innym podejściu lub inną metodą w ramach tego samego podejścia.
- 2) Nieruchomość składająca się z trzech działek, dla których uregulowania planistyczne są różne np. budownictwo jednorodzinne, droga i zieleń. Każda z działek oszacowana zostanie na podstawie transakcji z trzech różnych segmentów rynku. Wartość nieruchomości będzie sumą wartości poszczególnych działek.

Jest rzeczą oczywistą, że opisane wyżej przykładowe sytuacje będą wręcz wymagały wyceny wartości nieruchomości jako sumy wartości poszczególnych działek. Powyższe oznacza, że każda z działek gruntu posiada wartość rynkową, o ile może być przedmiotem obrotu, czyli odrębnej sprzedaży. Również taką zasadę przewidział ustawodawca w przypadku rozliczeń opłaty adiacenckiej i ewentualnego przeniesienia prawa do działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału (art. 98a ust. 4 ugn.), stanowiąc w trzecim zdaniu

tego przepisu, że: „Różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat.” Oznacza to, że ustawodawca wskazuje na konieczność oszacowania wartości jednej wybranej z nowo powstałych działek gruntu. Tym samym dał prawo rzeczoznawcy do wyceny pojedynczej działki jako części nieruchomości. A zatem uznał, że każda z wydzielonych działek powstałych w wyniku dokonanego podziału może posiadać odrębną wartość rynkową, co jest dowodem na zastosowanie art. 150. 2 ugn.

4. Fakt, że w art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca opisał dwa pojęcia „nieruchomości” oraz „działki gruntu”, w żadnym razie nie wskazuje na sposób wyceny nieruchomości „wielodziałkowych”. Definicja „nieruchomości gruntowej” ujęta w art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje jedynie, że pod pojęciem tym należy rozumieć „grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności”. Definicja w żaden sposób nie wskazuje przy pomocy jakich sposobów wyceny rzeczoznawca majątkowy powinien dojść do wartości rynkowej „nieruchomości gruntowej”, jako najbardziej prawdopodobnej ceny na rynku.
5. Wiedza rzeczoznawcy majątkowego potwierdzona nadanymi mu uprawnieniami pozwala na określenie wartości rynkowej nieruchomości w sposób najlepiej taką wartość odzwierciedlający (aspekt ekonomiczny wyceny). Rzeczoznawca majątkowy dążąc do uzyskania wartości rynkowej nieruchomości, znając zasady panujące na rynku, podejmuje decyzję co do sposobu jej określenia. Decyzja o określeniu wartości nieruchomości jako całości, pojedynczych tworzących ją działek ewidencyjnych, czy działek połączonych w rozsądne całości w różnej konfiguracji, podejmowana jest po uwzględnieniu najbardziej prawdopodobnej opcji sprzedaży wycenianej nieruchomości na tym rynku. Niedopuszczalne zatem jest przesądzanie w zakresie możliwych sposobów wyliczenia prowadzących do określenia wartości rynkowej nieruchomości. Jak wiele może być różnych sytuacji wynikających z treści decyzji o podziale ilustrują przykłady podane w załączniku do niniejszego protokołu.
6. Z reguły decyzja o podziale wpływa na zwiększenie płynności nieruchomości tzn. zwiększa zbywalność wyodrębnionych w wyniku podziału części nieruchomości (poszczególnych działek) w porównaniu do nieruchomości przed podziałem (jedna duża działka lub grupa działek).. W zależności od wielkości działek po podziale, ich kształtu oraz innych uwarunkowań, suma ich wartości może być wyższa, niższa lub nie zmienić się w stosunku do wartości nieruchomości przed podziałem. O tym czy wzrost wartości wystąpi, czy też nie, decydują uwarunkowania lokalnego rynku, a także uwarunkowania konkretnej nieruchomości, wynikające z treści decyzji o podziale. Obydwie te przesłanki bada rzeczoznawca majątkowy, a w wyniku procesu szacowania nieruchomości określa wartość nieruchomości „przed podziałem” i „po podziale”.
7. Nie można analizować na potrzeby postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej pojęcia „nieruchomości”, w oderwaniu od zapisów art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późniejszymi zmianami). Ustawodawca w przepisie tym odnosi się bowiem do szerszego pojęcia jakim jest „wartość nieruchomości przed podziałem” i „wartość nieruchomości po podziale”. Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy:

*„Art. 151 ust. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:*

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;*
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.”*

Rozważając ustawową definicję wartości rynkowej nieruchomości należy zwrócić przede wszystkim uwagę na zapis, że jest to „**najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych**”. A ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, preferencje nabywców na danym rynku nieruchomości bada rzeczoznawca majątkowy i uwzględnia je w procesie wyceny.

### **Podsumowanie**

Rzeczoznawcy majątkowi zgodnie stwierdzili, że w większości podziałów wskazane jest określenie wartości nieruchomości jako sumy wartości poszczególnych działek (lub grup działek) wchodzących w skład podzielonej nieruchomości, jako sposób najlepiej tę wartość odzwierciedlający. Określona w ten sposób wartość nieruchomości zwykle najbardziej precyzyjnie odzwierciedla racjonalne zachowania uczestników rynku nieruchomości, stając się tym samym wartością rynkową.

Wywód prawny sugerujący, że wycena wartości po podziale nie powinna stanowić sumy wartości poszczególnych działek, jest zaprzeczeniem reguł rynkowych. Racjonalnie działający właściciel nieruchomości zazwyczaj dokonuje podziału aby móc sprzedać wyodrębnione po podziale działki, które na rynku lokalnym osiągają wyższe ceny jednostkowe niż działki duże. Podział może także poprawić dotychczasowy sposób użytkowania nieruchomości.

Nowa interpretacja przepisów w zakresie wyceny dla potrzeb opłat adiacenckich, zaskakuje tym bardziej, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w analizowanym zakresie nie zmieniły się od 9 lat ( definicja „nieruchomości gruntowej” w ustawie ugn obowiązuje od 1.01.1998 r a definicję „działki gruntu” wprowadzono do ustawy 22.09.2004r)

Można wskazać wyroki innych sądów niż Sąd Administracyjny w Poznaniu, których treść jest zgodna z argumentacją przytoczoną powyżej.  
Przykładowe treści wyroków zamieszczone zostały poniżej:

*„Nie jest natomiast uzasadniony podniesiony skardze zarzut naruszenia art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie powierzchni nieruchomości przyjętych do porównania i wyceny. Szacując nieruchomość skarżącego przed podziałem do porównania wytypowano działki wielkopowierzchniowe, a do wyceny działek powstałych wskutek podziału prawidłowo przyjęto działki odpowiadające ich wielkości po podziale.”*  
(WSA w Gdańsku IISA/Gd223/12 z dn. 11 lipca 2012 r.)

*„Oczywistym jest, co nie wymaga posiadania wiedzy specjalistycznej, że większa nieruchomość jest trudniejsza do zbycia ze względu na cenę i możliwość jej racjonalnego wykorzystania zgodnie z potrzebami, niż nieruchomość o mniejszej powierzchni wydzielonej geodezyjnie. Sąd nie ma więc żadnych wątpliwości co do okoliczności, iż wartość nieruchomości wzrosła w wyniku jej podziału. Skarżący może uzyskać wyższą cenę ze*

*sprzedaży kilku działek mniejszych, niż ze sprzedaży jednej dużej niepodzielonej nieruchomości."*

(WSA w Lublinie IISA/Lu833/07z dnia 30 stycznia 2008 r.)

*„Możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej związana jest ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem, wskutek której nowa konfiguracja, czy wielkość nowopowstałych działek pozwala na korzystniejsze gospodarczo ich użytkowanie, a co za tym idzie uzyskanie wyższej ceny sprzedaży, aniżeli miałyby to miejsce w przypadku działki niepodzielonej.*

*Ustawodawca nie nałożył na organy samorządu terytorialnego obowiązku ustalenia opłaty adiacenckiej, lecz jedynie zezwolił na ustalenie tej opłaty w sytuacji gdy wskutek podziału nieruchomości wzrośnie jej wartość"*

(WSA w Gorzowie Wlk. II SA/Go 859/08 z z dnia 20 sierpnia 2009 r.)

Innymi przykładami wyroków, w których nie poddano krytycznej ocenie określenia wartości nieruchomości po podziale jako sumy wartości działek powstałych w wyniku podziału, są następujące wyroki:

WSA w Olsztynie z dnia 18.09.2012 r IISA/01788/12

WSA w Łodzi z dnia 19.09.2012r IISA/Łd591/12

WSA w Łodzi z dnia 15.05.2012 r. IISA/Łd184/12

W tej sprawie stanowisko zajęła również Komisja Arbitrażowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, która działa w trybie art. 157 ugn.





W wydanej opinii nr KA/79/2013 z dnia 31.10.2013 r. Komisja Arbitrażowa stwierdziła:

*„W wyniku podziału nieruchomości, powstałe po podziale działki uzyskują zwykle zróżnicowaną charakterystykę cech rynkowych, przynajmniej w zakresie położenia względem układu komunikacyjnego (dróg publicznych i dróg wewnętrznych), stron świata, warunków geotechnicznych, otoczenia, rodzaju możliwej zabudowy, itp.*

*Suma wartości działek powstałych po podziale, uwzględniająca to zróżnicowanie, przyjęta jako wartość nieruchomości po podziale, jest w realiach rynkowych w istocie jedyną techniką wyceny spełniającą dyrektywę art.154.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami."*

\* \* \* \* \*

Z opisanymi wyżej argumentami zgadzają się wszyscy uczestniczący w dzisiejszym spotkaniu, podpisani niżej rzeczoznawcy majątkowi.

L.p.	Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego	Numer uprawnień	Podpis
1.	Tomasz Cieślak	1309	
2.	Barbara Domagała	766	
3.	Jacek Dukat	2520	
4.	Tomasz Kifer	3293	

5.	Zdzisława Ledzion-Trojanowska	414	
6.	Barbara Litwin	3339	
7.	Alicja Sacharz	3874	
8.	Magdalena Stępniać	1314	
9.	Jacek Wróbel	4793	
10.	Katarzyna Wróblewska	2858	
11.	Andrzej Zarychta	2229	
12.	Anna Zielińska	4716	
13.	Jerzy Zieliński	410	

Członkowie Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

**Łódź, dn. 3 stycznia 2014 r.**

Załącznik 1

Opracowanie: „Przykłady różnorodnych sytuacji wynikających z treści decyzji o podziale wymagających indywidualnego podejścia do wyceny nieruchomości.”

Załącznik 2

Pismo *prof. Ewy Kucharskiej – Stasiak* odnoszące się do treści niniejszego stanowiska.

## Przykłady różnorodnych sytuacji wynikających z treści decyzji o podziale wymagających indywidualnego podejścia do wyceny nieruchomości.

### Przykład 1

Decyzja o podziale wskazuje na podział działki **A**, stanowiącej część nieruchomości **X** uregulowanej w księdze wieczystej **KW\_X**, na dwie działki **A/1** i **A/2**.

Warunkiem podziału zapisanym w decyzji o podziale jest przyłączenie działki **A/2** do nieruchomości sąsiedniej wpisanej do księgi wieczystej **KW\_Y** składającej się już z kilku działek ewidencyjnych.

### Przykład 2

Jednym postępowaniem podziałowym (jedna decyzja podziałowa) objęte są dwie nieruchomości gruntowe oznaczone jako nieruchomość **X** i nieruchomość **Y**, uregulowane w dwóch odrębnych księgach wieczystych oznaczonych odpowiednio jako **KW\_X** i **KW\_Y**.

Obydwie nieruchomości stanowią przedmiot prawa własności dwóch różnych osób.

W skład nieruchomości **X** wchodzi jedna działka oznaczona jako **A**.

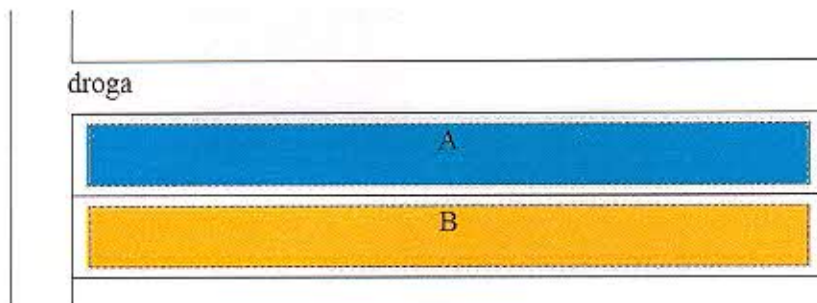
W skład nieruchomości **Y** wchodzi jedna działka oznaczona jako **B**.

W wyniku podziału powstają działki oznaczone jako: **A/1**, **A/2**, **B/1**, **B/2**, przy czym **podział dokonywany jest pod warunkiem**, że nowo powstałe działki będą w przyszłości tworzyły odrębne nieruchomości oznaczone jako **XY1** i **XY2**, przy czym:

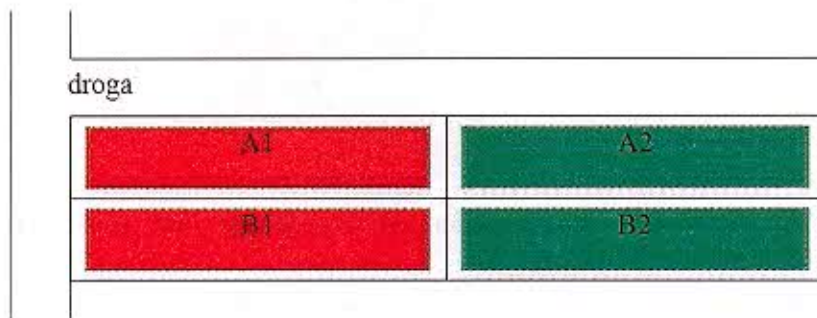
- nieruchomość **XY1** będą tworzyły działki nr nr **A/1** i **B/1**
- nieruchomość **XY2** będą tworzyły działki nr nr **A/2** i **B/2**

W wyniku takiego podziału powstały dwie nieruchomości o korzystniejszym kształcie geometrycznym i lepszej dostępności do drogi.

### Przed podziałem:



### Po podziale:



Przeprowadzenie wyceny wg stanu „po podziale” nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym nie daje możliwości uwzględnienia w wycenie **warunku podziału** nakreślonego w decyzji podziałowej przez organ zatwierdzający podział. Warunek zawarty w decyzji podziałowej jest „warunkiem koniecznym” do tego aby podział był skuteczny.



### Przykład 3

Decyzja o podziale wskazuje na jednoczesny podział dwóch działek **A** i **B** wchodzących w skład dwóch różnych nieruchomości **X** i **Y** uregulowanych w dwóch odrębnych księgach wieczystych oznaczonych odpowiednio **KW\_X** i **KW\_Y**.

Postępowanie przewiduje:

- podział działki **A**, stanowiącej całą nieruchomość lub część nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej **KW\_X**, na dwie działki **A/1** i **A/2** oraz jednocześnie
- podział działki **B**, stanowiącej całą nieruchomość lub część nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej **KW\_Y**, na działki **B/1** i **B/2**.

Warunkiem podziału zapisanym w decyzji o podziale jest przyłączenie działki **A/1** do nieruchomości sąsiedniej **Y**, przy czym działki **A/1** i **B/1** powinny po podziale stanowić jednolitą całość gospodarczą (funkcjonalną).

### Przykład 4

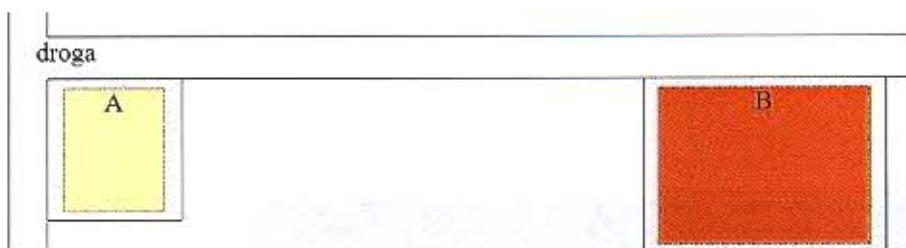
Nieruchomość **X** uregulowana w księdze wieczystej **KW\_X** składa się z dwóch działek gruntu oznaczonych jako **A** i **B**, przy czym działka **A** położona jest na „terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”, a działka **B** położona jest w znacznym oddaleniu - na terenach o zupełnie innym przeznaczeniu - na „terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”.

Postępowanie podziałowe dotyczy tylko jednej działki - działki **A**.

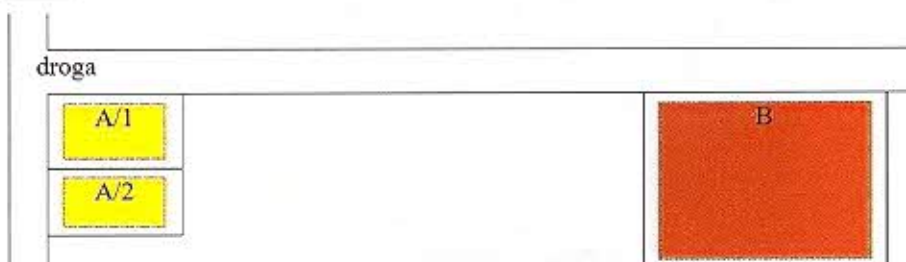
W wyniku podziału powstają dwie nowe działki: **A/1** i **A/2**.

Działka **B** nie podlega podziałowi.

#### Przed podziałem



#### Po podziale



Przy wycenie takiej „wielodziałkowej” nieruchomości nie stosuje się jako przedmiotu wyceny „nieruchomości” w rozumieniu wieczystoksięgowym.

Wydaje się być oczywiste że działkę **B** położoną w oddaleniu, reprezentującą zupełnie inny rynek lokalny - rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, trzeba wycenić oddzielnie jako „część nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej **KW\_X**”.

Wartość rynkowa działki **B** dla określenia różnicy wartości nieruchomości przed podziałem i po podziale w zasadzie jest bez znaczenia.

### Przykład 5

Decyzja wskazuje na podział działki **A**, stanowiącej nieruchomość opisaną w księdze wieczystej **KW\_X** na cztery działki **A/1, A/2, A/3, A/4**, przy czym wg decyzji o podziale każda z nowo powstałych działek ewidencyjnych ma inną funkcję techniczno-użytkową:

- działka **A/1** stanowi drogę wewnętrzną,
- działka **A/2** stanowi tzw. „teren zielony”,
- działka **A/3** stanowi teren pod urządzenia techniczne (stacja transformatorowa),
- działka **A/4** stanowi teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.

Dodatkowo z treści decyzji podziałowej wynika, że należy uwzględnić uwarunkowania szczególne np. konieczność ustanowienia służebności gruntowych lub warunek sprzedaży udziałów w drodze wewnętrznej.

### Przykład 6

Decyzja o podziale nieruchomości wskazuje na podział działki **A** stanowiącej część nieruchomości **X** wpisanej do księgi wieczystej **KW\_X** (w dziale I-O księgi wieczystej ujawnione są także inne działki np. **B** i **C** nie będące przedmiotem wniosku o podział) na kilka działek **A/1-A/n**, przy czym w dziale III księgi wieczystej wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe np. służebność gruntowa.

W stanie przed podziałem, co do zasady prawo to obciąża całą nieruchomość opisaną w księdze wieczystej **KW\_X**, tj. wszystkie działki **A, B, C**, ale w rzeczywistości zakres tego prawa dotyczy tylko działki **A**.

W stanie po podziale ograniczone prawo rzeczowe w dalszym ciągu obciąża całą nieruchomość, lecz w stanie faktycznym nie ma wpływu na kilka nowo powstałych działek np. na działki **A/1** i **A/2**, natomiast ma wpływ na wartość działki **A/3**.

W takiej sytuacji zachodzi obowiązek uwzględnienia zapisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - § 38. 1.

*„§ 38. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości”.*

W opisanym przykładzie zachodzi konieczność dokonania oceny wpływu ograniczonego prawa rzeczowego na wartość każdej z działek z osobna, co w efekcie może skutkować różną wartością jednostkową gruntu każdej z działek.

### Przykład 7

Decyzja o podziale nieruchomości wskazuje na podział działki **A**, stanowiącej nieruchomość jednodziałkową **X** opisaną w księdze wieczystej **KW\_X** położoną na terenie dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na kilka działek **A/1-A/n**, przy czym nowo powstałe działki zlokalizowane są w różnych jednostkach planistycznych.

Każda z nowo powstałych działek może mieć inną jednostkową wartość rynkową gruntu, co pozostaje w zgodzie z treścią przepisu art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

*„Art. 150. 2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.”*

### Przykład 8

Decyzja o podziale nieruchomości wskazuje na podział działki **A**, stanowiącej nieruchomość **X** wpisaną do księgi wieczystej **KW\_X**, położoną na terenie dla którego uchwalono plan miejscowy, na kilka działek **A/1-A/n**, przy czym nowo powstałe działki zlokalizowane są w różnych jednostkach planistycznych, a jedna z wydzielonych działek jest przeznaczona pod drogę publiczną.

Każda z nowo powstałych działek będzie miała inną jednostkową wartość rynkową gruntu z uwagi choćby na to, że zmienia się dostępność do drogi publicznej.

Sytuację komplikuje dodatkowo konieczność zastosowania w wycenie przepisu art. 98a ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który nakazuje zarówno według stanu przed podziałem jak i po podziale pomniejszyć powierzchnię nieruchomości o powierzchnię działki gruntu przeznaczonej pod drogę publiczną.

**Przykład 9**

Decyzja o podziale wskazuje na podział tylko części nieruchomości X, tj. działki A, która jest jedną z wielu działek ujawnionych w księdze wieczystej KW\_X. Podział jest na dwie działki A/1 i A/2. Przedmiotem wyceny wg stanu „przed podziałem” jest jedynie wskazana w decyzji podziałowej część nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej, czyli sama działka A, a więc nie cała nieruchomość tylko jej część.

Według stanu „po podziale” przedmiotem wyceny będą działki A/1 i A/2.

\* \* \* \* \*

**Wnioski:**

1. Decyzja o podziale nieruchomości wskazuje na zakres wyceny.
2. Szczególne uwarunkowania zawarte w decyzji o podziale nieruchomości powodują dobór sposobu wyceny do konkretnej sprawy.
3. W każdym przypadku rzeczoznawca majątkowy podejmując decyzje o przyjętym sposobie wyceny uwzględnia zapisy decyzji o podziale, uwarunkowania konkretnej nieruchomości i reguły lokalnego rynku nieruchomości.

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:

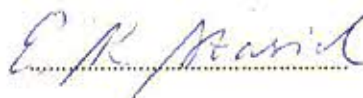
#### **1. Argumenty merytoryczne**

- 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*. Odwzorowuje 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 odwzorowuje *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 2014r.

\* 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.