



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Politechnika Świętokrzyska
Wydział Inżynierii Środowiska,
Geodezji i Energetyki Odnawialnej

Kierunek studiów:
Geodezja i Kartografia

Piotr Semaniak

Materiały dydaktyczne do przedmiotu

WYCENA NIERUCHOMOŚCI SZCZEGÓLNYCH (z ćw. terenowymi)

opracowane w ramach realizacji Projektu
**„Dostosowanie kształcenia
w Politechnice Świętokrzyskiej do potrzeb
współczesnej gospodarki”**
FERS.01.05-IP.08-0234/23

Kielce, 2025



Politechnika Świętokrzyska
Kielce University of Technology

Projekt „Dostosowanie kształcenia w Politechnice Świętokrzyskiej do potrzeb współczesnej gospodarki”
nr FERS.01.05-IP.08-0234/23



Spis treści

1.	Informacje podstawowe	4
2.	Ograniczone prawa rzeczowe	4
2.1.	Rodzaje ograniczonych praw rzeczowych	4
2.2.	Podstawowe definicje	4
2.2.1.	Użytkowanie	4
2.2.2.	Służebność gruntowa	6
2.2.3.	Służebność osobista	7
2.2.4.	Służebność przesyłu	8
2.2.5.	Zastaw	9
2.2.6.	Spółdzielcze własnościowe prawo lokalu	10
2.3.	Zasady wyceny ograniczonych praw rzeczowych	13
2.3.1.	Użytkowanie, służebność gruntowa i służebność osobista	13
2.3.2.	Wycena prawa służebności osobistej – studium przypadku	14
2.3.3.	Wycena prawa służebności gruntowej – studium przypadku	16
2.3.4.	Służebność przesyłu	18
2.3.5.	Wycena prawa służebności przesyłu – studium przypadku	19
2.3.6.	Różnice w wycenie spółdzielczego własnościowego prawo lokalu oraz nieruchomości lokalowej	20
3.	Wycena prawa użytkowania wieczystego	21
3.1.	Zasady wyceny prawa użytkowania wieczystego	21
3.2.	Określenie współczynnika korygującego	23
4.	Opłata planistyczna	23
4.1.	Podstawy prawne ustalenia opłaty planistycznej	23
4.2.	Określenie wzrostu/ spadku wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego	24
5.	Określenie wysokości opłaty adiacenckiej	25
6.	Zabezpieczenie kredytu hipotecznego na nieruchomości	27
7.	Wywłaszczenie i zwrot nieruchomości	30
7.1.	Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości	30
7.2.	Określanie wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne	32
7.3.	Zwrot nieruchomości	33
8.	Odrębna własność lokalu	34
9.	Literatura	34



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Materiały dydaktyczne objęte licencją Creative Commons BY 4.0.

Licencja dostępna pod adresem: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>





1. Informacje podstawowe

Szczególne cele wyceny to m.in.:

- określenie wartości ograniczonych praw rzeczowych,
- określenie wysokości opłaty adiacenckiej i opłaty lub opłaty planistycznej,
- aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu,
- zabezpieczenie kredytu hipotecznego na nieruchomości,
- ustalenie wysokości odszkodowania za wywłaszczenia nieruchomości pod drogi lub inne cele publiczne,
- określenie wartości nieruchomości na potrzeby zwrotu.

2. Ograniczone prawa rzeczowe

2.1. Rodzaje ograniczonych praw rzeczowych

Ograniczonymi prawami rzeczowymi są:

- ✓ użytkowanie,
- ✓ służebność,
- ✓ zastaw,
- ✓ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz
- ✓ hipoteka.

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, ze zm.), zwana dalej KC wyróżnia 3 rodzaje służebności. Są nimi służebność gruntowa, służebność osobista i służebność przesyłu.

Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości, z pominięciem hipoteki.

2.2. Podstawowe definicje

2.2.1. Użytkowanie

Rzecz można obciążyć prawem do jej używania i do pobierania jej pożytków (użytkowanie). Prawo używania i pobierania pożytków (zakres może być ograniczony przez wyłączenie oznaczonych pożytków rzeczy lub wykonywanie można ograniczyć do oznaczonej części nieruchomości), niezbywalne, niedziedziczne, bez



obowiązkowego wpisu do księgi wieczystej, prawo wygasa po upływie okresu, na który zostało ustanowione, wskutek niewykonywania przez lat dziesięć, najpóźniej ze śmiercią osoby uprawnionej.

Tradycyjnie prawo użytkowania pełniło funkcję alimentacyjną (np. w ramach prawa dożywocia) pomiędzy osobami fizycznymi. W PRL dopuszczono funkcję produkcyjną (np. użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne).

Kodeks cywilny wyróżnia użytkowanie przez osoby fizyczne oraz przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne, a także inne wypadki użytkowania (wynikające z odrębnych ustaw: np. użytkowanie przez pracownicze ogrody działkowe lub użytkowanie górnicze).

Użytkownik powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki (może pobierać tylko pożytki, a nie inne dochody z rzeczy np. rozbiórka budynku i sprzedaż cegły, wycinka lasu).

Przykład użytkowania:

spółdzielnia, nie będąca spółdzielnią mieszkaniową, która się nie uwłaszczyła.

W praktyce rzeczoznawców majątkowych interesuje przede wszystkim użytkowanie ustanawiane na nieruchomości lub na określonym zespole środków produkcji.

Nakłady właściciela nieruchomości i użytkownika

Art. 258 KC „W stosunkach wzajemnych między użytkownikiem, a właścicielem użytkownik ponosi ciężary, które zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki powinny być pokrywane z pożytków rzeczy” („ciężary” tj. podatki, ubezpieczenia, część remontów; tzw. „remonty bieżące”).

Art. 259 KC „Właściciel nie ma obowiązku czynić nakładów, na rzecz obciążoną użytkowaniem. Jeżeli takie nakłady poczynił, może od użytkownika żądać ich zwrotu według przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia” („nakłady na rzecz” tj. dokonywanie zasiewów, sadzenie drzew, utrzymywanie inwentarza).

Art. 260 KC „1. Użytkownik obowiązany jest dokonywać napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy. O potrzebie innych napraw i nakładów powinien niezwłocznie powiadomić właściciela i zezwolić mu na dokonanie potrzebnych robót.

2. Jeżeli użytkownik poczynił nakłady, do których nie był zobowiązany, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia” („naprawy i inne nakłady” tj. część remontów tzw. „remonty kapitalne”).

Art. 263 KC „Roszczenie właściciela przeciwko użytkownikowi o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy albo o zwrot nakładów na rzecz, jak również roszczenie użytkownika przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy”.



Art. 265 KC „Przedmiotem użytkowania mogą być także prawa”.

Art. 50 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm.), zwanej dalej UGN - „Do trwałego zarządu w sprawach nie uregulowanych w niniejszej ustawie stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego o użytkowaniu”.

2.2.2. Służebność gruntowa

Zgodnie z KC nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (**służebność gruntowa**). Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

Zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych.

Uprawnionym (posiadaczem służebności) jest każdorazowy właściciel nieruchomości władnącej.

Przykłady:

Dojazd do nieruchomości (tzw. droga konieczna), prawo przejścia, przejazdu, przepędu bydła, korzystania ze studni, zbioru owoców, połowu ryb (wyrok SN – Wigierski Park Narodowy – potwierdzenie prawa włościń nadanego ukazem carskim z 1869r., mimo ustawy prawo wodne nacjonalizującej jeziora), wydobywania żwiru, służebność widoku z okien lub światła, pobierania ściółki z cudzego lasu, prawo oparcia budynku o budynek sąsiada, ograniczenie wysokości zabudowy.

Służebność drogowa (droga konieczna)

Jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należącej do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (**droga konieczna**).

Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które ma droga prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest



następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile jest to możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

Różnica pomiędzy „drogą konieczną” (art. 145 KC, szczególna służebność gruntowa) a „drogą dojazdową” (art. 285-305 KC).

2.2.3. Służebność osobista

Nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej (**służebność osobista**). Wygasa najpóźniej za śmiercią uprawnionego, niezbywalna, niedziedziczna (ale można się umówić, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie dzieciom, wnukom lub rodzicom i małżonkowi, uprawniony może przyjąć do wspólnego zamieszkiwania małżonka i małoletnie dzieci, prawo do współzamieszkiwania może dotyczyć innych osób przyjętych jako domowników np. gosposi), nie można jej nabyć przez zasiedzenie, może być wyjątkowo zamieniona na rentę (wkład do spółdzielni produkcyjnej).

Nie można ustanowić służebności osobistej na własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego (wówczas można zastosować np. „umowę o przeżycie”, „umowę o dożywocie”).

Przykłady:

Prawo dożywotniego zamieszkiwania, również zbioru owoców, połowu ryb, wydobywania żwiru, droga dojazdowa - ale uprawnioną jest określona osoba fizyczna.

Stosuje się odpowiednio wszystkie przepisy dotyczące służebności gruntowej.

Służebność w księdze wieczystej (KW)

Służebność gruntową ujawnia się w dziale III KW nieruchomości obciążonej (przeznaczonym na wpisy dotyczące wszystkich ograniczonych praw rzeczowych poza hipoteką oraz na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń z wyjątkiem roszczeń dot. hipoteki) i w dziale I KW nieruchomości władnącej (ponieważ dział pierwszy obejmuje nie tylko oznaczenie nieruchomości, ale również wpisy praw związanych z jej własnością).

Służebność osobista ujawnia się tylko w dziale III KW nieruchomości obciążonej.



Służebność jest ustanawiana za wynagrodzeniem.

Zmiana treści i zniesienie współwłasności również następuje za wynagrodzeniem (vide wyrok SN z 1976.03.24 - IIICRN18/76 „zniesienie służebności leży w interesie właściciela nieruchomości służebnej i dlatego powinien od ponosić wszystkie związane z tym koszty”).

2.2.4. Służebność przesyłu

Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa. Osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń, (...), i jest ich właścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca (art. 49 KC).

Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa powyżej, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (**służebność przesyłu**).

Zgodnie z art. 305² KC: „§ 1. Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za **odpowiednim wynagrodzeniem**.

§ 2. Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu”.

Czynniki wpływające na wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu

„Odpowiednie” wynagrodzenie ustala sąd na podstawie konkretnych okoliczności sprawy, przy uwzględnieniu kryteriów wypracowanych przez orzecznictwo i piśmiennictwo prawnicze.

Wynagrodzenie należy się właścicielowi nieruchomości już za samo ustanowienie służebności i ma zrekompensować mu wszelkie ograniczenia w korzystaniu z rzeczy, przy uwzględnieniu stopnia ingerencji w prawo własności; nie jest zależne od tego



czy właściciel poniósł szkodę na skutek posadowienia na jego gruncie urządzeń przesyłowych.

Zgodnie z wykładnią Sądu Najwyższego „użycie w art. 3052§ 1 KC słowa „odpowiednie” oznacza, że przewidziane w tym przepisie wynagrodzenie powinno być:

- ✓ ustalone każdorazowo indywidualnie i
- ✓ dostosowane do okoliczności istotnych w danej sprawie.

Pojęcie wynagrodzenia jest szersze niż pojęcie odszkodowania. W razie powstania szkody fakt ten musi być brany pod uwagę przy określeniu wysokości wynagrodzenia, choć należy się ono właścicielowi nieruchomości obciążonej także wtedy, gdy żadnej szkody nie poniósł”.

Czynniki wpływające na wartość wynagrodzenia:

- obciążenie nieruchomości urządzeniami z reguły przez kilkadziesiąt lat,
- wartość nieruchomości – jako górna granica wynagrodzenia,
- sposób wykorzystywania przez właściciela pozostałej części nieruchomości albo jego nieruchomości sąsiednich,
- rozwój gospodarczy terenów położonych w sąsiedztwie,
- ograniczenie możliwości inwestycyjnych z uwagi na istnienie urządzeń,
- wyłączenie możliwości zabudowy mocą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odpłatne ustanowienie służebności przesyłu oraz rekompensata za utratę wartości nieruchomości

Odszkodowanie dotyczy z reguły zmniejszenia wartości nieruchomości, może odnosić się także do innych uszczerbków lub utraconych korzyści po stronie właściciela nieruchomości – pod jednym warunkiem: wyraźnego zgłoszenia żądań przez właściciela nieruchomości oraz poparcia ich właściwymi wnioskami dowodowymi.

Wynagrodzenie dotyczy wynagrodzenia za ustanowienie służebności, a jeżeli wnioskodawca wnosil o uwzględnienie utraty wartości nieruchomości, powinno też uwzględniać tę okoliczność.

2.2.5. Zastaw

W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można rzecz ruchomą obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel będzie mógł dochodzić zaspokojenia z rzeczy bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed



wierzycielami osobistymi właściciela rzeczy, wyjąwszy tych, którym z mocy ustawy przysługuje pierwszeństwo szczególne.

Prawo ustanawiane na rzeczach ruchomych i prawach (jeżeli są zbywalne) w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności. Na mocy tego prawa wierzyciel będzie mógł dochodzić zaspokojenia z rzeczy bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela rzeczy, wyjąwszy tych, którym z mocy ustawy przysługuje pierwszeństwo szczególne.

Zastaw może być ustanawiany także w celu zabezpieczenia wierzytelności przyszłej lub warunkowej.

Rzeczoznawca majątkowy może jedynie wycenić prawo zastawu w stosunku do praw oraz maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem, gdyż nie posiada uprawnień do wyceny rzeczy ruchomych.

2.2.6. Spółdzielcze własnościowe prawo lokalu

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.

Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

Nie może być aktualnie już ustanawiane, ale może być przekształcone w prawo własności na wniosek beneficjenta tego prawa.

Spółdzielcze własnościowe prawo lokalu, a nieruchomości lokalowa – podobieństwa i różnice

Przepisy prawa

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu regulują odrębne przepisy – ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.



558.). Nieruchomość lokalową regulują odrębne przepisy – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r.poz. 1048, ze zm.).

Inny właściciel

Właścicielem lokalu i całej nieruchomości w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest spółdzielnia mieszkaniowa. Lokator korzysta z lokalu na zasadzie ograniczonego prawa do lokalu. W przypadku nieruchomości lokalowej – właścicielem lokalu, a także udziału w nieruchomości wspólnej (w gruncie i częściach wspólnych budynku) jest właściciel nieruchomości lokalowej.

Nakaz prowadzenia księgi wieczystej bądź jego brak

Dla nieruchomości lokalowej księga wieczysta jest obowiązkowa. Dla spółdzielczego własnościowego prawa tego obowiązku nie ma.

Pomieszczenia przynależne i udział w nieruchomości wspólnej

Nieruchomość lokalowa jest nieruchomością, z którą nieodłącznie związane są elementy tj. lokal (mieszkalny lub o innej funkcji) oraz udział w nieruchomości wspólnej (tj. w gruncie i częściach wspólnych budynku). W skład nieruchomości lokalowej może wchodzić także tzw. pomieszczenie przynależne (np. piwnica, komórka lokatorska, garaż).

Spółdzielcze własnościowe prawo nie jest nieruchomością i nie posiada innych praw z nim związanych, tj. pomieszczenia przynależnego czy udziału w nieruchomości wspólnej. Właścicielem całości zasobu (gruntu, budynków i urządzeń) jest spółdzielnia mieszkaniowa. Jeśli osoba będącą właścicielem takiego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – jak twierdzi – “posiada” piwnicę, to nie jest ona pomieszczeniem przynależnym i nie wchodzi gmj,vuku7w skład spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Użytkowanie tego pomieszczenia następuje wyłącznie na zasadzie korzystania i zgody w tym zakresie od spółdzielni mieszkaniowej.

Miejsce docelowe składania aktów notarialnych i ich przeglądania przez rzeczoznawcę majątkowego

Akty notarialne dotyczące zbywania nieruchomości lokalowej będą wysyłane przez notariusza do katastru nieruchomości, tj. ewidencji gruntów i budynków i to będzie miejsce, w którym rzeczoznawca majątkowy będzie miał do nich dostęp (podstawą takiego dostępu jest art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Akty notarialne dotyczące zbywania spółdzielczych własnościowych praw do lokali będą przez notariusza przesyłane do właściciela zasobu, a więc do odpowiedniej spółdzielni mieszkaniowej, na której terenie znajduje się spółdzielcze prawo. Zatem



dostęp do tych aktów notarialnych rzeczoznawca majątkowy uzyska w danej spółdzielni mieszkaniowej (podstawa prawna jw.).

Różnice rynkowe

Oba prawa mogą mieć inną cenność na rynku. Należy przeprowadzić stosowną analizę.

Opłaty za utrzymanie lokalu i części wspólnie użytkowanych mogą być różne.

Podatek od nieruchomości

Formalna różnica - w przypadku nieruchomości gruntowej należącej do spółdzielni mieszkaniowej to ona będzie obowiązana do opłacenia podatku od nieruchomości.

Lokator – właściciel spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zostanie oczywiście obciążony tym podatkiem w odpowiedniej części, ale

w przypadku zaległości to spółdzielnia będzie zobowiązana do jego opłacenia.

W przypadku nieruchomości lokalowej to jej właściciel obowiązany jest do opłacenia podatku od nieruchomości.

Zbywalność

Oba prawa są zbywalne. Obowiązuje konieczność zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Dziedziczenie

Oba prawa podlegają dziedziczeniu.

Możliwość obciążenia

Oba prawa można obciążyć hipoteką. Wpis następuje do działu IV księgi wieczystej. Jeżeli obciążeniu hipoteką podlegać ma spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego to wówczas warunkiem koniecznym jest założona księga wieczysta dla tego prawa. Bank hipoteczny nie udzieli kredytu z zabezpieczeniem na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego. Zgodnie z przepisami zabezpieczenie może być ustanowione wyłącznie na prawie własności i prawie użytkowania wieczystego (ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych). Zarówno nieruchomość lokalowa jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może być przedmiotem najmu i innych praw zobowiązaniowych.

Możliwość egzekucji

Oba prawa mogą podlegać egzekucji w sytuacji toczącego się postępowania.



Porównywalność fizyczna i funkcjonalna

Lokale mogą być takie same lub bardzo podobne fizycznie i funkcjonalnie pomimo, że są przedmiotem różnych praw.

2.3. Zasady wyceny ograniczonych praw rzeczowych

Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości, z pominięciem hipoteki. Wartość takiej nieruchomości pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tych praw, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych. Suma wartości nieruchomości obciążonej oraz wartości praw obciążających tę nieruchomość nie może być większa niż wartość, jaką nieruchomość miałaby, gdyby nie była obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi. W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób opisany powyżej, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa. Przedmiotowe zasady mają zastosowanie jeżeli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości.

2.3.1. Użytkowanie, służebność gruntowa i służebność osobista

W myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2023 poz. 1832) wartość prawa użytkowania, służebności gruntowej i służebności osobistej określa się przez obliczenie wielkości wpływu obciążenia nieruchomości tymi prawami na jej wartość. Wielkość wpływu obciążenia nieruchomości przedmiotowymi prawami na wartość nieruchomości obciążonej, w zależności od celu wyceny, określa się jako utratę korzyści, jakie mógłby osiągnąć właściciel nieruchomości, gdyby nie była obciążona, lub jako uzyskanie korzyści przez osobę, której te prawa przysługują. Przy określaniu wartości tych praw uwzględnia się rodzaj obciążenia, cel wyceny, czas, na który te prawa zostały ustanowione, rodzaj utraconych korzyści i okres ponoszenia strat przez właściciela lub rodzaj korzyści i okres ich uzyskiwania przez osobę, której przysługują prawa obciążające nieruchomość. Uwzględnia się także fakt współkorzystania z nieruchomości lub jej części przez osoby, którym przysługują te prawa.



Wartość prawa użytkowania, służebności gruntowej i służebności osobistej określa się:

✓ **w podejściu dochodowym** z pominięciem wartości rezydualnej, według następujących wzorów:

a) jeżeli w okresie trwania praw dochody roczne wynikające z korzyści, jakie mógłby osiągać właściciel nieruchomości, są stabilne:

$$WOPR = D \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{r} \quad (1)$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

WOPR – wartość praw,

D – dochody roczne,

n – okres trwania praw w latach,

r – stopę dyskontową w postaci ułamka dziesiętnego;

b) jeżeli w okresie trwania praw dochody roczne wynikające z korzyści, jakie mógłby osiągać właściciel nieruchomości, są zmienne:

$$WOPR = \sum_{i=1}^n \frac{D_i}{(1+r)^i} \quad (2)$$

gdzie:

WOPR – wartość praw,

D_i – zmienne dochody roczne w okresie trwania prawa,

n – okres trwania praw w latach,

r – stopę dyskontową w postaci ułamka dziesiętnego.

✓ **w podejściu porównawczym**, jeżeli dostępne są ceny nieruchomości podobnych obciążonych podobnymi służebnościami gruntowymi i ceny nieruchomości podobnych, dla których nie ustanowiono służebności gruntowej.

2.3.2. Wycena prawa służebności osobistej – studium przypadku

Określenie wartości uprawnień wynikających z prawa osobistego - dożywotniej, służebności mieszkania wpisanej w dziale III księgi wieczystej

Dane z księgi wieczystej

Dział III - Ograniczone prawo rzeczowe



Dożywotnia, osobista służebność mieszkania w budynku mieszkalnym
jednorodzińnym ozn. Nr 165 na rzecz Janiny XYZ córki Franciszka i Józefy
Dział IV - Brak wpisu

Do wyceny wartości służebności osobistej zastosowano podejście dochodowe,
metodę inwestycyjną według wzoru nr (1).

Wartość dochodów rocznych (D) przyjęto na podstawie danych rynkowych
o wysokości czynszów za powierzchnie mieszkalne 2021-2023 r. Na podstawie
analizy rynku stwierdzono, iż średnie ceny wynajmu lokali/budynków mieszkalnych
na terenach wiejskich południa województwa świętokrzyskiego wynoszą 10-29 zł/m²,
Biorąc pod uwagę:

- średnią lokalizację budynku mieszkalnego,
- małą powierzchnię,
- zadowalający stan techniczny,
- średni standard wykończenia,
- możliwość współkorzystania przez właścicieli z budynku mieszkalnego

przyjęto średnią cenę najmu w wysokości 10 zł/m²

Wiek p. Janiny XYZ, na rzecz której ustanowione jest prawo dożywocia: 75 lat.

Zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia
25.03.2024 r. w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn:
n = 12 lat

Stopę kapitalizacji obliczono na podstawie rentowności bezpiecznych,
długoterminowych lokat na rynku kapitałowym. W analizie posłużono się wartością
realną, a nie nominalną czyli skorygowaną o poziom inflacji.

Aktualne oprocentowanie obligacji długoterminowych dwunastoletnich Skarbu

Państwa wynosi 3,2 %, po uwzględnieniu podatku dochodowego 2,59%.

tj. stopa nominalna - $r_n = 2,59 \%$.

Obligacje indeksowane inflacją, zatem:

$rr = 2,59 \%$

- dodatek ryzyka inwestowania - średnie ryzyko - 3 %
- dodatek ryzyka indywidualnego - średnie ryzyko - 3 %

Stopa kapitalizacji wynosi:

$$2,59 \% + 3 \% + 3 \% = 8,59 \%$$

$$W_k = [1 - (1+r)^{-n}] : r = [1 - (1+0,0859)^{-12,01}] : 0,0859 = 7,31$$

Wartość prawa służebności osobistej wynosi:

$$WOPR = D \times W_k = 68,20 \text{ m}^2 \times 10 \text{ zł/m}^2 \times 12 \times 7,31 = 59.825,04 \text{ zł} \cong 59.825,00 \text{ zł}$$





2.3.3. Wycena prawa służebności gruntowej – studium przypadku

Określenie wysokości jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej

Służebność gruntowa ma być ustanowiona na części działki nr 682/7, poczynawszy od działki nr 746 w kierunku zachodnim, nieomal wzdłuż jej południowej granicy do działki nr 762, pasem o szerokości 3m umożliwiającym obsługę komunikacyjną nieruchomości władnącej. Projektowana służebność gruntową będzie przebiegać pasem szerokości 3,00m (przejazdu, przechodu oraz przeprowadzenia i utrzymania urządzeń infrastruktury technicznej) na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 762 przebiegającą przez działkę numer 682/7 w granicach określonych punktami S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, 74202, S8, S9, S10, S11, S12, S13, obciążając działkę 682/7 powierzchnią służebności gruntowej 0,0382ha. Na mapie poniżej przedstawiano nieruchomość obciążaną (dz. nr 682/7) oraz nieruchomość władnącą dz. nr 762).

Na rysunku nr 1, przedstawionym poniżej zaznaczono przebieg przedmiotowej służebności gruntowej.



Rys. 1 Mapa ewidencyjna wygenerowaną przez System Informacji Przestrzennej Geoportal

Wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej określono według następującego wzoru:

$$W_s = P * C * K \quad (3)$$

gdzie:

W_s – wartość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej

P – powierzchnia gruntu, na której ustanowiono służebność

C – jednostkowa wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 682/7, w zł/m²



- K – współczynnik odzwierciedlający zmniejszenie się wartości nieruchomości gruntowej z tytułu ograniczenia prawa własności w związku ze sposobem wykorzystania przez nieruchomość obciążoną oraz władnącą wyrażony w %

Dla potrzeb określenia wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej przyjęto następujące założenia:

- jednostkową wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej oszacowano w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami bez uwzględnienia obciążenia planowaną służebnością;
- będąca przedmiotem wyceny służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu, przejazdu oraz przeprowadzenia i utrzymania urządzeń infrastruktury technicznej przez część nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 682/7, na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości oznaczonej jako działka nr 762;
- służebność ma być ustanowiona na części działki nr 682/7, począwszy od działki nr 746 w kierunku zachodnim, nieomal wzdłuż jej południowej granicy do działki nr 762, pasem o szerokości 3,0m umożliwiającym obsługę komunikacyjną nieruchomości władnącej;
- z części nieruchomości (obciążonej) oznaczonej jako część działki nr 682/7 o pow. 382m², korzystać będą w częściach właściciel nieruchomości obciążonej i właściciel nieruchomości władnącej, z tym że intensywniej korzystać będzie właściciel nieruchomości władnącej, stąd współczynnik K wyniesie 0,6 (w pozostałym zakresie tj. 40% z nieruchomości będzie korzystał jej właściciel/użytkownik nieruchomości obciążonej).

Jednorazowe wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności gruntowej na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 762 o pow. 0,1977 ha, oszacowano w wysokości:

$$Ws = 382,00 \text{ m}^2 * 241,98 \text{ zł/m}^2 * 0,2 = 18 487,27 \text{ zł} \cong 18 490 \text{ zł}$$

gdzie:

- P – 382,00 m²
C – 241,98 zł/m²
K – 0,2.

Określenie wysokości rocznego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej

Wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu, przechodu oraz przeprowadzenia i utrzymania urządzeń





infrastruktury technicznej przez część nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 682/7, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka nr 762, w wariantcie płatności okresowej rocznej określono z uwzględnieniem oprocentowania 10-letnich obligacji Skarbu Państwa w wysokości 5,23%. Wobec powyższego wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia przedmiotowej służebności gruntowej w wariantcie płatności rocznej, wynosi:

$$W_{sr} = W_s * r \quad (4)$$

gdzie:

W_{sr} – wartość rocznego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej

W_s – wartość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej – 18 490 zł

r – średnia rentowność na przetargu obligacji skarbowych 10-letnich – 5,23 %

$$W_{sr} = 18\,490 \text{ zł} * 5,23 \%$$

$$W_{sr} \text{ (na rzecz dz. 762)} = 967,03 \text{ zł} \cong 967 \text{ zł}$$

2.3.4. Służebność przesyłu

Przy określaniu wartości służebności przesyłu, ustanowionej dla urządzeń przesyłowych, uwzględnia się:

- ✓ cel wyceny,
- ✓ okres, na który służebność została lub zostanie ustanowiona, oraz
- ✓ zakres uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego i zakres ograniczeń właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości w korzystaniu z tej nieruchomości.

W przypadku gdy służebność przesyłu jest lub będzie wykonywana tylko na części nieruchomości, a jej wykonywanie nie powoduje zmiany walorów użytkowych lub sposobu użytkowania pozostałej części nieruchomości, wartość służebności przesyłu określa się, biorąc pod uwagę wyłącznie parametry dotyczące tej części nieruchomości, na której służebność przesyłu jest lub będzie wykonywana.

Wartość służebności przesyłu określa się w:

- ✓ **podejściu porównawczym**, jeżeli dostępne są ceny nieruchomości podobnych obciążonych podobnymi służebnościami przesyłu i ceny nieruchomości podobnych obciążonych podobnymi urządzeniami, dla których nie ustanowiono służebności przesyłu.
- ✓ **w podejściu dochodowym**, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów, bez uwzględniania wartości rezydualnej nieruchomości,



jeżeli dostępne są czynsze za korzystanie z podobnych urządzeń posadowionych na podobnych nieruchomościach.

- ✓ w przypadku braku danych rynkowych, wartość służebności przesyłu **określa się jako iloczyn** powierzchni pasa służebności przesyłu i wartości rynkowej jednostki porównawczej nieruchomości w tym pasie, określonej z uwzględnieniem obciążenia innymi urządzeniami, lokalizacji urządzenia i jego posadowienia oraz współczynnika korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego.

W przypadku braku danych rynkowych współczynnik korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego można przyjąć w wysokości:

- 1) dla urządzeń podziemnych: $\leq 0,3$;
- 2) dla urządzeń nadziemnych: $\leq 0,5$;
- 3) dla urządzeń naziemnych: 1;
- 4) dla urządzeń posadowionych w pasach przeznaczonych do przejścia i przejazdu, w tym dróg wewnętrznych: $\leq 0,1$.

W szczególnych przypadkach dopuszcza się przyjęcie współczynników wyższych.

Na podstawie dokumentacji przedłożonej przez zamawiającego wycenę, w pasie służebności przesyłu należy wyodrębnić jednorodne obszary korzystania i przyjąć dla nich odpowiednie współczynniki korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego.

2.3.5. Wycena prawa służebności przesyłu – studium przypadku

Na nieruchomości ustanowiona jest służebność przesyłu na rzecz: Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. Wartość służebności przesyłu określana jest według stanu, przeznaczenia nieruchomości i poziomu cen rynkowych na datę ustalenia wysokości wynagrodzenia. Wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości w czasie eksploatacji urządzenia przez przedsiębiorcę przesyłowego jest możliwe do określenia wzorem:

$$WSP = PSP * KWK * WN \quad (5)$$

gdzie:

WSP – wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości w czasie eksploatacji urządzenia przez przedsiębiorcę przesyłowego

PSP – powierzchnia pasa służebności przesyłu – 1627 m²

WN – wartość rynkowa 1 m² nieruchomości przed obciążeniem służebnością przesyłu – 8,00 zł/m² (wartość 1 m² gruntu przyjęta została na podstawie analizy cen na rynku nieruchomości rolnych na terenie powiatu koneckiego)

KWK – współczynnik uwzględniający czynniki wpływające na wartość wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości w pasie służebności przesyłu



Wielkość współczynnika KWK możliwa jest do określenia według wzoru:

$$KWK = \frac{u * k * (1 - S)}{2R} \quad (6)$$

gdzie:

u – rynkowa relacja potencjalnego dochodu brutto (PDB) z czynszu najmu (dzierżawy) do wartości rynkowej nieruchomości – 9%

k – współczynnik współkorzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu przez przedsiębiorstwo przesyłowe – 0,7

S - współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego – 0,5

R – stopa kapitalizacji – 9 %

Po podstawieniu określonych powyżej wartości liczbowych do poszczególnych elementów składowych powyższych wzorów, wartość służebności przesyłu wynosi:

$$Wsp = 1627 \text{ m}^2 \times 9,00 \text{ zł/m}^2 \times 0,09 \times 0,7 \times (1-0,5)/0,09 = 5125,05 \text{ zł przyjęto: } 5100 \text{ zł}$$

2.3.6. Różnice w wycenie spółdzielczego własnościowego prawo lokalu oraz nieruchomości lokalowej

Różnice w wycenie prawa rzeczowego jakim jest prawo własności do nieruchomości lokalowej i ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego:

- 1) zakres wyceny,
- 2) podstawy prawne czynności rzeczoznawcy majątkowego,
- 3) źródła danych transakcyjnych.

ad 1. Zakres wyceny

Zakres wyceny jest jednym z obowiązkowych elementów operatu szacunkowego.

Zakresem wyceny będzie objęte odpowiednio:

- ✓ prawo własności do nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej lub
- ✓ ograniczone prawo rzeczowe tj. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nie jest nieruchomością. To ograniczone prawo rzeczowe. Wobec powyższego w operacie nie może się nigdy pojawić słowo „nieruchomość” jako synonim tego prawa.



Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego to nie to samo co spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Lokatorskie prawo nie jest ograniczonym prawem rzeczowym.

ad 2. Podstawy prawne czynności rzeczoznawcy majątkowego

Podstawy prawne czynności dokonywanych przez rzeczoznawcę majątkowego to kolejna obowiązkowa pozycja w każdym operacie szacunkowym.

Obok dwóch aktów prawnych, które przy wycenie nieruchomości pojawiają się zawsze, tj. ustawa o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, pojawiają się w takim operacie odpowiednio:

- (1) ustawa o własności lokali (dla nieruchomości lokalowej),
- (2) ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu).

W skład Standardów Zawodowych PFSRM wchodzi standard dotyczący wyceny ograniczonych praw rzeczowych. Należy wziąć go dodatkowo pod uwagę przy wycenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

ad 3. Źródła danych transakcyjnych

Źródła danych transakcyjnych to kolejny obowiązkowy punkt w operacie szacunkowym, ale także informacja skąd rzeczoznawca majątkowy pozyskał transakcje sprzedaży do przeprowadzenia procesu wyceny.

Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nie jest nieruchomością, zatem dane o transakcjach tym prawem nie są gromadzone w ewidencji gruntów i budynków, ale w spółdzielni mieszkaniowej, która jest właścicielem zasobu mieszkaniowego.

Źródła pozyskania danych będą zatem następujące:

- ewidencja gruntów i budynków, w tym rejestr cen nieruchomości i akty notarialne – dla nieruchomości lokalowej,
- spółdzielnia mieszkaniowa, która jest właścicielem danego zasobu, w tym prowadzone przez nią rejestry i akty notarialne sprzedaży.

3. Wycena prawa użytkowania wieczystego

3.1. Zasady wyceny prawa użytkowania wieczystego

W myśl rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla celu oddania tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo dla celu aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście



porównawcze. Przy określaniu wartości, (...) stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności, (...). Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń.

Wartość nieruchomości, (...), określa się według:

- ✓ stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo
- ✓ według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- ✓ z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego, przyjmuje się aktualny stan zagospodarowania tej nieruchomości wynikający z dokumentów przedłożonych rzeczoznawcy majątkowemu przez zamawiającego wycenę.

Powyższe zasady stosuje się określaniu wartości nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu.

Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania powyższych sposobów wyceny, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

$$W_k = \left(1 - \frac{SR}{R}\right) * \frac{t}{T} + 0,25 * \frac{T - t}{T} \quad (7)$$

gdzie:

- W_k – współczynnik korygujący,
 SR – stawkę procentową opłaty rocznej nie większą niż 3%,
 t – liczbę lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego,
 T – liczbę lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste,
 R – przeciętną stopę kapitalizacji ustaloną na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejszą jednak niż 0,09 i nie większą niż 0,12.

Zastosowanie powyższego sposobu wyceny wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.



3.2. Określenie współczynnika korygującego

Określ wartość współczynnika korygującego, niezbędnego do oszacowania wartości prawa użytkowanie wieczystego nieruchomości gruntowej wiedząc, że nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste na cele handlowe. Użytkowanie wieczyste ustanowiono na 99, tj. do 5 kwietnia 2099 r. Stopa kapitalizacji wynosi 10,79%.

Wobec powyższego:

- ✓ stawka procentowa opłaty rocznej - 3%
- ✓ liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego - 74
- ✓ liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste - 99
- ✓ stopa kapitalizacji - 10,79%

Współczynnik korygujący, obliczony zgodnie ze wzorem numer (7) wynosi:

$$Wk = (1 - (0,03/0,1079)) \times 74/99 + 0,25 \times ((99-74)/99) = 0,603$$

4. Opłata planistyczna

4.1. Podstawy prawne ustalenia opłaty planistycznej

W myśl art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.) „Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, (...), żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

W przypadku, gdy wartość zbywanej nieruchomości uległa zwiększeniu na skutek zmiany lub uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym jest ona położona, wówczas okazać się może, że sprzedający będzie zobowiązany do zapłacenia opłaty planistycznej, co wynika bezpośrednio z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wysokość opłaty ustalana jest w planie (zazwyczaj wskazana jest na końcu uchwały), przy czym nie może ona przekroczyć 30% wartości wzrostu wartości zbywanej nieruchomości. Jeżeli w związku ze zmianą lub uchwaleniem planu doszło do obniżenia przedmiotowej wartości, wówczas



właściciel bądź użytkownik wieczysty nieruchomości może dochodzić od gminy odszkodowania z tego tytułu. Obowiązek uiszczenia opłaty planistycznej wygasa po pięciu latach od zmiany lub uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast w przypadku stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy, wniesiona opłata lub otrzymane przez uprawnioną stronę odszkodowanie podlegają zwrotowi.

Opłata planistyczna nie może być naliczona w przypadku, gdy przeznaczenie danego gruntu nie uległo zmianie w stosunku do wcześniej obowiązującego planu. Jeżeli już po wydaniu decyzji o opłacie planistycznej doszło do podziału geodezyjnego nieruchomości, decyzja nie będzie ważna dla działki bądź działek wchodzących w jej skład ze względu na zmianę stanu prawnego nieruchomości, wpływającego na jej wartość. Dodatkowo na wysokość opłaty nie powinien mieć wpływu wzrost wartości nieruchomości, będący skutkiem poniesienia przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego nakładów własnych, które mogły przyczynić się do zwiększenia jej wartości.

4.2. Określenie wzrostu/ spadku wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

Przeznaczenie nieruchomości

W przypadku, gdy przed wejściem w życie obowiązującego planu miejscowego uchwalonego po dniu 31 grudnia 2003 r. obowiązywał plan miejscowy uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., który utracił moc obowiązującą z upływem 2003 r., co powoduje, iż pomiędzy obowiązywaniem obu planów zaistniała luka czasowa, dopuszczalność pobrania renty planistycznej wymaga określenia wartości nieruchomości:

- ✓ według jej przeznaczenia w nowym planie miejscowym,
- ✓ według przeznaczenia w starym planie miejscowym oraz
- ✓ według faktycznego sposobu jej wykorzystywania w okresie luki czasowej pomiędzy obowiązywaniem obu planów (...).

Dopiero ustalenie tych wartości będzie pozwalało na prawidłowe zastosowanie do obliczania wzrostu wartości nieruchomości powstałej na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z przepisu art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że gdy plan miejscowy został uchwalony dla obszaru, który uprzednio był objęty planem miejscowym uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., miernikiem wzrostu wartości zbywanej nieruchomości powinna być różnica między wartością określoną z uwzględnieniem postanowień nowego planu oraz przeznaczenia tej nieruchomości w planie, który utracił moc zgodnie z art.



87 ust. 3 ustawy. Natomiast jeśli kryterium faktycznego sposobu wykorzystania danej nieruchomości przed uchwaleniem nowego planu miejscowego okazałoby się korzystniejsze dla właściciela (użytkownika wieczystego) ustawodawca przewidział zastosowanie zasady ogólnej - Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 24.09.2014 r. sygn. akt II OSK 671/13.

Faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem planu

Faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem planu należy rozumieć w sposób odnoszący się do rzeczywistej wartości, jaką nieruchomość ta posiadała zanim miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określający aktualne przeznaczenie tej nieruchomości wszedł w życie. Jeżeli na danym terenie nie obowiązywał żaden plan miejscowy i w odniesieniu do znajdującej się na tym terenie konkretnej działki gruntu nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, nie wyklucza to uznania, że faktyczne przeznaczenie tej nieruchomości to zabudowa mieszkaniowa. Dla określenia faktycznego sposobu jej wykorzystania przed uchwaleniem nowego planu miejscowego istotne znaczenie ma bowiem nie tylko konkretny sposób korzystania z niej przez dotychczasowego właściciela, ale również to, w jaki sposób mógłby on z niej korzystać, jeśli wziąć pod uwagę choćby sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

5. Określenie wysokości opłaty adiacenckiej

Określanie wartości nieruchomości dla potrzeb opłat adiacenckich z tytułu podziału reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami. W myśl tejże ustawy jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30 % różnicy wartości nieruchomości.

Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według:

- ✓ cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne,
- ✓ stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości,
- ✓ 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 nieruchomości,



Wartość nieruchomości przyjmuje się jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi.

Przepisy wykonawczy do ustawy – rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości podaje dalsze wytyczne dla rzeczoznawcy majątkowego w tej sprawie. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych, wartość nieruchomości „według stanu przed podziałem” dla ustalenia opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 98a ustawy, określa się parametrycznie, przyjmując za podstawę wartość określoną dla stanu nieruchomości po podziale, z uwzględnieniem współczynnika zmiany wartości nieruchomości na skutek jej podziału oraz kosztów podziału, według wzoru:

$$WI = WII * (1 - E) + Kp \quad (8)$$

gdzie:

WI – wartość gruntu według stanu przed podziałem,

WII – wartość gruntu według stanu po podziale,

E – współczynnik zmiany wartości nieruchomości, wyrażający ekonomiczną korzyść podziału wynikającą z ułatwień w sprzedaży nieruchomości, ustalony w zależności od przeważającego przeznaczenia gruntu w granicach od 0,02 do 0,06,

Kp – koszty podziału nieruchomości ustalone według danych z rynku usług geodezyjnych.

Regulacja zawarta w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości może być zastosowana wyłącznie w celu określenia wartości nieruchomości według stanu przed jej podziałem w ściśle określonych przypadkach. Natomiast wskazany wzór stanowi jedynie odzwierciedlenie treści normatywnej przepisu. Oznacza to tym samym, że obowiązuje regulacje nie przewidują możliwości zastosowania parametrycznego sposobu określenia wartości nieruchomości według stanu po jej podziale na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej.

Współczynniki zmiany wartości nieruchomości, w zależności od występujących uwarunkowań, określa tabela poniżej:



Tabela 1 Współczynniki zmiany wartości nieruchomości (E)

Wielkość współczynnika zmiany wartości nieruchomości (E)						
Liczba działek po podziale	Przeważające przeznaczenie gruntu					
	Na cele społeczne (obronność państwa i ochrona przeciwpożarowa, obiekty sakralne, na działalność charytatywną, niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową, badawczo- rozwojową)		Pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, na działalność sportową, turystyczną		Na cele pozostałe	
	bez wydzielenia działek pod drogi publiczne	z wydzieleniem działek pod drogi publiczne	bez wydzielenia działek pod drogi publiczne	z wydzieleniem działek pod drogi publiczne	bez wydzielenia działek pod drogi publiczne	z wydzieleniem działek pod drogi publiczne
2-3	0.02	0.03	0.02	0.035	0.02	0.04
4-6	0.02	0.04	0.025	0.045	0.03	0.05
7-10	0.03	0.05	0.035	0.05	0.04	0.05
11-20	0.04	0.05	0.045	0.055	0.05	0.06
powyżej 20	0.05	0.06	0.05	0.06	0.05	0.06

6. Zabezpieczenie kredytu hipotecznego na nieruchomości

W myśl rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości przy określaniu wartości nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej, przyjmuje się:

- ✓ stan nieruchomości i
- ✓ poziom cen na dzień wyceny.

Jeżeli określenie wartości nieruchomości ma uwzględniać jej możliwy rozwój, wartość nieruchomości określa się według:

- ✓ stanu techniczno-użytkowego,
- ✓ stanu zagospodarowania oraz
- ✓ stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej po zakończeniu zakładanego okresu jej rozwoju oraz
- ✓ stanu prawnego,
- ✓ stanu otoczenia nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny.



Rzecznik majątkowy wskazuje:

- ✓ obszary ryzyka mogące wpływać na wartość wycenianej nieruchomości w przyszłości, a także
- ✓ ujawnia poznane w trakcie wyceny nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

Informacje te stanowią załącznik do operatu szacunkowego.

Wycenę nieruchomości można przeprowadzić z uwzględnieniem wewnętrznych uregulowań stosowanych przez instytucje oferujące usługi finansowe, o ile uwarunkowania te nie są sprzeczne z przepisami prawa.

W dniu 1 stycznia 2025 r. weszły w życie zmiany ważnego niezmiennie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) [dalej PEiR (UE)] nr 575/2013 z dnia 26.06.2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych.

Na użytek niniejszego rozporządzenia stosuje się następujące definicje:

(74) „**bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości**” oznacza wartość nieruchomości określoną w drodze ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, normalnych warunków rynkowych i warunków na rynku lokalnym, obecnego użytkowania oraz odpowiednich alternatywnych możliwości użytkowania nieruchomości; (...)

(76) „**wartość rynkowa**” w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych, po podjęciu odpowiednich wysiłków w celu znalezienia najlepszego nabywcy, pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Dodano nową definicję wartości:

(74a) „**wartość nieruchomości**” oznacza wartość nieruchomości mieszkalnej lub komercyjnej określoną zgodnie z art. 229 ust. 1;

Art. 229 ust. 1. Wycena nieruchomości spełnia wszystkie poniższe wymagania:

a) wartość została oszacowana przez rzeczoznawcę posiadającego niezbędne kwalifikacje, umiejętności i doświadczenie do wykonania wyceny wartości, w sposób niezależny od funkcjonującego w instytucji procesu akwizycji kredytów hipotecznych, rozpatrywania wniosków o kredyt i podejmowania decyzji kredytowych;



b) wartość została oszacowana z rozważnym zastosowaniem kryteriów ostrożnej wyceny, które spełniają wszystkie poniższe wymogi:

- (i) wartość nie obejmuje oczekiwań dotyczących wzrostu cen;
- (ii) wartość jest dostosowana w celu uwzględnienia tego, że aktualna wartość rynkowa może być znacznie wyższa od wartości, która byłaby możliwa do utrzymania przez cały okres kredytowania;

c) wartość jest udokumentowana w przejrzysty i jasny sposób;

d) wartość nie przewyższa wartości rynkowej nieruchomości, jeżeli można określić taką wartość rynkową;

e) w przypadku gdy wycena nieruchomości jest aktualizowana, wartość nieruchomości nie przekracza średniej wartości określonej dla tej lub porównywalnej nieruchomości w ciągu ostatnich sześciu lat w przypadku nieruchomości mieszkalnej lub ośmiu lat w przypadku nieruchomości komercyjnej albo wartości w momencie udzielenia kredytu, przy czym stosuje się tę wartość, która jest wyższa.

Do celów obliczania średniej wartości instytucje przyjmują średnią dla wartości nieruchomości odnotowanych w równych odstępach czasu, a okres odniesienia obejmuje co najmniej trzy punkty danych.

Do celów obliczania średniej wartości instytucje mogą wykorzystywać wyniki monitorowania wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości może być wyższa od tej średniej wartości lub wartości w momencie udzielenia kredytu, stosownie do sytuacji, w przypadku dokonania na nieruchomości zmian, które jednoznacznie zwiększają jej wartość, takich jak poprawienie efektywności energetycznej lub poprawienie odporności, ochrony i przystosowania budynku lub lokalu mieszkalnego do ryzyk fizycznych. Wartość nieruchomości nie podlega aktualizacji w górę, jeżeli instytucje nie dysponują dostatecznymi danymi do obliczenia średniej wartości, z wyjątkiem przypadków wzrostu wartości w związku z dokonaniem na nieruchomości zmian, które jednoznacznie zwiększają jej wartość.

Wycena nieruchomości uwzględnia wszelkie uprzywilejowane roszczenia do nieruchomości, chyba że uprzywilejowane roszczenia uwzględnione są w obliczeniu kwoty ekspozycji brutto na mocy art. 124 ust. 6 lit. c) lub jako obniżenie kwoty 55 % wartości nieruchomości na mocy art. 125 ust. 1 lub art. 126 ust. 1, oraz odzwierciedla, w stosownych przypadkach, wyniki monitorowania wymaganego zgodnie z art. 208 ust. 3.";

Wnioski:

- 1) oszacowania może dokonać tylko osoba posiadająca uprawnienia zawodowe – w warunkach polskich jest nią tylko rzeczoznawca majątkowy,



- 2) rzeczoznawca majątkowy nie może być w zależności służbowej, zawodowej czy innej w stosunku do instytucji kredytującej,
- 3) oszacowanie ma uwzględniać kryteria ostrożnej wyceny polegające na tym, że:
 - 3a) nie powinna obejmować jakichkolwiek oczekiwań dotyczących wzrostu cen oraz
 - 3b) powinna odzwierciedlać okoliczności mogące wskazywać, że „wartość rynkowa” nieruchomości (aktualna, zgodna z def. ppkt.76) może być znacznie wyższa od wartości, która byłaby możliwa do utrzymania przez cały okres kredytowania – zatem jeśli istnieje różnica pomiędzy wartością rynkową, a wartością nieruchomości to powinno to wynikać z opinii,
- 4) określona wartość nieruchomości nie może być wyższa niż wartość rynkowa nieruchomości (co oznacza, że może być jej równa lub niższa od niej),
- 5) określenie wartości nieruchomości należałoby poprzedzić określeniem jej wartości rynkowej, po to by znać górną granicę wartości nieruchomości,
- 6) wartość nieruchomości ma być udokumentowana w przejrzysty i jasny sposób (z czym, jak się wydaje, cały czas szereg rzeczoznawców ma problem).

7. Wywłaszczenie i zwrot nieruchomości

7.1. Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości

Wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw. Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw. – art. 128 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ramach odszkodowania właścicielowi wywłaszczonej nieruchomości może być przyznana odpowiednia nieruchomość zamienna. Różnicę między wysokością odszkodowania pieniężnego, a wartością lokalu wyrównuje się przez dopłatę. Przeniesienie praw do otrzymanej nieruchomości, której przyznano odszkodowanie, następuje w dniu decyzji o wywłaszczeniu. Ta decyzja jest wystarczająca, aby dokonać wpisu w księdze wieczystej.

Wysokość odszkodowania za wywłączoną nieruchomość ustala się według:

- ✓ stanu,
- ✓ przeznaczenia i
- ✓ wartości nieruchomości



w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu wywłaszczenia. Jako stan nieruchomości rozumiemy stan techniczny, użytkowy, stopień wyposażenia, otoczenie, a także zurbanizowanie miejscowości, w której posesja jest położona.

Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej:

- ✓ rodzaj,
- ✓ położenie,
- ✓ sposób użytkowania,
- ✓ przeznaczenie,
- ✓ stan nieruchomości oraz
- ✓ aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według **aktualnego sposobu jej użytkowania**, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.

Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według **alternatywnego sposobu użytkowania** wynikającego z tego przeznaczenia.

Zasada korzyści

Z zapisów artykułu 134 ust. 3 i 4 UGN wynika, iż jednym z głównych czynników decydujących o wartości nieruchomości dla celów odszkodowania jest przeznaczenie nieruchomości wynikające z celu wywłaszczenia. W przepisach tych, ustawodawca wprowadził do porządku prawnego tzw. „zasadę korzyści”, wychodząc z założenia, iż odszkodowanie nie może omijać zwiększenia wartości nieruchomości spowodowanego przeznaczeniem na cel publiczny a tym samym, jeżeli takie zwiększenie rzeczywiście nastąpi, osoba wywłaszczenia powinna otrzymać odszkodowanie, którego podstawę stanowić będzie nie wartość nieruchomości zgodna z dotychczasowym sposobem użytkowania (artykuł 134 ustęp 3 UGN), lecz wartość określona dla alternatywnego sposobu użytkowania, wynikającego z przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny (artykuł 134 ustęp 4 UGN). Równocześnie, zgodnie z art. 134 ust. 2 jednym z czynników jakie należy rozpatrzyć przy szacowaniu wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości jest jej aktualny sposób użytkowania (oznaczający faktyczny stan nieruchomości bez uwzględnienia ustaleń planistycznych wprowadzających cel publiczny).





7.2. Określanie wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne

Odszkodowanie za nieruchomości wyłączone lub przejęte w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych

Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162) określa się, przyjmując:

- ✓ stan nieruchomości z dnia wydania decyzji,
- ✓ ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a
- ✓ przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji.

Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

W przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.

W przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

- 1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1m^2 gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,
- 2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1m^2 gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

Określanie wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne, o których mowa w art. 98 ust. 1 (...) ustawy o gospodarce nieruchomościami

Przy określaniu wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne, o których mowa w art. 98 ust. 1 (...) ustawy o gospodarce nieruchomościami, stan



nieruchomości, z których wydzielono te działki gruntu, przyjmuje się odpowiednio na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.

Przeznaczenie nieruchomości

W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując:

- ✓ przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że
- ✓ określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

Dla powyższych celów stosuje się odpowiednio zasady określania wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

7.3. Zwrot nieruchomości

Nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, (...), chyba że poprzedni właściciel lub jego spadkobierca nie złożył wniosku o zwrot tej nieruchomości. W razie powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu właściwy organ zawiadamia poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o tym zamiarze, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub udziału w tej nieruchomości albo części wywłaszczonej nieruchomości lub udziału w tej części – art. 136 UGN.

W razie zmniejszenia się albo zwiększenia wartości nieruchomości wskutek działań podjętych bezpośrednio na nieruchomości po jej wywłaszczeniu, odszkodowanie, (...), pomniejsza się albo powiększa o kwotę równą różnicy wartości określonej na dzień zwrotu. Przy określaniu wartości nieruchomości przyjmuje się:

- ✓ stan nieruchomości z dnia wywłaszczenia oraz
- ✓ stan nieruchomości z dnia zwrotu.

Nie uwzględnia się skutków wynikających ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym i zmian w otoczeniu nieruchomości (...). - art. 140 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.



8. Odrębna własność lokalu

Nieruchomość lokalowa zgodnie z definicją z kodeksu cywilnego jest prawem rzeczowym (nieograniczonym): Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (Art. 46. § 1 KC).

Na potrzeby ustalenia ceny lokalu, ustanawianego jako przedmiot odrębnej własności, jego wartość określa się łącznie z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu i udziałem w nieruchomości wspólnej.

Określenie wartości lokalu może nastąpić, jeżeli na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku został oznaczony przez właściciela nieruchomości jako samodzielny lokal i jeżeli zostało wydane zaświadczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Jeżeli wymaga tego cel wyceny, z wartości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, odpowiadającą udziałowi właściciela lokalu w tej nieruchomości. Przepis stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego związanego z lokalem, o którym mowa powyżej. Przepisy stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości lokalu stanowiącego odrębną własność w chwili wyceny (§ 68 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości).

9. Literatura

✓ materiały zwarte:

- Cymerman R., Hopfer A. (2008). *System, zasady i procedury wyceny nieruchomości*, PFSRM.
- Dąbek J., Nowakowska M., Zamroch P. (2015). *Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną*, Wydawnictwo Replika, Poznań.
- Dydenko J. (2024). *Szacowanie nieruchomości*, Wolters Kluwer, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E. (2004). *Leksykon rzeczoznawcy majątkowego*, PFSRM, Warszawa.
- Małecki Z. (2016). *Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości*, PFSRM, Warszawa.





- Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K. (2004). *Ile jest warta nieruchomość*, Wydawnictwo Poltext.
- *Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych* (2021), PFSRM, Warszawa
- Strzelczyk R. (2019). *Prawo nieruchomości*, C.H. Beck, Warszawa.
- ✓ artykuły naukowe:
 - Kucharska-Stasiak E. (2015). *Wpływ współczesnych koncepcji wyceny na metodykę wyceny nieruchomości w Polsce*, Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, Uniwersytet Szczeciński, t. 1, nr 36.
 - Parzych P., Czaja J. (2015). *Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości*, Kraków.
- ✓ źródła internetowe:
 - Małecka M., Wycena nieruchomości dla banku po nowemu. (<https://magdalenamalecka.pl/qa/116-wycena-nieruchomosci-dla-banku-po-nowemu-zmiany-od-1-stycznia-2025-r/>, dostępny 21.02.2025).
 - Małecka M., Wycena spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. (<https://magdalenamalecka.pl/qa/jakie-roznice-i-podobienstwa-w-wycenie-spoldzielczego-wlasnoscowego-prawa-a-nieruchomosci-lokalowej/>, dostępny 21.02.2025).
- ✓ materiały szkoleniowe:
 - Dąbek J. (2018). *Wycena wynagrodzeń za ustanowienie służebności przesyłu oraz bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych*, Kielce.
 - Dąbek J. (2014). *Wybrane zagadnienia warsztatowe dotyczące urzędzeń przesyłowych i dystrybucyjnych*, Kielce.
 - Konieczny D., Kowalczyk C. (2010). *Praktyczne aspekty metodyki wyliczania wynagrodzeń dla właścicieli nieruchomości objętych służebnością przesyłu*, Kielce.
 - Nowakowska M. (2016). *Wycena ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych*, Warszawa.
- ✓ akty prawne:
 - rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2023 poz. 1832),
 - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm.)
 - ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, ze zm.),



- ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 110),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.),
- ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo Bankowe (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1646, ze zm.),
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558.),
- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 311),
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, ze zm.).