



Materiały na warsztaty dla rzeczoznawców majątkowych

„Wdrożenie do praktyki szacowania nieruchomości do celów ustalania odszkodowań w OOU lotnisk i innych obiektów wyników badań metodyki wyceny nieruchomości uzyskanych w projekcie SOWA 2020”

Warsztaty organizowane przez Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
w dniach 1-2 września 2021 r. (Hotel KOCIERZ w Targanicach koło Andrychowa)

Materiały wewnętrzne na szkolenie warsztatowe w ramach doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych bez prawa do posługiwania się tymi materiałami przez biegłych poza zajęciami (w dniach 1-2.09.2021) - w celu wykorzystania wyników badań uzyskanych w projekcie SOWA 2020 do własnej praktyki zawodowej biegli winni korzystać wyłącznie z publikacji naukowych wg wykazu w rozdziale 5.1, w szczególności z publikacji recenzowanych

Kraków - Katowice, 1-2 września 2021 r.

Spis treści

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | WARSZTAT 1. USTALANIE PRZEDMIOTU, ZAKRESU, PODSTAW PRAWNYCH I DAT ISTOTNYCH WYCENY PRZY RÓŻNIE SFORMUŁOWANYCH TEZACH DOWODOWYCH SĄDU | 3 |
| 1.1. | TYTUŁ WARSZTATU I PROWADZĄCY | 3 |
| 1.2. | TEZA DOWODOWA A CEL WYCENY ORAZ PRZYJMOWANE PRZEZ BIEGŁEGO ZDARZENIE SZKODZĄCE | 3 |
| 1.3. | SYTUACJA FORMALNA W OOU PL KATOWICE I PL KRAKÓW | 4 |
| 1.4. | PRZYKŁADOWE TEZY DOWODOWE SĄDU DO ANALIZY PL KATOWICE | 5 |
| 1.5. | PRZYKŁADOWE TEZY DOWODOWE SĄDU DO ANALIZY PL KRAKÓW | 7 |
| 1.6. | PRZYKŁADOWE TEZY DOWODOWE SĄDU DO ANALIZY PL POZNAŃ | 8 |
| 2. | WARSZTAT 2. PRZYKŁADY ZAŁOŻEŃ METODY DYFERENCYJNEJ WYCENY PRZY RÓŻNIE SFORMUŁOWANYCH TEZACH DOWODOWYCH RÓŻNIE SFORMUŁOWANYCH TEZACH DOWODOWYCH SĄDU | 11 |
| 2.1. | OGÓLNA FORMUŁA DYFERENCJI | 11 |
| 2.2. | FORMUŁY DYFERENCJI ZESZYT 1 | 11 |
| 2.3. | INNE FORMUŁY DYFERENCJI WYKORZYSTYWANE W PRAKTYCE | 14 |
| 2.4. | FORMUŁA DYFERENCJI DO OKREŚLANIA WARTOŚCI NAKŁADÓW | 15 |
| 3. | WARSZTAT 3. WYKONYWANIE ANALIZY RYNKU DOMÓW JEDNORODZINNYCH W OOU DO CELÓW OKREŚLANIA ZMNIEJSZENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI | 20 |
| 3.1. | TYTUŁ WARSZTATU I PROWADZĄCY | 20 |
| 3.2. | MODEL FUNKCJONOWANIA RYNKU GRUNTÓW MIESZKANIOWYCH I USŁUGOWYCH Z OTOCZENIEM LOTNISKA | 20 |
| 3.3. | APLIKACJA METODYKI DO OKREŚLANIA ZMNIEJSZENIA WARTOŚCI DOMÓW POŁOŻONYCH NA OOU PL ŁAWICA | 23 |
| 3.3.1. | <i>Metodyka analiz rynku rekomendowana dla praktyki wyceny do określenia zmniejszenia wartości nieruchomości</i> | <i>23</i> |
| 3.3.2. | <i>Uwagi krytyczne związane z metodyką wyceny</i> | <i>25</i> |
| 3.3.3. | <i>Uwagi krytyczne związane z ekonometryczną postacią modeli</i> | <i>29</i> |
| 4. | WARSZTAT 4 I 5. PRZYKŁADY WYKONANIA OPISU I OCENY PRZEGRÓD ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKU JEDNORODZINNEGO DO CELU USTALENIA ZAKRESU NAKŁADÓW KONIECZNYCH I UWZGLĘDNIANIE PODATKU VAT PRZY OKREŚLANIU WARTOŚCI NAKŁADÓW | 31 |
| 4.1. | TYTUŁ WARSZTATU I PROWADZĄCY | 31 |
| 4.2. | PODSTAWY PRAWNE I INNE NORMY ISTOTNE DLA WYKONANIA BADAŃ | 31 |
| 4.3. | TOK SPRAWDZANIA IZOLACYJNOŚCI AKUSTYCZNEJ ŚCIAN | 31 |
| 4.4. | WARSZTAT 5 - UWZGLĘDNIANIE PODATKU VAT PRZY OKREŚLANIU WARTOŚCI NAKŁADÓW – TEZY I WNIOSKI | 35 |
| 5. | WYKAZ LITERATURY REKOMENDOWANEJ DO WYKORZYSTANIA PRZEZ BIEGŁYCH I INFORMACJA O KRYTERIACH OCENY WARTOŚCI DOWODOWEJ OPINII WG STANDARDU DAUBERTA | 36 |
| 5.1. | INFORMACJA O OPUBLIKOWANYCH WYNIKACH BADAŃ NAUKOWYCH | 36 |
| 5.2. | INFORMACJA O PRZYCZYŃNIE I ZASADACH OCENY WARTOŚCI ODWODOWEJ OPINII WG STANDARDU DAUBERTA | 37 |

1. Warsztat 1. Ustalanie przedmiotu, zakresu, podstaw prawnych i dat istotnych wyceny przy różnie sformułowanych tezach dowodowych sądu

1.1. Tytuł warsztatu i prowadzący

Tytuł: Ustalanie przedmiotu, zakresu, podstaw prawnych i dat istotnych wyceny przy różnie sformułowanych tezach dowodowych sądu w opiniach wykonywanych do celu ustalania odszkodowania żądanego na podstawie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust.3 prawa ochrony środowiska.

Prowadzący: dr hab. Magdalena Habdas, prof. UŚ, rzeczoznawca majątkowy, radca prawny, (Uniwersytet Śląski w Katowicach), dr inż. Jan Konowalczuk (Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie) rzeczoznawca majątkowy.

1.2. Teza dowodowa a cel wyceny oraz przyjmowane przez biegłego zdarzenie szkodzące

Zgodnie z zasadami dobrej praktyki (regulacjami wycofanego formalnie Standardu VII. 1) przyjęto, że poprawne ustalenie celu wyceny wymagało wskazania przepisu prawa, z którego wynika cel wyceny, czyli w tym przypadku art. 129 ust. 2 p.o.ś. (i w związku z art. 135 tejże ustawy).

publicznych oraz daty poziomu cen (stanu rynku).

Przyjęto następujące kryteria oceny kompletności metodyki stosowanej przez biegłego określania zmniejszenia wartości nieruchomości:

- poprawność formalna, powołanie podstawy (art. 129 ust. 2),
- wskazanie na sposób ustalenia stanu nieruchomości na datę retrospektywną,
- wskazanie na sposób ustalenia przeznaczenia terenu i zmiany spowodowanej w tym zakresie,
- określenie zdarzenia szkodzącego,
- wskazanie ograniczeń dotyczących bezpośrednio wycenianej nieruchomości i pośrednich dotyczących otoczenia wycenianej nieruchomości,
- wskazanie daty stanu nieruchomości oraz wskazanie daty poziomu cen,
- elementy dodatkowe (poza określeniem zmniejszenia wartości).

Kryteria analizy kompletności tezy dowodowej zaprezentowano w tabeli.

Tabela 1. Kryteria analizy tezy dowodowej i jej aplikacji w operacie szacunkowym

| Wyszczególnienie | Wyniki analizy |
|--|----------------|
| Faktyczna treść tezy dowodowej i odezwy | |
| Poprawność formalna, powołanie przez biegłego podstawy (art. 129 ust. 2) | |
| Wskazanie na sposób ustalenia stanu na datę retrospektywną | |
| Wskazanie na sposób ustalenia przeznaczenia i zmiany w tym zakresie | |
| Określenie zdarzenia szkodzącego | |
| Wskazanie ograniczeń dotyczących bezpośrednio wycenianej nieruchomości | |
| Wskazanie ograniczeń dotyczących otoczenia wycenianej nieruchomości | |
| Data stanu nieruchomości | |
| Data poziomu cen | |
| Inne elementy opinii (poza określeniem zmniejszenia wartości) | |

1.3. Sytuacja formalna w OOU PL Katowice i PL Kraków

PL Katowice w zestawieniu z pozostałymi lotniskami będącymi przedmiotem analizy jest zlokalizowany w największym oddaleniu od terenów ściśle zabudowanych. Aspekt ten można zauważyć w treści uchwały wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania, gdyż jest ona najmniej rozbudowana ze wszystkich obowiązujących aktów prawa miejscowego tego typu. Obszar ograniczonego użytkowania wokół PL Katowice nie został podzielony na strefy, a wszelkie ograniczenia, nakazy i zakazy zostały sformułowane w lakoniczny sposób. Istotne jest, że w OOU KTW zdecydowano o zakazie przeznaczania nowych terenów, zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub części na cele mieszkaniowe oraz budowy nowych budynków mieszkalnych, przy jednoczesnym dopuszczeniu zmiany sposobu użytkowania w całości lub części oraz budowy nowych budynków w celach mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, pod warunkiem spełnienia wymagań dotyczących warunków technicznych budynków. Jest to przepis, który za wyjątkiem lotniska wojskowego w Łasku, nie został zastosowany w innych obszarach ograniczonego użytkowania.

Tabela 2. Ograniczenia dla funkcji terenów mieszkaniowej w OOU PL Katowice

| Opis OOU | OPT_GM | OSK_G_GM |
|----------|---|--|
| OOU | §4 ust. 1 pkt 1: Zabrania się przeznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową | §4 ust. 1 pkt 2: Zabrania się zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub części na cele mieszkaniowe pkt 3: Budowy nowych budynków mieszkalnych 2. W obszarze ograniczonego użytkowania dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, pod warunkiem spełnienia wymagań dotyczących warunków technicznych budynków. |

Analizowane sprawy dotyczyły wyłącznie nieruchomości gruntowych zabudowanymi domami jednorodzinными. Ponadto uwagę zwraca średnia wartość przedmiotu sporu, która w porównaniu z innymi właściwościami jest wysoka i jest tym samym zbliżona do kwot wskazywanych w sprawach przeciwko PL Warszawa. W badanych pozwach podano kwoty w zakresie od 75 100 zł do 512 837 zł.

W OOU PL Kraków wprowadzono ograniczenia z zakresu zakazu lokalizowania i budowy nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, a także zakazu zmiany funkcji budynków z niemieszkalnych na mieszkalne.

Tabela 3. Ograniczenia dla funkcji terenów mieszkaniowej w OOU PL Kraków

| Opis OOU | OPT_GM | OSK_G_GM |
|----------|--|---|
| Strefa A | §5 pkt 1 ppkt a: Zakaz lokalizowania i budowy: nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowo-usługowej | §5 pkt 1 ppkt a: Zakaz lokalizowania i budowy: nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ppkt b: Zakaz zmiany funkcji budynków z niemieszkalnych na mieszkalne |

Mając powyższe na uwadze należy podkreślić, że ograniczenie zakazu zmiany funkcji budynków z niemieszkalnych na mieszkalne nie zostało wskazane w żadnym pozwie skierowanym przeciwko PL Kraków. Powodowie w pismach procesowych nie wskazywali konkretnego ograniczenia wpływającego na utratę wartości nieruchomości. Jako przyczynę podawano jedynie fakt objęcia nieruchomości zapisami uchwały wprowadzającej ograniczony obszar użytkowania. W trzech sprawach powodowie domagali się również zwrotu nieponiesionych jeszcze kosztów rewitalizacji akustycznej. Należy przy tym jednak zaznaczyć, że zgodnie z art. 136 ust. 3 p.o.ś., zwrot przysługuje podmiotom, które poniosły koszty w celu wypełnienia wymagań przez istniejące budynki, a zatem w analizowanych przypadkach roszczenie było niezasadne. Strona pozwana w odpowiedziach na pozwy zwracała w każdym przypadku uwagę na brak związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a powstałą szkodą. Ponadto wskazywano na ogólne i mało precyzyjne oszacowanie szkody. Co więcej, prawidłowo zarzucano, że strony powodowe nie wskazywały konkretnych ograniczeń wpływających na wartość nieruchomości, a zatem działały wbrew dyspozycji przepisów z art. 129 oraz art. 135 p.o.ś. Pełnomocnicy strony pozwanej wskazywali również brak przedstawiania faktur VAT potwierdzających przeprowadzenie modernizacji akustycznej istniejących budynków, które zgodnie z ww. przepisem stanowiłyby podstawę możliwości dochodzenia zwrotu kosztów. W jednej sprawie strona pozwana wskazała na istotne uchybienie strony powodowej w postaci niedotrzymania terminu określonego w przepisie art. 129 ust. 4 p.o.ś., tj. możliwość wystąpienia z roszczeniem w terminie trzech lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Tytułem uzupełnienia należy wskazać, że przebadane sprawy dotyczyły nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi, a wartość przedmiotu sporu opiewała w granicach od 1 000 zł do 400 000 zł. Tak duża rozbieżność jest pozorna, gdyż najniższe wartości przedmiotu sporu (od 1 tys. zł) to wynik stosowanej taktyki procesowej, gdyż wartość przedmiotu sporu była podnoszona po opinii biegłego do kwoty określonego zmniejszenia wartości nieruchomości

1.4. Przykładowe tezy dowodowe sądu do analizy PL Katowice

1. Ustalenie, czy nastąpiła, utrata wartości nieruchomości na skutek utworzenia OOU uchwałą z dnia 25 sierpnia 2014 r., o ile tak to ustalenie utraty wartości nieruchomości. Ustalenie wartości nakładów niezbędnych celem dokonania rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego w celu spełnienia wymagań dotyczących warunków technicznych budynków przewidzianych prawem budowlanym w zakresie izolacji akustycznej istniejącej w budynku w dniu wejścia w życie uchwały w sprawie o odszkodowanie na okoliczność utworzenia OOU wg stanu na 15.09.2014 r. i cen obecnych.
2. Dopuścić dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia czy nastąpiła zmiana wartości nieruchomości sprawach na skutek utworzenia OOU uchwałą z dnia 25 sierpnia 2014 roku, jeżeli tak w jakim stopniu nastąpiło obniżenie lub podwyższenie wartości. Ponadto biegły powinien wypowiedzieć się na okoliczność wartości nakładów niezbędnych do dokonania rewitalizacji akustycznej budynków mieszkalnych powoda w celu spełnienia wymagań dotyczących warunków technicznych budynków.

3. Na okoliczność utraty wartości nieruchomości powodów w związku z ograniczeniami wynikającymi z położenia jej na obszarze ograniczonego użytkowania, wysokości tej utraty wartości oraz kosztów dostosowania nieruchomości powodów (istniejącego na niej budynku mieszkalnego) do zwiększonej emisji dźwięków występujących na obszarze ograniczonego użytkowania, w celu wypełnienia wymagań technicznych wynikających z treści Uchwały Sejmiku Województwa Śląskiego nr IV/53/12/2014 z 25 sierpnia 2014 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „KATOWICE” w Pyrzowicach (§ 4 ust. 4 Uchwały).
4. Dopuścić dowód z opinii biegłego na okoliczność utraty wartości nieruchomości powódki w związku z ograniczeniami wynikającymi z położenia jej na obszarze ograniczonego użytkowania, wysokości tej utraty wartości oraz kosztów dostosowania nieruchomości powodów (istniejącego na działce nr 440/114 budynku mieszkalnego) do zwiększonej emisji dźwięków występujących na obszarze ograniczonego użytkowania, w celu wypełnienia wymagań technicznych wynikających z treści Uchwały Sejmiku Województwa Śląskiego nr IV/53/12/2014 z 25 sierpnia 2014r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego „KATOWICE” Pyrzowicach (§ 4 ust. 4 Uchwały).
5. Dopuścić dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, na okoliczność ustalenia rodzaju i wartości nakładów niezbędnych celem zapewnienia wymaganej ochrony akustycznej budynku znajdującego się na nieruchomości powodów, w celu spełnienia wymagań dotyczących warunków technicznych budynków przewidzianych prawem budowlanym wraz z uwzględnieniem treści opinii biegłego wydanych w sprawie; 2) dopuścić dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, na okoliczność ustalenia czy na skutek podjęcia przez Sejmik Województwa Śląskiego uchwały nr IV/53/12/2014 z dnia 25 sierpnia 2014 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Międzynarodowego Portu Lotniczego "Katowice" w Pyrzowicach nastąpiła utrata wartości nieruchomości należącej do powodów, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze, a jeżeli tak to w jakim zakresie nastąpiło obniżenie tej wartości.
6. Dopuścić dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia czy nastąpiła zmiana wartości nieruchomości na skutek utworzenia OOU uchwałą z dnia 25 sierpnia 2014 roku, jeżeli tak w jakim stopniu nastąpiło obniżenie lub podwyższenie wartości. Ponadto biegły powinien wypowiedzieć się na okoliczność wartości nakładów niezbędnych do dokonania rewitalizacji akustycznej budynków mieszkalnych powoda w celu spełnienia wymagań dotyczących warunków technicznych budynków przewidzianych prawem budowlanym z uwzględnieniem dwóch wariantów w zakresie izolacji akustycznej istniejącej w budynku w dniu wejścia w życie uchwały - w przypadku wyposażenia budynku w wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących zabezpieczenia minimalne niezbędne dla użytkowania budynku lub niższe wycenienie wartości zabezpieczeń niezbędnych dla zachowania wymaganego prawem klimatu akustycznego wewnątrz budynku przyjmując za punkt wyjścia istnienie zabezpieczeń minimalnych niezbędnych dla użytkowania budynku - w przypadku wyposażenia budynku w wyższy standard zabezpieczeń dokonanie wyceny poniesionych już w tym celu nakładów i wymaganych obecnie nakładów koniecznych dla zapewnienia wymaganej ochrony akustycznej.

Nadto biegli powinni wskazać wartość rynkową nieruchomości powoda na dzień 15 września 2014 roku w dwóch wariantach - stanu faktycznego nieruchomości po ustanowieniu OOU - stanu hipotetycznego przy założeniu braku zdarzenia sprawczego.

7. Dopuścić dowód z opinii biegłego na okoliczność utraty wartości nieruchomości powodów w związku z ograniczeniami wynikającymi z położenia jej w obszarze ograniczonego użytkowania, wysokości utraty wartości oraz kosztów dostosowania nieruchomości powodów celem wypełnienia wymagań technicznych wynikających z treści uchwały Sejmiku Województwa Śląskiego IV/53/12/2014 z 25 sierpnia 2014 r. w spr. utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania Międzynarodowego Portu Lotniczego Katowice w Pyrzowicach”.
8. Dopuścić dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia jak ograniczenie polegające na poddaniu nieruchomości powódki i jej okolicy nieusuwalnemu oddziaływaniu hałasu lotniczemu oraz dalsze ograniczenia wynikające z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wpływają na wartość nieruchomości powódki”.
9. Dopuścić dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia czy na skutek podjęcia przez Sejmik Województwa Śląskiego uchwały [...] z dnia 25 sierpnia 2014 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla MPL Katowice w Pyrzowicach nastąpiło ograniczenie sposobu i czy w związku z tym nastąpiła zmiana wartości nieruchomości należących do powodów położonej [...] a jeśli tak, to w jakim zakresie nastąpiło obniżenie lub podwyższenie wartości rynkowej nieruchomości z uwzględnieniem charakteru nieruchomości na dzień 15 września 2014 r. w dwóch wariantach:
 - stanu faktycznego po ustanowieniu OOU,
 - stanu hipotetycznego przy założeniu braku podjęcia uchwały z dnia 25 sierpnia 2014 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla MPL Katowice w Pyrzowicach.

1.5. Przykładowe tezy dowodowe sądu do analizy PL Kraków

Do analizy wytypowano następujące tezy dowodowe:

1. Ustalenie wartości nieruchomości zabudowanej gruntowej, w części o powierzchni 237,67 m² przed utworzeniem na niej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Kraków - Balice oraz po jego utworzeniu.
2. Czy na skutek wprowadzenia Uchwałą Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 maja 2009 r. nr XXXII/470/09 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Kraków-Balice Sp. z o.o. doszło do szkody powodów, jako właścicieli nieruchomości składających się z działek, położonych w Krakowie-Krowodrzy, objętych księgą wieczystą, w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości.
3. Czy nieruchomość powoda straciła wartość na skutek wejścia w życie uchwały nr XXXII/470/09 Sejmiku Województwa Małopolskiego a jeżeli tak to jaki był spadek.
4. Czy na skutek wprowadzenia uchwałą nr XXXII Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25.05.2009 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Kraków Balice ograniczeń dla nieruchomości położonych w strefie B, wartość nieruchomości objętej żądaniem pozwu (tj. nieruchomość położona przy ul. ... w Krakowie nr księgi wieczystej nr ... złożona z działki obręb ... oraz nieruchomość złożona z działki nr ... obręb ... objęta księgą

wieczystą nr ...) uległa zmniejszeniu, a jeżeli tak, to jaka jest wysokość szkody związanej ze spadkiem wartości nieruchomości oraz na okoliczność wysokości nakładów jakie powinna ponieść powódka dla zapewnienia warunków akustycznych nieruchomości.

5. Ustalenie utraty wartości nieruchomości powódki będącej następstwem ustanowienia strefy ochronnej lotniska w Balicach oraz ustalenia strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska Kraków-Balice przy uwzględnieniu możliwości zabudowy nieruchomości powódki i jej możliwego podziału.
6. Ustalenie wysokości szkody wywołanej na nieruchomościach powodów poprzez ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości związane z wejściem w życie uchwały nr XXXII/470/09 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 maja 2009 r. w wyniku oddziaływania hałasu w strefie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Kraków-Balice na nieruchomościach powodów w szczególności czy i o jakie wartości obniżyły się wartości nieruchomości powodów w wyniku oddziaływania hałasu w strefie użytkowania obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Kraków – Balice.
7. Dopuszczyć dowód z opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości dla ustalenia wysokości szkody związanej ze spadkiem wartości nieruchomości w związku z obowiązywaniem uchwały nr XXXII/470/09 Sejmiku Województwa Małopolskiego z 25 maja 2009 r., która ogranicza sposób korzystania z nieruchomości, przez ustalenie wartości nieruchomości również przy uwzględnieniu hipotetycznej możliwości podziału nieruchomości lub jej dalszej zabudowy wg stanu faktycznego i prawnego sprzed dnia obowiązywania w/w uchwały.

1.6. Przykładowe tezy dowodowe sądu do analizy PL Poznań

Do analizy wytypowano następujące tezy dowodowe:

1. Przeprowadzić dowód z opinii biegłego z dziedziny budownictwa i szacowania nieruchomości na okoliczność, czy, a jeżeli tak, o ile obniżyła się wartość nieruchomości powodów w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a w szczególności jaka jest różnica pomiędzy ceną rynkową nieruchomości, w przypadku gdyby nie powstała strefa zewnętrzna, a ceną nieruchomości przy uwzględnieniu tego, że jest ona położona w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, przy czym biegły winien podać, czy obniżenie wartości jest związane z ograniczeniami, co do przeznaczenia nieruchomości, możliwościami jej wykorzystania wynikającymi z Rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r., a także z oddziaływaniem lotniska, hałasu oraz innych czynników związanych z funkcjonowaniem lotniska, a także, czy możliwe jest ustalenie, w jakim zakresie każdy z tych czynników ma wpływ na zmniejszenie wartości nieruchomości, a nadto jakiej wartości nakłady winny zostać poniesione w celu zapewnienia w budynku mieszkalnym powodów właściwego klimatu akustycznego z związku z jego usytuowaniem w strefie zewnętrznej.

2. Dopuścić:

I. dowód z pisemnej, łącznej opinii biegłego sądowego z zakresu akustyki oraz z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia:

1. czy budynek mieszkalny powodów znajdujący się na nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 505/2, położony w Przeźmierowie, KW nr PO1P/.....3 spełniał wymogi polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej przed wejściem w życie Uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 stycznia 2012r. tj. przed 28 lutego 2012r., a jeśli nie to jakie nakłady i w jakiej wysokości winny zostać poniesione celem doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z w/w normami,
2. czy budynek powodów wymaga obecnie dodatkowych nakładów związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań – Ławica w Poznaniu – w związku z wejściem w życie uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30.01.2012r. – a jeśli tak, to jakie nakłady i jakiej wartości winny zostać poniesione na nieruchomości strony powodowej celem ograniczenia przenikającego do wnętrza budynku hałasu lotniczego, w tym związanego z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30.01.2012r. obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Poznań – Ławica - w celu uczynienia zadość standardom polskich norm co do izolacyjności akustycznej, przy uwzględnieniu warunków akustycznych wynikających z w/w uchwały wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania (tak aby budynek spełniał wymogi polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej, przy uwzględnieniu poziomu dopuszczalnego hałasu z obszaru ograniczonego użytkowania) - przy założeniu, że budynek strony powodowej spełniał wymogi polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania – w razie zaś ustalenia, że budynek nie spełniał tych wymogów biegli winni określić niezbędne nakłady i ich wartość poczynając od poziomu wyjściowego (hipotetycznego) przyjmującego stan budynku spełniającego wymogi izolacyjności akustycznej przed wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania, jak też określić wartość wszystkich niezbędnych nakładów koniecznych dla osiągnięcia w/w celu,

II. dowód z pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny i szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia:

1. czy i o ile zmniejszyła się wartość nieruchomości strony powodowej na skutek ograniczeń dla tej nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 stycznia 2012r. o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Poznań – Ławica?,
2. czy w związku z wejściem w życie uchwały w przedmiocie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań – Ławica doszło do obniżenia wartości nieruchomości strony powodowej po dniu 28 lutego 2012 r., przy czym biegły winien ustalić ewentualny spadek wartości według cen aktualnych (oraz według cen z dnia 27.02.2014r.) w oparciu o badanie, analizę cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym i występujących na tymże rynku trendów, za okres kilku lat, jak również poddać pod ocenę czy już przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań – Ławica sam fakt funkcjonowania lotniska wpłynął negatywnie na kształtowanie się wartości nieruchomości,

3. w przypadku stwierdzenia obniżenia wartości nieruchomości, biegły winien wskazać, co było tego przyczyną: wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, emisja hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska, ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, czy też inne niezależne od działalności pozwanej czynniki, w tym uwzględnić wpływ ogólnych tendencji rynkowych w zakresie kształtowania cen nieruchomości,
4. jak wpływa, czy też wpłynie na wartość nieruchomości, ewentualna modernizacja akustyczna nieruchomości, podwyższająca stan techniczny budynku,
5. czy spadek (ewentualny wzrost) wartości nieruchomości po 28.02.2012r. odbiega od tendencji rynkowych w innych lokalizacjach na terenie Poznania i Przeźmierowa, nie narażonych na emisję hałasu z lotniska cywilnego Poznań – Ławica.

2. Warsztat 2. Przykłady założeń metody dyferencyjnej wyceny przy różnie sformułowanych tezach dowodowych różnie sformułowanych tezach dowodowych sądu

2.1. Ogólna formuła dyferencji

Ogólna formuła metody dyferencyjnej dla szkód W_U i opłat W_P jest następująca:

$$W_U \text{ albo } W_P = W_0 - W_1,$$

gdzie: W_U – wartość szkody (uszczerbku) albo W_P – wartość podstawy wymiaru opłaty, W_0 – wartość dla sytuacji faktycznej przedmiotu wyceny, w której wystąpiło analizowane zdarzenie, np. szkockące, W_1 – wartość dla sytuacji (fikcyjnej) hipotecznej przedmiotu wyceny przy założeniu braku wystąpienia analizowanego zdarzenia, np. szkockącego.

Wartość szkody i odpowiadające jej odszkodowanie obliczane będzie jako różnica pomiędzy wartością nieruchomości określoną z uwzględnieniem wprowadzonych ograniczeń (stan faktyczny – „fakt”) i wartością nieruchomości określoną przy założeniu braku takich ograniczeń (stan hipotetyczny - fikcja), wg formuły:

$$W_U = W_0 - W_1,$$

gdzie: W_U – wartość szkody (uszczerbku) dotyczącej zmniejszenia wartości nieruchomości, W_0 – wartość nieruchomości określona z uwzględnieniem wprowadzonych ograniczeń (faktyczna); W_1 – wartość nieruchomości określona przy założeniu braku ograniczeń (hipotetyczna).

2.2. Formuły dyferencji Zeszyt 1

Omawiane sposoby wyceny są powiązane z wykorzystaniem danych z trzech rynków:

- M, , rynek nieruchomości objęty OOU przed wprowadzeniem OOU,
- M', rynek nieruchomości objęty OOU po wprowadzeniu OOU,
- M'', rynek równoległy do rynku nieruchomości po wprowadzeniu OOU (bez uwzględnienia hałasu lotniczego, czyli terenu niedotkniętego hałasem lotniczym).

Rynki te zostały wyodrębniane wg dwóch kryteriów:

- czasu zawierania transakcji „przed i po utworzeniu” OOU,
- obszaru analizy „w i poza” OOU.

Zaprezentowane w Zeszycie 1 przykłady dotyczą sytuacji:

- pełnej degradacji nieruchomości ze zmianą funkcji (przykłady 1,2,3);
- pełnej degradacji nieruchomości bez zmiany funkcji (przykłady 4,5,6,7);
- niepełnej degradacji nieruchomości (przykłady 8, 9);
- szacowania w warunkach ograniczonego rynku (przykłady 10, 11).

Formuła ogólna Przykładu 9 jest analogiczna jak dla Przykładu 8:

$$\Delta W = W_N^2 - W_N^1,$$

gdzie: W_N^2 - wartość rynkowa nieruchomości nieuwzględniająca wprowadzenia OOU, W_N^1 - wartość rynkowa nieruchomości uwzględniająca wprowadzenie OOU.

Przykład 11 dotyczy zasad szacowania w warunkach nieaktywnego rynku (warunek formalny). Brak możliwości zastosowania metody dyferencyjnej wynika (wg opisu tego przykładu) z przyczyn obiektywnych, gdy „dwadzieścia miesięcy po powstaniu OOU [...] nie było obrotu nieruchomościami

na lokalnym rynku” (Zeszyt 1, s. 40). Wykorzystana metoda ze współczynnikiem empirycznym ubytku wartości („k”) obejmuje trzy etapy:

- Etap 1 – określenie wartości rynkowej W_N^2 (metoda porównywania parami, wg stanu z dnia utworzenia OOU i poziomu cen z dnia sporządzenia operatu szacunkowego);
- Etap 2 – analiza literatury z wynikami „badań dotyczących wpływu lotniska na wartość rynkową nieruchomości mieszkaniowych [...] na rynkach równoległych” lub własne badania tego typu i ustalenie współczynnika „k” (empirycznego współczynnika ubytku wartości). W tym przypadku metoda dotyczy wyników badań spadku wartości „przy ograniczeniach wprowadzonych dla strefy OOU”;
- Etap 3 – obliczenie „ubytku wartości nieruchomości na skutek lokalizacji w OOU” bazując na transakcjach z rynku równoległego (M''), położonych poza obszarem OOU, wg formuły:

$$\Delta W = W_N^2 \cdot k,$$

gdzie: W_N^2 – wartość rynkowa nieruchomości nieuwzględniająca wprowadzenia OOU; k – empiryczny współczynnik ubytku wartości. W Zeszycie 1 wprowadzono wymóg metodyczny wykonania własnych badań lub warunek dostępu do wyników literaturowych badań dotyczących empirycznego współczynnika ubytku wartości dla ograniczeń wprowadzonych w OOU. Należy wskazać, że przykład 11 i rekomendacja jego stosowania dotyczą określania ubytku wartości nieruchomości na skutek lokalizacji w OOU. Widoczny jest jednak brak spójności metodycznej ze względu na sposób ustalania współczynnika „k”, który został powiązany z ograniczeniami wprowadzonymi dla strefy OOU. Tymczasem, co widać w trzecim etapie stosowania metody z Przykładu 11, wynik wyceny to ubytek wartości nieruchomości na skutek lokalizacji w OOU. Faktycznie w dacie opracowania Zeszytu 1 dostępne były badania „wpływu lotniska na wartość nieruchomości” oraz badania wpływu ograniczeń wprowadzonych tylko dla OOU Krzesiny, i najprawdopodobniej doszło do pomylenia tych dwóch zagadnień. Brak przydatności wyników badań z OOU Krzesiny do wyceny ubytków wartości w OOU innych lotnisk wynika z odmienności wprowadzonych ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości i ograniczeń gminy w przeznaczaniu nieruchomości¹. Natomiast w zakresie wymagań technicznych, kompensacja ma odmienny charakter, bo powiązana jest z kosztem dokonanych nakładów niezbędnych w celu spełnienia wprowadzonych wymogów technicznych, zatem analiza rynku nie ma żadnego znaczenia dla ustalenia odszkodowania związanego z dokonanymi nakładami akustycznymi.

Należy także pamiętać, że w przykładzie 11 wykorzystano sposób wyceny nazwany modelem badawczym z rynku równoległego (krajowego lub zagranicznego) i jego stosowanie może wynikać także „z wyników badań ankietowych preferencji nabywców” (Zeszyt 1, s. 18), co jest sprzeczne z dyspozycją generalną, że „Ubytek wartości nieruchomości wskutek oddziaływania hałasu lotniczego szacowany jest przez rzeczoznawcę majątkowego przy użyciu tych samych narzędzi metodologicznych, metod i technik, jakie wykorzystuje się dla oceny innych atrybutów (cech) wpływających na wartość nieruchomości (Zeszyt 1, s. 10). Można co do zasady stosować omawiane podejście, ale tylko po wykonaniu analizy wskazującej na rynek nieaktywny oraz wykorzystania ogólnych zasad określania wartości, w tym przypadku W_N^2 .

¹ Faktycznie brak tego rodzaju ograniczeń (szeroko rozumianych) w OOU Ławica. Dlatego żaden empiryczny współczynnik ubytku wartości z OOU Krzesiny nie może być przeniesiony na OOU Ławica.

Wadą formalną tej metody jest widoczna przy przekształceniu współczynnika k z formuły ubytku wartości (?) na współczynnik przeciwny „utrzymania” wartości (k') wg zasady $k' = 1 - k$. Wtedy np. przy $k=10\%$ (czyli $k = 0,1$) współczynnik „utrzymania” wartości (k') wynosi 0,9, a obliczenia są następujące:

$$W_N^1 = W_N^2 \cdot k',$$

gdzie: W_N^2 – wartość rynkowa nieruchomości nieuwzględniająca wprowadzenia OOU; W_N^1 – wartość rynkowa nieruchomości uwzględniająca wprowadzenie OOU, k' – empiryczny współczynnik utrzymania wartości.

Jest to więc sposób wyceny nieruchomości odmienny od zasad przewidzianych w przepisach GospNierU. Pomijając kwestie formalne należy zwrócić uwagę na kwestie metodyczne, gdyż dla określenia współczynnika wymagane jest przeprowadzenie na tyle wiarygodnych analiz aby ich wynik, ustalający współczynnik k , był tak samo wiarygodny jak typowa metody dyferencyjna. Pierwszym problemem będzie zawsze uwzględnienie różnicy dla cechy lokalizacji, gdyż współczynnik winien być „oczyszczony” z tej różnicy, gdyż chodzi o określanie zmniejszenia wartości nieruchomości z powodu wprowadzonych ograniczeń, a nie z powodu „wpływu sąsiedztwa lotniska”. Stąd przy braku wprowadzenia ograniczeń, kiedy różnica cen wynika tylko z odmiennej lokalizacji, współczynnik „utrzymania” wartości (k') wynoszący 0,9 należy zaprezentować w następujący sposób dla metody dyferencyjnej:

$$\Delta W = W_N^1 - W_N^2 \cdot k',$$

gdzie: oznaczenia bez zmian.

Jest oczywiste, że w takim przypadku brak jest zmniejszenia wartości spowodowanego interwencją, związaną z wprowadzeniem ograniczeń sposobu korzystania, ponieważ takich ograniczeń nie wprowadzono. Wyznaczona wartość $\Delta W = 0$.

Dla lotnisk istniejących, gdzie ma się do czynienia najczęściej ze stabilnymi warunkami lokalnego rynku mieszkaniowego, funkcjonującego bez silnych efektów i emergentnych zmian, sytuacja jest odmienna niż w przypadku lotnisk projektowanych. Jednocześnie regulacje p.o.ś. nie odróżniają, przy ograniczaniu sposobu korzystania poprzez utworzenie OOU, sytuacji lotnisk projektowanych i istniejących. Dla metodyki wyceny różnica taka istnieje, gdyż rynki przy lotniskach projektowanych są bardziej dynamiczne właśnie z powodu powstawania w otoczeniu nowego dużego obiektu z jego negatywnymi i pozytywnymi efektami zewnętrznymi, w tym dotyczącymi tworzonej infrastruktury technicznej (transport, media) i społecznej (miejsca pracy)². Rynki mieszkaniowe w otoczeniu lotniska istniejącego przy braku nagłej zamiany³, ewoluują przez wiele lat i odbywa się to pod wpływem różnorodnych czynników decydujących o kształtowaniu ich pozycji konkurencyjnej na lokalnym rynku mieszkaniowym. Co bardzo ważne sąsiedztwo lotniska istniejącego mogło być i najczęściej było postrzegane negatywnie przez kupujących. Są to normalne rozwojowe zmiany cywilizacyjne, które w jeszcze większym zakresie dotyczą na przykład infrastruktury drogowej. Także ta infrastruktura tworzy efekty zewnętrzne, w tym negatywne hałasowe i w ramach tych samych przepisów (art. 135 p.o.ś) tworzone są OOU dla dróg.

² Chodzi oczywiście o fakt wpływu nowego dla danego rynku elementu otoczenia i sąsiedztwa oraz związanych z nim nowych, nie istniejących dotąd efektów zewnętrznych (pozytywnych i negatywnych).

³ Taka nagła zmiana miała miejsce w przypadku lotniska Krzesiny.

2.3. Inne formuły dyferencji wykorzystywane w praktyce

Formuła wykorzystywana przez biegłych przywołana jest w artykule dr B. Hermann, gdzie wskazano na następujący sposób określania wartości (B. Hermann, Problematyka oceny zmian wartości nieruchomości w związku z tworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania wokół lotnisk, Biuletyn SRMWW, nr 3/41 z 2014 r., s. 38):

$$W_2 = W_1 \cdot S_{UW},$$

gdzie: W_2 – wartość rynkowa nieruchomości uwzględniająca lokalizację nieruchomości w OOU, W_1 – wartość rynkowa nieruchomości nieuwzględniająca lokalizacji nieruchomości w OOU, S_{UW} – współczynnik utraty wartości.

Taki sposób wyceny może być rozważany w badaniach naukowych, ale nie jest możliwy do zastosowania w praktyce wyceny, gdyż w związku z przepisami art. 7 i 149 u.g.n. rzeczoznawca majątkowy może stosować tylko te sposoby określania wartości nieruchomości, które przewidziano w regulacjach prawnych.

Metoda opisana powyższym wzorem nie została przewidziana w przepisach prawa i nie może być wykorzystana przez biegłego sądowego w opinii określającej zmniejszenie wartości z powodu ograniczeń. Zeszyt 1 jest w tym zakresie odmienny od założeń przyjmowanych w artykule dr B. Hermann, gdyż metodyka badań naukowych jest niezgodna z Zalecaniem 3 (Zeszytu 1) i przez to niezgodna z przepisami u.g.n., co powoduje brak możliwości wykorzystania w praktyce biegłych.

Nie jest to w żadnej mierze uwaga czy negatywna ocena przeprowadzonych badań naukowych, które nie tylko mogą, ale często muszą wychodzić poza ramy prawne formalnej wyceny.

Fatycznie biegli w wycenach do celów odszkodowań za zmniejszenie wartości domów położonych na OOU Ławica stosują ww. wzór, gdyż przekształcają formułę metody dyferencyjnej następująco:

$$\Delta W = W_1 - W_2,$$

gdzie: ΔW – wysokość zmiany wartości rynkowej nieruchomości, W_1 - wartość rynkowa nieruchomości nieuwzględniająca lokalizacji w OOU, W_2 - wartość rynkowa nieruchomości uwzględniająca lokalizację w OOU.

i stosuje się wzór:

$$\Delta W = W_1 - W_1 \cdot S_{UW},$$

gdzie: oznaczenia bez zmian.

Stosowanie tej metody odbywa się poza rekomendacjami Zeszytu 1, gdyż byłoby to niezgodne w przepisami prawa. Brak także rekomendacji w artykule dr B. Hermann do takiej aplikacji badań w praktyce wyceny. Biegły nie podał źródła na podstawie, którego zastosował ww. formułę dyferencji do określenia zmniejszenia wartości nieruchomości i nie jest to metoda przewidziana w Zeszyt 1 oraz nie została ona wskazana w artykule dr B. Hermann.

2.4. Formuła dyferencji do określania wartości nakładów

Ujmując szerzej problematykę nakładów na nieruchomości przyjmuje się następujące formuły obliczeniowe:

Wartość nakładów (W_K) = Koszty nakładów (K_N) – Wartość zużycia nieruchomości (Z_W),
czyli:

$$W_K = K_N - Z_W,$$

albo

Koszt nakładów (K_N) = Wartość nakładów (W_K) + Wartość zużycia nieruchomości (Z_W),

czyli:

$$K_N = W_K + Z_W.$$

Wykorzystując wartość odtworzeniową do konceptualizacji szkody, wynikającej ze zużycia środowiskowego, które ustawodawca kompensuje w przypadku dokonania nakładów likwidujących to zużycie, można przedstawić w następujący sposób rozumienie i etapy formułowania założeń dla metody dyferencyjnej stosowanej w przypadku istniejącego budynku (szkoda A_1), kiedy wymagane jest ustalenie zakresu rzeczowego nakładów dla dwóch stanów nieruchomości:

I Etap. Przyjęcie do obliczenia wartości szkody (oznaczonej jako W_U) dotyczącej określenia wartości nakładów dla dwóch stanów nieruchomości w ogólnej formuły dyferencji wykorzystującej do opisu wartość odtworzeniową:

$$W_U = W_0 - W_1.$$

II Etap. Przyjęcie i opis sposobu określenia W_0 , wartości odtworzeniowej nieruchomości wg stanu faktycznego na dzień utworzenia OOU wg formuły:

$$W_0 = W_G + W_B,$$

gdzie: W_0 - wartość odtworzeniowa nieruchomości, W_G - wartość rynkowa gruntu, W_B - wartość odtworzeniowa budynku.

III Etap. Rozwinięcie formuły określania wartości odtworzeniowej co do uszczegółowienia sposobu obliczenia wartości budynku ze zużyciem. Formuła ta jest następująca:

$$W_0 = W_G + (K_B - Z_{B0}),$$

gdzie: K_B - koszt budowy budynku w stanie nowym, Z_{B0} - wartość zużycia budynku położnego w OOU lub jego strefie, gdzie określono wymagania techniczne, pozostałe oznaczenia bez zmian,

czyli przyjmuje się, że $W_B = K_B - Z_{B0}$

IV. Etap. Uproszczenie formuły obliczeniowej dla przypadku wyceny budynku nowego (bez zużycia fizycznego i funkcjonalnego, kiedy $Z_{B0} = 0$, wg wzoru:

$$W_0 = W_G + K_B,$$

gdzie: oznaczenia bez zmian.

Ta formuła obliczeniowa będzie także przydatna dla budynków nowoprojektowanych.

V. Etap. Rozwiązanie koncepcyjne formuły obliczeniowej dla przypadku wyceny budynku zużytego fizycznie i funkcjonalnie oraz wymagającego poniesienia nakładów w celu wypełnienia wymagań technicznych określonych w uchwale.

Formuła obliczeniowa dla określenia wartości zużycia dla domu położnego na OOU lub w odpowiedniej strefie, czyli na terenie, gdzie określono wymagania techniczne dla budynków istniejących, przedstawia się następująco:

$$Z_{B0} = Z_{OOU} + Z_B,$$

gdzie: Z_{OOU} - wartość zużycia środowiskowego dotyczącą elementów budynku odpowiadanych za akustykę i wymagających wymiany lub poprawy parametrów fizycznych w celu spełnienia wymagań przewidzianych w uchwale

tworzącej OOU, Z_B - wartość zużycia innych elementów budynku z przyczyn fizycznych (technicznych) i funkcjonalnych, pozostałe oznaczenia bez zmian.

Przy określaniu wartości nieruchomości do celu wyceny dotyczącego ustalenia odszkodowania wynikającego art. 136 ust. 3 PrOŚU należy zaprezentować kwestie wartości zużycia budynku w sposób właściwy i specyficzny dla realizowanego celu wyceny. Wyodrębnienia wymaga bowiem ta część zużycia budynku, która została przewidziana do kompensacji z powodu określenia wymagań technicznych na OOU. Wymagania te są wyższe niż tego samego rodzaju wymagania poza tym obszarem, czyli w miejscach, gdzie nie występują przekroczenia norm hałasowych z powodu z funkcjonowania lotniska. Większość domów położonych na OOU jest dotknięta zużyciem technicznym i funkcjonalnym. Wynika to przede wszystkim z wieku budynków i pogorszonych z tego powodu właściwości fizycznych (technicznych) i funkcjonalnych budynków względem parametrów posiadanych przez nowe obiekty. Wartość zużycia budynku z przyczyn fizycznych (technicznych) i funkcjonalnych (Z_B) jest obliczana jako utracona do przyjmowanej daty stanu⁴ część bieżących (rynkowych) kosztów budowy, która została już wykorzystana (zużyta). Takie zużycie mają zarówno domy położone na OOU jak i poza tym obszarem. Dodatkowo domy położone w OOU charakteryzują się specyficznym zużyciem środowiskowym, które metodycznie ujawnia się tylko w związku z przyznanym właścicielom skutecznym roszczeniem dotyczącym kompensacji szkody A_i , która oznacza wyłącznie koszty dokonanych nakładów poniesione w celu na spełnienia przez budynek podwyższonych wymogów akustycznych określonych na OOU. Biegły winien właściwie rozumieć i interpretować metodycznie kwestie zużycia środowiskowego, które nie powstaje w dniu utworzenia OOU, ani nie jest spowodowane podjęciem uchwały tworzącej OOU. Powodem takiego zużycia są przekroczone normy hałasowe, przy czym przekroczenia istnieją niezależnie od tego, czy istnieje OOU, czy też nie. Wyznaczone w uchwale granice OOU jedynie wskazują teren, na którym dochodzi lub potencjalnie może dochodzić do przekroczenia norm hałasowych. Dla właścicieli domów położonych w OOU przewidziano możliwość kompensacji szkody A_i , która powstaje w wyniku poniesienia odpowiednich kosztów, które w wymiarze rzeczowym stanowią będą nakłady na elementy budynku odpowiadające za akustykę.

Dlatego wartość zużycia technicznego i funkcjonalnego domów dla omawianego celu wyceny należy zaprezentować w specyficznym ujęciu metodycznym z wyodrębnieniem tej części wartości zużycia, które ma podlegać kompensacji, a dotyczy tylko niektórych elementów budynku lub części takich elementów. Zużycie to jest spowodowane zewnętrznymi czynnikami środowiskowymi i dlatego nazywane będzie zużyciem środowiskowym budynku położonego na OOU dla którego określono podwyższone wymagania techniczne, a symbol Z_{OOU} oznacza wartość zużycia środowiskowego OOU, które podlega kompensacji w ramach szkody legalnej.

W ujęciu rzeczowym zużycie środowiskowe OOU dotyczy zawsze braku całego elementu budynku, który wymaga wymiany (np. okna) lub tylko części elementu budynku (np. stropu ostatniej kondygnacji) wymagającego poprawy parametrów fizyczny np. poprzez zwiększenie warstwy izolacji. Przy poprawie parametrów akustycznych elementem wchodzącym w zakres zużycia środowiskowego OOU będzie tylko wykonywana nowa część, np. dodatkowa warstwa izolacji stropu a nie cały element budowlany przegrody stropowej. Uwzględniając, że metodycznie zawsze mamy

⁴ Jest to data istotna stanu przedmiotu wyceny, która jest przyjmowana do wyceny na dzień utworzenia OOU.

do czynienia z brakiem danego elementu lub jego części odpowiadającego za akustykę przyjąć należy, że wymieniane lub uzupełniane elementy mają całkowite (100%) zużycie. Po wyodrębnieniu wartości zużycia środowiskowego OOU pozostaje drugi element dotyczący zużycia budynku (Z_B) w odniesieniu do pozostałych jego elementów, które nie są związane z nakładami akustycznymi.

VI. Etap. Doprecyzowanie składowych i sposobu obliczania zużycia środowiskowego OOU.

Zużycie elementów odpowiadających za akustykę budynku można przedstawić jako sumę dwóch składowych: normalnego zużycia (Z_{OOU_N}), które posiadają budynki bez względu na położenie na OOU lub poza tym terenem oraz zużycia specyficznego (Z_{OOU_I}) identyfikowanego i konkretyzowanego jako nakłady wymagane do poniesienia - zgodnym przewidzianym zakres do kompensacji w uchwale tworzącej OOU. Zajmujemy się więc wycena w ramach zdefiniowanej szkody legalnej wg. następującej formuły:

$$Z_{OOU} = Z_{OOU_N} + Z_{OOU_I}$$

Na przykład wartość zużycia fizycznego okien (przy braku zużycia funkcjonalnego) z powodu wieku wynosić będzie 10 tys. ($Z_{OOU_N} = 10 \text{ tys. zł}$), co przy bieżącym rynkowym koszcie odtworzenia tego elementu budynku wynoszącym 50 tys. zł daje zużycie na poziomie 20%⁵. Zużycie środowiskowe OOU dla realizowanego celu wyceny wynosi jednak 100%⁶, czyli $Z_{OOU} = 50 \text{ tys. zł}$, a wówczas $Z_{OOU_I} = 40 \text{ tys. zł}$, natomiast ogólnie formuła dla przykładu z oknami miałaby postać:

$$\begin{aligned} Z_{OOU} &= 10 \text{ tys. zł} + 40 \text{ tys. zł}, \\ Z_{OOU} &= 50 \text{ tys. zł}. \end{aligned}$$

VII. Etap. Przedstawienie sposobu obliczenia wartości zużycia środowiskowego OOU dla budynków nowych bez zużycia fizycznego i funkcjonalnego elementów odpowiadających za akustykę.

Dla nieruchomości zabudowanej nowym budynkiem, który nie będzie posiadał pogorszonych właściwości fizycznych i funkcjonalnych $Z_{B0} = 0$, formuła przedstawiająca wartość zużycia nieruchomości przedstawia się następująco:

$$Z_{B0} = Z_{OOU}.$$

Wtedy dla budynku nowego przy braku zużycia dotyczącego także dla elementów odpowiadających za akustykę ($Z_{OOU_N} = 0$, co oznacza $Z_{OOU} = Z_{OOU_I}$) a w konsekwencji:

$$Z_{B0} = Z_{OOU_I}.$$

VIII. Etap. Przedstawienie zużycia w ujęciu prezentującym jego wpływ na zmianę wartości nieruchomości W_0 z rozwiniętym metodycznie częściami formuły, które ilustrują składowe zużycia. Bez względu na stan budynku i występujące składowe zużycia można przedstawić następujący sposób obliczenia wartości nieruchomości W_0 z rozwiniętym metodycznie składowymi zużycia:

$$W_0 = W_G + (K_B - Z_B - Z_{OOU_N} - Z_{OOU_I}),$$

gdzie: oznaczenia bez zmian.

⁵ Wg kalkulacji: 10 tys. zł : 50 tys. zł = 0,20, co zapisie przedstawianym procentowo wykazywane jest jako 20%.

⁶ Pomijam to szczególne przypadki, kiedy elementy wymienne miałyby względnie wysoką wartości jako odsprzedawane materiały porozbiórkowe.

Dla budynku nowego przy braku zużycia fizycznego dla elementów odpowiadających za akustykę ($Z_{OOU_N} = 0$) oraz przy braku zużycia innych elementów budynku ($Z_B = 0$) korzystamy z następującego sposobu określenia wartości W_0 :

$$W_0 = W_G + (K_B - Z_{OOU_I}),$$

gdzie: oznaczenia bez zmian.

Ta formuła obliczeniowa będzie także przydatna dla budynków nowoprojektowanych.

Bez względu na poziom zużycia ogólnego, także przy jego braku dla istniejących nowych budynków, miarą zużycia środowiskowego OOU będą koszty niezbędne do poniesienia w celu spełnienia wymagań technicznych ustalonych w uchwale tworzącej OOU, czyli koszty usunięcia istniejącego zużycia mającego wymiar braku określonych elementów budynku lub występowanie elementów budynku, które mają zbyt słabe właściwości dotyczące parametrów akustycznych. Należy ponownie podkreślić, że sam fakt występowania zużycia środowiskowego nie jest zdarzeniem szkodzącym rodzącym obowiązek odszkodowawczy. Warunkiem powstania szkody i skuteczności roszczenia odszkodowawczego jest poniesienie przez właściciela kosztów, czyli w ujęciu rzeczowym dokonanie nakładów, które doprowadzają budynek do stanu użytkowego spełniającego wymagania techniczne.

IX. Etap. Przedstawienie zużycia w ujęciu prezentującym jego wpływ na zmianę wartości nieruchomości W_0 z rozwiniętym metodycznie częściami formuły, które ilustrują składowe zużycia. Bez względu na stan budynku i występujące składowe zużycia można przedstawić następujący sposób obliczenia wartości nieruchomości W_0 z rozwiniętym metodycznie składowymi zużycia:

$$W_0 = W_G + (K_B - Z_B - Z_{OOU_N} - Z_{OOU_I}),$$

gdzie: oznaczenia bez zmian.

Dla budynku nowego przy braku zużycia fizycznego dla elementów odpowiadających za akustykę ($Z_{OOU_N} = 0$) oraz przy braku zużycia innych elementów budynku ($Z_B = 0$) korzystamy z następującego sposobu określenia wartości W_0 :

$$W_0 = W_G + (K_B - Z_{OOU_I}),$$

gdzie: oznaczenia bez zmian.

Ta formuła obliczeniowa będzie także przydatna dla budynków nowoprojektowanych.

Dla budynku nowego przy braku zużycia fizycznego dla elementów odpowiadających za akustykę ($Z_{OOU_N} = 0$) oraz przy braku zużycia innych elementów budynku korzystamy z następującego sposobu określenia wartości W_1 :

$$W_1 = W_G + K_B,$$

gdzie: oznaczenia bez zmian.

X. Etap. Uzasadnienie metodyczne i przyjęcie bezpośredniego sposobu oszacowania wartości zużycia na podstawie wartości nakładów uznanych za niezbędne do poniesienia w celu uzyskanie efektu spełnienia przez budynek wymagań technicznych.

Dyferencyjnie ujęta wartość szkody A_i ustalana jest wg konceptualizacji dotyczącej niwelowania skutku zużycia środowiskowego opisanego dyferencyjną, która jest metodycznie niezbędna dla odpowiedniego ujęcia kwestii dwóch stanu nieruchomości względem, których ustala się zakres

rzeczowy nakładów. Formuła obliczeniowa dotyczy zawsze jedynie określania wartości dokonanych nakładów.

W tabeli 4 zaprezentowano dojście do bezpośredniej formuły określania wartości nakładów w rozwinięciu metodycznym wykorzystującym formułę stosowaną do określanie wartości odtworzeniowej.

Tabela 4. Ilustracja sposobu ujmowanie dyferencji przy obliczenia wartości nakładów niezbędnych do poprawy stanu budynku do wymagań określonych w uchwale tworzącej OOU

| Wartość szkody | | Wartość gruntu | | Koszty budowy | | Wartość zużycia | | Wartość gruntu | | Koszty budowy | | Wartość zużycia |
|----------------|---|----------------|---|---------------|---|---|---|----------------|---|---------------|---|---|
| W_{UAI} | = | W_0 | | | | | - | W_1 | | | | |
| W_{UAI} | = | W_G | + | $(K_B$ | - | $Z_{B0})$ | - | W_G | + | $(K_B$ | - | $Z_B)$ |
| W_{UAI} | = | W_G | + | K_B | - | $(Z_B+Z_{OOU_N}+Z_{OOU_I})$ | - | W_G | + | $(K_B$ | - | $(Z_B+Z_{OOU_N})$ |
| W_{UAI} | = | W_G | + | K_B | - | $(Z_B+Z_{OOU_N}+Z_{OOU_I})$ | - | W_G | + | $(K_B$ | - | $(Z_B+Z_{OOU_N})$ |
| W_{UAI} | = | | | | | Z_{OOU_I} | | | | | | |

Redukcja (uproszczenie) wzoru równania o elementy tożsame (czcionka skreślona) dla W_0 i W_1 ilustruje, że metodycznie wymagane jest określenie wartości zużycia, co odpowiada wartości nakładów dokonanych w tym celu. Zaznaczyć należy, że nie uzasadniania metodycznego ani praktycznej potrzeby określania wartości odtworzeniowej nieruchomości, ale należy wg tej koncepcji ustalać zakres rzeczowy nakładów, gdyż zawsze konieczne jest uwzględnienie w procesie wyceny dwóch stanów nieruchomości, tj. z dnia utworzenia OOU i bieżącej po poniesieniu wymaganych nakładów. Wykorzystując wartość odtworzeniową nieruchomości do ilustracji metodyki wyceny można przedstawić poniesienie przez właściciela kosztów w celu spełnienia przez budynek wymagań technicznych określonych w OOU, jako odwrócenie utraty wartości, która wynikała ze zużycia (Z_{OOU_I}). Zakres obliczanego zużycia i odpowiadająca mu wartość nakładów jest ograniczona do kompensacji przewidzianej przy interwencji, a w ramach szkody legalnej warunkiem tej kompensacji jest poniesienie kosztów przez właściciela. W ujęciu metodycznym oznacza to dokonanie wymaganych nakładów rzeczowych. Zużycie fizyczne elementów budynku odpowiadających za izolacyjność akustyczną budynku (Z_{OOU_N}) istniało w dacie utworzenia OOU bez względu na dokonywaną interwencję. Dla omawianego już przykładu wymiany okien zużycie wynikające jedynie z interwencji (Z_{OOU_I}), to kwota 40 tys. zł.

3. Warsztat 3. Wykonywanie analizy rynku domów jednorodzinnych w OOU do celów określania zmniejszenia wartości nieruchomości

3.1. Tytuł warsztatu i prowadzący

Tytuł: Wykonywanie analizy rynku domów jednorodzinnych w OOU do celów określania zmniejszenia wartości nieruchomości spowodowanych różnie interpretowanym w tezie dowodowej ograniczeniem sposobu korzystania - na przykładzie OOU lotniska Poznań-Ławica.

Prowadzący: dr Radosław Gaca, rzeczoznawca majątkowy.

3.2. Model funkcjonowania rynku gruntów mieszkaniowych i usługowych z otoczeniu lotniska

Rozwiązania w zakresie formuły dyferencji można zilustrować na przykładzie najczęściej występującego zakazu dotyczącego budowy nowych budynków mieszkalnych w strefach najbliższych lotniska. Przyjmuje się, że wycena nieruchomości wg założeń dla W_0 (przy braku wprowadzonych ograniczeń) dotyczy gruntu mieszkaniowego, wg założeń dla W_1 (z uwzględnieniem wprowadzonych ograniczeń) dotyczy na przykład gruntu usługowego, gdyż jest to najkorzystniejszy (optymalny) sposób korzystania w tej lokalizacji, skoro nowa zabudowa mieszkaniowa została zakazana. Taki sposób ujmowania dyferencji wynika z przyjmowania wartości rynkowej jako podstawy wyceny. Tylko w takiej perspektywie konceptualizacji określania wartości nieruchomości może być realizowany proces ustalania odszkodowania z wykorzystaniem metody dyferencyjnej, w ramach której zakłada się hipotetycznie sprzedaż nieruchomości pogorszonej (z uwzględnieniem wprowadzonych ograniczeń) i nie pogorszonej. Jest to skutek rodzaju wykazywanej szkody. Jeśli bowiem właściciel żąda odszkodowania za zmniejszenie wartości, to oznacza to wymóg konceptualizacji zasad metody dyferencyjnej na wartości rynkowej, wykorzystywanej jako kategoria ekonomiczna szeroko w praktyce gospodarczej, w tym do ustalania odszkodowań. Dla zilustrowania omawianego przykładu, założenia stosowania dyferencji do celu określenia zmniejszenia wartości dla danych opisujących modelowo funkcjonowanie dwóch lokalnych rynków niezabudowanych gruntów: mieszkaniowego (M) i usługowego (G), można zapisać:

Jednostkowe ceny rynkowe niezabudowanych gruntów mieszkaniowych, nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny (dla W_0 – przy braku wprowadzonych ograniczeń) wynosiły lub wynoszą:

- $MA=100$ zł/m², w strefie A7 w okresie przed wprowadzeniem ograniczeń (gdzie obecnie obowiązują ograniczenia);
- $MB=120$ zł/ m², poza strefą A, czyli w najbliższej jej strefie B w okresie przed wprowadzeniem ograniczeń⁸;
- $MB_{-1}=132$ zł/ m² poza strefą A, czyli w najbliższej jej strefie B po wprowadzeniu ograniczeń w dacie 2 lata od dnia utworzenia OOU (wg aktualnego poziomu cen)⁹;

⁷ W przypadku braku stref będzie cały teren OOU i wtedy strefa B będzie terenem poza OOU.

⁸ Dla porównania w zeszycie metodycznym Zeszyt 1 brak oznaczenia dla tego rynku.

⁹ Analogicznie $M_{B_{-1}}$ w Zeszycie 1 to M'' , natomiast $M_{A_{-1}}=M'$.

- MA_1, brak cen w strefie A dla nieruchomości z dopuszczoną zabudową mieszkaniową; z powodu wprowadzonych ograniczeń nie ma (fizycznie) tego rodzaju nieruchomości na tym obszarze¹⁰.

Jednostkowe ceny rynkowe niezabudowanych gruntów usługowych, nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny (dla W_1 – z uwzględnieniem wprowadzonych ograniczeń) wynosiły lub wynoszą:

- $U_A=90$ zł/ m², w strefie A (gdzie obecnie obowiązują ograniczenia) w okresie przed ich wprowadzeniem;
- $U_B=70$ zł/ m², poza strefą A, czyli w najbliższej jej strefie B w okresie przed wprowadzeniem ograniczeń;
- $U_{B_1} = 77$ zł/ m² poza strefą A, czyli w najbliższej jej strefie B po wprowadzeniu ograniczeń dla gruntów mieszkaniowych, w dacie 2 lata od dnia otworzenia OOU (wg aktualnego poziomu cen);
- U_{A_1} , 99 zł/ m², strefie A po wprowadzeniu ograniczeń dla gruntów mieszkaniowych, w dacie 2 lata od dnia otworzenia OOU (wg aktualnego poziomu cen).

Model zakłada, że:

- rynek niezabudowanych gruntów mieszkaniowych przy istniejącym lotnisku ukształtował się bez zakłóceń innych czynników, a negatywne hałasowe efekty zewnętrzne spowodowały, że ceny gruntów mieszkaniowych wzrastają wraz z oddaleniem od lotniska (różnica w tym zakresie wynosi początkowo 120 zł/m² – 100 zł/m² = 20 zł/m²), czyli lokalizacja oceniana jest jako coraz gorsza wraz z przybliżaniem się do lotniska i jest to element stanu lokalnego rynku, rynki A (OOU) i B (poza OOU) funkcjonowały w warunkach konwergencji i zmiany czynników rynkowych podobnie wpływały na zmiany cen¹¹;
- po utworzeniu OOU na rynku mieszkaniowym brak istotnej zmiany równowagi i ceny wzrastają na rynku B głównie z powodów inflacji z poziomu 120 zł/m² do poziomu 132 zł/m² (czyli o 10%), a biorąc pod uwagę dotychczasowe konwergencyjne warunki funkcjonowanie obu rynków taki sam wzrost cen dotyczyłby rynku A przy braku interwencji;
- rynek niezabudowanych gruntów usługowych przy istniejącym lotnisku ukształtował się bez zakłóceń innych czynników i pozytywne efekty zewnętrzne spowodowały, że ceny gruntów usługowych wzrastają wraz ze zbliżaniem się do lotniska (początkowo 90 zł/m² – 70 zł/m² = 20 zł/m²), czyli lokalizacja dla funkcji usługowej pogorsza się wraz z oddalaniem się od lotniska i jest to element stanu lokalnego rynku przed wprowadzeniem OOU;
- także na rynku niezabudowanych gruntów usługowych po utworzeniu OOU brak istotnej zmiany równowagi i ceny wzrastają na obu rynkach (A i B) podobnie, z poziomu 90 zł/m² do poziomu 99 zł/m² na rynku A oraz z poziomu 70 zł/m² do poziomu 77 zł/m² na rynku B (czyli o 10%), a różnica między strefami po utworzeniu OOU wynosi 22 zł/m²).

¹⁰ Należy zwrócić uwagę, że nie jest to założenie dotyczące aktywności rynku tylko stan faktyczny lokalnego rynku spowodowany skutkami interwencji powodującymi fizyczny brak na tym terenie gruntów możliwych do nabycia do celu zabudowy mieszkaniowej.

¹¹ Dla zilustrowania pojęcia stanu rynku do wyceny można wskazać, że przy innym celu wyceny nieruchomości mieszkaniowej położonej w obszarze A (np. kredytowym) realizowanej dwa lata przed wprowadzeniem OOU przy określeniu wartości na zbiorze nieruchomości z obszaru A i B każda nieruchomość podobna z obszaru B byłaby korygowana (in minus) przy porównywaniu służącym do wyceny nieruchomości A o cechę pogorszonej lokalizacji (jeśli nieruchomości mieszkaniowe na obszarze B mają lepszą lokalizację niż położone w obszarze A, co nie jest zależne od tego, czy istnieje OOU, czy też nie).

W tabeli 4 przedstawiono opisany powyżej model funkcjonowania rynku gruntów mieszkaniowych i usługowych w otoczeniu lotniska.

Tabela 5. Model funkcjonowania rynku gruntów mieszkaniowych i usługowych z otoczeniu lotniska

| Opis rynku | Cena jedn. niezabudowanych gruntów mieszkaniowych | Cena jedn. niezabudowanych gruntów usługowych | Utworzenie OOU | Cena jedn. niezabudowanych gruntów mieszkaniowych | Cena jedn. niezabudowanych gruntów usługowych |
|----------------------------------|---|---|---|---|---|
| Strefa A | $M_A=100 \text{ zł/m}^2$ | $U_A=90 \text{ zł/m}^2$ | | 10% wzrost cen na rynku ^{*)} | Brak transakcji – zakaz zabudowy mieszkaniowej. Z porównania z rynkiem B: $M_{A_1} = M_{B_1} - (\text{zwaloryzowana różnica cen między strefą A i B})$ $M_{A_1} = 132 \text{ zł/m}^2 - 22 \text{ zł/m}^2 = 110 \text{ zł/m}^2$ $M_{A_1} = 110 \text{ zł/m}^2$ |
| Strefa B | $M_B=120 \text{ zł/m}^2$ | $U_B=70 \text{ zł/m}^2$ | $M_{B_1} = 132 \text{ zł/m}^2$ | | $U_{B_1} = 77 \text{ zł/m}^2$ |
| Różnica cen z powodu lokalizacji | 20 zł/m^2 | 20 zł/m^2 | $20 \text{ zł/m}^2 \cdot 1,1 = 22 \text{ zł/m}^2$ | | 22 zł/m^2 |
| Okres | Przed utworzeniem OOU | | | Po utworzeniu OOU (dwa lata po) | |

^{*)} zmiana cen na obu rynkach rodzajowych taka sama, co pozwala uprościć rozważania o zmianę trendów.

Źródło: opracowanie własne.

Należy zauważyć, że przy przyjętych założeniach, gdyby nie zdarzenie szkodzące, to na rynku mieszkaniowym z $M_A=100 \text{ zł/m}^2$ po dwóch latach ceny osiągnęłyby poziom $M_{A_1} = 110 \text{ zł/m}^2$ (rynkowy wzrost cen o 10%).

Dla omawianego przypadku formuła dyferencji jest następująca:

$$W_U = W_0 - W_1,$$

gdzie: W_U – wartość szkody dotyczącej zmniejszenia wartości nieruchomości, W_0 – wartość nieruchomości określona z uwzględnieniem wprowadzonych ograniczeń (faktyczna) $W_0 = U_{A_1} = 99 \text{ zł/m}^2$; W_1 – wartość nieruchomości określona przy założeniu braku ograniczeń (hipotetyczna) – $M_{A_1} = 110 \text{ zł/m}^2$;

Obliczenie wartości szkody dotyczącej zmniejszenia wartości nieruchomości jest następujące:

$$W_U = U_{A_1} - M_{A_1} = 99 \text{ zł/m}^2 - 110 \text{ zł/m}^2,$$

$$W_U = -11 \text{ zł/m}^2.$$

Zaprezentowane założenia formuły dyferencji wynikają w pierwszej kolejności z uzasadnienia przyczyn dokonywania opisywanego rodzaju interwencji, które wyjaśnia teoria Coase'a. Konsekwencją tej teorii jest przyjmowanie, że konflikt będzie rozstrzygany z wykorzystaniem wartości rynkowej jako podstawy wyceny. Konflikt wynika z negatywnych hałasowych efektów zewnętrznych, co w ujęciu efektywnościowym opisuje się jako nierównowagę pomiędzy kosztami społecznymi a kosztami prywatnymi (rynkowymi). Uzasadnieniem dla podejmowania interwencji i dla zaprojektowania jej prawnych mechanizmów jest porównanie kosztów społecznych generowanych przez interwencję ze względnie wysokimi kosztami mechanizmu rynkowego

w sytuacji konfliktu, przy czym koszty transakcyjne powinny zmniejszyć się po (i z powodu) interwencji. Zgodnie z teorią Coase'a, efekty zewnętrzne stają się kosztami społecznymi, a wywiedzione to zostało z obserwacji praktyki gospodarczej i analizy sporów sądowych. Poglądy Coase'a wpłynęły na porzucenie w regulacjach prawnych perspektywy bezwzględnej ochrony własności prywatnej, która jeszcze na początku XX w. determinowała ramy rozważań ekonomistów i stosowana była w prawie. Dopuszczając interwencje publiczne zrezygnowano z klasycznego ujęcia szkody, z jednoznacznie zdefiniowanymi i przeciwstawnymi rolami sprawcy i poszkodowanego, na rzecz swoistej sytuacji równoważnej dla obu stron konfliktu.

3.3. Aplikacja metodyki do określania zmniejszenia wartości domów położonych na OOU PL Ławica

3.3.1. Metodyka analiz rynku rekomendowana dla praktyki wyceny do określenia zmniejszenia wartości nieruchomości

Biorąc pod uwagę charakter danych pochodzących z rynku nieruchomości a tym w szczególności odnoszący się do opisu i pomiaru cech jako metodę analityczną o najlepszych właściwościach w przyjęto model nieparametryczny wykorzystujący połącznie metody korygowania cen do stanu *ceteri paribus* i korelacji rang Spearmana. Wymieniona metoda cechuje się dobrymi właściwościami aplikacyjnymi, może być realizowana przy wykorzystaniu podstawowych narzędzi w postaci arkuszy kalkulacyjnych (np. Excel, Google, OpenOffice itp.) a ponadto spełnia wszystkie wymagania związane z adekwatnością metody względem charakteru badanego zjawiska oraz zasad jego pomiaru (metoda jest adekwatna do określania zależności dla danych mierzonych na różnych poziomach pomiaru, niezależna od rodzaju rozkładu zmiennych, jest także właściwa dla zbiorów o małych liczebnościach oraz całkowicie odporna na współliniowość zmiennych).

Metoda poza wykorzystaniem w praktyce wyceny znajduje obecnie coraz szersze zastosowanie również w badaniach naukowych rynku nieruchomości¹². Pozostałe, prezentowane we wcześniejszych raportach metody w porównaniu do rekomendowanej dla rzeczoznawców metody nieparametrycznej wymagają zarówno specjalistycznej wiedzy ekonometrycznej, jak i dostępu do dedykowanego oprogramowania. Ich wysoka wartość poznawcza powinna znaleźć zastosowanie w analizach rynku w procesie wyceny, na poziomie ogólnym odwołania się praktyków do uzyskanych wyników oraz weryfikacji własnych analiz. Stąd, z uwagi na stosowany przez rzeczoznawców

¹² Investigating the impact of airport noise and land use restrictions on house prices: Evidence from selected regional airports in Poland, J Batóg, I Foryś, R Gaca, M Głuszak, J Konowalczyk - Sustainability, 2019 - mdpi.com [PDF] researchgate.net; Application of AHP Method in Assessment of the Influence of Attributes on Value in the Process of Real Estate Valuation, K Dmytrów, S Gnat - Real Estate Management and Valuation, 2019 - content.sciendo.com [PDF] sciendo.com; Methods of Analyzing Qualitative Variable Correlation on the Real Estate Market, K Dmytrów, A Gdakowicz, Estate Management and ..., 2020 - content.sciendo.com [PDF] sciendo.com; Correlation Analysis in the Process of Weighting Real Property Attributes, A.M. Barańska - Real Estate Management and Valuation, 2019 - content.sciendo.com; A methodology for identifying critical factors influencing land value in urban areas: a case study of Kerala, India BV Binoy, MA Naseer, AK PP - Property Management, 2020 - emerald.com [PDF] stat.gov.pl; Examination of the effects of non-measurable explanatory variables on the value of real estate in the process of mass valuation of land4, A Gdakowicz, E Putek-Szeląg, W Kuźmiński - Przegląd Statystyczny. Statistical ... - ceeol.com; Modelowanie zmiennych jakościowych w procesie wyceny nieruchomości z wykorzystaniem skali semantycznej Osgooda na przykładzie wybranych rodzajowo ...I Foryś, R Gaca - Nieruchomość w przestrzeni 2 - researchgate.net [PDF] sciendo.com; Application of the Likert and Osgood scales to quantify the qualitative features of real estate properties, I. Foryś, R Gaca - Folia Oeconomica Stetinensia, 2016 - content.sciendo.com [PDF] sciendo.com.

warsztat obliczeniowy oraz dostępne oprogramowanie, a także na poprawność i dobrą jakość uzyskiwanych wyników, zaproponowano dla praktyków wspomniany model nieparametryczny.

Zgodnie z metodyką modelu dokonuje się w nim obliczenia współczynników korelacji dla poszczególnych cech w stosunku do skorygowanych cen nieruchomości podobnych, z uwzględnieniem zasady *ceteris paribus*. Skorygowane ceny oblicza się na podstawie korekty w stosunku do wartości środkowej oceny (mediany ze skali ocen), przy wykorzystaniu relacji jaka zachodzi pomiędzy sumą ocen cech *i*-tej nieruchomości z pominięciem oceny badanej cechy w stosunku do analogicznej sumy median ze skali ocen. Stosowana procedura powoduje wyeliminowanie znacznej części wpływu na ceny transakcyjne cech innych od cechy, dla której obliczany jest współczynnik korelacji. Z tego względu stosowana procedura zbliża ceny skorygowane do poziomu, na jakim znajdowałyby się w przypadku, gdyby wszystkie ich cechy poza cechą badaną posiadały oceny na tym samym poziomie – stan *ceteris paribus*.

Korekty cen do stanu *ceteris paribus*, tzn. obliczenia skorygowanych cen dokonuje się zgodnie ze wzorem:

$$Cs_{ij} = C_i - \Delta C \cdot (1 - Wk_{ij})$$

Gdzie: Cs_{ij} - skorygowana cena jednostkowa *i*-tej nieruchomości z uwagi na *j*-tą cechę, C_i - skorygowana o wpływ czasu cena *i*-tej nieruchomości, ΔC - różnica pomiędzy maksymalną i minimalną ceną jednostkową skorygowaną o wpływ czasu, Wk_{ij} - współczynnik korygujący cenę jednostkową *i*-tej nieruchomości z uwagi na *j*-tą cechę do stanu *ceteris paribus*, w stosunku do stanów pozostałych cech.

Współczynnik korygujący (Wk_{ij}) wyznacza się na podstawie wzoru:

$$Wk_{ij} = \frac{\sum_{l \neq j} Me_l}{\sum_{l \neq j} x_{il}}$$

Gdzie: Me_l - mediana skali ocen *l*-tej cechy, gdzie: $l=1, 2, \dots, m$, x_{il} - wartość *l*-tej cechy, dla *i*-tej nieruchomości.

Na podstawie dokonanych obliczeń otrzymuje się macierz Y cen skorygowanych Cs_{ij} w postaci:

$$Y = \begin{bmatrix} Cs_{11} & \dots & Cs_{1m-1} & Cs_{1m} \\ Cs_{21} & \dots & Cs_{2m-1} & Cs_{2m} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ Cs_{n1} & \dots & Cs_{nm-1} & Cs_{nm} \end{bmatrix}$$

Zestawione w macierzy ceny skorygowane uwzględniają wpływ na ich kształtowanie i zróżnicowanie, wszystkich analizowanych cech poprzez uwzględnienie ich relacji do wielkości centralnej (mediany ze skali ocen dla poszczególnych cech). W przypadku obliczania współczynników korelacji dla każdej z cech oznacza to, że, wpływ zróżnicowania występującego w obszarze pozostałych cech zostaje w znacznej mierze wyeliminowany.

W kolejnym kroku oblicza się korelację rang Spearmana poszczególnych cech nieruchomości, w stosunku do cen skorygowanych do stanu *ceteris paribus* na podstawie wzoru:

$$\rho_j = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{ij}^2}{n \cdot (n^2 - 1)}$$

Gdzie: ρ_j – wartość współczynnika korelacji rang dla j -tej cechy, $d_{ij} = c_{rij} - x_{rij}$, ($i=1, \dots, n$; $j=1, \dots, m$) gdzie C_{rij} - ranga cen skorygowanych C_{sij} , x_{rij} ranga wartości cech x_{ij} .

Na podstawie obliczonych istotnych statystycznie współczynników korelacji można wyznaczyć wagi cech rynkowych wg_j zgodnie ze wzorem:

$$wg_j = \frac{|\rho_j|}{\sum_{j=1}^m |\rho_j|}$$

Gdzie: $\rho_j > \rho^*(\alpha)$ gdzie ρ^* - wartość krytyczna współczynnika korelacji rang, dla określonego poziomu istotności.

Opisana wyżej metoda pozwala nie tylko na określenie wag dla poszczególnych cech rynkowych, ale co szczególnie ważne, na przeprowadzenie wnioskowania statycznego odnoszącego się do ich nielosowego wpływu na zmienność cech. W wyniku prowadzonego postępowania dokonuje się w związku z powyższym wyodrębnienia cech istotnych, jak również określa wpływ ich intensywności na obserwowaną zmienność cen.

Zastosowana metoda, dzięki wykorzystaniu algorytmu korygowania cen do stanu *ceteri paribus*, pozwala również na określenie wektora cen nieruchomości odwzorowującego jedynie zmienność wywołaną przez czynniki popytowo-podażowe, co umożliwi prowadzenie dalszej analizy zmienności cen w czasie w ujęciu pozbawionym znacznej części wpływu cech nieruchomości.

W połączeniu z podejściem porównawczym metoda pozwala również, podobnie jak w przypadku modeli liniowych, na określanie wartości wszystkich nieruchomości stanowiących podstawę wnioskowania. Opisane działanie pozwala na określenie poziomu odchylenia od wartości rzeczywistych, nie tylko samego modelu ale również każdej z transakcji dotyczących analizowanych nieruchomości. W wyniku postępowania analitycznego metoda umożliwiła wyodrębnienie ze zbioru transakcji wszystkich przypadków, w których zachodzi sytuacja zaburzenia związku zachodzącego pomiędzy ich cechami a poziomem cen transakcyjnych (wyeliminowania tzw. transakcji dotyczących nieruchomości „źle uwarunkowanych”).

3.3.2. Uwagi krytyczne związane z metodyką wyceny

W odniesieniu do przedstawionej metody należy w szczególności zwrócić uwagę na kwestie wrażliwości wyników wyceny na przyjmowane założenia i zakres wykonywanej analizy rynku. W szczególności dotyczy to przypadku korzystania z danych z obszaru innych lotnisk na okoliczności związane z zakresem wprowadzonych ograniczeń. Z tego względu w raporcie stosuje się metodę przy założeniu, że rynek równoległy dotyczy tego samego lotniska, dla którego utworzono OOU i jest to jednolity rynek lokalny domów funkcjonujący w warunkach konwergencji.

Należy także krytycznie ocenić opis przykładu 12 w odniesieniu do stosowanego oznaczenia W_N^2 , czyli wg opisu dla wartości nieuwzględniającej wprowadzenia OOU. Oznaczenie to należy

odpowiednio zaaplikować w praktyce dla sytuacji dotyczącej określania zmniejszenia wartości domów położonych na OOU PL Ławica, przy braku ograniczeń bezpośrednich i przy słabych ograniczeniach pośrednich, w sytuacji występowania obrotu podobnymi nieruchomościami na rynku obszarowym OOU (M') oraz poza tym terenem (rynek M''). Jest to bowiem inna sytuacja metodyczna niż w przykładach 1,2 i 3 Zeszytu 1, gdzie do określenia wartości W_N^2 wykorzystuje się wyłącznie dane z rynku z poza OOU (M'') W_N^1 (czyli wg opisu wartości nieuwzględniającej wprowadzenia OOU), gdyż z powodu wprowadzonych ograniczeń (np. całkowity zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej) dochodzi do sytuacji, kiedy na całym rynku obszarowym dotyczącym OOU brak jest obrotu podobnymi nieruchomościami, gdyż takich nieruchomości na tym obszarze po prostu nie ma i np. nie można kupić ani sprzedać nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej, gdyż obowiązuje formalny zakaz budowy nowych budynków.

Tę uwagę o charakterze formalnym należy jednak uzupełnić o krytykę dotyczący podstawowych założeń metodycznych stosowania metody dyferencyjnej i zasad określania wartości zgodnie z przepisami u.g.n. oraz o kwestie praktyki wyceny. Zaczynając od oczywistych kwestii praktycznych zauważyć należy, że po utworzeniu OOU Ławica lokalny rynek domów funkcjonuje nadal przy niezmiennych istotnie uwarunkowaniach formalno-prawnych, gdyż nadal (bez zmiany) dokonywany jest obrót rynkowy (np. sprzedaż) i nierynkowy (np., darowizny, spadki) domami, a rzeczoznawcy majątkowi na bieżąco określają wartość rynkową domów na lokalnym rynku w otoczeniu lotniska, w tym zlokalizowanych na OOU do różnych celów, np. ustalenia ceny sprzedaży, zabezpieczenia kredytów finansujących zakup domów, podatku od czynności cywilnoprawnych, podatku do darowizn i do innych celów. Utworzenie OOU z powodu braku wprowadzonych ograniczeń bezpośrednich nie zmienia cech rynkowych domów oraz nie wpływa na zmianę podstawowego założenia wyceny dotyczącego kontynuowania funkcji mieszkaniowej, gdyż aktualny sposób użytkowania pozostaje najkorzystniejszy (optymalnym rynkowo). W związku z tym stwierdzić należy, że brak jest ograniczeń dla określania W_N^1 (czyli wg opisu wartości uwzględniającej wprowadzenie OOU) i faktycznie jest to jedyny rodzaj wartości (faktycznej), realnie możliwej do określenia wg zasad wyceny wynikających z przepisów u.g.n. Na żadnym z badanych z ramach projektu rynku lokalnym domów (w otoczeniu lotnisk: WAW, KRK, KTW, GDN i POZ) nie zidentyfikowano problemu praktycznego dotyczącego braku możliwości określenia wartości rynkowej W_N^1 (czyli uwzględniającej wprowadzenie OOU) a także określenia wartości rynkowej przed utworzeniem OOU. Skoro jest znana lub możliwa bez trudu do określenia wartość rynkowa W_N^1 (uwzględniająca wprowadzenie OOU), a dla zastosowania formuły z przykładu 11 znana jest także W_N^2 (nieuwzględniająca wprowadzenia OOU), to brak przeszkód metodycznych dla zastosowania zwykłej formuły dyferencji, wg. opisu z przykładzie 9 i wtedy brak jest potrzeby dla określania współczynnika empirycznego k , lub jest on możliwy do określenia wtórnie jako iloraz

$$k = \frac{\Delta W \cdot (W_N^2 - W_N^1)}{W_N^2} \quad \text{lub} \quad k = \frac{\Delta W \cdot (W_N^2 - W_N^1)}{W_N^1}$$

Oznacza to, że obliczeniowo współczynnik k_1 , może być odnoszony także w badaniach rynku do W_N^1 , wtedy brak przeszkód do zastosowania następującej formuły obliczeniowej dla przykładu 11:

$$\Delta W = W_N^1 \cdot k_1$$

gdzie: k_1 empiryczny współczynnik ubytku wartości odnoszony w badaniach do W_N^1 , pozostał oznaczenie bez zmian.

Przy interwencji dotyczącej OOU Ławica, która dla domów wprowadza tylko słabe ograniczenia pośrednie rzeczoznawcy majątkowi nie mogą w praktyce określić bezpośrednio wartości rynkowej W_N^2 (czyli wg opisu wartości nieuwzględniającej wprowadzenia OOU) stosując zasady wyceny wynikające z przepisów u.g.n. Przy braku ograniczeń bezpośrednich zmieniających istotnie cechy rynkowe (np. wynikające z zakazu rozbudowy budynku, co ograniczają możliwość uzyskania optymalnego sposobu korzystania ale nie zmienia funkcji) lub zmieniających ekonomiczną użyteczność przedmiotu wyceny i (np. zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, co zmienia funkcje i inny jest optymalny sposób korzystania) brak jest możliwości określenia tego rodzaju wartości (W_N^2 – „wartości fikcyjnej”) zgodnie z przepisami u.g.n.

Określona wartość W_N^2 winna odpowiadać legalnej definicji wartości rynkowej, a sposób jej określenia winien być zgodny z zasadami wyceny ukształtowanymi w tych przepisach. Zgodnie z przepisami u.g.n. pomiar (określenie) wartości jest dokonywane względem faktów rynkowych (cen transakcyjnych podobnych nieruchomości), a dokonywanie wymaganych korekt (faktów) jest spowodowane i dotyczy odmiennych cech rynkowych. Po zmianie od 2017 r. definicji wartości rynkowej formalnie cechy rynkowe mogą dotyczyć także niektórych warunków zawierania transakcji, ale nie dostosowano do tego nadal przepisów wykonawczych Rozporządzenia RM (por. § 5 ust. 3).

Interwencja na rynku domów dokonana w OOU PL Ławica dotyczy jedynie ewentualnego wpływu samego faktu utworzenia OOU i wpływu słabych ograniczeń pośrednich na warunki funkcjonowania tego lokalnego rynku, w domyśle na ich pogorszenie, ale nie jest to cecha stanowiąca właściwość nieruchomości jako przedmiotu wyceny, zarówno w wąskim przedmiotowym ujęciu jak i przy uwzględnieniu, że taką cechą są warunki zawarcia transakcji. Cecha tego rodzaju, określna jako współczynnik k lub S_{UW} to faktycznie wyraz zmiany poziomu wartości spowodowany przez utworzenie OOU i wprowadzone ograniczenia pośrednie. W modelu rynku wywodzonym z ekonomii neoklasycznej do takiej sytuacji (zmniejszenia wartości) dochodzi na skutek zmiany wynikającej z relacji popytowo-podażowej, czyli z powodu uzyskania odmiennego punktu równowagi na rynku domów w OOU w stosunku do domów poza tym obszarem. Przy braku możliwości zastosowania zwykłej formuły metody dyferencyjnej (jak w przykładzie 9) konieczne jest obliczenie współczynnika k , który może być odzwierciedlony jako cecha (właściwość) nieruchomości (przedmiotu wyceny) wykorzystywana do wyjaśniania przyczyn różnicowania cen, gdyż k odzwierciedla czynnik rynkowy, który odpowiada za zmienność cen i jej przyczynę.

Należy także pamiętać, że w przykładzie 11 wykorzystano sposób wyceny nazwany modelem badawczym z rynku równoległego (krajowego lub zagranicznego) i jego stosowanie może wynikać także „z wyników badań ankietowych preferencji nabywców” (Zeszyt 1, s. 18), co jest sprzeczne z dyspozycją generalną, że „Ubytek wartości nieruchomości wskutek oddziaływania hałasu lotniczego szacowany jest przez rzeczoznawcę majątkowego przy użyciu tych samych narzędzi metodologicznych, metod i technik, jakie wykorzystuje się dla oceny innych atrybutów (cech) wpływających na wartość nieruchomości (Zeszyt 1, s. 10). Można co do zasady stosować omawiane

podejście, ale tylko po wykonaniu analizy wskazującej na rynek nieaktywny oraz wykorzystania ogólnych zasad określania wartości, w tym przypadku W_N^2 .

Wadą formalną tej metody jest widoczna przy przekształceniu współczynnika k z formuły ubytku wartości na współczynnik przeciwny „utrzymania” wartości k' wg zasady $k' = 1 - k$.

Wtedy np. przy $k=10\%$ (czyli $k=0,1$) współczynnik „utrzymania” wartości $k' = 0,9$, a obliczenia są następujące:

$$W_N^1 = W_N^2 \cdot k',$$

gdzie: W_N^2 – wartość rynkowa nieruchomości nieuwzględniająca wprowadzenia OOU; W_N^1 – wartość rynkowa nieruchomości uwzględniająca wprowadzenie OOU, k' – empiryczny współczynnik utrzymania wartości.

Jest to więc sposób wyceny nieruchomości odmienny od zasad przewidzianych w przepisach u.g.n. Pomijając kwestie formalne należy zwrócić uwagę na kwestie metodyczne, gdyż dla określenia współczynnika wymagane jest przeprowadzenie na tyle wiarygodnych analiz aby ich wynik, ustalający współczynnik k , był tak samo wiarygodny jak typowa metody dyferencyjna. Pierwszym problemem będzie zawsze uwzględnienie różnicy dla cechy lokalizacja, gdyż współczynnik winien być „oczyszczony” z tej różnicy, gdyż chodzi o określanie zmniejszenia wartości nieruchomości z powodu wprowadzonych ograniczeń, a nie z powodu „wpływu sąsiedztwa lotniska”. Stąd przy braku wprowadzenia ograniczeń, kiedy różnica cen wynika tylko z odmiennej lokalizacji, współczynnik „utrzymania” wartości $k' = 0,9$ należy dla metody dyferencyjnej zaprezentować w następujący sposób:

$$\Delta W = W_N^1 - W_N^2 \cdot k',$$

gdzie: oznaczenia bez zmian.

Jest oczywiste, że w takim przypadku brak jest zmniejszenia wartości spowodowanego interwencją, związaną z wprowadzeniem ograniczeń sposobu korzystania, ponieważ takich ograniczeń nie wprowadzono. Wyznaczona wartość $\Delta W = 0$.

Dla lotnisk istniejących, gdzie ma się do czynienia najczęściej ze stabilnymi warunkami lokalnego rynku mieszkaniowego, funkcjonującego bez silnych efektów i emergentnych zmian, sytuacja jest odmienna niż w przypadku lotnisk projektowanych. Jednocześnie regulacje p.o.ś. nie odróżniają, przy ograniczaniu sposobu korzystania poprzez utworzenie OOU, sytuacji lotnisk projektowanych i istniejących. Dla metodyki wyceny różnica taka istnieje, gdyż rynki przy lotniskach projektowanych są bardziej dynamiczne właśnie z powodu powstawania w otoczeniu nowego dużego obiektu z jego negatywnymi i pozytywnymi efektami zewnętrznymi, w tym dotyczącymi tworzonej infrastruktury technicznej (transport, media) i społecznej (miejsca pracy)¹³.

Rynki mieszkaniowe w otoczeniu lotniska istniejącego przy braku nagłej zamiany¹⁴, ewoluują przez wiele lat i odbywa się to pod wpływem różnorodnych czynników decydujących o kształtowaniu ich pozycji konkurencyjnej na lokalnym rynku mieszkaniowym. Co bardzo ważne sąsiedztwo lotniska

¹³ Chodzi oczywiście o fakt wpływu nowego dla danego rynku elementu otoczenia i sąsiedztwa oraz związanych z nim nowych, nie istniejących dotąd efektów zewnętrznych (pozytywnych i negatywnych).

¹⁴ Taka nagła zmiana miała miejsce w przypadku lotniska Krzesiny.

istniejącego mogło być i najczęściej było postrzegane negatywnie przez kupujących. Są to normalne rozwojowe zmiany cywilizacyjne, które w jeszcze większym zakresie dotyczą na przykład infrastruktury drogowej. Także ta infrastruktura tworzy efekty zewnętrzne, w tym negatywne efekty hałasowe i w ramach tych samych przepisów (art. 135 p.o.ś) tworzone są OOU dla dróg. Dotyczy to także lokalnego rynku Poznania i okolic, ale w tym przypadku brak jest roszczeń o odszkodowania z powodu samego faktu utworzenia OOU dla dróg lub z powodu ograniczeń pośrednich¹⁵.

3.3.3. Uwagi krytyczne związane z ekonometryczną postacią modeli

Nawiązując do zagadnień związanych z zasadami wnioskowania ekonometrycznego należy zauważyć, że uwzględniając bezpośrednio wytyczne zawarte zarówno w Zeszytcie 1 jak i przykładzie dr. B.Hermann nie wskazano w nich żadnych warunków odnoszących się zarówno do zbiorów mogący stanowić podstawę wnioskowania, ani do metod analitycznych pozwalających na oceny przydatności uzyskanych wyników (średnie, wagi, nachylenia).

Należy zwrócić uwagę, że każda metoda wykorzystująca dane rynkowe, a odnosząca się do różnego rodzaju modeli, powinna zawierać dokładny opis kryteriów jakie spełniać muszą zbiory, na podstawie których dokonuje się obliczeń. Warunki te odnosić powinny się nie tylko do wymagań podstawowych takich jak charakter rozkładu zmiennych czy liczebność zbiorów ale obejmować powinny również wymagania odnoszące się do zakresu ich zmienności wywołanego oddziaływanie różnego rodzaju cech wpływających na zmienność cen.

Ponadto, biorąc pod uwagę deterministyczno-losową zależność jaka zachodzi pomiędzy cenami a czynnikami cenotwórczymi na rynku nieruchomości, do wyprowadzenia ostatecznych wniosków odnoszących się do zależności określonego rodzaju zależności (porównanie średnich, określenie wag, określenie zmiany poziomu cen w czasie) niezbędne jest w każdym przypadku przeprowadzenie odpowiedniego testu.

W związku z opisanym już wcześniej zagadnieniem dotyczącym zarówno poziomów pomiaru jak i rodzajów rozkładów cen, należy jako adekwatne dla badania prawidłowości zachodzących pomiędzy opisanymi zmiennymi uznać głównie metody nieparametryczne (np. korelacja rang w przypadku wag, test dla średnich niezależnych Manna-Whitneya-Wilcoxon). W przypadku analizy zmienności cen w czasie w sytuacji, wykorzystania do wnioskowania wektora cen skorygowanych do stanu *ceteris paribus* za metodę właściwą uznać można również ogólny model liniowy z jedną zmienną.

Jak już wskazano, w ramach opisu analizowanych metod w Zeszytcie 1 ani w Artykule B. Herman nie zawarto żadnej wskazówki co do zastosowania jakiegokolwiek metody weryfikacji wyników, co

¹⁵ Por. OOU dla dwóch utworzone na podstawie: uchwały nr VIII/75/V/2015 z dnia 17 czerwca 2015 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla odcinka drogi wojewódzkiej nr 196 od km 4 + 260 do km 4 + 340, zlokalizowanego w sąsiedztwie Gimnazjum im. Jana Pawła II w Czerwonaku (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego 30.06.2015 r., poz.4069) oraz uchwały Nr XV/124/IV/2012 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla drogi wojewódzkiej nr 184 po rozbudowie na odcinku Pamiątkowo-Przeźmierowo (Poznań), od km 34+719,91 do km 41+981,50, od km 42+744,40 do km 43+363,30, od km 44+834,33 do km 48+369,70 oraz od km 48+450,80 do km 48+829,00 (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego 6.03.2012 r., poz. 1247) – szerzej na ten temat w raporcie B_10.

w oczywisty sposób mogło skutkować przyjęciem w procesie wyceny wniosków opartych na wpływie składnika losowego.

4. Warsztat 4 i 5. Przykłady wykonania opisu i oceny przegród zewnętrznych budynku jednorodzinnego do celu ustalenia zakresu nakładów koniecznych i uwzględnianie podatku VAT przy określaniu wartości nakładów

4.1. Tytuł warsztatu i prowadzący

Warsztat 4. Przykłady wykonania opisu i oceny przegród zewnętrznych budynku jednorodzinnego do celu ustalenia zakresu nakładów koniecznych faktycznie poniesionych przez właściciela lub planowanych do poniesienia dla wypełnienia wymagań technicznych określonych dla budynku w uchwale tworzącej OOU, prof. dr hab. inż. Łukasz Drobiec (Politechnika Śląska), rzeczoznawca budowlany.

Warsztat 5. Uwzględnianie podatku VAT przy określaniu wartości nakładów w opiniach wykonywanych do celów ustalania odszkodowania żądanego na podstawie przepisu art. 136 ust.3 prawa ochrony środowiska, dr inż. Jan Konowalczyk (Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie) rzeczoznawca majątkowy

4.2. Podstawy prawne i inne normy istotne dla wykonania badań

Raport opracowano, uwzględniając regulacje prawne i inne normy uznane za istotne dla zakresu realizowanych badań, których efektem były w szczególności wydane raporty. Przy realizacji badań wykorzystano w szczególności następujące przepisy i inne normy, w tym regulujące zasady wyceny nieruchomości:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
2. PN-B-02170:2016-12 Ocena szkodliwości drgań przekazywanych przez podłogę na budynki.
3. PN-B-02171:2017-06 Ocena wpływu drgań na ludzi w budynkach.
4. PN-B-02151-2:2018-01 Akustyka budowlana - Ochrona przed hałasem w budynkach - Część 2: Wymagania dotyczące dopuszczalnego poziomu dźwięku w pomieszczeniach.
5. PN-B-02151-3:2015-10 Akustyka budowlana - Ochrona przed hałasem w budynkach
6. - Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych.
7. PN-B-02151-4:2015-06: Akustyka budowlana - Ochrona przed hałasem w budynkach - Część 4: Wymagania dotyczące warunków pogłosowych i zrozumiałości mowy w pomieszczeniach.
8. PN-EN ISO 717-1:2013 Akustyka – Ocena izolacyjności akustycznej w budynkach i izolacyjności akustycznej elementów budowlanych– Część 1: Izolacyjność od dźwięków powietrznych

4.3. Tok sprawdzania izolacyjności akustycznej ścian

Tok sprawdzania izolacyjności akustycznej ścian podano w tabeli 16.

Tabela 6. Tok sprawdzania izolacyjności akustycznej przegrody

| | |
|----|--|
| 1. | Wizja lokalna, określenie materiałów konstrukcji i wykończenia ścian i stropów. Inwentaryzacja do celów opracowania |
| 2. | Ustalenie rodzaju i zakresu rzeczowego nakładów, których wykonanie jest wymagane dla spełnienia wymagań technicznych przewidzianych dla budynku położonego na OOU |
| 3. | <p>Określenie wymaganego wskaźnika oceny przybliżonej izolacyjność akustycznej $R'_{A,2}$ analizowanego pomieszczenia</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Przyjęcie poziomu hałasu na zewnątrz (źródła: mapa hałasu, pomiary terenowe, monitoring lotniska) <ul style="list-style-type: none"> • dla pory dnia $L_{A,zew,1} = L_{A,zew,2}$ • dla pory nocy $L_{A,zew,1} = L_{A,zew,2}$ <p>Uwaga: poziomy nie mogą być mniejsze niż przyjęte w uchwale OOU</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Przyjęcie poziomu odniesienia zgodnie z PN-B-02151-3: <ul style="list-style-type: none"> • dla pory dnia $L_{A,wew} = 35$ dB • dla pory nocy $L_{A,wew} = 25$ dB <input type="checkbox"/> Sprawdzenie czy różnica pomiędzy $L_{A,zew}$ a $L_{A,wew}$ jest większa dla pory nocy. Dalsze obliczenia prowadzi się dla większej różnicy <input type="checkbox"/> Określenie wymiarów w świetle pomieszczenia (szerokości i wysokości ścian) <input type="checkbox"/> Obliczenie kubatury V pomieszczenia <input type="checkbox"/> Chłonność akustyczna pomieszczenia: $A = 0,16VT$ (T - przewidywany czas pogłosu, w pomieszczeniu, w oktawowym paśmie o środkowej częstotliwości $f = 500$ Hz, $T = 0,5$ sekundy) <input type="checkbox"/> Obliczenie powierzchni S przegród zewnętrznych <input type="checkbox"/> Wymaganą przybliżoną izolacyjność akustyczną wypadkową przegród zewnętrznych wyznacza się z wzoru: $R'_{A,2} = L_{A,zew} - L_{A,wew} + 10 \log \frac{S}{A} + 3$ <input type="checkbox"/> izolacyjność akustyczna przegrody zewnętrznej wg PN-B-02151-3:2015-10 nie może być mniejsza od 30 dB $R'_{A,2} \geq 30$ dB |
| 4. | <p>Określenie wypadkowej izolacyjności akustycznej właściwej $R_{wypadkowa}$</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Przyjęcie izolacyjności akustycznej właściwej części pełnej przegrody zewnętrznej $R_{A,2,R} = R_p$ z tablic 6 i 7. <input type="checkbox"/> Przyjęcie izolacyjności akustycznej właściwej okien $R_{A,2,R} = R_o$ z tablicy 8 (lub drzwi z tab. 10), <input type="checkbox"/> Przyjęcie elementarnej znormalizowanej różnicy poziomów ciśnienia akustycznego nawiewników $D_{n,e,A,2,R}$ z tablicy 9 <input type="checkbox"/> Obliczenie pól powierzchni okien S_o <input type="checkbox"/> Obliczenie pól powierzchni ścian S_p <input type="checkbox"/> Obliczenie całkowitego pola powierzchni ścian zewnętrznych <input type="checkbox"/> Wypadkową izolacyjność akustyczną właściwą przegrody zewnętrznej obliczona się wg wzoru: $R_{wypadkowa} = -10 \log \left(\frac{S_p}{S} 10^{-0,1R_p} + \sum_{i=1}^m \frac{S_{o,i}}{S} 10^{-0,1R_{o,i}} + \sum_{j=1}^k \frac{10}{S} 10^{-0,1D_{n,e,j}} \right),$ |
| 5. | <p>Sprawdzenie warunku:</p> $R_{wypadkowa} > R'_{A,2}$ <p>Jeśli warunek jest spełniony, to izolacyjność akustyczna ścian jest wystarczająca (nie wymaga poprawy) Jeśli warunek nie jest spełniony ro trzeba zmienić okna lub/i zmienić izolację ścian i ponownie policzyć Wypadkową izolacyjność akustyczną właściwą przegrody zewnętrznej. Zmian należy dokonywać do momentu uzyskania spełnia powyższego warunku</p> |

Tabela 7. Wybrane rozwiązania materiałowe ścian wraz ze wskaźnikiem oceny izolacyjności akustycznej właściwej R_{A1R} i R_{A2R}

| Lp. | Rodzaj ściany | Gr. Przegrody cm | Masa Kg/m ² | R_{A1R} Db | R_{A2R} Db |
|-----|---|------------------|------------------------|--------------|--------------|
| 1. | Ściana z cegły pełnej z tynkiem cementowo-wapiennym gr. ok. 1 cm | 25 | 450 | 53 | 48 |
| 2. | j. w. | 38 | 684 | 55 | 51 |
| 3. | Ściana z cegły kratówki z tynkiem cementowo-wapiennym gr. ok. 1 cm | 25 | 312 | 47 | 44 |
| 4. | Ściana z pustaków KO65-w 22x18,8x18x8 (MAX) - pustaki ułożone tak, że szczeliny są równoległe do powierzchni ściany | 18,8 | 230 | 39 | 38 |
| 5. | j. w. lecz - pustaki ułożone tak, że szczeliny są prostopadłe do powierzchni ściany | 18,8 | 230 | 45 | 42 |
| 6. | Ściana z pustaków POROTHERM 18,8 P+W z tynkiem cementowo-wapiennym gr. ok. 1,5 cm | 18,8 | 170 | 48 | 42 |
| 7. | Ściana z pustaków POROTHERM 25 P+W z tynkiem cementowo-wapiennym gr. ok. 1,5 cm | 25 | 240 | 50 | 47 |
| 8. | Ściana z pustaków POROTHERM 30 P+W z tynkiem cementowo-wapiennym gr. ok. 1,5 cm | 30 | 270 | 47 | 45 |
| 9. | Ściana z pustaków POROTHERM 38 P+W z tynkiem cementowo-wapiennym gr. ok. 1,5 cm | 38 | 350 | 43 | 41 |
| 10. | Ściana z pustaków POROTHERM 44 P+W z tynkiem cementowo-wapiennym gr. ok. 1,5 cm | 44 | 370 | 43 | 41 |
| 11. | Ściana z bloków silikatowych drażonych 1/2 BSD, z tynkiem cementowo-wapiennym gr. ok. 1,2 cm | 18 | 250 | 49 | 46 |
| 12. | Ściana z bloków silikatowych drażonych 6 NFD, z tynkiem cementowo-wapiennym gr. ok. 1,2 cm | 25 | 369 | 53 | 49 |
| 13. | Ściana z elementów SILIKAT A, tynkowana z cementowo-wapiennym gr. ok. 1,2 cm | 18 | 335 | 54 | 50 |
| 14. | Ściana z elementów SILIKAT A, tynkowana z cementowo-wapiennym gr. ok. 1,2 cm | 25 | 466 | 56 | 53 |
| 15. | Ściana z elementów SILIKAT A PLUS, z tynkiem cementowo-wapiennym gr. ok. 1,2 cm | 18 | 363 | 55 | 52 |
| 16. | Ściana z betonu zwykłego 2400kg/m ³ , monolityczna lub z elementów prefabrykowanych wielkopłytowych | 15 | 360 | 52,9 | 49,4 |
| 17. | j. w. | 18 | 432 | 55,3 | 51,8 |
| 18. | j. w. | 20 | 480 | 56,8 | 53,3 |
| 19. | j. w. | 25 | 600 | 59,7 | 56,2 |
| 20. | j. w. | 30 | 720 | 62,2 | 58,7 |
| 21. | Ściana z bloczków z betonu komórkowego, z tynkiem cementowo-wapiennym gr. 0,6÷1,0 cm (700 kg/m ³) | 20 | 140 | 45,6 | 42,1 |
| 22. | j. w. | 25 | 175 | 48,1 | 44,6 |
| 23. | j. w. | 30 | 210 | 50,1 | 46,6 |
| 24. | j. w. | 36 | 252 | 52,1 | 48,6 |
| 25. | j. w. | 43 | 301 | 54,1 | 50,6 |

Źródło: Instrukcja ITB nr 448.

Gdzie: R_w – ważony wskaźnik izolacyjności akustycznej właściwej, R_{A1R} , R_{A2R} - wartości projektowe wskaźnika oceny izolacyjności akustycznej właściwej rozwiązania materiałowo-konstrukcyjnego przegrody w budynku, rozdzielającej rozpatrywane pomieszczenia, bez uwzględnienia bocznego przenoszenia dźwięku, w którym skorygowano (zmniejszono) o 2 dB końcowy wynik.

Tabela 8. Wybrane rozwiązania materiałowe stropów wraz ze wskaźnikiem oceny izolacyjności akustycznej właściwej R_{A1R} i R_{A2R}

| Lp. | Rodzaj ściany | Gr. Przegrody cm | Masa Kg/m ² | R_{A1R} Db | R_{A2R} Db |
|-----|---|------------------|------------------------|--------------|--------------|
| 1. | Strop gęstożebrowy Fert 45, pustaki ceramiczne 20 cm, nadbeton 3 cm z podłogą pływającą (np. 30 mm wełny min. + jastrych cementowy gr. 40 mm) | 23 | 275 | 51 | 47 |
| 2. | Strop gęstożebrowy Cerit, pustaki ceramiczne 24 cm, nadbeton 4 cm z podłogą pływającą (np. 30 mm wełny min. + jastrych cementowy gr. 40 mm) | 28 | 314 | 52 | 48 |
| 3. | Strop gęstożebrowy Ceram pustaki ceramiczne 21 cm, nadbeton 3 cm z podłogą pływającą (np. 30 mm wełny min. + jastrych cementowy gr. 40 mm) | 24 | 314 | 52 | 48 |
| 4. | Strop żelbetowy 2400kg/m ³ , płyty gr.14 cm z podłogą pływającą (np. 30 mm wełny min. + jastrych cementowy gr. 40 mm) | 14 | 336 | 54 | 50 |
| 5. | j.w | 15 | 360 | 54,9 | 51,4 |
| 6. | j.w | 16 | 384 | 55,8 | 52,3 |
| 7. | j.w | 18 | 432 | 57,3 | 53,8 |
| 8. | j.w | 20 | 480 | 58,8 | 55,3 |
| 9. | j.w | 25 | 600 | 61,7 | 58,2 |
| 10. | j.w | 30 | 720 | 64,2 | 60,7 |
| 11. | Strop drewniany Knauf + podłoga (20 mm wełny min. + jastrych gr. 35 mm) | 40 | 100 | 67 | 61 |
| 12. | Strop drewniany belkowy | 26 | 180 | 33 | 28 |
| 13. | Strop Vector 15 | 15 | 375 | 53 | 50 |
| 14. | Strop Vector 20 | 20 | 480 | 57 | 53 |
| 15. | Strop Vector 20s (z wkładami styropianowymi) | 20 | 400 | 53 | 46 |
| 16. | Strop Vector 24 | 24 | 600 | 60 | 56 |
| 17. | Strop Vector 24s (z wkładami styropianowymi) | 24 | 475 | 56 | 50 |
| 18. | Gęstożebrowy Master 24 | 24 | 335 | 47 | 42 |
| 19. | Gęstożebrowy Master Plus 24 | 24 | 287 | 44 | 39 |
| 20. | Gęstożebrowy Teriva 24 | 24 | 268 | 42 | 38 |
| 21. | Kanałowy Smart 20/60 | 20 | 311 | 51 | 47 |
| 22. | Kanałowy Smart 15/60 | 15 | 255 | 48 | 45 |

Źródło: Instrukcja ITB nr 448 oraz materiały firmy Konbet Poznań. Gdzie:oznaczenie jak poprzednio.

Tabela 9. Wartości wskaźników oceny izolacyjności akustycznej właściwej wybranych okien i drzwi balkonowych

| Lp. | Element budowlany | R_w dB | R_{A1} dB | R_{A2} dB |
|-----|---|----------|-------------|-------------|
| 1. | Jednoramowe okna i drzwi balkonowe drewniane | 31÷34 | 30÷33 | 27÷30 |
| 2. | Okna i drzwi balkonowe z kształtowników PVC | 25÷41 | 28÷40 | 25÷37 |
| 3. | Okna i drzwi balkonowe z kształtowników aluminiowych z przekładką termiczną | 30÷44 | 28÷42 | 25÷37 |

Źródło: Instrukcja ITB nr 448. Gdzie: oznaczenie jak poprzednio.

Tabela 10. Wartości wskaźników znormalizowanej różnicy poziomu ciśnienia akustycznego wybranych nawiewników powietrza

| Lp. | Element budowlany | $D_{n,e,w}$ dB | $D_{n,e,A1R}$ dB | $D_{n,e,A2R}$ dB |
|-----|---|----------------|------------------|------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Nawiewniki przeznaczone do montowania w oknach lub drzwiach balkonowych | 29÷40 | 26÷36 | 26÷36 |
| 2. | Nawiewniki przeznaczone do montowania w ścianach zewnętrznych | 31÷43 | 28÷41 | 28÷40 |

Źródło: Instrukcja ITB nr 448, Gdzie: oznaczenie jak poprzednio.

Tabela 11. Wartości wskaźników oceny izolacyjności akustycznej właściwej wybranych drzwi stosowanych w budynkach mieszkalnych i użyteczności publicznej

| Lp. | Element budowlany | R_w dB | R_{A1} dB | R_{A2} dB |
|-----|--|----------|-------------|-------------|
| 1. | Drzwi drewniane z progiem i bezprogowe | 27÷46 | 27÷44 | 27÷41 |
| 2. | Drzwi stalowe z progiem i bezprogowe | 28÷46 | 27÷43 | 26÷39 |
| 3. | Drzwi z kształtowników aluminiowych z progiem i bezprogowe | 22÷42 | 22÷41 | 22÷39 |

Źródło: Instrukcja ITB nr 448. Gdzie: oznaczenie jak poprzednio.

4.4. Warsztat 5 - Uwzględnianie podatku VAT przy określaniu wartości nakładów – tezy i wnioski

1. Bardzo istotne jest, że wynik wyceny dotyczący wartości nakładów (dla kosztów faktycznie poniesionych) wykorzystywany do ustalenia wysokości odszkodowania może być powiększany wariantowo dodatkową kwotą 8% podatku VAT do zakupionej usługi wykonania prac budowlanych lub 23 % podatku VAT do poniesionych samodzielnie przez właściciela kosztów zakupu materiałów albo nie będzie powiększany jeśli podatek nie powiększał pasywów podmiotu (poszkodowanego).
2. Tylko przy spełnionych warunkach, że dana kwota podatku została rozliczona (wpłynęła) do Skarbu Państwa oraz stanowi faktycznie przysporzenie pasywów właściciela jako poszkodowanego (który poniósł tego rodzaju wydatek) zasadne jest uwzględnianie podatku VAT jako elementu kompensowanej szkody.
3. Wymagane jest przy tym dokonanie przez biegłego oceny racjonalności poniesionych wydatków, co dotyczy także ponoszonych obciążeń podatkowych. Jest zatem oczywiste, że taka sytuacja ma miejsce tylko w sytuacji, kiedy nakłady zostałyby wcześniej wykonane i wydatki na ten cel zostały poniesione przy określonych przepisami obciążeniach właścicieli nieruchomości podatkiem VAT.
4. Dlatego konieczne jest ustalenie sposobu wykonania robót budowlanych od strony ponoszonego przez właściciela podatku VAT. Tylko w przypadku, gdy jest on konsumentem bez prawa rozliczania (odliczania) podatku VAT kwota tego podatku, która została faktycznie wydatkowana może stanowić element odszkodowania.
5. Przy braku wykonanych nakładów i braku poniesionych wydatków takie zobowiązanie podatkowe (8% lub 23 % podatek VAT) względem Skarbu Państwa nie zostało uregulowane i kompensowany w kwocie odszkodowania podatek VAT może nigdy nie zostać uiszczony na rzecz Skarbu Państwa.
6. Na przykład dla kosztów nieponiesionych wg wyliczeń biegłego właściciel nieruchomości może otrzymać w kwocie odszkodowania także podatek VAT (8%). Taka opinia wymaga uzupełnienia, komentarza i zmiany.
7. Jakkolwiek kwota podatku VAT może być uzasadniona do kompensacji tylko po wcześniejszym wydatkowaniu takich kwot na ten podatek, gdyż podatek przysługuje tylko Skarbowi Państwa i nie może go zatrzymać osoba dochodząca odszkodowania.

5. Wykaz literatury rekomendowanej do wykorzystania przez biegłych i informacja o kryteriach oceny wartości dowodowej opinii wg standardu Dauberta

5.1. Informacja o opublikowanych wynikach badań naukowych

Aktualnie dostępne są publicznie opublikowane wyniki badań naukowych w następujących formach:

1. Monografia naukowa Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań, J. Konowalczuk, M. Habdas, I. Foryś, Ł. Drobiec, CH Beck, Warszawa 2021).
2. Wersja polska numeru 114 kwartalnika „Świat Nieruchomości” (WOREJ 4/2020) – numer specjalny dedykowany dla prezentacji wyników badań projektu SOWA 2020 z czterema artykułami:
 - Odszkodowania dla właścicieli nieruchomości mieszkalnych położonych w pobliżu lotnisk – perspektywa komparatystyczna Niderlandów i Polski, M. Habdas, J. Konowalczuk, J. Sluysmans;
 - Uchwała wprowadzająca obszar ograniczonego użytkowania wokół portów lotniczych jako akt prawa miejscowego o szczególnym charakterze, na przykładzie ograniczeń w zakresie zabudowy mieszkaniowej, J. Bryła;
 - Rola biegłego w procesie cywilnym ze szczególnym uwzględnieniem spraw o odszkodowania w obszarach ograniczonego użytkowania, K. Kamińska;
 - Ocena poprawności tez dowodowych powołujących dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniach odszkodowawczych dotyczących OOU, M. Tomecki.
3. Artykułów popularno-naukowych prezentujących wyniki badań projektu SOWA 2020:
 - *Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk, cz. I – praktyka tworzenia OOU*, I. Foryś, M. Habdas, J. Konowalczuk; Nieruchomości C.H. Beck, Kwiecień 2021, Nr 4, s. 35-46;
 - *Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk, cz. II – prawno-ekonomiczne zasady kompensacji szkód*, I. Foryś, M. Habdas, J. Konowalczuk; Nieruchomości C.H. Beck, Maj 2021, Nr 5, s. 38-46.
 - *Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk, cz. III – zasady określania zmniejszenia wartości nieruchomości*, I. Foryś, M. Habdas, J. Konowalczuk; Nieruchomości C.H. Beck, Lipiec 2021, Nr 7, s. 28-35.
4. Artykułów naukowych prezentujących przejściowe wyniki badań projektu SOWA 2020:
 - Cele i warunki skutecznej interwencji Państwa w obszarach ograniczonego użytkowania portów lotniczych, Habdas M., Konowalczuk J. (2018), Świat Nieruchomości Nr 105 (3), 2018, s. 5-16, DOI: 10.14659/WOREJ.2018.105.001;
 - Dyferencja w szacowaniu nieruchomości do celów odszkodowań w obszarach ograniczonego użytkowania portów lotniczych, M. Habdas, J. Konowalczuk, Rzeczoznawca Majątkowy, nr 4 (100), X-XII, 2018, s.15-26.

Dostępne są także publikacje dr hab. M. Habdas, które stanowią wyniki badań finansowanych przez Narodowe Centrum Nauki¹⁶ pt. „Odszkodowania dla właścicieli nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – aktualne dylematy i przyszłe wyzwania”¹⁷.

5.2. Informacja o przyczynie i zasadach oceny wartości odwodowej opinii wg standardu Dauberta

Ponadto podjęte przez PFSRM prace nad zmianami i aktualizacją Zeszytu 1¹⁸ powodują, że uzasadnione może być bezpośrednie stosowanie wyników badań naukowych do oceny wartości dowodowej opinii biegłego sądowego (wg kryteriów standardu Dauberta) w przypadku, gdy biegły uznaje w swojej opinii, że całość lub część regulacji tej normy zawodowej jest nieaktualna lub kiedy faktycznie jej nie stosuje. W takiej sytuacji do oceny wartości dowodowej opinii (w tym do ocen organizacji zawodowych) stosować należy oceny wartości dowodowej opinii wg standardu Dauberta. W dacie wykonania opinii przez biegłego sądowego dostępne były recenzowane artykuły naukowe i inne publikacje dotyczące zasad metodycznych wyceny nieruchomości do celu wynikającego z art. 129 ust. 2 i z art. 136 ust. 3 p.o.s., ale nie były one kompletne, gdyż monografia została opublikowana na początku maja 2021 r.

Obecnie ocena wartości dowodowej analizowanej opinii biegłego jest możliwa z zastosowaniem kryteriów standardu Dauberta. Ocena metodyki zastosowanej przez biegłego uwzględnia następujące (uporządkowane hierarchicznie) kryteria:

- b) zgodności założeń wyceny z aktualnym stanem wiedzy naukowej w danej dziedzinie,
- c) opisu metody/technik analizy rynku w recenzowanej publikacji naukowej lub w literaturze fachowej,
- d) akceptacji metody zarówno przez praktyków, jak i badaczy zajmujących się daną problematyką,
- e) trafności i rzetelności metody, która została sprawdzona za pomocą metodologicznie poprawnych procedur z pozytywnym wynikiem badań,
- f) ustanowienia standardu opisu procedury badania rynku nieruchomości i opisu aplikacji wyników tej analizy do określania utraty wartości nieruchomości w podręczniku (lub monografii naukowej),
- g) opisu obszaru zastosowania metody analizy rynku w podręczniku i/lub literaturze naukowej,
- h) opisu w podręczniku/monografii, dla wyników ilościowych badań, klucza do oceny wiarygodności wyników wg aktualnych norm oraz doprecyzowania podstawowych parametrów

¹⁶ Projekt badawczy NCN nr 2018/31/B/HS5/00231 pt. „Odszkodowania dla właścicieli nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – aktualne dylematy i przyszłe wyzwania”.

¹⁷ M. Habdas, Odszkodowania dla właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w obszarach ograniczonego użytkowania dla lotnisk – wyzwania dotyczące prawidłowego ustalenia zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej i podlegającej kompensacji szkody, cz. 1 i cz. 2, Przegląd Sądowy nr 5/2020, s. 7-31, 6/2020, s. 28-54.

¹⁸ Prace dotyczące zmian Zeszytu 1 są realizowane przez PFSRM na skutek decyzji Rady Krajowej PFSRM, która 7 września 2020 r. jednogłośnie poparła wniosek złożony przez Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach i Pomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku o zmianę normy zawodowej w celu „podjęcia działań zmierzających do aktualizacji zeszytu metodycznego 1 [...]”. Zarząd PFSRM uchwałą Nr 11/11/2020 z dnia 23 listopada 2020 r. powołał „Zespół ds. Aktualizacji Zeszytu Metodycznego nr 1 „Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego”. Obecnie trwają prace nad aktualizacją metodyki. Ponadto regulacje Zeszytu 1 zostały uznane za niekompletne i nieobligatoryjne przez Komisję Arbitrażową PPF SR - por. Opinia KA PFSRM – sygn. Akt KA/44/2020 (do sprawy dotyczącej OOU portu lotniczego im Lecha Wałęsy w Gdańsku, sygn. akt. sprawy w sądzie XV C 1296/18).

oceny wiarygodności stosowanych technik analizy wraz z opisem procedur badania rzetelności i trafności analizy,

- i) opisu w podręczniku/monografii lub innej literaturze naukowej standardowego błędu stosowanej metodyki/techniki pomiaru (testu dokładności wyceny) oraz opisu dla wyników ilościowych wartości półprzedziałów ufności dla poziomów ufności: 90%, 95%, 99%,
- j) opisu w podręczniku/monografii lub innej literaturze naukowej rodzaju potencjalnych błędów popełnianych przy stosowaniu danej metody analizy rynku lub zastosowanej metody wyceny,
- k) opisu w podręczniku/monografii lub innej literaturze naukowej potencjalnego wpływu zakłóceń istotnych dla pomiaru (określenia utraty wartości) właściwego dla związków przyczynowo-skutkowych zoperacjonalizowanych na rynku nieruchomości (odróżniania takich związków od korelacji i eliminowania przypadkowości) na wyniki uzyskiwane w badaniach o charakterze diagnostycznym – w tym przypadku dotyczy to badania i analizy rynku nieruchomości.

W związku ze złożonym charakterem opinii, brakiem kompletnej standaryzacji zawodowej czynności rzeczoznawców majątkowych przy określaniu zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości do celu wyceny wynikającego z przepisów art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 p.o.ś. zasadne jest obecnie prowadzenie analizy i oceny metodyki wyceny i prowadzenie dyskusji dotyczącej metodyki wyceny szkody z uwzględnieniem kryteriów oceny wartości dowodowej opinii wg standardu Dauberta – **dotyczy to każdego przypadku odejścia przez biegłego sądowego od regulacji Zeszytu 1.**