



UNIwersytet
EKONOMICZNY
W KRAKOWIE

UNIwersytet EKONOMICZNY W KRAKOWIE

RERUM COGNOSCERE CAUSAS ET VALOREM

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

„Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań”

Program szkolenia on-line 19 sierpnia 2021 r. (9:00 – 14:30)

9:00 - 10:30	Wykład 1. Zasady kompensacji szkód w wybranych porządkach prawnych przy interwencjach publicznych realizowanych w otoczeniu lotnisk lub innych obiektów infrastruktury ze szczególnym uwzględnieniem porównania rozwiązań stosownych na rynkach mieszkaniowych w otoczeniu lotnisk w Niemczech i w Polsce, dr hab. Magdalena Habdas, prof. UŚ, rzeczoznawca majątkowy, radca prawny, (Uniwersytet Śląski w Katowicach)
10:30 - 10:45	Przerwa
10:45 – 12:15	Wykład 2. Formuły metody dyferencyjnej stosowane w opiniach wykonywanych przez biegłych do celu ustalenia odszkodowania żadanego przez właścicieli na podstawie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust.3 prawa ochrony środowiska, dr inż. Jan Konowalczuk (Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie) rzeczoznawca majątkowy
12:15 - 12:30	Przerwa
12:30 - 14:00	Wykład 3. Metodyka wykonywania opisu i oceny zewnętrznych przegród budynków mieszkalnych do celu ustalenia zakresu nakładów koniecznych do poniesienia przez właścicieli dla wypełnienia wymagań technicznych określonych dla budynków w uchwale tworzącej OOU, prof. dr hab. inż. Łukasz Drobiec (Politechnika Śląska), rzeczoznawca budowlany

Kraków-Katowice, 19 sierpnia 2021 r.

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

„Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań”

Wykład 2.

**Formuły metody dyferencyjnej stosowane w opiniach
wykonywanych przez biegłych do celu ustalenia
odszkodowania żądanego przez właścicieli na podstawie
art. 129 ust. 2 i art. 136 ust.3 prawa ochrony środowiska**

Materiał przygotowany na szkolenie w Śląskim Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych

Dr inż. Jan Konowalczuk, Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego

Kraków-Katowice, 19 sierpnia 2021 r.

Agenda :

1. Wyniki zrealizowanych badań w projekcie SOWA 2020, ocena problemów i perspektyw ich wdrożenia do praktyki.
2. Rzeczoznawca majątkowy w sąsiedzkich sporach nieruchomościowych w OOU – ujęcie formalne.
3. Pojęcie dyferencji i metody dyferencyjnej (różnicowej) na tle uporządkowanej normatywnej metodyki wyceny.
4. Założenia dyferencji do celu wyceny dotyczącego ustalania odszkodowania żądanego na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. – zmniejszenie wartości
5. Założenia dyferencji do celu wyceny dotyczącego ustalania odszkodowania żądanego na podstawie art. 136 ust. 3 p.o.ś. dla budynków istniejących oraz dyferencja dla budynków nowoprojektowanych i dla budynków typu „mix” („złapanych” w dniu utworzenia OOU w trakcie rozwoju)
6. Wnioski i dyskusja.

Informacje o projekcie SOWA 2020 - publikacje

Dostępne są opublikowane wyniki badań naukowych w następujących formach:

1. Monografia naukowa *Wartość nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk – metodyka szacowania szkód i ustalania odszkodowań*, J. Konowalczyk, 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.
3. Artykuły popularno-naukowe w miesięczniku Nieruchomości C.H. Beck:
 - *Odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w obszarach ograniczonego użytkowania lotnisk, cz. I – praktyka tworzenia OOU*, I. Foryś, M. Habdas, J. Konowalczyk; 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. Konowalczyk; 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. Konowalczyk; Nieruchomości C.H. Beck, Lipiec 2021, Nr 7, s. 28-35.

Artykuły prezentujące przejściowe wyniki badań projektu SOWA 2020: *Cele i warunki skutecznej interwencji Państwa w obszarach ograniczonego użytkowania portów lotniczych*, Habdas M., Konowalczyk 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. Konowalczyk, **Rzeczoznawca Majątkowy**, nr 4 (100), X-XII, 2018, s.15-26.

Informacje o projekcie SOWA 2020

Bardzo duże znaczenie dla uzyskania wyników aplikacyjnych miały dane empiryczne uzyskane do badań od pięciu największych lotnisk krajowych, współpraca z lokalnymi stowarzyszeniami rzeczoznawców majątkowych oraz **skoordynowanie badań z projektem badawczym NCN nr 2018/31/B/HS5/00231** pt. *Odszkodowania dla właścicieli nieruchomości w sąsiedztwie lotnisk - aktualne dylematy i przyszłe wyzwania* realizowanym w Uniwersytecie Śląskim (kierownik: dr hab. M. Habdas, profesor UŚ).

Publikacje z tego projektu w języku polskim:

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,

Przełęcz Sądowy nr 5/2020, s. 7-31, 6/2020, s. 28-54.

Informacje o projekcie SOWA 2020 – ocena problemów i perspektyw wdrożenia do praktyki (bariery)

1. Skutek błędu systemowego jest brak możliwości zawierania ugód i kierowanie spraw do sądów.
2. Możliwość i sposób wyjścia przez sądy i biegłych z błędu systemowego jest uwarunkowany i wg teorii **nastąpi to łatwo tylko w następującym stanie idealnym:**
 - ✓ dostęp sądu do doskonałej informacji przy orzekaniu (tu kluczowa jest rola biegłych, ale tylko w zakresie informacji o rynku oraz o zmniejszeniu wartości ze wskazanego powodu);
 - ✓ przepisy prawa dotyczące odszkodowań są efektywne;
 - ✓ sądy nie są przeciwne stosowaniu przy rozstrzyganiu sporów kryterium efektywności;
 - ✓ prawnicy reprezentujący powodów (wg teorii agencji) służą klientom a nie wykorzystują ich (do własnych celów).

Informacje o projekcie SOWA 2020 – ocena problemów i perspektyw wdrożenia do praktyki (bariery)

1. Publikacja monografii naukowej może korygować skutecznie błąd systemowy tylko w warunkach stanu idealnego.
2. Przy występowaniu odstępstw mamy do czynienia z sytuacją zapętlonego sporu społecznego, który **raczej będzie rozwiązywany długo i zostanie rozwiązany finalnie tylko częściowo.**
3. Główny problem (systemowy) polega na braku stosowania przez sędziów przy prowadzeniu procesów kryterium minimalizowania kosztów społecznych (SC) prowadzonego postępowania:

$$SC = \text{Koszty administracyjne } (C_a) + \text{Koszty błędów } (C_e)$$

Brak jest w praktyce powiązania i spójności pomiędzy teorią interwencji publicznej (oraz stosowanym tam kryterium do oceny celowości i skuteczności tworzenia OOU), a skutecznie stosowana przez sądy wykładnią funkcjonalną i systemową prawa.

Drugi problem to brak wiedzy biegłych o celach i warunkach interwencji tworzącej OOU oraz niedostateczna wiedza i umiejętności w zakresie wykonywania przyczynowych analiz rynku do celu określania zmniejszenia wartości.

Informacje o projekcie SOWA 2020 – ocena problemów i perspektyw wdrożenia do praktyki (bariery) ([doskonała informacja](#))

Problem bieżący to brak nie tylko doskonałej, ale także poprawnej informacji (o zmniejszeniu wartości) od biegłych sądowych sporządzających opinie do celów ustalanie odszkodowania:

- ✓ sytuację metodyczną można opisać jako „zabawę w pomidora” („pomidora” biegli zastępują „lokalizacja”);
- ✓ problem jest także słaba znajomość w środowisku biegłych ekonomicznych zasad praktyki badania przyczynowości zjawisk – ten sam problem mają naukowcy z teorią przyczynowości.

Teza: bez zmiany prawa (przepisów wykonawczych do UGN) oraz norm zawodowych (standardu (???) i Zeszytu 1) brak jest możliwości poprawy w zakresie jakości informacji dostarczanych przez biegłych do sądów.

Uwaga! Zmiana u.g.n. likwiduje formalnie pozycję standardów.

Pozostałe problemy to: jakość informacji na etapie tworzenie OOU, zróżnicowane treści uchwał w takich samych stanach faktycznych.

Rzeczoznawca majątkowy w sąsiedzkich sporach nieruchomościowych w OOU

Tezy:

- Rzeczoznawcy majątkowi wydają opinie w formie operatów szacunkowych (art. 156 ust. 1 *GospNierU*) do celu wynikającego z art. 129 *PrOŚU* z uwzględnieniem operatów do specyficznego celu wyceny wynikającego z art. 136 ust.3 tejże ustawy.
- Operaty szacunkowe mają wspierać rozwiązanie sytuacji konfliktowej poprzez dostarczenie stronom konfliktu, a w przypadku sporu sądowego sędziom, informacji rynkowych, na podstawie których możliwe będzie ustalenie ceny wykupu nieruchomości albo odszkodowania w zakresie szkody legalnej przewidzianej do kompensacji.

Rzeczoznawca majątkowy w sąsiedzkich sporach nieruchomościowych w OOU

Tezy:

- Interwencja jest skierowana przedmiotowo tylko do jednego składnika mienia, tj. nieruchomości.
- Podmiotowo interwencja obejmuje właścicieli, użytkowników wieczystych albo osoby którym przysługują inne prawa rzeczowe.
- Z powodu wysokiej formalnej i merytorycznej pozycji rzeczoznawców majątkowych (art. 174 ust. 4 i 157 *GospNierU*), w tym w sporach sądowych faktycznie ta grupa zawodowa ma ustaloną pozycję instytucjonalną **i jest współodpowiedzialna za kształtowanie warunków realizacji interwencji po utworzeniu OOU, a zatem współdecyduje o skuteczności omawianej interwencji.**

Do 2017 r. organizacje zawodowe odpowiedzialne były za tworzenie standardów zawodowych, przy czym do 2004 r. samodzielnie a następnie z warunkiem uzgadniania z właściwym Minister (por. art. 175 ust. 6 *GospNierU*), potem Minister

Stan aktualny – brak standardów jako normy prawnej.

Źródła błędu systemowego – efektywność przepisów POŚ (w szczególności art.: 135, 129 i 136)

1. Przepisy są nieefektywne na poziomie zasad tworzenia OOU, gdyż przy takim samym stanie faktycznym hałasu w każdym OOU stosuje się Polsce odmienne rozwiązania dotyczące wprowadzonych ograniczeń – dlatego wspólnym mianownikiem dla sądów (i biegłych) staje się hałas i poszukiwane jest szkody poprzez cywilistycznie interpretacje zawężania własności – wchodzi koncepcja pełnej szkody wg zasady słuszności (zasada equity) – zróżnicowane uchwały (przy takich samych stanach faktycznych) oznacza **nieefektywność regulacji prawa miejscowego**.
2. Art. 136 ust. 3 jest nieefektywny z powodu krótkiego okresu na zgłoszenie żądania odszkodowania dla budynków istniejących i tak samo nie działa efektywnie art. 129 ust. 2 dla szkody A przy budynkach nowoprojektowanych.
3. Art. 129 ust. 2 jest nieefektywny z zakresie szkody S z powodu krótkiego okresu na zgłoszenie żądania odszkodowania i braku powiazania w uchwałą konkretyzującą ograniczenia dla każdej nieruchomości.

Źródła błędu systemowego – do dyskusji dwa ostatnie kryteria

1. Czy sądy są przeciwne stosowaniu przy rozstrzyganiu sporów kryterium efektywności?
2. Jaka jest rola biegłych przy wspieraniu rozstrzygnięć sądów?
3. Czy prawnicy reprezentujący powodów (wg teorii agencji) służą klientom a nie wykorzystują ich (do własnych celów)?

Zasada:

„Zaskarżanie przepisów nieefektywnych jest bardziej owocne niż przepisów efektywnych”.

Taka sytuacja jest źródłem błędu systemowego – zachętą i katalizatorem jego tworzenia, a wzmacnia to „prosta kasa dla prawników reprezentujących powodów” oraz błędy biegłych przy wydawaniu opinii (także ich słabe kompetencje do wykonywania przyczynowych analiz rynku).

Wyniki oceny Źródła błędu systemowego – wyniki oceny

Wdrożenie wyników badań projektu SOWA odbywa się w warunkach:

- ✓ braku wystarczających informacji niezbędnych dla sądu do poprawnego orzekania – z kluczowym problemem niekompletnych lub błędnych metodycznie opinii biegłych;
- ✓ funkcjonowania nieefektywnych (łatwych do zaskarżenia) przepisów prawa;
- ✓ braku dobrych praktyk sądów dla stosowania kryterium efektywności przy rozstrzyganiu sporów;
- ✓ działania części prawników reprezentujących powodów w celu ich wykorzystania do własnych celów oraz narastającego konfliktu w środowisku biegłych.

Jakie są w uwarunkowania i zadania dla biegłych oraz ich organizacji (stowarzyszeń) we wdrażaniu opublikowanych wyników badań?

Dyferencja i metoda dyferencyjna a normatywna metodyka wyceny

Wg SJP (słownika języka polskiego dyferencja to: (1) „różnica” lub (2) dawniej „spór, zwłaszcza o majątek”.

W wąskim narzędziowym ujęciu mówimy o metodzie dyferencyjnej (lub metodzie różnicowej) - jest to **sposób pomiaru** stosowany do ustalania (obliczania) różnicy wartości wywodzony z prawnych zasad ustalania rozmiaru szkody.

Zasady te wynikają szerszego pojęcia prawnego dotyczącego metodyki dyferencyjnej, która stanowi ona **zbiór zasad** systematycznie stosowanych i **kształtujących sposób wykonywania wszystkich czynności** niezbędnych **do osiągnięcia celu** jakim jest **ustalenie rozmiaru szkody** poprzez określenie wartości lub określenie różnicy wartości np. zmniejszenia wartości gruntu, wartości utraconych pożytków z nieruchomości, wartości dokonanych nakładów akustycznych lub wartości dokonanych dodatkowych nakładów akustycznych.

Dyferencja i metoda dyferencyjna a normatywna metodyka wyceny

Poziom metodyczny	Model normatywny - szacowanie nieruchomości
Konceptualizacji (nadrzędny)	Wartość
Operacjonalizacji (pośredni)	Rynek
Pomiaru (podporządkowany)	Metoda
Cena i dochód	Estymowane indywidualnie jako ich wartości rynkowe
Koszt	

Dyferencja i metoda dyferencyjna a normatywna metodyka wyceny

Poziom metodyczny	Model normatywny - szacowanie nieruchomości	Modele mieszane		Model pozytywny – oceny finansowe
		Szacowanie nieruchomości	Oceny finansowe	
	<i>Klasyczny</i>	Funkcjonalny	<i>Narzędziowy</i>	<i>Finansowy</i>
Konceptualizacji (nadrzędny)	Wartość	Wartość jako funkcja cen	Metoda	Rynek/ceny
Operacjonalizacji (pośredni)	Rynek	Metoda	Rynek	Metoda
Pomiaru (podporządkowany)	Metoda	Rynek	Wartość	Wartość
Cena i dochód	Estymowane indywidualnie jako ich wartości rynkowe	Estymowane indywidualnie jako ich wartości rynkowe	Bezpośrednio porównywane	
Koszt		brak	brak	

Dyferencja i metoda dyferencyjna a normatywna metodyka wyceny

Wąsko mówimy o **metodzie** (sposobie obliczania) lub o szerzej o **metodyce**.

Dane + matematyka = metodyka ???????

Dane + sposób ich porównywania (kapitalizacji) = metodyka ??????

Metodyka to zbiór zasad systematycznie stosowanych, które kształtują sposób wykonywania czynności niezbędnych do osiągnięcia celu jakim jest np. wartość nieruchomości, wartości pożytków z nieruchomości, wartości nakładów, różnica wartości.

Metody wyceny/szacowania (sposoby pomiaru-obliczeń) są **podporządkowaną** częścią systemu określania wartości.

Dyferencja i metoda dyferencyjna a normatywna metodyka wyceny

Teza: metodyka szacowania nieruchomości jest wykorzystywana w ramach opisywanej na obszarze nauk prawnych metody dyferencyjnej, która determinuje założenia metodyczne przyjmowane przez biegłych przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości.

Metodyka dyferencyjna stosowana jest zawsze (ale w bardzo różny sposób) przy rozstrzygnięciu różnego rodzaju sporów na rynku nieruchomości dotyczących ustalania odszkodowań, a także przy pobieraniu specyficznych (podatków) opłat w procesach rozwojowych nieruchomości, np. opłat adiacenckich (podziałowych, scaleniovych, infrastrukturalnych) uregulowanych w przepisach o gospodarce nieruchomościami (GospNierU: art. 98, 107 i 143-148b) czy przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (PlanU: art. 36 i 37).

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. szkodzące, W_1 – wartość dla sytuacji (fikcyjnej) hipotecznej przedmiotu wyceny przy założeniu braku wystąpienia analizowanego zdarzenia, np. szkodzącego.

Dyferencja i metoda dyferencyjna a normatywna metodyka wyceny

Z metodyką dyferencyjną mamy do czynienia w każdym z analizowanych przypadków interwencji w OOU, tj. przy ustalaniu odszkodowania dla szkody S i A oraz przy ustalaniu ceny wykupu. Jednak **tylko przy odszkodowaniach stosujemy metodę dyferencyjną**, gdyż wtedy **konieczne jest określenie dwóch wartości nieruchomości**. Przy ustaleniu ceny wykupu następuje określenie jednej wartości (szacowana jest więc tylko W_1), więc nie ma potrzeby stosowania metody dyferencyjnej.

W przypadku omawianych dalej szkód legalnych (A i S) na poziomie konceptualizacji mamy do czynienia z dwoma rodzajami odszkodowań:

- za zmniejszenie wartości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości (O_S),
- za poniesione koszty, odpowiadające wartości nakładów rzeczowych niezbędnych do wykonania dla zniwelowania zużycia środowiskowego dla budynku istniejącego lub nowoprojektowanego, dla których określono na OOU podwyższone wymagania techniczne (O_A).

Założenia dyferencji - zmniejszenie wartości (art. 129 ust. 2 p.o.ś.)

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).

Założenia dyferencji - zmniejszenie wartości (art. 129 ust. 2 p.o.ś.)

Regulacja projektowana:

1. Na potrzeby ustalania odszkodowania, o którym mowa w art. 129 ust. 2 w związku z art. 135 ustawy p.o.ś., rzeczoznawca majątkowy określa zmniejszenie wartości nieruchomości spowodowane ograniczeniami sposobu korzystania wprowadzonymi dla szacowanej nieruchomości w postaci określenia sposobu korzystania z terenów w uchwale tworzącej obszar organicznego użytkowania.
2. Zmniejszenie wartości nieruchomości odpowiada różnicy pomiędzy wartością nieruchomości określoną z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w ust. 1 i wartością nieruchomości określoną przy założeniu braku takich ograniczeń.

Założenia dyferencji - zmniejszenie wartości (art. 129 ust. 2 p.o.ś.)

Regulacja projektowana (sytuacja faktyczna):

3. Wartość nieruchomości **z uwzględnieniem ograniczeń**, o których mowa w ust. 1, określa się przyjmując:
- stan nieruchomości na datę wejścia w życie uchwały tworzącej obszar ograniczonego użytkowania,
 - przeznaczenie** nieruchomości na datę wejścia w życie uchwały tworzącej obszar ograniczonego użytkowania **z uwzględnieniem ograniczeń sposobu korzystania**, o których mowa w ust. 1, które dotyczą szacowanej nieruchomości,
 - poziom cen na datę ustalenia odszkodowania, za którą przyjmuje się datę określenia wartości, chyba, że w oparciu o art. 363 ust. 2 kodeksu cywilnego wymagane jest przyjęcie innej daty i została ona wskazana rzeczoznawcy majątkowemu.

Założenia dyferencji - zmniejszenie wartości (art. 129 ust. 2 p.o.ś.)

Regulacja projektowana (sytuacja hipotetyczna):

4. Wartość nieruchomości przy założeniu braku ograniczeń o których mowa w ust. 1, określa się przyjmując:
- stan nieruchomości na datę wejścia w życie uchwały tworzącej obszar ograniczonego użytkowania,
 - przeznaczenie** nieruchomości na datę wejścia w życie uchwały tworzącej obszar ograniczonego użytkowania **przy założeniu braku ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości**, o których mowa w ust. 1,
 - poziom cen na datę ustalenia odszkodowania, za którą przyjmuje się datę określenia wartości, chyba, że w oparciu o art. 363 ust. 2 kodeksu cywilnego wymagane jest przyjęcie innej daty i została ona wskazana rzeczoznawcy majątkowemu.

Założenia dyferencji – koszty poniesione, budynki istniejące (art. 136 ust. 3 p.o.ś.)

Regulacja projektowana:

7. W przypadku określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków, dla których nie wprowadzono obowiązku podjęcia działań, o których mowa w art. 136 ust. 3 ustawy p.o.ś. **wartość nakładów** określa się z uwzględnieniem zmiany stanu nieruchomości wynikającej z kosztów poniesionych w celu wypełnienia tych wymagań, które zostały lub mają zostać zrekompensowane. Określenie wartości dotyczy nakładów poniesionych w okresie od daty utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania do daty ustalania odszkodowania, które dokonano w celu spełnienia wymagań technicznych o których mowa w art. 136 ust. 3 ustawy p.o.ś..

Regulacje ust. 3 c stosuje się odpowiednio.

Założenia dyferencji – koszty poniesione, budynki istniejące (art. 136 ust. 3 p.o.ś.)

Regulacja projektowana:

8. Na potrzeby ustalania odszkodowania z tytułu poniesionych kosztów w celu wypełnienia wymagań technicznych przez budynki istniejące, o których mowa w art. 136 ust. 3 ustawy p.o.ś. p.o.ś. wykorzystuje się odpowiednio przepisy § 35 dotyczące zasad kosztowych określania wartości nakładów, w szczególności ust. 2, pkt. 2 oraz ust. 3, pkt 2 i przyjmuje się następujące założenia wyceny:

- a. zakres wyceny ogranicza się do budynku;
- b. wycenę poprzedza **opisem i oceną** rodzaju i czasu poniesienia nakładów od daty utworzenia OOU do daty ustalania odszkodowania.
- c. wartość nakładów określa się wg poziomu cen z daty ich poniesienia i odpowiada kosztom odtworzenia lub zastąpienia wymienionych lub uzupełnionych elementów budynku bez uwzględniania wartości zużycia elementów wymienianych;
- d. przepis § 35 ust. 7 stosuje się odpowiednio na potrzeby ustalenia odszkodowania w trybie ugodowym dla kosztów planowanych do poniesienia.

Założenia dyferencji – koszty poniesione, budynki istniejące (art. 136 ust. 3 p.o.ś.)

Regulacja projektowana:

9. Na potrzeby ustalania odszkodowania z tytułu poniesionych kosztów w celu wypełnienia wymagań technicznych dla budynków w trakcie budowy, o których mowa w art. 136 ust. 3 p.o.ś. wykorzystuje się odpowiednio regulacje ust. 8, przy czym:

- a. wartość **nakładów** dotycząca elementów budynku istniejących w dacie wejścia w życie uchwały tworzącej OOU, które następnie wymagają **wymiany** z powodu niespełniania wymaganych paramentów akustycznych określa się wg założeń wyceny opisanych w ust. 8 dla budynków istniejących;
- b. wartość **nakładów** dotycząca **elementów budynku nieistniejących** w dacie wejścia w życie uchwały tworzącej OOU, które następnie zostały wykonane zgodnie z podwyższonymi wymaganiami określa się jako **różnicę** pomiędzy wartością nakładów z uwzględnieniem wypełnienia wymagań technicznych dotyczących budynków, a wartością nakładów określoną przy założeniu braku takich wymagań.

Założenia dyferencji – koszty poniesione, budynki istniejące (art. 136 ust. 3 p.o.ś.)

Problematykę nakładów oraz obliczania ich wartości, dotyczącej wymiany lub poprawy parametrów akustycznych elementów budynków odpowiadających za akustykę, należy przedstawić na dwóch poziomach dotyczących:

- kosztów nakładu (K_N), czyli całość kosztów procesu budowlanego (z zyskiem dla jego uczestników), które są niezbędne dla uzyskania efektu wyrównania uszczerbku majątkowego dotyczącego sytuacji, w której budynek nie spełnia wymogów akustycznych;
- wartości nakładów (W_K), czyli kosztów nakładów (K_N) pomniejszonych o wartość zużycia (Z_W), w tym przypadku tylko wartości nakładów i zużycia ograniczonych zakresem wyceny do budynku naprawianego (Z_B).

Założenia dyferencji – koszty poniesione, budynki istniejące (art. 136 ust. 3 p.o.ś.)

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:

$$K_N = W_K + Z_W.$$

Założenia dyferencji – koszty poniesione, budynki istniejące (art. 136 ust. 3 p.o.ś.)

Wartość odtworzeniową wykorzystujemy do konceptualizacji szkody, wynikającej ze zużycia środowiskowego, które ustawodawca kompensuje w przypadku dokonania nakładów likwidujących to zużycie.

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 są następujące:

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.

Założenia dyferencji – koszty poniesione, budynki istniejące (art. 136 ust. 3 p.o.ś.)

III Etap. Rozwinięcie formuły określania wartości odtworzeniowej co do uszczegółowienia sposobu obliczenia wartości budynku ze zużyciem. Formuły 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.

Założenia dyferencji – koszty poniesione, budynki istniejące (art. 136 ust. 3 p.o.ś.)

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 położonego 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 dotycząca elementów budynku odpowiadających za akustykę i wymagających wymiany lub poprawy parametrów fizycznych w celu spełnienia wymagań przewidzianych uchwale tworzącej OOU, Z_B - wartość zużycia innych elementów budynku z przyczyn fizycznych (technicznych) i funkcjonalnych, pozostałe oznaczenia bez zmian.

Założenia dyferencji – koszty poniesione, budynki istniejące (art. 136 ust. 3 p.o.ś.)

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 – zgodnie z przewidzianym zakresem do kompensacji w uchwale tworzącej OOU.

Zajmujemy się więc wyceną w ramach zdefiniowanej szkody legalnej wg. następującej formuły:

$$Z_{\text{OOU}} = Z_{\text{OOU}_N} + Z_{\text{OOU}_I}$$

Założenia dyferencji – koszty poniesione, budynki istniejące (art. 136 ust. 3 p.o.ś.)

Na przykład wartość zużycia fizycznego okien (przy braku zużycia funkcjonalnego) z powodu wieku wynosić będzie 10 tys.

($Z_{OOU_N} = 10$ tys. zł), co przy bieżącym rynkowym koszcie odtworzenia tego (nowego) elementu budynku wynoszącym 50 tys. zł daje zużycie na poziomie 20%.

Zużycie środowiskowe OOU dla realizowanego celu wyceny wynosi jednak 100%, 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:

$$Z_{OOU} = 10 \text{ tys. zł} + 40 \text{ tys. zł},$$

$$Z_{OOU} = 50 \text{ tys. zł}.$$

Założenia dyferencji – koszty poniesione, budynki istniejące (art. 136 ust. 3 p.o.ś.)

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:

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

Założenia dyferencji – koszty poniesione, budynki istniejące (art. 136 ust. 3 p.o.ś.)

VIII. Etap. Przedstawienie zużycia w ujęciu prezentującym jego wpływ na zmianę wartości nieruchomości W_0 z rozwiniętymi 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 rozwiniętymi metodycznie składowymi zużyciami:

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

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.

Założenia dyferencji – koszty poniesione, budynki istniejące (art. 136 ust. 3 p.o.ś.)

IX. Etap c.d. 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_1 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.*

Założenia dyferencji – koszty poniesione, budynki istniejące (art. 136 ust. 3 p.o.ś.)

X. Etap c.d. Tabela 2. 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}						

Założenia dyferencji – koszty poniesione, budynki nowoprojektowane

Formuła dyferencji dla budynków nowoprojektowanych, wykorzystująca analogiczną ilustrację, według formuły wartości odtworzeniowej jak budynków istniejących, jest następująca:

$$W_{UAP} = W_0 - W_1,$$

gdzie: W_{UAP} – wartość szkody (uszczerbku) z tytułu poniesionych przez właściciela obowiązkowych kosztów w celu wypełnienia wymagań technicznych przez budynki nowoprojektowane; W_0 – wartość nieruchomości określona z uwzględnieniem kosztów poniesionych (faktyczna) w zakresie wprowadzonych dodatkowych wymagań technicznych; W_1 – wartość nieruchomości określona przy założeniu braku obowiązku poniesienia kosztów dodatkowych wymagań (hipotetyczna).

Praktyka wyceny szkody A_p do celu wyceny wynikającego z art. 129 ust. 2 p.o.s. polega na obliczeniu w sposób bezpośredni jedynie wartości dokonanych dodatkowych nakładów, tj. $W_{UAP} = \Delta KN$. Zakres rzeczowy dodatkowych nakładów dotyczy elementów budynku odpowiadających za izolacyjność akustyczną budynku.

Założenia dyferencji – koszty poniesione, budynki nowoprojektowane

Na przykład, jeżeli koszty normalne (K_{NN}) okien montowanych budynku przy braku wymagań technicznych wynoszą 50 tys., a koszt całkowity (K_{NC}) okien o podwyższonych parametrach akustycznych (wymaganych na OOU) wynosi 60 tys. zł, to wartość szkody obliczana może być bezpośrednio dla każdego elementu budynku wg formuły:

$$W_{UAP} = K_{NC} - K_{NN},$$

gdzie: W_{UAP} – wartość szkody (uszczerbku) z tytułu poniesionych przez właściciela obowiązkowych kosztów w celu wypełnienia wymagań technicznych przez budynki nowoprojektowane, K_{NC} – koszty całkowite poniesione (faktycznie) w zakresie wprowadzonych dodatkowych wymagań technicznych; K_{NN} – koszty normalne ponoszone przy założeniu braku konieczności poniesienia kosztów dodatkowych (hipotetyczna).

Wartość szkody A_p wynika z różnicy opisanej powyżej, która odpowiada kosztom dodatkowym obliczanym wg następującej formuły:

$$W_{UAP} = K_{ND} \quad \text{i dlatego:} \quad K_{ND} = K_{NC} - K_{NN}.$$

Dla przykładu zamontowania okien o podwyższonych parametrach akustycznych koszty dodatkowe wyniosą:

$$K_{ND} = 60 \text{ tys. zł} - 50 \text{ tys. zł.}$$

$$K_{ND} = 10 \text{ tys. zł.}$$

Założenia dyferencji – PROBLEM REKURENCJI odszkodowań S i A

Teza:

Przy stosowaniu prawidłowej metodyki dyferencyjnej wykluczyć należy zbieg szkody A i S dla zabudowanych nieruchomości mieszkaniowych.

W praktyce tego rodzaju problemy jednak występują, gdyż interwencja w OOU lotnisk jest realizowana z systemowym błędem.

Dlatego w takich sytuacjach, w przypadku określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków, zmniejszenie czy utratę wartości nieruchomości z istniejącymi budynkami, dla których de facto nie wprowadza się obowiązku podjęcia działań, o których mowa w art. 136 ust. 3 p.o.ś. prawo nie działa wstecz i remonty te są dobrowolne), określa się z uwzględnieniem zmiany stanu nieruchomości wynikającej z kosztów poniesionych w celu wypełnienia tych wymagań, które zostały lub mają zostać zrekompensowane.

Kwestia kompensacji kosztów nieponiesionych jest jednym z przejawów błędnej interwencji.



UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W KRAKOWIE

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ

KONTAKT

**Uniwersytet Ekonomiczny
w Krakowie**

ul. Rakowicka 27
31-510 Kraków

www.uek.krakow.pl



Mieszkańcy - Julian Tuwim

(...) Od rana bełkot. Bełkocą, bredzą,
Że deszcz, że drogo, że

I oto idą, zapięci szczerze,
Patrzą na prawo, patrzą na lewo.

A patrząc - widzą wszystko oddzielnie

Że dom... że Stasiek... że koń... że drzewo...

Do tego „Elektryczne Gitary - Co ty tutaj robisz (Opole ,97)
- YouTube [https://www.youtube.com > watch](https://www.youtube.com/watch)

(....wszyscy się z sobą zgadzają a będzie nadal tak jak jest...)