

Jacek Zyga

Komplementarność wycen nieruchomości jako zasada określania rynkowej wartości nakładów ponoszonych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej

Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania 45/1, 473-484

2016

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.



DOI: 10.18276/sip.2016.45/1-37

Jacek Zyga*

Politechnika Lubelska

KOMPLEMENTARNOŚĆ WYCEN NIERUCHOMOŚCI JAKO ZASADA OKREŚLANIA RYNKOWEJ WARTOŚCI NAKŁADÓW PONOSZONYCH NA BUDOWĘ URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Streszczenie

W artykule poddano analizie problem rozliczenia nakładów na elementy urządzeń infrastruktury technicznej dokonywanego pomiędzy podmiotami publicznymi (głównie gminami) i ich partnerami wnoszącymi wkład w budowę takich urządzeń. Poprzez analizę uwarunkowań prawnych, także w ujęciu historycznym, wykazano związek procedur obejmujących rozliczanie nakładów użytkowników wieczystych na etapie aktualizowania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz procedur naliczania opłat adiacenckich w stosunku do właścicieli nieruchomości gruntowych, będących beneficjentami inwestycji mających na celu budowę urządzeń infrastruktury. Wykazano także, iż w każdej z tych procedur wycena wartości nakładów wskazanych wyżej podmiotów prywatnych (właścicieli nieruchomości lub użytkowników wieczystych) opiera się na tych samych przesłankach technicznych i ekonomicznych, a sednem prawidłowości wyceny nakładów jest każdorazowe objęcie analizą zamiany wartości całej grupy nieruchomości będącej pod wpływem analizowanych elementów infrastruktury technicznej. Tym samym wykazano niecelowość wyceny wyizolowanych nieruchomości, których wartość uległa zmianie, niezależnie od przyczyny wyceny i rodzaju procedury administracyjnej. Zasugerowano konieczność zmiany praktyki w tym zakresie.

Słowa kluczowe: nakłady na nieruchomość, użytkowanie wieczyste, opłaty adiacenckie, wycena nieruchomości

* Adres e-mail: j.zyga@pollub.pl.

Wstęp

Przedmiotem zaprezentowanych rozważań jest zespół relacji zachodzących pomiędzy gminą jako właścicielem gruntu a użytkownikiem wieczystym w kontekście wzajemnych rozliczeń z tytułu nakładów na elementy infrastruktury technicznej. Z jednej strony gmina występuje w tych relacjach jako główny, instytucjonalny inwestor realizujący zadania z zakresu infrastruktury (wchodzące w skład zadań własnych gminy), z drugiej natomiast stanowi podmiot zobligowany do uwzględnienia ekonomicznych efektów takich inwestycji – między innymi poprzez aktualizację cen gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Zastrzeżenie, iż nie jest to jedyny kontekst omawianych relacji, wynika ze spostrzeżenia, że w sytuacji gminnych inwestycji infrastrukturalnych ich beneficjentami stają się wszyscy władający nieruchomościami, których to nieruchomości dane inwestycje dotyczą.

1. Nakłady na budowę urządzeń infrastruktury technicznej w ujęciu historycznym

W skali kilkudziesięciu ostatnich lat, to jest od uchwalenia ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (dalej: u.g.g.w.n.), oba te rodzaje relacji gmina–władający gruntem (odpowiednio użytkownik wieczysty lub właściciel gruntu) były i są powiązane. Wystarczy porównać art. 43 oraz 44 u.g.g.w.n. i analogiczne art. 77 i 148 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.), a w szczególności poniższe ich ustępy:

Art. 43.1. Oplaty za użytkowanie wieczyste i zarząd gruntów nie zabudowanych i zabudowanych mogą być, na skutek zmiany wartości gruntów, aktualizowane w okresach nie krótszych niż jeden rok.

Art. 44.1. Właściciele gruntów są zobowiązani uczestniczyć w kosztach budowy urządzeń komunalnych, energetycznych i gazowych odpowiednio do wzrostu wartości nieruchomości, powstałego na skutek wybudowania tych urządzeń (opłaty adiacenckiej).

3. Na poczet opłat, o których mowa w ust. 1 zalicza się wartość świadczeń wniesionych w czynnie społecznym, w gotówce lub naturze na rzecz realizacji określonego urządzenia.

Art. 77.4. Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1 [z tytułu użytkowania wieczystego – przyp. J.Z.], na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.

Art. 148.4. Przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, różnicę między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Ewolucja zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami utrudnia obecnie śledzenie wskazywanych podobieństw. Jeżeli jednak wrócimy do treści odpowiednich artykułów w wersji pierwotnej tej ustawy, znajdziemy bezpośrednią ciągłość omawianych koncepcji w okresie ostatnich 30 lat:

Art. 77.4. Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 11 [z tytułu użytkowania wieczystego – przyp. J.Z.], stosuje się odpowiednio przepis art. 148 ust. 4.

Art. 148.4. Na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość świadczeń wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w gotówce lub w naturze, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Zasadnicza różnica w interpretacji skali współdziałania odpowiednio właścicieli nieruchomości oraz użytkowników wieczystych uiszczających opłaty roczne w „kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej”, wynikająca z przedstawionych przepisów, tkwi w sposobie rozumienia wartości nakładów. On także ewoluował w czasie, a obecnie zrozumienie jego sensu wymaga uwzględnienia definicji wartości nakładów podawanej przez § 35.3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Rozporządzenie, 2004), określającej, iż wartość nakładów związana jest ze wzrostem różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów.

Na gruncie powyższej definicji nie sposób już zgodzić się ze stanowiskiem wyrażonym przez Ziętego (2009, s. 77) deklarującym, „że pojęcie to [nakłady – przyp. J.Z.] należy utożsamiać z kosztami poniesionymi na budowę powyższych urządzeń”, prowadzącym do memoriałowego przyjmowania kwot przypisywanych nakładom. W dyskusji z tym stanowiskiem Węgrzyn oraz Nikiforów (2010, s. 46–66) już w 2010 roku potwierdzili potrzebę przeciwną, wskazanej przez § 35.3 rozporządzenia z 2004 roku interpretacji pojęcia nakładów „poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej”. Jakkolwiek treść przytoczonego przepisu czytana oddzielnie obejmuje relacje wartości konkretnej nieruchomości i ekonomicznego efektu nakładów czynionych także na tej nieruchomości:

$$N_{indywid} = W_{po_nak} - W_{przed_nak} \quad (1)$$

gdzie:

W_{po_nak} – wartości nieruchomości uwzględniająca wpływ nakładów dokonanych na nieruchomości,

W_{przed_nak} – wartość nieruchomości uwzględniająca stan przed dokonaniem nakładów,

$N_{indywid}$ – wartość nakładów związanych z analizowaną nieruchomością,

o tyle § 28.6 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości w obecnym brzmieniu w związku z omówionym wyżej przepisem nakreśla pojęcie wartości nakładów czynionych poza konkretnymi nieruchomościami, ale jednak wynikające ze wzrostu wartości tych nieruchomości.

2. Zasada określania wartości nakładów na rzecz urządzeń infrastruktury technicznej

Koncepcja wartości nakładów poniesionych na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, rozumiana jako ekonomiczny efekt określonych działań inwestycyjnych (a nie tylko ich koszt), prowadzi do spostrzeżenia, iż wspomniany efekt ekonomiczny nie dotyczy pojedynczej nieruchomości, ale pewnej ich grupy. Nie można wobec tego rozpatrywać oddzielnie wartości nakładów na rzecz urządzeń infrastruktury technicznej w postaci wyodrębnionych elementów inwestycji. W szczególności nie można tego czynić w odniesieniu do wyizolowanej, pojedynczej nieruchomości. Rozpatrywana inwestycja obejmująca urządzenia infrastruktury technicznej, jako określona całość, przyczynia się bowiem do wzrostu wartości wielu nieruchomości naraz. Ewentualna partycypacja w kosztach tej inwestycji powinna być zatem postrzegana jako część większej całości, a nie jako wyabstrahowany zbiór kwot wynikający li tylko z dokumentów księgowych poszczególnych podmiotów, które pokrywały pewne części kosztów bezpośrednich. Stąd wniosek, iż bezpośredni efekt ekonomiczny działań inwestycyjnych związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej odpowiada sumie przyrostów wartości nieruchomości objętych wpływem zrealizowanej inwestycji.

$$N = \sum_{i=1}^n (W_{po_nak_i} - W_{przed_nak_i}) \quad (2)$$

gdzie:

N – wartość wszystkich nakładów rozumiana jako łączny efekt ekonomiczny zrealizowanej inwestycji infrastrukturalnej,

$W_{po_nak_i}$ – wartości poszczególnych (i -tych) nieruchomości uwzględniające wpływ nakładów infrastrukturalnych,

$W_{przed_nak_i}$ – wartości poszczególnych (i -tych) nieruchomości pomijające wpływ nakładów infrastrukturalnych,

n – liczba nieruchomości objętych wpływem analizowanego urządzenia infrastruktury.

Swoją drogą analogiczny sposób rozumowania powinien obowiązywać zarówno w analizie wartości nakładów rozliczanych na rzecz użytkownika wieczystego (w trybie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego), jak i przy ustalaniu nakładów dokonywanych przez adiacentów, czyli właścicieli nieruchomości objętych wpływem analizowanego urządzenia infrastruktury i podlegających rozliczeniu w trybie art. 148 u.g.n.

Jeżeli zachodzi potrzeba wyodrębnienia wartości rynkowej nakładów dokonanych przez konkretny podmiot (w ramach zrealizowanej inwestycji), w postaci wskazanych kwot wyłożonych na finansowanie pewnych prac czy nakładu pracy żywej, należy się posłużyć, poza przypadkami szczególnymi, koncepcją proporcjonalności wpływu poszczególnych składników kosztowych:

$$N_i = \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i + K_{Gm}} \sum_{i=1}^n (W_{po_nak_i} - W_{przed_nak_i}) \quad (3)$$

gdzie:

N_i – wartość nakładów przypisana władającemu i -tej nieruchomości, rozumiana jako efekt ekonomiczny dokonanych przez niego nakładów,

$W_{po_nak_i}$ – wartości poszczególnych (i -tych) nieruchomości uwzględniające wpływ nakładów infrastrukturalnych,

$W_{przed_nak_i}$ – wartości poszczególnych (i -tych) nieruchomości pomijające wpływ nakładów,

K_i – koszty związane z przeprowadzoną inwestycją w urządzenia infrastruktury, sfinansowane przez władającego i -tej nieruchomości,

K_{Gm} – koszty związane z przeprowadzoną inwestycją w urządzenia infrastruktury, sfinansowane przez gminę (lub inny podmiot publiczny)

Wartości W_{po_nak} , W_{przed_nak} jednakowo ujmują wszystkie elementy oceny stanu i przeznaczenia nieruchomości, tak by uwypuklić wpływ jedynie zmienionych warunków infrastrukturalnych. W bardziej złożonych przypadkach (gdy na cały identyfikowalny wzrost wartości złożyły się także czynniki pozainfrastrukturalne) może to oznaczać, że jedna lub druga spośród tych wartości stanowić będzie dodatkową wartość pośrednią (uwzględniającą jeden ze stanów krańcowych oceny infrastruktury oraz wariantowo odmiennego stanu w zakresie pozostałych ocen stanu i przeznaczenia).

Rozumowanie przedstawione w formule (3) wynika wprost z interpretacji § 28 ust. 6 oraz § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Zastosowana suma przyrostów wartości jest konsekwencją tego, że wykonując wspólną inwestycję infrastrukturalną, grupa użytkowników wieczystych lub właścicieli nieruchomości, zazwyczaj wspólnie z podmiotem publicznym (np. gminą), podnosiła wartość wielu nieruchomości. Nie tylko własnych. W szczególnym przypadku, który również powinien być poddany analizie, nieruchomość objęta władaniem podmiotu dokonującego nakładów na urządzenia infrastruktury mogłaby nie zostać objęta pozytywnym wpływem tego urządzenia, a przez to jej wartość mogłoby nie wzrosnąć. Liczba n w formule (3) wskazuje te nieruchomości, które skorzystały na danej inwestycji. Analiza łączna § 28 ust. 6 oraz § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości prowadzi do wniosku, że rozumowaniem należy objąć wartości (liczba mnoga), a nie wartość (liczba pojedyncza), zatem grupę rzeczy, czyli działek, nieruchomości. Przesądza o tym semantyczna wykładnia treści wskazanego § 28 ust. 6, gdzie podano, iż „wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych podstawie § 35 ust. 3 pkt 1” (Rozporządzenie, 2004).

Formuła(3) jest odpowiednia zwłaszcza w sytuacji, gdy tylko jeden użytkownik wieczysty (lub analogicznie właściciel nieruchomości) zrealizuje inwestycję, która jest korzystna dla wielu nieruchomości, i gdy tylko do niego zwróci się gmina z „propozycją” podniesienia opłaty rocznej. Gdyby aktualizacja opłat miała objąć większą grupę użytkowników wieczystych (lub analogicznie właścicieli nieruchomości objętych wpływem urządzenia), także tych niedokładających się do inwestycji na etapie wydatkowania pieniędzy, wtedy zaproponowana formuła chroni interes tego, kto wyłożył pieniądze na sfinansowanie inwestycji infrastrukturalnej. Może być i zazwyczaj jest to gmina, której wkład finansowy jest w formule (3) jawnie prowadzany do obliczeń. Nawiasem mówiąc, z praktyki w zakresie inwestycji gminnych wynika, że gminy nie uznają za koszty inwestycji zwiększonego zaangażowania własnych pracowników oraz własnych kosztów pośrednich, których uwzględnianie w podanej formule (3) należy szczególnie mocno rekomendować.

3. Uwzględnianie nakładów użytkowników wieczystych i właścicieli gruntów

Ograniczając rozważania wyłącznie do nakładów związanych z inwestycjami w urządzenia infrastruktury technicznej, można stwierdzić, iż użytkownicy wieczystości płacący opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego, biorąc udział w realizacji takich inwestycji lub ich finansowaniu, stawiają się w sytuacji podobnej do sytuacji właścicieli gruntów (innych niż Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego), którzy współrealizowali lub współfinansowali analogiczne inwestycje. Podobieństwo to polega na powstaniu roszczenia o uwzględnienie wartości stosownych nakładów poczynionych przez podmioty z obu wymienionych grup oraz na tym, że do określenia wartości obejmowanych roszczeniem nakładów niezbędne jest przeanalizowanie wzrostu wartości nie tylko nieruchomości zainteresowanego wnioskodawcy, ale wszystkich nieruchomości objętych wpływem przedmiotowej inwestycji infrastrukturalnej.

Roszczenia „prywatnych” właścicieli gruntów powstają wobec gminy w sytuacji, gdy ta podejmuje się rozliczenia tak zwanych opłat adiacenckich. Jest ono jednak ograniczone przez art. 148 u.g.n. do iloczynu wartości ustalonych nakładów i stawki procentowej samej opłaty:

$$OA = soa(W_{po_nak_i} - W_{przed_nak_i} - N_{148i}) \quad (4)$$

$$N_{148i} = \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i + K_{Gm}} \sum_{i=1}^n (W_{po_nak_i} - W_{przed_nak_i}) \quad (5)$$

gdzie:

OA – opłata adiacencka od wzrostu wartości analizowanej nieruchomości,

soa – stawka opłaty adiacenckiej,

N_{148i} – wartość nakładów właściciela i -tej nieruchomości na urządzenia infrastruktury,

$W_{po_nak_i}$ – wartości poszczególnych (i -tych) nieruchomości uwzględniające wpływ nakładów infrastrukturalnych,

$W_{przed_nak_i}$ – wartości poszczególnych (i -tych) nieruchomości pomijające wpływ nakładów,

K_i – koszty związane z przeprowadzoną inwestycją w urządzenia infrastruktury, sfinansowane przez władającego i -tej nieruchomości,

K_{Gm} – koszty związane z przeprowadzoną inwestycją w urządzenia infrastruktury, sfinansowane przez gminę (lub inny podmiot publiczny).

W sytuacji użytkowników wieczystych rozliczenie o rozliczenie nakładów jest kierowane do właściciela gruntu (którym może być zarówno Skarb Państwa, jak i odpowiednia gmina lub inne jednostki samorządu terytorialnego). Rozliczenie tych nakładów odbywa się w ramach procedury aktualizacyjnej („przy aktualizacji opłaty”), na wniosek użytkownika wieczystego i po zaakceptowaniu przez właściciela gruntu zakresu zgłoszonych nakładów. Rozliczeniu podlega jednak cała wartość zaakceptowanych nakładów. Realizowane jest ono poprzez sukcesywne zaliczanie przyrostu kwoty opłaty rocznej (stałe uiszczanie przez użytkownika wieczystego opłaty rocznej w poprzedniej, stałej kwocie) aż do zrównoważenia ustalonej wartości nakładów poprzez sumę skonsumowanych w powyższy sposób przyrostów kwoty opłaty rocznej:

$$(OR_A - OR_p)(k - 1) + \delta = N_{uw77.4j} \quad (6)$$

$$N_{uw77.4j} = \frac{K_j}{\sum_{i=1}^n K_i + K_{Gm}} \sum_{i=1}^n (W_{po_nak_i} - W_{przed_nak_i}) \quad (7)$$

gdzie:

OR_A – opłata roczna liczona od wartości analizowanej nieruchomości gruntowej w użytkowaniu wieczystym,

OR_p – poprzednia opłata roczna,

k – liczba lat, w których następuje rozliczenie nakładu użytkownika wieczystego,

δ – część wartości nakładów rozliczana w k -tym roku,

$N_{uw77.4j}$ – wartość nakładów użytkownika wieczystego j -tej nieruchomości na urządzenia infrastruktury,

$W_{po_nak_i}$ – wartości poszczególnych (i -tych) nieruchomości uwzględniające wpływ nakładów infrastrukturalnych,

$W_{przed_nak_i}$ – wartości poszczególnych (i -tych) nieruchomości pomijające wpływ nakładów,

K_i – koszty związane z przeprowadzoną inwestycją w urządzenia infrastruktury, sfinansowane przez władającego i -tej nieruchomości,

K_{Gm} – koszty związane z przeprowadzoną inwestycją w urządzenia infrastruktury, sfinansowane przez gminę (lub inny podmiot publiczny).

Formuła (6) ma charakter wyłącznie poglądowy, nie wyjaśniając genezy elementu δ stanowiącego ostatni składnik rozliczenia wartości nakładów przedmiotowego użytkownika wieczystego (gdyż pozostaje to poza tematyką niniejszego

artykułu). Na marginesie warto nadmienić, iż wniosek o uwzględnienie nakładów użytkownika wieczystego powinien być złożony przy sporządzaniu operatu szacunkowego dotyczącego wyceny nieruchomości w toku postępowania w przedmiocie aktualizacji opłaty (Wyrok, 2010).

4. Zalecenie komplementarności szacowania wzrostów wartości nieruchomości w analizie nakładów użytkowników wieczystych i właścicieli gruntów

Zestawienie formuł (5) oraz (7) opisujących model obliczeniowy nakładów na elementy infrastruktury technicznej dokonywanych przez właścicieli nieruchomości (zazwyczaj) objętych wpływem zrealizowanej inwestycji infrastrukturalnej oraz użytkowników wieczystych uiszczających opłaty roczne, a których grunty pozostają w identycznej sytuacji, wykazuje pełną analogię w określaniu wartości rynkowych tych nakładów. Na kształt tych formuł nie ma wpływu odmiennosc przesłanek prawnych wywołujących procedurę określania nakładów, jak też jego terminy i podmioty wywołujące oszacowania.

Wyniki obliczeń wartości nakładów realizowane według formuły (5) i (7) wzajemnie się uzupełniają i z tego względu powinny być zawsze przedmiotem łącznej analizy wartościującej. Zrozumiałe jest oczywiście, że okres rozliczenia inwestycji infrastrukturalnej gminy, w tym naliczenia opłat adiacenckich, nie musi być zbieżny z procedurami aktualizacji opłat rocznych innych instytucjonalnych właścicieli gruntów, niemniej jednak w interesie gminy pozostaje, by podejmować próby skoordynowania tego typu procedur. Każda z nich bowiem wymaga równie szerokiej analizy zmian (zazwyczaj wzrostów) wartości wszystkich n nieruchomości pozostających pod wpływem budowy konkretnego urządzenia infrastruktury technicznej, objętych formułą:

$$\sum_{i=1}^n (W_{po_nak_i} - W_{przed_nak_i}) \quad (8)$$

gdzie:

$W_{po_nak_i}$ – wartości poszczególnych (i -tych) nieruchomości uwzględniające wpływ nakładów infrastrukturalnych,

$W_{przed_nak_i}$ – wartości poszczególnych (i -tych) nieruchomości pomijające wpływ nakładów,

jak też niewątpliwie żmudnego zliczenia wszystkich kosztów tego przedsięwzięcia wynikających ze zsumowania:

$$\sum_{i=1}^n K_i + K_{Gm} \quad (9)$$

gdzie:

K_i – koszty związane z przeprowadzoną inwestycją w urządzenia infrastruktury, sfinansowane przez władającego i -tej nieruchomości,

K_{Gm} – koszty związane z przeprowadzoną inwestycją w urządzenia infrastruktury, sfinansowane przez gminę (lub inny podmiot publiczny).

Aby zatem obliczenia wartości nakładów poszczególnych podmiotów łączących na infrastrukturę były proporcjonalne, a przez to urealnione i trudno kwestionowalne przez zainteresowanych, warto, by podmioty naliczające opłaty wynikające z tych wzrostów mogły liczyć na spójną i komplementarną analizę wstępną [której wyniki pośrednie ujawniają wzory (8) i (9)], co przedkłada się na konieczność dokonania szeregu skoordynowanych wycen.

Obecna praktyka gmin, starostw i innych podmiotów naliczających stosowne opłaty stanowiące pochodne wartości gruntu, sprrowadzająca się do incydentalnego i wybiórczego zlecenia oszacowania wzrostów wartości wybranych nieruchomości z jednoczesnym rozliczeniem wartości nakładów zainteresowanych użytkowników wieczystych lub właścicieli nieruchomości, uniemożliwia praktycznie realizację dyrektyw § 28 ust. 6 wraz z § 35 ust. 3 pkt 1 (Rozporządzenie, 2004).

Literatura

Rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U. nr 207, poz. 2109.

Ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z 29.04.1985. t.j. Dz.U. 1991, nr 30, poz. 127.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21.08.1997. t.j. Dz.U. 2015, poz. 782.

Węgrzyn, G., Nikiforów, A. (2010). Problematyka zaliczania na poczet opłaty rocznej wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego. Uwagi na tle artykułu Jakuba Jana Zięty. *Samorząd Terytorialny*, 10, 46–66.

Wyrok Sądu Najwyższego z 21.04.2010, sygn. akt V CSK 356/09, opubl. LEX nr 584211.

Zięty, J.J. (2009). Zaliczenie nakładów poniesionych przez użytkownika na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną – wybrane aspekty. *Samorząd Terytorialny*, 11, 69–77.

REAL ESTATES APPRAISALS COMPLEMENTARITY AS THE RULE OF VALUE ASSESSMENT OF EXPENDITURE ON MEDIA UTILITIES

Abstract

The paper discusses a problem of accounting of expenditure on media utilities, made between public actors (mainly municipalities) and their partners contributing to the construction of such devices. By analyzing the legal conditions, also historical, demonstrated connection between two procedures was proved: procedure of accounting of perpetual usufructuary's expenditure in the course of annual land charge updating and procedure of imposing the fee for land owners, benefiting from created media utilities. It also was showed that in each of these procedures input value, indicated above private actors (land owners or perpetual usufructuaries) is based on the same technical and economic considerations. The core of the correctness of the expenditure valuation is, at all events, the analysis of value changes of the entire group real estate, that was subjected to the influence of some elements of media utilities. In that way, the pointlessness of appraisal of the isolated property of changed value, was proved (regardless of the cause and nature of the administrative procedure involving the appraisal). Necessity of changing the nowadays practices was suggested.

Translated by Jacek Zyga

Keywords: expenditure on property, perpetual usufruct, land owners fees, property appraisal

JEL Codes: B49, H76

