A collection of items including a chessboard, medals, a compass, and glasses. The chessboard is in the top left, with several pieces visible. There are two medals: one with a red ribbon and a white star, and another with a blue ribbon and a white star. A compass is in the bottom left. A pair of glasses is in the center. The background is a light-colored surface.

# WYBRANE PROBLEMY WYCENY NIERUCHOMOŚCI Z PRAWEM DO ZŁÓŻ KOPALIN DLA POTRZEB USTALENIA OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

*Robert Uberman  
Zakopane, 17/11/2016*

17/11/2016


Robert Uberman KA im AF  
Modrzewskiego

1




# Zagadnienia

- ◆ Prawo użytkowania wieczystego a własności – uwagi ogólne
- ◆ Prawo użytkowania wieczystego a prawo własności: różnice w doborze metod wyceny dla celów ustanowienia opłaty za wieczyste użytkowanie
- ◆ Prawo użytkowania wieczystego a prawo własności: różnice w doborze metod wyceny dla celów transakcyjnych
- ◆ Prawo użytkowania wieczystego a kwestia likwidacji zakładu górniczego
- ◆ Wnioski



## Prawo użytkowania wieczystego a własności – uwagi ogólne

- ◆ Prawo użytkowania wieczystego jest często traktowane jako ułomne prawo własności – z pewnością bliżej mu, jeśli chodzi o sens ekonomiczny do własności niż najmu/dzierżawy w ich klasycznej postaci.
- ◆ Czynnikiem różnicującym wieczyste użytkowanie od własności, z punktu widzenia wyceny AGG są:
  - konieczność ponoszenia dodatkowej opłaty;
  - szczególny tryb waloryzacji tej opłaty;
  - wygaśnięcie prawa po okresie 99 lat (lub krótszym).



# Prawo użytkowania wieczystego a prawo własności: różnice w doborze metod wyceny dla celów ustanowienia opłaty za wieczyste użytkowanie

- ◆ De facto można przyjąć, że prawo użytkowania wieczystego obejmuje całość cyklu projektu górniczego:
  - Przedłużanie użytkowania wieczystego w Polsce wynika wprost z przepisów prawa. Użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres (od 40 do 99 lat).
  - Co do zasady odmowa przedłużenia nie jest dopuszczalna (jest możliwa tylko ze względu na ważny interes społeczny).
- ◆ Rzeczywistym problemem jest częsta (nawet co 3 lata) waloryzacja opłaty za wieczyste użytkowania



# Kwestia częstej waloryzacji opłaty rocznej (1)

- ◆ Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, nie częściej niż co 3 lata.
- ◆ Do najczęściej występujących można zaliczyć:
  - zaprzestanie lub czasowe zawieszenie eksploatacji,
  - rozpoznanie i udokumentowanie nowych, istotnych zasobów wraz z uzyskaniem koncesji na ich eksploatację,
  - zmiana istotnych parametrów otoczenia ekonomicznego.


# Kwestia częstej waloryzacji opłaty rocznej

## (2)

- ◆ **Pierwszą konsekwencją** możliwości występowania częstej waloryzacji opłaty dla wyceny związanej z ustaleniem jej wysokości powinno być odstąpienie od uwzględniania w wycenie AGG typu I i II, czyli w fazie eksploracji i rozpoznania złoża.
- ◆ W zasadzie wycenie powinny dopiero podlegać AGG typu III i IV, z tym że:
  - Jeśli chodzi o te pierwsze to należy uwzględnić fakt, że eksploatacja złoża rozpocznie się w środku okresu obowiązywania opłaty albo nawet po jego zakończeniu. W takich przypadkach, będzie jeszcze jedna możliwość uwzględnienia faktu rozpoczęcia eksploatacji w wysokości opłaty.
  - Jeśli chodzi o te drugie to należy zwrócić uwagę na fakt, że do AGG typu IV zaliczane są złoża, których eksploatacja jest czasowa wstrzymana. Jeśli nie istnieją przesłanki usprawiedliwiające jej rychłe wznowienie to ich wartość także nie powinna być uwzględniana w opłacie.

# Kwestia częstej waloryzacji opłaty rocznej (3)


- ◆ **Drugą konsekwencją** występowania częstej waloryzacji jest konieczność rezygnacji, poza szczególnymi przypadkami, ze stosowania metody opcji realnych. Nie ma bowiem potrzeby uwzględniania w wycenie potencjalnej wartości nieruchomości, gdyż okres 3 letni jest wystarczająco krótki aby w sytuacji, w której ten potencjał wartości się zmaterializuje (np. poprzez wzrost cen lub uzyskanie koncesji).
- ◆ **Trzecią konsekwencją** występowania częstej waloryzacji jest fakt, że w wycenie nieruchomości dla celów opłaty za użytkowanie wieczyste należy uwzględniać te aktywa, dla których zalecanym podejściem jest podejście dochodowe. Tymczasem, wytworzyła się praktyka oparta na § 28 stosownego Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. aby dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego dopuszczać stosowanie jedynie podejścia porównawczego.



# Prawo użytkowania wieczystego a prawo własności: różnice w doborze metod wyceny dla celów transakcyjnych

- ◆ Wyceniający AGG, np. Taksator Złóż Kopalin, realizując zlecenie wyceny złoża, do którego prawa przynależą użytkownikowi wieczystemu nieruchomości ma de facto dwie możliwości:
  - zająć purystyczne stanowisko, opierając się na zasadzie, że wycenie podlegają aktywa przy założeniu, że są one przedmiotem prawa własności, a wycena zobowiązań jest odrębnym zagadnieniem i wycenić AGG tak, jakby było przedmiotem prawa własności i na tym poprzestać;
  - wycenić najpierw AGG zgodnie powyższym założeniem, ale potem uwzględnić (odjąć) wartość zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego – tylko że wtedy wraca do kwestii wyceny opłaty.





# Prawo użytkowania wieczystego a kwestia likwidacji zakładu górniczego

- ◆ W okresie likwidacji złoża przedsiębiorstwa górniczy nie uzyskuje żadnych korzyści ekonomicznych. Nie ma więc powodu, aby w tym okresie płacił opłatę roczną.
- ◆ Należy jednak w tym przypadku podkreślić, że przy stosowaniu podejścia porównawczego należy brać pod uwagę nieruchomości o podobnych parametrach kształtujących wartość, np. funkcji, obszaru. A więc jeśli chodzi o nieruchomość ze złożem w fazie likwidacji podstawą wyceny powinny być transakcje na nieruchomościach ze złożami **w trakcie likwidacji a nie po jej zakończeniu**. Po zakończeniu procesu likwidacji i pozyskaniu przez nieruchomość nowej funkcji nastąpi ponowna aktualizacja opłaty, już z uwzględnieniem zmiany w wykorzystaniu nieruchomości.

# Wnioski

- ◆ W wycenie nieruchomości z prawem do złóż kopalin, ze względu na trzyletni okres między aktualizacjami opłaty, należy uwzględniać tylko złoża znajdujące się w fazie eksploatacji, albo których eksploatacja zacznie się w niedługim czasie (krótszym niż 3 lata) – przede wszystkim AGG typu IV i niektóre typu III.
- ◆ Istnieje zasadnicza niezgodność pomiędzy respektowanym w praktyce wymogiem polskiego prawa stosowania podejścia porównawczego a rekomendowanym przez profesjonalne kodeksy wyceny dla AGG typu III i IV podejściem dochodowym;
- ◆ W przypadku prawa do złóż w fazie likwidacji (AGG typu V) wartość złoża w ogóle nie powinna być ustalana – powinna wynosić 0.