

Alina Kazinska  
Biegły sądowy  
Ul. Igańska 22 m 38  
0 22 641 58 92  
022 810 46 19  
022 5019 302  
606 70 55 15

**Opinia w sprawie sygn. akt I C 282/02**  
**(weryfikacja opinii z dnia 10.10.2005r. oraz jej uzupełnienie)**

Dokonano weryfikacji kwot wpłaconych przez powoda w latach 1986-1990.

Załączono „Środowiskowe zasady obliczania wartości kosztorysowej inwestycji budowlanej” wydane przez Izbę Projektowania Budowlanego, Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych i Zrzeszenie Biur Kosztorysowania Budowlanego, zawierające zestawienie grup kosztów każdej inwestycji budowlanej.

Bazowano na wpłatach powoda określonych w dokumentacji finansowej jako **wkład budowlany**, pominięto: kwoty wpłacone jako wpisowe, równowartość godzin do odpracowania związanych z inwestycją oraz odsetki od nieterminowych wpłat.

Skorygowano kwoty wpłat z 1990r.

W **tabeli nr 1** przedstawiono zwaloryzowaną wartość wniesionego wkładu budowlanego.

Waloryzacji dokonano wskaźnikami inflacji GUS – zamieszczanymi w Monitorach Polskich stosowanymi w przypadku roszczeń o charakterze pieniężnym.

Kwoty wpłat w poszczególnych latach waloryzowano z uwzględnieniem miesiąca dokonania wpłaty oraz denominacji złotych polskich jak miała miejsce w 1995r.

W **tabeli nr 2** przeliczono kwoty wkładu budowlanego na ilość m<sup>2</sup> mieszkania.

Ustalając wartość bazową 1 m<sup>2</sup> w momencie rozpoczynania inwestycji w 1986r. uwzględniono (str. 30 akt sprawy):

- koszt budowy 1 m<sup>2</sup> w wysokości 42 500 zł,
- koszt budowy infrastruktury technicznej w wysokości 8 893zł/m<sup>2</sup>,
- koszt udziału w gruncie przyjęto na poziomie 10% kosztów budowy ( 1200zł za m<sup>2</sup> gruntu w aktach sprawy).

Uzyskaną wartość w wysokości 56 532zł/m<sup>2</sup> waloryzowano wskaźnikami wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej, przyjmując iż cenę 1 m<sup>2</sup> ustalano na początku każdego



roku kalendarzowego, stosując wskaźnik wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej roku poprzedniego.

Umowa zawarta z powodem obejmowała budowę mieszkania w pełni wykończonego: stolarka drzwiowa typowa, wyposażenie w wannę, umywalkę, muszlę klozetową, kuchnię gazową, terrakotę w łazience, w kuchni PCV, podłogi w pokojach – klepka drewniana.

Ustalając aktualną cenę 1 m<sup>2</sup> mieszkania bazowano na nowej inwestycji na terenie Wesoła, ul. Jeździecka/Pogodna (lokalizacja podobna).

Koszt mieszkania w pełni wykończonego z udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku to 3160 zł/m<sup>2</sup> z VAT.

W **tabelach nr 3** przeliczono kwoty wkładu budowlanego na ilość m<sup>2</sup> gruntu.

Ceny transakcyjne gruntu zakupionego w latach 1985-1990 uzyskano w drodze analizy aktów notarialnych znajdujących się w zbiorze dokumentów 32 tomów Księgi Wieczystej nr 369165.

Tabela cen gruntu w załączeniu.

Kwoty wpłat powoda w poszczególnych latach podzielono przez średnią cenę gruntu w danym roku uzyskując możliwą do nabycia powierzchnię gruntu.

Na podstawie analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane w rejonie Wesołej ustalono, że koszt 1 m<sup>2</sup> waha się w granicach 45-60€.

Przyjmując 45€ za 1 m<sup>2</sup> i kurs € z dnia 04.05.2006r. tj. 3,8229 zł wg tabeli kursów NBP nr86/A/NBP/2006 koszt nabycia 1 m<sup>2</sup> gruntu to 172 zł.

Przedstawiono zestawienie uzyskanych wyników.

Analizując dane należy stwierdzić, iż wartości uzyskane w drodze przeliczenia wkładu budowlanego na ilość m<sup>2</sup> mieszkania są zbliżone do kwoty zwaloryzowanej wskaźnikami inflacji GUS.

Inwestycja polegająca na kupnie mieszkania daje wartość na poziomie inflacji.

Wartość uzyskana w drodze przeliczenia wkładu budowlanego na ilość m<sup>2</sup> gruntu są na poziomie ok. 300% kwoty zwaloryzowanej wskaźnikami inflacji GUS.

Inwestycja w grunt niezabudowany jest najbardziej opłacalną formą inwestowania na rynku nieruchomości.

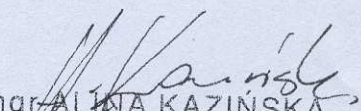


Grunt jest towarem ograniczonym, osiągającym w długim okresie czasu najwyższy wzrost cen.

Odzwierciedleniem tego są dokonywane ostatnio aktualizacje opłat za użytkowanie wieczyste gruntu wywołujące protesty użytkowników wieczystych zarówno osób prawnych jak fizycznych.

W rejonach śródmiejskich Warszawy w okresie 6-7 lat nastąpił nawet ponad 10-krotny wzrost opłat wynikający ze wzrostu cen gruntu.

Warszawa, dnia 07.05.2006r.

  
mgr ALINA KAZIŃSKA  
BIEGLY SĄDOWY  
z zakresu szacowania nieruchomości  
Sądu Okręgowego w Warszawie  
04-087 Warszawa, ul. Igańska 22 m. 38  
tel./fax 810 46 19

Proszę o wnoszenie ewentualnych uwag do opinii w formie pisemnej.



## Grzegorz KOPERSKI

Tabela nr 1. Zwaloryzowana wartość wpłat dokonywanych w latach 1986-1990.

| Lp. | Daty<br>wpłat<br><br>lata      | Wkład<br>budowlany<br><br>zł | Wskaźniki<br>inflacji GUS<br>rok poprzedni<br>= 100 | Zwaloryzowana<br>wartość<br>wpłat<br>w zł |
|-----|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1   | 2                              | 3                            | 4                                                   | 5                                         |
|     | 1986                           |                              | 117,7                                               |                                           |
| 1   | 02.02.1986                     | 200 000                      | 116,2                                               | 13 018,57                                 |
| 2   | 15.06.1986                     | 200 000                      | 110,3                                               | 12 357,56                                 |
|     | 1987                           |                              | 125,2                                               |                                           |
| 3   | 15.06.1987                     | 200 000                      | 114,7                                               | 10 263,99                                 |
|     | 1988                           |                              | 160,2                                               |                                           |
| 4   | 29.04.1988                     | 720 000                      | 140,1                                               | 28 172,87                                 |
| 5   | 30.05.1988                     | 300 000                      | 135,1                                               | 11 319,76                                 |
|     | 1989                           |                              | 351,1                                               |                                           |
| 6   | 22.03.1989                     | 935 192                      | 288,3                                               | 21 447,42                                 |
| 7   | 18.07.1989                     | 312 337                      | 204,6                                               | 5 083,45                                  |
|     | 1990                           |                              | 685,8                                               |                                           |
| 8   | 15.02.1990                     | 2 000 001                    | 636,0                                               | 14 754,33                                 |
| 9   | 25.08.1990                     | 2 000 000                    | 295,3                                               | 6 850,55                                  |
|     | 1991                           |                              | 170,3                                               |                                           |
|     | 1992                           |                              | 143,0                                               |                                           |
|     | 1993                           |                              | 135,3                                               |                                           |
|     | 1994                           |                              | 132,2                                               |                                           |
|     | 1995                           |                              | 127,8                                               |                                           |
|     | 1996                           |                              | 119,9                                               |                                           |
|     | 1997                           |                              | 114,9                                               |                                           |
|     | 1998                           |                              | 111,8                                               |                                           |
|     | 1999                           |                              | 107,3                                               |                                           |
|     | 2000                           |                              | 110,1                                               |                                           |
|     | 2001                           |                              | 105,5                                               |                                           |
|     | 2002                           |                              | 101,9                                               |                                           |
|     | 2003                           |                              | 100,8                                               |                                           |
|     | 2004                           |                              | 103,5                                               |                                           |
|     | 2005                           |                              | 102,1                                               |                                           |
|     | Zwaloryzowana<br>wartość wpłat |                              |                                                     | 123 268,50                                |

Suma kontrolna 6 867 530

Ponadto wpisowe 30,0 tys. zł dn.02.02.86r. (z kwoty 230 000 zł).

Zapłacono za równowartość 900 godzin tj. dn. 29.10.1987r. 300 godz.x 260zł tj. 78 000zł

30.05.1988r. 300 godz. X 360zł tj. 108 000 zł,

23.05.1989r. 300 godz. X 700zł tj. 210 000 zł.

Odsetki za zwłokę dnia 24.09.1989r. w kwocie 43.969 zł.



Tabela nr 2. Przeliczenie wpłat dokonywanych w latach 1986-1990 na ilość m<sup>2</sup> mieszkania.

| Lp. | Daty<br>wpłat<br>lata | Kwoty<br>wpłat<br>zł | Wskaźniki GUS<br>wzrostu cen<br>produkcji<br>budowlano-montaż. | Zwaloryzowana<br>wartość<br>1m <sup>2</sup> mieszkania<br>w zł | Ilość<br>m <sup>2</sup><br>mieszkania |
|-----|-----------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 1   | 2                     | 3                    | 4                                                              | 5                                                              | 6                                     |
|     | 1986                  |                      |                                                                |                                                                |                                       |
| 1   | 02.02.1986            | 200 000              | 100,0                                                          | 56 532,00                                                      | 3,54                                  |
| 2   | 15.06.1986            | 200 000              | 100,0                                                          | 56 532,00                                                      | 3,54                                  |
|     | 1987                  |                      |                                                                |                                                                |                                       |
| 3   | 15.06.1987            | 200 000              | 122,3                                                          | 69 138,64                                                      | 2,89                                  |
|     | 1988                  |                      |                                                                |                                                                |                                       |
| 4   | 29.04.1988            | 720 000              | 125,9                                                          | 87 045,54                                                      | 8,27                                  |
| 5   | 30.05.1988            | 300 000              | 125,9                                                          | 87 045,54                                                      | 3,45                                  |
|     | 1989                  |                      |                                                                |                                                                |                                       |
| 6   | 22.03.1989            | 935 192              | 162,1                                                          | 141 100,82                                                     | 6,63                                  |
| 7   | 18.07.1989            | 312 337              | 162,1                                                          | 141 100,82                                                     | 2,21                                  |
|     | 1990                  |                      |                                                                |                                                                |                                       |
| 8   | 15.02.1990            | 2 000 001            | 286,5                                                          | 404 253,86                                                     | 4,95                                  |
| 9   | 25.08.1990            | 2 000 000            | 286,5                                                          | 404 253,86                                                     | 4,95                                  |
|     | RAZEM                 |                      |                                                                |                                                                | 40,42                                 |

Suma kontrolna

6 867 530

Ponadto wpisowe 30,0 tys. zł dn.02.02.86r. (z kwoty 230 000 zł).

Zapłacono za równowartość 900 godzin tj. dn. 29.10.1987r. 300 godz.x 260zł tj. 78 000zł,

30.05.1988r. 300 godz. X 360zł tj. 108 000 zł,

23.05.1989r. 300 godz. X 700zł tj. 210 000 zł.

Odsetki za zwłokę dnia 24.09.1989r. w kwocie 43.969 zł.

Wartość wpłat w przeliczeniu na ilość m<sup>2</sup> mieszkania wg cen aktualnych:

$$40,42\text{m}^2 \times 3160\text{zł/m}^2 = 127\,727,20\text{ zł}$$



Grzegorz KOPERSKI

Tabela nr 3. Przeliczenie wpłat dokonywanych w latach 1986-1990 na m<sup>2</sup> gruntu.

| Lp. | Daty<br>wpłat<br>lata | Kwoty<br>wpłat<br>zł | Cena<br>1m <sup>2</sup><br>gruntu<br>w zł | Ilość<br>m <sup>2</sup> gruntu |
|-----|-----------------------|----------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|
| 1   | 2                     | 3                    | 4                                         | 5                              |
|     | 1986                  |                      |                                           |                                |
| 1   | 02.02.1986            | 200 000              | 408                                       | 490,20                         |
| 2   | 15.06.1986            | 200 000              | 408                                       | 490,20                         |
|     | 1987                  |                      |                                           |                                |
| 3   | 15.06.1987            | 200 000              | 686                                       | 291,55                         |
|     | 1988                  |                      |                                           |                                |
| 4   | 29.04.1988            | 720 000              | 2407                                      | 299,13                         |
| 5   | 30.05.1988            | 300 000              | 2407                                      | 124,64                         |
|     | 1989                  |                      |                                           |                                |
| 6   | 22.03.1989            | 935 192              | 3612                                      | 258,91                         |
| 7   | 18.07.1989            | 312 337              | 3612                                      | 86,47                          |
|     | 1990                  |                      |                                           |                                |
| 8   | 15.02.1990            | 2 000 001            | 29269                                     | 68,33                          |
| 9   | 25.08.1990            | 2 000 000            | 29269                                     | 68,33                          |
|     | RAZEM                 |                      |                                           | 2177,75                        |

Suma kontrolna

6 867 530

Ponadto wpisowe 30,0 tys. zł dn.02.02.86r. (z kwoty 230 000 zł).

Zapłacono za równowartość 900 godzin tj. dn. 29.10.1987r. 300 godz.x 260zł tj. 78 000zł

30.05.1988r. 300 godz. X 360zł tj. 108 000 zł,

23.05.1989r. 300 godz. X 700zł tj. 210 000 zł.

Odsetki za zwłokę dnia 24.09.1989r. w kwocie 43.969 zł.

Wartość gruntu według cen aktualnych:

45€ x 3,8229zł = 172 zł/m<sup>2</sup>

2177,75m<sup>2</sup> x 172 zł/m<sup>2</sup> = 374 573 zł