

Analiza wpływu lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy na wartość rynkową nieruchomości

Paulina Kustron-Mleczak*

Streszczenie: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp) wraz z innymi przepisami kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Decydujące znaczenie ma nie tylko przeznaczenie terenu na określony cel, ale również ważne są ustalenia mpzp w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, niejednokrotnie pomijane w procedurze wyceny wartości rynkowej nieruchomości. Przeprowadzone badania miały na celu ustalenie wpływu lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy na wartość rynkową nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieruchomości będące przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży w okresie ostatnich 11 lat opisano za pomocą cech rynkowych, warunków zawarcia transakcji, ustaleń planistycznych oraz dokonano aktualizacji ich cen transakcyjnych na wybrany moment czasowy. Po eliminacji z przyjętego zbioru cen transakcyjnych nie spełniających założeń wolnego rynku, określono z wykorzystaniem uogólnionej metody porównywania parami jednostkowe wartości rynkowe zbioru nieruchomości o ustalonej lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy. W wyniku przeprowadzonych badań ustalono współczynniki korekcyjne wartości rynkowej nieruchomości z tytułu położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy. W warsztacie wyceny nieruchomości, w celu uwzględnienia wpływu lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy, stosowany jest najczęściej subiektywny ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego współczynnik zmniejszenia wartości rynkowej. Zaproponowana metodyka określenia wpływu lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy na wartość rynkową nieruchomości oparta o analizę danych rynkowych eliminuje subiektywne podejście rzeczoznawcy majątkowego i może stanowić podstawę korygowania wartości rynkowej z tytułu ustalenia na nieruchomości nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Słowa kluczowe: wycena nieruchomości, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nieprzekraczalna linia zabudowy

Wprowadzenie

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują – wraz z innymi przepisami – sposób wykonywania prawa własności (Ustawa z 27 marca 2003 r.: art. 6). Literatura wymienia szereg przepisów prawnych ograniczających sposób korzystania z nieruchomości, zarówno w odniesieniu do geodezyjnych granic poziomych nieruchomości, jak i w płaszczyźnie pionowej. Jednym z takich ograniczeń jest wprowadzenie ogólnych i szczególnych zasad korzystania z nieruchomości poprzez m.in. lokalizację nieprzekraczalnej linii zabudowy (*Planowanie przestrzenne...* 2008: 98). Ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieprzekraczalnej linii zabudowy może wpłynąć

* mgr inż. Paulina Kustron-Mleczak, Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im. S. Pignonia w Krośnie, ul. Rynek 1, 38-400 Krosno, tel. 134 375 500.

na ograniczenie możliwości swobodnej lokalizacji sytuacyjnej obiektów budowlanych. W skrajnych przypadkach może prowadzić do ograniczeń gabarytowych projektowanych obiektów budowlanych, których geometria i wymiary powinny być dostosowywane do warunków zagospodarowania terenu. Ograniczenia zabudowy będące konsekwencją nieprzekraczalnej linii zabudowy są szczególnie odczuwalne w odniesieniu do działek małych powierzchniowo. Szeroko interpretowany w literaturze, zwłaszcza prawniczej, pogląd, iż prawo własności nie jest prawem absolutnym (Rudnicki 2004: 27), może prowadzić do wniosku, że wpływ nieprzekraczalnej linii zabudowy może przyjąć wymiar wyłącznie kształtowania prawa własności do nieruchomości. Z przeprowadzonych badań wynika, że lokalizacja nieprzekraczalnej linii zabudowy może przybrać formę ograniczenia sposobu wykonywania prawa do nieruchomości, istotnego naruszenia prawa własności, aż po wystąpienie szkody rzeczywistej. W procedurze wyceny nieruchomości problemem staje się określenie wartości nieruchomości, na której została zaprojektowana nieprzekraczalna linia zabudowy, zwłaszcza w warunkach rynków ograniczonych pod kątem ilości transakcji kupna-sprzedaży. W warsztacie rzeczoznawcy majątkowego stosowany jest uznaniowy, subiektywny współczynnik zmniejszenia wartości nieruchomości do 10% wartości rynkowej nieruchomości. Natomiast ustalenie wpływu nieprzekraczalnej linii zabudowy na wartość nieruchomości nie powinno opierać się na subiektywnej ocenie rzeczoznawcy majątkowego, a być wynikiem szczegółowej analizy rynku.

1. Cel badań

Celem badań jest próba ustalenia wpływu nieprzekraczalnej linii zabudowy na wartość rynkową nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych w pożądanym stanie planistycznym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przedstawiona metodyka określenia wartości rynkowej nieruchomości ograniczonej w możliwościach jej zagospodarowania może zostać wykorzystana w warunkach rynków ilościowo ograniczonych liczbą transakcji.

2. Obszar badań i cezura czasowa

Badania przeprowadzono na podstawie własnej bazy danych opartej na informacjach pochodzących z aktów notarialnych kupna-sprzedaży nieruchomości uzyskanych w Grodzkim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej Miasta Krosna. Brano pod uwagę nieruchomości, które w dacie transakcji kupna-sprzedaży znajdowały się w pożądanym stanie planistycznym. Z analizy wyłączono:

- transakcje, w których jedną ze stron była gmina, powiat, województwo i Skarb Państwa,

- nieruchomości posiadające cechy rynkowe w zasadniczy sposób kształtujące cenę transakcyjną nieruchomości,
- nieruchomości, które pod względem geometrii, topografii i innych cech rynkowych (z wyłączeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy) nie posiadały walorów nieruchomości pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną,
- nieruchomości, które w dniu podpisania aktu notarialnego znajdowały się w wymuszonym stanie planistycznym (decyzja o warunkach zabudowy),
- transakcje, w których wystąpiły szczególnie warunki ich zawarcia.

Badaniem objęto ceny transakcyjne nieruchomości z lat 2003–2013. Z uwagi na 11-letnie przesunięcie czasowe skrajnych transakcji kupna-sprzedaży przyjętej bazy nieruchomości, dokonano aktualizacji cen transakcyjnych na poziom grudnia 2013 roku. Zastosowano model regresji liniowej wykorzystując bazę danych liczącą 717 rekordów cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych z okresu 11 lat z terenu miasta Krosna o zróżnicowanym przeznaczeniu. Kolejnym etapem badań była analiza cen transakcyjnych nieruchomości ograniczonych ustaleniami nieprzekraczalnej linię zabudowy. Wpływ nieprzekraczalnej linii zabudowy na warunki zabudowy działki odniesiono do potencjalnej powierzchni zabudowy (dalej: ppz), będącej wypadkową przednich, bocznych oraz tylnych linii zabudowy (*Planowanie przestrzenne...* 2008: 107). Wyróżnione transakcje kupna-sprzedaży dotyczą nieruchomości o zróżnicowanych parametrach geometrycznych. Zróżnicowanym stopniem ingerencji w prawo do nieruchomości i ograniczeniem zabudowy charakteryzowały się nieruchomości o różnych szerokościach frontowych działki i powierzchniach ewidencyjnych. W celu normalizacji wpływu nieprzekraczalnej linii zabudowy na sposób korzystania z nieruchomości określono stosunek potencjalnej powierzchni zabudowy (ppz) do powierzchni zabudowy (dalej: pz) działki wynikającej z innych niż lokalizacja nieprzekraczalnych linii zabudowy regulacji prawnych. Na potrzeby prowadzonych badań wprowadzono pojęcie współczynnika nieprzekraczalnej linii zabudowy (w_{NLZ}), który został określony wzorem:

$$w_{NLZ} = \frac{ppz}{pz},$$

gdzie:

- ppz* – potencjalna powierzchnia zabudowy, wynikająca z usytuowania przednich, bocznych i tylnych linii zabudowy (*Planowanie przestrzenne...* 2008: 107),
- pz* – powierzchnia zabudowy, wynikająca z innych niż lokalizacja nieprzekraczalnych linii zabudowy regulacji prawnych.

Nieruchomości będące przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży, o ustalonej lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy posłużyły do analizy porównawczej. Zestawiono ich zaktualizowane ceny transakcyjne oraz oszacowane uogólnioną metodą porównywania parami ich jednostkowe wartości rynkowe. Do określenia wartości nieruchomości zastosowano

uogólnioną metodę porównywania parami, gdyż metoda ta uwzględnia wszystkie nieruchomości z analizowanego rynku lokalnego (Sawiłow 2013: 7), według formuły:

$$W = \bar{c} + \sum_{j=1}^m \frac{p_j \times \Delta C}{\max_i \{x_{ij}\} - \min_i \{x_{ij}\}} \times (xw_j - x_j),$$

gdzie:

- \bar{c} – średnia arytmetyczna jednostkowych, zaktualizowanych na datę wyceny cen transakcyjnych z lokalnego rynku nieruchomości,
- x_j – średnia arytmetyczna j -tej cechy w przyjętym do bezpośredniego porównania podzbiórze nieruchomości z rynku lokalnego,
- p_j – waga dla j -tej cechy,
- xw_j – j -ta cecha rynkowa nieruchomości wycenianej,
- ΔC – rozpiętość cen transakcyjnych przyjętej bazy.

Jako zbiór jednostek porównawczych posłużyły nieruchomości będące przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży w pożądanym stanie planistycznym, dla których analiza dokumentacji planistycznej nie wykazała ograniczeń zagospodarowania.

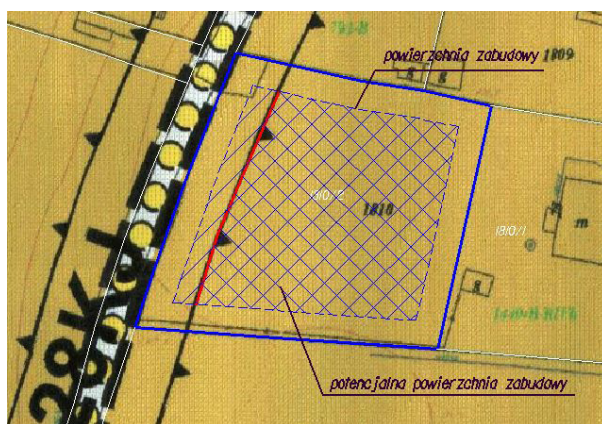
3. Wyniki badań

W okresie 11 lat poddanych analizie na terenie miasta Krosna wystąpiło 157 transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkalną jednorodziną. Transakcje te uznano za spełniające kryterium podobieństwa w zakresie cech rynkowych: lokalizacja ogólna, dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie, sąsiedztwo i otoczenie, kształt działki, powierzchnia działki. Cechy rynkowe opisane zostały skalą trzystopniową. Analiza aktów notarialnych kupna-sprzedaży pozwoliła na sprecyzowanie następujących wniosków:

- brak informacji o szczegółowym sposobie wykonywania prawa własności w aktach notarialnych (w umowach sprzedaży wymienia się wyłącznie przeznaczenie nieruchomości w mpzp, brak sprecyzowania ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości),
- przedmiotem transakcji są prawa do nieruchomości jako całość, bez wyodrębniania części nieruchomości o zróżnicowanym przeznaczeniu lub szczególnych zasadach zagospodarowania,
- zawierane umowy kupna-sprzedaży nieruchomości w postaci aktów notarialnych ujmują kompleksowo cenę nieruchomości, bez szczegółowego określenia czynników cenotwórczych,
- brak informacji rynkowych o wpływie ograniczeń prawa własności na ich wartość rynkową,
- brak wystarczającej liczby wiarygodnych transakcji w okresach dwuletnich pozwalających na określenie wpływu ograniczeń prawa własności na cenę transakcyjną,

- brak możliwości zbudowania par nieruchomości podobnych, które różniłyby się wyłącznie atrybutem ograniczenia prawa własności (metoda *ceteris paribus*), przy założeniu, że ograniczenia prawa korzystania z nieruchomości kwalifikują się jako atrybuty nieruchomości,
- duże zróżnicowanie ograniczeń prawa własności, przez co zbudowanie bazy obiektów podobnych jest utrudnione.

Wymienione czynniki powodują, że w procesach wycen nieruchomości ograniczenia mpzp są często pomijane. Przeprowadzone badania potwierdzają, że rynek nieruchomości można zdefiniować jako niedoskonały, stąd wycena nieruchomości jest zagadnieniem problematycznym. Wobec ograniczonej liczby transakcji, nie jest możliwym wykorzystanie jednej ze standaryzowanych metod wyceny, aby poprawnie wnioskować o poziomie wartości rynkowej nieruchomości o szczególnych zapisach w mpzp. Mała liczba zawieranych transakcji niejednokrotnie utrudnia zastosowanie podejścia porównawczego, metody porównywania parami lub korygowania ceny średniej. Dodatkowym utrudnieniem jest zróżnicowany wpływ nieprzekraczalnej linii zabudowy na ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Współczynnik nieprzekraczalnej linii zabudowy w analizowanej bazie przyjął wartości od 0,00 i dążył do jedności dla działek o minimalnym wpływie ograniczeń prawa zabudowy. Na rysunku 1 przedstawiono przykładową analizę współczynnika nieprzekraczalnej linii zabudowy.



Rysunek 1. Analiza potencjalnej powierzchni zabudowy, powierzchni zabudowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie (*Planowanie przestrzenne...* 2008).

Potencjalna powierzchnia zabudowy uwzględniająca lokalizację nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla analizowanej działki wyniosła 636 m², powierzchnia zabudowy – 764 m², współczynnik nieprzekraczalnej linii

zabudowy 0,832. Analiza zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości, dla których ustalono współczynnik nieprzekraczalnej linii zabudowy, została przedstawiona w tabeli 1.

Tabela 1

Analiza rynku nieruchomości z lokalizacją nieprzekraczalnej linii zabudowy

Współczynnik w_{NLZ}	Zaktualizowana cena transakcyjna nieruchomości z lokalizacją nieprzekraczalnej linii zabudowy (zł/m ²)			Procentowe obniżenie ceny transakcyjnej (%)
	średnia	minimalna	maksymalna	
<0,70	29,91	13,40	45,10	36
0,70–0,79	33,39	22,50	42,36	29
0,80–0,89	31,76	17,58	44,41	32
0,90–1,00	34,48	20,67	44,02	27

Źródło: opracowanie własne.

Najwyższą zaktualizowaną cenę transakcyjną zaobserwowano w grupie nieruchomości o najmniejszym współczynniku linii zabudowy, porównywalnie dla współczynnika linii zabudowy w granicach 0,70–0,79. Najniższą cenę transakcyjną zaobserwowano w grupie nieruchomości o współczynniku zabudowy poniżej 0,70, przy czym w grupa ta charakteryzuje się również znaczną rozpiętością cen transakcyjnych. Średnia zaktualizowana cena transakcyjna nieruchomości, dla której mpzp nie wprowadza ograniczeń w zakresie warunków zagospodarowania i wskaźników zabudowy, kształtowała się na poziomie 46,96 zł/m² i była o około 30% wyższa w stosunku do nieruchomości posiadających ograniczenia wynikające z lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy (32,75 zł/m²). W tabeli 1 wykazano procentowe obniżenie ceny transakcyjnej nieruchomości z nieprzekraczalną linią zabudowy w stosunku do nieruchomości, dla której nie odnotowano ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Przedstawiona analiza nie uwzględnia cech rynkowych nieruchomości, stąd wykorzystano uogólnioną metodę porównywania parami do określenia wartości rynkowych nieruchomości o ograniczonym sposobie korzystania z tytułu lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy. Jako bazę nieruchomości porównawczych przyjęto nieruchomości w pożądanym stanie planistycznym nieograniczone położeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy. Parametry wyceny uogólnioną metodą porównywania parami dla nieruchomości stanowiących bazę porównawczą przedstawiono w tabeli 2.

Cechę rynkową kształt działki pominięto ze względu na niski poziom współczynnika korelacji z jednostkową ceną transakcyjną. Dla bazy liczącej 93 nieruchomości ograniczone ustaleniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określono wartość rynkową. Z przeprowadzonych badań wynika, że dla 28 nieruchomości (co stanowi około 30% wszystkich analizowanych obiektów) otrzymano wyższą jednostkową zaktualizowaną cenę transakcyjną nieruchomości ograniczonych ustaleniem nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dla pozostałych 66 nieruchomości otrzymano wyższe jednostkowe wartości rynkowe. W tabeli 3 przedstawiono wyniki grupowania nieruchomości przyjmując jako kryterium wysokość obniżenia

wartości nieruchomości ograniczonych ustanowieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy. Graficzną wizualizację otrzymanych wyników przedstawia rysunek 2.

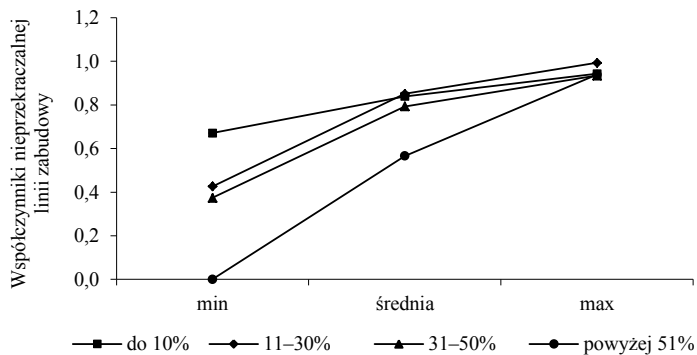
Tabela 2

Parametry wyceny uogólnioną metodą porównywania parami

Parametr	X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆
Współczynnik korelacji cecha – cena	0,3765	0,3682	0,1808	0,3211	0,0989	0,1772
Min	0	0	0	0	0	0
Max	2	2	2	2	2	2
Średnia	0,32	0,94	1,32	1,20	1,49	1,30
ΔC	2	2	2	2	2	2
Waga cechy rynkowej	0,26	0,26	0,13	0,23	–	0,12

x₁: lokalizacja ogólna (korzystna – 2, przeciętna – 1, niekorzystna – 0),
 x₂: dostęp do drogi publicznej (korzystny – 2, przeciętny – 1, niekorzystny – 0),
 x₃: uzbrojenie działki (pełne – 2, częściowe – 1, brak – 0),
 x₄: sąsiedztwo i otoczenie (korzystne – 2, przeciętne – 1, niekorzystne – 0),
 x₅: kształt działki (korzystny – 2, przeciętny – 1, niekorzystny – 0),
 x₆: powierzchnia działki (korzystna – 2, przeciętna – 1, niekorzystna – 0).

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Sawiłow 2013).



Rysunek 2. Graficzna wizualizacja parametrów współczynnika w_{NLZ}

Źródło: opracowanie własne.

Z przeprowadzonych badań wynika, że najliczniejszą grupę stanowiły nieruchomości w granicach od 11% do 50% obniżenia jednostkowej wartości rynkowej. Należy wziąć pod uwagę, że tak znaczna różnica pomiędzy zaktualizowaną ceną transakcyjną a oszacowaną wartością rynkową może być również wynikiem ograniczeń możliwości weryfikacji danych w zakresie cen transakcyjnych podanych w aktach notarialnych.

Tabela 3

Grupowanie nieruchomości według wielkości obniżenia jednostkowej ceny transakcyjnej

Procentowa wielkość obniżenia jednostkowej ceny transakcyjnej	Parametry współczynnika w_{NLZ}			
	liczba nieruchomości	minimalna	maksymalna	średnia
<10	11	0,671	0,943	0,839
11–30	28	0,426	0,993	0,851
31–50	20	0,374	0,934	0,792
>51	6	0,000	0,938	0,565

Źródło: opracowanie własne.

Minimalny współczynnik nieprzekraczalnej linii zabudowy w każdym z kolejnych przedziałów obniżenia jednostkowej wartości rynkowej uzyskał niższą wartość. Zbliżone minimalne wartości współczynnika reprezentowały dwa środkowe przedziały. Średnia wartość współczynnika nieprzekraczalnej linii zabudowy dla przedziałów obniżenia wartości nieruchomości do 50% wykazała zbliżoną wartość, natomiast wartości maksymalne dla wszystkich rozpatrywanych grup były porównywalne. Najmniejszym poziomem rozpiętości współczynnika nieprzekraczalnej linii zabudowy charakteryzowały się nieruchomości do 10% obniżenia wartości, natomiast pozostałe grupy wykazały coraz większą rozpiętość. Analiza współzależności pomiędzy współczynnikiem nieprzekraczalnej linii zabudowy a obniżeniem ceny transakcyjnej w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości nieograniczonej usytuowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wykazała istnienie przeciętnej korelacji (wysokość współczynnika korelacji liniowej Pearsona na poziomie $-0,3412$).

Grupowanie nieruchomości według zakresu współczynnika nieprzekraczalnej linii zabudowy (tab. 4) przeprowadzono dla cen transakcyjnych, dla których zaobserwowano wielkość obniżenia ceny transakcyjnej poniżej 30%.

Tabela 4Grupowanie nieruchomości według zakresu współczynnika w_{NLZ}

Zakres współczynnika nieprzekraczalnej linii zabudowy	Procentowa wielkość obniżenia jednostkowej ceny transakcyjnej (%)		
	średnia	minimalna	maksymalna
0,71–0,80	18	6	28
0,81–0,90	15	2	26
0,90–1,00	14	2	26

Źródło: opracowanie własne.

Przykładowo, dla nieruchomości o współczynniku nieprzekraczalnej linii zabudowy na poziomie 0,832, współczynnik korekcyjny z tytułu lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy powinien, zgodnie z przeprowadzonymi badaniami, zawierać się w przedziale od 2–26% obniżenia wartości nieruchomości, średnia wartość na poziomie 15%. Zważywszy

na fakt, że lokalizacja nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla działki o średnich wymiarach 30 m × 38 m nie powoduje istotnego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, proponuje się do korekty jednostkowych wartości rynkowych stosować wielkości minimalne.

Uwagi końcowe

W artykule została przedstawiona analiza wpływu lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy na cenę transakcyjną nieruchomości w oparciu o oszacowaną ich wartość rynkową. Przeprowadzone badania pozwoliły na sformułowanie następujących wniosków:

1. W aktach notarialnych kupna-sprzedaży nieruchomości brak informacji o ograniczeniach sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości, w konsekwencji w warsztacie wyceny nieruchomości czynniki te są niejednokrotnie pomijane.
2. Na rynku obserwuje się znaczne dysproporcje w poziomie ceny transakcyjnej i oszacowanej wartości rynkowej tej samej nieruchomości.
3. Jako współczynniki korekcyjne z tytułu lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy na nieruchomości proponuje się stosować wartości minimalne obniżenia wartości nieruchomości.

Literatura

- Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami* (2008), red. R. Cymerman, Educaterra, Olsztyn.
- Rudnicki S. (2004), *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, LexisNexis, Warszawa.
- Sawilow E. (2013), *Uogólniona metoda porównywania parami*, „Rzeczoznawca Majatkowy” nr 4 (80), Wydawnictwo Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majatkowych, Warszawa.
- Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. DzU 2012, poz. 647, z późn. zm.

AN ANALYSIS OF THE IMPACT OF THE MINIMUM SETBACK LOCATION ON REAL ESTATE MARKET VALUE

Abstract: The local development plan (LDP) as well as other regulations shape the manner of exercising property rights. At the same time, it is not only the specific intended land use that is significant, but also LDP decisions in terms of floor area and land development ratios, which are frequently omitted in the procedure of real estate market value valuation, are important. The aim of the conducted study was to determine the impact of the minimum setback on the market value of undeveloped land properties intended for single-family housing. Land properties subject to purchase – sale transactions in the last 11 years were described using market characteristics, terms of transaction, planning decisions, as well as transaction prices at a selected point of time were updated. Following the exclusion of land property prices failing to meet the definition of a market value from the selected set of prices, unit market values representing the pool of land properties with established minimum setbacks were determined using a generalized pairwise comparison method. The study allowed to determine the correction factors for land property market value in relation to the location of the minimum setback. A subjective market value reduction factor determined by a property valuer is most commonly used for property valuation in order to include the minimum setback in the valuation process. The

proposed methodology for determining the impact of the minimum setback on land property market value based on market data analysis allows to eliminate the subjective approach and may become a basis for market value correction due to the minimum setback established on a given land property.

Keywords: property appraisal, local development plan, minimum setback

Cytowanie

Kustroń-Mleczak P. (2014), *Analiza wpływu lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy na wartość rynkową nieruchomości*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 804, „Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia” nr 67, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin, s. 419–428; www.wneiz.pl/frfu.