



Rzecznawca Majątkowy

Nr 1 (69) styczeń – marzec 2011 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X



mal. Nikodem Bar

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH • www.pfva.com.pl



Od Prezydenta	2
<i>Łukasz Jędruszuk</i>	
Odpowiedzialność organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych	3
<i>Zygmunt Bojar</i>	
Regulacje prawne związane z wyceną nieruchomości pod drogi publiczne	13
<i>Piotr Sacha</i>	
Co zmieniło się w ustawie o księgach wieczystych i hipotecę?	20
<i>Zbigniew Krysiak</i>	
Szacowanie wartości nieruchomości determinantą jakości zabezpieczenia wierzycelności	25
<i>Wojciech Wilkowski</i>	
Zasady określania wartości drzewostanów w procedurach określania wartości nieruchomości leśnych	30
<i>Krzysztof Gradkowski</i>	
O kontrowersjach w określaniu wartości nieruchomości	39
<i>Krzysztof Grzesik</i>	
Wycena nieruchomości kluczem do reformy rynków finansowych w Unii Europejskiej	42
Kalendarz prawny	43
<i>Henryk Jankowski, Mieczysław Prystupa</i>	
Nowości wydawnicze	46
<i>Łucja Wierzycka</i>	
Moja pasja – genealogia	48
<i>Ewa Wojciul</i>	
S. W. T. I. Z. (skrót wart tyle ile znaczy)	49
<i>Leszek Kaczor</i>	
Mistrzowie nart	50
Kronika wydarzeń	53
English abstracts	54

From the President	2
<i>Łukasz Jędruszuk</i>	
The responsibility of professional organizations for real estate valuers	3
<i>Zygmunt Bojar</i>	
Legislation related to the valuation of real estate property expropriated for public roads	13
<i>Piotr Sacha</i>	
What has changed in the Law on registry books and mortgages?	20
<i>Zbigniew Krysiak</i>	
Property valuation as a determining factor of quality of mortgage collateral	25
<i>Wojciech Wilkowski</i>	
Rules for defining value of trees in the procedures for forest property valuations	30
<i>Krzysztof Gradkowski</i>	
Controversies in real estate valuations	39
<i>Krzysztof Grzesik</i>	
Property valuation as a key to the reform of EU's financial markets	42
Legal Calendar	43
<i>Henryk Jankowski, Mieczysław Prystupa</i>	
New publications	46
<i>Łucja Wierzycka</i>	
My passion – genealogy	48
<i>Ewa Wojciul</i>	
SWTIZ (the abbreviation is worth as much as it means)	49
<i>Leszek Kaczor</i>	
Ski Masters	50
Chronicle of events	53
English abstracts	54

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

www.pfva.com.pl

Sekretariat	e-mail: pfva@pfva.com.pl	22-627-07-17
Szkolenia	e-mail: szkolenia@pfva.com.pl	22-627-11-42
Sekretariat Pełnomocnika PFSRM ds. Praktyk		22-627-11-37
Wydawnictwa, Pieczęćki	e-mail: wydawnictwa@pfva.com.pl	22-627-11-37
Księgowość	e-mail: ksiegowosc@pfva.com.pl	
Fax czynny całą dobę		22-627-07-79



Witam Drogich Czytelników!

Oddajemy do Waszych rąk kolejny numer „Rzeczoznawcy Majątkowego”. Od paru dni wiosna, natura budzi się do życia, ale miejmy nadzieję, że nie tylko natura. W tym roku wcześniej niż zwykle, bo już w drugiej połowie marca zebrała się Rada Krajowa. Ta była specyficzna Rada, byliśmy przez dwa dni w Jadwisinie i tam poruszaliśmy najistotniejsze problemy funkcjonowania Federacji. W tej kwestii wypowiedzieli się wszyscy przedstawiciele 24 sfederowanych stowarzyszeń. Dyskusja była momentami bardzo gorąca. Członkowie Rady Krajowej zgodnie doszli do wniosku, że należy poprawić funkcjonowanie Federacji na wielu obszarach. Dotyczy to zarówno prezentowania niewątpliwego dorobku Federacji na zewnątrz jak i pracy na rzecz Stowarzyszeń i poszczególnych rzeczoznawców majątkowych. W trakcie obrad padło wiele wniosków. Żywię nadzieję, że prace te nabiorą właściwego tempa. Już niedługo, bo w dniach 11–12 kwietnia, odbędą się kolejne obrady Rady. Na to posiedzenie Zarząd Federacji został zobowiązany do przedstawienia autorskiego programu, co i jak poprawić oraz jak szybko, pamiętając również o kosztach takiego przedsięwzięcia. Program taki jest w trakcie opracowania, mam nadzieję, że w następnym numerze „Rzeczoznawcy Majątkowego”, po przyjęciu go przez Radę Krajową będziemy mogli go przedstawić.

29 marca wraz z Katarzyną Stasiak – wiceprezydentem PFSRM i Iwo Betke – przewodniczącym Komisji Arbitrażowej spotkałem się z przedstawicielami kierownictwa Ministerstwa Infrastruktury: podsekretarzem stanu Piotrem Stycznem i wicedyrektorem departamentu regulacji rynku nieruchomości Grzegorzem Majcherczykiem.

Spotkanie poświęcone było przede wszystkim pracom resortu nad

nowelizacją rozporządzenia RM w sprawie zasad wyceny nieruchomości. Dowiedzieliśmy się, iż do 8 kwietnia ma być gotowy harmonogram prac resortu nad tym rozporządzeniem, zaś pierwsze posiedzenie zespołu roboczego, który zostanie powołany z udziałem pracowników resortu oraz organizacji zawodowych zrzeszających rzeczoznawców majątkowych, odbędzie się jeszcze przed Wielkanocą.

Przekazaliśmy ministrowi P. Stycznemu informację, iż po posiedzeniu Rady Krajowej w dniach 11–12 kwietnia br., złożymy do Ministerstwa Infrastruktury projekt Ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych, licząc że nie zagrzeje on długo miejsca w resorcie, a zostanie skierowany do prac legislacyjnych w parlamencie.

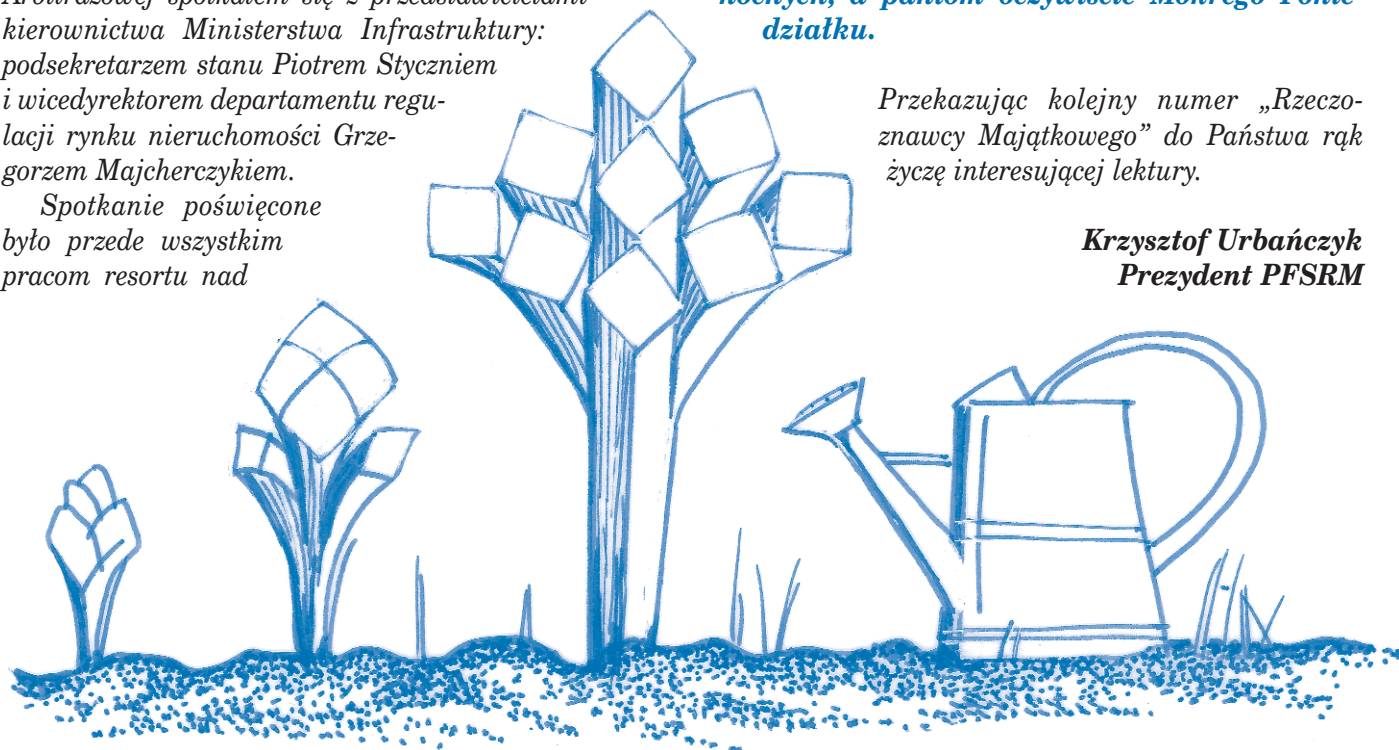
Poinformowałem ministra P. Stycznia, że jeszcze w tym tygodniu wpłynie do niego prośba Federacji dotycząca interpretacji zapisów w Ustawie o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzeniu RM w sprawie zasad wyceny nieruchomości dotycząca interpretacji zapisu „faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości”.

Ponadto przekazaliśmy Ministrowi listę osób rekomendowanych przez sfederowane stowarzyszenia do pracy w Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

Z okazji zbliżających się świąt już teraz składam Wszystkim Czytelnikom, Rzeczoznawcom Majątkowym, Waszym bliskim najlepsze życzenia zdrowych, rodzinnych, spokojnych Świąt Wielkanocnych, a paniom oczywiście Mokrego Poniedziałku.

Przekazując kolejny numer „Rzeczoznawcy Majątkowego” do Państwa rąk życzę interesującej lektury.

**Krzysztof Urbańczyk
Prezydent PFSRM**





ODPOWIEDZIALNOŚĆ ORGANIZACJI ZAWODOWYCH RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Łukasz Jędruszek

Organizacje zawodowe wywierają silny wpływ na pozycję rzeczoznawców majątkowych na rynku nieruchomości. Począwszy od prowadzenia praktyk zawodowych¹, w czasie których kandydat ma zdobyć wiedzę praktyczną pozwalającą mu na przyszłe wykonywanie czynności zawodowych rzeczoznawcy, przez ustalanie standardów zawodowych, które obok przepisów prawa powszechnie obowiązującego, szczególnej staranności, zasad etyki i bezstronności, stanowią podstawowy wzorzec weryfikacji prawidłowego wykonywania czynności zawodowych (art. 175 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 2010 r. Nr 102, 651, z późn. zm., dalej: „ugn”), aż do dokonywania oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, kiedy to wydana przez nie ocena negatywna powoduje, że operat, od dnia wydania tej oceny, traci charakter opinii o wartości nieruchomości (art. 157 ust. 1 i 1a ugn).

Ponadto, organizacje zawodowe prowadzą stałe doskonalenie kwalifikacji zawodowych, których podnoszenie jest ustawowym obowiązkiem rzeczoznawców (art. 175 ust. 2 ugn). Właśnie seminaria, szkolenia i kursy są silną płaszczyzną oddziaływania organizacji na działalność rzeczoznawców. Doniosłym tego przykładem są sprawy dyscyplinarne przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej (dalej: KOZ), wynikłe na tle interpretacji zwrotu „przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się przeciętne ceny transakcyjne”, użytego w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. 169, poz. 1418, z późn. zm.), dokonywanej przez niektórych rzeczoznawców z zastosowaniem poglądów jednego z wykładowców, wyrażonego na szkoleniu w ramach stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych².

Działalność organizacji zawodowych ma przyczyniać się do podnoszenia prestiżu zawodu. Prestiż ten wynikać ma z odpowiedniego merytorycznego i praktycznego przygotowania rzeczoznawców majątkowych. Jedną z podstaw prestiżu zawodu rzeczoznawcy majątkowego jest postawa szacunku wobec prawa regulującego zasady funkcjonowania tego rynku.

Dbalność o zgodność z prawem

W związku z powyższym, nie powinno budzić wątpliwości to, że każde działanie organizacji zawodowych skierowa-

ne na kształtowanie, w jakikolwiek sposób, postaw na rynku nieruchomości powinno być podjęte niezwykle rozważnie. Rozważnie i odpowiedzialnie, na co wskazuje tytuł tego artykułu.

Dlatego na organizacjach zawodowych spoczywa szczególny obowiązek dbałości o to, aby ich działania były przejrzyste i pozostawały w zgodzie z prawem. Prawo należy tu rozumieć jako przepisy każdego aktu prawnego należącego do katalogu źródeł prawa powszechnie obowiązującego, określonego w art. 87 Konstytucji (Konstytucja RP, ratyfikowane umowy międzynarodowe, ustawy, rozporządzenia, akty prawa miejscowego). Ilekroć w dalszej części tekstu jest mowa o zgodności lub niezgodności z prawem, wyraz „prawo” należy rozumieć tak, jak wskazałem w poprzednim zdaniu.

Ze względu na swoją rolę w kształtowaniu rynku nieruchomości i postaw jego uczestników, organizacje zawodowe powinny szczególnie dbać o to, aby ich statuty i uchwały, zwłaszcza oddziaływujące na zewnątrz organizacji, nie naruszały tak pojętego prawa.

Organizacje zawodowe = stowarzyszenia lub ich związki

Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych nie są przecież podmiotami stojącymi ponad przepisami prawa. Przeciwnie, ich byt został określony przez prawo. Samo pojęcie „organizacja zawodowa” uzyskało definicję legalną w art. 4 pkt 15 ugn. Zgodnie z tym przepisem, organizacjami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych są utworzone zgodnie z przepisami o stowarzyszeniach, stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności rzeczoznawcy majątkowego. Płyne stąd wniosek, że każda organizacja zawodowa, w rozumieniu przepisów ugn, jest stowarzyszeniem lub związkiem stowarzyszeń utworzonym i działającym na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. – Prawo o stowarzyszeniach (Dz. U. z 2001 r. Nr 79, poz. 855, z późn. zm., dalej: „Pos”).

Skupię się na omówieniu regulacji Pos dotyczących prowadzenia przez stowarzyszenia działalności statutowej, a zwłaszcza na podejmowaniu uchwał wiążących członków stowarzyszeń. Punktem odniesienia do tych rozważań będzie nadzór organów administracji publicznej nad tą częścią działalności stowarzyszeń.



Uchwały stowarzyszeń

Stowarzyszenie jest zawsze podmiotem wieloosobowym. W związku z tym, decyzje są w nim podejmowane kolegialnie, w formie uchwał. Wynika to m.in. z art. 2 ust. 2 Pos, który stanowi, że stowarzyszenie uchwała akty wewnętrzne dotyczące jego działalności (np. regulaminy działalności poszczególnych władz, zasady etyki ujęte w kodeksach deontologicznych czy obyczajowych, regulaminy sądów koleżeńskich)³, a z art. 10 pkt 7 Pos wynika, że koniecznym postanowieniem statutu stowarzyszenia jest określenie warunków ważności jego uchwał. Ponadto, art. 11 ust. 1 Pos przyjmuje domniemanie właściwości walnego zebrania członków, jako najwyższego organu każdego stowarzyszenia, do podejmowania uchwał, o ile statut nie przyznaje tej kompetencji innemu organowi stowarzyszenia. Zatem pośrednio z tego przepisu wynika, że pozostałe organy stowarzyszeń także podejmują uchwały.

Wszystkie wymienione przepisy należy interpretować przez art. 1 ust. 1 Pos, który wyznacza przepisy Konstytucji oraz porządek prawny określony w ustawach granicami wolności zrzeszania się. Trzeba to rozumieć także w ten sposób, że statut stowarzyszenia i podejmowane przez jego organy uchwały muszą pozostawać w zgodności z prawem. Jak podsumowuje to P. Suski, członkowie stowarzyszeń mają pełną swobodę w ustanawianiu aktów wewnętrznych z tym zastrzeżeniem, że muszą być one zgodne z Pos, innymi bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz z postanowieniami statutu, jako „najwyższym prawem” wewnętrznym stowarzyszenia⁴.

Nacisk na to ustawodawca kładzie wielokrotnie. Przykładowo, stowarzyszenie, którego statut jest niezgodny z prawem, bo nie zawiera obligatoryjnych postanowień wymienionych w art. 10 ust. 1 i 2 Pos, lub zawiera postanowienia niedopuszczalne przez prawo⁵, nie zostanie zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym, ergo – takie stowarzyszenie nie powstanie (art. 16 w zw. z art. 17 ust. 1 Pos).

Statuty i uchwały stowarzyszeń cywilnoprawnymi czynnościami prawnymi

Jak pisze P. Suski obecnie przeważa stanowisko uznające uchwały i statuty stowarzyszeń za czynności prawne. Potwierdza to analiza orzecznictwa – zapoczątkowana uchwałą składu 7 sędziów SN z dnia 15 października 1985 r., (sygn. akt III CZP 40/85)⁶, gdzie w pkt. III uzasadnienia za czynność prawną-umowę w rozumieniu prawa cywilnego uznano statut spółdzielni. Co za tym idzie, przesądzone, iż wykładnia statutu oparta jest na przepisach art. 58 i art. 65 Kc. W ślad za tą uchwałą poszło postanowienie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 czerwca 2000 r. (sygn. akt I ACa 806/2000)⁷, w którym czytamy, że statut stowarzyszenia nie stanowi powszechnie obowiązującego przepisu prawa. Jest umową wiążącą członków stowarzyszenia. Jeżeli uchwała narusza umowę, jaką jest statut, może być uchylona, ale wyłącznie w trybie przewidzianym w art. 29 ust. 1 Pos.

Ten charakter prawny statutu powoduje, że postanowienia statutu podlegają ocenie w płaszczyźnie art. 58 Kc, to jest przepisu regulującego warunki nieważności bezwzględnej czynności prawnych. Do oceny statutu należy jeszcze stosować art. 353¹ Kc statuujący zasadę swobody umów, której granice wyznacza m.in. niesprzeczność czynności prawnej z ustawami. SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 kwietnia 2003 r. (sygn. akt IV CKN 39/01)⁸, wskazał, że granicom wyznaczonym przez art. 353¹ Kc podlegają także wszelkie regulaminy przyjęte przez stowarzyszenie, jako wiążące jego członków.

Z kolei uchwały stowarzyszeń traktuje się jako czynności prawne swoiste, stanowiące oddzielną kategorię czynności prawnych zwanych uchwałami kolektywnych organów korporacyjnej osoby prawnej. To pozwala do nich stosować art. 58 § 1 Kc, zgodnie z którym czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna⁹.

Sprzeczność czynności prawnej z ustawą, o której mowa w art. 58 §1 Kc występuje, gdy czynność prawna:

- zawiera postanowienia niezgodne z ustawą, przy czym pojęcie „ustawa”, użyte w tym przepisie należy rozumieć jako każdy akt prawa powszechnie obowiązującego. Oczywiście rozporządzenia nie są ustawami, ale są aktami wykonującymi ustawy i w tym sensie są „przedłużeniem” regulacji ustawowych, co pozwala zakwalifikować je pod pojęcie „ustawa” w rozumieniu art. 58 § 1 Kc. W przypadku uchwał organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych w pierwszym rzędzie będzie chodzić o ich zgodność z Konstytucją oraz przepisami Pos i ugn. Nie mają tu żadnego znaczenia postanowienia międzynarodowych standardów zawodowych lub innych aktów stanowionych przez organizacje międzynarodowe, do których należy dana organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych.
 - nie zawiera treści nakazanych przez normę prawną,
 - nie została dokonana w przepisanej prawem formie, np. aktu notarialnego,
 - ma za przedmiot rzeczy wyłączone z obrotu (*res extra commercium*), np. nieruchomości zajęte pod drogi publiczne,
 - została dokonana przez podmiot nie mający kompetencji podmiotu do jej dokonania,
 - podjęto ją bez uzyskania wymaganego zezwolenia na jej dokonanie czynności, np. bez zezwolenia sądu opiekuńczego na czynności opiekuna dotyczące małoletniego¹⁰.
- Nieważne w świetle art. 58 § 1 Kc są także czynności prawne mające na celu obejście ustawy (dokonane *in fraudem legis*). Przez czynność dokonaną *in fraudem legis* rozumie się taką czynność, która wprawdzie nie jest objęta zakazem prawnym, ale zostaje przedsięwzięta dla osiągnięcia skutku zakazanego przez prawo. Z punktu widzenia formalnego umowa taka ma cechy niesprzeciwiające się ustawie, gdyż jej treść nie zawiera elementów wprost zabronionych przez prawo. Natomiast faktycznie (w znaczeniu materialnym) czynność taka służy realizacji celu zabronionego przez ustawę¹¹.



W ten sposób powinny być badane statuty i uchwały stowarzyszeń przez organy nadzoru i sądy. Stwierdzenie, że statut lub uchwała jest nieważna w świetle art. 58 § 1 Kc powinno prowadzić do ich uchylenia przez sąd.

Standardy zawodowe muszą być zgodne z prawem

Na szczególną uwagę pod względem zgodności z prawem zasługują uchwały, w których organizacje zawodowe starają się przyjąć wiążące dla ich członków standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Dobrym przykładem jest zbiór Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (dalej: PKZW), na który składają się Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe nr 1–3 (dalej: KSWP), Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 2 oraz Noty Interpretacyjne nr 1 i 2 przyjęte w drodze uchwał Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych (dalej: PFSRM).

Pojęcie standardów zawodowych zostało zdefiniowane w art. 4 pkt. 14 ugn, jako ustalone zgodnie z przepisami prawa reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Podkreślam, że w samej definicji standardów zawodowych ustawodawca podkreśla konieczność ich zgodności z przepisami prawa – w rozumieniu wskazanym na początku artykułu. Zwracam ponadto uwagę, że ustawa nie przewiduje w ogóle, aby elementem standardów zawodowych były uszczegółowujące ich postanowienia noty interpretacyjne. Wydaje mi się, że mnożenie rodzajów dokumentów składających się na standardy zawodowe zwiększy tylko ich nieczytelność. Poza tym, jest wątpliwe w świetle art. 4 pkt 14 ugn.

Jak dodaje się w literaturze, standardy zawodowe mają być zbiorem zasad ogólnych i szczegółowych regulujących całość profesjonalnego zachowania przy wykonywaniu czynności zawodowych. Mają mieć charakter instrukcyjny i jednolity¹².

Ich celem jest ujednoczenie praktyki zawodowej, zharmonizowanie polskich zasad wykonywania zawodu z zasadami obowiązującymi w Unii Europejskiej, ale z uwzględnieniem polskiego prawodawstwa, kształtowanie reguł postępowania związanych z odpowiedzialnością zawodową i cywilną, kształtowanie wymagań stawianych rzeczoznawcom majątkowym i oczekiwań ich klientów. Ponadto, mają stworzyć możliwość dokonywania oceny działalności konkretnej osoby za pomocą zobiektywizowanych kryteriów zawartych w standardach¹³. Podsumowując, standardy powinny regulować tzw. „kuchnie zawodu”, jak trafnie ujęła to S. Kalus, czyli wskazywać profesjonalście pewne obszary stanowiące minimum wymagań i przesłanek, którym jego praca ma odpowiadać¹⁴.

Zgodnie z art. 175 ust. 6 ugn, standardy zawodowe mają być ustalone przez organizacje zawodowe w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej (obecnie Minister Infrastruktury, zwany dalej: „Ministrem”)¹⁵. Warunkiem obowiązywania standardów zawodowych wobec rzeczoznawców majątkowych jest opublikowanie w Dzienniku Urzędowym tego Mi-

nistra komunikatu o uzgodnieniu standardów. Tylko standardy, wobec których ukazał się taki komunikat, mogą stanowić podstawę wykonywania czynności zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego. Z drugiej strony, tylko takie standardy zawodowe są wzorcem kontroli wykonania czynności zawodowych stosowanym w postępowaniu z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego.

Omówioną definicję standardów zawodowych oraz procedurę ich ustalania i uzgadniania wprowadzono do ugn dopiero z dniem 22 września 2004 r., ustawą z 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 141, poz. 1492, z późn. zm.). Jak wskazano w uzasadnieniu tej nowelizacji, wprowadzenie obowiązku uzgadniania standardów zawodowych z ministrem (wówczas jeszcze prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, dalej: „PUMiRM”¹⁶) podyktowane było koniecznością czuwania przez ten organ nad zachowaniem ich zgodności z przepisami prawa¹⁷.

Wcześniej standardy zawodowe były po prostu ustalane przez organizacje zawodowe, bez konieczności ich uzgodnienia z ministrem – np. pierwsze standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych zostały uchwalone przez Radę Krajową PFSRM 4 maja 1995 r.¹⁸, standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami dnia 19 grudnia 2003 r. Rady Krajowej Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości w Łodzi¹⁹, czy standardy zawodowe licencjonowanych zarządców nieruchomości Polskiej Federacji Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości z 6 maja 2005 r.²⁰ Nie było wówczas nałożonej przepisami prawa konieczności publikowania komunikatu o dokonanym uzgodnieniu.

Z brzmienia art. 175 ust. 1 ugn wynika, że zasada wykonywania czynności zawodowych zgodnie ze standardami zawodowymi dotyczy wszystkich rzeczoznawców majątkowych, także niezrzeszonych w organizacjach zawodowych. Póki co, rzeczoznawcy nie są zobowiązani do przynależenia do organizacji zawodowych. Podkreślił to NSA w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 czerwca 2004 r. (sygn. akt I SA 2500/02)²¹: „Standardy zawodowe powołane w uzasadnieniach zaskarżonych decyzji zostały wprowadzone przez PFSRM. Co prawda przynależność do tych stowarzyszeń nie jest obowiązkowa i duża część rzeczoznawców nie jest zrzeszona w żadnym z nich, jednakże twierdzenie, że standardy te nie wiążą skarżącego nie wydaje się trafne. Wszak art. 175 ust. 1 ugn nakazuje rzeczoznawcy majątkowemu wykonywanie czynności szacowania nieruchomości m.in. zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, a zatem, standardy te wiążą skarżącego z mocy powołanego przepisu.”

Z chwilą wejścia w życie przepisów o trybie uzgadniania standardów zawodowych z Ministrem oraz publikowaniu o tym komunikatu, NSA zmodyfikował swój pogląd wskazując, że do czasu opublikowania komunikatu Ministra o uzgodnieniu standardu dla danego zawodu nie ma standardów obowiązujących wszystkich rzeczoznawców zawodo-



wych, czemu dał wyraz w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 maja 2005 r. (sygn. akt I OSK 1435/04)²²: „W sytuacji kiedy nie można wskazać konkretnego standardu jako powszechnie obowiązującego (...) niezastosowanie się do tego standardu nie może samo przez się stanowić podstawy do wydania decyzji administracyjnej w postępowaniu dotyczącym odpowiedzialności zawodowej.”. NSA tym samym jednoznacznie podkreślił następującą zasadę – dopóki standardy nie zostaną uzgodnione z Ministrem, dopóty nie mogą stanowić wzorca kontroli czynności zawodowych w postępowaniu wyjaśniającym przed KOZ, ergo – nie stanowią dla rzeczoznawcy majątkowego wiążącej podstawy wykonywania czynności zawodowych.

W stosunku do rzeczoznawców majątkowych ukazał się 4 stycznia 2010 r. komunikat Ministra Infrastruktury w sprawie uzgodnienia standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”²³. Zatem, tylko przy sporządzaniu wyceny dla tego celu rzeczoznawca zobowiązany jest stosować ten standard zawodowy. Jeśli w postępowaniu z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców zarzuty dotyczą wykonanej wyceny dla tego celu, to ten standard zawodowy będzie stanowił jedną z podstaw oceny tych czynności. Ciągłe trwają prace nad uzgodnieniem standardów zawodowych: KSWP 1 i KSWP 2²⁴.

W świetle powyższego, trudno zrozumieć, dlaczego dotąd w § 12 pkt. 11 Statutu PFSRM, jednym ze sposobów realizacji celów postawionych Federacji jest opracowywanie i rozpowszechnianie standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, jako reguł postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego²⁵. Wydaje się, że to postanowienie statutu powinno zostać uzupełnione o odniesienie do art. 175 ust. 6 ugn. Obecnie, można odnieść wrażenie, że § 12 pkt 11 Statutu PFSRM przyznaje Federacji prawo stanowienia standardów zawodowych samodzielnie, które mają wiązać rzeczoznawców majątkowych.

Zgadzam się całkowicie z jednoznacznym poglądem prof. S. Kalus, iż standardy uchwalone w dniach 12–13 grudnia 2007 r. przez Radę Krajową PFSRM nie mogły być, bez uzgodnienia z właściwym ministrem, uznane za obowiązujące. Dlatego też uchwała Rady Krajowej PFSRM, z której wynikało, że obowiązują one od 1 stycznia 2008 r., bez takiego uzgodnienia była sprzeczna z prawem²⁶.

W tym kontekście trudne do zrozumienia jest radykalne stanowisko władz PFSRM, wyrażone w uchwale Rady Krajowej PFSRM z dnia 7 kwietnia 2009 r. nr 13/09, a rozpowszechnione w „Informacji Komisji Standardów o zasadach stosowania od 1 czerwca w 2009 r. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) przez rzeczoznawców zrzeszonych w stowarzyszeniach tworzących Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM)”, iż PKZW obowiązują członków stowarzyszeń tworzących tę Federację²⁷. Chociaż jednocześnie zastrzeżono, że przy stosowaniu standardów międzynarodowych i europejskich do wyceny,

pierwszeństwo mają regulacje metodyczne zawarte w przepisach prawa obowiązujących w Polsce, ale z podkreśleniem konieczności uwzględniania przy tym zapisów PKZW²⁸.

A przecież rzeczoznawca majątkowy, zrzeszony w stowarzyszeniu wchodzącym w skład PFSRM, w innym stowarzyszeniu, czy też w ogóle niezrzeszony, w świetle art. 175 ust. 1 i 6 ugn obowiązany jest do stosowania przy wykonywaniu czynności zawodowych wyłącznie standardów zawodowych ustalonych przez organizacje zawodowe, uzgodnionych przez Ministra i co do których ukazał się na temat komunikat w Dzienniku Urzędowym Ministra. Zatem wyrazić trzeba jednoznaczne stanowisko, że zapisy PKZW, zawarte w nich KSWP i Noty Interpretacyjne nie są wiążące dla żadnego rzeczoznawcy majątkowego.

Ustawowa, czy „standardowa” wartość rynkowa nieruchomości?

Z powyższego punktu widzenia interesująca jest dyskusja, jaka przetoczyła się ostatnio na łamach „Rzeczoznawcy majątkowego”, dotycząca definicji pojęcia „wartość rynkowa nieruchomości”. Istota sporu dotyczy tego, czy wartość rynkowa nieruchomości ma być ustalana dla optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości, co obligowałoby rzeczoznawcę majątkowego do ustalania najkorzystniejszego sposobu jej użytkowania, czy też jest to jeden z rodzajów wartości rynkowej, obok wartości rynkowej dla aktualnego lub alternatywnego sposobu użytkowania nieruchomości²⁹.

Tłem dla tej dyskusji są bardzo jednoznaczne postanowienia pkt 1.1.6 w zw. z pkt. 3.6 KSWP 1. Wymaga się w nich od rzeczoznawcy majątkowego, by w celu określenia wartości rynkowej ustalał najkorzystniejszy sposób użytkowania nieruchomości, czyli jej wykorzystanie, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewnia największą wartość wycenianej nieruchomości. W toku omawianej dyskusji podnosi się, że jest to zgodne z Europejskimi Standardami Wyceny opracowanymi przez Europejską Grupę Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA). Z drugiej strony wytacza się argument o nieuwzględnieniu tego rodzaju wartości rynkowej w polskim prawodawstwie.

Z punktu widzenia radcy prawnego, nie oceniając argumentów merytorycznych stron tego „sporu” i nie chcąc opowiadać się po którejś z jego stron, kluczowe znaczenie ma to, czy polskie prawodawstwo uwzględnia wartość rynkową dla optymalnego (najbardziej korzystnego) sposobu użytkowania nieruchomości. Analiza przepisów ugn, ustaw podatkowych, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.) daje odpowiedź negatywną.

Na różnicę między definicją wartości rynkowej przyjętej w polskim ustawodawstwie a definicjami przyjętymi przez Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny (IVSC) i TEGoVA



wskazuje K. Grzesik³⁰. Jednakże pan dyrektor H. Jędrzejewski podkreśla, że organizacje te nie są żadnymi organami Unii Europejskiej i dlatego zalecenia tych organizacji, w tym proponowane przez nie brzmienie standardów zawodowych, nie mogą być stawiane ponad prawem obowiązującym w poszczególnych krajach, ani nie obligują do zmiany prawa³¹.

W mojej ocenie racja jest po stronie H. Jędrzejewskiego. Wyraźnie trzeba potwierdzić, że TEGoVA i IVSC są tylko prywatnymi organizacjami *non for profit* zrzeszającymi inne organizacje rzeczoznawców majątkowych z różnych państw³². Dlatego uchwały tych organizacji nie mają żadnego wiążącego wpływu na ustawodawstwo państw, w których siedziby mają ich członkowie. Co za tym idzie, nie mają one żadnych instrumentów prawnych przymuszających państwa do dostosowania prawodawstwa do zaleceń tych organizacji. Zatem ich działalność odbywa się w sferze wymiany doświadczeń, tworzenia teoretycznych podstaw wyceny. Praktyka zaś musi być osadzona w rzeczywistości prawnej danego państwa. Polski rzeczoznawca majątkowy związany jest w swej praktyce polskimi przepisami prawa, a w drugiej kolejności standardami zawodowymi, o ile zostaną one przyjęte w drodze wskazanej w art. 175 ust. 6 ugn.

Zupełnie na marginesie dodam, że prawodawstwo Unii Europejskiej, które jako jedyne wywiera bezpośredni wpływ na treść przepisów prawa obowiązujących w jej państwach członkowskich, nie reguluje w ogóle pojęcia wartości rynkowej nieruchomości w sposób uniwersalny, wiążący rzeczoznawców przy szacowaniu nieruchomości. A już na pewno, żaden przepis prawa pochodnego Unii nie definiuje tej wartości wyłącznie w odniesieniu do optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości. Pojęcie „wartość rynkowa” występuje wyłącznie w unijnych aktach prawnych dotyczących spółek handlowych, rynku kapitałowego, papierów wartościowych, banków i instytucji kredytowych³³.

Często przywoływany w przytoczonej wyżej dyskusji na łamach „Rzeczoznawcy Majątkowego” przepis Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/111/WE z dnia 16 września 2009 r. zmieniająca dyrektywy 2006/48/WE, 2006/49/WE i 2007/64/WE w odniesieniu do banków powiązanych z centralnymi instytucjami, niektórych pozycji funduszy własnych, dużych ekspozycji, uzgodnień w zakresie nadzoru oraz zarządzania w sytuacji kryzysowej (Dz. Urz. L 302, 17/11/2009 str. 97–119), który definiuje pojęcie wartości nieruchomości należy odczytywać w całym kontekście.

Dyrektywa ta dokonała zmiany brzmienia art. 115 ust. 1 Dyrektywy 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 czerwca 2006 r. w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe (Dz. Urz. L 177 z 30.6.2006, str. 1–200). Stanowi on, że do celów sekcji 5 Dyrektywy 2006/48/WE pt. „Duże zaangażowania”, instytucja kredytowa może obniżyć wartość ekspozycji do 50 % wartości danej nieruchomości mieszkalnej, o ile zostanie spełniony jeden z poniższych warunków:

- a) ekspozycja jest zabezpieczona hipoteką na nieruchomości mieszkalnej lub udziałami w fińskich przedsiębiorstwach mieszkaniowych działających zgodnie z fińską ustawą o przedsiębiorstwach mieszkaniowych z 1991 r. lub późniejszymi odpowiadającymi jej aktami prawnymi;
- b) ekspozycja dotyczy transakcji leasingowej, na mocy której leasingodawca zachowuje pełny tytuł własności do nieruchomości mieszkalnej będącej przedmiotem transakcji dopóty, dopóki leasingobiorca nie zrealizuje posiadanej opcji kupna.

Wartość nieruchomości wyliczana jest, w sposób zadowalający dla właściwych organów, na podstawie ostrożnych standardów wyceny ustanowionych przepisami ustawowymi, wykonawczymi lub administracyjnymi. W przypadku nieruchomości mieszkalnych wycenę przeprowadza się przynajmniej raz na trzy lata.

Zatem, po pierwsze, ta definicja wartości nieruchomości przyjęta jest wyłącznie na potrzeby spraw uregulowanych w sekcji 5 Dyrektywy 2006/48/WE, a po drugie, w ogóle nie wskazuje optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości jako odniesienia dla ustalania wartości nieruchomości.

Normatywna, legalna definicja pojęcia „wartość rynkowa nieruchomości” zawarta jest w art. 151 ust. 1 ugn. Według tego przepisu stanowi ją **najbardziej prawdopodobna cena**, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Ustawodawca nie dał żadnej wskazówki jak rozumieć to, że cena jest „najbardziej prawdopodobna”. Sięgając do definicji słownikowej wyrazu „prawdopodobny” można uznać, że ustawodawcy chodziło o taką cenę, co do której można przypuszczać, że jest prawdziwa lub taką, która przypuszczalnie wystąpi³⁴.

Warto zwrócić uwagę na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 23 września 2010 r. (sygn. akt VI ACA 36/10)³⁵. Sąd wywiódł, że cena nabycia nieruchomości w konkretnej transakcji nie zawsze odpowiada obiektywnej wartości rynkowej tej nieruchomości. Nieruchomość może być nabyta bowiem zarówno poniżej, jak i powyżej jej średniej ceny rynkowej. To doprowadziło Sąd do uznania, że zgodnie z art. 151 ust. 1 ugn, wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, a nie cena faktycznie ustalona w umowie sprzedaży, możliwa do uzyskania na rynku, z uwzględnieniem innych transakcji rynkowych oraz przy przyjęciu założeń wskazanych w tym przepisie.

Z kolei w przypadku określania wartości rynkowej nieruchomości dla celów odszkodowania wskazano jednoznacznie, że następuje to według aktualnego lub alternatywnego



sposobu jej użytkowania (art. 134 ust. 3 i 4 ugn). W mojej ocenie oznacza to, że przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla innych celów, niż odszkodowanie, do wyboru rzeczoznawcy należy jej ustalenie w odniesieniu do optymalnego, aktualnego lub alternatywnego sposobu użytkowania. Ustawodawca wskazał, że ma to być poszukiwanie najbardziej prawdopodobnej ceny nieruchomości. Nie wskazał natomiast, dla jakiego sposobu użytkowania nieruchomości ma być ta wartość określana. Natomiast przy określaniu wartości rynkowej dla celów odszkodowania rzeczoznawca związany jest regulacjami art. 134 ust. 3 i 4 ugn.

W związku z tym, uważam za sprzeczne z art. 151 ust. 1 ugn nakładanie na rzeczoznawców majątkowych, w drodze aktów nienormatywnych, obowiązku ustalenia sposobu wyłącznie najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości przy określaniu wartości rynkowej. Takie postanowienie w sposób nieuprawniony ogranicza sposób wykonania wyceony przez rzeczoznawcę. Podobnie, takie postanowienie uważa należy za sprzeczne z art. 134 ust. 3 i 4 ugn. Zachodzi tu niezgodność literalna – wymienione przepisy nie dają rzeczoznawcy możliwości odstąpienia od ustalania wartości rynkowej w odniesieniu do aktualnego lub alternatywnego sposobu użytkowania nieruchomości.

Ponadto przypominam, że według art. 4 pkt 14 ugn standardy zawodowe są regułami postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego ustalone zgodnie z przepisami prawa. Zatem organizacje zawodowe powinny dostosowywać standardy do obowiązującego ustawodawstwa, a nie próbować wprowadzać do nich zapisy, które być może są merytorycznie uzasadnione, ale nie są zgodne z prawem.

Organ nadzoru – starosta

Ustanowienie w ustawie nadzoru nad stowarzyszeniami służyć ma wykonywaniu przez organy administracji publicznej pieczy nad tym, czy działalność stowarzyszeń jest zgodna z prawem.

Każde stowarzyszenie podlega nadzorowi starosty właściwego ze względu na siedzibę stowarzyszenia (art. 8 ust. 5 pkt 2 Pos). Ponieważ stowarzyszenia rejestrowane w KRS są osobami prawnymi w rozumieniu Kc, toteż ich siedzibą jest miejscowość wskazana w statucie, a jeśli statut o tym milczy, jest to miejscowość, w której siedzibę ma zarząd stowarzyszenia (art. 41 Kc). Nadzór dotyczy także stowarzyszeń zwykłych, nierejestrowanych w KRS i nieposiadających osobowości prawnej. Skoro z mocy art. 43 Pos do stowarzyszeń zwykłych stosuje się przepisy tej ustawy odnoszące się do stowarzyszeń podlegających rejestracji sądowej, w tym przepisy dotyczące nadzoru nad stowarzyszeniami, z wyjątkiem przepisów wyraźnie wskazanych, to trzeba uznać, że one również podlegają nadzorowi – potwierdził to SN w postanowieniu z 29 kwietnia 2005 r. (sygn. akt V CK 506/04)³⁶.

Pojęcie nadzoru i środki nadzoru

Pojęcie nadzoru jest pojęciem szerszym niż kontrola. Można powiedzieć, że w nadzorze zawiera się przede wszystkim kontrola i jeszcze coś więcej. To „więcej” polega na przyznanej organowi nadzoru możliwości władczego wpływania na podmiot nadzorowany. Przy kontroli organ kontrolujący ma tylko możliwość wskazywania stwierdzonych uchybień i oczekiwania odniesienia się do tego przez podmiot kontrolowany. Ta szczególna cecha nadzoru powoduje, że środki i kryteria nadzoru muszą być ściśle określone w ustawie.

W przypadku nadzoru nad stowarzyszeniami środki nadzoru zostały określone w rozdziale 3 Pos pt. „Nadzór nad stowarzyszeniami”. Starosta został wyposażony w prawo żądania dostarczenia przez zarząd stowarzyszenia, w wyznaczonym terminie, odpisów uchwał walnego zebrania członków i żądania od władz stowarzyszenia niezbędnych wyjaśnień (art. 25 pkt 1 i 3 Pos). W razie niezastosowania się stowarzyszenia do tych żądań, sąd, na wniosek starosty, może nałożyć na nie grzywnę w wysokości jednorazowo nie wyższej niż 5.000 zł. Skoro w przepisie wskazano górną granicę jednorazowo wymierzonej grzywny oznacza to, że grzywna może być nakładana wiele razy, każdorazowo do wysokości 5.000 zł, aż do czasu, gdy grzywna przymusi władze stowarzyszenia do wykonania żądań starosty.

Od grzywny sąd może zwolnić, jeżeli po jej wymierzeniu stowarzyszenie niezwłocznie zastosuje się do wymagań starosty. Stowarzyszenie w terminie 7 dni może wystąpić do sądu o zwolnienie od grzywny (art. 26 Pos).

Literalnie art. 25 pkt 3 Pos stanowi, że organ nadzoru może żądać dostarczenia odpisów uchwał tylko jednego organu stowarzyszenia – walnego zebrania członków. Jednakże na podstawie pkt 3 tego przepisu starosta może zażądać udzielenia od każdego organu stowarzyszenia wyjaśnień w sprawach, których zakresu żaden przepis Pos nie określa. Zatem nie ma przeszkód, by na podstawie tego przepisu starosta zażądał wyjaśnień co do treści uchwały podjętej np. przez zarząd stowarzyszenia.

Inna wykładnia art. 25 pkt 3 Pos stanowiłaby przeszkodę dla stosowania przez starostę art. 28 Pos. Hipoteza tego przepisu, czyli stan faktyczny, w którym znajduje on zastosowanie, jest bardzo szeroka, gdyż ujęto ją następująco: „*W razie stwierdzenia, że działalność stowarzyszenia jest niezgodna z prawem lub narusza postanowienia statutu w sprawach, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2...*”. Zatem starosta musi mieć możliwość zbadania działalności stowarzyszenia szeroko pojętej, znacznie szerzej, niż tylko badanie uchwał walnego zebrania członków.

Jednocześnie art. 28 Pos wyznacza dwa kryteria nadzoru:

- 1) zgodność działalności stowarzyszenia z prawem;
- 2) zgodność z obligatoryjnymi postanowieniami statutu stowarzyszenia – chodzi tu głównie o tryb podejmowania czynności przez stowarzyszenie, bo rolą statutu każ-



dej osoby prawnej jest uregulowanie jej ustroju, organizacji i sposobu działania (art. 35 i art. 38 Kc), przepisy prawa nie regulują bowiem procedury zwoływania i prowadzenia obrad organów stowarzyszenia pozostawiając to materii statutowej.

Środki nadzoru zostały uregulowane w art. 28 w zw. z art. 29 ust. 1 Pos. Ich dolegliwość została uzależniona od stwierdzonego przez starostę rodzaju i stopnia stwierdzonych nieprawidłowości w działalności stowarzyszenia. Jest to przejaw tzw. zasady niezbędności (proporcjonalności) stosowania środków nadzoru, wywiedzionej z zasady demokratycznego państwa prawnego oraz z art. 31 Konstytucji. Zgodnie z tą zasadą działania organu nadzoru powinny być właściwe, konieczne i umiarkowane. „Właściwe” jest działanie pozwalające na osiągnięcie celu wyznaczonego miarą interesu publicznego. „Konieczność” działania występuje, gdy organ nadzoru nie ma możliwości podjęcia innych działań, mniej uciążliwych dla nadzorowanego, „umiarkowanie”, gdy oszczędza się uciążliwości nadzorowanemu³⁷.

W ramach środków nadzoru starosta może:

- 1) wystąpić do władz stowarzyszenia o usunięcie nieprawidłowości w określonym terminie,
- 2) udzielić ostrzeżenia władzom stowarzyszenia,
- 3) wystąpić do sądu rejestrowego o:
 - a. udzielenie upomnienia władzom stowarzyszenia,
 - b. uchylenie niezgodnej z prawem lub statutem uchwały stowarzyszenia,
 - c. rozwiązanie stowarzyszenia, jeżeli jego działalność wykazuje rażące lub uporczywe naruszenie prawa albo postanowień statutu i nie ma warunków do przywrócenia działalności zgodnej z prawem lub statutem. Rozpoznając wniosek o rozwiązanie stowarzyszenia, sąd może zobowiązać władze stowarzyszenia do usunięcia nieprawidłowości w określonym terminie i zawiesić postępowanie. W razie bezskutecznego upływu terminu, sąd, na wniosek organu nadzorującego lub z własnej inicjatywy, podejmie zawieszone postępowanie i orzeknie o rozwiązaniu stowarzyszenia (art. 29 ust. 3 Pos).

Przepisy Pos nie nakładają na starostę obowiązku stopniowania stosowanych środków nadzoru. Oznacza to, że nie musi on najpierw zastosować łagodniejszego środka nadzoru, zanim zastosuje środek ostrzejszy. W danym stanie faktycznym, stwierdzony stopień naruszeń prawa może być tak wysoki, że starosta od razu wystąpi do sądu, np. o uchylenie uchwały. Natomiast na pewno nie można zastosować więcej, niż jednego, środka nadzoru jednocześnie³⁸.

Czynności nadzorcze starosty i zastosowane przez niego środki nadzorcze nie podlegają zaskarżeniu przez stowarzyszenie. Inaczej jest ze środkami nadzoru zastosowanymi przez sąd. Ponieważ zapadają one w formie postanowień, w postępowaniu nieprocesowym, toteż stowarzyszenie może od nich wnieść apelację (art. 518 KPC).

Kto inicjuje postępowanie nadzorcze?

Nadzór nad stowarzyszeniami wykonywany jest przez starostę „z urzędu”. Jednakże sygnałem do wszczęcia podjęcia czynności nadzorczych może być zawiadomienie o nieprawidłowościach w działaniu stowarzyszenia dokonane przez każdą osobę, niekoniecznie przez członka tego stowarzyszenia. Jeśli starosta, mimo takiego zawiadomienia, nie podejmuje czynności nadzorczych, można skierować do rady powiatu skargę na zaniedbanie wykonywania tego zadania przez starostę (art. 227 w zw. z art. 229 pkt 4 KPA i art. 8 ust. 5 pkt 2 Pos).

Rzecznik nadzoru zobowiązany uchwałą stowarzyszenia do przestrzegania standardów zawodowych, co do których istnieje wątpliwość co do ich zgodności z prawem, może też, w razie braku reakcji starosty na jego zawiadomienie o niezgodnym z prawem działaniu stowarzyszenia, skorzystać ze środka prawnego przewidzianego w art. 88 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592, z późn. zm., dalej: „usp”). Rzecznik ma bowiem interes prawny w tym, aby starosta podjął czynności nadzorcze wobec takiego stowarzyszenia. Ten interes prawny wywodzony jest stąd, że zgodnie z art. 175 ust. 1 ugn rzecznik majątkowy zobowiązany jest do podejmowania czynności zawodowych zgodnie ze standardami zawodowymi w rozumieniu art. 4 pkt 14 ugn i przyjętymi w trybie określonym w art. 175 ust. 6 ugn. W związku z czym, niepodjęcie przez starostę czynności nadzorczych wobec stowarzyszenia, które zobowiązuje swych członków do stosowania uchwał niezgodnych z prawem, jako standardów zawodowych, narusza interes prawny rzecznika majątkowego. Na podstawie art. 88 usp, w zw. z art. 87 usp, powinien najpierw wezwać starostę do usunięcia stanu naruszenia prawa polegającego na braku podjęcia czynności nadzorczych wobec stowarzyszenia. Jeśli to wezwanie okaże się bezskuteczne, rzecznik może wnieść skargę do sądu administracyjnego o nakazanie wojewodzie, jako organowi nadzoru nad działalnością organów powiatu, podjęcie czynności nadzorczych wobec stowarzyszenia, na koszt i ryzyko powiatu (art. 88 ust. 2 usp). Termin do wniesienia takiej skargi wynosi 30 dni od doręczenia odpowiedzi starosty na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa. Jeśli takiej odpowiedzi starosta nie udzielił, to termin ten wynosi 60 dni od dnia wniesienia przez rzecznika tego wezwania do starosty (art. 53 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz. U. Nr 153, poz. 1270, z późn. zm.).

Prawo wniesienia wniosku do sądu o zastosowanie któregośkolwiek ze środków przewidzianych w art. 29 ust. 3 Pos przysługuje wyłącznie staroście. Jego bezczynność w tym zakresie można zaskarżyć w jeden z wyżej omówionych sposobów.

Należy jeszcze na marginesie zaznaczyć, że prawo złożenia do sądu wniosku o zastosowanie jednego ze środków nad-



zorczych przysługuje ponadto prokuratorowi. Dla skuteczności takiego wniosku prokuratora nie jest konieczne podjęcie czynności nadzorczych przez starostę.

Skutki nieważności czynności prawnej

Pamiętając o wyżej opisanej kwalifikacji uchwał stowarzyszeń jako czynności prawnych w rozumieniu Kc, należy wskazać następujące skutki nieważności czynności prawnej:

- Czynność prawna jest nieważna od początku (*ab initio*). Od chwili jej dokonania nie wywołuje zamierzonych skutków prawnych. Nieważność ma zatem charakter pierwotny, nie następczy.
- Nieważność działa *erga omnes*, tj. każdy może się na nią powołać (zarówno strony nieważnej czynności prawnej, jak i ich następcy prawni, wierzyciele i inne osoby, które mają w tym interes prawny).
- Nieważność ma charakter definitywny, tj. czynność prawna nie staje się ważna, gdy przyczyny nieważności odpadną. Nieważna czynność prawna nie podlega konwalidacji zgodnie z zasadą *quod ab initio vitiosum est, non potest in tractu temporis conualescere*. Od reguły tej przewiduje się niekiedy wyjątki, które zostaną omówione niżej. W pozostałych przypadkach dla wywołania zamierzonych skutków prawnych konieczne jest dokonanie nowej, już ważnej czynności prawnej.
- Nieważność jest niestopniowalna, tj. czynność nie może być w większym lub mniejszym stopniu nieważna, lecz jest albo ważna albo nieważna. Odrębną kwestią pozostaje natomiast nieważność części czynności prawnej (art. 58 § 3 Kc), o czym niżej.
- Nieważna czynność prawna nie wywołuje zamierzonych przez strony skutków prawnych³⁹.

Odpowiedzialność odszkodowawcza organizacji zawodowych

Dokonanie nieważnej czynności prawnej może również rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą. W przypadku stowarzyszeń podstawą tej odpowiedzialności będzie art. 415 i 416 Kc. Rodzi również prawo żądania ustalenia nieważności czynności prawnej (art. 189 KPC)⁴⁰.

Wyobraźmy sobie sytuację, w której rzeczoznawca majątkowy z zastosowaniem postanowień uchwały organizacji zawodowych sporządza operat szacunkowy. W toku postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej zostaje wykazane, że czynności zawodowe podjęte przez tego rzeczoznawcę są niezgodne z prawem, aczkolwiek były one zgodne z uchwałą organizacji zawodowej, i taką linię obrony rzeczoznawca przyjął⁴¹.

Jednocześnie strona transakcji, której podstawą była wartość nieruchomości określona w tym operacie szacunkowym uznaje, że w wyniku wyceny dokonanej niezgodnie z prawem poniosła szkodę (np. sprzedała nieruchomość zbyt

tanio lub kupiła zbyt drogo). Pozywa więc rzeczoznawcę o odszkodowanie i sprawę wygrywa. Sąd orzeka wobec rzeczoznawcy obowiązek naprawienia szkody przez zapłatę określonej sumy pieniężnej.

W pierwszej kolejności roszczenie powinno zostać zaspokojone przez ubezpieczyciela rzeczoznawcy majątkowego, na podstawie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (art. 822 Kc), chyba, że rzeczoznawca wyrządził szkodę umyślnie – za takie przypadki ubezpieczyciel nie odpowiada (art. 827 §1 Kc). Z chwilą naprawienia szkody przez ubezpieczyciela zyskuje on wobec rzeczoznawcy za nią odpowiedzialnego tzw. regres (art. 828 § 1 Kc). To znaczy, że ubezpieczyciel może od rzeczoznawcy dochodzić zwrotu zapłaconej kwoty.

Jeśli ubezpieczyciel wystąpi przeciwko rzeczoznawcy z roszczeniem regresowym i rzeczoznawca zapłaci żadaną kwotę, to z kolei w majątku rzeczoznawcy powstaje szkoda. Szkoda spowodowana jest tym, że był on zobowiązany do wyrównania ubezpieczycielowi uszczerbku, poniesionego przez niego z powodu naprawienia szkody wyrządzonej przez rzeczoznawcę jego klientowi. Ta zaś została wyrządzona przez działanie rzeczoznawcy, które było zgodne z uchwałą organizacji zawodowej, ale zostało uznane za niezgodne z prawem.

Rzeczoznawca powinien wtedy doprowadzić do uchylecia uchwały stowarzyszenia, w oparciu o którą wykonywał czynności zawodowe, przez sąd, w trybie art. 29 ust. 1 pkt 3 Pos, bądź wystąpić do sądu z powództwem o ustalenie nieważności tej uchwały, na podstawie art. 189 KPC. Pozwoli mu to z kolei na uzyskanie od organizacji zawodowej odszkodowania za to, że działanie zgodne z jej uchwałami okazało się niezgodne z prawem i stało się przyczyną wyrządzenia przez niego szkody jego klientowi.

Podstawą przypisania odpowiedzialności odszkodowawczej organizacji zawodowej jest art. 416 Kc. Dla przypisania winy pewnej strukturze organizacyjnej szczególnie pomocna jest koncepcja tzw. winy anonimowej (bezimiennej). Pozwala ona uznać winę określonej jednostki organizacyjnej na podstawie ustaleń niewłaściwego postępowania bliżej niezidentyfikowanych osób fizycznych, działających w danej strukturze⁴².

Wracając do tego nieszczęsnego rzeczoznawcy, który wykonał wycenę zgodnie z postanowieniami niezgodnej z prawem uchwały organizacji zawodowej, jego sytuacja jest nie do pozazdroszczenia. Po pierwsze: otrzymał karę dyscyplinarną za wykonywanie czynności zawodowych niezgodnie z prawem – to, że wykonywał je zgodnie z uchwałą może mieć jedynie wpływ na wymiar kary i jej rodzaj, a nie na poniesienie przez niego odpowiedzialności zawodowej. Po drugie: został zobowiązany do naprawienia szkody, którą wyrządził przez to, że sporządził operat szacunkowy zgodnie z uchwałą sprzeczną z prawem.

Taki rzeczoznawca jest wzięty w swoje „kleszcze”. Gdyby bowiem nie zastosował się do uchwały organizacji zawodowej mógłby stanąć przed sądem koleżeńskim lub ko-



misją etyki danej organizacji za postępowanie sprzeczne z jej uchwałami. Wskazać trzeba, że realizacja uchwał stowarzyszeń jest często statutowym obowiązkiem członków⁴³. Z drugiej strony, zastosowanie się do uchwały wyrządziło szkodę jego klientowi.

Pozostaje jeszcze możliwość poniesienia przez rzeczoznawcę odpowiedzialności karnej. Nie można wykluczyć, że chcąc uczynić zadość wiążącym go uchwałąm organizacji zawodowej, chociaż równie dobrze może to wystąpić przy skrupulatnym przestrzeganiu przepisów prawa, rzeczoznawca nieco „naciągnie” fakty. Istnieje ryzyko popełnienia przez niego przestępstwa tzw. fałszu intelektualnego art. 271 § 1 KK.

Zwracam w tym zakresie uwagę na stanowisko SN wyrażone w wyroku z 13 maja 2008 r. (sygn. akt V KK 428/07)⁴⁴, zgodnie z którym rezultat pracy rzeczoznawcy pod każdym względem powinien poświadczać prawdę. Jak podkreślił SN, jest wymogiem ustawowym, by operat szacunkowy określał rzeczywistą wartość rynkową nieruchomości i w tym znaczeniu poświadczał prawdę. Warunkiem uzyskania takiego rezultatu jest posłużenie się przez rzeczoznawcę zgodnymi z aktualnym stanem faktycznym i prawnym przesłankami wyceny nieruchomości. W omawianym wypadku nie został on spełniony.

Okolicznością obciążającą oskarżonego w tej sprawie było to, że nie opierał się on na przesłankach wyceny odpowiadających rzeczywistości, lecz na hipotetycznych założeniach co do rodzaju nieruchomości i przeznaczenia jej w miejscowym planie. Wiedział on, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kwalifikuje działkę jako przeznaczoną pod uprawy rolne i leśne, ale wyceniając potraktował ją jako teren zurbanizowany. Opierał się na zapewnieniach zleceniodawców, że będą zabiegać o zmianę przeznaczenia gruntu w związku z zamiarem wykorzystania go pod zabudowę.

Zdaniem SN, było więc oczywiste, że dokonana przez oskarżonego wycena nieruchomości nie uwzględniała rzeczywistych jej cech przesądzających o wartości rynkowej, lecz założenia narzucone przez zleceniodawców, uwzględniające wyobrażone przez nich zmiany, spodziewane w przyszłości. Natomiast cel wyceny zmierzał do spełnienia jak najbardziej aktualnych zamierzeń zleceniodawców, co zostało wyartykułowane w treści operatu. Miała ona służyć do rozliczeń i transakcji między stronami oraz do pozyskiwania kredytów bankowych.

Podsumowanie

Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych powinny brać pod uwagę interes poszczególnych osób wykonujących czynności zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości. Odpowiedzialność za swoich członków, a także rzeczoznawców pozostających poza strukturami organizacji, ale uznających ich autorytet, powinna przejawiać się w porządkowaniu poglądów na sposób wykonywania czynności zawodowych.

Czym innym jest bowiem umożliwianie dyskusji przedstawicieli środowiska na łamach periodyków wydawanych przez organizacje zawodowe, w czasie konferencji przez nie organizowanych itp., a czym innym jest stanowienie uchwał, które mają wpływać na sposób wykonywania czynności zawodowych przez rzeczoznawców.

W tym drugim przypadku, odpowiedzialność organizacji zawodowych za rzeczoznawców stosujących się do tych uchwał jest szczególna. **Organizacje muszą być świadome tego, na jakie konsekwencje narażony jest rzeczoznawca stosujący się do uchwały stowarzyszenia, która nie jest zgodna z polskim prawem.** I bez znaczenia są tu racje merytoryczne, czy zobowiązania danej organizacji zawodowej wobec organizacji międzynarodowych, co do uzgodnienia polskich zasad wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego z zasadami stanowionymi przez te organizacje.

Póki co, rzeczoznawca majątkowy działający na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej związany jest przepisami prawa powszechnie obowiązującego. To jest podstawa wykonywania i oceny jego pracy. Podstawa jego odpowiedzialności zawodowej, cywilnej, karnej i wobec klienta.

W tym kontekście, tytułowa odpowiedzialność organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych nabiera szczególnego wymiaru.

Przypisy:

1. Zgodnie z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lutego 2008 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami (Dz. U. Nr 31, poz. 189, z późn. zm.) organizatorami praktyk zawodowych jest związek organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, w związku z czym do takiego związku kandydat składa wniosek o odbycie praktyki zawodowej i wydanie dziennika praktyki zawodowej (§7 ust. 1 rozporządzenia), a zgodnie z §2 pkt 5 tego rozporządzenia prowadzącym praktykę zawodową może być m.in. organizacja zawodowa, z zastrzeżeniem spełnienia warunków wskazanych w § 8 ust. 3 rozporządzenia. Wreszcie, po zakończeniu praktyki zawodowej prowadzący praktykę potwierdza w dzienniku praktyki zawodowej zrealizowanie jej programu, a organizator praktyki zawodowej sprawdza oraz potwierdza spełnienie warunków jej odbycia poprzez złożenie podpisów (§ 13 ust. 1 rozporządzenia).
2. Sprawa opisana w Ł. Jędruszak „Odpowiedzialność w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami” Warszawa 2010.
- 3–4. Pkt 5 komentarza do art. 10 Pos, [w:] P. Suski „Stowarzyszenia i fundacje” Warszawa 2008, LexPolonica.
5. Pkt 7 komentarza do art. 8 Pos, [w:] P. Suski, op. cit.
6. LexPolonica nr 302538, OSNCP 1986/6 poz. 86, OSPiKA 1989/3 poz. 57
7. LexPolonica nr 353798, OSA 2002/1 poz. 1 str. 39.
8. LexPolonica nr 378988.
9. Pkt 1.4. komentarza do art. 10 Pos i pkt 6 komentarza do art. 11 Pos, [w:] P. Suski, op. cit.



- 10–11. Przykłady niezgodności z ustawą czynności prawnej za komentarzem do art. 58 Kc, [w:] A. Kidyba (red.), K. Kopaczyńska-Pieczniak, E. Niezbecka, Z. Gawlik, A. Janiak, A. Jedliński, T. Sokołowski, „Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna”, LEX 2009.
12. S. Kalus, „Pozycja prawna uczestników rynku nieruchomości” Warszawa 2009, s. 75.
13. Tamże, s. 76.
14. Tamże, s. 114.
15. Interesująco o wątpliwościach wokół zakresu, w jakim Minister uzgadnia standardy zawodowe i jakie kryteria powinien zastosować pisze S. Kalus w pkt 5 komentarza do art. 175 ugn [w:] G. Bieniek (red.), S. Kalus, E. Mzyk, Z. Marmaj „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz.” Warszawa 2010, LexPolonica.
16. Z dniem 31.12.2003 organ – Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast został zniesiony (art. 1 pkt 4 ustawy z dnia 1.3.2002 r. o zmianach w organizacji i funkcjonowaniu centralnych organów administracji rządowej i jednostek im podporządkowanych oraz o zmianie niektórych ustaw Dz. U. nr 25, poz. 253, z późn. zm.). Jego zadania i kompetencje przeniesiono do zakresu działania ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej (art. 2 ust. 1 tej ustawy), którym obecnie jest Minister Infrastruktury (§1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16.11.2007 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury, Dz. U. nr 216, poz. 1594).
17. Uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, IV kadencja Sejmu RP, druk sejmowy nr 1421, s. 84–84., publ. [http://orka.sejm.gov.pl/Druki4ka.nsf/wgdruk/1421/\\$file/1421.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/Druki4ka.nsf/wgdruk/1421/$file/1421.pdf)
18. S. Kalus, op. cit., s. 75.
19. http://www.nawigator.biz/kodeks_etyki.html
20. <http://www.pfozian.org/index.php/etyka-standardy-zawodowe>
21. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/C3F67BC08B>
22. LEX nr 166683.
23. Dz. Urz. Ministra Infrastruktury Nr 1 poz. 1.
24. http://www.mi.gov.pl/2-4923ff4f0f7ca-1792130-p_1.htm
25. Statut Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, jednolity tekst Statutu uchwalonego na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM w dniach: 21/22.06.2005 r., http://www.pfva.com.pl/?type=p_status
26. S. Kalus, pkt 4 komentarza do art. 175 ugn [w:] G. Bieniek (red.), S. Kalus, E. Mzyk, Z. Marmaj „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz.” Warszawa 2010, LexPolonica.
27. Informacja Komisji Standardów o zasadach stosowania od 1 czerwca w 2009 r. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) przez rzeczoznawców zrzeszonych w stowarzyszeniach tworzących Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM), s. 1, publ. http://www.pfva.com.pl/?type=p_standardy.
28. Tamże, s. 4.
29. Patrz E. Kucharska-Stasiak „Wartość rynkowa jako podstawa zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy”, Rzeczoznawca Majątkowy, nr 64 październik-grudzień 2009, s. 21–26, M. Prystupa „Interpretacje definicji wartości rynkowej nieruchomości” Rzeczoznawca Majątkowy nr 64, s. 26–30, E. Kucharska-Stasiak „Powrót do źródeł – dyskusja wokół wartości rynkowej” Rzeczoznawca Majątkowy nr 67, lipiec-wrzesień 2010, s. 16–22, M. Prystupa „Polska szkoła wyceny” Rzeczoznawca Majątkowy nr 67, s. 22–27, S. Kalus „Konstruowanie pojęcia wartości rynkowej nieruchomości w kontekście odpowiedzialności rzeczoznawcy majątkowego” Rzeczoznawca Majątkowy nr 58, październik-grudzień 2010, s. 7–14, K. Rygiel „Wartość rynkowa w przepisach prawa” Rzeczoznawca Majątkowy nr 68, s. 14–17, K. Grzesik „Europejska szkoła wyceny?” Rzeczoznawca Majątkowy nr 68, s. 18–19, H. Jędrzejewski „Quo vadis rzeczoznawco majątkowy?” Rzeczoznawca Majątkowy nr 68, s. 20–23.
30. K. Grzesik „Europejska szkoła...”, s. 19.
31. H. Jędrzejewski „Quo vadis...”, s. 23.
32. Por. informacje publikowane przez te organizacje na <http://www.ivsc.org/about/index.html> i <http://www.tegova.org/en/p48e32a519bec9>.
33. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/138/WE z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej (Wypłacalność II) (Dz. Urz. L 335, 17/12/2009 P. 0001–0155), Dyrektywa 2007/58/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. zmieniająca dyrektywę Rady 91/440/EWG w sprawie rozwoju kolei wspólnotowych oraz dyrektywę 2001/14/WE w sprawie alokacji zdolności przepustowej infrastruktury kolejowej i pobierania opłat za użytkowanie infrastruktury kolejowej (Dz. U. L 315 z 3.12.2007, str. 44), Dyrektywa Komisji 2007/16/WE z dnia 19 marca 2007 r. dotycząca wykonania dyrektywy Rady 85/611/EWG w sprawie koordynacji przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych odnoszących się do przedsiębiorstw zbiorowego inwestowania w zbywalne papiery wartościowe (UCITS) w zakresie wyjaśnienia niektórych definicji (Dz. U. L 79 z 20.3.2007, str. 11–19), Dyrektywa Komisji 2006/73/WE z dnia 10 sierpnia 2006 r. wprowadzająca środki wykonawcze do dyrektywy 2004/39/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez przedsiębiorstwa inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tejże dyrektywy (Dz. U. L 241 z 2.9.2006, str. 26–58), Dyrektywa 2006/49/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 czerwca 2006 r. w sprawie adekwatności kapitałowej firm inwestycyjnych i instytucji kredytowych (Dz. U. L 177 z 30.6.2006, str. 201–255) Dyrektywa 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 czerwca 2006 r. w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe (Dz. U. L 177 z 30.6.2006, str. 1–200), Dyrektywa 2001/65/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 września 2001 r. zmieniająca dyrektywę 78/660/EWG, 83/349/EWG oraz 86/635/EWG w zakresie zasad oceny rocznych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych niektórych rodzajów spółek, a także banków oraz innych instytucji finansowych (Dz. U. L 283 z 27.10.2001, str. 28–32), Dyrektywa 2001/34/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 28 maja 2001 r. w sprawie dopuszczenia papierów wartościowych do publicznego obrotu giełdowego oraz informacji dotyczących tych papierów wartościowych, które podlegają publikacji (Dz. Urz. L 184 z 6.7.2001, str.



- 1–66), *Dyrektywa Rady z dnia 19 grudnia 1991 r. w sprawie rocznych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych zakładów ubezpieczeń* (Dz. Urz. L 374 z 31.12.1991, str. 7–31).
34. <http://sjp.pwn.pl/slownik/2507930/prawdopodobny>
35. LEX nr 611469.
36. LEX nr 603190.
37. P. Suski, pkt 4.1. komentarza do rozdziału 3 Pos, op. cit.
38. P. Suski, pkt 3 komentarza do art. 28 Pos, [w:] P. Sarnacki, „Prawo o stowarzyszeniach. Komentarz”, Dom Wydawniczy ABC, 2007, wyd. III.
- 39–40. Komentarz do art. 58 kodeksu cywilnego [w:] B. Giesen, W. J. Katner, P. Księżak, B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, R. Majda, E. Michniewicz-Broda, T. Pajor, U. Promińska, M. Pyziak-Szafnicka, W. Robaczyński, M. Serwach, Z. Świdorski, M. Wojewoda „Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz”, LEX 2009.
41. O takich przypadkach pisze K. Rygiel „Wartość rynkowa...”, s. 16.
42. Komentarz do art. 416 kodeksu cywilnego (Dz. U. 64.16.93), [w:] A. Kidyba (red.), A. Olejniczak, A. Pyrzyńska, T. Sokołowski, Z. Gawlik, A. Janiak, G. Koziel, „Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część ogólna”, LEX, 2010.
43. Patrz np. § 16 pkt 2 Statutu PFSRM.
44. LEX nr 398537.



Łukasz Jędruszek – radca prawny. Autor książki „Odpowiedzialność w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami”. Pracował w kancelarii prawniczej, obecnie radca prawny w Ministerstwie Infrastruktury. Zajmuje się m.in. zagadnieniami planowania i zagospodarowania przestrzennego, gospodarką nieruchomościami.

Recenzja: S. Kalus

REGULACJE PRAWNE ZWIĄZANE Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI POD DROGI PUBLICZNE

Zygmunt Bojar

Wstęp

Aby lepiej zrozumieć problemy związane z wyceną gruntów pod drogi publiczne należy się cofnąć do początków regulacji prawnych w tym zakresie, a następnie do ich modyfikacji w kolejnych nowelizacjach rozporządzenia Rady Ministrów w zakresie wyceny nieruchomości. Trzeba od razu zaznaczyć, że zmiany zasad wyceny gruntów przejmowanych pod drogi publiczne były wprowadzane w całkowitym odezwaniu od rewolucyjnych zmian w stanie prawnym tych dróg, wprowadzanych innymi ustawami. Chodzi o zmiany jakie zaszły z dniem 1 stycznia 1999 r., wprowadzone przepisem art. 2a ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zm.) oraz przepisem art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.).

Przepis art. 2a ustawy o drogach publicznych stanowi, że: „Drogi krajowe stanowią własność Skarbu Państwa. Drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy”. Zgodnie zaś z art. 73 ustawy – Przepisy wprowadzające ustawy reformują-

ce administrację publiczną: „Nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, nie stanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, od dnia 1 stycznia 1999 r. stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego za odszkodowaniem”.

Rzecz jednak w tym, że ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) [dalej: ugn] weszła w życie w dniu 1 stycznia 1998 r., a więc rok przed wejściem w życie wymienionych wyżej regulacji. Miało to swoje konsekwencje w późniejszych regulacjach dotyczących wyceny nieruchomości pod drogi publiczne.

Fundamentalne znaczenie w omawianym zakresie miały, i nadal mają, regulacje ugn dotyczące podstaw prawnych ustaleń wysokości odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości zawarte w Dziale III Rozdziale 5 „Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości”. W szczególności chodzi o przepisy zawarte w art. 134 ust. 3 i 4 tej ustawy w następującym brzmieniu:

„134. ust. 3. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości”.



„134. ust. 4. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia”.

Trzeba zaznaczyć, że treść tych przepisów co do istoty nie uległa zasadniczej zmianie od wejścia w życie ustawy, chociaż od 22 września 2004 r. (dzień wejścia w życie ustawy z 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych ustaw – Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) w cytowanych przepisach ust. 3 i 4 zrezygnowano z wymogu, aby przeznaczenie nieruchomości przejmowanej pod drogę ustalać wyłącznie według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale zgodnie z art. 154 ust. 2 i 3 ugn, także na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W razie natomiast braku, zarówno studium, jak też decyzji, o których mowa wyżej, należy uwzględnić faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Natomiast ostatnią zmianą ustawy z dnia 24 września 2010 r. (weszła w życie 28 grudnia 2010 r.) w ustępach 3 i 4 art. 134 skreślono słowo „rynkową” na rzecz brzmienia: wartość nieruchomości „dla celów odszkodowania”.

Może wydawać się sprawą zaskakującą, że pierwsza regulacja prawna wydana w przepisie wykonawczym do ugn, dotycząca wyceny gruntów pod drogi publiczne, była bardziej zgodna z cytowanymi wyżej przepisami ustawowymi niż późniejsze regulacje w tym względzie.

Istota regulacji zawarta w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 98, poz. 612)

Pierwszym przepisem wykonawczym do ugn dotyczącym zasad wyceny nieruchomości było wyżej wymienione rozporządzenie Rady Ministrów. Zgodnie z przepisem § 28 ust. 1: „Dla ustalenia odszkodowania w przypadku, o którym mowa w art. 134 ust. 4, za działki gruntu wydzielone pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących wartość nieruchomości ustala się w podejściu porównawczym, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości na te cele”.

Zgodnie zaś z ust. 2: „Jeżeli nie ma cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości, dla ustalenia odszkodowania, w przypadku, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się wartość 1 m² gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, z której wydzielono drogi, powiększoną o 50% tej wartości”.

Z regulacji zawartej w ust. 1 wyraźnie wynika, że prawodawca nie uważał za stosowne w przepisie wykonawczym do ustawy dodatkowo rozwijać (uszczegóławiać) treści prze-

pisu art. 134 ust. 3. Wychodził bowiem z założenia, że jeżeli przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia (w tym wypadku przejmowanej pod drogę) nie powoduje zwiększenia wartości nieruchomości przejmowanej, wówczas wartość tej nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania.

Nie było i nadal nie ma wątpliwości, że wartość nieruchomości według aktualnego sposobu użytkowania „ustalana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego” (Standard zawodowy III. 1 „Wartość Rynkowa jako podstawa wyceny”) oraz według obecnie obowiązującego pojęcia „przeznaczenie nieruchomości”.

Ważna jest konstatacja, że rozporządzenie Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w zakresie wyceny gruntów pod drogi publiczne nie obejmowało regulacji art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W tej sytuacji, pomijając sprawę braku ustawowego kryterium, według którego należy przyjmować, że nie następuje lub następuje zwiększenie wartości nieruchomości przejmowanej pod drogi publiczne, wycena gruntów przeznaczonych pod drogi mogła być oparta o aktualne przeznaczenie tych gruntów w momencie ich nabycia w drodze wywłaszczenia. Nie było natomiast żadnej odrębnej regulacji dotyczącej wyceny takich gruntów w celu ich nabycia w drodze umowy. Wydaje się, że przez analogię można było wyceny te opierać na przepisie art 134 ust. 3, ponieważ od 1 stycznia 1999 r. nie było obrotu gruntami drogowymi w rozumieniu nieruchomości drogowych.

Aktualne uwarunkowania prawne przy wycenie nieruchomości pod drogi publiczne

Omawiany stan prawny wprowadzony rozporządzeniem Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. obowiązywał do dnia wejścia w życie znowelizowanego rozporządzenia Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, które weszło w życie z dniem 7 stycznia 2003 r. (Dz. U. Nr 230, poz. 1924). Pojawił się wówczas po raz pierwszy zapis w § 37 ust. 1, że: „Przy określaniu wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży na te cele”.

Brzmienie tego przepisu nie nawiązuje do art. 134 ugn i w związku z tym wyceny gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne dla wszystkich celów (nabycie gruntu w drodze umowy, wywłaszczenie, przejście z mocy prawa na rzecz podmiotów publicznych) wykonywane były według tej regulacji, którą należało przyjmować w pierwszej kolejności.

Zaczął się na dobre tworzyć wówczas „rynek drogowy”, który rynkiem drogowym, rozumianym właściwie, być nie mógł, bo od 1 stycznia 1999 r. nie istniał obrót nieruchomościami drogowymi, a tylko transakcje dotyczące takich nieruchomości mogły stanowić podstawę określania wartości nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne.



Wspomniany „rynek drogowy” to nic innego jak „sztuczny twór” zbudowany na dokonywanych przez rzeczoznawców majątkowych wycenach takich nieruchomości, w oparciu o które ustalane były ceny sprzedaży gruntów pod drogi publiczne.

Ceny te nie noszą znamion transakcji o charakterze rynkowym, ponieważ nie spełniają one warunków określonych w art. 151 ugn głównie z tego powodu, że nieruchomości te nie są eksponowane na rynku, ich nabywcą może być tylko jeden podmiot, tj. Skarb Państwa lub odpowiednia jednostka samorządu terytorialnego, strona pozbawiona jest możliwości wyboru nabywcy nieruchomości, a ponadto nie występuje równorzędna pozycja stron (w razie odmowy sprzedaży następuje wywłaszczenie nieruchomości).

Nie było żadnych możliwości dokonywania tych wycen opartych na cenach transakcyjnych uzyskiwanych w rynkowym obrocie gruntami drogowymi, rozumianymi jako nieruchomości drogowe, odpowiadające wymogom art. 2a ustawy o drogach publicznych, bowiem „*Nieruchomością drogową (jako funkcjonalną odmianą nieruchomości gruntowej) jest w istocie pas drogowy, jako wyodrębniony z przestrzeni ziemskiej grunt wraz ze wszystkimi częściami składowymi (a więc drogą jako obiektem budowlanym trwale z gruntem połączonym) stanowiący własność skonkretyzowanego podmiotu*” (patrz: Wolanin M.: *Ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*. Komentarz, wyd. C. H. Beck, Warszawa 2009, str. 47).

Omawiana regulacja spowodowała istotną zmianę w zasadach określania wartości dla celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie gruntów pod drogi publiczne. Polegała ona na tym, że przestała obowiązywać zasada, jaka istniała przed wejściem w życie noweli rozporządzenia z dnia 27 listopada 2002 r., określania wartości nieruchomości przejmowanych pod drogi publiczne bezpośrednio na podstawie art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli według aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości, w sytuacji kiedy to przeznaczenie nie powodowało zwiększenia wartości nieruchomości przejmowanych pod drogi.

Wydaje się że, mówiąc ogólnie, powstał tu wyraźny dysonans między regulacją ustawową (art. 134 ust. 3) a regulacją zawartą w § 37 ust. 1 (obecnie art. 36 ust. 1) rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zasad wyceny nieruchomości, przy uwzględnieniu, że tej ostatniej regulacji nadano obligatoryjny charakter przed innymi zasadami wyceny.

W rezultacie, przy dokonywaniu wycen dla ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie gruntów pod drogi, pomijany był przepis art. 134 ust. 3, a za podstawę tych wycen przyjmowano obowiązujący obecnie przepis § 36 ust. 1 rozporządzenia. Co ciekawe, próby odejścia od takiej praktyki zostały jednoznacznie zakwestionowane przez orzecznictwo sądów administracyjnych, które nie dostrzegały wskazanej kolizji regulacji ustawowej z przepisem wykonawczym do ustawy.

Również Minister Infrastruktury w piśmie z dnia 18 lutego 2008 r., skierowanym do wojewodów, wyraził pogląd, że: „*Zasadnicza wskazówka zawarta w § 36 powołanego rozpo-*

ządzenia w pierwszej kolejności nakazuje rzeczoznawcy majątkowemu uwzględnienie przy wycenie jedynie transakcji gruntami wykupionymi pod budowę dróg publicznych”. **Wyszło na to, że rozporządzenie wykonawcze stało się ważniejsze od ustawy.**

Trzeba powiedzieć, że obecnie wyceny nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne sporządzane są prawie wyłącznie dla celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie tych nieruchomości. Przesądziła o tym nowelizacja specustawy drogowej wprowadzona ustawą z 18 października 2006 r. o zmianie ustawy z 10 kwietnia o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 220, poz. 601).

Nowela, która weszła w życie z dniem 16 grudnia 2006 r. wprowadziła istotne zmiany w zakresie nabywania nieruchomości pod drogi publiczne, polegające na tym, że z dniem kiedy decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej stała się ostateczna, nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych, zaś własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Od tego czasu sposobem nabywania gruntów pod drogi publiczne jest wywłaszczenie tych gruntów z mocy prawa, zaś wyceny wykonywane są w celu ustalenia odszkodowania z tego tytułu.

Wprawdzie, według istniejących interpretacji (patrz: Wolanin M.: „*Ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*. Komentarz”, wyd. C. H. Beck, Warszawa 2009 str. 30 i dalsze) po kolejnej nowelizacji specustawy drogowej obowiązującej od dnia 10 września 2008 r. istnieje możliwość nabywania nieruchomości pod drogi publiczne w sposób tradycyjny w drodze umowy. Nie wydaje się aby inwestorzy dróg korzystali szerzej z tej możliwości mając do dyspozycji regulacje umożliwiające przygotowanie całego procesu inwestycyjnego na podstawie jednej decyzji o realizacji inwestycji drogowej (w jednej decyzji rozstrzyga się o ustaleniu lokalizacji drogi, o zatwierdzeniu podziału nieruchomości o przejmowaniu nieruchomości na własność publiczną, o zatwierdzeniu projektu budowlanego stanowiącego pozwolenie na budowę). Ta praktycznie ostateczna decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanowi podstawę do rozpoczęcia robót budowlanych, a nawet jest to możliwe przed ustatecznieniem takiej decyzji w wypadku nadania jej rygoru natychmiastowej wykonalności.

Warto podkreślić, że 18 stycznia 2010 r. Rzecznik Praw Obywatelskich zaskarżył do Trybunału Konstytucyjnego przepis § 36 ust. 1 omawianego rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości jako: „*sprzeczny z zasadą ustalania wysokości odszkodowania określoną w art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i musi być uznany za istotne przeobrażenie otoczenia normatywnego dotyczącego sposobu wyceny wartości nieruchomości, określonego w ustawie o gospodarce nieruchomościami*”.



Poniżej przedstawiam dalsze – ze względu na ich wagę – obszerne fragmenty uzasadnienia wniosku do TK:

(...) Rzecznik Praw Obywatelskich stoi na stanowisku, iż przyjęta w § 36 ust. 1 i 4 rozporządzenia metoda określenia wartości nieruchomości, stanowiąca jeden z materialnych elementów określenia należnego właścicielom (zdeternowanego przede wszystkim treścią aktualnie obowiązującego § 36), nie może być oceniona jako mieszcząca się w granicach pojęcia „słusznego odszkodowania”. Warto zauważyć, że sposób ustalania wartości nieruchomości, jak i moment, który ustawodawca nakazuje uwzględniać dla oceny stanu nieruchomości, koresponduje w dużym stopniu z ukształtowanym na nowo sposobem ustalania i wypłacania odszkodowania. W szczególności zaś, przyjęcie za punkt odniesienia dla oceny wartości nieruchomości cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży gruntów odpowiednio przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne, odbiega od przyjętego i korzystającego z domniemania konstytucyjności unormowania ustawy o gospodarce nieruchomościami (przede wszystkim art. 151 ust. 1 ugn (...))

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich, uwzględniając powyższe ustalenia i konkluzuje dotyczące interpretacji pojęcia „słusznego odszkodowanie” zarówno w wyroku krajowego Trybunału Konstytucyjnego oraz orzeczenia Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu, wątpliwości musi budzić określony w rozporządzeniu „sztywny i ograniczony” sposób ustalenia ceny nieruchomości przejmowanej przez podmiot publiczny pod budowę drogi. Przyjęcie a priori przez ustawodawcę, iż porównanie stanowić będą wyłącznie ceny transakcji przy sprzedaży gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne, narusza zasadę słusznego odszkodowania przewidzianego przez art. 21 ust. 2 Konstytucji RP. Brak jest bowiem podstaw, by wartość nieruchomości określać w oderwaniu od jej przeznaczenia – aktualnego zanim zapadła decyzja inwestycyjna – tylko i wyłącznie z tego powodu, iż nabywana jest ona pod drogę publiczną. Regulacja taka w sposób niedostateczny zabezpiecza prawa obywateli: oczywistym jest bowiem, iż rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny w sposób, jaki przewidziany jest w obowiązujących przepisach prawa w tym zakresie. Jest on zatem związany takim właśnie brzmieniem przepisu, który nakazuje mu uwzględnienie cen transakcyjnych gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne. Oczywistym jest również, iż ceny nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod drogi mogą być niższe niż ceny transakcyjne nieruchomości o innym przeznaczeniu. Tym samym dopuszcza się więc sytuację, iż nieruchomość o dotychczasowym przeznaczeniu budowlanym, oszacowana będzie tak jak nieruchomość przeznaczona pod drogę publiczną biorąc pod uwagę ceny transakcyjne takich właśnie nieruchomości. Mechanizm taki nie zabezpiecza w odpowiedni sposób interesów majątkowych obywatela, który przekazując swoją nieruchomość na cel publiczny, jakim jest budowa drogi, nie otrzymuje w zamian ekwiwalentu pieniężnego pozwalającego mu na odtworzenie jego sytuacji majątkowej

przed tego zdarzenia. Co więcej, dokonana wycena może stanowić w takiej sytuacji znaczne uszczuplenie majątkowe.

Owo uszczuplenie dotyczy także osób, których prawo własności nie zostało odjęte na skutek samej decyzji zezwalającej na inwestycję drogową, ale podlega ono procesowi wywłaszczenia (dotyczy to nieruchomości nabywanych na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy, w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy nowelizującej z 18 października 2006 r. – Dz. U. Nr 220, poz. 1601 z późn. zm.).

Osoby przekazujące nieruchomości z przeznaczeniem pod budowę drogi – zarówno jako strony negocjacji prowadzonych w przedmiocie nabycia nieruchomości w drodze umowy cywilnoprawnej, jak też na późniejszym etapie wywłaszczenia – godzą się często na takie warunki, gdyż w perspektywie i tak w przypadku niepowodzenia negocjacji przeprowadzone będzie postępowanie wywłaszczeniowe.

Nie sposób też wskazać na wartość, w imię której następuje tutaj ograniczenie praw majątkowych obywatela – co czyni kwestionowaną regulację niezgodną z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. 31 ust. 3 Konstytucji.

Reasumując powyższe wywody należy stwierdzić, iż przepis § 36 rozporządzenia nie chroni w należyty sposób praw obywateli w ich relacjach z władzą publiczną (organami właściwymi do nabywania lub wywłaszczenia nieruchomości). Pozwala na nabywanie nieruchomości po cenach ustalonych w wyniku przyjętego sposobu ich szacowania nie określającego ich rzeczywistej wartości. Tym samym obarczając dotychczasowego właściciela kosztami realizacji inwestycji celu publicznego, gdyż nie uzyska on ekwiwalentu w postaci słusznego odszkodowania. Niestusznosc przyjętych rozwiązań uwidacznia się zwłaszcza w tych sytuacjach, gdy właściciel zostaje pozbawiony nieruchomości stanowiącej jego dotychczasowy ośrodek życiowy, a za cenę którą otrzymał nie jest w stanie nabyć nieruchomości ekwiwalentnej.

Cytowane fragmenty uzasadnienia skargi Rzecznika Praw Obywatelskich, która nie została jeszcze rozpatrzona przez Trybunał Konstytucyjny, w pełni potwierdzają wcześniejsze stwierdzenia, że dokonywanie wyceny nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne dla celów ustalenia odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości w podejściu porównawczym na podstawie cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży gruntów na te cele, stoi w sprzeczności z regulacją zawartą w art. 134 ust. 3 i 4 ugn, nakazującą określać wartość według aktualnego albo alternatywnego sposobu użytkowania nieruchomości. Podobne stanowisko zostało zaprezentowane również przez Zespół Ekspertów Zawodowych działający przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Opinii sporządzonej w listopadzie 2007 r., pt. „Określanie wartości gruntów zajętych pod drogi publiczne w świetle obowiązujących regulacji prawnych oraz potrzeby zmian w tym zakresie”.

Warto w tym miejscu podkreślić, że jeszcze wcześniej Federacja wyrażała swój pogląd w omawianej sprawie. Dowodem na to mogą być pisma PFSRM z 24 maja i z 26 czerwca 2006 r.



skierowane do Ministerstwa Budownictwa w sprawie zasad wyceny gruntów zajętych pod drogi publiczne dla potrzeb ustalenia odszkodowania w trybie art. 73 ustawy z 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.).

O wyjaśnienie tej sprawy zwrócili się do Federacji starostwie z Torunia i z Poznania w związku z różną interpretacją wymienionego przepisu przez rzeczoznawców majątkowych sporządzających operaty szacunkowe dla celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie gruntów. Federacja skierowała oba pisma do Ministerstwa celem rozstrzygnięcia sprawy wraz ze swoim stanowiskiem. Oto fragment stanowiska Federacji: „5. Zdaniem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych należy wykluczyć w takim przypadku możliwość stosowania cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży gruntów, zarówno zajętych, jak i przeznaczonych pod drogi publiczne, o których mowa w § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości. Wynika to z faktu, że brak jest powszechnego obrotu cywilnoprawnego nieruchomościami zajętymi pod drogami publicznymi od dnia 1 stycznia 1999 r., tj. od dnia wejścia w życie art. 2a ustawy o drogach publicznych, zgodnie z którym drogi krajowe stanowią własność Skarbu Państwa, drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy. Obrót nieruchomościami zajętymi pod drogi publiczne może mieć miejsce tylko między Skarbem Państwa a samorządami województw, powiatów i gmin oraz w obrębie tych samorządów. Przy nabywaniu nieruchomości pod drogi publiczne stroną nabywającą będzie zawsze Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego. Zastosowanie może mieć jedynie przepis ust. 2 pkt 2 wymienionego § 36, pod warunkiem, że nie będzie ono sprzeczne z przepisem art. 134 ust. 3 lub ust. 4 ugn”.

Proponowane rozwiązania w projekcie nowelizacji rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości

Podstawową propozycją, która likwiduje opisaną wyżej sprzeczność między rozporządzeniem a ustawą, jest rezygnacja z regulacji zawartej w § 36 ust. 1 rozporządzenia, w odniesieniu do wycen dokonywanych w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczone z mocy prawa nieruchomości pod drogi publiczne.

Zgodnie bowiem z wielokrotnie cytowaną dyrektywą zawartą w art. 134 ust. 3 i 4 nakazującą, dla celów ustalenia odszkodowania, określenie wartości według aktualnego, bądź alternatywnego sposobu użytkowania nieruchomości przeznaczonych pod drogi – projekt rozporządzenia przewiduje, że: „wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa (...) określa się przyjmując stan nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy [ugn] bez uwzględnienia ustaleń decyzji”.

Z regulacji tej wynika, że jest to rozwinięcie wymienionej wyżej dyrektywy art. 134 w części dotyczącej ust. 3 ugn, gdyż dotyczy ona wycen wykonywanych:

- dla potrzeb ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości,
- według aktualnego sposobu użytkowania,
- według – nieokreślonego wprawdzie – kryterium, że przeznaczenie nieruchomości pod drogę, nie powoduje zwiększenia jej wartości.

Podobnie, w odniesieniu do dyspozycji art. 134 ust. 4 ugn, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości, rozporządzenie reguluje sposób określania wartości rynkowej według alternatywnego sposobu użytkowania wraz z obowiązkiem powiększenia tak określonej wartości nie więcej niż o 50%.

Pomijając zasadność proponowanej wielkości powiększenia wartości trzeba stwierdzić, że proponowana regulacja nie stoi w sprzeczności z przepisem art. 134 ust. 4 ugn.

W § 4 projektu rozporządzenia przewiduje się szczególnie przypadek określania wartości rynkowej dla celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie lub przejęcie z mocy prawa nieruchomości „która w dacie wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową” (...).

Chodzi w tym wypadku o sytuację, kiedy przebieg drogi publicznej określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pokrywa się z przebiegiem drogi określonej w decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydawanej na podstawie ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1149 z późn. zm.). Projektodawcy wychodzą z założenia, że w takim wypadku wycenie nie podlegałyby nieruchomości przeznaczona pod drogi publiczne, lecz „tzw. nieruchomości drogowa, ponieważ jej przeznaczenie już w dacie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, było określone jako inwestycja drogowa” (patrz: uzasadnienie do projektu z dnia 3 listopada 2009 r. do § 36, ust. 4, str. 12).

Autorzy projektu słusznie postulują, aby wówczas określić wartość rynkową przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych. Może niekoniecznie „przeważające położenie”, ale w każdym razie położenie gruntów przyległych do gruntów przeznaczonych w planie miejscowym pod drogę publiczną.

Niezrozumiałe jest natomiast zawarte w tym przepisie zastrzeżenie: „chyba że określanie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych”.

Wielokrotnie postulowałem wraz z innymi osobami za pośrednictwem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych o zrezygnowanie z tego zastrzeżenia. Wydaje się, że zamieszczenie w rozporządzeniu takiego zapisu jest wynikiem nieporozumienia, gdyż jak wielokrotnie już stwierdzono, nie ma rynku **cen transakcyjnych nieruchomości drogowych**. Wprawdzie przedmiotem wyceny przez rzecz-



znawców majątkowych są nieruchomości drogowe sensu stricto (w momencie, kiedy decyzja zrid stała się ostateczna wyceńniany grunt znajdował się w granicach pasa drogowego, był wyodrębniony pod względem prawnym, geodezyjnym i planistycznym), ale nie ma możliwości określenia wartości tych nieruchomości drogowych, ponieważ nie są one przedmiotem obrotu rynkowego. Omawiany postulat uwzględniania cen transakcyjnych nieruchomości drogowych jest bezprzedmiotowy – staje się od samego początku przepisem martwym.

Jeżeli natomiast zapis ten chciałoby się rozumieć, czego projektodawcy nie przewidują, jako uwzględnianie cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży gruntów pod drogi publiczne w myśl obecnego brzmienia § 35 ust. 1 rozporządzenia obowiązującego, to po pierwsze, byłoby to sprzeczne z literalnym brzmieniem § 1 omawianego projektu rozporządzenia, a po drugie, wartość nieruchomości drogowej byłaby oparta nie na „rynku drogowym” (na cenach transakcyjnych nieruchomości drogowych uzyskiwanych w wolnym obrocie rynkowym), lecz na „rynku wycen drogowych” (na cenach transakcyjnych nieruchomości o różnym przeznaczeniu wyjściowym, przejmowanych pod drogi, uzyskiwanych w oparciu o wartości nieruchomości zawarte we wcześniej sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych operatach szacunkowych). Prawdę mówiąc omawiany zapis nie stanowiłby problemu, gdyby był rozumiany dosłownie przez rzeczoznawców majątkowych, ale może zachodzić obawa, że w praktyce mógłby być rozumiany w różny sposób.

Reasumując: należy stwierdzić, że w pełni uzasadniona rezygnacja w nowej regulacji z przepisu § 36 ust. 1 obowiązującego rozporządzenia, próba reaktywowania go w nowelizowanym § 36 ust. 4 projektu rozporządzenia jest niezrozumiała i z prawnego punktu widzenia nieuzasadniona.

Propozycja określenia kryterium, według którego należy powiększać wartość nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne

Zarówno w omawianym art. 134 ust. 3 i 4 ugn, jak i w obowiązującym rozporządzeniu Rady Ministrów, a także w proponowanej noweli tego rozporządzenia jest mowa o potrzebie powiększania wartości nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne w przypadku, gdy „przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości”. Nie zostało jednak w żadnym przepisie określone **kiedy te przypadki mają miejsce w odniesieniu do gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne**. Jest sprawą oczywistą, że potrzeba takiego powiększenia występuje wtedy, gdy wartość nieruchomości drogowej jest większa od wartości nieruchomości przeznaczonych pod drogę.

Jak już jednak wcześniej była o tym mowa, różnicy takiej w tak prosty sposób uzyskać się nie da, gdyż brak jest możliwości określenia wartości nieruchomości drogowych, bo nie są one przedmiotem obrotu rynkowego.

Pilna potrzeba określenia takiego kryterium nabiera szczególnego znaczenia w świetle ostatniego wyroku Naczelny Sąd Administracyjny z dnia 29 grudnia 2010 r. Sygn. akt I OSK 331/10. W wyroku tym stwierdzono:

„Przepis § 36 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia o wycenie w części dotyczącej odwołania się do wartości gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne nie jest więc możliwy do wykonania, skoro nie został normatywnie określony sposób ustalania kryterium, od zaistnienia którego uzależniono podwyższenie przez rzeczoznawcę majątkowego wartości wycenianego gruntu o 50%. Przepis ten, we wskazanym zakresie, nie spełnia zatem konstytucyjnego standardu – określonego w art. 92 ust. 1 Konstytucji RP – wydania go w celu wykonania ustawy o gospodarce nieruchomościami. Skoro bowiem sam przepis nie jest możliwy do wykonania, to znaczy, że jego normatywna treść w omawianym zakresie, nie służy wykonaniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Brak spełnienia konstytucyjnego standardu wykonawczości wskazanego przepisu wobec ustawy, dla której został wydany oznacza, iż przepis ten – w opisanym wyżej zakresie – wydany został z przekroczeniem upoważnienia ustawowego określonego w art. 159 ugn (...)

Skoro więc § 36 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia o wycenie zamieszczony został w rozdziale tego rozporządzenia zatytułowanym: «Określanie wartości nieruchomości dla różnych celów», to nieokreślenie w tym rozporządzeniu sposobu określania wartości gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne dla wykonania dyspozycji § 36 ust. 2 pkt 1 dotyczącej podwyższenia wartości wycenianego gruntu o 50%, uniemożliwia określenie wartości gruntu z uwzględnieniem dyspozycji ewentualnego podwyższenia tej wartości o 50%, co w konsekwencji oznacza, iż część § 36 ust. 2 pkt 1 we wskazanym zakresie nie stanowi przepisu służącego określaniu wartości nieruchomości, skoro nie jest możliwe określenie na jego podstawie tej wartości”.

Pojawiają się wprawdzie propozycje rozwiązania tego problemu w drodze zastosowania tzw. trzystopniowej procedury (patrz: Krzysztof Gabrel „Sposób ustalania odszkodowania za grunty przejmowane pod budowę dróg” Nieruchomości, C. H. Beck nr 4, kwiecień 2010 r.). Zgodnie z cytowanym opracowaniem: „Rzeczoznawca majątkowy dla tego celu wyceny powinien przeprowadzić trzystopniową procedurę wyceny:

- 1) *określić wartość nieruchomości według aktualnego sposobu jej użytkowania (np. na cele mieszkaniowe, rolne, usługowe) – stosownie do art. 134 ust. 3 ugn;*
- 2) *określić wartość nieruchomości według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia zgodnego z celem wywłaszczenia (w tym przypadku przeznaczenia „drogowego” zgodnie z zasadami wynikającymi z § 36 ust. 1 i 2 rozp. RM);*
- 3) *dokonać porównania tych dwóch wartości w aspekcie ustalenia czy przeznaczenie zgodne z celem wywłaszczenia (drogowe) nie skutkuje zwiększeniem wartości, a następnie większą z tych dwóch wartości wskazać (łącznie z uzasadnieniem) jako wartość rynkową nieruchomości będącą podstawą do ustalenia wysokości odszkodowania”.*



Uznaje się niekiedy, że taki sposób szacowania gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne zapewni zarówno uwzględnienie obowiązujących norm prawnych w tym zakresie, jak również konstytucyjną zasadę słusznego odškodowania.

Wydawać by się mogło, że problem został rozwiązany. Otóż nic bardziej błędnego, nie można zgodzić się z takim rozumowaniem. Nie da się rozwiązać tego problemu, zarówno w sytuacji, kiedy brak jest transakcji nieruchomości przeznaczonych pod drogi, jak i w sytuacji, kiedy te transakcje występują. W tym pierwszym przypadku wartość określona zgodnie z § 36 ust. 2 będzie tożsama z wartością według aktualnego sposobu jej użytkowania, w efekcie różnica wartości będzie zerowa. W drugim zaś, ważniejszym przypadku, tak określona różnica wartości nie będzie dotyczyła różnicy wartości nieruchomości drogowej i wartości nieruchomości przeznaczonej pod drogę (według jej aktualnego sposobu użytkowania), lecz będzie dotyczyła różnicy wartości przeznaczonej pod drogę (określonej na podstawie „ryнку wycen drogowych”) i wartości nieruchomości określonej według aktualnego sposobu jej użytkowania.

Krótko mówiąc, kryterium według przedstawionej propozycji nie ma obiektywnego charakteru, jak też nie jest zgodne z dyspozycją zawartą w art. 134 ust. 4 ugn. Poszukiwany dodatni wynik tej różnicy nie jest niemożliwy do uzyskania ze względu na niewiadomą odjemną w tym działaniu (wartość nieruchomości drogowej). Brak możliwości uzyskania omawianego kryterium w formie wartości liczbowej zmusza do poszukiwania innego sposobu jego ustalenia.

Wysuwam propozycję określenia omawianego kryterium na zasadzie „współmierności”, polegającej na porównywaniu rodzajów przeznaczenia nieruchomości drogowej (gruntu „drogowego”) i nieruchomości przejmowanej pod drogę. Nie ulega wątpliwości, że grunt w pasie drogowym jest gruntem budowlanym o przeznaczeniu inwestycyjnym. Natomiast grunty przejmowane pod drogi mają różne przeznaczenie, ogólnie biorąc o charakterze inwestycyjnym i nieinwestycyjnym.

Zgodnie z zaproponowanym kryterium wycena gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne powinna być dokonywana według aktualnego sposobu użytkowania zawsze wtedy, kiedy grunty po obu stronach (grunt drogowy i grunt przejmowany pod drogę) byłyby „współmierne” (dające się porównać, porównywalne – Słownik Języka Polskiego, PWN, Warszawa 1981), czyli grunty przejmowane pod drogę miałyby charakter gruntów inwestycyjnych (jednorodność ogólna przeznaczenia gruntu drogowego i gruntu przejmowanego pod drogę).

Wycena zaś według alternatywnego sposobu użytkowania (gdy przeznaczenie nieruchomości pod drogę powoduje zwiększenie jej wartości), skutkując powiększeniem wartości gruntu przejmowanego pod drogę (obecnie 50%) byłaby stosowana zawsze wtedy, gdy grunt ten (przejmowany pod drogę) nie miałby charakteru gruntu inwestycyjnego (grunty rolne, leśne i inne nieinwestycyjne).

Trzeba przyznać, że proponowane kryterium jest pewnym uproszczeniem, zakładającym że każdy grunt o charakterze inwestycyjnym (przeznaczony pod drogę) będzie skutkował wyższą wartością niż wartość nieruchomości drogowej („gruntu drogowego”).

Natomiast fakt przeznaczenia pod drogę gruntu o charakterze nieinwestycyjnym będzie: po pierwsze – stanowił powód do podwyższenia jego wartości, po drugie – będzie uzasadniał celowość tego podwyższenia (inwestycyjne przeznaczenie np. gruntu rolnego).

Wydaje się, że normatywne określenie proponowanego sposobu ustalenia omawianego kryterium, od którego byłoby uzależnione podwyższenie przez rzeczoznawcę majątkowego wartości wycenianego gruntu (obecnie 50%), mogłoby nastąpić w projektowanej noweli rozporządzenia.

Wnioski

1. W obowiązującym stanie prawnym nie występują na rynku transakcje nieruchomości drogowych (grunty usytuowane w pasie drogowym stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego), gdyż nieruchomości takie nie są przedmiotem obrotu rynkowego. Brak jest w związku z tym możliwości określenia wartości takich nieruchomości.
2. Zachodzi pilna potrzeba wydania znowelizowanego rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w którym usunięta zostanie regulacja zawarta w § 36 obowiązującego rozporządzenia.
3. Nowa treść § 36 projektu rozporządzenia, wprawdzie jest zgodna z art. 134 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale wymaga korekty w zakresie:
 - normatywnego określenia sposobu ustalania kryterium, od zaistnienia którego dokonywanoby podwyższenia przez rzeczoznawcę majątkowego wartości wycenianego pod drogę gruntu, określonej według alternatywnego sposobu użytkowania,
 - wykreślenia w § 4 projektu rozporządzenia części jego treści w brzmieniu: „*chyba, że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych*”, ponieważ ceny takich nieruchomości nie występują na rynku.
4. Poddaję pod rozwagę proponowany sposób ustalenia kryterium, o którym mowa w pkt 3 według zasady „współmierności”, polegającej na porównaniu rodzaju przeznaczenia nieruchomości drogowej (gruntu „drogowego”) i rodzajów przeznaczenia nieruchomości przejmowanych pod drogę (grunty o charakterze inwestycyjnym i nieinwestycyjnym).

Zygmunt Bojar jest członkiem podkomisji ds. szacowania nieruchomości Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz członkiem PSRWN.



CO ZMIENIŁO SIĘ W USTAWIE O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE?

Piotr Sacha

19 lutego 2011 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw z 26 czerwca 2009 roku (Dz. U. Nr 131, poz. 1075). Zakres przedmiotowy noweli ustawy jest bardzo szeroki i dotyczy szeregu zagadnień związanych także z problematyką wyceny nieruchomości. Jest to pierwsza istotna zmiana ustawy od momentu jej obowiązywania, czyli od 1 stycznia 1983 roku. Nowelizacja ustawy wprowadza rozwiązania, które czynią z hipoteki efektywne i elastyczne narzędzie zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych. Poniżej zostały omówione poszczególne zmiany wchodzące w życie od 20 lutego br.

Nowy typ elektronicznej księgi wieczystej

W miejsce dotychczasowych trzech typów ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym (elektroniczna księga wieczysta):

- własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
- prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,

zostaje wprowadzony nowy typ księgi – **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**.

Oznacza to, iż od 20 lutego br. nie są już zakładane i migrowane księgi ze starym typem. Istniejące w Centralnej Bazie Ksiąg Wieczystych (CBKW) księgi starego typu zostaną przekształcone na nowy typ podczas pierwszych czynności wykonywanych na nich (np. wpisu do księgi wieczystej). Do tych czynności nie będzie należało wydanie odpisu z elektronicznej księgi wieczystej.

Zmiana ta ma charakter techniczny i ma na celu uporządkowanie terminologii oraz zapewnienie spójności przepisów prawnych (nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Odstąpienie od podziału na hipotekę zwykłą i kaucyjną

Hipoteka zwykła i kaucyjna została zastąpiona jednym rodzajem hipoteki, która konstrukcyjnie jest zbliżona do dotychczasowej hipoteki kaucyjnej. Istnienie dwóch rodzajów hipotek związane było z brzmieniem art. 65 ustawy przed jej nowelizacją. Hipoteka zwykła mogła objąć tylko oznaczoną wierzytelność, tzn. wierzytelność o oznaczonej konkretnie wartości. Z kolei hipoteka kaucyjna mogła zabezpieczać wierzytelność o wysokości nieustalonej. Zdarzały więc się często wpisy mieszane, w których hipoteką zwykłą zabezpieczano sumę główną kredytu, a odsetki zaś hipoteką kaucyjną. W noweli ustawodawca wykreślił przepisy dotyczące hipoteki kaucyjnej rozbudowując zapisy dotyczące hipoteki zwykłej. Zgodnie z nowelizacją, od 20 lutego 2011 roku, **suma hipoteczna obejmuje, oprócz zobowiązania głównego także odsetki, przyznane koszty postępowania oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne**, wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Takie rozwiązanie likwiduje ryzyko zastosowania niewłaściwej hipoteki i ogranicza koszty sądowe dla właściciela nieruchomości związane z wpisem hipoteki.

Na odpisach pojawiają się nowe rodzaje hipotek:

- hipoteka umowna,
- hipoteka umowna łączna,
- hipoteka przymusowa,
- hipoteka przymusowa łączna,
- roszczenie o ustanowienie hipoteki łącznej.

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

Numer i nazwa pola		Treść pola	
1.	Numer księgi	DIRR / 00070066 / 8	
2.	Oznaczenie wydziału		
	A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY W OTWOCKU	
	B: siedziba sądu	OTWOCK	
	C: kod wydziału	DIRR	
	D: numer wydziału	IV	
	E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH	
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi		SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

nowy typ elektronicznej księgi



DZIAŁ IV - "HIPOTEKA"

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	
1. Numer hipoteki (roszczenia)	3	2

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	
1. Napis		

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola	
	Wpisu		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	3	HIPOTEKA UMOWNA	
2. Suma	3	200000,00	
3. Suma słownie	3	DWIEŚCIE TYSIĘCY	
4. Waluta sumy	3	ZŁ	
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	3	ZMIENNE
	B: wysokość odsetek		
6. Udział	1.	3	1
	2.	3	2

nowe rodzaje hipotek

nak należy nadmienić, iż w licznych artykułach prasowych pojawiają się negatywne komentarze dotyczące redakcji tych przepisów.

Waluta kredytu i hipoteki

Nowela ustawy wprowadza zmiany, które uelastyczniają hipotekę. Daje to możliwość wyrażenia waluty hipoteki w innej walucie niż wierzytelność. **Zasadą będzie, iż waluta hipoteki musi odpowiadać walucie wierzytelności, ale strony mogą to uregulować odmiennie w umowie ustanawiającej hipotekę.** Zmiana taka może nastąpić także w trakcie trwania zabezpieczenia. Zapis taki może spowodować powstanie nowych produktów kredytowych, w których przewalutowanie będzie mogło następować bez

Wszystkie hipoteki wpisane przed zmianą przepisów zostaną w niezmienionej formie. Zmiana przepisów dotyczy tylko wniosków złożonych po 20 lutym 2011 roku.

Możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką wielu wierzytelności

Jest to istotna nowość, umożliwiła zaspokojenie hipoteką wielu wierzytelności przysługujących temu samemu wierzycielowi. Przed nowelizacją istniała możliwość zabezpieczenia hipoteką tylko jednej wierzytelności lub zabezpieczenia jej na kilku nieruchomościach (hipoteka łączna). W tym przypadku ustawodawca wprowadził wymóg określenia stosunków prawnych oraz wynikających z nich wierzytelności objętych zabezpieczeniem. Wierzytelności objęte zabezpieczeniem muszą istnieć faktycznie (wynikają ze zdefiniowanych stosunków).

Zgodnie z brzmieniem nowych przepisów kilka wierzytelności, aby mogły być zabezpieczone jedną hipoteką, winny przysługiwać temu samemu wierzycielowi. Natomiast nie muszą być to wierzytelności w stosunku do tego samego dłużnika. W praktyce z tej możliwości skorzystają kredytobiorcy korzystający z umów ramowych (linii kredytowych) oraz kredytów udzielonych różnym kredytobiorcom. Taką regulację należy ocenić pozytywnie, obniża ona koszty dłużnika rezygnujący z zasady „jedna wierzytelność – jedna hipoteka”. Niemniej jed-

zmian hipoteki w księgach wieczystych (czyli bez dodatkowych kosztów wpisu). Należy jednak zauważyć, iż fakt różnic kursowych może działać na korzyść jak i niekorzyść dłużnika lub wierzyciela (zmiany kursów walut trudno przewidzieć).

W obecnym systemie wpisywana jest w polu 4.4.1 suma hipoteki wraz z walutą.

Administrator hipoteki

Zmiana w ustawie wprowadziła instytucję administratora hipoteki. Zostaje on ustanowiony dla zabezpieczenia kilku wierzycieli (np. kredytodawców), którzy wspólnie finansujących to samo przedsięwzięcie. Jest to przełamanie dotychczasowej zasady tożsamości wierzyciela i hipotekariusza. Administrator hipoteki zawiera

z właścicielem nieruchomości umowę o ustanowienie hipoteki i w jej następstwie będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem. **Administratorem hipoteki może być zarówno jeden z wierzycieli jak i osoba trzecia.** Administrator hipoteki zostaje ujawniony w dziale IV księgi wieczystej

w polu, powstałym na skutek nowelizacji. W każdym czasie administratora można odwołać a na jego miejsce powołać inną osobę. Administrator musi być ustanowiony na piśmie pod rygorem nieważności. Umowa ta winna zawierać szczegó-

Najważniejsze zmiany wchodzące w życie z dniem 20 lutego 2011 roku w przepisach hipotecznych:

- jedna hipoteka zabezpieczy kapitał i odsetki,
- łatwiejsza zmiana waluty kredytu,
- łatwiejsze finansowanie dużych inwestycji,
- koniec z zasadą przesuwania hipotek ku gorzej wraz z wykreśleniem poprzednich,
- jasne zasady dotyczące podziału hipoteki w przypadku podziału nieruchomości,
- zmniejszenie sumy hipoteki,
- administrator hipoteki dla kilku kredytodawców,
- możliwość zniesienia hipoteki.



lowe określenie warunków współpracy wierzyciela z administratorem. Odrebną jest umowa ustanowienia hipoteki na rzecz administratora, musi ona mieć formę aktu notarialnego. Ustawodawca, przewidując sytuację braku uzyskania zgody wszystkich wierzycieli na zmianę administratora, dopuścił możliwość żądania podziału hipoteki na drodze sądowej w postępowaniu nieprocesowym. W wyniku takiego podziału powstaną hipoteki zabezpieczające poszczególne wierzytelności objęte do tej pory jedną hipoteką na rzecz administratora.

Taka zmiana przepisów pozwoli na łatwiejsze znalezienie grupy banków skłonnych wspólnie finansować duże przedsięwzięcie.

Wierzyciel hipoteczny			
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa			
Brak wpisu			
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)			
Brak wpisu			
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	
1.	1. Nazwa	3	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI, IV ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	2. Siedziba	3	WARSZAWA
	3. REGON		
	4. Stan przejściowy		
	5. Administrator hipoteki		
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna			
Brak wpisu			

nowe pole „administrator hipoteki”

Na odpisach wydawanych po dacie wejścia zmian pojawiają się nowe pola z opisem „Administrator hipoteki” odpowiednio:

- w podrubryce 4.4.2 „Skarb Państwa” pole 2.4.4.2.5,
- w podrubryce 4.4.3 „Jednostka samorządu terytorialnego” pole 4.4.3.7,
- w podrubryce 4.4.4 „Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną” pole 4.4.4.5 (rysunek powyżej),
- w podrubryce 4.4.5 „Osoba fizyczna” pole 4.4.5.8.

W polu tym w przypadku gdyby wierzyciel był administratorem hipoteki pojawi się opis „administrator hipoteki”.

Instytucja rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

Zmiana ustawy odstepuje od obowiązującego w Polsce, od czasów powojennej unifikacji prawa cywilnego, systemu posuwania się hipotek (wraz z wykreśleniem hipoteki kolejne na liście przesuwały się do góry listy). W miejsce tego rozwiązania wprowadzono instytucję rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym.

W przypadku wykreślenia hipoteki, uprawnieniem wla-

ściciela jest zachowanie miejsca po hipotece, które zostało opróżnione. Może on swobodnie nim dysponować, np. przenieść w to miejsce hipotekę z końca, tylko do wysokości wykreślonej hipoteki. Ma to znaczenie przy ewentualnej egzekucji z nieruchomości i kolejności zaspokajania wierzycieli. Dzięki temu, poprzez zaproponowanie podmiotowi finansującemu atrakcyjnego miejsca hipotecznego, właściciel nieruchomości będzie mógł uzyskać np. atrakcyjniejsze warunki kredytu.

Aby móc rozporządzać miejscem hipotecznym, właściciel nieruchomości musi dokonać takiego zastrzeżenia już we wniosku o wpis hipoteki. Uprawnienie takie zostanie ujawnione w dziale IV księgi wieczystej. Dlatego w elektronicz-

nych księgach wieczystych powstanie nowe pole 4.8 „uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym”. W tym celu wszystkie księgi wieczystej znajdujące się w bazie zostały przemieszczone do nowej struktury działu IV, a nowo zakładane mają już nową strukturę (odpisy w dziale IV przed wejściem w życie noweli mają inny wygląd i nazwę pól). Właściciel będzie mógł rozporządzać miejscem hipotecznym po częściowo opróżnionej hipotece. Właściciel może także zarezerwować sobie pra-

wo do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym na później. Warunkiem takiej rezerwacji jest wpisanie takiego uprawnienia do księgi wieczystej wraz z wykreśleniem hipoteki. Jego realizacja nie jest ograniczona terminem i może nastąpić nawet po kilku latach. Miejsce będzie czekało na wierzyciela. Jeżeli właściciel nieruchomości nie dokona takiej czynności, to wykreślenie hipoteki będzie skutkowało przesunięciem kolejności hipotek wpisanych później. W ustawie wskazano, iż niedopuszczalne jest zastrzeżenie właściciela nieruchomości względem wierzyciela hipotecznego, że nie dokona on rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Dopuszczalne jest natomiast przyrzeczenie opróżnionego miejsca hipotecznego innemu podmiotowi.

nowa rubryka „uprawnienie”

Rubryka 4.8 - Uprawnienie			
Pole 4.8.0.1 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym			
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola	
		Wpisu	
1. Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym	1.		ZASTRZEŻENIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI W POSTACI
			UPRAWNIENIA DO RÓZPORZĄDZENIA OPRÓŻNIONYM MIEJSCEM HIPOTECZNYM POWSTAŁYM W WYNIKU WYKREŚLENIA HIPOTEKI POD POZYCJĄ 1
	2.		ZASTRZEŻENIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI W POSTACI UPRAWNIENIA DO RÓZPORZĄDZENIA OPRÓŻNIONYM MIEJSCEM HIPOTECZNYM POWSTAŁYM W WYNIKU WYKREŚLENIA HIPOTEKI POD POZYCJĄ 1.



Zmiana ta ma na celu poprawę pozycji właściciela nieruchomości w stosunku do wierzycieli. Może on obecnie negocjować warunki udzielania kredytu, marże czy oprocentowanie w zamian za miejsce hipoteczne.

Wszystkie księgi wieczyste w centralnej bazie, zawierające wpisy w dziale IV, 19 lutego 2011 roku przekształcone zostały do nowej struktury elektronicznej, zgodnej ze zmienionym rozporządzeniem w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym:

- dla wszystkich ksiąg zostanie dodana pusta rubryka 4.8 „Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym”.
- wpis w dotychczasowym polu 4.4.1.8 „rodzaj zabezpieczonej wierzytelności”, stanie się pierwszym elementem listy, gdzie:
 - „numer wierzytelności” będzie 1,
 - „wierzytelność” będzie wpisem przeniesionym z pola 4.4.1.8,
 - „stosunek prawny” będzie polem pustym.
- wpis w polu 4.4.1.10 „pierwszeństwo” stanie się pierwszym elementem listy.

Podział hipoteki i nieruchomości

Obowiązująca do tej pory ustawa nie regulowała wprost, co się dzieje w przypadku podziału nieruchomości z hipoteką ustanowioną na udziale do niej. Także orzecznictwo sądowe w tej kwestii było różne. Nowelizacja przesądza tą sprawę (art. 76 ust 1).

W razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Hipoteka ustanowiona na części ułamkowej nieruchomości obciąża w tym samym za-

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola	
		Wpisu			
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		3		HIPOTEKA UMOWNA	
2. Suma		3		200000,00	
3. Suma słownie		3		DWIEŚCIE TYSIĘCY	
4. Waluta sumy		3		ZŁ	
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	3		ZMIENNE	
	B: wysokość odsetek				
6. Udział	1.	3		1	
	2.	3		2	
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.			
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: Numer wierzytelności	1.	3	1
		B: Wierzytelność	1.	3	SPLATA KREDYTU I ODSETEK
		C: Stosunek prawny	1.	3	
	2.	A: Numer wierzytelności	1.	3	2
		B: Wierzytelność	1.	3	SPLATA KREDYTU I ODSETEK
		C: Stosunek prawny	1.	3	

kresie części ułamkowe wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział.

Szczególnym przypadkiem uregulowanym w nowelizacji ustawy jest wydzielenie mieszkania z obciążonej hipoteką nieruchomości (hipoteka deweloperska).

W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości odrębnej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, nabywca wydzielonej nieruchomości może żądać podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych wskutek podziału. Jeżeli jednak sposób podziału hipoteki został określony w umowie o ustanowienie hipoteki ujawnionej w księdze wieczystej, podział jej następuje stosownie do postanowień umowy. Do czasu nowelizacji ustawy nabywający mieszkanie od dewelopera, w przypadku gdyby nie zawarł z bankiem żadnej umowy o podział hipoteki, nabywał je bez obciążenia dużą hipoteką (zaciągniętą przez dewelopera na budowę). Był to wyłom w stosunku do budownictwa mieszkaniowego, inaczej było w przypadku pozostałych nieruchomości. W obecnym stanie prawnym wyodrębnienie lokalu jest traktowane tak jak każdy inny podział nieruchomości. Powoduje to, iż taki lokal będzie obciążony kredytem wziętym na inwestycję. **W następstwie takiego właśnie uregulowania inwestorzy zmuszeni są żądać od dewelopera promesy banku bez obciążeniowego wydzielenia zakupionego lokalu.**

Zniesienie hipoteki za wynagrodzeniem

Art. 99¹ noweli przewiduje, iż jeżeli od dnia wpisu hipoteki upłynęło dziesięć lat, a nie powstała wierzytelność hipoteczna, lecz nadal może powstać, właściciel nieruchomości może żądać zniesienia hipoteki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Dane statystyczne dotyczące systemu Nowa Księga Wieczysta (stan na 10.02.2011 r.)

- Liczba ksiąg wieczystych przepisanych w ośrodkach migracyjnych ksiąg wieczystych **10 620 500 sztuk**
- Liczba ksiąg wieczystych założonych w wydziałach ksiąg wieczystych **2 943 500 sztuk**
- Liczba ksiąg wieczystych zapisanych w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych **13 564 000 sztuk**
- Szacowana liczba wszystkich ksiąg wieczystych **18 800 000 sztuk**
- Liczba wydziałów ksiąg wieczystych pracujących w systemie **347**
- Liczba wydziałów, w których zakończono migrację dotychczasowych ksiąg wieczystych **142**



Takie rozwiązanie pozwala właścicielowi nieruchomości na pozbycie się wpisu hipoteki, który pozostaje martwy przez długi okres. Niestety ustawodawca nie sprecyzował co za wynagrodzenie należy się wierzycielowi, należy przypuszczać iż każdorazowo tą kwestię będzie rozpatrywał sąd. Przepis ten będzie miał zastosowanie do hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności także wtedy, gdy pomimo upływu dziesięciu lat od wygaśnięcia ostatniej wierzytelności hipotecznej nie powstała żadna wierzytelność podlegająca zabezpieczeniu tą hipoteką.

Zapis ten jest kolejnym udogodnieniem dla właścicieli nieruchomości w kierunku uelastycznienia instytucji hipoteki, ale należy się też spodziewać obrony kredytodawców przed takimi zapisami – np. poprzez zapis w umowie, iż w przypadku wniesienia roszczenia o wykreślenie hipoteki mogą oni rozwiązać umowę kredytową.

Możliwość zmniejszenia sumy hipoteki

Prawo takie daje art. 68 ust 2 znowelizowanej ustawy o księgach wieczystych. Wprowadza on roszczenie właściciela nieruchomości o zmniejszenie sumy hipoteki, gdyby zabezpieczenie hipoteczne było nadmierne. Ustawodawca nie określił niestety co oznacza „nadmierne zabezpieczenie” i kto ponosi koszty zmniejszenia sumy hipoteki (oczywiście wydaje się iż właściciel nieruchomości). W orzecnictwie przyjęło się interpretować, że „nadmierne” oznacza co najmniej dwukrotnie większe niż rzeczywiste. Przypadek taki może wystąpić w przypadku spłaty części kredytu.

Możliwość podstawienia wierzytelności

Możliwość taka zawarta jest w art. 68³ zmienionej ustawy. Wynika z niego, iż można zastąpić zabezpieczoną wierzytelność inną tego samego wierzyciela. Do zmiany zabezpieczonej wierzytelności stosuje się wówczas przepisy o zmianie treści hipoteki. W takim wypadku zgoda osób, którym przysługują prawa z pierwszeństwem równym lub niższym, nie jest potrzebna. Do wprowadzenia zmiany w takim przypadku konieczna była zgoda wierzycieli niższego rzędu (tzn. tych których hipoteki były wpisane w dalszej kolejności). Możemy sobie wyobrazić, iż klient posiadający kredyt w banku (z już wpisaną hipoteką) będzie mógł dobrać kolejną kwotę kredytu, który nadal będzie zabezpieczała pierwotna hipoteka.

Podsumowanie

Zmiany w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, które weszły w życie z dniem 20 lutego 2011 roku, są pierwszymi tak poważnymi zmianami tych przepisów od momentu wejścia w życie ustawy tj. 1 stycznia 1983 roku. Jednak w ciągu prawie trzydziestu lat obowiązywania ustawy zmieniły się społeczne i gospodarcze warunki, w jakim funkcjonuje rynek nieruchomości, a tym samym hipoteka. Nowelizacja sprawiła, iż hipoteka w obecnym kształcie w coraz większym stopniu odpowiada potrzebom obrotu czy inwestycjom na rynku nieruchomości. Stała się ona coraz bardziej elastycznym i efektywnym sposobem zabezpieczenia wierzytelności. Wszystkie zmiany, wprowadzone nowelą, możemy podzielić na dwie grupy. Pierwsza z nich obejmuje zasadnicze zmiany odnoszące się do podstaw koncepcji hipoteki, druga grupa ma charakter bardziej techniczny zapewniający spójność przepisów. Należy jednak podkreślić, iż niektóre z proponowanych przepisów budzą wątpliwości, szczególnie interpretacyjne (brak opracowanych i przypisanych zasad). Możemy więc przypuszczać, że jeszcze przez kilka lat od wejścia zmian w ustawie, będą ścierać się różne poglądy w tej kwestii w oczekiwaniu na orzecznictwo Sądu Najwyższego.

Wraz ze zmianą ustawy zmianie uległa też szata odpisów z ksiąg wieczystych. Kwestię tą reguluje rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 2 lutego 2011 roku zmieniające rozporządzenia w sprawie zakładania i prowadzenia

ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z 2011 roku Nr 33 poz. 165). W dziale IV księgi pojawiają się nowe rubryki oraz dodatkowe pola, a część z dotychczasowych pól będzie pusta. Wymusi to jeszcze dokładniejsze zapoznawanie się z całością odpisu tego działu. Zdarzyć się może, iż hipoteka uwidoczniiona w księdze na ostatnim miejscu będzie w rzeczywistości tą z pierwszego miejsca hipotecznego lub na odwrót.

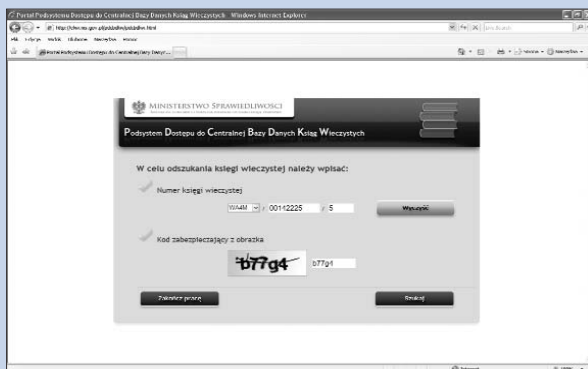
Nowelizacja spowoduje na pewno powstanie nowych produktów bankowych na rynku kredytów hipotecznych, zmieniają się także procedury bankowe.

dr Piotr Sacha – jest pracownikiem Wydziału Ksiąg Wieczystych DSP Ministerstwa Sprawiedliwości.

Aplikacja Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (PD CBDKW) dostępna jest na stronie:

<http://ekw.ms.gov.pl>

Aplikacja umożliwia wszystkim osobom fizycznym i prawnym zapoznanie się z treścią księgi wieczystej poprzez sieć publiczną internet, po podaniu pełnego numeru elektronicznej księgi wieczystej



Miesięcznie portal obsługuje niemal milion wglądów do ksiąg wieczystych.

SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DETERMINANTĄ JAKOŚCI ZABEZPIECZANIA WIERZYTELNOŚCI

Zbigniew Krysiak

Wstęp

Wartość nieruchomości jest ważnym czynnikiem wpływającym na efektywność procesów gospodarczych i rozwój rynku nieruchomości a także rozwój gospodarki. Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności powstających w procesie obrotu gospodarczego wydaje się być jednym z głównych czynników dynamicznego i stabilnego rozwoju rynku finansowego oraz rynku kapitałowego. Rolą rynku finansowego jest dostarczanie źródeł finansowania dla inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych służące do realizacji przedsięwzięć gospodarczych, które są bardzo często zabezpieczane na nieruchomości. Taka forma zabezpieczenia może być stosowana na potrzeby realizacji jakiegokolwiek transakcji w obrocie gospodarczym, w której powstaje wierzytelność. Z takiej perspektywy, jakość wyceny nieruchomości staje się niezwykle ważnym zagadnieniem stabilnego rozwoju ekonomicznego.

Najlepszym zabezpieczeniem są aktywa, które posiadają tzw. Cechę „monetarną”, tzn., że ich wartość jest tak stabilna jak waluta, a przy tym są bardzo płynne tzn., że można dokonać transakcji w każdej chwili. Porównanie wartości nieruchomości do waluty ma na celu podkreślenie znaczenia wyceny w odwzorowywaniu realnej wartości zapewniającej dokonywanie transakcji po cenach rynkowych a także w odwzorowywaniu siły nabywczej dla transakcji, które mają się dokonać w przyszłości. Traktowanie wartości nieruchomości, w kategoriach cech monetarnych jest oczywiście ideałem, ale posługiwanie się takim obrazem pomaga wyjaśnić, dlaczego wierzyciel lub inwestor przywiązują tak duże znaczenia do zabezpieczenia na nieruchomości. Z jednej strony inwestor chciałby sprzedać nieruchomość po cenie, która jest estymatorem wartości nieruchomości, aby móc spłacić swoje zobowiązania i zachować oczekiwany zysk, z drugiej zaś strony wierzyciel chciałby w pro-

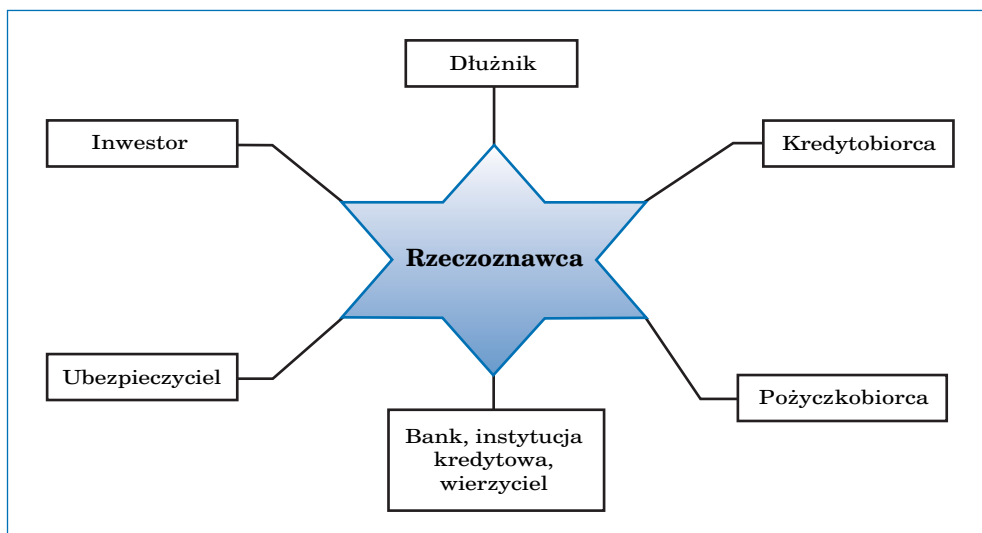
cesie egzekucji zabezpieczenia odzyskać kwoty pieniężne zbliżone do wartości nieruchomości będącej zabezpieczeniem.

Implikacje koncepcji przyjętych w standardzie

Mija rok od wprowadzenia w styczniu 2010 standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych dotyczącego wyceny nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności w obrocie gospodarczym. Jest to jedyny standard w zbiorze standardów wyceny nieruchomości w środowisku rzeczoznawców, który został uzgodniony przez Ministerstwo Infrastruktury i w związku z tym posiada „mocniejszy status”. W komunikacie, z dnia 4 stycznia 2010r. w sprawie uzgodnienia standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych, Minister Infrastruktury informuje, że na podstawie art. 175 ust. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych dotyczący wyceny nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności został sformułowany przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

Niesłusznie określa się wymieniony standard mianem „standardu bankowego”, gdyż dotyczy on nie tylko wyceny dla zabezpieczenia wierzytelności kredytowych, ale wszystkich

Rysunek 1. Centralna rola rzeczoznawcy w koncepcji standardu wyceny dla zabezpieczenia wierzytelności



Źródło: Opracowanie własne



wierzytelności, co wynika z pkt. 1.1 tego standardu. Standard stosuje się ilekroć nieruchomość została lub będzie obciążona ograniczonym prawem rzeczowym stanowiącym zabezpieczenie wierzytelności, w szczególności przy udzielaniu kredytu, pożyczki, lub innego produktu przez banki, instytucje finansowe lub instytucje kredytowe. Ponadto w pkt. 1.2 prezentowanego standardu podkreśla się bardzo szerokie jego zastosowanie w odniesieniu do wszystkich wierzytelności spotykanych w obrocie gospodarczym. Standard może być stosowany również, gdy wycena nieruchomości wykonywana jest do celu zabezpieczenia jakiegokolwiek zobowiązania istniejącego lub mającego zaistnieć w przyszłości pomiędzy dowolnymi podmiotami. Standard specyfikuje szeroką grupę podmiotów będących beneficjentami pracy rzeczoznawcy.

Rola rzeczoznawcy niejako pojawia się w centrum uwagi całego procesu szacowania wartości zabezpieczenia i oceny ryzyka w tworzeniu stabilnych warunków dla stron transakcji w tworzeniu równowagi podziału ryzyka w obrocie gospodarczym, co schematycznie odzwierciedlono na rysunku 1.

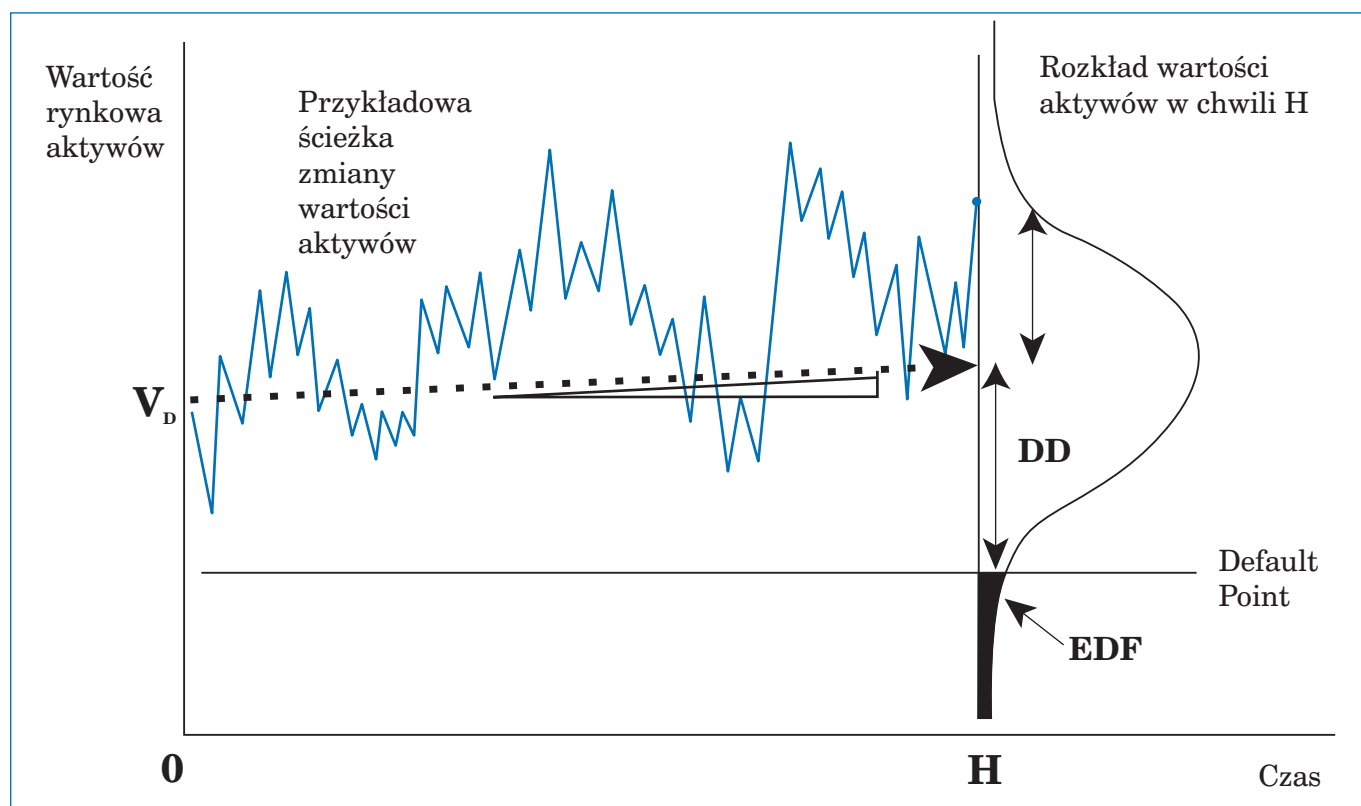
Standard może być traktowany jako regulacyjny instrument uruchamiania i wspomagania niedoskonałych mechanizmów rynkowych, który miałby na celu zwiększanie efektywności rynku nieruchomości. Standard stwarza uwarunkowania implikujących wiele potencjalnych korzyści rzeczoznawców. Standard można także potraktować jako ramy zarysowujące formułę rozwijania interesów wszystkich stron z perspektywy formuły kooperacji.

Regulacje ujęte w standardzie wyceny dla zabezpieczenia wierzytelności z perspektywy formuły kooperacji, podkreślają potrzebę normalizacji kilku ważnych kwestii.

Jedną z nich jest standaryzowanie wymagań stawianych rzeczoznawcy przez wierzycieli o czym traktuje pkt. 4.1. omawianego standardu. W przypadku wierzycieli takich jak banki występuje potrzeba standaryzacji wymagań wobec klientów jakimi są kredytobiorcy, aby nie musieli oni płacić kilkakrotnie za wykonywanie operatu w przypadku składania wniosku kredytowego z przyczyn obiektywnych w różnych bankach. Zgodnie z pkt. 4.3., rzeczoznawca majątkowy ma również obowiązek na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Zaś dalej w pkt. 4.4. stwierdza się, że rzeczoznawca może być poproszony o dodatkową czynność np. analizę wrażliwości, która pozwoli na pełniejszą ocenę ryzyka przyjęcia konkretnej nieruchomości, jako zabezpieczenia wierzytelności.

Nałożenie na rzeczoznawcę obowiązku analizy rynku i zwiększania wiedzy o rynku w celu dzielenia się tą wiedzą z wierzycielami jest kierunkiem, który potencjalnie stwarza możliwość wzrostu poprawy ogólnej wiedzy o ryzyku kształtowania się wartości nieruchomości jako przedmiocie zabezpie-

Rysunek 2. Podział ryzyka pomiędzy kredytobiorcę, ubezpieczyciela i bank



Źródło: Opracowanie własne

czenia, ale działania nakładające obowiązki na rzeczoznawcę powinny być wsparte prawami i narzędziami uprawniającymi możliwość realizacji takiego celu. Do takich narzędzi można by zaliczyć potrzebę wspierania rozwoju oraz integrację baz danych o rynku nieruchomości w skali całego kraju łączące potencjał i zasoby występujące w obszarze biur notarialnych, samorządów, GUS, organizacji komercyjnych i niekomercyjnych, izb gospodarczych. Wydaje się, że zagadnienia obejmujące funkcje standaryzacji informacji o rynku nieruchomości w kontekście poprawy rozwoju gospodarczego są konstytucyjnymi obowiązkami rządu. W tym zakresie chodzi bardziej o działania standaryzacyjne w dostępie i wymianie informacji niż o działania o charakterze inwestycyjnym w tworzeniu takich baz, gdyż potencjał zasobowy jest bardzo szeroki a główny problem dotyczy braku oprzyrządowania w użytkowaniu dostępu i wymiany tych informacji.

Wpływ szacowania wartości nieruchomości na ryzyko kredytowe

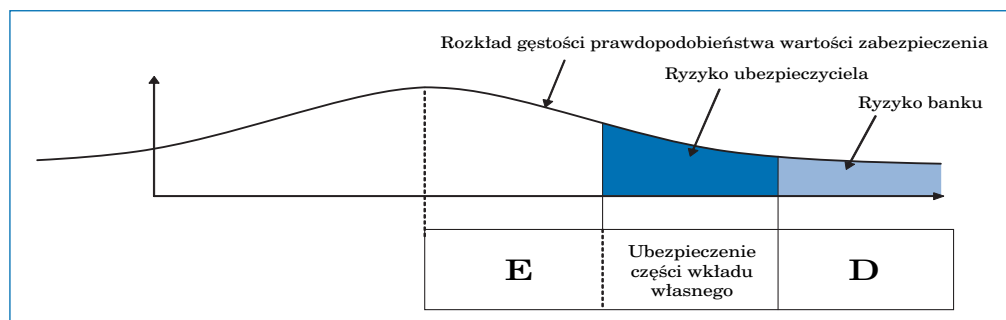
Oczekiwany celem dla wierzyciela jaki powinien wynikać ze standardu wyceny dla zabezpieczenia wierzytelności jest odzyskanie kwoty udzielonych środków od dłużnika w sytuacji zaistnienia jego niewypłacalności. W związku z tym problem szacowania ryzyka niewypłacalności czy prawdopodobieństwa niewypłacalności staje się centrum uwagi w procesie monitorowania wartości nieruchomości i odnoszenia się wierzyciela do sporządzonego operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę. Praktycznym kryterium w ocenie jakości szacowanej wartości nieruchomości dla wierzyciela w takim kontekście jest relacja odzyskiwanych kwot w stosunku do wartości uzyskanej z operatu szacunkowego a także podejścia do wyceny nieruchomości jako estymatora minimalizującego poziom strat w momencie egzekucji należności z zabezpieczenia. Na rysunku 2. zobrazowano zmiany rozkładu wartości nieruchomości w czasie. Czarne pole oznaczone EDF jest ekwiwalentem prawdopodobieństwa niespłacalności kredytu, tzn. sytuacji w której wartość nieruchomości jest poniżej poziomu zadłużenia z tytułu kredytu.

Standard nie zmusza rzeczoznawcy do predykcji wartości nieruchomości oraz analizowania jego rozkładu w przyszłości, jednak pew-

ne zapisy tego standardu wskazują na potrzebę odnoszenia się do przyszłości i jest to problem, którego nie da się pominąć. Ocena prawdopodobieństwa spadku wartości poniżej wartości zadłużenia jest obowiązkiem banku jednak wydaje się, że bez ścisłej współpracy z rzeczoznawcą trudno by zachować dobrą jakość szacowanego ryzyka.

Wysoka jakość szacowania wartości zabezpieczenia jest warunkiem podstawowym stabilnego i bezpiecznego rozwoju rynku finansowania nieruchomości. Finansowanie nieruchomości pochodzi głównie z dwóch źródeł a mianowicie środków pieniężnych banków udzielanych klientom w formie kredytów oraz środków finansowych inwestorów, którzy udostępniają swoje środki do finansowania nieruchomości poprzez nabywanie instrumentów finansowych np. różnego typu obligacji lub jednostek uczestnictwa zabezpieczonych na finansowanych nieruchomościach. Finansowanie nieruchomości odbywa się zwykle w długim terminie. W procesie finansowania nieruchomości pojawia się także firma ubezpieczeniowa, której rola polega na tzw. „wzmocnieniu” jakości zabezpieczenia, co przekłada się na podział ryzyka pomiędzy bankiem, inwestorem a ubezpieczycielem co przedstawiono na rysunku 3.

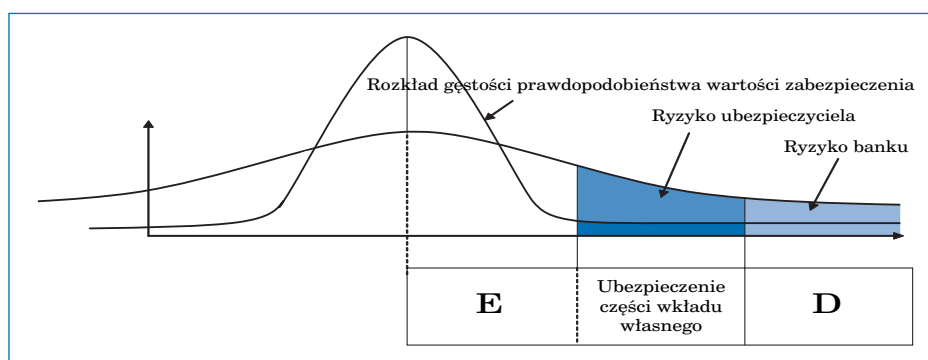
Rysunek 3. Podział ryzyka pomiędzy kredytobiorcę, ubezpieczyciela i bank



Źródło: Opracowanie własne

Istotnym czynnikiem wpływającym na ryzyko kredytowe jest ryzyko samej wartości nieruchomości czyli zmiana odchylenia standardowego rozkładu wartości w czasie, co przedstawiono na rysunku 4.

Rysunek 4. Podział ryzyka pomiędzy kredytobiorcę, ubezpieczyciela i bank przy różnym poziomie zmienności wartości nieruchomości



Źródło: Opracowanie własne



Mogą zaistnieć takie sytuacje, że wartość oczekiwana będzie stała zaś odchylenie standardowe rozkładu wartości będzie rosło, co interpretowane tylko z perspektywy wartości oczekiwanej jako wartości nieruchomości może prowadzić do błędnych wniosków na temat kształtowania się poziomu ryzyka niewypłacalności. Ilustracja tego problemu jest ważna z perspektywy kształtowania dobrego porozumienia i komunikacji pomiędzy wierzycielem i rzeczoznawcą.

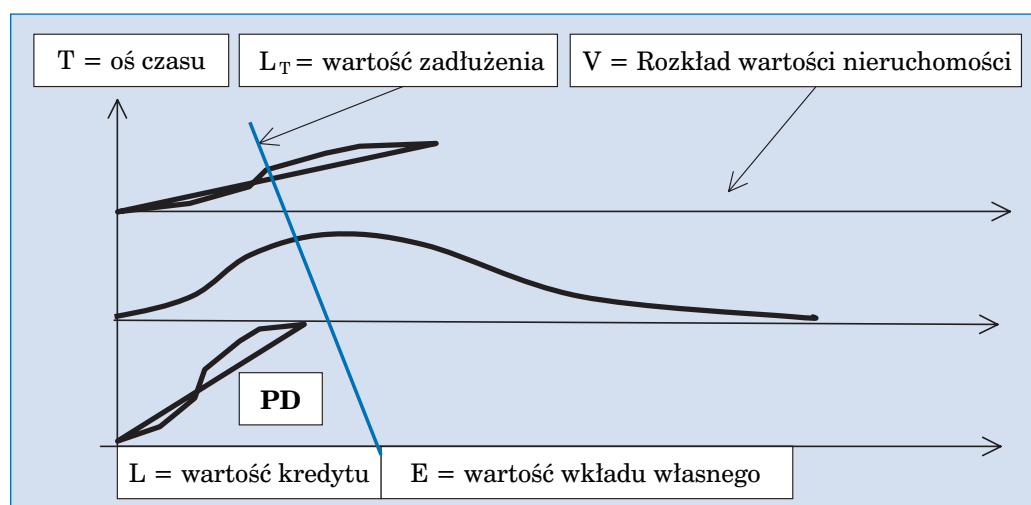
Długoterminowy charakter wiarygodności hipotecznych, często jest to nawet 50 lat, powoduje, że wartość zabezpieczenia, czyli wartość nieruchomości, staje się kluczowym czynnikiem w ocenie ryzyka kredytowego przed podjęciem decyzji o udzieleniu kredytu a także w trakcie trwania umowy kredytowej.

Ponieważ wartość nieruchomości jest czynnikiem, na który generalnie nie ma wpływu dłużnik lub inaczej klient, wobec tego kredytobiorca staje się także uczestnikiem w absorbowaniu ryzyka kredytowego. W takiej sytuacji ryzyko kredytowe może być rozumiane jako niedotrzymanie wa-

Bank nie może udzielać kredytu osobie nie posiadającej zdolności do jego obsługi, ale nie może także zakładać, że oceniona zdolność na początku będzie trwała i w związku z tym należy traktować wartość nieruchomości jako „ubezpieczyciela i gwaranta” spłaty kredytu.

Wartość nieruchomości jest przedstawiona w formie rozkładu wartości w na podstawie którego można wyznaczyć wartość średnią, wartość najbardziej prawdopodobną oraz wartość maksymalną. Rozkład wartości nieruchomości uzyskiwany w metodologii opcji rzeczywistych można obserwować w funkcji czasu i może on być wykorzystywany w dwóch celach. Po pierwsze można w oparciu o rozkład wartości oceniać ryzyko niewypłacalności kredytobiorcy, który zaciągnął kredyt w banku. Po drugie oceniając opłacalność i moment rozpoczęcia projektu inwestycyjnego realizowanego przez dewelopera można wykorzystać rozkład wartości do określenia momentu w którym występuje największe prawdopodobieństwo maksymalizacji korzyści. W każdym wypadku problem sprowadza się do szacowania wartości nieruchomości w funkcji czasu.

Rysunek 5. Zależność pomiędzy rozkładem wartości, zadłużeniem i ryzykiem niewypłacalności



Źródło: Opracowanie własne

runków spłaty zobowiązań wobec wierzycieli z przyczyn dotyczących określonego zachowania się wartości nieruchomości. Długi termin kredytu hipotecznego sprawia, że nie można zakładać iż kredytobiorca będzie posiadał zawsze kondycję do obsługi zadłużenia. Takie podejście byłoby wręcz nieracjonalne.

Nawet najlepiej zarabiające podmioty mogą zmienić swoją zdolność kredytową oraz swoją zamożność w długim okresie do tego stopnia, że nie wystarczają one na odzyskanie udzielonego kredytu. W związku z tym, nieruchomości, a w szczególności jej wartość musi stać się niezwykle wiarygodną „instytucją” zabezpieczającą interesy także kredytobiorcy w sytuacji gdy ten nie będzie w stanie obsługiwać kredytu.

Na rysunku 5 przedstawiono kształtowanie prawdopodobieństwa niewypłacalności w funkcji wartości zadłużenia i odchylenia standardowego rozkładu wartości. Prawdopodobieństwo niewypłacalności (PD – *Probability of Default*) jest odzwierciedlone przez pole obszaru pod krzywą rozkładu pomiędzy osią pionową a wartością długu. Innymi słowy spadek wartości nieruchomości poniżej wartości zadłużenia oznacza ryzyko niewypłacalności. Wraz z upływem czasu zwiększa się odchylenie standardowe rozkładu

wartości nieruchomości, w wyniku, czego przy zmniejszającym się poziomie zadłużenia z tytułu spłaty kredytu, zmniejsza się prawdopodobieństwo niespłacalności kredytu.

Ryzyko takie będzie mogło być odzwierciedlane przez pomiar wskaźnika LTV (*Loan To Value*). W takim wypadku antycypowanie takiego wskaźnika i jego dynamiki staje się ważnym narzędziem monitorowania i zarządzania ryzykiem portfela kredytów hipotecznych w banku. Ryzyko niespłacalności kredytu może się zrealizować albo z powodu braku obsługi kredytu przez kredytobiorcę albo z powodu uzyskania wpływów ze sprzedaży nieruchomości niższych od wartości zadłużenia. W związku z tym antycypowanie zachowania się wartości nieruchomości w przyszłości w oparciu o model opcji rzeczywistych, może być

dobrym narzędziem do oceny ryzyka straty, w przypadku prowadzenia procesu egzekucji odzyskiwania kredytu przez bank.

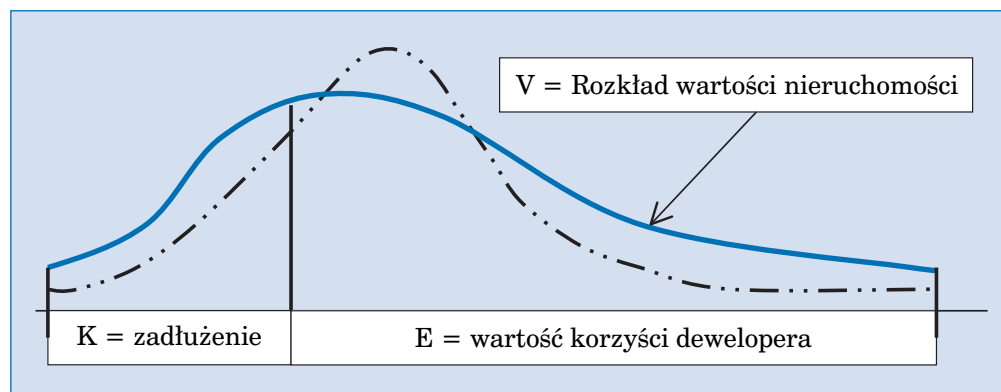
Na rysunku 6 przedstawiono zależność pomiędzy poziomem zmienności a prawdopodobieństwem uzyskania korzyści dla dewelopera w procesie realizacji projektu inwestycyjnego. Im wyższa zmienność tym występuje wyższe prawdopodobieństwo osiągnięcia wyższej wartości idodanej a więc wzrostu kapitału dewelopera.

Ponieważ rozkład wartości nieruchomości jest bazą do wyznaczania prawdopodobieństwa niewypłacalności w ocenie ryzyka przy spłacie kredytu hipotecznego oraz bazą przy wyznaczaniu wartości dodanej uzyskiwanej przez dewelopera w procesie realizacji projektu inwestycyjnego, dlatego uwzględnianie takich właściwości przy analizie wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę, wierzyciela i inwestora ma kolosalne znaczenie w urealnianiu korzyści i strat stron biorących udział w transakcji.

Podsumowanie

- Standard wyceny dla zabezpieczenia wierzytelności może stać się dobrym punktem startowym do przyspieszania stosowania efektywnych narzędzi, procedur i współpracy różnych środowisk aktywnych na rynku nieruchomości, po warunkiem, że kooperacja stanie się głównym wyzwaniem dla zainteresowanych stron.
- Negatywne doświadczenia światowe wyraźnie wskazują, iż do głównych czynników determinujących niespłacalność kredytów hipotecznych były: kształtowanie się trendu dochodów kredytobiorców i ich zmienność w czasie, zmiany poziomu stóp procentowych w czasie, wkład własny kredytobiorcy, kształtowania się cen nieruchomości i ich zmiana w czasie, pierwotna wartość LTV. W związku z tym umiejętność szacowania i monitorowania wymienionych czynników a także obliczanie tych czynników na niespłacalność wierzytelności w korelacji z wartością zabezpieczenia powinna być głównym celem działań w poprawie efektywności rynku finansowania nieruchomości.
- Standard w obecnym kształcie zawiera wiele elementów wymagających zmian, jednak dokonywanie właściwych korekt nie będzie możliwe bez jasnego widzenia celu jakiemu ma służyć, a może nawet wymagane będzie, aby ten cel został dopiero określony bo obecnie być może jest on jedynie w sferach domysłów.

Rysunek 6. Ilustracja zależności pomiędzy zmiennością a wartością korzyści dewelopera



Źródło: Opracowanie własne

- Problematyka poruszana w standardzie obejmuje szerokie pole w polskiej gospodarce, dlatego wydaje się, że uzyskanie poprawy rozwoju gospodarczego nie będzie możliwe jeśli nie pojawi się wsparcie wierzycieli i rzeczoznawców przez regulatora w zakresie standaryzacji, integracji i rozwoju baz informacji o rynku nieruchomości.

Bibliografia

- 1) Krysiak Z., „Wykorzystanie opcji rzeczywistych do modelowania wartości Nieruchomości”, *Finansowanie Nieruchomości*, Grudzień 04/2010/25.
- 2) Krysiak Z., Jajuga., red. „Credit Risk of Mortgage Loans”, *Związek Banków Polskich*, Warszawa, 2006
- 3) Krysiak Z., „Ryzyko kredytowe a wartość firmy”, *Oficina Ekonomiczna*, Kraków, 2006.
- 4) Krysiak Z., Rekxa L., „Ubezpieczenie wierzytelności hipotecznych jako kluczowy czynnik rozwoju pierwotnego i wtórnego rynku finansowania nieruchomości”, *Prawo Ubezpieczenia Reasekuracja*, nr 12 (84), Warszawa, Grudzień 2003 r.
- 5) Kucharska-Stasiak E., „Wartość rynkowa nieruchomości”, *TWIGER*, Warszawa, 2000 r.
- 6) Prystupa M., Gaca R., „Problemy ryzyka przy określaniu stóp kapitalizacji i stóp dyskontowych”, [w:] *Kierunki rozwoju w teorii i praktyce wyceny, materiały z XII krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych*, Koszalin 2003 r.



Dr Zbigniew Krysiak jest adiunktem w Katedrze Analizy Działalności Przedsiębiorstwa przy Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie w Szkole Głównej Handlowej oraz wiceprzewodniczącym Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości przy Związku Banków Polskich.

Recenzja: prof. E. Mączyńska.



ZASADY OKREŚLANIA WARTOŚCI DRZEWOSTANÓW W PROCEDURACH OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI LEŚNYCH

Wojciech Wilkowski

1. Charakterystyka istniejącego stanu prawnego

Rozpatrując problematykę określania wartości nieruchomości leśnych w ujęciu obowiązujących przepisów prawnych należałoby przyjąć, że żadne przepisy prawne w tym zakresie nie obowiązują, poczynając od pojęcia nieruchomości leśnej.

Ustawa kodeks cywilny w artykułach 46 i 46¹ wprowadziła jako obowiązujące pojęcia:

- nieruchomości gruntowej, co wynika z zapisu: *Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty, ...*
- nieruchomości budynkowej i lokalowej, co wynika z zapisu: *... jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeśli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.*

W artykule 46¹ Kc zdefiniowano pojęcie „nieruchomość rolna”:

Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

W ujęciu cytowanych przepisów pojęcie „nieruchomość leśna” nie występuje.

Wobec braku tego pojęcia w ustawodawstwie, w standardzie V. 6 przyjęto sformułowanie analogiczne jakie znalazło zastosowanie w treści art. 46¹ Kc w odniesieniu do nieruchomości rolnej, tj.: „Ilekcroć w standardzie jest mowa o nieruchomościach leśnych – rozumie się nieruchomości lub części nieruchomości określoną w art. 46 Kc stanowiącą las w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 r o lasach (Dz. U. z 2011 r. Nr 12 poz. 59 – tekst jednolity)”. W art. 3 wymienionej ustawy las zdefiniowany został w sposób następujący:

Art. 3. *Lasem w rozumieniu ustawy jest grunt:*

- 1) *o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony:*
 - a) *przeznaczony do produkcji leśnej lub*
 - b) *stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo*
 - c) *wpisany do rejestru zabytków;*

- 2) *związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.*

Flagowy dla rzeczoznawców przepis wykonawczy do ustawy o gospodarce nieruchomościami, jakim jest Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. nr 207 z późniejszymi zmianami) problematyce określania wartości nieruchomości leśnych poświęcił część § 18, ładując do jednego worka nieruchomości rolne i leśne tylko w kontekście stosowania podejścia mieszanego.

§ 18.1. *Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.*

2. *Przy stosowaniu metody, o której mowa w ust. 1, wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny decytony ziarna żyta albo ceny 1 m³ drewna.*

3. *Cenę ziarna żyta przyjmuje się z rynku lokalnego. Cenę drewna, skorygowaną o koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym, przyjmuje się z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się jako średnią ważoną z uwzględnieniem rodzaju sortymentów sprzedawanego drewna.*

4. *Klasy gruntów przyjmuje się według danych z katastru nieruchomości, a przy określaniu typów siedliskowych lasów wykorzystuje się dane z planów urządzania lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się według przepisów o podatku rolnym.*

5. *Wskaźniki szacunkowe gruntów, w zależności od klasy gruntu lub grupy typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego, określa załącznik do rozporządzenia.*

Pomijając, że wymienione w załączniku do rozporządzenia wysokości wskaźników szacunkowych prowadzą do określania wartości gruntów rolnych i leśnych, które w najmniejszym stopniu nie są adekwatne do wartości rynkowej tych



gruntów, to stosowanie podejścia mieszanego w odniesieniu do gruntów rolnych jest anachronizmem, gdyż na tym rynku nie zachodzą przypadki braku transakcji rynkowych.

Na uwagę zwraca również występująca asymetryczność zapisów dotyczących zasad określania wartości gruntu rolnego i leśnego.

W procedurach określania tych wartości uwzględnia się ceny 1 decytony ziarna żyta (dotyczy wartości gruntu rolnego) – nieobciążone kosztami pozyskania (zbiór, omłot, czyszczenie, przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym) oraz ceny 1 m³ drewna (dotyczy wartości gruntu leśnego) korygowane o koszty pozyskania i przemieszczenia do miejsca odbioru transportem mechanicznym.

Na występowanie tej asymetrii autor zwracał uwagę – kilkakrotnie za pośrednictwem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – przy przygotowaniu zmian do rozporządzenia, postulując zniesienie w procedurach określania wartości gruntu leśnego rezygnację z korygowania ceny 1 m³ drewna o wymienione koszty (dotyczy wyłącznie procedur określania wartości gruntu leśnego).

W rozporządzeniu uwzględniono fakt występowania na nieruchomościach leśnych drzew, ale tylko w przypadku, gdy są to nieruchomości stanowiące lasy ochronne oraz są udostępniane publicznie. W tych przypadkach w rozporządzeniu wskazano, że wartość tych drzew należy obliczać według kosztów ich nasadzenia i pielęgnacji.

Zasady te określono w § 45 rozporządzenia (cytuję):

§ 45.1. *Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, położonych w strefie zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele, stanowiących parki, ogrody ozdobne, zieleńce lub lasy ochronne, w razie braku transakcji rynkowych przyjmuje się, że wartość tych nieruchomości stanowi suma wartości gruntu oraz wartości drzew, krzewów i innych roślin znajdujących się na tym gruncie, przy czym:*

- 1) dla określenia wartości gruntu przyjmuje się, że wartość 1 m² tych gruntów jest równa 50% wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych;
- 2) dla określania wartości drzew, krzewów i innych roślin ustala się koszt ich nasadzenia oraz pielęgnacji do dnia określania ich wartości.

2.⁽⁵⁾ *Przy określaniu wartości gruntów wchodzących w skład nieruchomości, o których mowa w ust. 1, położonych poza strefami zainwestowania miejskiego, w razie braku transakcji rynkowych oraz braku transakcji rynkowych dokonywanych na gruntach przyległych, stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.*

3. *Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, spełniających funkcje ochronne, rekreacyjne lub krajobrazowe, uwzględnia się szczególnie funkcje tych nieruchomości.*

Na uwagę zasługuje wyrwany z kontekstu zapis w ustępie trzecim tego paragrafu, który dotyczy (należy przypuszczać) ogólnej zasady uwzględnienia przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych szczególnych funkcji tych nieruchomości. Jeśli tak, to zapis tej treści w §45 jest mylący gdyż ustępy 1 i 2 tego paragrafu dotyczą zupełnie innego przedmiotu wyceny.

Biorąc pod uwagę że wymienione rozporządzenie jest jedynym aktem prawnym określającym zasady wyceny nieruchomości, uzasadnia to postawioną tezę że wycena nieruchomości leśnych nie ma wystarczającej osłony prawnej **a określanie wartości drzew i drzewostanów jako części składowych tych nieruchomości nie ma żadnej osłony prawnej.**

Standard V.6 „Określenie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych” zgodnie z informacją Komisji Standardów o zasadach stosowania od 1 czerwca 2009 r. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny przez rzeczoznawców zrzeszonych w stowarzyszeniach tworzących Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) ma status tymczasowej noty interpretacyjnej z adnotacją od 1 stycznia 2008 r. do dobrowolnego stosowania.

2. Zasady określania wartości drzewostanów

Zasady określania wartości drzewostanów sformułowano w punktach od 5.5 do 5.8 standardu V.6. Jako podstawowe zasady określania wartości drzewostanów w standardzie przyjęto (cytuję za standardem V.6):

5.5. Wartość rynkową drzewostanów w wieku bliskorębnym, rębnym i starszych należy ustalić uwzględniając ich miąższość całkowitą oraz udziały określonych sortymentów w miąższości grubizny ustalone na podstawie szacunku brakarskiego. Podziału na sortymenty dokonuje się z uwzględnieniem klasyfikacji jakościowo wymiarowej obowiązującej w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe.

5.6. Wartość drzewostanów o których mowa w p. 5.5 można obliczyć stosując wzór:

$$W_D = [(V_G \cdot r_i) (k_1 \cdot U_1 \cdot C_1 + k_2 \cdot U_2 \cdot C_2 + \dots + k_i \cdot U_i \cdot C_i + \dots + k_n \cdot U_n \cdot C_n) + V_{DR} \cdot k_{DR} \cdot C_{DR}]$$

gdzie:

V_G – miąższość grubizny z korą określonego gatunku drzew występujących w drzewostanie (w przypadku drzewostanów mieszanych),

r_i – współczynniki do obliczenia miąższości netto (bez kory) odczytane z tabeli nr 3 znajdującej się w komentarzu do Standardu,

k₁, k₂, ...k_i, ...k_n – wskaźnik (procent) udziału w grubiznie całkowitej określonych sortymentów drewna ustalony na podstawie szacunku brakarskiego,



$C_1, C_2, \dots, C_i, \dots, C_n$ – ceny sprzedaży przez właściwe terytorialne nadleśnictwo ze względu na położenie nieruchomości określonych sortymentów drewna, lub ceny tych sortymentów występujące na rynku lokalnym,

$U_1, U_2, \dots, U_i, \dots, U_n$ – wskaźnik redukcyjny ceny sprzedaży 1 m³ drewna $C_1, C_2, \dots, C_i, \dots, C_n$ o koszty pozyskania i zrywki odniesiony do określonych sortymentów stosowany przez właściwe terytorialne nadleśnictwo,

V_{DR} – miąższość drobnicy określona ze wzoru $V_{dr} = V_G \cdot P\%$

$P\%$ – oznacza procentowy udział miąższości drobnicy w miąższości grubizny odczytany z tablic na podstawie wielkości pierśnicy (d) i wysokości (h) przeciętnego drzewa w drzewostanie,

k_{DR} – wskaźnik (procent) przeliczający miąższość drobnicy całkowitej na miąższość drobnicy użytkowej mającej wartość handlową,

C_{DR} – cena sprzedaży drobnicy użytkowej stanowiącej drobnicę tyczkową lub gałęziową przez właściwe terytorialne nadleśnictwo, lub ceny tej drobnicy występujące na rynku lokalnym; ceny te uwzględniają pozyskanie drobnicy przez nabywcę.

5.7. Przy określaniu miąższości grubizny w drzewostanach w wieku bliskorębnym, rębny i starszych należy stosować zasadę całkowitego pomiaru pierśnic drzew w tym drzewostanie.

Treść punktu 5.7 standardu autor uzupełniłby obecnie w sposób następujący:

5.7^A Przy szacunku brakarskim drzew na pniu należy stosować szacowanie posztuczne z wyodrębnieniem sortymentów WAO i WBO.

5.7^B Przy wyodrębnianiu sortymentów WAO i WBO należy stosować normalizację w szacunkach brakarskich a w szczególności:

1) PN-EN 844-8:2000 Drewno okrągłe i tarcica-Terminologia

Norma zawiera terminy dotyczące cech drewna okrągłego. Określono terminy dotyczące cech uwzględniających w klasyfikacji jakościowej drewna okrągłego, stosowane w normach europejskich.

2) PN-EN 1310:2000 Drewno okrągłe i tarcica – Metody pomiaru cech

W normie określono metody pomiaru cech uwzględnianych przy wizualnej ocenie tarcicy oraz drewna okrągłego.

3) PN-EN 1311:2000 Drewno okrągłe i tarcica. Metody pomiaru biologicznej degradacji wywołanej przez grzyby i owady polegające na wizualnej ocenie klasyfikowanego drewna.

4) PN-EN 1315-2:2000 Klasyfikacja wymiarowa – Drewno okrągłe iglaste.

5) PN-ENV 1927-1 Klasyfikacja jakościowa drewna okrągłego iglastego. Część 1: świerki i jodły.

6) PN-ENV 1927-2 Klasyfikacja jakościowa drewna

na okrągłego iglastego. Część 2: sosny.

7) PN-ENV 1927-3 Klasyfikacja jakościowa drewna okrągłego iglastego. Część 3: modrzewie i daglezie.

5.7^C Z właściwego terytorialnie leśnictwa na obszarze którego położona jest wyceniana nieruchomość należy uzyskać informacje o wynikach cięć prowadzonych na obszarze leśnictwa pobierając informacje o procentowym udziale klas i grup surowca drzewnego w pozyskiwanych drzewostanach.

Na podstawie zebranych informacji i konsultacji z leśniczym należy określić procentowy udział klas i grup surowca drzewnego w wycenianym drzewostanie; przykładowo:

• klasy D w surowcu wielkowymiarowym $\left(\frac{D}{W} = \dots\% \right)$

• średniowymiarowe S_2 w grubiznie całkowitej $\left(\frac{S_2}{W + S} = \dots\% \right)$

• średniowymiarowe S_4 w grubiznie całkowitej $\left(\frac{S_4}{W + S} = \dots\% \right)$

• małowymiarowe w stosunku do grubizny (M) = ... %

Autor pragnie podkreślić, że jest to podstawowa zasada określania wartości drzewostanów.

Standard dopuścił jako szczególny przypadek uzależniony od celu wyceny stosownie uproszczonych zasad określania wartości drzewostanów.

W standardzie zapisano, że uproszczone zasady określania wartości drzewostanów mogą być stosowane w odniesieniu do drzewostanów młodszych z wyjątkiem upraw i młodników, tj. praktycznie do drzewostanów w II klasie wieku (21–40 lat).

Autor podkreśla, że użył słowa „praktycznie” gdyż drzewostany stanowią młodniki od osiągnięcia zwarcia do osiągnięcia przez gatunek panujący wymiarów grubizny. Zatem w zależności od klasy bonitacyjnej siedliska i drzewostanu oraz gatunku drzewostanu okres młodnika może wykraczać poza I-klasę wieku.

Zapisy standardu stanowią:

5.8. Wartość rynkową drzewostanów młodszych z wyjątkiem upraw i młodników, które nie zostały jeszcze zaliczone do bliskorębnych, a które wytworzyły sortymenty średniowymiarowe określa się w zależności od celu wyceny:

a) według zasad określonych w punkcie 5.5 Standardu,

b) jako iloczyn wskaźnika wartości 1 ha drzewostanu na pniu odczytanego z tablic wskaźników wartości drzewostanów opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa i ustalonego przez rzeczoznawcę majątkowego stopnia zadrzewienia stosując:



- o wzór (5) w przypadku drzewostanów jednogatunkowych

$$W = W_S \cdot Z \cdot P \cdot C \cdot U \quad (5)$$

gdzie:

W_S – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu wyrażony w m³ drewna dla określonego gatunku, klasy bonitacji, wieku i wieku rębności z „Tablic wskaźników wartości drzewostanów”, opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T. Partyka; T. Trampler),

Z – stopień zadrzewienia ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego,

P – pole powierzchni drzewostanu w ha,

C – cena 1 metra sześciennego drewna tartacznego iglastego WBO z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości,

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartacznego iglastego (WBO) o koszty pozyskania i zrywki,

- o stosując wzór (6) w przypadku drzewostanów mieszanych; w tym przypadku określa się wartość drzewostanów jako sumę wartości poszczególnych gatunków drzew i ustalonych przez rzeczoznawcę majątkowego stopni zadrzewienia odniesionych do tych gatunków:

$$W = \left[\sum_i^n (W_S \cdot Z_i) \right] \cdot C \cdot P_{ha} \cdot U \quad (6)$$

gdzie:

Z_i – cząstkowy stopień zadrzewienia dla i -tego gatunku, przy spełnieniu warunku, że suma cząstkowych zadrzewień daje stopień zadrzewienia całego drzewostanu tj.

$$Z = \sum_{i=1}^n Z_i \quad (7)$$

Parametry W_S , P , C i U zdefiniowano we wzorze (5)

- 5.8.1. Stopień zadrzewienia Z w drzewostanach określa się jako stosunek miąższości rzeczywistej drzewostanu do miąższości określonej na podstawie tablic zasobności w zależności od gatunku, wieku i bonitacji, stosując wzór (8):

$$Z = \frac{V_{rzecz/1ha}}{V_{tab/1ha}} \quad (8)$$

gdzie:

$V_{rzecz/1ha}$ – miąższość rzeczywista drzewostanu ustalona dla określonego gatunku,

$V_{tab/1ha}$ – miąższość ustalona na podstawie „Tablic zasobności i przyrostu drzewostanów” opracowanych przez Bolesława Szymkiewicza na podstawie gatunku, wieku i bonitacji.

5.8.2. W drzewostanach mieszanych stopień zadrzewienia określa się jako sumę cząstkowych stopni zadrzewień określanych dla poszczególnych gatunków (i grup wiekowych) wchodzących w skład drzewostanu.

5.8.3. Miąższość rzeczywistą w celu określenia stopnia zadrzewienia należy ustalać z dokładnością nie mniejszą niż $\pm 10\%$. Miąższość tę można ustalać na podstawie:

- a) powierzchni próbnych z wyboru, w tym przypadku suma założonych powierzchni próbnych nie powinna być mniejsza od 30 % całkowitej powierzchni drzewostanu; wielkość pól powierzchni próbnych i ich liczba zależy od stopnia jednorodności drzewostanu,
- b) powierzchni próbnych losowych (powierzchnie kołowe lub relaskopowe),
- c) powierzchni próbnych z wyboru (powierzchnie kołowe lub relaskopowe).

Zasady wyznaczania miąższości rzeczywistej drzewostanu na podstawie powierzchni próbnych kołowych lub relaskopowych określone zostały w Instrukcji Urządzenia Lasu.

Zapisy standardu obligują rzeczoznawcę do określenia stopnia zadrzewienia występującego we wzorze (5) oraz wskazują jakimi metodami ma określać miąższość rzeczywistą drzewostanu niezbędną do obliczenia stopnia zadrzewienia (p. 5.8.3 standardu).

3. Stosowanie tablic przy określaniu wskaźnika wartości 1ha drzewostanu na pniu

Standard w p. 5.8 dopuszczając w ściśle określonych przypadkach stosowanie uproszczonego sposobu określenia wartości drzewostanu zalecił korzystanie z „Tablic wskaźników wartości drzewostanów” opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T. Partyka, T. Trampler).

Należy udzielić odpowiedzi na pytanie dlaczego w standardzie zalecano stosowanie tych tablic mimo że w 2002 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanów (Dz. U. z 2002 nr 99 poz. 905) w którym jako załącznik wprowadzono inne tablice, nazwijmy je umownie IBL 2002.

Dla uzyskania odpowiedzi należy sięgnąć do dokumentów źródłowych, tj. Zarządzenia nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23 sierpnia 1985 r w sprawie zasad ustalania wartości drzewostanów.

W zarządzeniu tym w § 1 zapisano; cytując:

1. Ustala się zasady obliczania wartości drzewostanów w celach:
 - 1) określenia wysokości jednorazowego odszkodowania za straty powstałe z tytułu przedwczesnego wyrąbu drzewostanu oraz za zniszczenia powodowane w lasach przez pożary.
 - 2) szacowania wartości drzewostanów leśnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych przekazywanych na Skarb Państwa.



2. Zasady obliczania wartości drzewostanów dla celów wymienionych w ust. 1 określają:

- 1) instrukcja w sprawie obliczania jednorazowego odszkodowania za straty powstałe z tytułu przedwczesnego wyrębu drzewostanu oraz za zniszczenia powodowane w lasach przez pożary, stanowiące załącznik nr 1 do zarządzenia,
 - 2) instrukcja w sprawie szacowania wartości drzewostanów leśnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych przekazywanych na Skarb Państwa, stanowiącą załącznik nr 2 do zarządzenia.
3. Przy obliczaniu wartości drzewostanów dla celów określonych w ust. 1 mają zastosowanie „Tablice wartości drzewostanów”, stanowiące załącznik nr 3 do zarządzenia.

§ 2 Zasady obliczania wartości drzewostanów określone w § 1 nie dotyczą parków narodowych i rezerwatów przyrody.

Przedmiotem stosowania „Tablic wartości drzewostanów” stanowiących załącznik nr 3 do zarządzenia był zapis w ust. 1 zarządzenia p. 2 dotyczący szacowania wartości drzewostanów leśnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych przekazywanych na Skarb Państwa.

W objaśnieniach dotyczących stosowania tych tablic w p. 2 zapisano; cytuję:

- 2) w celu szacowania drzewostanów na gruntach leśnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych przekazywanych na Skarb Państwa stosuje się tablice 1-9, w których wartości drzewostanów młodszych określono według wyłożonych kosztów (WKi); wartość drzewostanów starszych określa się według ceny sprzedażnej sortymentów drzewnych „na pniu” (WSPi) ustalonej w tablicach 1-9;
- 3) wartość według wyłożonych kosztów (WKi) ustala się dla drzewostanów, w których jest ona wyższa od wartości sprzedażnej (WSPi);

Wielkości przeliczników podane w tablicach wyrażone są w metrach sześciennych surowca tartacznego sosna II klasy jakości,

Po wydaniu tablic wprowadzono w Lasach Państwowych klasyfikację jakościowo-wymiarową drewna w której występują 4 klasy jakości drewna (A, B, C, D) oraz 3 klasy wymiarowe (1, 2, 3).

W związku z powyższym w standardzie przyjęto że II-giej klasie jakości surowca tartacznego odpowiadają sortymenty WBO drewna sosnowego lub drewna iglastego. Te ostatnie przyjmowane są wówczas gdy w cennikach nadleśnictw w których zasięgu znajdują się wyceniane nieruchomości leśne brak jest cen drewna sosnowego.

Zdaniem autora zapis ten należałoby poszerzyć o informację dotyczącą klasy wymiarowej.

Uważam, że właściwym odpowiednikiem przelicznika surowca tartacznego **sosna w II klasie jakości** byłby sortyment sosnowy lub iglasty **WBO2, tj. surowiec wielkowy-**

miarowy sosnowy lub iglasty B-klasy, ogólnego przeznaczenia, w drugiej klasie wymiarowej.

Wymienione tablice opracowane przez T. Partyjkę i T. Trampiera opublikowane jako załącznik nr 3 do zarządzenia nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego zostały przeniesione jako załącznik do zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 30 grudnia 1995 r w sprawie zasad ustalania jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu (MP Nr 3 poz. 33 z 1996 r.).

Należy jednak zwrócić uwagę, że obowiązującą ceną przyjmowaną do określenia kwot związanych z odszkodowaniem za przedwczesny wyręb były nie ceny rynkowe sprzedawanego drewna przez nadleśnictwa w zasięgu których znajdowały się określone obiekty, a ceny 1 m³ drewna podawane w komunikatach Prezesa GUS (§ 1 ust. 1 wymienionego zarządzenia).

W 2002 r weszło w życie rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu (Dz. U. z 4.07.2002 nr 99 poz. 95).

W rozporządzeniu tym utrzymano zasady obliczania odszkodowań bazując na nowych tablicach wskaźników wartości drzewostanów wyrażonych w m³ drewna i cenach 1 m³ drewna podawanych w komunikatach Prezesa GUS.

Z analizy udostępnionego autorowi opracowania Instytutu Badawczego Leśnictwa pt. „Metody szacowania wartości drzewostanów i szkód powstałych wskutek przedwczesnego wyrębu” (1997) w rozdziale VII tego opracowania zapisano; cytuję:

Na podstawie wyników w/w badań można stwierdzić, że dawna druga klasa drewna tartacznego sosnowego odpowiada w przybliżeniu drewnu wielkowymiarowemu sosnowemu klasy B (WBO). Według uzgodnień z Departamentem Leśnictwa Ministerstwa Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa jednostką przelicznikową w aktualizowanych Tablicach wartości drzewostanów pozostaje cena 1 metra sześciennego drewna tartacznego iglastego. Jest ona już wykorzystywana w leśnictwie przy obliczaniu odszkodowań za grunty przeznaczone na cele nieleśne (21), a także jednostkę tę przyjął w swojej sprawozdawczości Główny Urząd Statystyczny. Jest ona aktualizowana, co pół roku i ogłaszana w Monitorze przez Prezesa GUS.

Z powyższego zapisu należy wnioskować że autorzy tablic stanowiących załącznik do rozporządzenia w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu w swoich analizach prawdopodobnie bazowali na średnich cenach sprzedaży drewna przez nadleśnictwa publikowanych w Komunikatach Prezesa GUS.

4. Prace eksperymentalne na wybranym obiekcie związane z określeniem wartości drzewostanu

W przeprowadzonym eksperymencie określono wartość tego drzewostanu z zastosowaniem trzech różnych technik, tj.:



- 1) techniki uproszczonej z wykorzystaniem tablic Partyki, Trampler (1985),
- 2) techniki uproszczonej z wykorzystaniem tablic IBL (2002),
- 3) techniki szczegółowej z przeprowadzeniem szacunku brakarskiego.

Okres wykonywania prac: lipiec 2009 r. i lipiec 2010 roku.

4.1. Charakterystyka obiektu

Przedmiotem wyceny była część nieruchomości leśnej stanowiąca część działki ewidencyjnej nr 6458 położonej w obrębie ewidencyjnym Mielnik, gm. Mielnik pow. Siemiatytcze. Okręg podatkowy IV.

4.2. Cechy taksacyjne drzewostanu wyznaczone dla badanego obiektu

Przedmiot wyceny, obejmujący część działki ewidencyjnej nr 6458 w uproszczonym planie urządzania lasu dla obiektu Mielnik, wchodził w skład oddziału **10 pododdział Z**. W planie tym pole powierzchni części pododdziału w granicach działki ewidencyjnej nr 68 wynosiło **0,68 ha**. W planie tym określony został typ siedliskowy lasu jako **BMŚW** (bór mieszany świeży).

Pozostałe parametry taksacyjne określono w wyniku prac terenowych ustalając:

- stopień zadrzewienia: **0,8**
- bonitacja siedliska i drzewostanu: **I^a**

Na podstawie informacji uzyskanych w Nadleśnictwie Nurzec przyjęto ceną sortymentu WBO2 = 309,88 zł oraz koszty pozyskania i zrywki:

$$(k_p + k_z) = 28,25 \text{ zł/m}^3$$

Prace przeprowadzone na obiekcie doświadczalnym obejmowały:

- 1) wyznaczenie granic wycenianej nieruchomości metodami geodezyjnymi, oraz północnej granicy pododdziału Z,
- 2) inwentaryzację wszystkich drzew na badanym obszarze,
- 3) wyznaczenie wielkości pierśnic oraz wysokości drzew,
- 4) określenie klasy bonitacji siedliska i drzewostanu,
- 5) określenie miąższości każdego drzewa,
- 6) przeprowadzenie szacunku brakarskiego metodą پوستuczną i wytypowanie drzew które spełniają kryteria przynależności do klasy:
 - WAO – wielkowymiarowe A klasy
 - WBO – wielkowymiarowe B klasy
- 7) określenie na podstawie danych z właściwego terytorialnie leśnictwa procentowego udziału klas i grup surowca drzewnego w drzewostanie,
- 8) podział miąższości (masy) całego drzewostanu na poszczególne sortymenty,
- 9) obliczenie wartości drzewostanu.

4.3. Obliczenie wartości drzewostanu w technice uproszczonej z zastosowaniem tablic Partyki i Trampler (1985)

Prace obejmowały:

- a) Ustalenie cech taksacyjnych i klasy bonitacji drzewostanu sosnowego w wieku 67 lat.

Ustalono, że wskaźnik zadrzewienia w drzewostanie wynosi: **Z₁ = 0,8**

Klasę bonitacji drzewostanu ustalono dwoma sposobami:

- na podstawie wieku i przeciętnej wysokości drzewostanu
- na podstawie wieku i przeciętnej pierśnicy drzewostanu.

Ustalono bonitację drzewostanu na **I^a**.

Wyniki tych ustaleń zawiera dokumentacja znajdująca się w aktach tematu badawczego.

- b) Określenie wartości drzewostanu sosnowego w wieku 67 lat.

$$W_{So67} = W_s \cdot Z \cdot P \cdot C \cdot U$$

$$W_{So67} = 225,68 \cdot 0,8 \cdot 0,68 \text{ ha} \cdot 309,88 \text{ zł/m}^3 \cdot 0,91 = 34\ 619,99 \text{ zł}$$

$$W_{So67} = \mathbf{34\ 620 \text{ zł}}$$

Do obliczeń przyjęto:

- 1) Cenę 1 m³ drewna iglastego WBO2 zaliczonego do klasy wymiarowej 2-giej sprzedawanego przez nadleśnictwo Nurzec na obszarze, którego położona jest nieruchomość. Cena ta wynosi 309,88 zł/m³,
- 2) Koszty pozyskania i zrywki drewna WBO2 wynoszące dla sortymentów wielkowymiarowych: K_p+K_z = 28,25 zł/m

$$U = 1 - \frac{(k_p + k_z)}{C_{WBO2}}$$

$$U = 0,91$$

4.4. Obliczenie wartości drzewostanu w technice uproszczonej z zastosowaniem tablic IBL (2002)

$$W_{So67} = W_s \cdot Z \cdot P \cdot C \cdot U$$

$$U = 1 - \frac{(k_p + k_z)}{C_{GUS}}$$

$$U = 0,79$$

$$W_{So67} = 396,9 \cdot 0,8 \cdot 0,68 \cdot 136,54 \cdot 0,79$$

$$W_{So67} = \mathbf{23\ 290 \text{ zł}}$$

Obliczenia przeprowadzono przyjmując średnią cenę sprzedaży drewna przez nadleśnictwa w 2009 r.

$$C = 136,54/1\text{m}^3 \text{ (MP z 2009 Nr 69 poz. 896).}$$

4.5. Obliczenie wartości drzewostanu w technice szczegółowej z przeprowadzeniem szacunku brakarskiego

W celu określenia wartości drzewostanu przeprowadzono:

- 1) pomiar pierśnic wszystkich drzew;
- 2) pomiar wysokości części drzew w każdym przedziale grubości.

Miąższość pojedynczych drzew bez kory określono według tablic Mariana Czuraja „Tablice miąższości kłód odziomkowych i drzew stojących”.



Wartość drzewostanu określono ze wzoru:

$$W_{So67} = \sum_{i=1}^n V_i \cdot C_i \cdot U_i$$

gdzie:

V_i – miąższość i – tego sortymentu w m^3 ,

C_i – cena detaliczna sprzedaży i -tych sortymentów loco las po pozyskaniu i zrywce przez nadleśnictwo właściwe ze względu na położenie wycenianej nieruchomości,

U_i – wskaźnik redukcyjny ceny sprzedaży $1 m^3$ drewna C_i ze względu na pozyskanie i zrywkę.

Wykaz miąższości i cen poszczególnych sortymentów drewna określonych w wyniku przeprowadzonych pomiarów i szacunku brakarskiego zawiera tabela 1.

Tabela 1. Zestawienie miąższości drewna w drzewostanie według sortymentów oraz cen

Lp.	Symbol sortymentu	Ilość w m^3	Cena detaliczna w $zł/m^3$ drewna sprzedawana przez nadl. Nurzec
1.	WAO2	4,33	373,32
2.	WAO3	28,63	452,62
3.	WBO1	2,28	267,18
4.	WBO2	38,03	309,88
5.	WBO3	49,98	357,46
6.	WCO1	18,44	233,02
7.	WCO2	20,58	273,28
8.	WCO3	46,46	309,88
9.	WD1	0,42	175,68
10.	WD2	1,28	192,76
11.	WD3	2,55	207,40
12.	S2	16,38	143,58
13.	S4	4,68	83,95
Razem		234,05	
14.	M	4,68	42,70
Razem		238,73	

Wskaźnik redukcyjny U_i ceny sprzedaży $1 m^3$ sortymentów obliczono ze wzoru:

$$U_i = \left(1 - \frac{K_{Pi} + K_{Zi}}{C_i}\right)$$

gdzie:

K_{Pi} – koszty pozyskania i -tego sortymentu

K_{Zi} – koszty zrywki i -tego sortymentu

C_i – cena detaliczna loco las sprzedaży i -tego sortymentu przez nadleśnictwo.

Tabela 2. Obliczenie wartości poszczególnych sortymentów

Lp.	Symbol sortymentu	V_i [m^3]	C [$zł/m^3$]	U_i	Wartość [$zł$]
1.	WAO2	4,33	373,32	0,924	1 493,62
2.	WAO3	28,63	452,62	0,938	12 155,08
3.	WBO1	2,28	267,18	0,894	544,60
4.	WBO2	38,03	309,88	0,908	10 700,54
5.	WBO3	49,98	357,46	0,921	16 454,45
6.	WCO1	18,44	233,02	0,879	3 776,97
7.	WCO2	20,58	273,28	0,897	5 044,82
8.	WCO3	46,46	309,88	0,908	13 072,50
9.	WD1	0,42	175,68	0,839	61,91
10.	WD2	1,28	192,76	0,853	210,46
11.	WD3	2,55	207,40	0,864	456,94
12.	S2	16,38	143,58	0,803	1 888,53
13.	S4	4,68	83,95	0,663	260,48
Razem:		234,05			66 120,90
14.	M	4,68	42,70	0,338	67,54
OGÓLEM WARTOŚĆ					66 188,45

$$W_{So67} = 66 188 \text{ zł}$$

4.6. Analiza wyników

Określono wartość tego samego drzewostanu na obiekcie doświadczalnym stosując trzy wymienione w p. 4 metody.

Otrzymane wyniki zawiera tabela 3.

Tabela 3. Zestawienie wyników

Wartość drzewostanu określona		
technikę uproszczoną z zastosowaniem		technikę szczegółową
tablic	tablic	z przeprowadzeniem
Partyka, Tramplera (1985)	IBL (2002)	szacunku brakarskiego
34 620	23 290	66 188

Na uwagę zasługuje bardzo duża rozbieżność otrzymanych wyników. Dla sprawdzenia otrzymanych wyników prace na tym samym obiekcie wykonały cztery niezależne zespoły w 2010 roku przyjmując ceny drewna z roku 2009.

Otrzymane wyniki zawiera tabela 4.

Tabela 4. Zestawienie wyników

Nr. zesp. pom.	Liczba drzew pomierz.	V rzecz. (m^3)	Klasa bonit.	Stopień zadrz. Z	Wartość drzewostanu określona techniką uproszczoną	Wartość drzewostanu określona techniką szczegółową
1	323	235,91	Ia.5	0,8	31.373	59.642
2	303	235,17	Ia.5	0,8	34.623	55.223
3	252	200,96	Ia	0,7	30.256	54.033
4	316	234,05	Ia	0,8	34.576	66.350



Analizując wyniki otrzymane przez poszczególne zespoły pomiarowe na uwagę zwraca duża rozbieżność w liczbie pomierzonych drzew.

Badany obiekt stanowił część działki ewidencyjnej o kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta o wymiarach 16,5 m x 415,0 m.

Działka położona była wewnątrz kompleksu leśnego. Odtworzono metodami geodezyjnymi granice tej działki oznaczając je tyczkami co 25 m wzdłuż długich boków. Mimo tych zabiegów były duże trudności zakwalifikowania drzew do obszaru objętego pomiarem (drzew znajdujących się w granicach działki ewidencyjnej, której część stanowił pododdział Z).

Duże zagęszczenie drzew, brak widoczności wyznaczonej w terenie granicy powodowała, że każdy zespół (6 osób) pracując niezależnie kwalifikował do pomiaru i szacunku brakerskiego różne liczby drzew.

To miało wpływ na wyniki pomiaru oraz obliczeń stopnia zadrzewienia i klasy bonitacyjnej oraz wartości drzewostanu.

5. Określenie wartości drzewostanów w podejściu kosztowym metodą kosztów odtworzenia

Zgodnie z treścią art. 135 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy określaniu wartości drzewostanów w których nie występują materiały użytkowe, lub wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu szacuje się koszty zalesienia i pielęgnacji drzewostanu.

W podejściu tym mogą być stosowane techniki szczegółowe lub uproszczone.

5.1. Technika szczegółowa

Wartość odtworzeniową drzewostanów w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką szczegółową określa się stosując wzór:

$$W_{DR} = \left[\sum (W_{k_i} \cdot P) \right] \cdot k_{1,i} \cdot k_{2,i}$$

gdzie:

W_{K_i} – ponoszone koszty związane z przygotowaniem gleby do założenia uprawy, zalesieniem lub odnowieniem, pielęgnacją, ochroną uprawy w zależności od składu gatunkowego drzewostanu i jego wieku, odniesione do powierzchni 1 ha, we właściwym terytorialnie nadleśnictwie lub występujące na rynku lokalnym ze względu na położenie nieruchomości.

W zależności od wieku i rodzajów przeprowadzonych zabiegów na koszty będą się składać:

- 1) koszt oczyszczenia powierzchni zrębowej po uprzedniej generacji drzewostanu,
- 2) koszt przygotowania gleby do odnowienia powierzchni (orka w pasy z pogłębieniem),

- 3) koszt sadzonek,
- 4) koszt sadzenia ręcznego kosturem w wybranych pasach,
- 5) koszt pielęgnacji uprawy (ręczne wykaszanie chwastów kosą),
- 6) koszt ochrony młodnika przed zwierzyną przy użyciu repelentów,
- 7) koszt czyszczenia wczesnego młodnika (wykonywanie ręczne za pomocą tasaka leśnego)
- 8) koszt czyszczenia późnego młodnika.

Każdą z tych czynności charakteryzuje określona liczba roboczogodzin (rb.) na jednostkę, cena jednostki stosowana na rynku lokalnym, (nadleśnictwie) oraz określone koszty materiałowe (sadzonki, repelent).

P – pole powierzchni drzewostanu,

$k_{1,i}$ – współczynnik uwzględniający jakość hodowlaną drzewostanów ustaloną na podstawie kryteriów podanych w instrukcji urządzania lasu.

Współczynnik $k_{1,i}$ przyjmuje następujące wartości w zależności od jakości drzewostanu:

$k_{1,1} = 1,0$ jakość bardzo dobra i dobra,

$k_{1,2} = 0,9$ jakość zadawalająca,

$k_{1,3} = 0,8$ jakość zła.

$k_{2,i}$ – współczynnik uwzględniający wypadki i przerwy w uprawach młodnikach, które są przewidziane do poprawek i uzupełnień.

Współczynnik $k_{2,i}$ przyjmuje następujące wartości w zależności od stopnia zadrzewienia określającego stopień zdatności lub stopień pokrycia powierzchni drzewami.

$k_{2,1} = 1,0$ gdy stopień zadrzewienia ustalony przez rzeczoznawcę wynosi 0,8 i wyżej,

$k_{2,2} = 0,8$ gdy stopień zadrzewienia wynosi 0,7,

$k_{2,3} = 0,6$ gdy stopień zadrzewienia wynosi 0,5-0,6.

5.2. Technika uproszczona

Wartość odtworzeniową drzewostanów w podejściu kosztowym metodą kosztów odtworzenia, techniką uproszczoną określa się stosując poniższy wzór podany w standardzie V. 6

$$W = W_K \cdot Z \cdot P \cdot C \cdot U \cdot k_{1,i}$$

gdzie:

W_K – wskaźnik wartości kosztów poniesionych na założenie i pielęgnację 1 ha drzewostanu wyrażony w m^3 drewna dla określonego gatunku, klasy bonitacji i wieku drzewostanu odczytany z tablic wskaźników opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa (T. Partyka, T. Tramper),

Z – stopień zadrzewienia ustalony przez rzeczoznawcę,

P – pole powierzchni drzewostanu w ha,

C – cena 1 m^3 drewna tartaczno-iglastego WBO z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego do miejsca położenia nieruchomości,



U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna o koszty pozyskania i zrywki,
 $k_{1,i}$ – jak we wzorze podanym w podrozdziale 5.1.

Doboru wymienionych technik dokonuje rzeczoznawca w zależności od celu wyceny, rodzaju i stanu drzewostanów oraz możliwości pozyskania danych o cenach drewna, ponoszonych kosztach we właściwym nadleśnictwie ze względu na położenie nieruchomości.

6. Podsumowanie i wnioski

1. Podstawę określania wartości nieruchomości leśnych, a w szczególności mających największy wpływ na tę wartość, wartości części składowych tych nieruchomości, tj. drzewostanów, jest przeprowadzenie rzetelnej inwentaryzacji występujących drzew na nieruchomości i wykonania szacunku brakarskiego, co pozwoli na ustalenie rzeczywistej masy drewna w podziale na określone sortymenty, występującej na wycenianej nieruchomości. Znając ceny tych sortymentów występujące na rynku lokalnym (w nadleśnictwie) w konsekwencji otrzymamy wartość drzewostanu, która spełniać będzie wymóg zawarty w art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi: **Wartość rynkową stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku.**

Takie były również podstawowe zasady dotyczące opracowania standardu V. 6, który aktualnie uzyskał status **dobrowolnego stosowania**.

2. W pracach związanych z określeniem wartości nieruchomości leśnych w drzewostanach w klasie wieku III^b (50–60 lat) oraz wyższych klas wieku należy bezwarunkowo stosować technikę szczegółową, w której podstawą jest przeprowadzenie szacunku brakarskiego metodą szacowania posztucznego drzew znajdujących się na nieruchomości.

3. Wartość odtworzeniową określa się w przypadkach wymienionych w art. 135 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zgodnie z zasadami podanymi w rozdziale 5, tj. zgodnie z zapisami występującymi w standardzie V. 6.

4. Jednoznacznej odpowiedzi wymaga uzyskanie od twórców tablic IBL 2002 zasad stosowania tych tablic w procedurach obliczania wartości drzewostanów, to jest:

1) Czy wartość 1 hektara drzewostanu wyrażona w złotych stanowi iloczyn wskaźnika wartości drzewostanu wyrażonego w m³ wynikającą z Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Wówczas te tablice nie mogą zastąpić tablic T. Partyki i T. Trampler.

2) Czy wartość 1 ha wyrażona w złotych stanowi iloczyn wskaźnika wartości drzewostanu wyrażonego w m³ przez cenę 1 m³ sortymentu drewna iglastego WBO2 sprzedawanego przez określone nadleśnictwo.

Wówczas te tablice mogłyby zastąpić dotychczas stosowane tablice T. Partyki i T. Trampler.

Należy jednak mieć na uwadze, że jak każde tablice, są one wynikiem określonych opracowań statystycznych i analiz ekonomicznych i należy je stosować w wyjątkowych, uzasadnionych celem wyceny sytuacjach (patrz p. 5.8 Standardu).

5. W przypadku gdyby tablice (IBL 2002) nie mogły zastąpić tablic Partyki Trampler (1985) należy uwzględnić fakt „ich starzenia się”. Tablice te opracowano ponad 26 lat temu.

Tablice te mogą nie uwzględniać wszystkich parametrów związanych z zasadami współczesnej gospodarki leśnej i aktualnych uwarunkowań ekonomicznych (przejście na zasady gospodarki rynkowej, zmiany w technologiach hodowli lasu, zmiany w technologiach przetwarzania drewna itp.). Z przeprowadzonych badań (tablica 3 w rozdziale 4.6) wynika, że wartości drzewostanów uzyskane przy stosowaniu techniki uproszczonej i tablic Partyki Trampler znacznie różniąc się od wyników uzyskanych techniką szczegółową.

Należałoby zatem rozważyć zaniechanie stosowania techniki uproszczonej w procedurach określania wartości drzewostanów nawet w tak bardzo wąskim zakresie które przewiduje standard V. 6, tj. w drzewostanach w klasie wieku II i IIIa oraz przy określaniu wartości odtworzeniowej drzewostanów.

Literatura

1. *Standard V. 6 Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych; PFSRM wydanie 8 poszerzone, 2004.*
2. *Metody szacowania wartości drzewostanów i szkód powstałych wskutek przedwczesnego wyrębu drzewostanów; Instytut Badawczy Leśnictwa, Warszawa, czerwiec 1977.*
3. *Zmiany norm krajowych na europejskie w zakresie surowca iglastego; Rynek drzewny Nr 3/2002, sierpień 2002.*
4. *Wilkowski W., Gospodarowanie nieruchomościami leśnymi oraz metodyka określania ich wartości. Temat badawczy realizowany w ramach badań statutowych w 2010 r. Wydział Geodezji i Kartografii, Zakład Katastru i Gospodarki Nieruchomościami; Warszawa, 2010 r.*

prof. dr hab. Wojciech Wilkowski – kierownik Zakładu Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Politechniki Warszawskiej.

Recenzja: prof. R. Cymerman.



O KONTROWERSJACH W OKREŚLANIU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Krzysztof Gradkowski

Bezpośrednim powodem do sformułowania niniejszych uwag jest tocząca się permanentnie dyskusja na podstawowe tematy związane z wyceną nieruchomości. Impuls bezpośredni stanowią dwa artykuły: pani prof. E. Kucharskiej-Stasiak „Powrót do źródeł – dyskusja wokół wartości rynkowej” i pana prof. M. Prystupy „Polska szkoła wyceny” zawarte w Rzeczoznawcy Majątkowym nr 3/2010, których treści dotyczą najbardziej podstawowych zasad i reguł stosowanych w wycenach nieruchomości w kraju.

Legitymując się wieloletnimi doświadczeniami w tym zakresie, nie sposób powstrzymać się od kilku refleksji na temat też i wypowiedzianych kontrowersji zawartych w wymienionych artykułach. Celem niniejszego artykułu absolutnie nie są rozstrzygnięcia zawartych tam problemów, bądź też opowiedzenie się po którejkolwiek z polemizujących stron, a jedynie ekspozycja podstaw znaczeniowych wycen nieruchomości w Polsce. Zdaniem autora, wyznaczają je dwie aksjomatyczne okoliczności określające kształt wycen nieruchomości wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych oraz implikacje tych dwóch stwierdzeń. W ich świetle, tezy i twierdzenia zawarte w artykułach uzyskują nieco inną wymowę i odmienne interpretacje istoty zagadnień, a oceny ich racjonalności należy pozostawić czytelnikowi.

Po pierwsze. Szacowanie wartości rynkowych nieruchomości gruntowych opiera się w przeważającej części o regulacje formalne zawarte w: *Ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997*, i *Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 2 września 2004*. Ze wstępnej części ustawy (Art. 1) o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wynika, że ustawa określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego. Oznacza to, że ustawodawca obowiązuje osoby zainteresowane w zakresie gospodarki nieruchomościami stanowiących jego własność. Jest to również sposób wykonywania praw właściciela publicznego na swoich nieruchomościach stanowiących zasób materialny. Uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi są też delegowani ustawowo do sporządzania wycen, jeżeli właściciel publiczny wywłaszcza, wykupuje lub dzieli z urzędu nieruchomości prywatnych osób (partycypacja aktywna w rynku). Potrzeba sformalizowania wycen nieruchomości narodziła się w początkowym okresie transformacji ustroju gospodarczego, kiedy olbrzymia część majątku narodowego przechodziła (proces ten trwa) w ręce prywatnych podmiotów gospodarczych.

Okoliczności te implikują ważne spostrzeżenia powstałe w praktyce wyceniania nieruchomości:

- Standardy zawodowe jako zalecany zbiór zasad i schematów postępowania przy sporządzaniu wycen zawierające interpretacje i wyjaśnienia zawarte w regulacjach formalnych są jedynie ich uzupełnieniem i rozwinięciem metodologicznym sposobów wycen. Uzgadniania ich treści z organami administracji państwowej jest nie tylko wyrazem braku pewności co do brzmienia aktów podstawowych, ale przede wszystkim dbałości o sposoby gospodarowania zasobami publicznymi. Nie przypadkiem też, formą standardów są interpretacją wskazań formalnych zarządzeń (noty interpretacyjne). Na tym tle nie należy też oczekiwać zbieżności egzystujących w kraju standardów wycen z Międzynarodowymi Standardami Wycen i standardów europejskich, aczkolwiek dyrektywy UE, które mogłyby być wyznacznikiem kierunku ewoluowania polskich standardów wycen, nie tylko z powodów obowiązków integracyjnych, ale z czysto racjonalnych względów zachowują duży dystans i powściągliwość do tego rodzaju problemów. Z praktycznego punktu widzenia nie sposób jest stworzyć zbioru takich standardowych schematów postępowania przy wycenach, które miałyby uniwersalny, zunifikowany i użyteczny charakter, wyczerpujących wszelkie szczegółowe sytuacje i założenia, występujące w opiniach o wartościach nieruchomości sporządzanych w różnych trybach. Standardy postępowania nie są aktami prawnymi i nigdy nie zyskują rangi aktów porównywalnych z polskimi lub europejskimi normami technicznymi.
- Podane w formalnych regulacjach sposoby podejść do szacowania i ogólne procedury postępowania, w innych przypadkach niż nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego i nie stanowiące ich zasobu, mogą być stosowane nie obligatoryjnie i w ramach innych analogii oraz sposobów opisywania rynków nieruchomości. Rynek gospodarczy podchodzi z dużym dystansem do wycen sporządzanych w oparciu o analogie zawarte w regulacjach formalnych. Inwestorzy i prywatni właściciele nieruchomości, które są

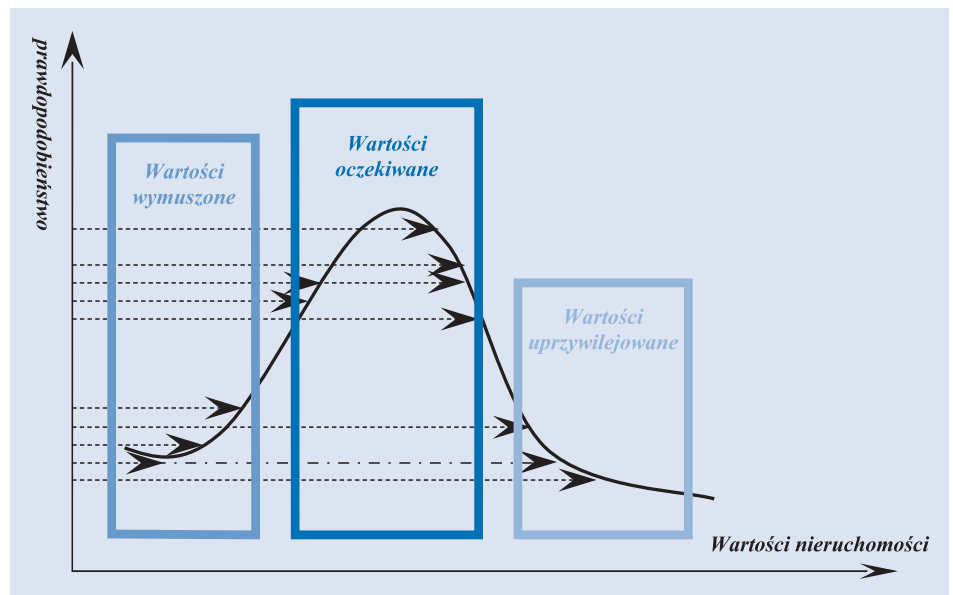


eksponowane na rynku, na ogół nie korzystają wyłącznie z usług rzeczoznawców majątkowych, opierając się głównie na opiniach o potencjalnej wartości i rentowności inwestycji, innych organizacji gospodarczych. Wiele z spośród wycen w tym zakresie sporządzanych jest na zasadzie inercji administracyjnej, w zadeklarowany sposób zgodności z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Trzeba też pamiętać, że obecna forma sporządzania wycen nieruchomości i uprawiania zawodu rzeczoznawcy majątkowego występuje jedynie w Polsce. W żadnym innym kraju nie występują regulacje ustawowe choćby w takim zakresie jak w naszym. Ustawodawcy na ogół pozostawili te kwestie rzeczywistości gospodarczej danego kraju, nie ustanawiając żadnych regulacji w tym zakresie. Nie jest to wyraz szczególnego liberalizmu gospodarczego, a jedynie respekt dla podstawowych praw rządzących ekonomią.

Rekomendacje Komisji Nadzoru Bankowego, a później Komisji Nadzoru Finansowego (F1, M, S (II), T) w zakresie wycen nieruchomości mają analogiczny i odpowiedni dystans do sposobów sporządzania wycen i ich tzw. teorii, wskazując na obowiązki prowadzenia własnych analiz w tym zakresie przez poszczególne banki. W istocie swej wymowy, nie akklamują wielu reguł zawartych w standardach postępowania przy wycenach, formułując jedynie pewien zakres oczekiwań, które powinna spełniać wycena. W innych krajach wycena nieruchomości w takim znaczeniu jak występujące w kraju, należy najczęściej do agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Inna, nie mniej ważna, jest okoliczność, nazbyt często przyjmowana jako oczywista, którą można przywołać w następujący sposób to:

Po drugie. Między innymi i artykuł 156 Ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że operat szacunkowy jest pisemną formą wyrażenia opinii o wartości na jaką została oszacowana. Zatem, jakkolwiek nie byłaby określana wartość rynkowa nieruchomości, jest to wartość szacunkowa. Jak wiadomo żadna wartość szacowania nie może być oznaczona w sposób ścisły, jedyna z możliwych, nieodwracalnie oznaczona, nawet wówczas gdy samo jej pojęcie może być ściśle zdefiniowane. Pojęcia wartości rynkowej nie są i nie mogą być jednoznaczne nawet ustawowo (art. 151.1. ugn), bowiem dotyczą pewnych sytuacji ekonomicznych, które mogą ewentualnie zajść. Użyty w tych określeniach tryb warunkowy stwarza znaczny obszar interpretacji. Próby formalnego opisu rozróżnienia pojęć po-

między ceną transakcyjną a rynkową wartością nieruchomości, muszą spełzać na niepowodzeniach bowiem są jedną i tą samą kategorią pojęcia ekonomicznego, to znaczy wartości oszacowania. Mnogość sporządzanych wycen w kraju, w żadnym stopniu nie przesadzają o ich trafności, czyli o zbieżności wartości podanej w operacie z rzeczywistą ceną transakcji, którą wykreował rynek. W przeważającej części przypadków transakcja nigdy nie następuje i w gruncie rzeczy mamy do czynienia z oznaczeniem (nadaniem) przez rzeczoznawcę jednej z wielu możliwych wartości oszacowania danej nieruchomości. Z doświadczenia wiadomo, że ile wycen tyle różnych wartości nawet dla tej samej nieruchomości, sporządzanych na tę sama datę. Czy to oznacza, że żadna nie jest właściwa, przeciwnie, śmiem twierdzić, że wszystkie są i mogą być właściwymi opiniami oszacowania, o których przydatności decydują przyjęte założenia. Szacunkowa wartość jakiegokolwiek przedmiotu jest z natury rzeczy ekstensywna i przybliżona. Można też przywołać interpretację graficzną wartości rynkowych G. R. Browna **według poniższego rysunku.**



Źródło: E. Kucharska-Stasiak; *Nieruchomości a rynek*. PWN 2005.

Z wykresu, przywodzącego rozkład normalny Gaussa wynika, że przy różnych poziomach prawdopodobieństwa są możliwe różne wartości rynkowe dla tej samej nieruchomości. W różnych obszarach prawdopodobieństwa obok oczekiwanych wartości rynkowych mogą występować wartości wymuszonej sprzedaży (np. likwidacyjnej), potencjalnie przyszłej, itp. W kategorii wartości rynkowej, jako najbardziej oczekiwanej można wyróżnić różne jej wyrazy jako wartości rynkowych dla aktualnego bądź alternatywnego sposobu użytkowania. Wartość rynkowa – jeśli definiuje się ją jako najbardziej prawdopodobną cenę – powinna znaleźć się w zbiorze wartości oczekiwanych, a nie w zbiorze wartości uprzywilejowanych czyli maksymalnych. Zatem, konsekwencja w wypowiedzianych sądach obowiązuje również

prof. Kucharską-Stasiak, zaś problem definiowania tych wartości jest wtórnym w stosunku do założeń przyjmowanych w poszczególnych opracowaniach i nie może być stawiany doktrynalnie. Jako implikacje powyższych uwag występujących w praktyce wycen nieruchomości należy również przytoczyć:

- Operaty szacunkowe przedłożone w jednostkach administracji państwowej lub samorządów terytorialnych, są na ogół kwalifikowanym materiałem dowodowym w postępowaniu administracyjnym. Podlegają ocenie w trybie postępowania administracyjnego. Powstaje jednak problem gdy kilka operatów prawidłowo sporządzonych, opiewa na różne wartości rynkowe tej samej nieruchomości. Z wyjątkiem wycen sporządzanych dla celów procesowych w sądach powszechnych, nie istnieją żadne sposoby weryfikacji i „obrony” wykonywanych operatów. Relatywnie wysoki stopień sformalizowania treści sporządzania operatów w istocie prowadzi do znacznej dowolności doboru sposobów i czynników w określaniu potencjalnej wartości danej nieruchomości, akcentując głównie stronę formalną opracowań nie eksponując wagi ani znaczenia dokonanych założeń i określeń oznaczonych wartości szacunkowych. Niejako domniemana jest na ogół wartość rynkowa aktualnego sposobu użytkowania nawet wówczas gdy nieruchomość jest zupełnie „opuszczona” i nie użytkowana. Alternatywa innego wykorzystania danej nieruchomości niż bieżący pojawia się po pewnym czasie, wobec tego następne, nowe określenie wartości rynkowej będzie przewidywać znowu tę wartość dla aktualnego sposobu użytkowania. W tym kontekście dyskusja nad określeniami pojęć wartości rynkowej tracą na znaczeniu, zyskując jedynie opisowe zakresy pewnych rozmytych zbiorów elementów które ją kształtują.
- Oszacowanej wartości nieruchomości można przypisać różne przymiotniki typu: rynkowa, godziwa, dochodowa, zredukowanej amortyzacji, wartość dla aktualnego, optymalnego, przyszłego sposobu itp., w zależności od przyjmowanych założeń podczas wyceny. Nie mniej wartość ta pozostanie szacunkową, w różnym stopniu uwzględniającą realia rynków nieruchomości. Wyceny takie różnią się pewną grupą założeń czynionych w trakcie i zależnie od ich treści są wycenami warunkowymi. Nie przypadkiem, za podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego lub opinii, należy przyjmować przede wszystkim dyspozycje zamawiającego. Próby nadania formalnych określeń (nie definicji) poszczególnym rodzajom określanej wartości nieruchomości prowadzą tylko do pomnożenia ilości przepisów w nieskończonej ilości i ograniczenia roli rzeczoznawcy majątkowego do niezbędnego minimum. Z przyczyn obiektywnych można stwierdzić, że wartość nieruchomości określona w sposób porównawczy jest bliższa pojęciu wartości rynkowej niż wartość określa-

na w podejściu dochodowym czy też kosztowym. Jest to realne twierdzenie choćby dlatego, że przy wnioskowaniu o wartości nieruchomości na podstawie potencjalnej emisji dochodów, mamy do czynienia z wieloma parametrami rynku, które są zakładane i również szacowane. Innymi słowy szacujemy wartość nieruchomości przy pomocy kolejnych szacunków (stóp, kosztów eksploatacji, wartości rezydualnej itp.) bowiem rzeczywistość gospodarcza nie generuje wiarygodnych opisów wyłącznych, parametrów rynku nieruchomości. Analogiczna sytuacja następuje w podejściach kosztowych, gdzie powstaje dodatkowa trudność wynikająca z opisów ekonomiczno-technologicznych obiektów budowlanych.

Sformułowane powyżej uwagi są raczej refleksjami natury ogólnej i nie mogą być podstawą do sformułowania wniosków bezpośrednich, które mogłyby usprawnić istniejący system bądź ustalić nowy algorytm wycen nieruchomości. Należy jednak zrekapitulować przesłania zamieszczonych treści formułując następujące poglądy:

- a) System wyceny nieruchomości w kraju jest zbyt mocno sformalizowany i dotyczy tylko pewnego segmentu rynku nieruchomości w którym partycypuje właściciel publiczny. Dalsze formalizowanie, korygowanie i uściślanie określeń i pojęć dotyczących takich wycen nieruchomości będzie prowadzić do powstawania „prawa martwego” operatego na irracjonalnych podstawach ekonomicznych.
- b) Ułomne merytorycznie a poprawne formalnie wyceny nieruchomości (operaty) o zadeklarowanej zgodności z ustawą o gospodarce nieruchomościami, są i będą zastąpione w wielu przypadkach analizami szacunkowej wartości nieruchomości, respektującymi w pełni prawa ekonomii, i istniejące, rzeczywiste parametry rynków.
- c) Aspekt określanego rodzaju wartości rynkowej nieruchomości (WRU, WRA, WRP) jest i powinien być zawsze uzewnętrzony w kategorii przyjętych założeń w danym operacie – opinii o oszacowanej wartości i nie ma pierwszoplanowanego znaczenia w powszechnie stosowanych metodologiach określania wartości.
- d) Skutkiem naturalnych potrzeb rozwoju gospodarki rynkowej będzie następował rozwój teorii wartości nieruchomości, tak jak następuje na przykład rozwój teorii wartości przedsiębiorstw czy metod ekonometrycznych w ogóle. Wówczas odpowiednie *hipotezy, twierdzenia i definicje*, które raczej są właściwe naukom ścisłym, znajdą powszechniejsze zastosowanie.



dr inż. Krzysztof Gradkowski – pracownik Wydziału Inżynierii Lądowej PW, rzeczoznawca budowlany i majątkowy. E-mail: k.gradkowski@il.pw.edu.pl

Artykuł dyskusyjny.



WYCENA NIERUCHOMOŚCI KLUCZEM DO REFORMY RYNKÓW FINANSOWYCH W UNII EUROPEJSKIEJ

Krzysztof Grzesik

W kilka dni po objęciu przez Polskę prezydencji w UE, co nastąpi 1 lipca br., twórcy standardów w dziedzinie wyceny z całej Europy zbiorą się w Warszawie, by omówić zmieniającą się politykę UE dotyczącą nieruchomości oraz poruszyć kwestię transgranicznej harmonizacji wyceny nieruchomości. Gospodarzami spotkania i towarzyszącą mu konferencji rzeczoznawców będą PFSRM oraz Europejska Grupa Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA) i brytyjski Institute of Revenues, Rating and Valuation (IRRV). Ta ostatnia instytucja kieruje obecnie wartym pół miliona euro, finansowanym przez UE projektem szkoleniowym w zakresie Europejskich Standardów Wyceny.

Michael MacBrien, Sekretarz Generalny Europejskiej Federacji Nieruchomości, stwierdził w udzielonym niedawno wywiadzie prasowym, że do niedawna przepisy unijne miały niewielki wpływ na pracę rzeczoznawców majątkowych, ale „*sytuacja ulega zmianie, ponieważ wycena [nieruchomości] znalazła się teraz w centrum uwagi. Na taki stan rzeczy wpływają dwa czynniki: wzrost (albo spadek) znaczenia wyceny jako głównego elementu kryzysu finansowego oraz coraz większa świadomość tego, że rzeczoznawcy są kluczem do powodzenia unijnej polityki w zakresie nieruchomości. Dla nas wszystkich na pokładzie jest to „sztorm doskonały”. Nagle UE chce ograniczyć dotychczas nienaruszalną swobodę państw do marnotrawienia pieniędzy, których nie posiadają, w dowolnie wybrany przez nie sposób. Do tego należy dodać ogromną falę szczegółowych regulacji unijnych dotyczących wszelkich możliwych aspektów rynków finansowych oraz zalew działań nadzorczych w tym zakresie*”.

Wycena stała się zagadnieniem politycznym. Dawniej organy regulacyjne skupiały się na audycie oraz wartości godziwej – co spowodowane było różnicami zdań w kwestii rachunkowości – ale nigdy na wycenie. Uważano, że o wszelkich problemach związanych z wyceną rozstrzygną rynki. Teraz jednak wycena znalazła się w centrum uwagi. W odpowiedzi na niedawno zatwierdzoną *dyrektywę UE w sprawie zarządzających alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi*, zmienioną *dyrektywę o efektywności energetycznej budynków* oraz propozycję wprowadzenia zmian do *dyrektywy w sprawie wymogów kapitałowych i dyrektywy usługowej TEGoVA*, reprezentująca blisko 40 stowarzyszeń zawodowych z 25 krajów, reorganizuje swoje Europejskie Standardy Wyceny, aby dostosować je do regulacji unijnych w zakresie wyceny, takich jak:

Dyrektywa UE w sprawie zarządzających alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi

Dyrektywa ta zawiera zasady odnoszące się do wyceny majątku funduszy inwestujących w nieruchomości oraz szczegółowe regulacje dotyczące korzystania z usług rzecz-

znawców wewnętrznych, minimalnych kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców zewnętrznych, odpowiedzialności rzeczoznawców oraz informacje o dalszych rozporządzeniach delegowanych w zakresie procedur i częstotliwości wyceny.

Dyrektywa o efektywności energetycznej budynków

Na mocy pierwotnej dyrektywy zatwierdzonej w 2002 r. wprowadzono *Świadectwo charakterystyki energetycznej (EPC)* wymagane dla wszystkich budynków przeznaczonych na wynajem bądź sprzedaż. Jednak program ten realizowano w bardzo chaotyczny sposób z powodu braku spójnego podejścia w państwach członkowskich UE. Nowa dyrektywa wprowadza dobrowolne, wspólne dla krajów UE świadectwo EPC dla wznoszonych budynków, włączając większe projekty renowacyjne. TEGoVA jest w trakcie opracowywania wytycznych, które pomogą rzeczoznawcom zapoznać się z obydwoma scenariuszami EPC oraz umożliwią im formułowanie obiektywnych opinii odnośnie wpływu certyfikatu EPC na wartość wycenianej nieruchomości.

Dyrektywa w sprawie wymogów kapitałowych

Unia Europejska rozważa wprowadzenie poprawek do *dyrektywy w sprawie wymogów kapitałowych* regulującej wymogi kapitałowe wobec banków, które wpływają na udzielanie kredytów hipotecznych. W tym przypadku wycena ma duże znaczenie dla procesu decyzyjnego kredytodawcy. Szczególnie ważna jest kwestia spójności w odniesieniu do transakcji transgranicznych, ponieważ kredytodawcy finansujący transakcje zawierane w innych państwach członkowskich mają mniejszą wiedzę na temat rynków nieruchomości w tych krajach – tym bardziej potrzebują wyceny w oparciu o wspólne standardy europejskie. Ponadto kredytodawcy pragną, aby wyceny dokonywali rzeczoznawcy dysponujący jasno zdefiniowanym wskaźnikiem kwalifikacji i doświadczenia. Dlatego prawdopodobne jest, że poprzez zmienioną dyrektywę propagowana będzie międzynarodowa spójność w zakresie zasad wyceny oraz wymogów zawodowych. W oczekiwaniu na te zmiany, TEGoVA opracowała nowy program *Recognised Eu-*



ropean Valuer (REV) (Uznanie zawodowe europejskich rzeczoznawców majątkowych), który stanowi znaczące udogodnienie, zarówno dla kredytodawców, jak i kredytobiorców.

Program Recognised European Valuer oraz dyrektywa usługowa

Jeszcze przed nastaniem światowego kryzysu finansowego klienci zainteresowani usługą wyceny wyrażali zaniepokojenie trudnością w identyfikowaniu wiarygodnych rzeczoznawców posiadających aktualną wiedzę oraz odpowiednie doświadczenie. Projekt REV odpowiada na te obawy, wyróżniając odpowiednio wykwalifikowanych i doświadczonych rzeczoznawców, którzy są w stanie wykazać swoje stałe zaangażowanie zawodowe w wycenę nieruchomości oraz udowodnić udział w programie nauki przez całe życie. Uznani europejscy rzeczoznawcy majątkowi muszą także przestrzegać kodeksu etycznego przyjętego przez swoje stowarzyszeń rzeczoznawców.

Prawdopodobne jest, że świadectwo REV, które wydaje się na 5 lat, będzie zwyczajowo wymagane od rzeczoznawców starających się o udział w transgranicznych pracach związanych z wyceną majątkową. Chociaż *dyrektywa usługowa* zapewnia już europejską przepustkę do takich działań poprzez zatwier-

dzenie prawa rzeczoznawców do dokonywania wyceny poza krajem macierzystym, nie odnosi się ona do kwestii umiejętności zawodowych w zakresie wyceny oraz doświadczenia potrzebnego w działaniu poza rynkiem macierzystym. Wydaje się, że tym razem projekt REV wyprzedził organy regulacyjne i wypełnił istniejącą lukę. Na terenie Europy Środkowo-Wschodniej projekt przyjął się już w Polsce, Rumunii i Rosji.

Być może okres polskiej prezydencji w UE zostanie zapamiętany nie tylko dzięki sukcesom politycznym z pierwszych stron gazet, ale także dzięki znalezieniu rozwiązań dla przyziemnych, lecz ważnych z finansowego punktu widzenia problemów, takich jak wycena nieruchomości.



Krzysztof Grzesik, REV – Dyrektor Zarządzający Polish Properties, członek Zarządu TEGoVA, Komisji Standardów Zawodowych PFSRM. Pełnomocnik ds. kontaktów zagranicznych Federacji.

KALENDARZ PRAWNY

opracowała H.S.

1. Ustawa z dnia 26 listopada 2010 r. o zmianie niektórych ustaw związanych z realizacją ustawy budżetowej (Dz. U. Nr 238, poz. 1578).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2011 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 16, art. 21, art. 29, art. 41 i art. 42, które weszły w życie z dniem 17 grudnia 2010 r.;
- 2) art. 2, art. 3, art. 4, art. 12, art. 15, art. 17, art. 18, art. 24, art. 25, art. 33 i art. 46, które weszły w życie z dniem 1 marca 2011 r.;
- 3) art. 28, art. 36 i art. 37, które wejdą w życie z dniem 1 maja 2011 r.;
- 4) art. 5 pkt 1 lit. b i art. 26, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2011 (Dz. U. Nr 239, poz. 1594).

Weszło w życie z dniem 4 stycznia 2011 r.

3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 9 grudnia 2010 r. w sprawie udzielania pomocy publicznej na inwestycje w zakresie budowy lub przebudowy sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy umożliwiających przyłączanie jednostek wytwórczych energii z odnawialnych źródeł energii

do systemu elektroenergetycznego oraz przesył energii z odnawialnych źródeł energii (Dz. U. Nr 239, poz. 1596).

Weszło w życie z dniem 20 grudnia 2010 r.

4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 grudnia 2010 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 239, poz. 1597).

Weszło w życie z dniem 21 marca 2011 r.

5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. Nr 242, poz. 1622).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.

6. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 listopada 2010 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 243, poz. 1623).

7. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 3 grudnia 2010 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odliczeń wydatków na cele mieszkaniowe (M. P. Nr 95, poz. 1089).

8. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 grudnia 2010 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określe-



nia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. Nr 245, poz. 1642).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.

9. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 22 grudnia 2010 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 246, poz. 1649).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.

10. Ustawa z dnia 16 grudnia 2010 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz ustawy o transporcie drogowym (Dz. U. Nr 247, poz. 1652).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2011 r., z wyjątkiem:

1) art. 1 pkt 16, który wszedł w życie z dniem 27 grudnia 2010 r.;

2) art. 1 pkt 9, pkt 12, pkt 13 lit. b i pkt 14, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

11. Ustawa z dnia 25 listopada 2010 r. o zmianie ustawy – Kodeks pracy (Dz. U. Nr 249, poz. 1655).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.

12. Ustawa z dnia 3 grudnia 2010 r. o wdrożeniu niektórych przepisów Unii Europejskiej w zakresie równego traktowania (Dz. U. Nr 254, poz. 1700).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.

13. Ustawa z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2011 r. Nr 5, poz. 13).

Weszła w życie z dniem 1 marca 2011 r., z wyjątkiem

art. 46 ust. 1 pkt 1, art. 68 pkt 2 i 3

oraz art. 73 pkt 1 lit. a, pkt 2-8, pkt 10 lit. a i pkt 11 lit. a, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.

14. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 4 stycznia 2011 r. w sprawie gmin, w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu, a także szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz zasady i tryb nabywania nieruchomości, w związku z osunięciem ziemi (Dz. U. Nr 5, poz. 14).

Weszło w życie z dniem 7 stycznia 2011 r.

15. Ustawa z dnia 3 grudnia 2010 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 6, poz. 18).

Wejdzie w życie z dniem 11 kwietnia 2011 r.

16. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 grudnia 2010 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o lasach (Dz. U. Nr 12, poz. 59).

17. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 stycznia 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wysokości grzywien nakładanych w drodze mandatów karnych za wybrane rodzaje wykroczeń (Dz. U. Nr 14, poz. 68).

Weszło w życie z dniem 20 stycznia 2011 r.

18. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 stycznia 2011 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2010 r. (M. P. z 2011 r. Nr 6, poz. 69).

19. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 stycznia 2011 r. w sprawie średniorocznego wskaź-

nika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2010 r. (M. P. Nr 6, poz. 70).

20. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie ogłoszenia wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (M. P. Nr 7, poz. 74).

21. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 stycznia 2011 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w II półroczu 2010 r. (M. P. Nr 8, poz. 76).

22. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 stycznia 2011 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2010 r. (M. P. Nr 8, poz. 77).

23. Ustawa budżetowa na rok 2011 z dnia 20 stycznia 2011 r. (Dz. U. Nr 29, poz. 150).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.

24. Ustawa z dnia 5 stycznia 2011 r. o kierujących pojazdami (Dz. U. Nr 30, poz. 151).

Wejdzie w życie z dniem 6 stycznia 2012 r., z wyjątkiem:

1) art. 125 pkt 9, który wszedł w życie z dniem 20 stycznia 2011 r.;

2) art. 43 ust. 2 pkt 4, art. 44 ust. 1 pkt 2 lit. b i ust. 3 pkt 2, art. 67 ust. 2 pkt 2, art. 91-95, art. 98, art. 99 ust. 1 pkt 3 lit. c oraz pkt 4 i 5, art. 99 ust. 2 pkt 1 lit. b oraz ust. 3 i 4, art. 100-105, art. 124 ust. 7, art. 125 pkt 10 lit. c-e, art. 125 pkt 10 lit. g w zakresie uchylenia art. 114 ustawy, o której mowa w art. 125, oraz art. 125 pkt 13-16, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.;

3) art. 6 ust. 1 pkt 1, 3 i 6 lit. c oraz ust. 4, art. 8 ust. 1 pkt 1, 4 i 6 lit. a, a także art. 13 ust. 1 pkt 1, które wejdą w życie z dniem 19 stycznia 2013 r.;

4) art. 110, który wejdzie w życie z dniem 6 stycznia 2013 r.

25. Ustawa z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 32, poz. 159).

Weszła w życie z dniem 18 marca 2011 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 21 lit. b, który wejdzie w życie z dniem 16 sierpnia 2011 r.

26. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 2 lutego 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 33, poz. 164).

Weszło w życie z dniem 20 lutego 2011 r.

27. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 2 lutego 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informacyjnym (Dz. U. Nr 33, poz. 165).

Weszło w życie z dniem 20 lutego 2011 r.

28. Ustawa z dnia 17 grudnia 2010 r. o zmianie ustawy o lasach oraz ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 34, poz. 170).

Weszła w życie z dniem 3 marca 2011 r.

29. Ustawa z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 34, poz. 171).

Weszła w życie z dniem 3 marca 2011 r.

30. Ustawa z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy – Kodeks pracy (Dz. U. Nr 36, poz. 181).

Weszła w życie z dniem 21 marca 2011 r.



31. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 lutego 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. Nr 42, poz. 217).

Weszło w życie z dniem 8 marca 2011 r.

32. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 lutego 2011 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce komunalnej (Dz. U. Nr 45, poz. 236).

33. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 28 stycznia 2011 r. w sprawie inwentaryzacji pokrycia istniejącą infrastrukturą telekomunikacyjną i publicznymi sieciami telekomunikacyjnymi zapewniającymi lub umożliwiającymi zapewnienie szerokopasmowego dostępu do Internetu oraz budynkami umożliwiającymi kolokację (Dz. U. Nr 46, poz. 238).

Weszło w życie z dniem 18 marca 2011 r.

34. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 listopada 2010 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych splat kredytu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (M. P. Nr 89 poz. 1035).

35. Ustawa z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz. U. Nr 217, poz. 1427).

Wejdzie w życie z dniem 1 sierpnia 2011 r.

36. Ustawa z dnia 24 września 2010 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 219, poz. 1442).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.

37. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 października 2010 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 220, poz. 1447).

38. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 października 2010 r. w sprawie protokołu postępowania o udzie-

lenie zamówienia publicznego (Dz. U. Nr 223, poz. 1458).

Weszło w życie z dniem 11 grudnia 2010 r.

39. Ustawa z dnia 24 września 2010 r. o zmianie ustawy – Kodeks pracy oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 224, poz. 1459).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.

40. Ustawa z dnia 25 listopada 2010 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 226, poz. 1478).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2011 r., z wyjątkiem:

1) art. 1 pkt 29, który wejdzie w życie z dniem 3 stycznia 2011 r.;

2) art. 2 pkt 11, który wejdzie w życie z dniem 1 maja 2011 r.

41. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 23 listopada 2010 r. w sprawie sposobu i częstotliwości aktualizacji informacji o środowisku (Dz. U. Nr 227, poz. 1485).

Weszło w życie z dniem 1 grudnia 2010 r.

42. Ustawa z dnia 29 października 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie danych osobowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 229, poz. 1497).

Wejdzie w życie z dniem 7 marca 2011 r.

43. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 listopada 2010 r. w sprawie stawek opłat eksploatacyjnych (Dz. U. Nr 232, poz. 1523).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.

44. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia 19 listopada 2010 r. w sprawie opłat za używanie lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkańowej (Dz. U. Nr 233, poz. 1531).

Wejdzie w życie z dniem 25 grudnia 2010 r.

45. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 listopada 2010 r. w sprawie obiektów i robót budowlanych, w sprawach których organem pierwszej instancji jest wojewoda (Dz. U. Nr 235, poz. 1539).

Wejdzie w życie z dniem 28 grudnia 2010 r.

Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego wspólnie z **PIRM** oraz **PTRM** serdecznie zapraszają do wzięcia udziału w **Symposium Wyceny Nieruchomości dla Samorządu w dniach 1–3 czerwca 2011 r. w Poznaniu** w hotelu Andersia.

Jest to pierwsza tak duża konferencja dla przedstawicieli władz samorządowych, rzeczoznawców majątkowych, naczelników, dyrektorów, kierowników i pracowników poszczególnych instytucji samorządowych i rządowych oraz Samorządowych Kolegiów Odwoławczych. Jej celem jest chęć wzajemnego zrozumienia pomiędzy kadrą urzędników samorządowych i środowiskiem rzeczoznawców majątkowych.

Wśród prelegentów znajdują się: **Henryk Jędrzejewski, Jerzy T. Pieróg, Maria Trojanek, Cezary Woźniak, Ryszard Cymerman, Mirosław Gderz, Elżbieta Jakubiec, Barbara Hermann, Krzysztof Głębiński, Marek Szewczyk, Ryszard Budkiewicz, Jarosław Dobrowolski, Zbigniew Niemczewski, Błażej Górczyński, Mieczysław Anioł, Janusz Andrzejewski, Michał Kosmowski.**

Szczegółowe informacje o Symposium, na stronie www.swnds.pl



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski, Mieczysław Prystupa



„Gospodarka nieruchomościami. Testy, pytania i odpowiedzi”

Mariusz Stepaniuk

Wydawnictwo C. H. Beck Sp. z o.o.
Warszawa, 2010 r.

Pozycja przeznaczona dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, którzy przygotowują się do egzaminu państwowego, lecz także dla kandydatów na aplikację radcowską oraz adwokacką. Książka pozwoli zweryfikować wiedzę oraz stopień znajomości poszczególnych ustaw. Zawiera testy ze znajomości 42 ustaw, które stanowią podstawę pytań testowych na egzaminie.

Jest to zestaw przetworzonych na pytania testowe artykułów (a nawet ustępów, paragrafów) ustaw, ułożonych w kolejności chronologicznej, co maksymalnie skraca czas dotarcia do informacji wraz z podstawą prawną i właściwą odpowiedzią podaną obok, tak aby można było od razu stwierdzić, czy udzielona odpowiedź była prawidłowa. Taka forma daje możliwość bieżącego sprawdzania dotychczasowych postępów w nauce.

Niniejsze opracowanie stanowi pomoc kompleksową, znakomicie ułatwiającą naukę do egzaminu.



„Podstawy planowania przestrzennego i projektowania urbanistycznego”

pod redakcją Ryszarda Cymermana

Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie
Wydanie II poprawione
Olsztyn, 2010 r.

W opracowaniu „Podstawy planowania przestrzennego i projektowania urbanistycznego” opisano zasady zarówno tworzenia poszczególnych opracowań planistycznych, jak i korzystania z nich. Na początku podano podstawowe pojęcia i przedstawiono istotę przestrzeni planistycznej, klasyczne teorie gospodarki przestrzennej, a także cele i zasady planowania przestrzennego, organizacje zawodowe urbanistów, uczestników procesu planistycznego, techniki graficznego i tekstowego zapisu ustaleń planistycznych.

W dalszej części przedstawiono system planowania przestrzennego w Polsce (w ujęciu historycznym), organizację

planowania przestrzennego na różnych poziomach podziału administracyjnego kraju, ze szczególnych uwzględnieniem planowania na poziomie gminnym.

Istotnym i nowym elementem planów miejscowych jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W książce tematyka ta została przedstawiona w osobnym punkcie wraz z odesłaniem do literatury z tego zakresu. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje m.in. uwarunkowania prawne i metodyczne sporządzania przewidywanych skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, dochody gminy z następstw uchwalenia planu miejscowego oraz uwarunkowania organizacyjne sporządzania prognoz. W książce przedstawiono także prognozę skutków środowiskowych. Na końcu omówiono podstawy projektowania urbanistycznego.



„Opłaty adiacenckie w orzecznictwie i w praktyce”

**Joanna Bogusławska-Klejment,
Ryszard Cymerman**

Wydawca Educaterra
Olsztyn, 2010 r.

Posiadanie określonego prawa rzeczowego do nieruchomości wiąże się nie tylko z możliwością osiągania profitów, ale także z koniecznością ponoszenia różnych obciążeń z tego tytułu. Jednymi z takich obciążeń są opłaty od nieruchomości pobierane z różnych tytułów. Do takich opłat należą też opłaty adiacenckie płacone na rzecz gminy – opłaty powiązane ze wzrostem wartości nieruchomości wskutek ściśle określonych działań (budowa urządzeń infrastruktury technicznej, podział nieruchomości lub scalenie i podział nieruchomości).

W książce przedstawiono podstawowe wiadomości o opłatach adiacenckich wraz z jej rolą i zakresem m.in. wysokość opłaty adiacenckiej, określenie stawki procentowej opłaty adiacenckiej, opłaty przy podziale nieruchomości, scaleniu i podziale nieruchomości. Pod koniec zostały zawarte informacje o opłacie adiacenckiej w doświadczeniach Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie.

Opracowanie ma charakter monografii tematycznej i jest adresowane zarówno do praktyków (w tym przypadku do gmin), jak i do osób zajmujących się określaniem wartości dla ustalenia wielkości opłaty, a także do studiujących zagadnienia związane z gospodarką nieruchomościami.



„Inwestowanie na rynku nieruchomości”

Praca zbiorowa pod redakcją Ewy Siemińskiej

Wydawnictwo POLTEXT sp. z o.o.
Warszawa, 2011 r.

Książka łączy wiele ciekawych i bardzo aktualnych wątków praktycznych oraz badawczych dotyczących inwestowania na rynku nieruchomości zarówno w skali lokalnej, krajowej oraz międzynarodowej.

Publikacja porusza istotne dla inwestorów problemy związane z inwestowaniem na rynku nieruchomości, w tym zwłaszcza dotyczące różnego typu źródeł ryzyka oraz finansowania decyzji inwestycyjnych. W praktyce specyficzne cechy nieruchomości wymagają od inwestorów szczególnej uwagi i znajomości rynku, tym bardziej że ich znaczenie istotnie wzrasta w sytuacjach kryzysowych. Zaostrzenie polityki kredytowej wielu banków w trakcie trwania globalnego kryzysu finansowego pierwszej dekady XXI w. oraz po tym okresie, zmusiło wielu inwestorów do często radykalnej zmiany wcześniejszych decyzji inwestycyjnych.

Książka jest adresowana do szerokiego grona odbiorców, w tym w szczególności do korporacyjnych i detalicznych, krajowych i zagranicznych, aktualnych i przyszłych inwestorów zainteresowanych bezpośrednim i/lub pośrednim inwestowaniem na rynku nieruchomości.

Wiele praktycznych wątków znajdują w niej także pozostali uczestnicy rynku nieruchomości, tj. rzeczoznawcy majątkowi, zarządcy nieruchomości i pośrednicy w obrocie nieruchomościami, prawnicy, bankowcy oraz inni specjaliści i eksperci wspomagający podejmowanie decyzji inwestycyjnych. Książka jest także adresowana do studentów kierunków ekonomicznych i prawniczych zainteresowanych szeroko rozumianą problematyką rynku nieruchomości.



„Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz”

**Gerard Bieniek, Stanisław Kalus,
Zenon Marmaj, Eugeniusz Mzyk
Pod redakcją Gerarda Bienieka**

Wydawnictwo LexisNexis Polska Sp. z o.o.
Warszawa, 2011 r.
Stan prawny na 1 listopada 2010 r.

Czwarte wydanie publikacji, omawiającej nie tylko przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, która ostatnio uległa wielu ważnym zmianom (m. in. nowela z 5 sierpnia 2010 r.), lecz także – co jest dużą za-

letą tego opracowania – rozporządzenia wykonawcze wydane na jej podstawie. Autorzy wyjaśniają wiele problemów natury praktycznej i prawnej w procesie stosowania skomplikowanych i obszernych uregulowań ustawy z różnych dziedzin prawa, zarówno administracyjnego, jak i cywilnego. Wyczerpująco omawiają m.in. przepisy dotyczące wykonywania, ograniczania i pozbawiania praw do nieruchomości, działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz uregulowania dotyczące powszechnej taksacji nieruchomości.

Autorzy powołują bogate orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego. Książka jest adresowana do rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, geodetów, zarządców nieruchomości oraz sędziów, notariuszy, adwokatów, radców prawnych, pracowników organów administracji rządowej i samorządowej, i innych osób zainteresowanych tą problematyką.

(HJ)



„Zarządzanie ryzykiem przedsiębiorstwa w Polsce”

**Redakcja naukowa
– Stanisław Kasiewicz**

Wydawnictwo: Oficyna a Wolters Kluwers Business
Warszawa 2011

W książce podejmowana jest nader istotna i aktualna problematyka związana z analizą ryzyka we współczesnej gospodarce. Jak piszą autorzy: zmienia się radykalnie otoczenie zewnętrzne, w którym funkcjonują współczesne przedsiębiorstwa m. in. wskutek kryzysu finansowego. W związku z tym na konkurencyjnym rynku zarządzanie ryzykiem staje się jedną z kluczowych zadań strategicznych przedsiębiorstwa. Wśród różnych koncepcji zarządzania ryzykiem autorzy omawiają współczesną koncepcję zarządzania ryzykiem jakim jest strategia zintegrowanego zarządzania ryzykiem. Zwolennikami takiej koncepcji, oprócz środowisk akademickich, są także czołowe firmy konsultingowe (np. Deloitte, Pricewaterhouse Coopers).

Książka – mimo, że skierowana jest do środowiska menedżerów średniego i wyższego szczebla – powinna zainteresować również środowisko rzeczoznawców majątkowych, zarówno jako literatura pomocnicza w procesie wyceny nieruchomości, ale przede wszystkim w procesie wyceny przedsiębiorstw.

Przez swój przejrzysty układ – brak formalizmów – treść książki zachęca do przyjemnej i pożytecznej lektury.

(MP)



MOJA PASJA – GENEALOGIA

Łucja Wierzycka

Genealogia to dział historii, ale dzisiaj każdy może się nią zajmować. Rzeczoznawcy majątkowemu łatwiej nawet niż innym, bo potrafi czytać mapy, poruszać się w terenie, a dokumenty, w tym te własnościowe, nie są mu obce. Ogólna idea naszej pracy, że każdą nieruchomość da się wycenić, pasuje do pracy genealoga – każda rodzina może mieć swoją historię. Podstawą są metryki: urodzenia, śluby, zgony. Ich odszukanie to bardzo mozolna praca, nie do ominięcia jednak, trzeba mieć pewność, że szukamy swojej rodziny, że trop jest właściwy. Pasja ta jest w dużej mierze „detektywistyczna”, czegoś lub kogoś szukamy, być może tego czegoś nie zdążyli odszukać nasi przodkowie i pozostawili nam „w spadku”.

Odkryte historie nie zawsze będą radosne, trzeba być na to przygotowanym. Będą też osadzone w swoim czasie, który my dopiero odkrywamy, poszerzając swój „życiowy horyzont”. Zaczęłam poszukiwania od brata mojego ojca, ponieważ w Kanadzie jest jezioro o moim nazwisku, nazwane na jego cześć. Szukał tam minerałów z zawartością uranu, a Kanada jest dzisiaj największym eksporterem tego surowca. Tak to brat mojego ojca wplątał się w światową historię i tam już pozostał.

I tak z każdym kolejnym pokoleniem, jego ojciec to czasy wojny 1920 r. – udało się odnaleźć w wojskowym archiwum opisy trzech bitew w których uczestniczył, ze wskazaniem osobistych zasług („opis czynów”). Kolejne pokolenie wstecz i całkiem inna historia, zwykła praca, firma prowadzona przez lat ponad dwadzieścia, szczegóły w tarnowskim archiwum. Celom reklamowym służyły zapewne pocztówki „nakładca H. Wierzycki”, dzisiaj kupowane na aukcjach za niemałe pieniądze, ponieważ są to pocztówki XIX-wieczne. Ja ich niestety nie sprzedaję, ja je kupuję, w rodzinie nikt nie wiedział, że takowe w ogóle były. Jest czymś zdumiewającym, że każdy z nich zostawił po sobie ślad, a rodzina nic o tym nie wie. Ani o jeziorze, ani o czynach wojennych, ani o pocztówkach. Dopiero ta moja pasja genealogiczna wydobywa to wszystko na powierzchnię.

Szczególny smak mają oczywiście nieruchomości, a tych będzie tutaj mnóstwo. Zwłaszcza jak uda się dorwać do „szlacheckiej nitki” i ciągnąć ją daleko wstecz. Uchwyciłam taką w Kruszynach koło Brodnicy dopiero po kilku latach poszukiwań, jest tam odpowiednia nieruchomość. Genealogie chłopskie i mieszczańskie będą równie pasjonujące i wcale nie ubogie w nieruchomości. Najciekawiej jest mieć genealogię przemieszana: wszystkie stany i ja tak właśnie mam – od jeńców tatarskich i jaćwieskich do urzędników pierwszych Piastów.

Rzeczy znane jakby bardziej przyciągają uwagę i tutaj rozszerzamy granice rodziny, o kuzynów i „pociotków”. Mnie tak zachwyciła kamienica Sataleckich w Krakowie (Floriańska 6), z uwagi na to nazwisko. A kiedy znalazłam połączenie z „moimi” (w XVIII w.) okazuje się, że mogę być bardziej „krakowska” niż się to wydawało i trop krakowski trzeba dalej dążyć.

Dziedziczenia, majątkowe spory, jest w czym szukać, choć zwykle sprzedaż i zakupy nieruchomości także mają swój urok. A zobowiązania podatkowe mogą nawet dzisiaj spędzać sen z oczu, wielka szkoda, że nie można zrobić operatu szacunkowego, przecież już na oko widać, że wartość do opodatkowania była bardzo zawyżona! No niestety, nastąpiło przedawnienie i to znaczne. Wartości rynkowej dla nas te nieruchomości już nie mają, ale mają wartość emocjonalną i to dużą. Pozwalają dotrzeć w zupełnie nieznane dziś zakątki kraju i je odkryć, np. Koszyce nad Wisłą, albo Brzeźno nad rzeką Mień koło Lipna. Wisła była przecież najważniejszą arterią komunikacyjną i wzdłuż jej brzegów koncentrowało się kiedyś życie, przodkowie wcale nie mieszkali na uboczu.

Pasja genealogiczna pozwala także odbywać niezwykłe podróże zagraniczne. Ja trafiłam tak w 2009 r. do miasta Jelec w Rosji, 400 km od Moskwy. Do Rewolucji w Jelcu istniała duża kolonia polska, Polacy pracowali w tym bogatym mieście – na przykład całe zawodowe życie spędził tam w II połowie XIX wieku polski lekarz. A miasto niemal w nienaruszonym stanie przetrwało do dzisiaj – cerkwie, domy kupców. Polski kościół jest jedną z niewielu świątyń, które się nie zachowały, a potomkowie mieszkających kiedyś w Jelcu Polaków rzadko tutaj zagląдают. Długo szukałam tego miasta na mapie, ale dojechałam (fotoreportaż z tej wizyty zamieszczamy na III stronie okładki w tym numerze kwartalnika – red.).

Notuję to wszystko na licznych blogach, z myślą żeby złożyć kiedyś w jedną całość. Zapraszam:

<http://lakewierzycki13.blog.pl/>

<http://Lu-cja.fotosik.pl/albumy/677072.html>



Łucja Wierzycka – rzeczoznawca majątkowy (uprawnienia nr 3093). Mieszka w Józefowie pod Warszawą.

S. W. T. I. Z.

(SKRÓT WART TYLE ILE ZNACZY)

Ewa Wojciul

– Bardzo ciekawa kolorystyka – mówię do klienta oglądając łazienkę wyłożoną kremowymi i granatowymi płytkami. Pomieszczenie rzeczywiście wygląda bardzo ładnie. Komentuję jeszcze ciekawe oświetlenie równocześnie pisząc notatkę z wizji lokalnej.

Taka notatka w 1996 roku wyglądałaby u mnie tak:

„Łazienka z podłogą wyłożoną terakotą, ściany częściowo pokryte glazurą, zainstalowana umywalka, wc, wanna obudowana, stan techniczny bardzo dobry, standard podwyższony.”

W 2000 roku pisałam już:

„Łaz – ter, glaz cz., umyw., wc, wanna ob., st bdb, podwyż.”

Teraz wystarcza mi 10 znaków:

„Ł-st. wo.++”

Każda z trzech wersji rozwija się w operacie w taki sam treściowo tekst.

Mój sposób pisania notatek jest uderzająco podobny do sposobu wypowiedzania się mojej dwuletniej wnuczki.

Rozalka mówi:

– Pić, diadiu, a-a.

Prosi wtedy, aby podać jej do picia soczek, który zwykle pije dziadek, w kubeczku w literki.

Spojrzenie na stopki poparte wypowiedzią: „miau” oznacza: „Mam założone kapciuszki z kotkami”. Pogłaskanie się po szyję z dźwiękiem „cmok” to prośba o pocałowanie pluszowej żyrafy.

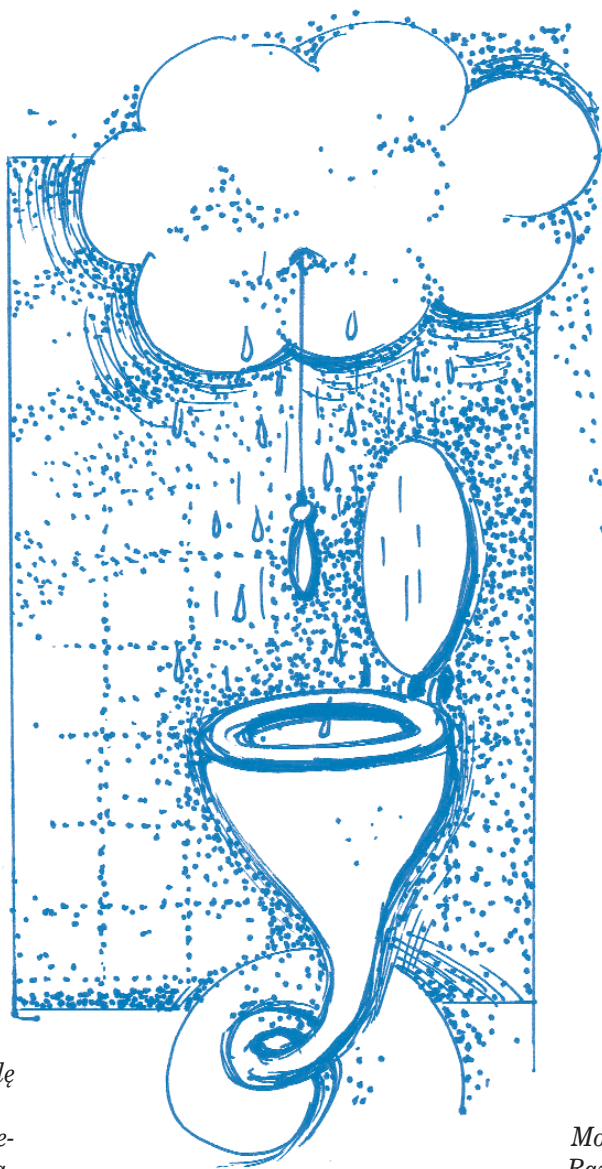
Dla niej sylaba „ła” oznacza:

„Pobaw się ze mną, ja będę lwem i będę cię straszyć, a ty uciekaj”.

Nikt bez koniecznego wtajemniczenia nie zrozumie jej języka. Moich notatek również.

Kiedyś próbowałam korzystać z ujednoliconych formularzy. Ale los był dla mnie złośliwy. Ile razy szłam na wizję lokalną z „gotowcem” do za-

kreślania kwadracików i wypełniania okienek, trafiałam właśnie na coś zupełnie się w okienkach niemieszczącego. Formularz zawierał pozycje: kuchnia..., łazienka... A na miejscu okaza-



wało się, że w łazience prowadzona jest hodowla ośmiu kotów, a funkcje sanitarne spełnia wnęka w kuchni z małą ką wanną i sedes za kotarą.

W druku wypisano: umywalka, kabina, wanna, wc – wystarczy tylko zaznaczyć, co jest.

A umywalka to miedziana, ręcznie wykonana miska osadzona w blacie z tworzywa, w którym zatopiono tropikalne muszle. Istne dzieło sztuki.

We fragmencie poświęconym kuchni trzeba tylko „odhaczyć” istnienie zlewozmywaka, kuchni, wyciągu, zabudowy.

A ja trafiam na wymykające się wszelkim schematom wyposażenie kuchennolazienkowe pochodzące ze zdemontowanego jachtu.

Kabina prysznicowa to standardowa opcja dla łazienki. Tylko zakreślić kwadracik.

A tu okazuje się, że kabina prysznicowa zainstalowana jest w pokoju dziennym, posiada drzwi ze szkła kryształowego i przyciski z ręcznie malowanej chińskiej porcelany.

Postanowiłam zatem pracować raczej nad lapidarnością stylu niż ułożeniem uniwersalnego formularza.

Niezależnie od przyjętej metodologii wizję lokalną można przy pewnej wprawie przeprowadzić błyskawicznie. Myślę – choć tego nie sprawdzałam – że doświadczony rzeczoznawca może opisać i sfotografować przeciętne mieszkanie w czasie krótszym niż 5 minut.

Może – ale nigdy tego nie robi.

Raz co prawda próbowałam, ale więcej tego błędu nie popełnię. Stwierdziłam po kilkuminutowej wizycie, że właściwie mam wszystkie potrzebne do wyceny dane z wizji. Wtedy właścicielka mieszkania rzekła skonsternowana:



– Jak to, już? Ja tu mieszkam od czterdziestu lat, mój tata sam wykonał te boazerie, mama obmyślała wystrój łazienki. Mój brat...

Wtedy zrozumiałam. Dla mnie to kolejny obiekt do wyceny – jeden z wielu. Dla klientki to przestrzeń życia rodzinnego jedyna w swoim rodzaju. Zwykły szacunek nakazuje spędzić w niej te pół godziny, wypytać o szczegóły, wysłuchać wszelkich uwag i zainteresować się nimi. To co określa się jako typowe, przeciętne mieszkanie tak naprawdę jest bytem teoretycznym, abstrakcyjnym i społecznie nie istnieje. Istnieją wyłącznie mieszkania jedyne w swoim rodzaju, wymagające specjalnego zaintereso-

wania i życzliwości (lub nieżyczliwości) w patrzeniu.

Bo to zainteresowanie wcale nie musi być pozytywne. Gdy wyceniam zdewastowany lokal sprzedawany za połowę ceny, sprzedający będzie podkreślał zalety lokalizacji, widoku za oknem i kulturalnych sąsiadów.

W analogicznej sytuacji kupujący może chcieć wskazać każde oderwane gniazdko, każdą dziurę w tynku i zatkaną rurę. No – chyba, że wyceniamy dla banku, a nie dla urzędu skarbowego.

Oczywiście od każdej reguły istnieje wyjątki. Miesiąc temu robiłam wizję lokalną domu jednorodzinnego. Właściciel przyjął mnie w kurtce, bu-

tach i szaliku, oprowadził pędem po pomieszczeniach w cztery minuty przeprowadzając trzy szybkie rozmowy przez komórkę i patrząc na zegarek. Potem z przedpokoju spytał niecierpliwie:

– Czy to już może wystarczy?

Miałam zdjęcia, opis jw. I komplet dokumentów. Jednak nauczona poprzednimi doświadczeniami zawahałam się, a wtedy pan ponownie spojrzął na zegarek. Skinęłam więc głową.

– Całe szczęście. Dziękuję i do widzenia.

Pan wyszedł za mną, zamknął drzwi i pobiegł do samochodu. Nim ja uruchomiłam mój, tamten pojazd z rykiem silnika zniknął za zakrętem.

MISTRZOWIE NART

Spisał i opowiedział Leszek Kaczor

Tradycyjnie, jak co roku, znowu świętowaliśmy zimę na nartach, na XIII Narciarskich Mistrzostwach Polski Rzeźcowników Majątkowych RYTRO 2011, urządzonej nam przez Małopolskie Stowarzyszenie z Krakowa. Miały być 13-te, więc miały prawo wypaść „koślawo”. Tymczasem, jakby na złość przesądnym, dopisało wszystko, co mogło nie dopisać. Bogate grono uczestników, pogoda nazywana przez nich „rewelką”, śnieg po sam pas... czego więcej trzeba z nieba?

Triumfów i dramatów w ośmiu konkurencjach było ci ponad dostatek. Albo zabrakło 0,09 sek. na mecie, albo ręka przy trzecim strzale coś drgnęła...

W euforii sukcesów Małysz, urządzone nam nawet nową konkurencję – skoki. No... no... bez przesady. Nie było

wprawdzie skoczni, ale skakać można i z miejsca. Byle w butach narciarskich, w kasku i goglach. Oczywiście bez kijków, bo Małysz też ich nie używa.

Była i degustacja słynnej łąkiej śliwownicy, utoczzonej skrycie dla nas przez górali, w obszarach zadrzewionych i zakrzewionych. Była i przysięga, złożona przez nowych narciarzy, napisana przez Andrzeja Demusza z Nowego Sącza i przetłumaczona potem na język piwniczańsko-ryterski przez ludowego muzyka i poetę Edwarda Grucełę:

*Coły rok stulołem
Nie bułem na Cyprze
Zeby zaś jak kiejsi
Nartuwać dziś w Rytrze*

*Chcom bym cupioł w chołpie
Nie postuchom baby
I na drugi rocek
Pojade w Biesiady*

*Zebym nie dej Boze
Złomot tom przysiengę
Patrzcie wtedy na mnie
Jak na niedołyngę.*

Obowiązkowe ubezpieczenia OC rzeźcowników majątkowych

IX Inspektorat PZU
ul. Targowa 4
03-731 Warszawa

Elżbieta Michalak
kom. 510 114 275
faktor.biuro@vp.pl



Prezydent Federacji też brał udział w bojach narciarskich, ale starał się nie zbierać medali, pozostawiając je innym uczestnikom. Za to zgolił wasy i brodę...

Medalami dekorowała zwycięzców Miss Polski Studentek z 2007 r., rzeczoznawca majątkowy i krakowianka Magda Ślufarska. Miss z roku, kiedy były poprzednie Mistrzostwa w Rytrze. Ależ całusów domagali się od niej zwycięzcy... bez opamiętania... (szczególnie panowie).

Ale przejdźmy do zdobytego złota, srebra i brylantów.

Puchar Pucharów, czyli **PUCHAR KOZICY** – ustanowiony po raz pierwszy w RYTRZE 2011 – zabrała ze sobą do Wrocławia KASIA PUTERKO.

W poszczególnych konkurencjach medale i puchary zdobyli:

1. Slalom gigant Pań

Katarzyna Puterko (Wrocław) – złoto + puchar + łańcuch
Natalia Szachowicz (Lubań) – srebro
Jolanta Nosek-Haich (Kraków) – brąz

2. Slalom gigant Panów

Szymon Besuch (Rybnik) – złoto + puchar + łańcuch
Radosław Węgrzyn (Bochnia) – srebro
Maciej Grabowski (Kraków) – brąz

3. Slalom artystyczny

Zespół: K. Chrystowicz, K. Puterko, Sz. Besuch, O. Sosnowski – złoto + puchar
Elżbieta Pilarczyk (Warszawa) – srebro
Radosław Węgrzyn (Bochnia) – brąz

4. Bieg Pań

Katarzyna Puterko (Wrocław) – złoto + puchar
Ksemena Chrystowicz (Wrocław) – srebro
Krzyszyna Jeleń-Niezgoda (Gorlice) – brąz

5. Bieg Panów

Bolesław Głębowicz (Katowice) – złoto + puchar
Krzysztof Józak (Pisz) – srebro
Radosław Węgrzyn (Bochnia) – brąz

6. Strzelanie

Romualda Rudnicka (Nowa Sól) – złoto
Ryszard Przybylski (Świdnica) – srebro
Ksemena Chrystowicz (Wrocław) – brąz

7. Skoki narciarzy Pań

Natalia Szachowicz (Lubań) – złoto
Katarzyna Puterko (Wrocław) – srebro
Magdalena Sziller – (Strzelin) – brąz

8. Skoki narciarzy Panów

Radosław Węgrzyn (Bochnia) – złoto
Szymon Besuch (Rybnik) – srebro
Jan Cegielski (Rogów) – brąz

Nagrodę specjalną „ALBERTO” Prezesa Klubu Narciarskiego PFSRM Olka Sosnowskiego odebrali: Elżbieta Pilarczyk i Andrzej Kopczyński... obydwój z Warszawy.

Zakończeniem dekoracji było przekazanie przechodniej ciupagi w ręce prezes Podkarpackiego Stowarzyszenia – Bogusi Szczepanik. Obiecała, że przyszłoroczne Mistrzostwa urządzi nam w Bieszczadach. Byliśmy już w Karkonoszach, Beskidzie Śląskim, Sądeckim i bieszczadzkiemi trasami śnieżnymi zamkniami w 2012 Koronę Gór narciarzy – polskich rzeczoznawców majątkowych.

Na koniec po mistrzostwach, jedna z uczestniczek napisała: „Kiedy myślę o Rytrze, to zaraz ryczę”... w domyśle, że trwało to tylko cztery dni.

Takie chciałbym utrwalić moje miasto

*Oto na niebie ciemnym jak atrament
Zarys znajomej widzę panoramy;
Na razie złotem znaczy się i światłem,
Lecz już jaśnieje, teraz zda się łatwo
Będzie utrwalić ją w jaskrawych barwach.
Wibruje fiolet i przechodzi w karmin,
A wyżej chmury jeszcze w tuskach miedzi
I splot kanałów niczym srebrne sieci
Otocza miasto, gdy mrok zrzuca z siebie.
Już błysły hełmy, już i granat nieba
Nad Gdańskiem bledszy, tuk zatoki zszarzał.
I w takich właśnie widzę go obrazach
Z mojej samotni, gdy ba północ patrzę.
A lata idą i wkrótce się zatrze
Ciemny wrzos ulic, co został w pamięci,
Świt właśnie taki w fioletowej przędzy
I grzebień dachów na tle żółtej tarczy.
Niech i kolory trafią się jarmarczne:
Ugru, zieleni, szkarłatu i sepii,
Świątkarza wzorem, co umie najlepiej
Pomieszać farby na skrzydle ołtarza,
Użyć mi nieraz przyjdzie w tych obrazach,
Pokryć pozłotką, że zabolą oczy,
Bo to z daleka, bo to i tęsknoty.*

Zbigniew Szymański



**Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
Małopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych**

zapraszają na

VIII KONFERENCJĘ WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH

WAZA 2011 „ZABYTKOWE PODZIEMIA”

19–21 maja 2011

Czwartek 19 maja

Wieliczka – Kopalnia Soli – Komora Jana Haluszki

13⁰⁰ – Odjazd autokarów do Kopalni Soli w Wieliczce

14⁰⁰ – Zjazd pierwszej grupy do Kopalni

14⁰⁰–15⁰⁰ Spotkanie przy kawie

15⁰⁰–15¹⁵ Otwarcie Konferencji

15¹⁵ – 17⁰⁰ Wykład inauguracyjny – **prof. dr hab. inż. arch.**

Andrzej Kadłuczka – Uwarunkowania historyczne „podziemnych” miast zabytkowych ze szczególnym uwzględnieniem ich powstawania na przykładzie miasta podziemnego pod płytą Rynku Krakowskiego

17⁰⁰–18⁰⁰ **Prof. dr hab. Antoni Jodłowski** Kopalnia Soli w Wieliczce – aspekty historyczne, konserwatorskie i turystyczne oraz **mgr Marian Leśny** – Wykorzystanie podziemnych wyrobisk na cele komercyjne i lecznicze

18⁰⁰–20⁰⁰ Kolacja w Kopalni

Piątek 20 maja

MCK Kraków – Rynek Główny 25

9⁰⁰–10⁰⁰ **prof. zw. dr hab. Stanisława Kalus** Sytuacja prawna budowl i urządzeń podziemnych w zabytkowych organizmach miejskich

10⁰⁰–11⁰⁰ **prof. dr hab. inż. arch. Piotr Patoczka** – Godność i męczeństwo zabytkowych podziemi

11⁰⁰–12⁰⁰ **dr inż. Stanisław Karczmarczyk** Problematyka techniczna przy realizacji podziemnych budowli w obszarach zabytkowych

12⁰⁰–15⁰⁰ Przerwa na lunch oraz zwiedzanie podziemi Rynku Krakowskiego

15⁰⁰–15³⁰ Prezentacja RICS Polska

15³⁰–16¹⁵ **Prof. Sarah L. Sayce** (Wielka Brytania) Wycena nieruchomości zabytkowych

16¹⁵–17⁰⁰ **mgr inż. Alek Kiziniewicz** Podziemia jako dodatkowy wymiar rynku komercyjnego

17⁰⁰–18⁰⁰ **mgr inż. arch. Lech Tarnawski** Odwieczny paradoks symbiozy; mroczne podziemia i blask skarbów

19⁰⁰–22⁰⁰ **Piwnica pod Baranami** – bankiet oraz występ Artystów Piwnicy

(w trakcie wykładów przewidziane są dwie przerwy kawowe)

Sobota 21 maja

MCK Kraków – Rynek Główny 25

9⁰⁰–10⁰⁰ **Elżbieta Szumska, Jacek Gruzlewski** – Kopalnia Złota w Złotym Stoku jako adaptacja podziemnych wyrobisk górniczych na cele turystyczne. Problemy techniczne i prawne

10⁰⁰–11³⁰ Warsztat Rzecznawcy Majątkowego & Poszukiwacza Skarbów – **mgr inż. Maria Bogdani, mgr inż. Mieczysław Anioł** – Wycena potencjału zabytkowych podziemi – „Kopalnia Złota” w Złotym Stoku jako niecodzienna atrakcja turystyczna

11³⁰–12⁰⁰ Przerwa kawowa

12⁰⁰–13³⁰ Dyskusja na temat warsztatu, podsumowanie Konferencji

14⁰⁰–15⁰⁰ Lunch i pożegnanie Gości

Termin zgłaszania uczestnictwa – 15 kwietnia 2011 r.

Miejsca konferencji:

- **19.05.2011 r. czwartek** – Kopalnia Soli w Wieliczce – Komora Jana Haluszki
- **20–21.05.2011 r. piątek i sobota** – Sala Pod Krukami – Międzynarodowe Centrum Kultury – Rynek Główny 25

Zgłoszenia przyjmuje sekretariat Stowarzyszenia

tel/fax: 12 632 36 44 (sekretariat czynny od poniedziałku do czwartku, od 12-tej do 17-tej)

e-mail: msrn@pro.onet.pl

Adres: 30-045 Kraków, ul. Królewska 1

Koszt uczestnictwa – **750 zł**

Wpłatę dokonać należy na konto MSRM

PKO BP I O/Kraków 90 1020 2892 0000 5902 0147 3958
(z zaznaczeniem WAZA 2011 i za kogo)

Udział w Konferencji zaliczany jest do ustawicznego kształcenia



KRONIKA WYDARZEŃ

opracowała Magdalena Jędrzejewska

STYCZEŃ

☛ Posiedzenie Zarządu PFSRM

4 stycznia na posiedzeniu Zarządu Federacji omawiano propozycję zorganizowania w Warszawie wspólnie z TEGoVA Międzynarodowej Konferencji z udziałem rzeczoznawców majątkowych z całej Unii Europejskiej. Podjęto trzy uchwały: o rekomendacji dla Krzysztofa Grzesika do reprezentowania interesów Federacji w TEGoVA w następnej kadencji; o nowym podziale zadań pomiędzy członkami Zarządu Federacji; likwidacji funkcji pełnomocnika ds. ustawicznego kształcenia.

Omawiano możliwości promowania zawodu rzeczoznawcy uwzględniając certyfikacje REV w mediach: w dziennikach „Rzeczpospolita” i „Gazeta Wyborcza” oraz w miesięczniku „Nieruchomości BECK”.

Opracowano harmonogram posiedzeń Rady Krajowej w 2011 r.: 21–22 marca, 11–12 kwietnia, 20–21 czerwca, 27–28 września, 19–20 grudnia.

LUTY

☛ Spotkanie z ministrem Piotrem Stycznem

Z inicjatywy Zarządu PFSRM, **3 lutego** odbyło się spotkanie członków Zarządu z podsekretarzem stanu w Ministerstwie Infrastruktury p. Piotrem Stycznem.

Podczas spotkania pan minister omówił projektowane zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów oraz kwestie związane z działalnością KOZ-y.

Podczas spotkania poruszono problem uzgadniania standardów zawodowych. W imieniu Federacji przedstawiciele Zarządu złożyli na ręce ministra pismo informujące o pracach Federacji w tej dziedzinie. Realizując uchwałę RK nr 20/2010 jednoznacznie zapisano tam, że do uzgodnienia zostanie przekazany wyłącznie standard dotyczący czynności zawodowych rzeczoznawcy majątkowego zaś pozostałe normy zawodowe nie będą przedmiotem uzgodnień.

Pan Minister wyraził opinię, że wraz ze składanym projektem tego standardu Federacja mogłaby złożyć projekt ustawy o samorządzie zawodowym, gdyż nie wyklucza prac legislacyjnych na ten temat.

☛ Posiedzenie Zarządu PFSRM

21 lutego po raz kolejny obradował Zarząd Federacji. Omawiano m.in. program spotkania Rady Krajowej w Jachrance (21–22 marca br.). Zaproponowano, by poruszyć wówczas takie kwestie jak: forma organizacyjna Federacji; samorząd zawodowy; ochrona zawodu i normy zawodowe.

Z uwagi na negatywny odbiór przez środowisko strony internetowej federacji, Zarząd zdecydował o zamówieniu nowej szaty graficznej i nowej treści.

MARZEC

☛ Posiedzenie Rady Krajowej

21–22 marca Rada Krajowa obradowała na posiedzeniu wyjazdowym w Jadwisinie koło Warszawy. Poświęcono rolę Federacji w ruchu zawodowym rzeczoznawców majątkowych oraz funkcjonowaniu poszczególnych organów PFSRM.

Omówiono historycznie kształtowanie się ruchu zawodowego na przełomie lat, aktualną sytuację Federacji oraz główne założenia jej dalszego działania.

Szczegóły spotkania przybliży czytelnikom prezydent PFSRM Krzysztof Urbańczyk w swoim tekście na 2 stronie.

ZAPOWIEDZI WYDARZEŃ 2011

☛ **19–21 maja** – Kraków i Wieliczka: VIII Konferencja WAZA „Zabytkowe podziemia”, organizator MSR, PFSRM, RICS. Informacje na stronie 52 oraz www.msrm.com.pl

☛ **1–3 czerwca** – Poznań: Sympozjum wyceny nieruchomości dla samorządu. Informacje na stronie 45 oraz www.swnds.pl

☛ **23–24 czerwca** – Szczecin, Gorzów: XVII Tenisowe Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych o puchar Prezydenta PFSRM. Informacje: Krzysztof Babski (rzeczoznawca5@wp.pl tel. 502 385 911)

☛ **5 lipiec** – Warszawa: konferencja pod patronatem PFSRM, TEGoVA i Institute of Revenues, Rating and Valuation (IRR) podczas której omawiana będzie transgraniczna harmonizacja wyceny nieruchomości. Informacje: www.pfva.com.pl

☛ **28–30 września** – Katowice: XX Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych „Gospodarowanie przestrzenią nad i pod gruntem”. Konferencja pod patronatem TEGoVA. Informacje: www.srm.com.pl



ENGLISH ABSTRACTS

We would like to point you to a couple of interesting articles in the 69th issue of our quarterly magazine:

- Legal Counsel **Łukasz Jędruszuk**, in the text about the responsibility of professional bodies for real estate valuers, describes the special responsibility that lies with the professional organizations - taking care that their actions are transparent and in compliance with the law. In his article he also refers to the latest discussions in our magazine about the definition of "property market value".
- **Dr Zbigniew Krysiak** from the Warsaw School of Economics wrote, after a year since the introduction of standards for professional valuers, on the valuation of property for security in trade receivables. This is the only standard set of valuation standards among the property valuation experts that

was approved by the Ministry of Infrastructure and therefore it has a more "powerful status".

- **Zygmunt Bojar**, a member of the Subcommittee on property valuation of the State Admissions Committee proposes a solution eliminating the contradiction between the governance of the Council of Ministers on property valuation and the Law on Real Estate Trade, with respect to valuations determining compensation for the expropriation of property for public roads under the law.
- **Piotr Sacha** from the Ministry of Justice writes about a revision of the Law on Land and Mortgage, which entered into force on 20 February, 2011. This is the first such significant change in the law since its introduction in 1983. The scope of changes is extensive and touches on the problem of property valuation.

ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA

Biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych lub ze strony internetowej www.pfva.com.pl
Niezbędne dane zgłaszanych osób: nazwisko i imię, numer uprawnień zawodowych, adres zamieszkania, telefony kontaktowe.

Prosimy o zgłoszenia z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń.
Biuro PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.

e-mail: szkolenia@pfva.com.pl

CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

Cena reklam na zewnętrznych stronach okładki wynosi 2500 zł (pełen kolor), wewnątrz okładki 2000 zł (pełen kolor).

reklama cz.-b.
w formacie A4
wewnątrz numeru
- 1000 zł

reklama cz.-b.
w formacie A5
wewnątrz numeru
- 800 zł

reklama cz.-b.
w formacie A6
wewnątrz numeru
- 400 zł

Wizytówka cz.-b.
(50x90mm)
rzeczoznawcy
majątkowego - firmy,
wewnątrz numeru
- 88 zł

Podane ceny są cenami netto.

Zainteresowanych reklamą prosimy o kontakt z Biurem Federacji: pfva@pfva.com.pl, tel. 22-627-07-17



Prenumerata kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy” na rok 2011

cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

odbiorca:
Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

odbiorca:
Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

nazwa odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

Lk nr rachunku odbiorcy
1 0 1 2 4 0 6 2 1 8 1 1 1 1 0 0 0 0 4 6 1 2 9 5 7 4

W P * waluta PLN kwota: _____

nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wplata)

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

★ - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

Odcinek dla odbiorcy

Schemat i adres: NALCOWP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

nazwa odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

Lk nr rachunku odbiorcy
1 0 1 2 4 0 6 2 1 8 1 1 1 1 0 0 0 0 4 6 1 2 9 5 7 4

W P * waluta PLN kwota: _____

nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wplata)

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

★ - niepotrzebne skreślić

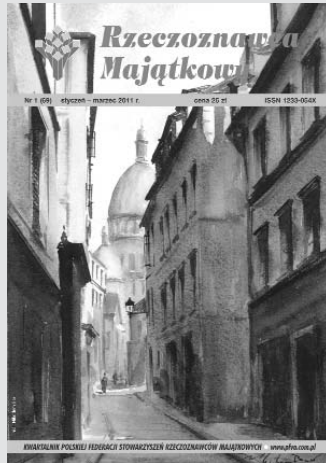
Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

Odcinek dla banku zleceniodawcy

Schemat i adres: NALCOWP
tel. (0) prefix 22 812 70 39



Rzeczoznawca Majątkowy, Numer 1 (69) Vol I-2011
Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
Pismo ogólnopolskie. Ukazuje się od lipca 1994 roku.



Rada Redakcyjna/Editorial Council

Sabina Żróbek (przewodnicząca), Wojciech Dobosz, Marta Jurek-Maciak, Mieczysław Prystupa, Grzegorz Szczurek, Henryk Jankowski.

Recenzenci/Rewiewers

prof. Ryszard Cymerman, prof. Andrzej Hopfer, dr Janusz Jasiński, prof. Stanisława Kalus, prof. Ewa Kucharska-Stasiak, Zdzisław Matecki, prof. Elżbieta Mączyńska, prof. Mieczysław Prystupa, prof. Wojciech Wilkowski, prof. Sabina Żróbek.

Liczba punktów do oceny parametrycznej jednostek – 6

Zespół redakcyjny/Editorial Staff

Mieczysław Prystupa (redaktor naczelny),
mprystupa@wsm.com.pl

Magdalena Jędrzejewska (sekretarz redakcji),
folca@interia.pl

Stali współpracownicy/Cooperation Staff:
Ewa Wojciul, Henryk Jankowski, Krzysztof Grzesik

Tłumaczenie/Translation:
Małgorzata Krukowska

Rysunki/Drawings:
Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak

Fotografie/Photos:
Joanna Nękanowicz i Ksena Chrystowicz (II okł.),
Łucja Wierzycka (III okł.)

Adres redakcji/Address
ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa,
tel. 22 627 07 17, pfva@pfva.com.pl

Prenumerata i Reklama/Subscription & Advertising
Jacek Korbień tel. 22 627 11 37
(wydawnictwa@pfva.com.pl)

Nakład/Circulation 1300 egzemplarzy.

Numer oddano do druku 28 marca 2011 r.
(Issue submitted to print – March 28, 2011)

Skład, druk, oprawa/DTP, printing & bounding:
J-Property, ul. Zwycięzców 20 lok. 2, 03-936 Warszawa

© Copyright Polish Federation of Valuers Association

Artykuły specjalistyczne są zatwierdzane do druku po uzyskaniu pozytywnej recenzji.

Redakcja zastrzega sobie prawo do skrótów w artykułach nie zamawianych,
nie bierze odpowiedzialności za teksty zamieszczanych reklam.

Kopiowanie, przedruk i rozpowszechnianie całości lub fragmentów publikacji bez zgody wydawcy jest zabronione.