



Rzecznawca Majątkowy

Nr 2 (70) kwiecień – czerwiec 2011 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X

Akwarela: Wienczystawa Pyrzanowska



| | |
|---|----|
| Od Prezydenta | 2 |
| <i>Andrzej Hopfer</i> | |
| Kilka uwag na temat wielu uwag dotyczących zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce | 3 |
| <i>Krzysztof Urbańczyk</i> | |
| Blaski i cienie zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce | 7 |
| <i>Jan Kwiatkowski, Maria Żuchowska</i> | |
| Metoda korygowania ceny średniej – propozycja oceny statystycznej | 10 |
| <i>Mieczysław Prystupa, Zbigniew Brodaczewski, Grzegorz Szaraniec</i> | |
| Metoda korygowania ceny średniej, a metody statystyczne | 15 |
| <i>Janusz Czajewski, Zbigniew Januszewski, Jacek Zyga</i> | |
| Oplata adiacencka – podział nieruchomości | 23 |
| <i>Krzysztof Grzesik</i> | |
| Wybory w TEGoVA | 34 |
| Kalendarz prawny | 35 |
| <i>Grzegorz Matusik</i> | |
| Gospodarowanie przestrzeni nad i pod gruntem | 37 |
| <i>Grzegorz Szczurek, Witold Solski</i> | |
| Symposium Wyceny Nieruchomości Dla Samorządów | 39 |
| <i>Wojciech Dobosz</i> | |
| XVII Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w tenisie ziemnym | 41 |
| Poezja Zbigniewa Szymańskiego | 42 |
| <i>Ewa Wojciul</i> | |
| Zielonym do góry | 43 |
| <i>Henryk Jankowski</i> | |
| Nowości wydawnicze | 44 |
| Kronika wydarzeń | 46 |
| English abstracts | 49 |

| | |
|--|----|
| From the President | 2 |
| <i>Andrzej Hopfer</i> | |
| Few comments on many aspects of real estate valuer's profession in Poland | 3 |
| <i>Krzysztof Urbańczyk</i> | |
| Pros and cons of real estate valuer's profession in Poland | 7 |
| <i>Jan Kwiatkowski, Maria Żuchowska</i> | |
| A Method for correction of a median price – a proposal for statistical appraisal | 10 |
| <i>Mieczysław Prystupa, Zbigniew Brodaczewski, Grzegorz Szaraniec</i> | |
| A method for correction of a median price in comparison to statistical methods | 15 |
| <i>Janusz Czajewski, Zbigniew Januszewski, Jacek Zyga</i> | |
| A betterment levy and property division | 23 |
| <i>Krzysztof Grzesik</i> | |
| Elections in TEGoVA | 34 |
| Legal calendar | 35 |
| <i>Grzegorz Matusik</i> | |
| Area management above and underground | 37 |
| <i>Grzegorz Szczurek, Witold Solski</i> | |
| Symposium of Real Estate Valuation for Local Governments | 39 |
| <i>Wojciech Dobosz</i> | |
| XVII Polish Tennis Tournament for Real Estate Valuers | 41 |
| Poetry by Zbigniew Szymański | 42 |
| <i>Ewa Wojciul</i> | |
| Green up | 43 |
| <i>Henryk Jankowski</i> | |
| New publications | 44 |
| Chronicle of events | 46 |
| English abstracts | 49 |



Artysta z okładki – Wienczystaw Pyrganowski

Absolwent Wydziału Malarstwa warszawskiej ASP (dyplom 1990), wychowanek profesora Ludwika Maciaga. Wystawy w kraju i za granicą. Komisarz wielu plenerów i wystaw. Mieszka w Warszawie.

The artist from the cover of the magazine – Wienczystaw Pyrganowski



Drodzy Czytelnicy!

Oddajemy do waszych rąk kolejny numer *Rzeczoznawcy Majątkowego*. Mamy już lipiec, a więc wakacje rozpoczęte. Ale nie tylko wakacjami żyje nasza Federacja. Z okazji przejęcia polskiej prezydencji w Unii Europejskiej, 5 lipca w Hotelu Westin w Warszawie odbyło się seminarium na temat „Harmonizacja Wyceny Nieruchomości w Krajach Unii Europejskiej”. W seminarium wzięło udział 93 uczestników z Europy i nie tylko. Gościem, uczestnikiem i prelegentem był także pan Mohamad Kodr Al. Dah, przedstawiciel rządu w Dubaju, który omówił problem wyceny nieruchomości w tym, egzotycznym dla nas kraju, ale również opowiedział jak można zostać rzeczoznawcą majątkowym i założyć biuro wyceny nieruchomości w Zjednoczonych Emiratach Arabskich. Podczas konferencji zasadnicze kwestie dotyczące wyceny nieruchomości w Krajach Unii Europejskiej omawiali przedstawiciele TEGoVA. Należy

przy tym podkreślić, że naszym gościem był między innymi pan Roger Messenger – prezydent tej organizacji. Uczestnicy wysoko ocenili to seminarium, zarówno pod względem merytorycznym, jak i organizacyjnym. Ci którzy nie byli – powinni żałować.

Pisząc te słowa mam świadomość, że to już okres kanikuły, co wiąże się z Waszymi, mam nadzieję ciekawymi planami urlopowymi. Życzę wszystkim by były bardzo udane, ciekawe i zakończone szczęśliwym powrotem do domów.

Jednocześnie nie zapominajmy o XX Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, wiem, że przygotowania do niej idą pełną parą i w bardzo dużym gronie, w świetnej atmosferze spotkamy się w dniach 28–30 września w gościnnych Katowicach.

Tak więc życzę udanych urlopów i do zobaczenia w Katowicach.

Krzysztof Urbańczyk
Prezydent PFSRM





KILKA UWAG NA TEMAT WIELU UWAG DOTYCZĄCYCH ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W POLSCE

Andrzej Hopfer

W prasie zawodowej i nie tylko ukazało się ostatnio wiele artykułów prezentujących uwagi i opinie o zawodzie rzeczoznawcy majątkowego, możliwości jego wykonywania i regułach ekonomicznych i technologicznych z tym związanych.

Leopold Nowak napisał kiedyś, że tylko niewiedza może być podstawą absolutnej pewności w jakimkolwiek zakresie. Nie chcąc potwierdzać słuszności tej tezy zastrzegam, iż to co napiszę nie wynika z mojej pewności co do słuszności prezentowanych poglądów.

1. Uwagi na temat dokładności wyceny

Różni autorzy odmiennie grupują i opisują specyfikę danych i informacji. Poniżej przedstawiam najczęściej powtarzane tezy dwóch cech informacji:

- **Dokładność**, która jest najczęściej określana jako wartość bliska wartości prawdziwej; dokładność określa się stosując pojęcia znane z teorii błędów i statystyki matematycznej
- **Precyzja**, którą określa się jako zdolność dokładnego przedstawienia wielkości, wyrażającą się np. liczbą cyfr w zapisie liczby.

Precyzję zatem trzeba odróżnić od dokładności: dane mogą być precyzyjne (ze względu na ich zapis) i jednocześnie mało dokładne (znacznie różniące się od wartości prawdziwych).

W przypadku określania dokładności wartości nieruchomości, a szczególnie wartości rynkowej nie istnieje pojęcie wartości prawdziwej; posługując się jednak definicją wartości rynkowej nieruchomości z której wg prawa polskiego (uogn) wynika, że powinna to być najbardziej prawdopodobna cena jaką ze wycenianą nieruchomość można uzyskać na rynku, rolę „wartości prawdziwej” może odgrywać właśnie ta najbardziej prawdopodobna cena.

O niuansach wartości rynkowej napiszę w uwadze trzeciej, tu zwrócę tylko uwagę na możliwości określenia wielkości najbardziej prawdopodobnej ceny. Kilka lat temu w referacie na Warszawską Konferencję Rzeczników Majątkowych przytaczałem wyniki badań przeprowadzonych przez Brytyjczyków i Amerykanów na temat dokładności określania wartości rynkowej nieruchomości. Były to badania polegające na sporządzaniu operatów szacunkowych dla nieruchomości, które miały znaną cenę transakcyjną, którą więc można było uznać za cenę tak wielce prawdopodobną, że aż prawie prawdziwą. Na tej podstawie badacze potwierdzali

zasadność dopuszczania 20 procentowej różnicy pomiędzy określeniem wartości – dwóch lub więcej – dla konkretnej nieruchomości. Jakiś czas później doktorantka (obecnie już doktor) w Uniwersytecie Warmińsko – Mazurskim w Olsztynie przeprowadziła podobne badania przy założeniu, że ta najbardziej prawdopodobna cena to cena nieruchomości zbytej w drodze przetargu na pierwotnym rynku nieruchomości. Nie była to więc zgodna z definicją najbardziej prawdopodobna cena uzyskana na wolnym rynku, ale była to cena prawdziwa, dla której uzyskania niezbędne było określenie przez rzeczoznawcę jej wartości rynkowej. Wyniki tych badań były następujące: 25 proc. badanych różnic pomiędzy ceną a oszacowaną wartością przekraczało +/- 30 proc. ceny transakcyjnej, 21 proc. różnic znalazło się w przedziale +/- 20 proc. do +/- 30 proc., a 54 proc. różnic znalazło się w przedziale od 0% do +/- 20 proc.. A więc te 20 proc. występuje najczęściej.

W roku 2010 badania Brytyjczyków zaprezentowane w czasopiśmie RICS Commercial Property Journal wskazały także na zasadność traktowania przedziału 20 proc. jako kryterium poprawności różnie w wyniku wyceny. W artykule pod ciekawym tytułem The Value of Accuracy (wartość dokładności a nie dokładność wartości), stwierdza się że w Holandii w roku 2007 połowa wycen mieściła się w 10 proc. cen sprzedaży a w roku 2008 – 62,4 proc. natomiast aż 85,3 proc. w granicy 20 proc. W Niemczech od 47,6 proc. w roku 2007 do 60 proc. wycen w 2008 roku mieściło się w granicach 10 proc. cen sprzedaży, w Wielkiej Brytanii od 60,4 proc. (2007) do 59,5 proc. (2008) wreszcie w e Francji od 40,2 proc. (2007) do 49,3 proc. (2008). Są to więc wyniki wskazujące że nawet dość ostre kryterium wynoszące 10 proc. może być także traktowane jako miara dokładności wyceny.

2. Uwagi o szkole wyceny (w tym Polskiej)

W treści głosów dyskusyjnych porusza się niekiedy problem szkoły w tym Polskiej Szkoły Wyceny. Uwagi moje do tej sprawy zaczynam od encyklopedycznego rozumienia pojęcia SZKOŁA. Jest to termin, którego treść ulegała wielowiekowej ewolucji – w starożytnej Grecji określano nim rozmowy myślicieli z uczniami na dowolne tematy, a także miejsce nauczania. Może to być także rozumiane jako kierunek w nauce, filozofii itp. którego przedstawiciele łączą wspólne podstawowe poglądy i metody pracy twórczej – (np. Polska Szkoła Matematyczna). Szkoły jako instytucje kształcenia oceniano w starożytnej Grecji jako miejsce spokoju, wolności



i tajemniczego uroku – co zwłaszcza w tym stwierdzeniu dodaje uroku Polskiej Szkole Wyceny Nieruchomości. Przy okazji przypominam, że w tejże Grecji powstał obyczaj posyłania (chłopców) pod opieką niewolnika „paidagōgós” – a więc „pedagoga”, na naukę w celu nabycia ogólnego wykształcenia umysłowego. Uwaga więc pedagogzy – nie bądźcie niczymi niewolnikami w szkole i poza nią!

Każdemu uczestnikowi trwającej obecnie dyskusji na temat Polskiej Szkoły Wyceny przypominam, iż w prezentowanych rozważaniach zostały pominięte pewne zasady, które powinny charakteryzować szkołę, a to:

- miejsca, w którym szkoła zaistniała;
- czasu jej zaistnienia w świadomości lub dokumentach;
- samego zjawiska jako przedmiotu rozważań;
- i wydaje się że także obiektywizmu w ocenie.

Dla każdego z uczestników tej dyskusji to trochę inny czas, inne miejsce i inny przedmiot.

Polska Szkoła Wyceny, według istniejących dowodów pisanych (publikacji), jest tak stara jak europejska i światowa. Nawet w czasie rozbiorów lub bardzo ograniczonej państwowości, była na wysokim poziomie rozwoju i zastosowań. Pomijając czasy wielkich zawirowań historycznych, a odnosząc się do 1918 roku (czyli odzyskania niepodległości i powstania II RP) należy przywołać m. in.:

- artykuł dotyczący „Szacowania ziemi przymusowo wykupywanej przy przeprowadzaniu reformy rolnej” z 1927 roku, autorstwa S. Surzyckiego, eksponujący metody dochodowe i porównawcze,
- Instrukcję Ministra Reform Rolnych z 23.03.1928 r. dotyczącą wyceny kapitału budowlanego i ruchomego,
- książkę „Wycenianie gruntów i dużych posiadłości ziemskich” z 1933 roku, autorstwa S. Moszczeńskiego, eksponującą m.in. dyskontowanie, w której autor przywołuje takich badaczy jak: Block, Pabst, Goltz, Aereboe czy Laur,
- wydawnictwo krakowskich architektów z 1944 roku, B. Laszczki i J. Podgórskiego dotyczące „Szacowania nieruchomości w zakresie architektury, budownictwa lądowego wraz z ogrodami przydomowymi”, eksponujące również podejście dochodowe, porównawcze i kosztowe.

Międzywojenna Polska Szkoła Wyceny opierała się na doświadczeniach i opracowaniach z okresów wcześniejszych. Można to odnaleźć w wydawnictwach przywoływanych przez w/w autorów, co powinno być zachętą do autentycznych poszukiwań – nie tylko przez wspomniane strony „sporu” – ale i pozostałych, którym wiedza taka i do innych celów może się przydać.

Po zakończeniu II wojny światowej w nauczaniu na poziomie wyższym a tym samym w podręcznikach i innych wydawnictwach problem wyceny utrzymywał się do pierwszej połowy lat 50-tych. Z tego okresu przywołać należy m. in.: „Taksacje rolnicze” K. Miękusa, poświęcone nie tylko problematyce rolniczej.

Przywołuję wydawnictwa, które w byłej WSR w Olsztynie – potem ART – stosowano w nauczaniu oraz w badaniach. Przywołać należałoby również wydawnictwa techniczne niezbędne przy stosowaniu niektórych metod i technik, zwłaszcza odtworzeniowych. Pomijam zasady szkolenia i nadawania tzw. uprawnień do szacowania oraz listy (NOT, wojewodów, PZU), na które wpisywano uprawnionych, a także przepisy prawa regulujące zasady i metody wyceny do spełnienia niektórych celów, np. do odszkodowań z tytułu wywłaszczeń lub do sprzedaży zasobu byłego Państwowego Funduszu Ziemi (PFZ). Jedną z tych metod umieszczono obecnie w podejściu mieszanym jako metodę wskaźników szacunkowych gruntu, której autorstwo należy przypisać (przynajmniej w części) ówczesnemu Ministerstwu Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.

Terminem rozpoczęcia „badań historycznych” nad polską oraz europejską i światową szkołą szacowania w ART w Olsztynie, była pierwsza połowa lat 80-tych. Na podstawie licznych obserwacji poczynionych w krajach Europy Zachodniej i świata, wskazywano na potrzebę stosowania wycen nie tylko do tzw. szacunku porównawczego gruntów w postępowaniach scaleniowych. Ten stan „badań historycznych” trwał do drugiej połowy 1989 roku. Moment rozpoczęcia intensywniejszych badań nad tworzeniem i stanem polskiego dorobku teoretycznego i praktycznego i jego przydatności do szacowania w warunkach przekształceń systemowych (uwłaszczenie gmin, uczelni wyższych i placówek naukowo-badawczych oraz „przymiarek” do uwłaszczenia przedsiębiorstw państwowych i państwowych osób prawnych) – to ostatni kwartał 1989 r. i pierwszy kwartał 1990 roku:

Na zlecenie ówczesnego Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, grupa pracowników ART oraz kilka osób spoza Olsztyna (Częstochowa, Katowice, Kraków, Łódź i Poznań) – łącznie około 20 – opracowało w pierwszej połowie 1990 roku, dwutomowe opracowanie, streszczone pod koniec 1990 roku do kilkudziesięciostronicowej „Instrukcji”.

W tej „Instrukcji” złożonej w MGPIB w grudniu 1990 r., zamieszczono pierwsze propozycje metod dochodowych i porównawczych, opracowane także za sprawą konsultantów i doradców zachodnich. Z lipca 1990 roku pochodzą przepisy ustawy o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych, a z listopada 1990 r. przepisy wykonawcze, zalecające m.in. metodę DCF. Metody te były jednak mało dostosowane do ówczesnych polskich realiów.

Sukces (bo to był sukces) ma na ogół wielu ojców, porażka jest sierotą. Nie jest więc źle gdy pojawia się wielu ojców – także we wspomnianej przeze mnie dyskusji.

Potem ruszyła lawina: szkoleń (kursów, studiów podyplomowych, seminariów, konferencji popularnych i naukowych), publikacji, tytułów książek i czasopism różnej rangi, badań na poziomie magisterskim, doktorskim a nawet habilitacyjnym i profesorskim, osadzonych w wielu uczelniach i stowarzyszeniach – organizacjach zawodowych.

Samokrytycznie przyznając, że wówczas uznawałem że wycena to nie dyscyplina naukowa, choć i dzisiaj są kłopoty



z formalnym jej zakwalifikowaniem w systemie badań naukowych i rozwoju naukowego w Polsce.

Trudno więc wyznaczyć precyzyjny termin zaistnienia Polskiej Szkoły Wyceny XX wieku. Może to być data 21 sierpnia 1997 roku – uchwalenia lub późniejsza, czyli „wejścia w życie”, ustawy o gospodarce nieruchomościami, następnie powołania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, a w jej ramach trzech podkomisji. Może wcześniejsza – czyli na przykład termin związany z inicjatywą opracowania Standardów Zawodowych, albo potrzebą dostosowania problemu nazewnictwa do standardów europejskich i światowych.

W tym obszarze zrobiono więc dużo. Przybliżono metody europejskie i światowe. Przystosowano do polskich realiów niektóre metody i techniki analizy rynku np. sztucznej inteligencji, bardzo istotne dla podejścia porównawczego. Wypracowano standardy. Oceniając ten dorobek z perspektywy czasu i przydatności praktycznej niektórych osiągnięć nasuwają się jednak również wnioski krytyczne.

3. Uwagi o wartości rynkowej

Definicja wartości rynkowej nieruchomości w Polsce albo nie podlega dyskusji albo można nad nią rozważać. Wariant „bezdyskusyjny” stwierdza, że definicja ta jest umieszczona w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 151 ust. 1) jest więc wiążącym prawem, które należy znać i stosować – Polski standard KSWP I (fragment Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, nie uzgodniony przez Ministra Infrastruktury, a więc nie standard formalnie rzecz biorąc, zgodnie z Polską Normą Ustawową). Oczywiście można na ten temat rozmawiać, zastanawiać się i ewentualnie zmierzać do zmiany tego prawa. Mój wkład do tej dyskusji przedstawia się następująco: nie ma wątpliwości, że większość instytucji i autorytetów krajowych i międzynarodowych uważa że jest to najbardziej prawdopodobna cena do uzyskania na rynku. Ale dyrektywa UE, zapis w IVS (Międzynarodowe Standardy Wyceny), Europejskie Standardy Wyceny 2009 i Standardy RICS 2008, wreszcie Paragraf 194 Niemieckiego Federalnego Kodeksu Budowlanego) określają ją jako kwotę szacunkową, za którą zainteresowany nabywca powinien zakupić daną nieruchomość na przyjętych warunkach rynkowych. Dla celów badawczych wolałbym żeby to była cena najbardziej prawdopodobna, bo przy takim sformułowaniu można, tak jak to opisałem, badać poziom dokładności jej określania.

Drugi różnicujący różne podejścia fragment definicji wartości rynkowej to występowanie albo brak zapisu o tym, że ta szacunkowa lub najbardziej prawdopodobna cena ma być możliwa do uzyskania w dniu wyceny. Moim zdaniem można tak to napisać, ponieważ procedury określania wartości rynkowej nieruchomości z reguły lub z zasady opisane są o dane doprowadzone do aktualności w dniu sporządzania wyceny. Poza wspomnianym przeze mnie wcześniej przypadkiem kiedy transakcja sprzedaży nieruchomości na pewno

nastąpi (w dniu wyceny lub nieco później) zawsze będzie to tylko przyjęcie stanu faktycznego i oczekiwanie na ciąg dalszy czyli na transakcję.

Obowiązujące w Polsce prawo na ten temat (wspomniany Artykuł 151 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami) stanowi że wartość rynkowa nieruchomości jest to najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

Ponownie stwierdzam iż jest to prawo obowiązujące w Polsce, którego trzeba przestrzegać, ale można nad nim dyskutować. Uważam jednak, że nie musimy dyskutować nad potrzebą dopisania stwierdzenia **iż jest to cena możliwa do uzyskania w dacie wyceny**, gdyż inne rozumienie tego zapisu, jak takie właśnie, nie ma sensu, bo oznaczałoby że wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania kiedykolwiek. A przecież określamy wartość nieruchomości na datę wyceny i w tym celu m.in. aktualizujemy ceny transakcyjne, lub dyskontujemy oczekiwany dochód przynoszony przez nieruchomość. W takim razie nie musi budzić wątpliwości czas przeszły użyty przy określaniu założeń służących określeniu wartości rynkowej bo musi to dotyczyć sytuacji w jakich powstały rynkowe ceny transakcyjne wykorzystane przy określaniu wartości rynkowej a więc bliższej lub bardziej odległej przeszłości. Wątpliwości budzić może możliwość sprawdzenia wystąpienia tych założeń, ale teoretycznie i to jest to możliwe, choć praktycznie bardzo żmudne.

Inny punkt widzenia prezentować mogą czytelnicy lub użytkownicy innych dokumentów – ustaw (ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych, ustawa o podatku od spadków i darowizn, ustawa o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej) gdzie mowa jest o wartości rynkowej uzyskiwanej na podstawie **przeciętnych cen transakcyjnych**, a więc inaczej niż mówi to ustawa o gospodarce nieruchomościami i inaczej niż przyjęte przez „standardy” lub noty interpretacyjne procedury technologiczne i obliczeniowe.

Myślę więc, że racjonalną wskazówką dla dociekliwych rzeczoznawców czy zawodowych badaczy problematyki wyceny nieruchomości jest rozważanie i opracowywanie różnych sposobów rozumienia i interpretacji wartości rynkowej nieruchomości i sposobów dochodzenia do niej, tak aby na bieżąco mogły być one traktowane jako komentarze do not interpretacyjnych lub innych rodzajów dokumentów wskazujących rzeczoznawcom drogą postępowania. A w momencie gdy będzie możliwe syntetyczne i ogólne, czy też większościowo uznane połączenie tych myśli w całość, wystą-



pić z wnioskiem o aktualizację prawa dotyczącego definicji wartości rynkowej w Polsce i jej określania.

4. Uwagi dotyczące optymalnego wykorzystywania nieruchomości

Definicja wartości rynkowej według optymalnego sposobu użytkowania jest jak na razie sprzeczna z definicją ustawową. Aktualnie do definicji ustawowej pasuje dawne WRU i WRA. Brak (faktycznej a nie opisowej) analizy rynku jest kardynalnym błędem większości wycen. Osobiście mam poważne zastrzeżenia np. co do zasad wyceny w podejściu dochodowym, gdzie wyceny można dokonywać na podstawie dochodów już uzyskiwanych z nieruchomości, podczas gdy matematyczne podstawy i cała filozofia tej wyceny bazuje na strumieniu przyszłych dochodów. Wyrażam przekonanie, że w naszych wycenach przeważa filozofia historyczna nad spojrzeniem w przyszłość, co na ogół jest zgodne z obowiązującymi u nas przepisami, ale nie z ideą optymalizacji wycen.

Odrębną sprawą jest pogląd, jakoby na rzeczoznawcy spoczywał obowiązek dokonywania wyboru optymalnego sposobu wykorzystywania nieruchomości. Moim zdaniem o optymalnym wykorzystaniu nieruchomości stanowią w głównej mierze decyzje organów właściwych do spraw planowania przestrzennego oraz inwestorzy angażujący swoje środki finansowe. Ponieważ, rzeczoznawca majątkowy nie ma wpływu na te decyzje, jego rola sprowadza się więc do roli biernego wykonawcy wyceny według z góry ustalonych uwarunkowań optymalizacyjnych, ale z konieczną umiejętnością spojrzenia „w przyszłość”, będącej następstwem uwzględnianych decyzji.

Realne zaistnienie transakcji z użyciem ceny odpowiadającej wartości optymalnej może mieć miejsce głównie (a może tylko jedynie) w warunkach pełnej świadomości sprzedającego i kupującego, co moim zdaniem może mieć miejsce tylko przy udziale rzeczoznawcy majątkowego jako doradcy inwestycyjnego.

Czy można uznać, że wartość optymalna jest wartością, z którą związana jest najbardziej prawdopodobna cena? Jest rzeczą oczywistą, że przeciętnie świadomy właściciel nieruchomości spodziewa się, że wartość jego nieruchomości odpowiada wartościom podobnych nieruchomości, nie zawsze mając wystarczającą wiedzę co do optymalnego potencjału rozwojowego, który nie jest przecież cechą powszechną w stosunku do podobnych nieruchomości. Wydaje mi się, że na takich warunkach zawieranych jest większość transakcji kupna – sprzedaży. Świadomość rozwojową ma z reguły potencjalny nabywca nieruchomości, w którego interesie nie leży ujawnianie jego potencjału, który w istotny sposób może wpłynąć na cenę nieruchomości.

Indywidualne możliwości rozwojowe niektórych nieruchomości nie odwzorowują powszechnych cech nieruchomości, a tym samym wartości rynkowych, które w definicji okre-

śla się jako najbardziej prawdopodobne ceny. Prawdopodobieństwo związane jest z licznością zdarzeń a nie z wyjątkami od reguły.

5. Uwaga o stopniu uregulowania rzecznawstwa majątkowego w Polsce

Zawód regulowany, w rozumieniu ustawy o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w Państwach członkowskich UE, oznacza zespół czynności zawodowych, których wykonywanie jest uzależnione od spełnienia wymagań kwalifikacyjnych i warunków określonych w odrębnych (np. polskich) przepisach zwanych przepisami „regulacyjnymi”. Wykonywanie takiego zawodu oznacza wykonywanie go na własny rachunek, na podstawie umowy o pracę lub w innej formie dozwolonej przez przepisy obowiązujące w państwie w którym zawód ten był, jest lub ma być wykonywany.

Kształcenie regulowane oznacza kształcenie przygotowujące do wykonywania zawodu regulowanego, uzupełnione, o ile jest to dodatkowo wymagane, szkoleniem zawodowym, okresem próbnym lub praktyką zawodową, których poziom i program są określane przepisami państwa wnioskodawcy lub podlegają zatwierdzeniu lub ocenie przez powołaną w tym celu instytucję w tym państwie.

Świadczenie usług transgranicznych oznacza wykonywanie tymczasowo i okazjonalnie zawodu regulowanego lub działalności na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej przez obywatela uprawionego do wykonywania tego zawodu lub tej działalności w państwie członkowskim UE w którym ma swoją siedzibę.

Przedstawione wyżej zasady stanowią punkt widzenia UE na istotę zawodu regulowanego w Europie. Obcokrajowiec, którego poziom kwalifikacji został uznany jako wystarczający do ich uznania przez świadczenie usługi (np. wyceny nieruchomości) po raz pierwszy na obszarze RP, jest uznawany za osobę równoprawną z rzeczoznawcą majątkowym który drogą dojścia do uprawnień zawodowych przebył w Polsce zgodnie z zapisami Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, jest upoważniony do posługiwania się tytułem zawodowym rzeczoznawca majątkowy i wykazywany w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych: (Art. 193 ust. 2) w rejestrach o których mowa w ust. 1 tego artykułu wpisuje się również obywatele państw członkowskich UE, w którym na zasadach określonych w przepisach odrębnych uznano uprawnienia nabyte w tych państwach poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej kwalifikuje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego). W tym momencie taka osoba która uporała się z przepisami o zawodach regulowanych w Europie zaczyna być podporządkowywana pod Polskie przepisy krajowe które regulują m.in. następujące dziedziny jego życia zawodowego:

- obowiązek podania się ustawicznemu kształceniu;
- obowiązek ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej;
- obowiązek przestrzegania przepisów prawa i standardów zawodowych, uzgodnionych z właściwym Ministrem;



- ocenę jego działalności zawodowej przez opinię Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, a następnie decyzję właściwego Ministra.

Są to więc bardzo wyraźnie zapisane reguły wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce. Można polemizować z samym faktem bycia podporządkowanym w wykonywaniu swojego zawodu państwowym urzędowi i urzędnikom, ale niewątpliwą zaletą takiego stanu jest zapewnienia rzeczoznawcom majątkowym wyłączności na określanie wartości nieruchomości w Polsce, choć i tu występują pewne odstępstwa np. dotyczące wartości bankowej hipotecznej a wynikające z Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

Uwagi końcowe

Tekst powyższy przygotowałem posługując się swoją wiedzą i dokumentami, wspierając się pomocą kilku osób, których nazwisk nie podam gdyż chciałbym aby czytelnicy – zwłaszcza niezadowoleni z tych „uwag” – mieli o nie pretensje tylko do mnie.

Prof. Andrzej Hopfer jest byłym prezydentem PFSRM, Dziekanem Wydziału Ekonomii Wyższej Szkoły Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie.

BLASKI I CIENIE ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W POLSCE

Krzysztof Urbańczyk

Zawód rzeczoznawcy majątkowego został prawnie usankcjonowany zapisami w Ustawie z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (obecnie teks jednolity Dz. U. 102 poz. 651 z 19 maja 2010 roku). Ustawa ta ustanowiła zawód rzeczoznawcy majątkowego, a w swych zapisach postanowiła, że jest to zawód prawnie chroniony.

Można zatem powiedzieć, że już ponad 14 lat mamy w Polsce zawód rzeczoznawcy majątkowego. Ale czy już 14 lat, a może dłużej?

Zdecydowanie tak, otóż posiadamy w swoich archiwach Przepisy Ministra Reform Rolnych z dnia 27 lipca 1927 roku – wraz z późniejszymi poprawkami – wydane w porozumieniu z Ministrem Skarbu oraz Ministrem Rolnictwa w przedmiocie określania wartości szacunkowej gospodarstw rolnych i parcel gruntowych przy udzielaniu przez Państwowy Bank Rolny pożyczek w listach zastawnych. Tak więc to już nie 14 lat tradycji wykonywania zawodu ale ponad 80 lat szacowania nieruchomości w Polsce.

Zawód rzeczoznawcy majątkowego – co to właściwie jest za zawód?

Zawód to zbiór zadań (zespół czynności) wyodrębnionych w wyniku społecznego podziału pracy, będących świadczeniami na rzecz innych osób, wykonywanych stale lub z niewielkimi zmianami przez poszczególne osoby, wymagający odpowiednich kwalifikacji (wiedzy i umiejętności) zdobytych w wyniku kształcenia lub praktyki. Wykonywanie zawodu stanowi źródło dochodów. Szczególnym rodzajem zawodu jest profesja.

Zawód jest też jedną z podstaw zróżnicowania struktury społecznej we współczesnych społeczeństwach i kształtuje

pozycję społeczną jednostki oraz jej prestiż. W Polsce przez długi czas utrzymywał się np. wysoki prestiż górnika, chociaż w społeczeństwach Zachodniej Europy od dawna najbardziej prestiżowymi są zawody wymagające wysokich kwalifikacji, w tym wyższego wykształcenia.

W Polsce zawody kategoryzowane są przez Polską Socjologiczną Klasyfikację Zawodów. Odmienna klasyfikacja zawodów istnieje w Międzynarodowej Klasyfikacji Zawodów i opracowanej na jej podstawie Klasyfikacji Zawodów i Specjalności.

A na czym polega zawód rzeczoznawcy majątkowego w Polsce? Otóż wspomniana wcześniej ustawa reguluje te kwestie dosyć precyzyjnie. W art. 174 ust. 3a stanowi, że „Rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, nie stanowiące operatu szacunkowego, dotyczące:

- rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.”



Czasem zadajemy sobie pytanie, czy zawód rzeczoznawcy majątkowego określony w cytowanej wyżej ustawie musi być powiązany tylko z nią, nie na pewno nie! Kiedy popatrzymy na przekrój zawodów, które wykonywało duże grono osób zanim zaczęli wykonywać nasz zawód, to dochodzimy do jednoznacznego wniosku, że przekrój ten jest bardzo duży. Są to geodeci i budowlanci, ekonomiści i prawnicy, rolnicy i leśnicy, są też lekarze, filolodzy, muzycy, jest i inżynier pola walki.

Nie sposób je tutaj wymienić, zresztą nie o to w tym wystąpieniu chodzi. Z drugiej strony mamy świadomość, że przy wykonywaniu naszego zawodu, rzeczoznawca majątkowy, niejednokrotnie musi wykazać się dużą wiedzą interdyscyplinarną. Wyceniamy przecież nieruchomości różnego rodzaju, bardzo różne.

Dalej pociągnijmy ten wątek, jaki to jest zawód?

Uważam, że zapisy ustawy – „matki” są dosyć jednoznaczne, ale i rygorystyczne wobec osób ten zawód wykonujących. Ustawa nakłada na rzeczoznawców majątkowych rygory, którym każdy musi się poddać.

Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do:

- wykonywania czynności, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.
- stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych
- zachowania tajemnicy zawodowej
- zawarcia stosownej polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej.

Zapyta ktoś – jak ten zawód postrzegany jest na rynku, jak widzą go obywatele, jak postrzega go prawo. W powszechnej opinii zawód rzeczoznawcy majątkowego wpisuje się do katalogu tzn. wolnych zawodów.

Definiowanie pojęcia „wolny zawód” opiera się z jednej strony na przyjętych i uznanych zwyczajach językowych, z drugiej zaś na analizach sposobu jego wykonywania. Wskazać można przykładowo na opinie, według których wykonywanie zawodu jest „wolne” dopóty, dopóki odbywa się na własny rachunek.

Pojęciem wolnego zawodu posługiwał się ustawodawca już w **Konstytucji kwietniowej z 1935 r.** stanowiąc w art. 76 ust. 1, że dla poszczególnych dziedzin życia gospodarczego powołuje się samorząd gospodarczy, obejmujący izby rolnicze, przemysłowo-handlowe, rzemieślnicze, pracy, wolnych zawodów oraz inne zrzeszenia publiczno-prawne. Natomiast twórcy Konstytucji RP zrezygnowali z tego pojęcia zastępując go zwrotem „zawody zaufania publicznego” (art. 17 ust. 1).

Ustawodawca polski (inaczej niż większość innych ustawodawców) zrezygnował z próby wprowadzenia do obowiązującego porządku prawnego definicji normatywnej tego pojęcia, decydując się na rozwiązanie polegające na każdorazowym określeniu wykazu zawodów uznanych jako wolne na użytek określonych przepisów.

Należy w tym miejscu zacytować Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 grudnia 2002 r. SK 20/2001 Gazeta Prawna 2002/233 str. 21, Monitor Prawniczy 2003/1 str. 3, OTK ZU 2002/7A poz. 89 Art. 230 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 r. Nr 115 poz. 741, Dz. U. 1998 r. Nr 106 poz. 668, Dz. U. 1999 r. Nr 49 poz. 484 oraz Dz. U. 2000 r. Nr 6 poz. 70) w brzmieniu obowiązującym do wejścia w życie art. 1 pkt 94 ustawy z dnia 7 stycznia 2000.

W wyroku tym Trybunał stwierdził, że: „*rzeczoznawca swoimi usługami służy szerszemu interesowi społecznemu. Przyznany im zakres uprawnień i kompetencji świadczy o tym, że rzeczoznawcy majątkowi zostali uznani za osoby zaufania publicznego*”.

Zawody zaufania publicznego to zawody, w których od wykonujących je osób wymaga się nie tylko profesjonalizmu, ale także nieskazitelnego charakteru.

Osoby wykonujące zawody zaufania publicznego są odpowiedzialne i kierują się zasadami etyki. Jednak nie zawsze identyfikujemy profesję z jej przedstawicielem, o czym świadczy dosyć często wskazywany przez respondentów zawód polityka. Badani dosyć często wskazywali także na zawody, od których może zależeć zdrowie i życie innych, czyli lekarzy, a także profesje, których przedstawiciele zajmują się pilnowaniem praworządności, czyli policjantów, sędziów i adwokatów, a także nauczycieli. Lista ta nie zmieniła się od lat. O dziwo jednak zawód profesora uniwersyteckiego, księdza, inżyniera budownictwa, strażaka i żołnierza był bardzo rzadko wskazywany przez badanych jako zawód zaufania publicznego, a coraz częściej wymieniany jest rzeczoznawca, w tym rzeczoznawca majątkowy.

A czym charakteryzuje się taki zawód?

Nieposiadające definicji prawnej określenie zawodu, który charakteryzuje się szczególnie doniosłym znaczeniem w życiu społecznym. Z zawodem zaufania publicznego wiąże się takie cechy jak samodzielność, profesjonalizm, samorządność, wysokie kwalifikacje etyczne oraz posiadania specjalistycznego wykształcenia.

Ustawodawca dopuszczając w art. 17 ust. 1 Konstytucji „*w drodze ustawy można tworzyć samorządy zawodowe, reprezentujące osoby wykonujące zawody zaufania publicznego i sprawujące pieczę nad należytych wykonywaniem tych zawodów w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony*” uznał, iż zawody zaufania publicznego charakteryzują się szczególnymi własnościami.

Brak jednak w przepisach prawnych definicji wraz z określonymi cechami przypisanymi takim zawodom. Paweł Sarnecki (1998) wymienia następujące cechy zawodu zaufania publicznego:

- Uzyskiwanie od klienta informacji dotyczących prywatnych, intymnych spraw.
- Obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej.
- Kierowanie się w relacjach z klientem zasadami etyki zawodowej.



- Posiadanie specjalistycznego wykształcenia, przygotowującego do wykonywania tego zawodu.

Kiedy zestawimy wymienione wyżej cechy z zapisami ustawowymi zauważymy niezwykłą ich zbieżność, wręcz tożsamość, która doprowadza nas do jedyne wniosku, że, „**rzecznawca majątkowy to zawód zaufania publicznego**”.

A jak ten zawód zorganizowany jest w Polsce. W roku 1993 powstała Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, która sfederowała istniejące już wcześniej Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych. Nie można to nie wspomnieć, że najstarsze stowarzyszenia rzeczoznawców to Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych z Katowic, które w tym roku będzie obchodziło XXX lecie swojego istnienia, bowiem powstało w roku 1981.

Po nim powstawały inne i dziś Federacja to 24 stowarzyszenia i ponad 3500 sfederowanych rzeczoznawców majątkowych. Federacja to wieloletnia tradycja, to niezaprzeczalny dorobek wielu, wielu bezinteresownych działaczy oraz ludzi którym ten zawód leży na sercu, którzy ten zwód tworzyli. To między innymi wspomniane we wcześniejszym wystąpieniu standardy zawodowe, które tworzone w ówczesnej sytuacji prawnej stanowiły wręcz instrukcje dla rzeczoznawców majątkowych jak szacować wartość nieruchomości. Standardy tworzone przez Federację były na bardzo wysokim, wręcz nie bójmy się tu powiedzieć europejskim a nawet światowym poziomie. Taka była ich ocena i tak są oceniane do dziś. Co prawda zapisy ustawy nakazują je teraz uzgadniać z ministrem właściwym ds. budownictwa, ale przez wielu kolegów i prze zemnie także są stosowane do dziś. Przewodniczący Komisji Standardów Polskiej Federacji przedstawił aktualną sytuację prac nad Standardami Zawodowymi, uważam, że te „nowe” standardy będą również na niezwykle wysokim poziomie i tak będą oceniane. Są to dokumenty rzeczoznawcom niezbędne do profesjonalnego wykonywania zawodu.

Czyli można by powiedzieć, że zawód rzeczoznawcy majątkowego to zawód, który ma tylko blaski, czyli jest świetnym zawodem. Niestety, taka teza byłaby wielce nieuzasadniona.

Chciałbym jeszcze podkreślić kilka kwestii:

Od wielu lat zabiegamy, co jest jednym z priorytetów działań Federacji, abyśmy mogli więcej stanowić o wykonywaniu naszego zawodu, abyśmy mogli mieć swój samorząd zawodowy.

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej stanowi, że:
Art. 17.

1. W drodze ustawy można tworzyć samorzady zawodowe, reprezentujące osoby wykonujące zawody zaufania publicznego i sprawujące pieczę nad należyty wykonywaniem tych zawodów w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony.
2. W drodze ustawy można tworzyć również inne rodzaje samorządu. Samorzady te nie mogą naruszać wolności wykonywania zawodu ani ograniczać wolności podejmowania działalności gospodarczej.

Wielokrotne próby doprowadzenia do „samo rządzenia” się rzeczoznawców majątkowych spalają na panewce.

Jak na razie nie znajdujemy pełnego zrozumienia w kręgach rządowych i parlamentarnych. Przekonujemy i pokazujemy, że nie chcemy jakiś nadzwyczajnych uprawnień, nie chcemy nikomu zamykać dostępu do zawodu, ale chcemy uporządkować nasze sprawy zawodowe, gdyż obecna struktura organizacji wykonywania zawodu nie nakazuje rzeczoznawcy majątkowemu jakiegokolwiek zrzeszania się. Przecież nasze dążenia do samorządu zawodowego, to docelowo podniesienie profesjonalizmu na jeszcze wyższy poziom. Dążymy także do deregulacji prawnej wykonywania zawodu, na korzyść regulacji branżowych. Nikt z nas nie chce uciekać od regulacji prawnych, ale to jak należy wykonywać zawód w sensie warsztatowym to rzeczoznawcy wiedzą najlepiej. W ustawie o samorządzie chcielibyśmy te kwestie uregulować dla dobra naszych klientów, wyceńniamy przecież nierzadko mienie Skarbu Państwa czy samorządu zawodowego, a dbałość o mienie publiczne powinno być celem nadrzędnym władz państwowych i samorządowych.

Innym aspektem jest Ustawa Prawo Zamówień Publicznych. Ustawa ta nie wyłącza specjalistycznych usług rzeczoznawców majątkowych spod jej jurysdykcji. Ustawa ta, bardzo często opatrzenie interpretowana przez organizatorów przetargów, doprowadza, że jedynym kryterium wyboru oferenta jest cena. Taka karygodna praktyka, na co mamy liczne dowody, doprowadza do strat w szacowaniu majątku, zmusza do powtarzania wycen, co przedłuża procedury. I tu znowu podejmowane działania do wyłączenia wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego spod tejże ustawy nie do końca znajduje zrozumienie.

Wykonujący zawód rzeczoznawcy majątkowego podlega odpowiedzialności zawodowej, ale także efekty jego pracy, mam na myśli operatu szacunkowego, podlegają ocenie organizacji zawodowej co do prawidłowości jego sporządzenia. Zauważamy tutaj niekonstytucyjność zapisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami i cały czas apelujemy o zmianę tych zapisów, mamy nadzieję, że doprowadzimy to w przyszłości do szczęśliwego finału.

Zawód rzeczoznawcy majątkowego, to ponad 5000 wydanych uprawnień zawodowych, to tysiące wykonywanych rocznie szacunków nieruchomości, to wysuwanie wniosków dotyczących wartości nieruchomości na podstawie zachowań rynku, na podstawie głębokiej wiedzy i znajomości rynku. Zawód rzeczoznawcy majątkowego to nie może być zajęcie, to profesjonalny zawód. Mam nadzieję, że zawód ten, mimo cieni, będzie miał coraz więcej blasków, będzie coraz lepiej wykonywany.

Jestem od 1993 roku rzeczoznawcą majątkowym i jestem z tego dumny.

Tekst wystąpienia Prezydenta PFSRM podczas międzynarodowej konferencji zorganizowanej przez Federację wspólnie z TEGoVA w dniu 5 lipca br. w hotelu Westin w Warszawie.



METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ – PROPOZYCJA OCENY STATYSTYCZNEJ

Jan Kwiatkowski, Maria Żuchowska

Metoda korygowania ceny średniej jest często stosowaną metodą określania rynkowej wartości nieruchomości w podejściu porównawczym. Jest ona opisana w aktach prawnych (Rozporządzenie Rady Ministrów, 21 września 2004), oraz w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny (Nota interpretacyjna Nr. 1 [NI1]), a także w wielu wydawnictwach książkowych poświęconych wycenie nieruchomości: Prystupy (Prystupa, 2003), Cymermana i Hopfera (Cymerman i inni 1999 i 2008), Bełęja i Żróbek (Bełęj i inni, 2000), Hopfera (Hopfer 1997), Dydenki (Dydenko, 2006). Założenia tej metody zostały przedstawione po raz pierwszy przez Mieczysława Prystupę w „Tygodniku Budowlanym” w 1992 roku. Ponadto metodzie tej poświęcono wiele artykułów zamieszczanych głównie w czasopismach „Rzeczoznawca Majątkowy” oraz „Wycena” (Educaterra) od roku 2001 do chwili obecnej. Wydaje się, że ciągle zainteresowanie metodą korygowania ceny średniej bierze się z dwóch powodów. Po pierwsze metoda ta jest utożsamiana z metodą analizy statystycznej rynku (patrz „Rzeczoznawca Majątkowy”, Warszawa 2007/3 str. 29–31). Jednakże wielu specjalistów może mieć odczucie, że wykorzystuje ona zbyt słabo metody statystyczne. Formalnie rzecz biorąc, wzór na wartość nieruchomości wycenianej – spośród wielkości statystycznych – zawiera tylko cenę średnią nieruchomości z rynku lokalnego, a co więcej cena średnia faktycznie się upraszcza i implicite nie ma jej w tym wzorze. Zatem wprost nie widać wpływu wielkości statystycznych otrzymanych z próby empirycznej, jaką stanowią ceny z rynku lokalnego, na wartość nieruchomości wycenianej. Drugim powodem zainteresowania tą metodą są kontrowersje związane z jej nazwą: korygowanie ceny średniej (KCSr), chociaż jak wspomniano wyżej, wzór na cenę nieruchomości wycenianej faktycznie nie zawiera ceny średniej, po jej uproszczeniu. W niniejszym artykule chcemy wykazać, że metoda ta jednak zasługuje na to, aby kojarzyć ją z metodami statystycznymi, co nie oznacza, iż statystycznych metod wyceny nieruchomości nie należy wzbogacać i udoskonalać. Byłoby lepiej, aby nazwa tej metody była inna (jedną z takich propozycji pochodząca od Cellmera jest nazwa: *metoda cen skrajnych* – patrz „Wycena”, (1, [2004], str. 32–39), niemniej wydaje się, że nazwa *korygowanie ceny średniej*, obrosła historią i nic się nie stanie gdy nie będzie zmieniona.

W dalszym ciągu artykułu słowo *cena* oznacza cenę jednostkową, chyba że będzie to zaznaczone.

Uproszczona procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej

1. Zebranie z rynku co najmniej kilkunastu cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.
2. Wyznaczenie cen: minimalnej C_{min} , maksymalnej C_{max} , oraz średniej C_{sr} na podstawie transakcji rynkowych.
3. Ustalenie cech rynkowych oraz ich wag. Ponadto należy ustalić ilość stanów n_i w ramach i-tej cechy. Liczby n_i muszą spełniać warunek

$$n_i > 1.$$

4. Dla każdej cechy rynkowej obliczamy zakres współczynników korygujących ze wzorów

$$u_{min} = (C_{min} / C_{sr}) \times waga\ cechy, \quad u_{max} = (C_{max} / C_{sr}) \times waga\ cechy.$$

5. Dla każdej cechy rynkowej wyznaczamy współczynniki korygujące $u(j)$, $j=0,1,\dots, n_i-1$, bądź uwzględniając położenie ceny średniej w przedziale $[C_{min}, C_{max}]$, albo bez uwzględnienia ceny średniej. W tym drugim przypadku współczynniki korygujące $u(j)$ wyznaczamy ze wzoru

$$(1) \quad u(j) = u_{min} + j \times (u_{max} - u_{min}) / (n_i - 1), \quad j = 0, 1, \dots, n_i - 1.$$

6. Dla każdej cechy rynkowej $i=1, \dots, m$, (m oznacza ilość cech rynkowych) wyznaczamy stany j_i , $0 \leq j_i \leq n_i - 1$, nieruchomości wycenianej, a następnie wyznaczamy współczynniki korygujące $u(j_i)$ ze wzoru (1).

7. Wartość nieruchomości wycenianej oblicza się ze wzoru

$$(2) \quad W = C_{sr} \times \sum u(j_i),$$

gdzie wskaźnikiem sumowania jest zmienna i przebiegająca od 1 do m .

W powyższym opisie pominięto kilka ważnych punktów, które określają warunki stosowalności tej metody. Jednym z takich warunków jest wymaganie, aby nieruchomość o cenie minimalnej miała wszystkie stany najniższe, a maksymalna stany najwyższe w ramach każdej cechy rynkowej. Innym wymaganiem jest, aby ceny rynkowe miały rozkład normalny.



Inne postacie wzoru (2)

Wzór (2) stał się jedną z przyczyn ożywionej dyskusji poświęconej metodzie ($KC_{\dot{S}r}$). Rzecz w tym, że po uwzględnieniu formuły (1) na współczynniki korygujące $u(j)$ oraz po uwzględnieniu wzorów z punktu 4. na zakresy współczynników korygujących u_{max} , u_{min} , wzór (2) można przekształcić tak, aby jawnie nie występowała w nim $C_{\dot{S}r}$. Przekształcenia te, w różnych postaciach i przy użyciu różnych oznaczeń, znajdują się w kilku artykułach poświęconych temu zagadnieniu: Ślusarczyk („Wycena”, 2004/2, str. 55–61), Cellmer („Wycena”, 2004/1, str. 32–39), Cegielski („Rzeczoznawca Majątkowy”, 2005/1, str. 32–38), Sawiłow („Wycena”, 2005/3, str. 29–33). Poniżej prezentujemy te przekształcenia, ponieważ będą one użyteczne w dalszej części artykułu.

Wzory na u_{min} oraz u_{max} z punktu 4. można zapisać w postaci

$$(3) \quad u_{min} = (C_{min} / C_{\dot{S}r}) \times w_i, \quad u_{max} = (C_{max} / C_{\dot{S}r}) \times w_i,$$

gdzie w_i jest wagą i -tej cechy. W dalszym ciągu będziemy posługiwać się oznaczeniem

$$\Delta C = C_{max} - C_{min}.$$

Wówczas z (3) otrzymamy

$$(4) \quad u_{max} - u_{min} = (w_i / C_{\dot{S}r}) \times \Delta C.$$

Podstawiając równości (3) i (4) do wzoru (1) mamy

$$(5) \quad u(j) = (w_i / C_{\dot{S}r}) \times [C_{min} + (j \times \Delta C) / (n_i - 1)].$$

Powyzszą formułę na $u(j)$ możemy również zapisać w postaci

$$(6) \quad u(j) = (w_i / C_{\dot{S}r}) \times [C_{max} - ((n_i - 1 - j) \times \Delta C) / (n_i - 1)].$$

Teraz możemy przystąpić do przekształcenia wzoru (2) na wartość nieruchomości wycenianej. Niech $j = j_i$ będzie numerem stanu w ramach i -tej cechy, jaki rzeczoznawca nadał nieruchomości wycenianej. Stosując wzór (5) otrzymamy

$$(7) \quad \sum u(j_i) = (1 / C_{\dot{S}r}) \times \{ C_{min} + \Delta C \times \sum [(j_i \times w_i) / (n_i - 1)] \}.$$

Stosując wzór (6) mamy

$$(7a) \quad \sum u(j_i) = (1 / C_{\dot{S}r}) \times \{ C_{max} - \Delta C \times \sum [(n_i - 1 - j_i) \times w_i] / (n_i - 1) \}.$$

Aby uzyskać nowe wzory na wartość nieruchomości wycenianej podstawiamy równości (7) i (7a) do wzoru (2). Użyjemy następujące formuły:

$$(8) \quad W = \{ C_{min} + \Delta C \times \sum [(j_i \times w_i) / (n_i - 1)] \},$$

$$(8a) \quad W = \{ C_{max} - \Delta C \times \sum [(n_i - 1 - j_i) \times w_i] / (n_i - 1) \}.$$

W formułach (7), (7a), (8) oraz (8a) sumowanie przebiega według wskaźnika i zmieniającego się od 1 do m . Jak widzimy wzory (8) i (8a) nie zależą od ceny średniej $C_{\dot{S}r}$, zależą natomiast od cen skrajnych C_{min} , C_{max} , od stanów j_i nieruchomości wycenianej, od wag w_i poszczególnych cech rynkowych, a także od ilości stanów n_i w ramach każdej cechy.

Kilka uwag o metodzie ($KC_{\dot{S}r}$)

W przywołanych artykułach: Cellmera („Wycena”, 2004/1, str. 32–39), Cegielskiego („Rzeczoznawca Majątkowy” Warszawa, 2005/1, str. 32–38), Ślusarczyka („Wycena”, 2004/2, str. 55–61), autorzy podkreślają przede wszystkim zależność wartości nieruchomości wycenianej od cen skrajnych: minimalnej oraz maksymalnej. Można odnieść wrażenie, że jest to argument na niekorzyść metody, ponieważ według takiego postrzeżenia wzorów (8) lub (8a), wartość nieruchomości wycenianej zależy w niewielkim stopniu od danych rynkowych, a faktycznie zależy od cen skrajnych. Autorzy wypuklają na tym tle walory metody *porównywania parami* (PP), ponieważ używa się w niej do porównań co najmniej trzy ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej. W artykule Cegielskiego („Rzeczoznawca Majątkowy”, Warszawa, 2005/1, str. 29–31) jego autor wykazuje, że metoda ($KC_{\dot{S}r}$) to nic innego jak metoda (PP), przy czym do porównań bierze się tylko jedną parę: nieruchomość wycenianą i nieruchomość o cenie minimalnej bądź też nieruchomość wycenianą z nieruchomością o cenie maksymalnej. Można to też interpretować jako argument na niekorzyść metody ($KC_{\dot{S}r}$). Autorzy proponują zmianę nazwy metody ($KC_{\dot{S}r}$). I tak Cellmer („Wycena”, 2004/1, str. 32–39) proponuje nazwę „metoda cen skrajnych”, natomiast Ślusarczyk („Wycena”, 2004/2, str. 55–61) proponuje nazwę „formuła korygowania ceny minimalnej”. W wyżej przywołanym artykule Cellmera jego autor oceniając metodę ($KC_{\dot{S}r}$) pisze „metoda ta jest oczywiście równie prosta i czytelna dla przeciętnego odbiorcy, co niedoskonała w swych założeniach i błędna matematycznie”. Natomiast w artykule Sawiłowa („Wycena”, 2005/3, str. 29–33) jego autor prezentuje również wzór na wartość nieruchomości wycenianej zawierający cenę minimalną (odpowiednik wzoru (8)) i podkreśla, że jest on prostszy niż wzór zawierający cenę średnią (odpowiednik wzoru (2)).

Autorzy niniejszego artykułu chcą jednak wskazać na pewne walory metody ($KC_{\dot{S}r}$). Przede wszystkim nie jest tak, że wzory (8) lub (8a) to zależność przede wszystkim od cen skrajnych. Rzeczoznawca majątkowy – określając cechy rynkowe, ich wagi oraz stany w ramach każdej cechy – czyni to na podstawie znajomości lokalnego rynku oraz na podstawie zebranych transakcji rynkowych. We wzorach (8) i (8a) występują wyżej wymienione wielkości i odgrywają w nich taką samą ważną rolę jak wielkości skrajne C_{min} oraz C_{max} . Metoda ($KC_{\dot{S}r}$) będzie tym bardziej adekwatna do rzeczywistości, im bardziej rzeczoznawca wstrzele się swoim rozeznaniami w lo-



kalny rynek. Nie jest dla nas zrozumiałe co kryje w sobie stwierdzenie: „metoda jest błędna matematycznie”. Można to stwierdzenie rozumieć tak, że wzór na wartość nieruchomości wycenianej zawierający jawnie cenę średnią jest matematycznie błędny (w naszym artykule jest to wzór (2)). Jest to oczywiście nieprawda, ponieważ wzory (2), (8) oraz (8a) są matematycznie poprawne i wzajemnie równoważne. Rzeczoznawca może posługiwać się każdym z nich i otrzymać tę samą wartość nieruchomości wycenianej. Natomiast wzory (8) i (8a) są prostsze, ponieważ nie trzeba wyznaczać ceny średniej $C_{\bar{s}r}$.

Jest rzeczą naturalną, aby współczynniki korygujące (u_j / waga cechy) znajdowały się w przedziale $[C_{\min} / C_{\bar{s}r}, C_{\max} / C_{\bar{s}r}]$. Wymagane jest tutaj założenie, aby cena minimalna i maksymalna były niezbyt oddalone od innych cen transakcyjnych. Warunek ten jest spełniony gdy ceny transakcyjne mają rozkład normalny w przedziale $[C_{\min}, C_{\max}]$. Taki warunek stosowalności metody (KCŚr) jest sformułowany w książce M. Prystupy (Prystupa, [2003], str. 55–73). Prawdopodobnie rzeczoznawcy majątkowi nie poddają swoich danych rynkowych testom statystycznym sprawdzającym czy faktycznie ceny transakcyjne posiadają rozkład normalny.

Również stwierdzenie z artykułu Cegelskiego („Rzeczoznawca Majątkowy”, Warszawa, 2005/1, str. 29–31), że metoda (KCŚr) to nic innego jak metoda (PP) i to tylko z użyciem jednej pary porównawczej, jest prawdziwe tylko wtedy gdy spełniony jest warunek, że nieruchomość o cenie minimalnej ma wszystkie stany najniższe, a nieruchomość o cenie maksymalnej ma wszystkie stany najwyższe. Jak było wyżej wspomniane ten warunek jest wymieniony przez autora metody (KCŚr) jako warunek konieczny stosowalności metody. Wydaje się, że jest to warunek zbyt rygorystyczny. Sprawia on rzeczoznawcom sporo kłopotów czego dowodem są artykuły proponujące modyfikację tego warunku gdy dane rynkowe nie układają się tak idealnie (np. artykuł Szczepańskiej, „Wycena”, 1 (86), 2009, str. 19–22). W dalszej części artykułu wykazemy, że metoda (KCŚr) jest metodą (PP), w której można użyć więcej par porównawczych i to w sytuacji niekorzystnego układu cech nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej. Jednocześnie okaże się, że takie potraktowanie metody (KCŚr) – chociaż formalnie poprawne – jest sztuczne i jest to faktycznie inna metoda niż (PP).

Propozycje statystyczne

W dalszej części artykułu zaproponujemy jakim sprawdzianom statystycznym należałoby poddać dane rynkowe oraz wartości nieruchomości otrzymane metodą (KCŚr), aby ocenić czy ta metoda jest prawidłowo użyta przez rzeczoznawcę.

(A) Ocena metody (KCŚr) przy pomocy współczynnika korelacji

Wzory (8) lub (8a) pozwalają wyznaczyć nie tylko wartość konkretnej nieruchomości wycenianej, ale można wyznaczyć cały zbiór wartości przyjmując różne stany j_i . Przez

$$(9) \quad J = (j_1, j_2, \dots, j_m)$$

oznaczymy dowolny wybór stanów j_1, \dots, j_m , $0 \leq j_i \leq n_i - 1$, $i = 1, \dots, m$. Wszystkich możliwych takich wyborów mamy $N = n_1 \times n_2 \times \dots \times n_m$. Dla każdego wyboru J postaci (9) możemy wyznaczyć liczbę $W(J)$ ze wzoru (8), nazwaną wartością wirtualną układu stanów J . Jeżeli na lokalnym rynku istnieje nieruchomość mająca dla każdej cechy rynkowej i stan j_i , to jej wartość oszacowana metodą (KCŚr) będzie właśnie równa $W(J)$. Jeżeli taka nieruchomość nie istnieje, to wartość $W(J)$ jest wartością potencjalnej nieruchomości o stanach j_i w obrębie każdej cechy i . Rozpatrzmy z kolei wszystkie nieruchomości z lokalnego rynku o znanych cenach transakcyjnych C_1, C_2, \dots, C_q (q jest ilością wszystkich transakcji rynkowych zebranych przez rzeczoznawcę, na podstawie których zostały wyznaczone ceny C_{\max} oraz C_{\min}). Liczby C_1, C_2, \dots, C_q tworzą losową próbę statystyczną, złożoną z autentycznych cen rynkowych. Z kolei każdą nieruchomość transakcyjną $k = 1, \dots, q$ można wycenić stosując metodę (KCŚr). W tym celu rzeczoznawca określa stany $J(k) = (j_i), i = 1, \dots, m$, dla nieruchomości o numerze k , a następnie oblicza wartości $W_1 = W(J(1)), W_2 = W(J(2)), \dots, W_q = W(J(q))$ ze wzoru (8). Mamy dwie próby statystyczne: jedna składa się z autentycznych cen transakcyjnych C_1, C_2, \dots, C_q , natomiast druga składa się z wartości wirtualnych W_1, W_2, \dots, W_q nieruchomości $k = 1, \dots, q$ otrzymanych metodą (KCŚr). Jeżeli metoda (KCŚr) jest dobrze dopasowana do rynku lokalnego, to obie próby powinny być statystycznie skorelowane. Miernikiem statystycznego skorelowania jest współczynnik korelacji Pearsona r . Wyraża się on wzorem

$$(10) \quad r = \frac{\sum[(C_k - C_{\bar{s}r}) \times (W_k - W_{\bar{s}r})]}{\sqrt{\sum(C_k - C_{\bar{s}r})^2} \sqrt{\sum(W_k - W_{\bar{s}r})^2}}$$

gdzie $W_{\bar{s}r}$ jest średnią arytmetyczną próby W_1, W_2, \dots, W_q . Wiadomo, że współczynnik r jest z odcinka $-1, +1 >$ i jeżeli jest on bliski zeru, to próby są nieskorelowane. W tym przypadku to oznacza, że metoda (KCŚr) jest źle wpisowana w rynek lokalny i nie należy jej stosować. Jeżeli z kolei współczynnik r okaże się liczbą daleką od zera, to metoda (KCŚr) dobrze oddaje rynek lokalny i jej zastosowanie do wyceny konkretnej nieruchomości jest uzasadnione.

B) Ocena metody (KCŚr) przy pomocy odchylenia standardowego

Inną miarą dopasowania metody (KCŚr) do lokalnego rynku może być odchylenie standardowe $D(C - W)$ próby będącej różnicą cen rynkowych C_1, C_2, \dots, C_q oraz wartości W_1, W_2, \dots, W_q . Wielkość ta jest określona wzorem

$$(11) \quad D(C - W) = \sqrt{(1/q) \times \sum(C_i - W_i)^2}$$

Jak widać ze wzoru odchylenie standardowe jest pierwiastkiem ze średniej kwadratów różnic między cenami ryn-



kowymi a wartościami W_1, \dots, W_q . Aby uwolnić się od rzędu wielkości tych liczb wygodnie jest podzielić wielkość $D(C - W)$ przez np. C_{sr} oraz przez W_{sr} . Otrzymuje się w ten sposób dwa współczynniki zmienności V_C oraz V_W określone wzorami

$$(12) \quad V_C = (1 / C_{sr}) \times D(C - W) \times 100\%, \quad V_W = (1 / W_{sr}) \times D(C - W) \times 100\% .$$

Jeżeli metoda ($KCSr$) jest dobrze wpasowana w rynek lokalny, to odchylenie standardowe będzie małe, a tym bardziej współczynniki zmienności V_C i V_W będą małe. Jeżeli metoda jest źle wpasowana w rynek, to wymienione wyżej trzy wielkości będą duże. Dodajmy, że zarówno współczynnik korelacji Pearsona jak odchylenie standardowe i współczynniki zmienności możemy policzyć wykorzystując odpowiednie polecenia *Excela*.

Czy metoda ($KCSr$) to metoda (PP) z jedną parą?

Przypuśćmy, że nieruchomość wyceniana X posiada stany $J=(j_i)$ i weźmy inną nieruchomość A mającą stany $K=(k_i)$, $i=1, \dots, q$. Dla nieruchomości A rozważmy jej wartość $W(K)$ oszacowaną metodą ($KCSr$) i policzmy poprawki w metodzie (PP) dla pary $X - A$. Dla każdej cechy $i=1, \dots, m$ mamy, że

$$(13) \quad \text{Poprawka}(i) = [\Delta C \times w_i \times (j_i - k_i)] / (n_i - 1) .$$

Ze wzoru (8) mamy

$$(14) \quad W(K) = \{ C_{min} + \Delta C \times \sum [(k_i \times w_i) / (n_i - 1)] \} .$$

Cena skorygowana wartości $W(K)$ wynosi

$$(15) \quad \begin{aligned} W(K)_{skorygowana} &= W(K) + \sum [\text{Poprawka}(i)] = \\ &= C_{min} + \Delta C \times \{ \sum [(k_i + j_i - k_i) \times w_i] / (n_i - 1) \} = \\ &= C_{min} + \Delta C \times \sum [(j_i \times w_i) / (n_i - 1)] = W(J) . \end{aligned}$$

Powyższy rachunek wskazuje, że biorąc dowolną parę $X - A$ i przyjmując w metodzie (PP) wartość $W(K)$ jako cenę nieruchomości A otrzymamy, że jej cena skorygowana jest równa $W(J)$, czyli jest równa wartości nieruchomości wycenianej otrzymanej metodą ($KCSr$). Powyższa własność jest uogólnieniem tezy artykułu Cegielskiego „Rzeczoznawca Majątkowy”, Warszawa, 2005/1, str. 32-38). Faktycznie, jeżeli jest spełnione założenie, że nieruchomość o cenie minimalnej ma stany najniższe w obrębie każdej cechy rynkowej, to jej wartość oszacowana metodą ($KCSr$) jest równa C_{min} . Przyjmując do porównań nieruchomość o cenie minimalnej (jako nieruchomość A) w metodzie (PP) otrzymujemy w efekcie wartość $W(J)$ jako wartość nieruchomości wycenianej obiema metodami. Podobnie, jeżeli nieruchomość o cenie maksymalnej ma wszystkie stany najwyższe, to jej wartość oszacowana metodą

($KCSr$) jest równa C_{max} . Biorąc ją jako nieruchomość A w metodzie (PP) otrzymujemy wartość $W(J)$ jako wartość nieruchomości wycenianej obiema metodami. Rachunek zawarty w równościach (13), (14) i (15) pokazuje jednocześnie, że gdybyśmy wzięli więcej nieruchomości do porównań i ich wartości wirtualne przyjęlibyśmy jako ich ceny w metodzie (PP), to każda wartość skorygowana byłaby równa $W(J)$. Nie potrzeba w tej sytuacji obliczać średniej arytmetycznej skoro każdy składnik jest taki sam tzn. jest równy $W(J)$. Formalnie rzecz biorąc metody ($KCSr$) oraz (PP) są równoważne. Jeżeli do porównań bierzemy jedną parę bądź więcej par to jest to zabieg formalny, co wynika z powyższej uwagi. Powstaje jednak naturalne pytanie czy metody ($KCSr$) oraz (PP) dadzą dalej bliskie wartości nieruchomości wycenianej, jeżeli zamiast wartości wirtualnych nieruchomości użytych do porównań będziemy używać ich cen rynkowych zebranych przez rzeczoznawcę. Będzie to możliwe, jeżeli ceny rynkowe tych nieruchomości różnią się niewiele od ich wartości obliczonych metodą ($KCSr$). Takim miernikiem są właśnie współczynniki zmienności V_C oraz V_W wymienione we wzorach (12). Jeżeli współczynniki te będą rzędu 1%, to wartości nieruchomości wycenianej poszczególnymi metodami będą się różnić średnio nie więcej niż 1%. Te współczynniki są zarazem miernikami tego czy metoda ($KCSr$) jest dobrze wpasowana w lokalny rynek czy też nie.

Przykład

Poniższy przykład jest oparty na danych z operatu z 2003 r. drugiego autora artykułu. Przedmiotem wyceny było ograniczone prawo rzeczowe do lokalu mieszkalnego położonego w Toruniu przy ul. Przy Kaszowniku 35. Nieruchomość została wyceniona w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej. Do analizy zostało wybranych 17 transakcji. Tabela 1 zawiera wykaz cech rynkowych i ich wag oraz

Tabela 1.

| Lp. | Cechy rynkowe | Stany cech rynkowych | n_i | Waga cechy w procentach |
|-----|----------------------------------|--|-----------|-------------------------|
| 1 | Lokalizacja w osiedlu | b. dobry - 2 dobry - 1 przeciętny - 0 | $n_1 = 3$ | $W1 = 35$ |
| 2 | Wielkość lokalu | b. dobry - 1 dobry - 0 | $n_2 = 2$ | $W2 = 10$ |
| 3 | Położenie na piętrze | b. dobre - 3 dobre - 2 przeciętne - 1 słabe - 0 | $n_3 = 4$ | $W3 = 15$ |
| 4 | Stan techniczny budynku | dobry - 1 Przeciętny - 0 | $n_4 = 2$ | $W4 = 20$ |
| 5 | Standard i Funkcjonalność lokalu | dobry - 1 Przeciętny - 0 | $n_5 = 2$ | $W5 = 20$ |



wykaz stanów w obrębie każdej cechy. W kolumnie trzeciej są wymienione ilości stanów n_i , natomiast w kolumnie drugiej obok stanów znajdują się liczby j_i potrzebne we wzorach (8) i (8a). Do zilustrowania postępowania opisanego w części „Propozycje statystyczne” wybrano 17 transakcji. Potrzebne informacje o tych transakcjach znajdują się w tabeli 2.

W zbiorze 17 transakcji cena maksymalna wynosiła $C_{max} = 1643,60 \text{ zł/m}^2$ zaś cena minimalna wynosiła $C_{min} = 1204,80 \text{ zł/m}^2$. Wówczas $\Delta C = 438,80 \text{ zł/m}^2$.

Po podstawieniu znanych wartości ΔC , wag cech rynkowych, oraz n_i wzór (8) ma postać:

$$W = 1142,13 + 540,5 \times [(0,35 \times j_1)/2 + (0,1 \times j_2)/1 + (0,15 \times j_3)/3 + (0,2 \times j_4)/1 + (0,2 \times j_5)/1] = 1142,13 + 540,5 \times [0,175 \times j_1 + 0,1 \times j_2 + 0,05 \times j_3 + 0,2 \times j_4 + 0,2 \times j_5],$$

gdzie $J = (j_1, j_2, j_3, j_4, j_5)$ jest zestawem stanów nieruchomości w obrębie poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 2.

| Lp. | Transakcj. | Lokalizacja | Wielkość | Piętro | Stan techn. | Stand. i funkcj. | J_i | C_i | W_i |
|-----|------------|-------------|----------|----------|-------------|------------------|-------------|--------|--------|
| 1 | 1 | b. dobra | b. dobra | b. dobre | dobry | dobra | (2,1,3,1,1) | 1399,5 | 1643,1 |
| 2 | 2 | przec. | b. dobra | dobre | dobry | dobra | (0,1,2,1,1) | 1204,8 | 1467,8 |
| 3 | 3 | b. dobra | b. dobra | dobre | przec. | przec. | (2,1,2,0,0) | 1643,6 | 1445,9 |
| 4 | 4 | przec. | b. dobra | dobre | przec. | przec. | (0,1,2,0,0) | 1462,8 | 1292,5 |
| 5 | 5 | dobra | b. dobra | przec. | przec. | przec. | (1,1,1,0,0) | 1407,8 | 1347,2 |
| 6 | 6 | dobra | dobra | słabe | przec. | przec. | (1,0,0,0,0) | 1365,1 | 1281,6 |
| 7 | 7 | dobra | b. dobra | b. dobre | przec. | dobra | (1,1,3,0,1) | 1388,9 | 1478,7 |
| 8 | 8 | dobra | dobra | b. dobre | przec. | dobra | (1,0,3,0,1) | 1321,6 | 1434,9 |
| 9 | 9 | dobra | b. dobra | dobre | przec. | przec. | (1,1,2,0,0) | 1436,0 | 1369,2 |
| 10 | 10 | dobra | b. dobra | słabe | przec. | przec. | (1,1,0,0,0) | 1357,5 | 1325,3 |
| 11 | 11 | dobra | b. dobra | b. dobre | przec. | przec. | (1,1,1,0,0) | 1536,7 | 1347,2 |
| 12 | 12 | dobra | b. dobra | słabe | przec. | przec. | (1,1,0,0,0) | 1451,6 | 1325,3 |
| 13 | 13 | dobra | b. dobra | dobre | dobry | dobra | (1,1,1,1,1) | 1541,3 | 1522,6 |
| 14 | 14 | dobra | b. dobra | słabe | dobry | przec. | (1,1,0,1,0) | 1346,2 | 1413,0 |
| 15 | 15 | dobra | b. dobra | słabe | przec. | przec. | (1,1,0,0,0) | 1230,1 | 1325,3 |
| 16 | 16 | dobra | b. dobra | słabe | przec. | przec. | (1,1,0,0,0) | 1250,0 | 1325,3 |
| 17 | 17 | dobra | b. dobra | przec. | przec. | dobra | (1,1,1,0,1) | 1525,8 | 1434,9 |

Tabela 2 zawiera cechy rynkowe, zestawienie stanów, wartości $W_i = W(J_i)$ oraz ceny rynkowe C_i dla poszczególnych transakcji.

Po wykonanych obliczeniach uzyskaliśmy następujące wyniki:

$$C_{sr} = 1404,08, W_{sr} = 1398,81, D(C - W) = 135,76, V_C = (135,758 / C_{sr}) \times 100\% = 10,34\%, V_W = (135,758 / W_{sr}) \times 100\% = 10,30\%.$$

Natomiast współczynnik Pearsona $r = 0,151562$.

Wnioski końcowe

Konkluzją naszych rozważań jest następujące stwierdzenie: *bez obliczenia współczynnika korelacji Pearsona oraz współczynników zmienności V_C oraz V_W i odchylenia standardowego $D(C-W)$ nie jest możliwa odpowiedź czy metoda (KCŚr) dobrze oddaje lokalny rynek, którego dane zostały użyte przez rzeczoznawcę majątkowego do ustalenia wartości nieruchomości wycenianej.* W przytoczonym przykładzie ceny rynkowe za 1 m^2 mają luźny związek z cenami za 1 m^2 uzyskanymi metodą (KCŚr). Wskazuje na to zarówno niezbyt duży współczynnik korelacji Pearsona, jak również współczynniki zmienności V_C oraz V_W oba powyżej 10%. Oznacza to, że ceny za 1 m^2 uzyskane metodą (KCŚr) różnią się średnio co najmniej o 10% od cen rynkowych za 1 m^2 . Byłoby ciekawe przeanalizować więcej takich przykładów. Dopiero wtedy można by ocenić zalety i wady metody (KCŚr) na polskim rynku nieruchomości. Zachęca-

my ośrodki naukowe zajmujące się wyceną nieruchomości do przeanalizowania wielu przykładów stosując podejście zaproponowane w tym artykule.

Bibliografia

1. Prystupa M., (2003), *Wycena Nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*, Warszawa.
2. Prystupa M., (2004), *Metoda korygowania ceny średniej – wyjaśnienia*, „Wycena” Nr 2, Wydawca Educaterra, Olsztyn.
3. Cymerman R. i Hopfer A., (2008), *Wycena Nieruchomości*, Warszawa.



4. Cymerman R. i Hopfer A., (1999), *System i procedury szacowania nieruchomości*, Zielona Góra.
5. Belej M., Żróbek S., (2000), „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości”, *Materiały Edukacyjne*, Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn.
6. Hopfer A., (1997), *Szacowanie nieruchomości niezurbanizowanych*, Warszawa.
7. Ślusarczyk M., (2004), *Metoda korygowania ceny średniej to metoda korygowania ceny minimalnej*, „Wycena” Nr 2, Wydawca Educaterra, Olsztyn.
8. Dydenko J., (2006), *Szacowanie Nieruchomości*, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa.
9. *Nota interpretacyjna Nr. 1 (NI1), Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*.
10. *Z prac zespołu ekspertów „Rzeczoznawca Majątkowy” Warszawa 2007/3, Opinia w sprawie stosowania metody korygowania ceny średniej w wycenie nieruchomości*.
11. Cegielski P., 2005, „Czym jest metoda korygowania ceny średniej”, „Rzeczoznawca Majątkowy”, Warszawa 2005/1.
12. Sawiłow E., (2005), *Metoda korygowania ceny średniej – nowe ujęcie*, „Wycena” Nr 3, Wydawca Educaterra, Olsztyn.
13. Cellmer R., (2004), *Metoda korygowania ceny średniej (artykuł dyskusyjny)*, „Wycena” Nr 1, Wydawca Educaterra, Olsztyn.
14. Szczepańska A., (2009), *Metoda korygowania ceny średniej – co w przypadku niekorzystnego układu cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej*, „Wycena” Nr 1, Wydawca Educaterra, Olsztyn.
15. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, &4.4)*.

Jan Kwiatkowski – Profesor Wyższej Szkoły Informatyki i Ekonomii TWP w Olsztynie, Wydział Informatyki i Ekonomii, e-mail: jkwiat@mat.uni.torun.pl.

Maria Żuchowska – rzeczoznawca majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 4939), członek Toruńskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, e-mail: Maria.Zuchowska@wp.pl.

Recenzja: prof. Mieczysław Prystupa.

METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ, A METODY STATYSTYCZNE

Mieczysław Prystupa, Zbigniew Brodaczewski, Grzegorz Szaraniec

Wstęp

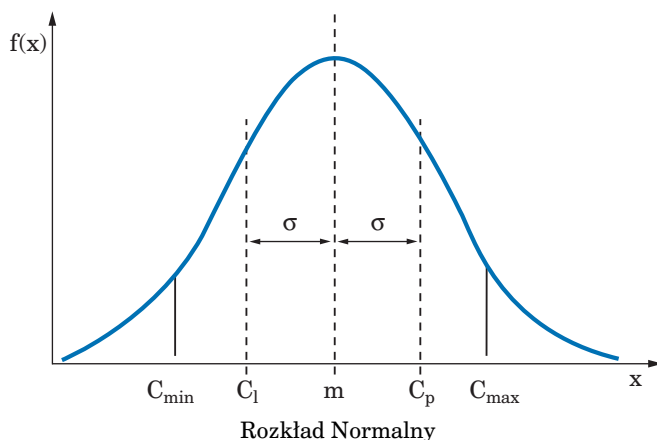
Pierwotna, autorska nazwa tej metody brzmiała „Wskaźnikowa wycena nieruchomości”. Jej koncepcja została opublikowana 1 kwietnia 1992 roku¹ w „Tygodniku Budowlanym”. Nazwa „metoda korygowania ceny średniej” funkcjonuje od listopada 2002 roku, w związku z zapisami rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Metoda korygowania ceny średniej, jak wynika z jej logiki i uwarunkowań prawnych, należy do podejścia porównawczego, które umożliwia oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości jako najbardziej prawdopodobnej ceny. Interpretację najbardziej prawdopodobnej ceny można zilustrować się poniższym rysunkiem.

Jeśli hipotetyczne ceny jednostkowe mogą kształtować się w zakresie od C_{\min} do C_{\max} , to obszar ceny najbardziej prawdopodobnej powinien się znajdować pomiędzy C_l a C_p . Oznacza to, że gdyby wycenianą nieruchomość w tym sa-

mym czasie wielokrotnie sprzedać, to najwięcej cen znalazłoby się w przedziale $[C_l, C_p]$. W szczególnych okolicznościach, można byłoby otrzymać ceny bliskie cenie minimalnej bądź maksymalnej.

W podejściu porównawczym wykorzystuje się ogólne zasady postępowania właściwe analizom porównawczym.





Zasada wielokryterialnej analizy porównawczej, rozumiana jako porównywanie nieruchomości będącej przedmiotem wyceny z nieruchomościami będącymi wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego, na podstawie wytypowanych kryteriów porównawczych. Poszukiwaną zmienną objaśnianą jest wartość rynkowa nieruchomości, zaś zmiennymi objaśniającymi cechy rynkowe.

Teoria naśladownictwa społecznego, rozumianego jako kopiowanie cudzych zachowań we własnym działaniu. Uczestnicy rynku analizują ceny i cechy nieruchomości i przymierzają je do nieruchomości, która może być przedmiotem transakcji.

Zasada interpolacji oraz ekstrapolacji

Interpolacja oznacza znajdowanie przybliżonych wartości funkcji wewnątrz pewnego przedziału, gdy znamy jej wartości na krańcach tego przedziału, zaś ekstrapolacja oznacza znajdowanie przybliżonych wartości funkcji na zewnątrz przedziału, gdy znamy jej wartości wewnątrz tego przedziału.

Rola rynku i poszczególnych cen w metodzie korygowania ceny średniej

Jak wynika z uregulowań poprzedniego standardu III.7 oraz obecnej Noty Interpretacyjnej N1, przyjęty jako podstawa wyceny rynek nieruchomości, powinien być w miarę jednorodny pod względem:

- cech fizycznych nieruchomości (przykładowo: zbliżone powierzchnie gruntów, budynków, ich zużycie),
- stanu prawnego nieruchomości i ich przeznaczenie w planie miejscowym lub w przypadku braku planu, na podstawie innych danych,
- cech użytkowych i ekonomicznych (podobny sposób użytkowania, renoma, relacja popytu i podaży, itp.).

„Grube” błędy popełnione w wycenach przy zastosowaniu podejścia porównawczego wynikają najczęściej z niewłaściwego określenia rynku oraz braku jego analizy.

Przyjęty do wyceny rynek determinuje liczbę cen transakcyjnych, która nie powinna być ani za mała ani za duża. Duża liczba może wskazywać, że wśród tych nieruchomości – wiele może być niedostatecznie podobnych do wycenianej. Mała liczba nieruchomości nie pozwala na wiarygodną analizę rynku. Z doświadczenia wynika, że wiarygodne wartości otrzymuje się mając do dyspozycji 15–30 nieruchomości podobnych.

Podstawowym warunkiem wiarygodnego określania wartości rynkowej w podejściu porównawczym jest odpowiednie wykorzystanie cen i cech nieruchomości podobnych. Ceny nieruchomości, które zasadniczo różnią się od innych, a ich poziom trudno uzasadnić ocenami w ramach cech rynkowych, nie powinny być wykorzystywane w procesie wyceny.

Jeśli rynek nieruchomości, zostanie poprawnie określony przez rzeczoznawcę majątkowego w zakresie rodzaju, obszaru i okresu badania cen, trudno sporządzić złą wycenę chyba, że ma się złe intencje. Niezbędną czynnością w tym zakresie, co wynika również z Noty Interpretacyjnej N1, jest dokonanie oceny przydatności cen podanych w aktach notarialnych, pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania. Efektem tej oceny, jest utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny.

W zasadzie, wszystkie ceny nieruchomości podobnych z danego rynku, zakwalifikowane do zbioru stanowiącego podstawę wyceny, powinny mieć wpływ na ostateczną wartość rynkową wycenianej nieruchomości.

Układ cen z przedziału $[C_{\min}, C_{\max}]$, w powiązaniu z cechami nieruchomości, powinien być świadomie wykorzystany w celu określenia:

- rodzaju i liczby cech rynkowych, które różnicują ceny w tym przedziale,
- wag cech rynkowych, czyli siły oddziaływania poszczególnych cech na zróżnicowanie cen,
- stanów poszczególnych cech rynkowych, które mogą być określone jako przymiotnikowe, ciągłe, zero-jedynkowe czy przedziałowe.

Analiza rynku wymaga oględzin nieruchomości przyjętych do porównań, bez których trudno sensownie określić liczbę cech rynkowych, wagi i stany cech.

Wiadomo, że nieruchomość, która będzie dobrze oceniona pod względem cech rynkowych o większych wagach osiągnie wyższą wartość.

W rzeczywistości, szacowanie wartości polega na założeniu, że uczestnicy rynku zachowywali się racjonalnie i za nieruchomości o lepszych ocenach w zakresie ważnych cech rynkowych, zapłacili wyższe ceny. Na rynku zdarzają się jednak odstępstwa od powyższej zasady. W szczególności, dotyczyć to może nieruchomości o cenie minimalnej i cenie maksymalnej. Zakładamy, że na rynku o dostatecznej liczbie transakcji, nieruchomość o cenie minimalnej powinna mieć oceny najniższe, zaś nieruchomość o cenie maksymalnej oceny najwyższe w ramach poszczególnych cech rynkowych. Dlaczego zatem, w niektórych przypadkach, ceny nieruchomości nie odpowiadają ich cechom?

Ceny nieruchomości zawarte w aktach notarialnych nie zawsze odpowiadają faktycznym, zapłaconym – mogą być czasami niższe, np. ze względów podatkowych. W przypadkach działań na niekorzyść właścicieli – ceny nieruchomości mogą być także zawyżone ponad ich rzeczywistą wartość rynkową.

Inną przyczyną rzekomego niedopasowania cech rynkowych do cen jest przyjęcie niewłaściwych cech oraz za dużej ich liczby. **Cechy rynkowe to są tylko te właściwości, które różnicują ceny na określonym rynku, a nie wszystkie potencjalne cechy nieruchomości.** Jeśli np. rynek nieruchomości podobnych składa się z lokali mieszkal-



nych usytuowanych w budynkach w technologii wielkopłytowej, to rodzaj technologii, w tym przypadku, nie powinien być cechą rynkową. Przy doborze cech rynkowych należy odwzorowywać zachowania uczestników rynku nieruchomości. Nabywcy kierują się przy wyborze nieruchomości zaledwie kilkoma cechami rynkowymi, z których jedna lub dwie są wiodące. Może się okazać, że to co uznaliśmy za cechę rynkową, w istocie nie różnicuje cen na określonym rynku, gdyż nie jest tak postrzegane przez uczestników transakcji. Tylko w wyjątkowych przypadkach, żeby formalnie spełnić warunek, że nieruchomość o najniższej cenie ma oceny najgorsze, a nieruchomość o cenie najwyższej najlepsze, można skorzystać z zasady ekstrapolacji i próbować ustalać hipotetyczne ceny – najwyższą, bądź najniższą, spełniające założenie, że nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny najniższe, zaś nieruchomość o cenie maksymalnej – oceny najwyższe w zakresie przyjętych cech rynkowych.

Podstawowe procedury stosowane przy wycenie nieruchomości metodą korygowania ceny średniej

Procedury wyceny metodą korygowania ceny średniej wynikają z przyjętych założeń i dotyczą w szczególności określenia rynku oraz ustalenia liczby cech rynkowych, stanów cech, oceny stanu rynku w aspekcie cech rynkowych, oceny wycenianej nieruchomości, określenia wartości współczynników korygujących oraz obliczenia wartości.

Założenia przyjęte dla ustalenia cech rynkowych

- Cechy rynkowe w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na zróżnicowanie cen rynkowych i na wartość nieruchomości, a więc mają różne „wagi”.
- Liczbę cech rynkowych i ich wagi należy określić na podstawie przyjętego do wyceny rynku lokalnego, a w szczególności na podstawie zebranej wiarygodnej bazy danych obiektów porównawczych z cenami zaktualizowanymi na dzień wyceny.
- Jako wagę cechy rynkowej przyjmuje się jej udział w przedziale pomiędzy ceną minimalną C_{\min} , a ceną maksymalną C_{\max} jakie znajdują się w zbiorze nieruchomości podobnych, stanowiącym podstawę wyceny. Gdyby tylko jedna cecha miała wpływ na zróżnicowanie cen na określonym rynku, jej udział wynosiłby 100%.
- Przyjęcie warunków brzegowych pozwala zastosować ogólną metodę interpolacji w procesie szacowania nieruchomości.
- W przypadku, gdy szacowana nieruchomość wykracza, z uwagi na jedną lub kilka cech rynkowych poza warunki brzegowe, należy zastosować metodę ekstrapolacji, która wymaga jednak znajomości przebiegu parametrów wewnątrz przedziału $[C_{\min}, C_{\max}]$.
Stosunkowo dużą trudność w procedurze wyceny sprawia określenie wag cech rynkowych.

Jak wiadomo, na podstawie poprzedniego standardu III 7 oraz obecnej Noty Interpretacyjnej N1, wagi cech rynkowych, jako mierniki oddziaływania na zróżnicowanie cen, proponuje się określać na podstawie:

- bezpośredniej analizy rynku, stosując zasadę „ceteris paribus”,
- poprzez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków nieruchomości, oraz
- badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Aby rozwiązać pozytywnie ten problem, należy w szczególności:

- oprócz cen transakcyjnych, wykorzystywać ceny ofertowe, odpowiednio zmodyfikowane,
- poznać motywy potencjalnych nabywców u pośredników w obrocie nieruchomościami, obsługujących dany rynek,
- w pierwszej kolejności, określić wagi najważniejszych cech,
- nie zawyżać liczby cech rynkowych,
- stosować analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków nieruchomości.

Wzór określający wartość nieruchomości w metodzie korygowania ceny średniej, jest jak wiadomo, następujący:

$$W = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- u_i – oznacza wielkość i -tego współczynnika korygującego odpowiadającego cesze rynkowej,
- n – liczba współczynników korygujących.

Wykorzystując zasadę interpolacji, w pierwszej kolejności poszukujemy wartości wewnątrz przedziału $[C_{\min}, C_{\max}]$. Aby wartość wycenianej nieruchomości W_x nie znalazła się poza tym przedziałem, należy ograniczyć zakres sumy współczynników, tak by:

$$C_{\min} \leq W_x \leq C_{\max}$$

Po uwzględnieniu wzoru:

$$W_x = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

otrzymamy:

$$C_{\min} \leq C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i \leq C_{\max}$$

Dzieląc obie strony nierówności przez C_{sr} , ograniczymy zakres sumy współczynników korygujących, co przedstawia poniższy wzór:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}}$$

Ten warunek jest zabezpieczeniem przed dowolnym i nieograniczonym określaniem wartości współczynników korygujących.



Określając wartość nieruchomości przy pomocy współczynników korygujących, wykorzystujemy nową skalę, której ograniczeniami są granice sumy współczynników korygujących:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{sr}}, \frac{C_{\max}}{C_{sr}} \right]$$

W procedurze wyceny wykorzystujemy jeszcze skalę, jakimi są granice współczynników korygujących dla danej cechy:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{sr}} w, \frac{C_{\max}}{C_{sr}} w \right]$$

gdzie:

w – waga cechy.

Ocena najgorsza i ocena najlepsza oraz odpowiadające im współczynniki korygujące, stanowią krańce przedziału dla danej cechy rynkowej. Wartość współczynnika korygującego zależy od oceny nieruchomości w kontekście danej cechy rynkowej i wagi cechy rynkowej w odniesieniu do przyjętego rynku nieruchomości podobnych.

Określanie wartości w zależności od położenia ceny średniej w ΔC

Jak już podano wyżej, w istocie wszystkie ceny powinny mieć wpływ na wartość rynkową, gdyż od ich układu zależy liczba cech dla danego rynku, wagi oraz stany tych cech. Wartości współczynników, które będą sytuować wartość nieruchomości na danym rynku zależy od oceny danej nieruchomości w zakresie cech rynkowych. Dla określenia wartości posłużono się cenę średnią, która budzi największe zainteresowanie uczestników rynku. Ponadto, w wielu definicjach wartości rynkowej, występuje tzw. cena przeciętna rozumiana często jako cena średnia. Do podobnej wartości można oczywiście dojść korygując inne ceny, np. minimalną. Jednak, posługiwanie się wzorem:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

jest wygodniejsze, ponieważ obliczona suma współczynników korygujących wskazuje, czy oszacowana wartość jest niższa, czy wyższa od ceny średniej.

Jest jednak zasadne, by uzależnić jej wartość także od położenia ceny średniej w przedziale ΔC . W tym celu można założyć, że w przypadku gdy nieruchomość będzie miała oceny przeciętne pod względem wszystkich cech rynkowych, jej wartość będzie równa dokładnie cenie średniej. Zmiana ceny średniej wpływa więc na zmianę wartości. Stosując to założenie, uzależnimy szacowaną wartość od położenia ceny średniej w przedziale ΔC . Jeśli chociaż jeden ze współczynników korygujących

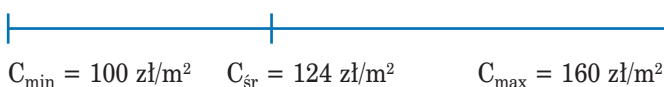
określimy w zależności od położenia ceny średniej w przedziale $[C_{\min}, C_{\max}]$, to szacowana wartość będzie faktycznie i formalnie funkcją ceny średniej.

Poniższe przykłady dowodzą tej tezy².

Przykład 1

Założmy, że dla lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych określono zbiór zaktualizowanych na datę wyceny cen transakcyjnych.

Dla tego zbioru ustalono: $C_{\min} = 100 \text{ zł/m}^2$, $C_{\max} = 160 \text{ zł/m}^2$, natomiast $C_{sr} = 124 \text{ zł/m}^2$ (rysunek poniżej).



Rysunek 2 – zakres cenowy

Cena średnia dzieli więc odcinek ΔC ($C_{\max} - C_{\min} = 60 \text{ zł/m}^2$) w proporcji 4:6, gdyż:

$$\frac{C_{sr} - C_{\min}}{\Delta C} = 0,4$$

Założmy, że cechy rynkowe mające wpływ na zróżnicowanie cen i wartość nieruchomości oraz ich wagi są następujące:

- lokalizacja 50%,
- sąsiedztwo 30%,
- infrastruktura techniczna 20%.

Granice sumy współczynników korygujących wynoszą:

$$G_d = \frac{C_{\min}}{C_{sr}} = 0,81, \quad G_g = \frac{C_{\max}}{C_{sr}} = 1,29$$

Zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych wynoszą:

Tabela 1.

| Lp. | Nazwa cechy | Zakresy współczynników korygujących | |
|-----|---------------------------|-------------------------------------|-------|
| 1 | lokalizacja | 0,405 | 0,645 |
| 2 | sąsiedztwo | 0,243 | 0,387 |
| 3 | infrastruktura techniczna | 0,162 | 0,258 |

Założmy, że stany cech rynkowych są następujące:

- lokalizacja → słaba, dobra, bardzo dobra, najlepsza,
- sąsiedztwo → słabe, dobre, bardzo dobre,
- infrastruktura techniczna → brak kanalizacji, pełna.

Możliwe wartości współczynników korygujących dla cechy binarnej (infrastruktura techniczna) przy przyjętych założeniach wynoszą:

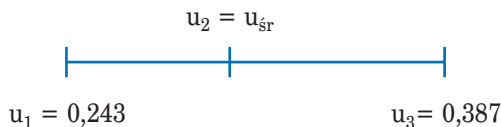
$$u_1 = u_{\min} = 0,162 \text{ lub } u_2 = u_{\max} = 0,258$$

i nie zależą od położenia ceny średniej w przedziale $[C_{\min}, C_{\max}]$.



Rysunek 3 – wartości współczynników dla cechy infrastruktura techniczna

Dla cechy „sąsiedztwo”, która przyjmuje 3 możliwe stany (słabe, dobre, bardzo dobre) powstaje problem określenia współczynnika $u_2 = u_{sr}$, gdyż $u_1 = u_{min} = 0,243$, a $u_2 = u_{max} = 0,387$.



Rysunek 4 – wartości współczynników dla cechy sąsiedztwo

Współczynnik u_2 możemy nazwać współczynnikiem średnim. Wartości tego współczynnika poszukujemy w przedziale $[0,243, 0,387]$, którego długość wynosi 0,144 i określamy przy uwzględnieniu takiej samej proporcji, w jakiej cena średnia dzieli odcinek ΔC , czyli 4:6.

W związku z tym:

$$u_2 = u_{sr} = 0,144 \times 0,4 + 0,243 = 0,3$$

Dla każdej więc cechy, która przybiera nieparzystą liczbę stanów, np. trzy stany – współczynnik za ocenę przeciętną będzie wynosił tyle, ile wynosi waga cechy mierzona ułamkiem dziesiętnym. Jest to więc duże ułatwienie nie wymagające dodatkowych obliczeń.

Dla cech, które mają parzystą liczbę stanów, określa się przeciętny współczynnik pomocniczo w celu określenia współczynnika adekwatnego do oceny danej nieruchomości.

Dla cechy „lokalizacja”, która przyjmuje 4 stany (najlepsza, bardzo dobra, dobra, słaba) współczynniki skrajne wynoszą:

$$u_1 = u_{min} = 0,405, \text{ a } u_4 = u_{max} = 0,645,$$

W procesie wyceny ustalić należy natomiast współczynniki u_2 lub u_3 .

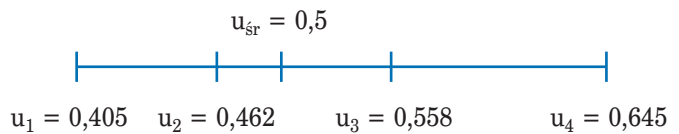
Dla określenia wartości współczynników u_2 i u_3 należy określić pomocniczo wartość współczynnika u_{sr} , w zależności od proporcji w jakiej cena średnia dzieli odcinek ΔC .

$$u_{sr} = (0,645 - 0,405) \times 0,4 + 0,405 = 0,5$$

Współczynnik u_2 znajdzie się w przedziale $[u_1, u_{sr}]$, natomiast współczynnik u_3 znajdzie się w przedziale $[u_{sr}, u_4]$. Współczynniki te mogą zostać określone przy wykorzystaniu zależności, która polega na podziale odcinków $[u_1, u_{sr}]$, i $[u_{sr}, u_4]$ w takiej samej proporcji jak cena średnia dzieli odcinek ΔC .

$$u_2 = 0,6 \times (u_{sr} - u_1) + u_1$$

$$u_3 = u_{sr} + 0,4 \times (u_4 - u_{sr})$$



Rysunek 5 – wartości współczynników dla cechy lokalizacja

W przykładzie poniższym przedstawiono formalny dowód na zależność pomiędzy szacowaną wartością a wielkością ceny średniej.

Przykład 2

Dla przeprowadzenia dowodu formalnego wskazującego, że oszacowana wartość nieruchomości zależy od położenia ceny średniej w przedziale ΔC , posłużono się danymi z przykładu pierwszego przyjmując dla cechy jakim jest lokalizacja raz trzy stany, a raz cztery stany. Jednocześnie dla cechy infrastruktura przyjęto 3 stany.

Założmy zatem, że dla rynku lokalnego nieruchomości gruntowych stany cech rynkowych są następujące:

- lokalizacja (I, II, III),
- sąsiedztwo (I, II, III),
- infrastruktura techniczna (I, II, III)

gdzie: I – ocena najniższa, II – ocena przeciętna (średnia) oraz III – ocena najwyższa w obrębie danej cechy.

Jeżeli dla oszacowania wartości nieruchomości przyjmujemy wszystkie stany przeciętne określone jako II tj.:

- dla cechy „1” stan II
- dla cechy „2” stan II,
- dla cechy „3” stan II,

wtedy (przy uwzględnieniu położenia ceny średniej w przedziale $[C_{min}, C_{max}]$), określona wartość będzie wyrażać się wzorem:

$$W = C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^n u_i = C_{sr} \cdot (0,5 + 0,3 + 0,2) = C_{sr} \cdot 1 = C_{sr}$$

Zmiana ceny średniej spowoduje więc zmianę wartości nieruchomości.

Jeżeli zaś dla oszacowania wartości nieruchomości przyjmujemy, że tylko w obrębie choćby jednej cechy ocena nieruchomości jest przeciętna (średnia) np.:

- dla cechy „1” stan I i odpowiadająca jej waga W_1 ,
- dla cechy „2” stan II i odpowiadająca jej waga W_2 ,
- dla cechy „3” stan III i odpowiadający jej waga W_3 ,

wtedy (przy uwzględnieniu położenia ceny średniej w przedziale $[C_{min}, C_{max}]$) – wartość może być także określona wzorem:



$$W = C_{\text{sr}} \cdot \sum_{i=1}^n u_i = C_{\text{sr}} \cdot (W_1 \cdot \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{sr}}} + W_2 \cdot \frac{C_{\text{sr}}}{C_{\text{sr}}} + W_3 \cdot \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{sr}}}) = W_1 \cdot C_{\text{min}} + W_2 \cdot C_{\text{sr}} + W_3 \cdot C_{\text{max}}$$

Jak widać, wartość nieruchomości jest zależna od ceny średniej w przypadku gdy sąsiedztwo przyjmie ocenę przeciętną czyli II.

Ocena nieruchomości wycenianej

| Lp. | Cechy rynkowe | Charakterystyka |
|-----|---|-----------------|
| 1 | lokalizacja | dobra |
| 2 | otoczenie i sąsiedztwo | dobre |
| 3 | infrastruktura | częściowa |
| 4 | szczegółowe uwarunkowania przeznaczenia | niepełne |

| Lp. | Cechy rynkowe | Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%] | Zakresy współczynników korygujących | | Wartości współczynników u_i |
|-------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------|
| 1 | lokalizacja | 40 | 0,255 | 0,620 | 0,400 |
| 2 | otoczenie i sąsiedztwo | 20 | 0,128 | 0,309 | 0,200 |
| 3 | infrastruktura | 20 | 0,128 | 0,309 | 0,200 |
| 4 | szczegółowe uwarunkowania przeznaczenia | 20 | 0,128 | 0,309 | 0,128 |
| Suma | | 100 | 0,639 | 1,547 | 0,928 |

Podobny dowód przeprowadzić można także dla parzystej liczby stanów danej cechy. Posłużmy się zatem przykładem, gdy lokalizacja przyjmie cztery stany: słaba – I, dobra – II, bardzo dobra – III, najlepsza IV. Założmy, że wyceniana nieruchomość pod względem lokalizacji została oceniona jako bardzo dobra – III.

Wartość współczynnika u_3 wyniesie zatem jak poprzednio:

$$u_3 = u_{\text{sr}} + 0,4 \times (u_4 - u_{\text{sr}})$$

Wartość nieruchomości określono przy założeniu, że dla cechy „1” stan cechy przyjęto – I i odpowiadająca jej waga W_1 , dla cechy „2” stan III i odpowiadająca jej waga W_2 , dla cechy „3” stan III i odpowiadający jej waga W_3 .

Wartość nieruchomości może być zatem określona wzorem:

$$W = C_{\text{sr}} \cdot \sum_{i=1}^n u_i = C_{\text{sr}} \cdot \left(W_1 \cdot \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{sr}}} + W_2 \cdot \left(\frac{C_{\text{sr}}}{C_{\text{sr}}} + 0,4 \times \frac{C_{\text{max}} - C_{\text{sr}}}{C_{\text{sr}}} \right) + W_3 \cdot \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{sr}}} \right) = W_1 \cdot C_{\text{min}} + W_2 \cdot C_{\text{sr}} + W_2 \cdot 0,4 \times (C_{\text{max}} - C_{\text{sr}}) + W_3 \cdot C_{\text{max}}$$

Z prezentowanych wzorów wynika, że przeciętna ocena nieruchomości w obrębie jakiegokolwiek cechy rynkowej powoduje, że wartość odpowiadającego jej współczynnika jest zawsze równa wadze cechy rynkowej określonej ułamkiem dziesiątym. **Jeśli jakikolwiek współczynnik pośredni uzależnimy od położenia ceny średniej – to wartość będzie funkcją ceny średniej.** Poniższy stanowi dodatkową ilustrację tej tezy.

Współczynniki zostały określone z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale ΔC.

Stosowanie metod statystycznych w praktyce wyceny

Metodę korygowania ceny średniej niewielka część rzeczoznawców próbuje zastępować metodami statystycznymi. Dotyczy to zarówno sposobu określania wag cech rynkowych, a także sposobu obliczania wartości szacowanej nieruchomości.

Stosowanie metody korelacji w celu ustalenia wag cech rynkowych tłumaczone jest często także tym, że trudno znaleźć dwie podobne nieruchomości, by zastosować zasadę ceteris paribus. W związku z powyższym, stosuje się model korelacji, zwany także modelem prostej regresji liniowej. Korelacja jest wykorzystywana przy założeniu, że zmienną zależną Y są ceny nieruchomości, a zmiennymi niezależnymi X są cechy rynkowe, np. lokalizacja, stan techniczny, sąsiedztwo itp., którym nadaje się odpowiednie stany. W konsekwencji, określa się siłę związku pomiędzy cenami, a poszczególnymi cechami. Problem polega jednak na tym, że badając statystyczne zależności pomiędzy cenami, a poszczególnymi cechami rynkowymi, zakłada się, że inne cechy nie wpływają na poszczególne ceny. **To założenie wynika wprost z metody korelacji.** W rzeczywistości jednak, inne cechy, oprócz określonej, wpływają na ceny, stąd wyniki obliczonych w ten sposób wag cech rynkowych mogą się okazać niewiarygodne. Niejednokrotnie zachodzą przypadki, że cecha, która w intuicyjnej ocenie powinna mieć niewielki wpływ na ceny, w wyniku zastosowania wzorów korelacyjnych jest dominująca. Jest jednak dodatkowa psychologiczna pułapka, w którą wpadają rzeczoznawcy twierdząc, że skoro wynik wyceny jest skutkiem zastosowania wzorów, to musi być to dobre i mądre rozwiązanie. Nie-



stety tak być nie musi, ponieważ stosowany model nie spełnia wszystkich założeń i nie jest w stanie oszacować wag cech rynkowych. **Zdecydowanie lepiej jest ustalić wagi cech rynkowych na podstawie własnego doświadczenia i obserwacji niż zaufać wzorom, które dają niewiarygodne wyniki.**

Jeszcze większe pułapki czyhają na rzeczoznawcę, gdy usiłuje jednym wzorem w postaci równania regresji wielorakiej określić wartość nieruchomości.

Podstawowe równanie ma postać:

$$C_i = \alpha_1 \cdot X_{1i} + \alpha_2 \cdot X_{2i} + \dots + \alpha_k \cdot X_{ki} + U_i$$

gdzie:

C_i – ceny nieruchomości,

$X_{1i}, X_{2i}, \dots, X_{ki}$ – zmienne objaśniające,

α – współczynniki, które interpretuje się jako wagi cech,

U_i – składnik losowy.

W przypadku wyceny nieruchomości, tworzy się cały szereg równań na podstawie znanych transakcji, by program komputerowy wygenerował jedno równanie, dzięki któremu usiłuje się określać wartość nieruchomości opisanej podobnie jak nieruchomości o znanych cenach, cechach i ich stanach.

Równanie to przybiera postać:

$$Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_kX_k + U_i$$

gdzie:

Y – wartość nieruchomości,

X_1, X_2, \dots, X_k – zmienne objaśniające – cechy rynkowe,

b_0 – wyraz wolny,

b_i – współczynniki, które można interpretować jako wagi cech,

U_i – składnik losowy.

Aby model statystyczny mógł być wiarygodnie stosowany, musi spełniać cały szereg założeń. Wyznaczenie wartości nieruchomości przy pomocy metody regresji wielorakiej uwarunkowane jest spełnieniem założeń metody najmniejszych kwadratów.

Jak wynika z wielu publikacji w tym zakresie, założenia tej metody są następujące:

- 1) zmienne objaśniające (cechy rynkowe) są wielkościami nielosowymi i nie zachodzi między nimi współliniowość,
- 2) składnik losowy jest zmienną losową, której nadzieja matematyczna jest równa zero, a wariancja jest stała,
- 3) obserwacje są niezależne,
- 4) składnik losowy jest nieskorelowany ze zmiennymi objaśniającymi,
- 5) liczba zmiennych objaśniających musi być mniejsza od liczby obserwacji (cen transakcyjnych),
- 6) nie występują współzależności między składnikami losowymi poszczególnych równań modelu.

Nie wszystkie założenia modelu w przypadku badania rynku nieruchomości w procesie wyceny można spełnić. W szcze-

gólności, trudno spełnić założenie, że pomiędzy cechami rynkowymi na rynku nieruchomości nie występuje współliniowość. Taka zależność pomiędzy cechami występuje nagminnie. Nieruchomości położone w dobrej lokalizacji mają często dobre otoczenie, wysoki standard, ochronę itp. Nieruchomości w dobrych lokalizacjach nabywają ludzie zamożniejsi, których stać na ochronę, czy wysoki standard wykończenia. W lokalizacjach o złej renomie, inne cechy rynkowe, rzadziej posiadają cechy na wysokim poziomie.

Rozkład cen na rynkach nieruchomości nie zawsze zbliżony jest do rozkładu normalnego. Wnioskowanie statystyczne opiera się na rozkładach teoretycznych. Dokładność obliczeń zależy od tego, jak teoretyczne modele odległe są od rzeczywistości, którą modelujemy.

Jak wynika z publikacji „Statystyka w zarządzaniu”², do ważniejszych skutków niespełnienia założeń modelu w metodzie regresji wielorakiej, a w szczególności wówczas, gdy zachodzi współliniowość zmiennych objaśniających, należy zaliczyć:

- wariancje estymatorów i standardowe błędy ocen współczynników są nadmierne,
- wartości współczynników regresji mogą bardzo różnić się od oczekiwanych,
- znaki współczynników regresji są odmienne od oczekiwanych,
- włączenie lub wyłączenie jednej zmiennej objaśniającej z modelu powoduje wielkie zmiany w ocenach współczynników regresji lub zmianę znaków,
- usunięcie pewnych wyników obserwacji powoduje duże zmiany w wartościach ocen współczynników regresji lub zmianę ich znaków.

Zastosowane formalne testy, jak np. R^2 nie zawsze wystarczają do oceny modelu, co więcej, jeśli liczba obserwacji (cen transakcyjnych) niewiele przekracza liczbę cech rynkowych, test R^2 będzie zawsze zbliżony do jedności. Wartość ta nie wystarcza jednak do oceny, czy model daje zadawalające wyniki obliczeń.

Jak wynika z publikacji pt. „Przewodnik po finansach”, str. 317³, w punkcie dotyczącym testów stosowanych w regresji wielorakiej, istotnym zabiegiem pozwalającym ocenić przygotowane równania, jest zadawanie pytań o sens otrzymanego modelu. Autorzy piszą wyraźnie cyt.: **„Równanie, które nie ma sensu z intuicyjnego, czy teoretycznego punktu widzenia, należy odrzucić”**.

Wyniki wycen symulacyjnych wielokrotnie potwierdzały, że model regresji wielorakiej nie nadaje się do wyceny nieruchomości. Właściwie, występują tutaj wszystkie skutki niespełnienia założeń tego modelu:

- to, że wartości współczynników regresji mogą bardzo różnić się od oczekiwanych oznacza, że cecha nieistotna okazuje się decydująca,
- to, że znaki współczynników regresji są odmienne od oczekiwanych oznacza, że im lepszą dajemy ocenę nieruchomości tym mniejszą otrzymujemy wartość i odwrotnie,



- włączenie lub wyłączenie jednej zmiennej objaśniającej z modelu, powoduje wielkie zmiany w ocenach współczynników regresji lub zmianę znaków, co oznacza diametralnie inną wartość,
- podobne, gdy usuniemy pewne wyniki obserwacji może zajść całkowita zmiana równania.

W publikacji „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”⁴ – poddane zostały krytycznej analizie inne publikacje zachęcające do stosowania metody regresji wielorakiej do wyceny nieruchomości. Wciąż jednak pewna grupa rzeczoznawców zauroczona wzorami, usiłuje stosować tę metodę.

Przykłady wątpliwych wycen:

Wycena z roku 1997 czternastu domów wypoczynkowych FWP z rejonu Polanicy Zdrój i Kudowy na podstawie 38 transakcji według wzoru:

$$Y = 93,66 + 26,91X_1 + 1,77X_2 + 97,5X_3 + 16,6X_4 - 76,3X_5$$

gdzie:

Y – wartość w tys. zł,

X₁ – lokalizacja; (1 średnia, 2 dobra, 3 b. dobra),

X₂ – stan techniczny; (1 do remontu, 2 średni, 3 dobry, 4 b. dobry),

X₃ – standard wykończenia; (1 zły, 2 średni, 3 dobry),

X₄ – kategoria pensjonatu; (1 zła, 2 średnia, 3 dobra),

X₅ – działka (tytuł prawny), inny tytuł prawny, użytkowanie wieczyste, własność).

Zastosowany wzór wskazuje, że wyższą wartość będą miały nieruchomości z gorszym prawem do działki niż prawo własności. Tak określone nieruchomości, w przeliczeniu na 1 m² budynków otrzymały ok. 45 zł, gdy średnia z bazy porównawczej wynosiła ponad 800 zł/m².

Opinia sądowa wyceny lokalu z roku 2010 przy pomocy następującego wzoru:

$$Y = -289840 + 8144,61 \times \text{pow. lokalu} + 26915,41 \times \text{stan techn.} + 57935,08 \times \text{standard} + 36689,63 \times \text{lokalizacja} - 27254,92 \times \text{garaż}$$

gdzie:

Y – wartość lokalu.

Powierzchnia lokalu w m².

Stan techniczny: 1 – zły, 2 – słaby, 3 – średni, 4 – dobry.

Standard: 1 – niski, 2 – przeciętny, 3 – wysoki.

Lokalizacja: (1 najgorsza – 4 najlepsza).

Garaż: 0 – brak, 1 – jest miejsce garażowe jako pomieszczenie przynależne do lokalu.

Zastosowany wzór wskazuje, że wyższą wartość otrzymają takie same mieszkania bez miejsca garażowego niż mieszkania z miejscem garażowym. Jednocześnie podstawiając do wzoru parametry mieszka-

nia o powierzchni do 24 m² o złych ocenach otrzymamy wartość ujemną.

Takich wątpliwych wycen pojawia się coraz więcej.

Wnioski

Przedstawiona wyżej krytyka modeli stochastycznych do wyceny nieruchomości dotyczy przede wszystkim wycen konkretnych nieruchomości. Istnieje na szczęście wiele obszarów możliwych zastosowań modeli stochastycznych w obsłudze rynku nieruchomości, w tym także w procesie wyceny. Do możliwych i jednocześnie potrzebnych i bezpiecznych obszarów zastosowań zaliczyć należy: analizę rynków nieruchomości, szacowanie tendencji rozwojowych na tych rynkach, czy badanie współzależności zjawisk występujących zarówno na samych rynkach nieruchomości oraz uwarunkowań zewnętrznych tych rynków.

Modele statystyczne mogą znaleźć także istotne zastosowanie w procesie masowej wyceny nieruchomości, np. przy określaniu liczebności prób reprezentatywnych, opisie struktur rynków nieruchomości. Wyceny konkretnych wartości katastralnych, które muszą dotyczyć każdej nieruchomości, bezpieczniej i wiarygodniej będzie można dokonać przy pomocy metody korygowania ceny średniej.

Przypisy:

1. *Prystupa M., Wskaźnikowa wycena nieruchomości (podstawy metodyki), Tygodnik Budowlany, Warszawa 1992-04-01.*
2. *Problem ten został przedstawiony już m. in. w następujących publikacjach: Prystupa M. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wyd., PFSRM, Warszawa 2003., Prystupa M., Brodaczewski Z., Szaraniec G., Określanie wartości w zależności od położenia ceny średniej, Rzeczoznawca Majątkowy nr 58, wyd., PFSRM, Warszawa, 2008, Prystupa M., Metoda korygowania ceny średniej – podstawowe problemy, Nieruchomość, nr 77, wyd. ŚSRM, Katowice 2011.*
3. *Siegel J., Shim J., Hartman S. W., Przewodnik po finansach, PWN, Warszawa 1995*
4. *Prystupa M., Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wyd. PFSRM, Warszawa 2003.*

Prof. Mieczysław Prystupa jest prezesem Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych i redaktorem naczelnym kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”.

Grzegorz Szaraniec – Rzeczoznawca majątkowy z Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, absolwent Uniwersytetu Warszawskiego, członek Komisji Arbitrażowej WSRM.

Zbigniew Brodaczewski – członek zarządu WSRM, członek Komisji Standardów Zawodowych PFSRM, wiceprzewodniczący KOZ – sekcji dla rzeczoznawców majątkowych przy Ministerstwie Infrastruktury.

Recenzja: prof. zwyczaj. Tomasz Ambroziak.



OPŁATA ADIACENCKA – PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

Janusz Czajęcki, Zbigniew Januszewski, Jacek Zyga

I. Wprowadzenie

Niniejsze opracowanie jest poświęcone przedstawieniu sposobów wstępnej oceny ustalania zmiany wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem. Wstępna ocena może posłużyć z kolei ocenie zasadności naliczenia opłaty adiacenckiej rozpatrywanej z ekonomicznego punktu widzenia. Jakkolwiek wstępna ocena zmiany wartości nieruchomości nie zastąpi analiz konkretnych przypadków, zleconych w przyszłości rzeczoznawcom majątkowym, to może być ona pomocna w planowaniu i ocenie efektywności działań organów gminy związanych z realizacją możliwości wynikających z art. 98a ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 j. t. ze zm.). W tym celu przygotowany został matematyczny model umożliwiający prognozowanie naliczania opłaty adiacenckiej w zależności od wartości jednostkowej dzielonej działki, jej powierzchni i wyznaczonych wskaźników zmiany wartości dla różnych przypadków zmiany powierzchni wydzielonych działek gruntu.

Niniejsze opracowanie zawiera informacje dotyczące:

- definicji opłaty adiacenckiej;
- stanu prawnego na dzień sporządzenia opracowania;
- warunków koniecznych do ustalenia opłaty adiacenckiej;
- sposobu naliczania opłaty adiacenckiej;
- określenia opłaty adiacenckiej dla różnych wariantów podziału nieruchomości;
- miejsca i roli rzeczoznawcy majątkowego w procesie ustalania opłaty adiacenckiej;
- przykładów, które pozwolą lepiej poznać istotę omawianego zagadnienia.

W załączeniu do niniejszego opracowania przedstawiono:

- trzy tablice, w których przedstawiono średnie ceny rynkowe zestawione według powierzchni gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe;
- trzy tablice, w których zaprezentowano procentowe wskaźniki wzrostu wartości nieruchomości wyznaczone w zależności od powierzchni gruntów objętych podziałem, wartości jednostkowej nieruchomości przed podziałem, procentowej stawki opłaty adiacenckiej;
- zestawienie wskaźników zmiany wartości nieruchomości określonych dla lubelskiego rynku nieruchomości do prognozowania opłat adiacenckich ustalanych w związku z podziałem nieruchomości.

Autorzy mają nadzieję, że zawarty w niniejszej publikacji zasób informacji będzie przydatny dla osób zajmujących się na co dzień tą trudną problematyką.

II. Stan prawny

Definicja opłaty adiacenckiej przedstawiona jest w art. 4 pkt 11 ugn¹. Ilekroć w ustawie jest mowa o **opłacie adiacenckiej – należy przez to rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym** budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także **podziałem nieruchomości**.

Procedurę naliczania opłaty reguluje art. 98a ugn.² W pierwotnej wersji ustawy naliczanie opłat adiacenckich regulował art. 98 ust. 4 ugn, który zawierał w zasadzie regulację zbieżną z obecnie obowiązującą regulacją. Wprowadzenie art. 98a ugn w 2004 r. należy uznać wyłącznie za doprecyzowanie instytucji. Dlatego też wypowiedzi orzecznictwa i doktryny dotyczące art. 98 ust. 4 ugn pozostają aktualne przy stosowaniu art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami³.

Procedurę wyceny nieruchomości do ustalenia opłaty adiacenckiej reguluje § 41 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego⁴.

III. Warunki konieczne do ustalenia opłaty adiacenckiej

Aby ustalić opłatę adiacencką muszą być spełnione łącznie niżej wymienione warunki:

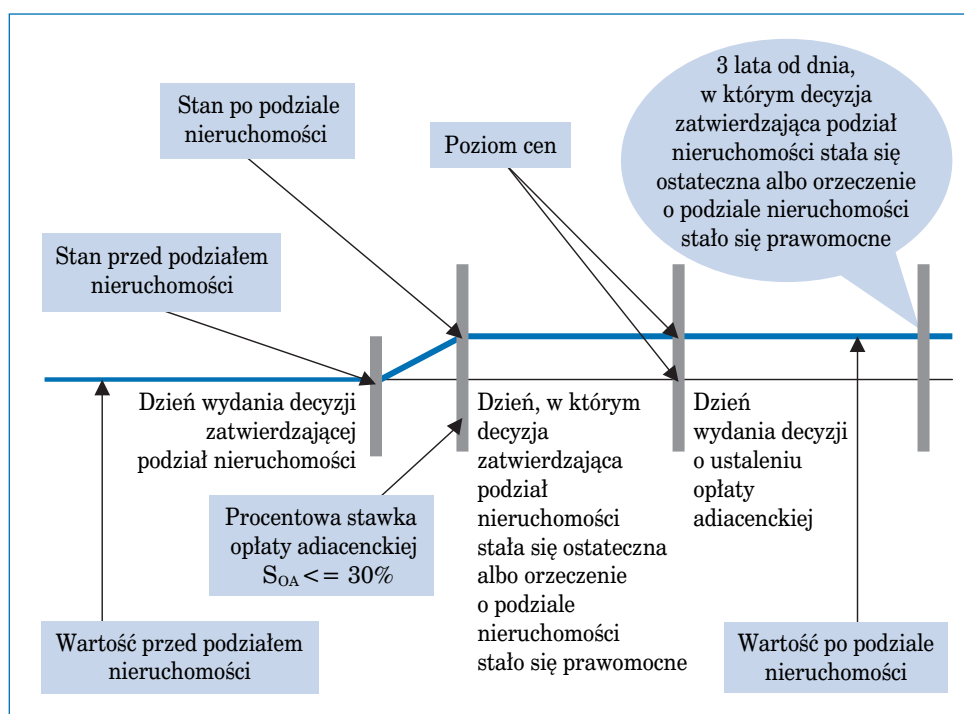
1. Wniosek o podział nieruchomości właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa.
2. Dzielona nieruchomość musi być położona na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia decydują o podziale nieruchomości. Nieruchomość nie może być jednak położona na terenach przeznaczonych na cele rolne lub leśne⁵.
3. Uchwała rady gminy dotycząca ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości, obowiązująca w dniu, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne.
4. Decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne.



5. Nastąpił faktyczny wzrost wartości nieruchomości spowodowany podziałem nieruchomości. Wzrost wartości nieruchomości spowodowany podziałem musi być niewątpliwy i na organie gminy ciąży obowiązek wykazania bezpośredniego związku między dokonaniem podziałem nieruchomości a wzrostem jej wartości⁶.
6. Zachowanie terminów opłaty adiacenckiej:
 - Ustalenie stawki procentowej – na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale nieruchomości stało się prawomocne.
 - Ustalenie poziomu cen – na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.
 - Ustalenie stanu nieruchomości przed podziałem – na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.
 - Ustalenie stanu nieruchomości po podziale – na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.
 - Ustalenie opłaty adiacenckiej – w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna. Naczelny Sąd Administracyjny I S.A. wyrokiem 3451/01 z dnia 17.09.2003 r. orzekł, iż do biegu 3-letniego terminu, do ustalenia opłaty adiacenckiej, nie stosuje się art. 123 § 1 Kc i w ciągu 3 lat musi być wydana decyzja ostateczna.

tej opłaty w sytuacji gdy wskutek podziału nieruchomości wzrosła jej wartość. Organ ustalający przedmiotową opłatę jest zatem zobowiązany dowieść, że w wyniku podziału konkretnej nieruchomości nastąpił niewątpliwy wzrost jej wartości⁷. Kwestię wzrostu wartości nieruchomości ustala się przede wszystkim na podstawie sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego, sporządzenie takiego operatu przed formalnym wszczęciem postępowania w sprawie naliczenia opłaty adiacenckiej jest racjonalnie uzasadnione. Gdyby bowiem ze sporządzonego operatu szacunkowego wynikało, że na skutek podziału nieruchomości nie doszło do wzrostu jej

Schemat ustalania opłaty adiacenckiej – warunki konieczne do ustalenia opłaty



IV. Ustalenie opłaty adiacenckiej

1. Algorytm do ustalenia wielkości opłaty adiacenckiej oraz uwarunkowania mające wpływ na naliczenie i wysokość opłaty można przedstawić następująco:
 - 1.1. Opłata adiacencka może być naliczana jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wzrosła jej wartość, a wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości będzie większy od kosztów dotyczących naliczenia opłaty adiacenckiej, to jest od kosztów pozyskania opinii o wartości nieruchomości przed i po podziale sporządzonej w formie operatu szacunkowego. Zauważyć przy tym należy, że ustawodawca nie nałożył na organy samorządu terytorialnego obowiązku ustalenia opłaty adiacenckiej, lecz jedynie zezwolił na ustalenie

wartości, bezprzedmiotowe byłoby wszczynanie postępowania na podstawie art. 98a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami⁸.

- 1.2. Wielkość opłaty adiacenckiej nalicza się według wzoru:

$$(1.3.1) \quad OA = (W_W - W_M) S_{OA}$$

gdzie:

OA – Opłata adiacencka;
W_W – Wartość nieruchomości po podziale;
W_M – Wartość nieruchomości przed podziałem;
S_{OA} – Stawka procentowa opłaty adiacenckiej.

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wydzielane są działki gruntu o przeznaczeniu pod drogi publiczne (gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe), wówczas opłatę adiacencką ustala się według wzoru



(1.3.5). Wartość nieruchomości przed podziałem (W_M) i po podziale (W_W) oraz jednostkową rynkową wartość nieruchomości po podziale (w_w) określa się ze wzoru:

$$(1.3.2) \quad W_M = (P_N - P_D) \cdot w_m$$

gdzie:

W_M – Wartość nieruchomości przed podziałem;

P_N – Powierzchnia nieruchomości objęta podziałem;

P_D – Powierzchnia dróg publicznych wydzielonych z nieruchomości;

w_m – Rynkowa jednostkowa wartość nieruchomości przed podziałem.

$$(1.3.3) \quad W_W = (P_N - P_D) \cdot w_w$$

gdzie:

W_W – Wartość nieruchomości po podziale;

P_N – Powierzchnia nieruchomości objęta podziałem;

P_D – Powierzchnia dróg publicznych wydzielonych z nieruchomości;

w_w – Rynkowa jednostkowa wartość nieruchomości po podziale.

$$(1.3.4) \quad w_w = w_m (1 + \alpha) \Rightarrow \alpha = (w_w - w_m) / w_m$$

gdzie:

w_w – Rynkowa jednostkowa wartość nieruchomości po podziale;

w_m – Rynkowa jednostkowa wartość nieruchomości przed podziałem;

α – Wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości.

Jeżeli do wzoru (1.3.1) podstawimy wzory (1.3.2), (1.3.3) oraz (1.3.4) to otrzymamy:

$$(1.3.5) \quad OA = (P_N - P_D) \cdot \alpha \cdot w_m \cdot S_{OA}$$

gdzie:

OA – Opłata adiacencka;

$P_N - P_D$ – powierzchnia nieruchomości objęta opłatą adiacencką;

P_N – Powierzchnia nieruchomości objęta podziałem;

P_D – Powierzchnia dróg publicznych wydzielonych z nieruchomości;

α – Wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości;

w_m – Rynkowa jednostkowa wartość nieruchomości przed podziałem;

S_{OA} – Stawka procentowa opłaty adiacenckiej.

1.3. Stosując wzory przedstawione w pkt. 1.3 można określić:

- wymagany do naliczenia opłaty adiacenckiej wzrost wartości nieruchomości;
- procentową stawkę opłaty adiacenckiej, której wielkość można uzależnić od wskaźnika wzrostu wartości nieruchomości pamiętając, że stawka nie może być większa niż 30% różnicy wartości nieruchomości.

W załączeniu przedstawiono tablice wskaźników wzrostu wartości nieruchomości wyznaczone w zależności od powierzchni gruntów objętych podziałem.

2. Z przepisu art. 98a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że ustawodawca nie nałożył na organy samorządu terytorialnego obowiązku ustalania opłaty adiacenckiej, lecz jedynie zezwolił na ustalenie tej opłaty w sytuacji gdy wskutek podziału nieruchomości wzrośnie jej wartość. Organ ustalający przedmiotową opłatę jest zatem zobowiązany dowieść, na podstawie zebranego materiału dowodowego, że w wyniku podziału nieruchomości nastąpił wzrost jej wartości.
3. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie opłatę adiacencką określił jako świadczenie z tytułu korzyści, jakie odnosi właściciel z faktu przeprowadzenia w terenie, na którym położona jest działka, takich działań, które zwiększą jej wartość. Oczywistym jest, co nie wymaga posiadania wiedzy specjalistycznej, że większa nieruchomość jest trudniejsza do zbycia ze względu na cenę i możliwość jej racjonalnego wykorzystania zgodnie z potrzebami, niż nieruchomość o mniejszej powierzchni wydzielonej geodezyjnie⁹. Potwierdzeniem opinii wyrażonej przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie jest zestawienie przedstawione w załączniku nr 1 wg powierzchni średnich cen rynkowych (po aktualizacji) notowanych między: 01.01.2006 a 31.01.2011 dla nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne. Powyższa teza nie jest tak jednoznaczna dla nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne, a jeszcze bardziej komplikuje się dla nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych pod budownictwo wielo- i jednorodzinne. Naliczenie opłaty adiacenckiej dla nieruchomości objętych podziałem o przeznaczeniu innym niż pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne jest niezwykle trudne, wręcz niemożliwe.
4. Dopuszczalny jest tylko taki podział nieruchomości, który gwarantuje, że działki gruntu powstałe w jego wyniku będą mogły być zagospodarowane zgodnie z celem przewidzianym dla tych gruntów w planie zagospodarowania przestrzennego¹⁰. W zasadzie o tym, czy i w jaki sposób będzie podzielona nieruchomość, decyduje jej właściciel. Uprawnienia właściciela w tym zakresie mogą być ograniczone tylko wówczas, kiedy z mocy wyraźnego przepisu podział nieruchomości może być dokonany z urzędu lub na wniosek osoby, która nie jest właścicielem nieruchomości¹¹.
5. Strona, która występuje z wnioskiem o podział swej nieruchomości, mając na uwadze uregulowania prawne odnoszące się do opłaty adiacenckiej powinna przeprowadzić analizę finansową odnoszącą się z jednej strony do zysków jakich można się spodziewać w następstwie podziału nieruchomości, ale również i do kosztów takiej operacji, w tym również i do wysokości stosownej opłaty adiacenckiej, stanowiącej, jak już wskazano odpowiednik



konieczności podzielenia się z gminą zyskami płynącymi ze wzrostu wartości własnego majątku jako konsekwencji określonych czynności administracyjnych¹².

V. Wyznaczanie wskaźnika wzrostu wartości nieruchomości, przy którym kompensowana jest opłata adiacencka i koszty operatu szacunkowego

Konieczny do kompensowania kosztów operatu szacunkowego i opłaty adiacenckiej wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości można wyznaczyć przekształcając wzór (1.3.5) do postaci:

$$(1.3.6) \quad \alpha = \frac{OA}{(P_N - P_D) \cdot w_m \cdot S_{OA}}$$

oznaczenia: jak dla wzoru (1.3.5)

Poniżej przedstawiono przykład ilustrujący wyznaczanie wskaźnika wzrostu wartości nieruchomości. Założono, że powstałe w wyniku podziału działki gruntu charakteryzują się odpowiednią powierzchnią, kształtem i są całkowicie kompletne w rozumieniu ich potencjalnego zagospodarowania, które wynika z planu miejscowego.

Przykład

Rada gminy uchwaliła stawkę opłaty adiacenckiej na poziomie 20%. Na wniosek właściciela nieruchomości dokonano podziału działki gruntu o powierzchni 500 m², w planie miejscowym przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne. Działkę podzielono na dwie kompletne działki gruntu. Jednostkową wartość nieruchomości przed podziałem określono na 200 zł/m²pg. Gmina oszacowała koszt operatu szacunkowego na 1000 zł. Proszę określić możliwy do udowodnienia w procedurze wyceny nieruchomości wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości na skutek dokonanego podziału, przy którym będzie opłacalne pobranie opłaty adiacenckiej z uwagi na koszt operatu szacunkowego.

Dane:

| | |
|---|----------------------------|
| K_O – koszt operatu szacunkowego | = 1000 zł |
| P_N – powierzchnia nieruchomości | = 500 m ² |
| w_m – wartość nieruchomości przed podziałem | = 200 zł/m ² pg |
| S_{OA} – stawka opłaty adiacenckiej | = 20% |
| OA – opłata adiacencka | ≥ 1000 zł |

Szukane:

α – wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości = szukany

Korzystając ze wzoru (1.3.6) można obliczyć wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości.

| P_N | w_m | S_{OA} | K_O | α | w_w | OA |
|-------|-----------|----------|------------|----------|-----------|------------|
| 500 | 200,00 zł | 20% | 1000,00 zł | 5,00% | 210,00 zł | 1000,00 zł |

Konieczny do kompensowania kosztu operatu szacunkowego wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości na skutek dokonanego podziału ustalono na 5%.

VI. Ustalenie wskaźników zmiany wartości nieruchomości w celu prognozowania opłat adiacenckich

W pkt. V przedstawiono przykład, który dotyczy obliczenia wskaźnika wzrostu wartości nieruchomości na skutek dokonanego podziału, przy którym jest opłacalne naliczenie opłaty adiacenckiej z uwagi na koszt operatu szacunkowego. Pozostaje do rozstrzygnięcia kwestia, dotycząca ustalania opłat adiacenckich dokonanych w wyniku różnych, możliwych wariantów podziału nieruchomości. Termin „warianty podziału nieruchomości” należy rozumieć jako podziały, które dokonały się w wyniku decyzji zatwierdzających podziały nieruchomości, natomiast nie należy kojarzyć z wariantowością geometrii podziału na etapie projektowania.

W celu dokonania rozstrzygnięć dotyczących możliwości ustalania opłat adiacenckich przygotowano próbkę reprezentatywną transakcji z lokalnego rynku nieruchomości notowanych między: 01-01-2006 r. a 31-01-2011 r. Transakcje dobrano według kwerendy:

- stan prawny: prawo własności,
- ograniczenia i obciążenia: nieruchomości nie są obciążone żadnymi długami, hipotekami, ograniczonymi prawami rzeczowymi, roszczeniami osób trzecich ani ograniczeniami w jej rozporządzaniu,
- położenie: teren granic administracyjnych miasta Lublina,
- przeznaczenie: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- rodzaj nieruchomości: gruntowe niezabudowane,
- ceny rynkowe: najbardziej prawdopodobne (przeciętne), o których mowa w art. 151 ugn i § 5 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, notowane bez podatku VAT.

Przyjęto do analizy 450 transakcji, dla których dokonano korekty cen na skutek upływu czasu, wykorzystując do tego celu wyznaczony na poziom kwietnia 2011 r. trend czasowy¹³.

W celu sprawdzenia jaki wpływ wywierają różne geodezyjne podziały nieruchomości na możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej zbudowano ekonometryczny model danych przekrojowych, które dotyczą relacji pomiędzy cenami rynkowymi a powierzchnią dzielonych nieruchomości. Założono przy tym, że powstałe w wyniku podziału działki gruntu charakteryzują się odpowiednią powierzchnią, kształtem i są całkowicie kompletne w rozumieniu ich potencjalnego zagospodarowania, które wynika z planu miejscowego. Estymacja parametrów modelu pozwoliła wyznaczyć wskaźniki zmiany wartości nieruchomości w zależności od powierzchni dzielonych działek gruntu. Do tego celu wykorzystano oprogramowanie gretl¹⁴. Jako zmienną zależną [Y] przyjęto cenę jednostkową transakcji rynkowych C_j , natomiast zmienne niezależne [X] przedstawiono w postaci przedziałów powierzchni: P1 < 199 m²; P2 = 200 do 299 m²; P3 = 300 do 399 m²; P4 = 400 do 499 m²; P5 = 500 do 599 m²; P6 = 600 do 699 m²; P7 = 700 do 799 m²; P8 = 800 do 899 m²; P9



= 900 do 999 m²; P10 = 1000 do 1099 m²; P11 = 1100 do 1199 m²; P12 = 1200 do 1299 m²; P13 = 1300 do 1399 m²; P14 = 1400 do 1499 m²; P15 = 1500 do 1599 m²; P16 = 1600 do 1699 m²; P17 = 1700 do 1799 m²; P18 = 1800 do 1899 m²; P19 = 1900 do 1999 m²; P20 = 2000 do 2999 m²; P30 = 3000 do 3999 m²; P40 = 4000 do 4999 m²; P50 = 5000 do 5999 m²; P60 = 6000 do 6999 m²; P70 = 7000 do 7999 m²; P80 = 8000 do 8999 m²; P90 = 9000 do 9999 m²; P100 ≥ 10000 m²; możliwych do uzyskania w wyniku podziału działek gruntu.

Estymację parametrów modelu ekonometrycznego zrealizowano za pomocą metody najmniejszych kwadratów. Poniżej przedstawiono wynik weryfikacji modelu.

Model: Estymacja KMNK, wykorzystane obserwacje 1-73 z 450

Zmienna zależna: Cena jednostkowa [Cj zł/m²]

| Powierzchnia (m ²) | Współczynnik | Błąd standardowy | t-Studenta | Prawdopodobieństwo popełnienia błędu | |
|--|--------------|------------------|--|--------------------------------------|-----|
| const | 186,229 | 1,53115 | 121,6272 | <0,00001 | *** |
| P2 = 200 do 299 m ² | 55,1502 | 4,84192 | 11,3902 | <0,00001 | *** |
| P3 = 300 do 399 m ² | 77,4881 | 3,59086 | 21,5792 | <0,00001 | *** |
| P4 = 400 do 499 m ² | 102,694 | 3,0623 | 33,5349 | <0,00001 | *** |
| P5 = 500 do 599 m ² | 65,8599 | 3,28395 | 20,0551 | <0,00001 | *** |
| P6 = 600 do 699 m ² | 34,3831 | 2,5621 | 13,4199 | <0,00001 | *** |
| P7 = 700 do 799 m ² | 71,1105 | 2,76032 | 25,7617 | <0,00001 | *** |
| P8 = 800 do 899 m ² | 63,1057 | 2,8936 | 21,8087 | <0,00001 | *** |
| P9 = 900 do 999 m ² | 61,2779 | 6,67412 | 9,1814 | <0,00001 | *** |
| P10 = 1000 do 1099 m ² | 52,7679 | 4,05104 | 13,0258 | <0,00001 | *** |
| P13 = 1300 do 1399 m ² | 50,6400 | 4,05104 | 12,5005 | <0,00001 | *** |
| P14 = 1400 do 1499 m ² | 95,6233 | 4,05104 | 23,6046 | <0,00001 | *** |
| P19 = 1900 do 1999 m ² | 25,8641 | 6,67412 | 3,8753 | 0,00027 | *** |
| P30 = 3000 do 3999 m ² | 37,1413 | 4,84192 | 7,6708 | <0,00001 | *** |
| Średnia arytmetyczna zmiennej zależnej | 233,8826 | | Odchylenie standardowe zmiennej zależnej | 33,86991 | |
| Suma kwadratów reszt | 2489,772 | | Błąd standardowy reszt | 6,496116 | |
| Współczynnik determinacji R ² | 0,969856 | | Skorygowany R ² | 0,963214 | |
| F(13, 59) | 146,0216 | | Wartość p dla testu F | 8,66e-40 | |

1. Ocena istotności parametrów strukturalnych. W oszacowanym modelu parametry istotnie różniące się od zera, są oznaczone na końcu wiersza dodatkowymi symbolami (*). Trzy gwiazdki oznaczają jedno procentowy poziom istotności. Wyniki testu F – Snadekera są zaprezentowane w oknie modelu i wynoszą F = 146,0216, z wartością dla p < 8,66e-40. Model zawiera wszystkie istotne zmienne, co oznacza, że model ten nadaje się do praktycznego zastosowania.
2. Ocena stopnia dopasowania modelu. W oszacowanym modelu skorygowana wartość R² = 0,963214, co oznacza bardzo wysoki poziom wyjaśnienia.
3. Ocena normalności rozkładu składnika resztowego – test na normalność rozkładu reszt. Hipoteza zerowa: składnik losowy ma rozkład normalny. Statystyka testu: Chi-kwadrat(2) = 7,04002 z wartością p = 0,0295991.

4. Ocena jednorodności wariancji składnika resztowego – test White'a na heteroskedastyczność reszt (zmiennosc wariancji resztowej). Jeżeli w danych przekrojowych występują nietypowe obserwacje, to wówczas występuje niejednorodność wariancji. Hipoteza zerowa: heteroskedastyczność reszt nie występuje. Statystyka testu: LM = 14,0949 z wartością p = P (Chi-Square (13) > 14,0949) = 0,367198.

5. Wyznaczenie wskaźników zmiany wartości nieruchomości. Na skutek dokonanej estymacji parametrów modelu ekonometrycznego wyznaczono wskaźniki zmiany wartości nieruchomości, według których można prognozować opłacalność naliczania opłaty adiacenckiej w związku z dokonanym podziałem nieruchomości.

Możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej związana jest ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym jej podziałem, wskutek której nowa konfiguracja, czy wielkość nowopowstałych działek pozwala na korzystniejsze gospodarstwo ich użytkowanie, a co za tym idzie uzyskanie wyższej ceny sprzedaży, aniżeli miałyby to miejsce w przypadku działki niepodzielonej¹⁵. Możliwy do udowodnienia w procedurze wyceny nieruchomości wzrost wartości nieruchomości na skutek dokonanego podziału można określić w przedziale: od 5% do 9%. W ten sposób tę kwestię przedstawia prof. Ryszard Cymerman, ekspert z dziedziny naliczania

opłat adiacenckich i planistycznych¹⁶. Wykorzystując wyznaczone (estymowane) współczynniki oraz wyznaczoną stałą modelu dokonano oszacowania wartości nieruchomości w poszczególnych przedziałach badanych powierzchni, możliwych do wydzielenia w trakcie podziału działek gruntu, a także oszacowano wskaźniki wzrostu wartości nieruchomości. W załączniku nr 3 do n/n opracowania przedstawiono tabelarycznie wynik estymacji, według której można prognozować opłacalność naliczania opłaty adiacenckiej w zależności od przyjętego wariantu podziału nieruchomości.

Analizując dane przedstawione w załączniku nr 5 należy jednoznacznie stwierdzić, iż wzrost wartości można ustalić dla tzw. komercyjnych podziałów nieruchomości, które w planie miejscowym zostały przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Nieruchomości te muszą charakteryzować się relatywnie dużą powierzchnią, z której wydziela się kil-



ka lub kilkanaście działek. W przypadku innych podziałów wzrost wartości nieruchomości będzie niezwykle trudny, wręcz niemożliwy do udowodnienia. W celu lepszego poznania omawianego zagadnienia poniżej przedstawiono kilka charakterystycznych przykładów geodezyjnych podziałów nieruchomości.

Przykład 1

Rada gminy uchwaliła stawkę opłaty adiacenckiej na poziomie 30%. Na wniosek właściciela nieruchomości dokonano podziału działki gruntu o powierzchni 542 m², w planie miejscowym przeznaczonej pod budownictwo jednorodzinne. Działkę podzielono na działki gruntu o powierzchni: 260 i 282 m². Jednostkową wartość nieruchomości przed podziałem określono na 200 zł/m²pg. Gmina oszacowała koszt operatu szacunkowego na 1000 zł.

Czy, w wyniku dokonanego geodezyjnego podziału działki gruntu, będzie można ustalić opłatę adiacencką.

Dane:

| Wyszczególnienie | Nr działki | Powierzchnia P _g (m ²) | Wskaźnik – patrz załącznik nr 9 | |
|-------------------------|------------|---|---------------------------------|---------|
| | | | ws (5%) | ws (9%) |
| Działka przed podziałem | 1 | 542 | 0,0677 | 0,1218 |
| Działki po podziale: | 1/1 | 260 | 0,0648 | 0,1167 |
| | 1/2 | 282 | 0,0648 | 0,1167 |

Szukane: OA dla ws (5%)

| P _g | Nr | W _{j_M} (zł/m ²) | ws (5%) | Δws | W _{j_M} Δws | W _{j_w} (zł/m ²) | Kwota |
|--------------------------------------|-----|---|---------|--|--------------------------------|---|--------------|
| 260 | 1/1 | | 0,0648 | -0,0029 | -0,5800 | 199,42 | 51 849,20 zł |
| 282 | 1/2 | | 0,0648 | -0,0029 | -0,5800 | 199,42 | 56 236,44 zł |
| Wartość po podziale W _w : | | | | | | 108 085,64 zł | |
| 542 | 1 | 200,00 | 0,0677 | Wartość przed podziałem W _M : | | 108 400,00 zł | |
| Różnica wartości: | | | | | | (W _w - W _M) = | 314,36 zł |
| Stawka opłaty adiacenckiej: | | | | | | S _{OA} = | 30% |
| Opłata adiacencka: | | | | | | OA = | - zł |
| Koszt operatu szacunkowego: | | | | | | K _{os} = | 1000,00 zł |

Odp. Opłata adiacencka nie może być naliczona.

Szukane: OA dla dla ws (9%)

| P _g | Nr | W _{j_M} (zł/m ²) | ws (9%) | Δws | W _{j_M} Δws | W _{j_w} (zł/m ²) | Kwota |
|--------------------------------------|-----|---|---------|--|--------------------------------|---|--------------|
| 260 | 1/1 | | 0,1167 | -0,0051 | -1,02 | 198,98 | 51 734,80 zł |
| 282 | 1/2 | | 0,1167 | -0,0051 | -1,02 | 198,98 | 56 112,36 zł |
| Wartość po podziale W _w : | | | | | | 107 847,16 zł | |
| 542 | 1 | 200,00 | 0,1218 | Wartość przed podziałem W _M : | | 108 400,00 zł | |
| Różnica wartości: | | | | | | (W _w - W _M) = | 552,84 zł |
| Stawka opłaty adiacenckiej: | | | | | | S _{OA} = | 30% |
| Opłata adiacencka: | | | | | | OA = | - zł |
| Koszt operatu szacunkowego: | | | | | | K _{os} = | 1000,00 zł |

Odp. Opłata adiacencka nie może być naliczona.

Przykład 2

Rada gminy uchwaliła stawkę opłaty adiacenckiej na poziomie 30%. Na wniosek właściciela nieruchomości dokonano podziału działki gruntu o powierzchni 4654 m², w planie miejscowym przeznaczonej pod budownictwo jednorodzinne. Działkę podzielono na działki gruntu o powierzchni: 575, 181 i 3898 m². Jednostkową wartość nieruchomości przed podziałem określono na 150 zł/m²pg. Gmina oszacowała koszt operatu szacunkowego na 1000 zł. Działka o pow. 181 m² stanowi drogę dojazdową.

Czy, w wyniku dokonanego geodezyjnego podziału działki gruntu, będzie można ustalić opłatę adiacencką.

Dane:

| Wyszczególnienie | Nr działki | Powierzchnia P _g (m ²) | Wskaźnik – patrz załącznik nr 9 | |
|-------------------------|------------|---|---------------------------------|---------|
| | | | ws (5%) | ws (9%) |
| Działka przed podziałem | 3/60 | 4654-181 | 0,0500 | 0,0900 |
| Działki po podziale: | 3/61 | 575 | 0,0677 | 0,1218 |
| | 3/62 | 181 | Droga publiczna | |
| | 3/63 | 3898 | 0,0500 | 0,0900 |

Szukane: OA dla ws (5%)

| P _g | Nr | W _{j_M} (zł/m ²) | ws (5%) | Δws | W _{j_M} Δws | W _{j_w} (zł/m ²) | Kwota |
|--------------------------------------|------|---|---------|--|--------------------------------|---|---------------|
| 575 | 3/61 | | 0,0677 | 0,0177 | 2,6550 | 152,66 | 87 776,63 zł |
| 181 | 3/62 | | | | | | |
| 3898 | 3/63 | | 0,0500 | 0,0000 | 0,0000 | 150,00 | 584 700,00 zł |
| Wartość po podziale W _w : | | | | | | 672 476,63 zł | |
| 4473 | 3/60 | 150,00 | 0,05000 | Wartość przed podziałem W _M : | | 670 950,00 zł | |
| Różnica wartości: | | | | | | (W _w - W _M) = | 1526,63 zł |
| Stawka opłaty adiacenckiej: | | | | | | S _{OA} = | 30% |
| Opłata adiacencka: | | | | | | OA = | 457,99 zł |
| Koszt operatu szacunkowego: | | | | | | K _{os} = | 1000,00 zł |

Odp. Ze względu na koszt opinii nieopłacalne jest ustalenie opłaty adiacenckiej.

Szukane: OA dla ws (9%)

| P _g | Nr | W _{j_M} (zł/m ²) | ws (9%) | Δws | W _{j_M} Δws | W _{j_w} (zł/m ²) | Kwota |
|--------------------------------------|------|---|---------|--|--------------------------------|---|---------------|
| 575 | 3/61 | | 0,1218 | 0,0318 | 4,7700 | 154,77 | 88 992,75 zł |
| 181 | 3/62 | | | | | | |
| 3898 | 3/63 | | 0,0900 | 0,0000 | 0,0000 | 150,00 | 584 700,00 zł |
| Wartość po podziale W _w : | | | | | | 673 692,75 zł | |
| 4473 | 3/60 | 150,00 | 0,09000 | Wartość przed podziałem W _M : | | 670 950,00 zł | |
| Różnica wartości: | | | | | | (W _w - W _M) = | 2742,75 zł |
| Stawka opłaty adiacenckiej: | | | | | | S _{OA} = | 30% |
| Opłata adiacencka: | | | | | | OA = | 822,83 zł |
| Koszt operatu szacunkowego: | | | | | | K _{os} = | 1000,00 zł |

Odp. Ze względu na koszt opinii nieopłacalne jest ustalenie opłaty adiacenckiej.



Przykład 3

Rada gminy uchwaliła stawkę opłaty adiacenckiej na poziomie 30%. Na wniosek właściciela nieruchomości dokonano podziału działki gruntu o powierzchni 2579 m², w planie miejscowym przeznaczony pod budownictwo jednorodzinne. Działkę podzielono na działki gruntu o powierzchni: 962, 300, 298, 300, 303 i 585 m². Jednostkową wartość nieruchomości przed podziałem określono na 200 zł/m²pg. Gmina oszacowała koszt operatu szacunkowego na 1000 zł.

Czy, w wyniku dokonanej geodezyjnego podziału działki gruntu, będzie można ustalić opłatę adiacencką.

Dane:

| Wyszczególnienie | Nr działki | Powierzchnia Pg (m ²) | Wskaźnik – patrz załącznik nr 9 | |
|-------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------|
| | | | ws (5%) | ws (9%) |
| Działka przed podziałem | 162 | 2579 | 0,0500 | 0,0900 |
| Działki po podziale: | 162/1 | 962 | 0,0665 | 0,1196 |
| | 162/2 | 300 | 0,0708 | 0,1274 |
| | 162/3 | 298 | 0,0648 | 0,1167 |
| | 162/4 | 300 | 0,0708 | 0,1274 |
| | 162/5 | 303 | 0,0708 | 0,1274 |
| | 162/6 | 416 | 0,0776 | 0,1396 |

Szukane dla ws (5%):

| Pg | Nr | Wj _M (zł/m ²) | ws (5%) | Δws | Wj _M Δws | Wj _W (zł/m ²) | Kwota |
|------|-------|--------------------------------------|---------|--------|---------------------|--|---|
| 962 | 162/1 | | 0,0665 | 0,0165 | 3,3000 | 203,30 | 195 574,60 zł |
| 300 | 162/2 | | 0,0708 | 0,0208 | 4,1600 | 204,16 | 61 248,00 zł |
| 298 | 162/3 | | 0,0648 | 0,0148 | 2,9600 | 202,96 | 60 482,08 zł |
| 300 | 162/4 | | 0,0708 | 0,0208 | 4,1600 | 204,16 | 61 248,00 zł |
| 303 | 162/5 | | 0,0708 | 0,0208 | 4,1600 | 204,16 | 61 860,48 zł |
| 416 | 162/6 | | 0,0776 | 0,0276 | 5,5200 | 205,52 | 85 496,32 zł |
| | | | | | | Wartość po podziale W _W : | 525 909,48 zł |
| 2579 | 162 | 150,00 | 0,05000 | | | Wartość przed podziałem W _M : | 515 800,00 zł |
| | | | | | | Różnica wartości: | (W _W - W _M) = 10 109,48 zł |
| | | | | | | Stawka opłaty adiacenckiej: | S _{OA} = 30% |
| | | | | | | Opłata adiacencka: | OA = 3032,84 zł |
| | | | | | | Koszt operatu szacunkowego: | Kos = 1000,00 zł |

Odp. Opłata adiacencka może być naliczona.

VII. Rola rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego w procesie ustalania opłaty adiacenckiej

1. Jedynym dopuszczalnym przez prawo dowodem określającym wartość nieruchomości w postępowaniu zmierzającym do ustalenia opłaty adiacenckiej jest operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego. Operat szacunkowy jest opinią autorską rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości i stanowi dokument urzędowy¹⁷.

- Rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Oznacza to, że w dniu wydania decyzji musi istnieć aktualna opinia rzeczoznawcy co do wartości nieruchomości. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości. Wnikliwe ustalenie stanu nieruchomości przed podziałem i po podziale stanowi klucz do precyzyjnego doboru nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.
- Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyboru podejścia, metody i techniki szacowania, uwzględniając w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych pod względem położenia, stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania itp. Wybór podejścia i metody szacowania nieruchomości rzeczoznawca obowiązany jest uzasadnić.
- Przyjmując nieruchomości do porównania biegły ma obowiązek postąpić zgodnie z treścią § 5 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego pamiętając, iż źródłem informacji o transakcjach powinny być ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, w których wystąpiły warunki powodujące ustalenie zapłaty w sposób nie odbiegający od przeciętnych cen transakcyjnych uzyskiwanych na rynku nieruchomości. A zatem powinny to być najbardziej prawdopodobne ceny, o których mowa w art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami, określone z uwzględnieniem cech nieruchomości wycenianej.
- Ustalając wartość nieruchomości rzeczoznawca majątkowy nie może brać pod uwagę wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o który dokonano, na wniosek właściciela, podziału nieruchomości. Wartość nieruchomości po podziale powinien określić uwzględniając w szczególności skutki wywołane podziałem, tj.: liczbę wydzielonych działek, ich powierzchnię, kształt i kompletność w rozumieniu ustalonego w planie miejscowym ich potencjalnego zagospodarowania.
- Podział może spowodować wzrost wartości nieruchomości, jednak wzrost ten musi bezpośrednio wynikać z samego faktu podziału, i musi zostać przez rzeczoznawcę majątkowego udowodniony a dowód przedstawiony w opinii o wartości nieruchomości sporządzonej w formie operatu szacunkowego.



VIII. Wnioski końcowe

1. Opłata adiacencka może być naliczona, jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wzrośnie jej wartość. Dodać należy, że ustawodawca nie nałożył na organy samorządu terytorialnego obowiązku ustalenia opłaty adiacenckiej, lecz jedynie zezwolił na ustalenie tej opłaty w sytuacji gdy wskutek podziału nieruchomości wzrośnie jej wartość.
2. Naliczenie opłaty adiacenckiej należy rozważać łącznie z kosztami jakie ponosi organ zlecając rzeczoznawcom majątkowym opracowanie operatów szacunkowych w celu określania wartości nieruchomości przed podziałem i po podziale.
3. Relacje pomiędzy wskaźnikiem wzrostu wartości nieruchomości a wartością jednostkową nieruchomości przed podziałem, oraz powierzchnią gruntów nieruchomości objętych podziałem i stawkę procentową opłaty adiacenckiej podano w załączniku do niniejszego opracowania. Analizując tablice przedstawione w załączniku można określić następujące zależności:
 - im niższa stawka procentowa opłaty adiacenckiej, tym wyższy wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości potrzebny do ustalenia opłaty adiacenckiej;
 - im wyższa wartość jednostkowa nieruchomości przed podziałem, tym niższy wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości potrzebny do ustalenia opłaty adiacenckiej;
 - im większa powierzchnia nieruchomości objęta podziałem, tym niższy wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości potrzebny do ustalenia opłaty adiacenckiej.Kluczem do spełnienia powyższych zależności jest uchwalona przez radę gminy stawka procentowa opłaty adiacenckiej oraz oczekiwany na odpowiednim poziomie wzrost wartości nieruchomości spowodowany jej podziałem. Z analizy zależności pomiędzy stawką procentową opłaty adiacenckiej, powierzchnią nieruchomości, wartością jednostkową nieruchomości przed podziałem, wskaźnikiem wzrostu wartości nieruchomości potrzebnym do ustalenia opłaty adiacenckiej wynika, że określenie stawki opłaty adiacenckiej poniżej 10% może spowodować problem opłacalności pobierania tej opłaty z uwagi na koszt dotyczące tej procedury.
4. Procedurę naliczania opłat adiacenckich można rozpocząć dla tzw. „komercyjnych podziałów nieruchomości”, które w planie miejscowym zostały przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne. Nieruchomości te muszą charakteryzować się relatywnie dużą powierzchnią, z której wydzielą się kilka lub kilkanaście działek. Powstałe w wyniku podziału działki gruntu powinny charakteryzować się odpowiednią powierzchnią, kształtem i być całkowicie kompletne w rozumieniu ich potencjalnego zagospodarowania, które wynika z planu miejscowego. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w pkt. 6 n/n opracowania.

5. Naliczenie opłaty adiacenckiej dla nieruchomości objętych podziałem o przeznaczeniu innym niż pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne jest niezwykle trudne, wręcz niemożliwe. W tych okolicznościach sporządzenie operatu szacunkowego przed formalnym wszczęciem postępowania w sprawie naliczenia opłat adiacenckich jest racjonalnie uzasadnione. Gdyby bowiem ze sporządzonego operatu wynikało, że na skutek podziału nieruchomości nie doszło do wzrostu jej wartości, bezprzedmiotowe byłoby wszczynanie postępowania na podstawie art. 98a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
6. Ustalając wartość nieruchomości rzeczoznawca majątkowy nie może brać pod uwagę wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o który dokonano, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, podziału nieruchomości, albowiem wzrost wartości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego będzie uwzględniony w procedurze naliczania opłaty planistycznej. Podział może spowodować wzrost wartości nieruchomości, jednak wzrost ten musi bezpośrednio wynikać z samego faktu podziału, i musi zostać przez rzeczoznawcę majątkowego udowodniony a dowód przedstawiony w opinii o wartości nieruchomości sporządzonej w formie operatu szacunkowego.
7. Zdaniem autorów opracowania możliwy do udowodnienia w procedurze wyceny nieruchomości wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości na skutek dokonanego podziału może być określany w przedziale: od 5% do 9%. Podobnie przedstawia tę kwestię prof. Ryszard Cymerman, ekspert z dziedziny naliczania opłat adiacenckich i planistycznych. Wydaje się, że taki wzrost wartości jest możliwy do obrony w procesie wyceny nieruchomości dla tzw. komercyjnych podziałów nieruchomości, o których mowa w punkcie 4.
8. Z zakresu opłat adiacenckich wyeliminowane są decyzje podziałowe wydane z urzędu (art. 97 ust. 3 ugn). Opłaty adiacenckiej nie nalicza się od decyzji podziałowych wydanych w trybie art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tzn. podziału niezależnego od ustaleń planu miejscowego np. wydzielenie działki budowlanej. Ten zapis stanowi furtkę dla ucieczki od opłaty przez zastosowanie podziału w celu zniesienia współwłasności (art. 95 pkt 1 ugn) – np. developer zbywa 1/100 udziału w nieruchomości na rzecz innej osoby, a później dzieli wybudowane osiedle w celu zniesienia współwłasności, czy też wydzielenia działki budowlanej (art. 97 pkt 7 ugn) 18.

IX. Zestawienie załączników

- Załącznik nr 1: Średnie ceny rynkowe zestawione wg powierzchni gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
- Załącznik nr 2: Średnie ceny rynkowe zestawione wg powierzchni gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.



- Załącznik nr 3: Średnie ceny rynkowe zestawione wg powierzchni gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe mieszane (wielo- i jednorodzinne).
- Załącznik nr 4: Tablica nr 1, 2, 3 odpowiednio dla $P_N = 100$, 2500, 5000 m², $S_{OA} = 30\%$.
- Załącznik nr 5: Zestawienie wskaźników zmiany wartości nieruchomości określonych do prognozowania opłaty adiacenckiej ustalanej w związku z podziałem nieruchomości.

Załącznik nr 1

Średnie ceny rynkowe zestawione według powierzchni gruntów – budownictwo jednorodzinne – dla transakcji rynkowych notowanych między: 01-01-2006 a 31-01-2011

Kwerenda, wg której dobrano transakcje:

1. Okres projekcji cen rynkowych: od 01-01-2006 do 31-01-2011 r.
2. Obszar rynku lokalny: miejscowość Lublin.
3. Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe niezabudowane.
4. Stan prawny nieruchomości: prawo własności.
5. Ograniczenia i obciążenia: nieruchomości nie są obciążone żadnymi długami, hipotekami, ograniczonymi prawami rzeczowymi, roszczeniami osób trzecich ani ograniczeniami w jej rozporządzeniu
6. Przeznaczenie nieruchomości: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
7. Ceny rynkowe: notowane bez podatku VAT.

Charakterystyka atrybutu: potencjalne możliwości zagospodarowania.

| Lp. | Powierzchnia działek gruntu (m ²) | Liczba transakcji | Cena średnia (zł/m ² pg) | Cena min (zł/m ² pg) | Cena max (zł/m ² pg) |
|---------|---|-------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 251 do 500 | 85 | 286 | 89 | 476 |
| 2 | 5001 do 10000 | 3 | 284 | 194 | 375 |
| 3 | 501 do 800 | 141 | 263 | 97 | 489 |
| 4 | ≤ 250 | 13 | 258 | 105 | 489 |
| 5 | 801 do 1250 | 152 | 234 | 80 | 489 |
| 6 | 1251 do 2500 | 84 | 204 | 85 | 401 |
| 7 | 2501 do 5000 | 19 | 183 | 80 | 367 |
| 8 | > 10000 | 1 | 127 | 127 | 127 |
| Ogółem: | | 498 | 245 | 80 | 489 |

Uwaga:

- Ceny transakcyjne sprowadzono na poziom cen: kwiecień 2011 r. uwzględniając zmiany cen w czasie.
- Rozkład cen średnich dla poszczególnych przedziałów powierzchni zgodny z powszechnym poglądem, który można przedstawić: „Im powierzchnia większa, tym cena mniejsza”.
- Ceny trzech transakcji nieruchomości o powierzchni od 5001 m² do 10 000 m² notowano w obrocie „developerskim”.
- Autorzy niniejszej publikacji, wykorzystali informacje z bazy danych Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości prowadzonego w Wydziale Geodezji Urzędu Miasta Lublin.

Załącznik nr 2

Średnie ceny rynkowe zestawione według powierzchni gruntów – budownictwo wielorodzinne – dla transakcji rynkowych notowanych między: 01-01-2006 a 31-01-2011

Kwerenda, wg której dobrano transakcje:

1. Okres projekcji cen rynkowych: od 01-01-2006 do 31-01-2011 r.
2. Obszar rynku lokalny: miejscowość Lublin.
3. Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe niezabudowane.
4. Stan prawny nieruchomości: prawo własności.
5. Ograniczenia i obciążenia: nieruchomości nie są obciążone żadnymi długami, hipotekami, ograniczonymi prawami rzeczowymi, roszczeniami osób trzecich ani ograniczeniami w jej rozporządzeniu.
6. Przeznaczenie nieruchomości: budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.
7. Ceny rynkowe: notowane bez podatku VAT.

Charakterystyka atrybutu: potencjalne możliwości zagospodarowania.

| Lp. | Powierzchnia działek gruntu (m ²) | Liczba transakcji | Cena średnia (zł/m ² pg) | Cena min (zł/m ² pg) | Cena max (zł/m ² pg) |
|---------|---|-------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 801 do 1250 | 7 | 475 | 267 | 696 |
| 2 | 5001 do 10000 | 21 | 377 | 189 | 672 |
| 3 | 501 do 800 | 14 | 370 | 101 | 638 |
| 4 | 1251 do 2500 | 19 | 356 | 187 | 589 |
| 5 | ≤ 250 | 3 | 350 | 238 | 463 |
| 6 | 2501 do 5000 | 31 | 337 | 111 | 613 |
| 7 | > 10000 | 11 | 332 | 133 | 626 |
| 8 | 251 do 500 | 3 | 247 | 145 | 307 |
| Ogółem: | | 109 | 355 | 101 | 672 |

Uwaga:

- Ceny transakcyjne sprowadzono na poziom cen: kwiecień 2011 r. uwzględniając zmiany cen w czasie.
- Na rynku dominują transakcje nieruchomościami o powierzchni z przedziału od 5001 m² do 10000 m². Zaskakuje niewielka różnica pomiędzy cenami średnimi ujawnionymi w poz. 2 do 7.

Załącznik nr 3

Średnie ceny rynkowe zestawione według powierzchni gruntów – budownictwo mieszane – dla transakcji rynkowych notowanych między: 01-01-2006 a 31-01-2011

Kwerenda, wg której dobrano transakcje:

1. Okres projekcji cen rynkowych: od 01-01-2006 do 31-01-2011 r.
2. Obszar rynku lokalny: miejscowość Lublin.
3. Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe niezabudowane.
4. Stan prawny nieruchomości: prawo własności.
5. Ograniczenia i obciążenia: nieruchomości nie są obciążone żadnymi długami, hipotekami, ograniczonymi prawami rzeczowymi, roszczeniami osób trzecich ani ograniczeniami w jej rozporządzeniu.



6. Przeznaczenie nieruchomości: budownictwo mieszkaniowe mieszane (wielo- i jednorodzinne).
7. Ceny rynkowe: notowane bez podatku VAT.

Charakterystyka atrybutu: potencjalne możliwości zagospodarowania.

| Lp. | Powierzchnia działek gruntu (m ²) | Liczba transakcji | Cena średnia (zł/m ² pg) | Cena min (zł/m ² pg) | Cena max (zł/m ² pg) |
|---------|---|-------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 251 do 500 | 3 | 417 | 178 | 554 |
| 2 | ≤ 250 | 6 | 383 | 350 | 546 |
| 3 | 2501 do 5000 | 17 | 371 | 139 | 590 |
| 4 | 501 do 800 | 6 | 370 | 350 | 453 |
| 5 | > 10000 | 5 | 358 | 282 | 406 |
| 6 | 5001 do 10000 | 6 | 352 | 243 | 446 |
| 7 | 801 do 1250 | 9 | 327 | 190 | 498 |
| 8 | 1251 do 2500 | 13 | 312 | 110 | 526 |
| Ogółem: | | 65 | 353 | 110 | 590 |

Uwaga:

- Ceny transakcyjne sprowadzono na poziom cen: kwiecień 2011 r. uwzględniając zmiany cen w czasie.
- Na rynku dominują transakcje nieruchomościami o powierzchni z przedziału od 2501 m² do 5000 m².

Załącznik nr 4

Tablica nr 1: $P_N = 1000$, $S_{OA} = 30\%$, $w_m = 200$ zł/m²

| P_N | w_m | S_{OA} | OA | α | w_w |
|-------|-----------|----------|--------------|----------|-----------|
| 1000 | 200,00 zł | 30% | 1000,00 zł | 1,7% | 203,33 zł |
| 1000 | 200,00 zł | 30% | 2000,00 zł | 3,3% | 206,67 zł |
| 1000 | 200,00 zł | 30% | 3000,00 zł | 5,0% | 210,00 zł |
| 1000 | 200,00 zł | 30% | 4000,00 zł | 6,7% | 213,33 zł |
| 1000 | 200,00 zł | 30% | 5000,00 zł | 8,3% | 216,67 zł |
| 1000 | 200,00 zł | 30% | 6000,00 zł | 10,0% | 220,00 zł |
| 1000 | 200,00 zł | 30% | 7000,00 zł | 11,7% | 223,33 zł |
| 1000 | 200,00 zł | 30% | 8000,00 zł | 13,3% | 226,67 zł |
| 1000 | 200,00 zł | 30% | 9000,00 zł | 15,0% | 230,00 zł |
| 1000 | 200,00 zł | 30% | 10 000,00 zł | 16,7% | 233,33 zł |

Tablica nr 2: $P_N = 2500$, $S_{OA} = 30\%$, $w_m = 150$ zł/m²

| P_N | w_m | S_{OA} | OA | α | w_w |
|-------|-----------|----------|--------------|----------|-----------|
| 2500 | 150,00 zł | 30% | 1000,00 zł | 0,9% | 151,33 zł |
| 2500 | 150,00 zł | 30% | 2000,00 zł | 1,8% | 152,67 zł |
| 2500 | 150,00 zł | 30% | 3000,00 zł | 2,7% | 154,00 zł |
| 2500 | 150,00 zł | 30% | 4000,00 zł | 3,6% | 155,33 zł |
| 2500 | 150,00 zł | 30% | 5000,00 zł | 4,4% | 156,67 zł |
| 2500 | 150,00 zł | 30% | 6000,00 zł | 5,3% | 158,00 zł |
| 2500 | 150,00 zł | 30% | 7000,00 zł | 6,2% | 159,33 zł |
| 2500 | 150,00 zł | 30% | 8000,00 zł | 7,1% | 160,67 zł |
| 2500 | 150,00 zł | 30% | 9000,00 zł | 8,0% | 162,00 zł |
| 2500 | 150,00 zł | 30% | 10 000,00 zł | 8,9% | 163,33 zł |

Tablica nr 3: $P_N = 5000$, $S_{OA} = 30\%$, $w_m = 150$ zł/m²

| P_N | w_m | S_{OA} | OA | α | w_w |
|-------|-----------|----------|--------------|----------|-----------|
| 5000 | 150,00 zł | 30% | 1000,00 zł | 0,4% | 150,67 zł |
| 5000 | 150,00 zł | 30% | 2000,00 zł | 0,9% | 151,33 zł |
| 5000 | 150,00 zł | 30% | 3000,00 zł | 1,3% | 152,00 zł |
| 5000 | 150,00 zł | 30% | 4000,00 zł | 1,8% | 152,67 zł |
| 5000 | 150,00 zł | 30% | 5000,00 zł | 2,2% | 153,33 zł |
| 5000 | 150,00 zł | 30% | 6000,00 zł | 2,7% | 154,00 zł |
| 5000 | 150,00 zł | 30% | 7000,00 zł | 3,1% | 154,67 zł |
| 5000 | 150,00 zł | 30% | 8000,00 zł | 3,6% | 155,33 zł |
| 5000 | 150,00 zł | 30% | 9000,00 zł | 4,0% | 156,00 zł |
| 5000 | 150,00 zł | 30% | 10 000,00 zł | 4,4% | 156,67 zł |

Oznaczenia: P_N – powierzchnia nieruchomości przed podziałem; w_m – wartość jednostkowa m² nieruchomości przed podziałem, S_{OA} – stawka opłaty adiacenckiej; OA – opłata adiacencka; α – wskaźnik wzrostu wartości; w_w – wartość jednostkowa 1 m² nieruchomości po podziale.

Załącznik nr 5

Zestawienie wskaźników zmiany wartości nieruchomości wyznaczonych na podstawie transakcji notowanych na lubelskim rynku nieruchomości, przeznaczonych do prognozowania opłaty adiacenckiej ustalonej w związku z podziałem nieruchomości – tabela na str. 33.

Przypisy:

1. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 j. t. ze zm.).
2. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 j. t. ze zm.).
3. Porównaj, Mirosław Gdesz, Rzeczoznawca majątkowy a publiczne prawo nieruchomości, Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie, Kazimierz Dolny 2011 r., str. 84.
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z dnia 22 września 2004 r. ze zm.).
5. Porównaj z art. 98a ust. 2 i z art. 92 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
6. Uchwała Składu Pięciu Sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dn. 22.11.1999 r. OPK 21/99.
7. Wyrok z dnia 24.07.2009 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie.
8. Tamże.
9. Porównaj z wyrokiem z dnia 30 stycznia 2008 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie II SA /Lu833/07.
10. Wyrok z dnia 13.01.2010 r. Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego w Szczecinie II SA/Sz 1297/09.
11. Tamże.
12. Porównaj z wyrokiem z dnia 30 stycznia 2008 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie II SA /Lu833/07.
13. Trend czasowy wyznaczono korzystając z bazy danych RCiWN. Autorem oprogramowania służącego do badania rynku nieruchomości jest Zbigniew Januszewski. Oprogramowanie między innymi umożliwia dobranie nieruchomości



ści wzajemnie podobnych, a także wyznaczenie dla tak dobranych transakcji trendu czasowego. Aplikacja jest dostępna dla rzeczoznawców majątkowych w siedzibie Wydziału Geodezji Urzędu Miasta Lublin, natomiast nie jest publikowana wraz z RCiWN przez Internet. Więcej informacji na temat wyznaczania trendu czasowego przedstawiono w tekście Zbigniewa Januszewskiego, Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny, Wydawnictwo PFSRM, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 1 (65) styczeń – marzec 2010 r.

14. Autorem oprogramowania, którego pełna nazwa brzmi: GNU Regression Econometric and Time Series Library, jest Allin Cottrell z Uniwersytetu Wake Forest w Północnej Karolinie w USA. Oprogramowanie ekonometryczne gretl należy do grupy oprogramowania typu GNU General Public License (Powszechna Licencja Publiczna GNU). Więcej informacji na ten temat w publikacji: Tadeusz Kufel, Ekonometria. Rozwiązywanie problemów z wykorzystaniem programu gretl, wyd. 1, Wydawnictwo Naukowe PWN S.A., Warszawa 2004 r.
15. Wyrok z dnia 20.08.2009 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim.
16. Ryszard Cymerman, Rola wartości w ustaleniu opłat adiacenckich i planistycznych – uwarunkowania prawne

i praktyczne wyceny, Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie, Lublin 2010, str. 19 i 32. Prof. dr hab. inż. Ryszard Cymerman jest kierownikiem Katedry Planowania i Inżynierii Przestrzennej Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, jest również rzeczoznawcą majątkowym.

17. Wyrok z dnia 19.01.2007 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie.
18. Porównaj: Mirosław Gdesz, Rzeczoznawca majątkowy a publiczne prawo nieruchomości, Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie, Kazimierz Dolny 2011 r., str. 86.

Zbigniew Januszewski – członek komisji ds. opiniowania operatów szacunkowych, Regionalne SRM w Lublinie.

Janusz Czajęcki – szef Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie.

Jacek Zyga – pracownik Katedry Geotechniki WIBiS Politechniki Lubelskiej.

Recenzja: prof. Ryszard Cymerman.

| const = 186,23 | | Wartość (zł/m ²) | Wskaźnik wzrostu wartości (ws) | | |
|-----------------------------------|---|---------------------------------|--------------------------------|---|--------|
| Powierzchnia (m ²) | Estymowany współczynnik (zł/m ²) | | Wskaźnik (ws) ogółem | Wskaźniki (ws) przypadające na podział działki na grunty | |
| | | | | 5% | 9% |
| P1 < 199 | 0,00 | 186,23 | 1,0000 | 0,0500 | 0,0900 |
| P2 = 200 do 299 | 55,15 | 241,38 | 1,2961 | 0,0648 | 0,1167 |
| P3 = 300 do 399 | 77,49 | 263,72 | 1,4161 | 0,0708 | 0,1274 |
| P4 = 400 do 499 | 102,69 | 288,92 | 1,5514 | 0,0776 | 0,1396 |
| P5 = 500 do 599 | 65,86 | 252,09 | 1,3537 | 0,0677 | 0,1218 |
| P6 = 600 do 699 | 34,38 | 220,61 | 1,1846 | 0,0592 | 0,1066 |
| P7 = 700 do 799 | 71,11 | 257,34 | 1,3818 | 0,0691 | 0,1244 |
| P8 = 800 do 899 | 63,11 | 249,33 | 1,3389 | 0,0669 | 0,1205 |
| P9 = 900 do 999 | 61,28 | 247,51 | 1,3290 | 0,0665 | 0,1196 |
| P10 = 1000 do 1099 | 52,77 | 239,00 | 1,2833 | 0,0642 | 0,1155 |
| P11 = 1100 do 1199 | 0,00 | 186,23 | 1,0000 | 0,0500 | 0,0900 |
| P12 = 1200 do 1299 | 0,00 | 186,23 | 1,0000 | 0,0500 | 0,0900 |
| P13 = 1300 do 1399 | 50,64 | 236,87 | 1,2719 | 0,0636 | 0,1145 |
| P14 = 1400 do 1499 | 95,62 | 281,85 | 1,5135 | 0,0757 | 0,1362 |
| P15 = 1500 do 1599 | 0,00 | 186,23 | 1,0000 | 0,0500 | 0,0900 |
| P16 = 1600 do 1699 | 0,00 | 186,23 | 1,0000 | 0,0500 | 0,0900 |
| P17 = 1700 do 1799 | 0,00 | 186,23 | 1,0000 | 0,0500 | 0,0900 |
| P18 = 1800 do 1899 | 0,00 | 186,23 | 1,0000 | 0,0500 | 0,0900 |
| P19 = 1900 do 1999 | 25,86 | 212,09 | 1,1389 | 0,0569 | 0,1025 |
| P20 = 2000 do 2999 | 0,00 | 186,23 | 1,0000 | 0,0500 | 0,0900 |
| P30 = 3000 do 3999 | 37,14 | 223,37 | 1,1994 | 0,0600 | 0,1079 |
| P40 = 4000 do 4999 | 0,00 | 186,23 | 1,0000 | 0,0500 | 0,0900 |
| P50 = 5000 do 5999 | 0,00 | 186,23 | 1,0000 | 0,0500 | 0,0900 |
| P60 = 6000 do 6999 | 0,00 | 186,23 | 1,0000 | 0,0500 | 0,0900 |
| P70 = 7000 do 7999 | 0,00 | 186,23 | 1,0000 | 0,0500 | 0,0900 |
| P80 = 8000 do 8999 | 0,00 | 186,23 | 1,0000 | 0,0500 | 0,0900 |
| P90 = 9000 do 9999 | 0,00 | 186,23 | 1,0000 | 0,0500 | 0,0900 |
| P100 ≥ 10 000 | 0,00 | 186,23 | 1,0000 | 0,0500 | 0,0900 |
| Stałe modelu: | | 186,23 | 1,0000 | 0,0500 | 0,0900 |



WYBORY W TEGoVA

Krzysztof Grzesik

Podczas Walnego Zgromadzenia Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (The European Group of Valuers' Associations – TEGoVA), które odbyło się 4 maja br. w angielskiej miejscowości Windsor, Roger Messenger, Dyrektor Generalny w londyńskiej firmie rzeczoznawczej Wilks Head and Eve oraz przedstawiciel brytyjskiego Instytutu Taksacji Powszecznej i Wyceny (Institute of Revenues Rating and Valuation – IRRV), został jednogłośnie wybrany ponownie na Przewodniczącego Zarządu TEGoVA.



Na puzonie gra Roger Messenger (drugi od prawej)

W ciągu ostatnich pięciu lat pod przewodnictwem Messengera, TEGoVA stała się europejskim „głosem w kwestii wyceny”, przedstawicielem przeszło 100 tysięcy rzeczoznawców majątkowych, należących do 45 Stowarzyszeń z 26 krajów Europy.

Pozostali członkowie wybrani do nowego Zarządu TEGoVA to:

- Krzysztof Grzesik – PFVA (Polska) – Wiceprezes
- Elias Ziogas – SOE (Grecja) – Skarbnik
- Antonio Benvenuti – CNGGL (Włochy)
- Pierre Chanaud – CEIF – FNAIM (Francja)
- Leandro Escobar – ATASA (Hiszpania)
- Wolfgang Kaelberer – VDP (Niemcy)
- Adrian Vascu – ANEVAR (Rumunia)

Ponieważ Unia Europejska uznaje za priorytetową kwestię regulacji rynków finansowych (w tym także zagadnienia wyceny), TEGoVA opracowała środki służące zwiększeniu zaufania względem zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Ma to związek z wątpliwościami, dotyczącymi rzekomo niskiej jakości operatów szacunkowych, zgłaszanymi w okresie globalnego kryzysu finansowego. Stąd też w 2009 roku TEGoVA dokonała przeglądu „Niebieskiej Księgi” Europejskich Standardów Wyceny (European Valuation Standards – EVS) i niemal jednocześnie opracowała także system uznania zawodowego rzeczoznawców majątkowych (Recognised European Valuer – REV).

60 delegatów z 15 krajów, biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, omawiało wprowadzenie dalszych poprawek do standardów EVS 2009, których nowe, powiększone wydanie zostanie opublikowane w 2012 r. Oprócz podstawowych standardów wyceny, EVS 2012 będzie zawierać między innymi Kodeks Etyki, Kodeks Praktyki Pomiarowej, a także wytyczne, dotyczące podziału proporcjonalnego wartości gruntu i budynków.

Tymczasem opracowywany jest także wart 500 milionów euro i finansowany ze środków Unii Europejskiej projekt, mający na celu stworzenie materiałów edukacyjnych w zakresie Europejskich Standardów Wyceny. Projekt ten zarządzany jest przez IRRV przy współpracy z TEGoVA oraz niektórymi jej członkami, w tym także Polską Federacją Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFVA).

Delegaci omawiali oraz zatwierdzili system uznania zawodowego firm rzeczoznawczych (Recognised European Valuation Company – REVC) na potrzeby silnie regulowanego sektora wyceny w Hiszpanii, gdzie wymogi prawne dotyczą głównie firm rzeczoznawczych, nie zaś pojedynczych rzeczoznawców.

Zgromadzenie wyraziło zadowolenie z faktu przyznania certyfikatów 44 nowym Uznanym Rzecznawcom Majątkowym (REV) oraz zatwierdzenia Norweskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych (NFT) jako instytucji uprawnionej do przyznawania tytułu REV.

W związku z tym, że liczba europejskich Uznanych Rzecznawców Majątkowych (REV) z Austrii, Francji, Niemiec, Łotwy, Polski, Rumunii, Rosji oraz Wielkiej Brytanii wynosi już ponad 600 osób, trend ten został dostrzeżony przez ubezpieczycieli, którzy umieszczają w swojej ofercie ubezpieczenia od odpowiedzialności zawodowej dla rzeczoznawców majątkowych. Zainteresowanie tą kwestią zostało wyrażone podczas prezentacji, wygłoszonej przez przedstawicieli sektora zrzeszającego brokerów ubezpieczeniowych, którzy zapowiedzieli przy tym atrakcyjne oferty zniżkowe dla Uznanych Rzecznawców Majątkowych.

Na koniec, Walne Zgromadzenie powitało jednego nowego członka z Portugalii (ASAVAL) oraz dwóch z Serbii (NUPS i USVB), a także nowego członka-observatora, niemiecką instytucję HypZert.



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. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 1 marca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie upoważnienia do wydawania interpretacji przepisów prawa podatkowego (Dz. U. Nr 58, poz. 298).

Weszło w życie z dniem 1 kwietnia 2011 r.

2. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 1 marca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wzoru wniosku o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego oraz sposobu uiszczenia opłaty od wniosku (Dz. U. Nr 58, poz. 299).

Weszło w życie z dniem 1 kwietnia 2011 r.

3. Ustawa z dnia 18 marca 2011 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz ustawy – Prawo o miarach (Dz. U. Nr 64, poz. 332).

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

1) art. 1 pkt 25, art. 2 i 9, które wejdą w życie z dniem 1 września 2011 r.;

2) art. 1 pkt 33 lit. d, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

4. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. Nr 64, poz. 338).

Weszło w życie z dniem 1 kwietnia 2011 r.

5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 11 marca 2011 r. w sprawie gospodarowania lokalami mieszkalnymi przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji (Dz. U. Nr 64, poz. 340).

Weszło w życie z dniem 12 kwietnia 2011 r.

6. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie zwrotu podatku niektórym podatnikom, wystawiania faktur, sposobu ich przechowywania oraz listy towarów i usług, do których nie mają zastosowania zwolnienia od podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 68, poz. 360).

Weszło w życie z dniem 1 kwietnia 2011 r.

7. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 4 kwietnia 2011 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 73, poz. 392).

Weszło w życie z dniem 6 kwietnia 2011 r.

8. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej dnia 9 marca 2011 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. Nr 74, poz. 397).

9. Ustawa z dnia 4 lutego 2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz. U. Nr 80, poz. 432).

Weszła w życie z dniem 16 maja 2011 r., z wyjątkiem art. 63, który wszedł w życie z dniem 18 czerwca 2011 r.

10. Ustawa z dnia 18 marca 2011 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 85, poz. 458).

Wejdzie w życie z dniem 23 października 2011 r.

11. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 4 kwietnia 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia wzorów i sposobu udostępniania urzędowych formularzy wniosków stosowanych w sądach rejonowych prowadzących księgi wieczyste w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 85, poz. 462).

Weszło w życie z dniem 7 maja 2011 r.

12. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji (Dz. U. Nr 85, poz. 464).

Weszło w życie z dniem 7 maja 2011 r.

13. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 8 kwietnia 2011 r. w sprawie sposobu prowadzenia Krajowego Wykazu Zakwestionowanych Wyrobów Budowlanych (Dz. U. Nr 87, poz. 486).

Weszło w życie z dniem 11 maja 2011 r.

14. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 kwietnia 2011 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w I kwartale 2011 r. (M. P. Nr 31, poz. 367).

15. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 kwietnia 2011 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w marcu 2011 r. w stosunku do marca 2005 r. (M. P. Nr 31, poz. 368).

16. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 kwietnia 2011 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2011 r. (M. P. Nr 31, poz. 369).

17. Ustawa z dnia 15 kwietnia 2011 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. Nr 94, poz. 551).

Ustawa wejdzie w życie z dniem 11 sierpnia 2011 r., z wyjątkiem:

1) art. 15-22, art. 23 ust. 1 i 2, art. 24, art. 25, art. 35 ust. 2, art. 36, art. 37, art. 39 pkt 1 i 4-7, art. 40 oraz art. 41



w zakresie wpływów z kar pieniężnych, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.;

2) art. 38 oraz art. 39 pkt 2 i 3, które weszły w życie z dniem 1 lipca 2012 r.;

3) art. 12, art. 14, art. 23 ust. 3-6, art. 26, art. 27, art. 35 ust. 1 oraz art. 41 w zakresie wpływów z opłat zastępczych, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

18. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 21 kwietnia 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 99, poz. 573).

Weszło w życie z dniem 31 maja 2011 r.

19. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie stażu adaptacyjnego i testu umiejętności w toku postępowania o uznanie kwalifikacji zawodowych do wykonywania zawodów regulowanych (Dz. U. Nr 102, poz. 591).

Weszło w życie z dniem 18 czerwca 2011 r.

20. Ustawa z dnia 25 marca 2011 r. o ograniczaniu barier administracyjnych dla obywateli i przedsiębiorców (Dz. U. Nr 106, poz. 622).

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

1) art. 36 pkt 3 i 4, które weszły w życie z dniem 9 czerwca 2011 r.;

2) art. 44 i art. 103, które wejdą w życie z dniem 1 października 2011 r.;

3) art. 20 pkt 1, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

21. Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem (Dz. U. Nr 113, poz. 661).

Weszło w życie z dniem 2 czerwca 2011 r.

22. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie analiz spółki przeprowadzanych przed zaoferowaniem do zbycia akcji należących do Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 114, poz. 663).

Weszło w życie z dniem 2 czerwca 2011 r.

23. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 maja 2011 r. sygn. akt SK 9/08 orzekający o niezgodności art. 216 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) z Konstytucją RP w zakresie, w jakim pomija art. 47 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64, z późn. zm.) jako podstawę nabycia na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości, do której stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 6 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 673).

24. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 25 maja 2011 r. w sprawie wskaźnika cen towarowej produkcji rolniczej w 2010 r. (M. P. Nr 44, poz. 490).

25. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za I kwartał 2011 r. (M. P. Nr 45, poz. 509).

26. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. Nr 123, poz. 698).

27. Ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 126, poz. 715).

Wejdzie w życie z dniem 18 grudnia 2011 r.

28. Ustawa z dnia 15 kwietnia 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 129, poz. 732).

Weszła w życie z dniem 6 lipca 2011 r.

29. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13 czerwca 2011 r., sygn. akt SK 41/09, orzekający o niezgodności art. 215 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z Konstytucją RP w zakresie, w jakim pomija stosowanie przepisów tej ustawy dotyczących odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości do nieruchomości, które przeszły na własność gminy m. st. Warszawy lub państwa na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279), innych niż domy jednorodzinne, jeżeli przeszły one na własność państwa po 5 kwietnia 1958 r., i działek, które przed dniem wejścia w życie powołanego dekretu mogły być przeznaczone pod budownictwo inne niż jednorodzinne, jeżeli poprzedni właściciele lub ich następcy prawni zostali pozbawieni faktycznej możliwości władania nimi po 5 kwietnia 1958 r., (Dz. U. Nr 130, poz. 762).

30. Ustawa z dnia 13 maja 2011 r. o zmianie ustawy o swobodzie działalności gospodarczej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 764).

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

1) art. 1 pkt 7 lit. a tiret czwarte, art. 1 pkt 7 lit. b i lit. e, art. 1 pkt 8 oraz art. 4, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.;

2) art. 6, który wejdzie w życie z dniem 12 lipca 2011 r.

31. Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. o zmianie ustawy o dowodach osobistych i ustawy o ewidencji ludności (Dz. U. Nr 133, poz. 768).

Weszła w życie z dniem 30 czerwca 2011 r.

32. Ustawa z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. Nr 135, poz. 789).

Weszła w życie z dniem 1 lipca 2011 r.



GOSPODAROWANIE PRZESTRZENIĄ NAD I POD GRUNTEM

Grzegorz Matusik

W dniach 28–30 września 2011 r. w Katowicach odbędzie się organizowana przez Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych oraz Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych XX Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych. Konferencja ta ma szczególne znaczenie. Po pierwsze, ze względu na swój przedmiot, którym będzie gospodarowanie przestrzenią „nad” i „pod” gruntem, a po drugie, ze względu na jej zbieg z trzydziestolecie istnienia Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych.

Problematyka gospodarowania przestrzenią „nad” i „pod” gruntem nie stała się, jak dotąd, tematem szerokiej, merytorycznej dyskusji specjalistów z różnych dziedzin. Pojawiają się jedynie pojedyncze wypowiedzi, z reguły związane z koncepcją zagospodarowania konkretnej powierzchni, w konkretnym miejscu i z reguły eksponujące niedostatki legislacyjne czy niemoc organów administracji publicznej. Nie zaprezentowano, jak dotąd, spójnej wizji polityki organizacyjnej, urbanistycznej czy planistycznej, a także stosowania i ewentualnego tworzenia prawa w zakresie korzystania z powierzchni nad i pod gruntem.

XX Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych stanie się zatem doskonałym forum do podjęcia i zaprezentowania tej problematyki. W celu ustalenia założeń, programu, zasad sporządzania referatów, opracowania publikacji zawierającej materiały konferencyjne oraz dla nadawania impulsów związanych z organizacją Konferencji powołano Radę Programową, w skład której wchodzi przedstawiciele nauki, praktycy urbaniści, planiści, architekci i ekonomiści. Funkcję przewodniczącego Rady objął prof. dr hab. inż. Ryszard Cymerman, wiceprzewodniczącego – dr Władysław Brzeski, sekretarza dr Grzegorz Matusik, a jej członkami zostali: Iwona Batkowska, dr Magdalena Habdas, Andrzej Kalus, prof. zw. dr hab. Stanisława Kalus, dr Jan Konowalczuk, prof. dr hab. Florian Kuźnik, prof. dr hab. Ryszard Mikosz, Monika Nowakowska-Szapiro, Henryk Piątek, Marek Wiśniewski.

Założenia konferencji

Po pierwsze, należy dokonać przeglądu i weryfikacji aktualnych rozwiązań prawnych, ekonomicznych, urbanizacyjnych i planistycznych w kontekście podstawowego pytania: czy dostępne instrumenty są wystarczające dla efektywnego

gospodarowania przestrzenią nad i pod gruntem. To zaś będzie stanowiło podstawę do odpowiedzi na nurtujący problem: co można osiągnąć, dysponując jedynie dostępnymi instrumentami, a w jakim zakresie niezbędna wydaje się nowelizacja przepisów.

Po drugie, jeśli zaistnieje potrzeba zmian w regulacjach prawnych, standardach, praktykach itd., to konferencja powinna wskazać, jakie zmiany są w tym zakresie konieczne. Chodzi tu jednak nie o takie zmiany, które będą wypaczać istniejące instytucje i standardy, ale o takie, które będą uwzględniały dotychczasowe możliwości systemu prawa i ich podstawowe regulacje na zasadzie pogodzenia tradycji z nowoczesnością. Takie rozwiązanie jest nie tylko możliwe, ale i pożądane.

Po trzecie, konferencja ma przynieść odpowiedzi i rozwiązania kwestii problemowych, a nie eksponować problemy i stawiać pytania. Celem konferencji jest zwrócenie uwagi uczestnikom, że dotąd było możliwe, nadal się da, a być może w przyszłości będzie się dało jeszcze korzystniej gospodarować przestrzenią nad i pod gruntem.

Po czwarte, rzeczoznawcy majątkowi mają uzyskać podstawowe informacje dotyczące specyfiki wyceny przestrzeni nad i pod gruntem, a także wyceny samego gruntu, który jest już zagospodarowany nad lub pod powierzchnią.

Po piąte, prezentacja „studiów przypadku” umożliwi uczestnikom skonfrontowanie teoretycznych wywodów pierwszej części Konferencji z praktyką obrotu gospodarnego i wyceny.

Interdyscyplinarność

Organizatorzy zaprosili do wygłaszania referatów uznanych specjalistów, naukowców i praktyków zakresu poszczególnych, istotnych punktu widzenia przedmiotu konferencji, dziedzin nauki, a to: prawa cywilnego, planowania i zagospodarowania przestrzennego, urbanisty-ekonomii, wyceny, architektury, zarządzania czy ochrony środowiska. raz pierwszy dojdzie do zderzenia przedstawicieli różnych dziedzin nauki w ramach jednego przedsięwzięcia, jakim będzie KCRM.

Potrzeby praktyki zestawione zostaną z obowiązującymi regulacjami prawnymi, standardami wyceny, zasadami planowania przestrzennego. Po pierwszy zostanie podjęta próba kompleksowej analizy, a nie jak dotąd selektywnej, zagadnie-



nia zagospodarowania przestrzeni nad i pod gruntem. Rada Programowa czuwa nad eliminowaniem zjawiska „zamknięcia na jedną tylko dziedzinę wiedzy”.

Celem konferencji jest wzajemne przenikanie się wszystkich aspektów poruszanej problematyki. Ostateczny efekt widoczny będzie w publikacji książkowej, w której stosowane będą jednolite standardy redakcyjne zamieszczanych artykułów, a nadzór Rady Programowej zapewni poziom merytoryczny.

Program konferencji

Sesja I ma charakter wprowadzający. W jej ramach przewidziane są wystąpienia: Prezydenta TEGoVA Rogera Messengera poświęcone roli tej organizacji w harmonizacji wycen nieruchomości w Europie oraz Przewodniczącego Rady Programowej Konferencji prof. dr. hab, inż. Ryszarda Cymermana (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski) na temat założeń, problemów i celów konferencji. Referat poświęcony zagadnieniom zamierzeń rządu dotyczących polityki gospodarowania nieruchomościami wygłosi Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury Piotr Styczeń. W tej części planowane jest także wystąpienie dr. Władysława Brzeskiego dotyczące trendów światowych w wykorzystywaniu przestrzeni nad i pod gruntem. Sesja ta ma na celu wprowadzenie w podstawowe problemy poruszane w toku Konferencji z jednoczesną prezentacją różnych światowych rozwiązań zagospodarowania przestrzeni nad i pod gruntem. Rozwiązania te stworzą pewien model, wzór, który być może będzie możliwy do zastosowania w Polsce.

Sesja II: Prawne problemy przestrzeni „nad” i „pod” gruntem obejmuje obszerny blok wystąpień poświęconych prawnym problemom związanym z gospodarowaniem przestrzenią. Uregulowania prawne towarzyszą gospodarowaniu przestrzenią właściwie we wszystkich jej aspektach i na każdym etapie. Pozwalają zdefiniować pojęcie gruntu i granic gruntu jako nieruchomości.

Ze względu na to, referentem Sesji II postawiono trudne zadanie syntetycznego przedstawienia problematyki statusu prawnego przestrzeni „nad” i „pod” gruntem i oceny adekwatności obowiązujących regulacji prawnych do potrzeb praktyki i podzielenia się wnioskami w tym zakresie. Sesja ta ma dostarczyć odpowiedzi, wskazówek lub inspiracji w związku z zarysowaną problematyką.

Sesja III przedstawi uwarunkowania środowiskowe i urbanistyczne.

Nie może budzić żadnych wątpliwości, że wykorzystanie przestrzeni powinno odbywać się przy poszanowaniu zasady zrównoważonego rozwoju i w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego. Ze szczególną troską należy odnosić się do dóbr kultury, przyrody czy walorów krajobrazowych. Trzeba osiągnąć niezbędny kompromis związany

z zachowaniem tych wartości przy jednoczesnym zagęszczeniu infrastruktury w celu rewitalizacji czy poprawy funkcjonalności miast i terenów podmiejskich. Coraz częściej problemem staje się rozwój miast w „poziomie”. Nie zawsze jest to możliwe z przyczyn prawnych, a nawet czysto fizycznych, me zawsze jest to pożądane. Nierzadko o wiele tańsze może być wykorzystanie przestrzeni nad i pod gruntem (już w pewnym stopniu wykorzystywanej) aniżeli tworzenie nowej infrastruktury komunikacyjnej do nowych stref znacznie oddalonych od centrów miast. Powstaje więc pytanie.: jak osiągnąć te wszystkie cele i jak znaleźć się w tej problematyce, aby nie doprowadzić do „balaganu przestrzennego”?

Sesja IV poświęcona będzie zagadnieniom ekonomicznym.

Nie można tracić z pola widzenia aspektów ekonomicznych związanych z zagospodarowaniem przestrzeni nad i pod gruntem. Kluczowe znaczenie zachowuje kwestia wyceny przestrzeni. Rozstrzygnięcia wymaga dopuszczalność takiej wyceny i zasad jej dokonywania. Należy uwzględnić rozmaite komplikacje związane ze złożonym procesem inwestowania w przestrzeń. Wprowadzenia wymagają nowe pojęcia, jak „cennosc przestrzeni” czy „potencjał inwestycyjny przestrzeni”. Ściśle ekonomiczny problem powstaje też na poziomie współpracy między sektorami prywatnym i publicznym. Partnerstwo publiczno-prywatne, gdyby było opłacalne, dawałoby wszak szansę na wdrażanie licznych procesów inwestycyjnych w centrach miast.

Sesja V zaprezentuje przykłady w zarządzaniu przestrzenią, poświęcona będzie tzw. studiom przypadku. W jej ramach będą przedstawione konkretne przedsięwzięcia inwestycyjne, które zostały zrealizowane, są w trakcie realizacji lub pozostają w etapie zamierzeń. Sesja ta ma pokazać co udało się osiągnąć przy wykorzystaniu dotychczas dostępnych narzędzi prawnych, planistycznych i ekonomicznych oraz czego przy użyciu dostępnych środków osiągnąć nie można.

XX KKRM zapowiada się jako wydarzenie bezprecedensowe. Zwraca uwagę bogactwo tematyki, interdyscyplinarność, szerokie grono referentów – teoretyków i praktyków, a także fakt podzielenia konferencji na część ogólną (sesje I–IV) i szczególną (sesja V).

Gorąco zachęcam do udziału w konferencji nie tylko rzeczoznawców, ale i przedstawicieli innych zawodów, w tym prawników, urbanistów, architektów związanych z gospodarowaniem nieruchomościami.

Dr Grzegorz Matusik jest pracownikiem naukowym Wydziału Prawa i Administracji UŚ w Katowicach.

SYMPOZJUM WYCENY NIERUCHOMOŚCI DLA SAMORZĄDÓW

Grzegorz Szczurek, Witold Solski

W dniach od 1–3 czerwca 2011 roku w Poznaniu, w Hotelu Andersia, odbyło się długo oczekiwane Sympozjum Wyceny Nieruchomości Dla Samorządów – wspólny sukces organizacyjny Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego i Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych, przy wsparciu PIRM.

W ciągu trzech dni odbyło się kilkanaście prezentacji, przedstawianych przez doskonałych praktyków i teoretyków wyceny oraz uwag samorządowych odbiorców opracowań środowiska rzeczoznawców majątkowych. Różnorodność prezentowanych tematów, przykładów analiz oraz projektów i propozycji rozwiązań problemów, z którymi rzeczoznawcy borykają się w codziennej praktyce zawodowej, przykuwała uwagę uczestników i wywoływała żywą dyskusję praktycznie po każdym wystąpieniu. Rada Programowa sympozjum zadbała, by w zakresie tematycznym można było odnaleźć niemal wszystkie wątki związane z przygotowaniem wycen przez rzeczoznawców majątkowych dla jednostek samorządu terytorialnego.

Minister Infrastruktury przesłał list odczytany przez Naczelnika Wydziału **Grzegorza Kubaszewskiego**. Ministerstwo dostrzegło ważkość przedsięwzięcia organizacji sympozjum, przypomniało o udzieleniu inicjatywie patronatu oraz prosiło o podkreślenie faktu, że wśród uczestników znalazło się kilkoro urzędników resortu bezpośrednio obsługujących tematykę zbieżną z omawianą podczas obrad. Zauważono, że głos praktyków szacowania powinien być słuchany a w szczególności problematyka wyceny wartości gruntów dla potrzeb realizacji inwestycji liniowych wymaga szerokich konsultacji środowiskowych.

W imieniu organizatorów obrady otworzyli wiceprezes Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego **Wojciech Ratajczak** i prezes Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych **Piotr Walczyk**. Mówcom powiódł się zamysł wplecenia w grzecznościowe formuły powitania i otwarcia, też leżących u podstaw idei Sympozjum.

Część oficjalną zakończył odczyt pełnego optymizmu i słów uznania listu „ojca zawodu” **Henryka Jędrzejewskiego**, rzeczoznawcy majątkowego nr 1, długoletniego Dyrektora Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Merytoryczną część obrad rozpoczął radca prawny **Jerzy T. Pieróg**. W ramach wciągającego wystąpienia, opierając się na doświadczeniach własnej kancelarii wykazał, że w kontekście ustawy o zamówieniach publicznych, kontraktowanie usług z kryterium najniższej ceny podyktowane jest jedynie przyzwyczajeniem urzędników, które w perspektywie całości finansów publicznych często skutkuje złym porządkiem majątkiem.

Profesor **Maria Trojanek** przeanalizowała skłonność organów samorządowych do ustalania stawek czynszów za korzystanie z nieruchomości komunalnego, w odniesieniu do cen rynkowych. Zdaniem nauki, samorząd i Skarb Państwa oddając nieruchomości w najem winien kreować rynek, a nie jemu biernie ulegać. Czynsze to istotny instrument kształtowania rynku i dobry gospodarz powinien z niego, dla dobra ogółu, w pełni korzystać.

Dyrektor IMGW w Poznaniu, **Beata Grzonka**, z wdziękiem opowiedziała uczestnikom o skutkach beztroskiego osiedlania się ludzi na terenach zalewowych. Wiedza hydrologiczna, wsparta

kilkusetletnimi obserwacjami i pomiarami, wzmocniona dodatkowo wyobraźnią ustawodawcy musi być uwzględniana przy decyzjach władczych dotyczących gospodarowania gruntami.

Dr **Cezary Woźniak** tocząc rozważania o usytuowaniu w architekturze prawa instytucji aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zasygnalizował, że pokusy ciał legilerskich do podążania na skróty z ominięciem odwiecznych zasad kodyfikacji rzymskich, w dłuższej perspektywie mogą obrócić się przeciwko pomysłodawcom.

Prezes PTRM **Piotr Walczyk** w swoim referacie podkreślał konieczność prawidłowej analizy rynku jako podstawy rzetelnej wyceny wartości nieruchomości. Zwrócił uwagę uczestników, że pozornie początkowo większe nakłady na zbadanie istniejących relacji rynkowych przynoszą wymierne korzyści



Od lewej: Piotr Walczyk – Prezes PTRM, Dorota Stawicka – Dyrektor Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości UW w Poznaniu, Piotr Florek – Wojewoda Wielkopolski i rzeczoznawca majątkowy, Wojciech Ratajczak – Wiceprzewodniczący SRMWW



rzecznawcy majątkowemu, urzędnikom i obywatelom w świetle pogłębiania zaufania obywatela do aparatu władzy.

Profesor **Marek Szewczyk** wywiódł, że decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli spowodowała wzrost wartości nieruchomości, jest przesłanką wystarczającą do ustalenia stosownej opłaty planistycznej. Rozważania i egzegeza przepisów oraz poruszony wątek, częściowo już realizowany w praktyce samorządowej w Wielkopolsce, był jeszcze długo dyskutowany po wystąpieniu, a jak wiemy zarówno literatura przedmiotu oraz orzecznictwo nie są w tej kwestii jednomyślne.

Elżbieta Jakóbiec klarownie zsyntezowała i zdefiniowała wytyczne płynące ku rzeczoznawcom majątkowym z wyroków i orzeczeń sądów w zakresie problematyki opłat planistycznych. Pozostaje mieć nadzieję, że środowisko rzeczoznawców majątkowych wypracuje umiejętność kreślenia horyzontu prawidłowości rynkowych, których algorytmy winny być ujmowane w procesie legislacji.

Dr **Barbara Hermann** w atrakcyjnej formie, bogato ilustrowanej mapami i wykresami opowiedziała, w oparciu o przykład wywiedziony z praktyki, jak powinni współpracować urbaniści, rzeczoznawcy i ekonomiści, aby samorzady mogły z sukcesem kształtować otaczającą nas przestrzeń.

Dr **Mirosław Gdesz** dzięki uprzejmości wydawnictwa GALL zezwolił na przedruk fragmentu publikacji "Regulowanie stanu prawnego nieruchomości pod drogi" (opracowanej w zespole z Dr Anną Trembecką) przed oficjalnym debiutem książki na rynku.

Krzysztof Gabrel odnosząc się do obowiązujących przepisów oraz procedur związanych z pozyskiwaniem i szacowaniem gruntów „drogowych” przedstawił spójne, ciekawe (mimo że krytyczne wobec panującej rzeczywistości), merytoryczne, stanowisko podzielane przez niemalą część społeczności rzeczoznawców majątkowych. Pozostaje odesłać do materiałów zamieszczonych w Biuletynie Sympozjum Wyceny Nieruchomości Dla Samorządów, aby móc prześledzić aparat pojęciowy i tok rozumowania autora.

Dr **Krzysztof Głębicki** wsparty analizami lokalnych rynków przeprowadzonymi przez **Lucynę Michalec**, **Leszka Flisa** i **Zbigniewa Szwałę** pochylił się nad jakością wycen i rzetelnością gospodarowania nieruchomościami. Ze ścisłą precyzją autorzy bezpośrednio wykazali konieczność przeprowadzania dogłębnych analiz rynków jako nadrzędnej zasady prawidłowej wyceny.

Radca prawny **Ryszard Brudkiewicz** przybliżył rzeczoznawcom i urzędnikom kontekst i wykładnie regulacji opłat adiacenckich z tytułu inwestycji w infrastrukturę i dalszej partycypacji obywatela w ich kosztach. Praktycy jednomyślnie dostrzegli, że literę przepisu i realia metodyki wyceny dzieli wielka przestrzeń do uporządkowania.

Radca prawny **Jarosław Dobrowolski** zarówno artykuł jak i wystąpienie poświęcił obszarom ograniczonego użytkowania i ograniczeniom prawa korzystania z nieruchomości. Przepisy prawa ochrony środowiska unaoczniają nam, że ostrzeżenie nieruchomości jedynie w perspektywie historycz-

nej i terażniejszej niekiedy gubi sens stanu rzeczywistego. Widząc nieruchomości warto dokonać oceny progresywnej i dostrzec ją w perspektywie przyszłości, która nie rzadko przynosi diametralną zmianę postrzegania przez rynek.

Błażej Górczyński podzielił się z nami punktem widzenia Rzecznika Praw Konsumentów. Proste i oczywiste do czasu Sympozjum sprawy zostały dostrzeżone w znacznie szerszej perspektywie i skali.

Zbigniew Niemczewski z Kancelarii Solski i Partnerzy zilustrował artykuł o roli pełnomocnika w postępowaniach administracyjnych o tytule: „Co, gdy dokument o wartości niczego nie dowodzi?” Audytorium spodobały się środki wyrazu – forma prezentacji i żywa anegdota. Odpersonalizowany przypadek z praktyki kancelarii ukazał, jak przy wywłaszczeniu pod drogi wszyscy uczestnicy postępowania osiągnęli swoje cele, jednak suma składników majątkowych bezpodstawnie wzrosła kilkukrotnie – czy aby wszystko jest zgodne z przepisami i sprawiedliwością?

Elżbieta Czuczman, wiceprezes Polskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych oraz **Mieczysław Anioł**, rzecznik ds. opiniowania, opierając się na doświadczeniach Towarzystwa w sprawach oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego wszczęli tak potrzebną dyskusję o treści i konsekwencjach zapisu art. 157.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. To bardzo istotne dla środowiska wystąpienie znalazło pełne rozwinięcie w Biuletynie Sympozjum.

Janusz Andrzejewski, członek Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, kreśląc obraz architektury i czynności organu zasygnalizował potrzebę pochylenia się nad rozróżnieniem desygnatów oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych od odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego. Aktualnie postępowania o dowodzie rozumianym jako operat szacunkowy i o autorze oszacowania częściowo się przenikają a prowadzone są w całkiem odmiennych trybach i przed innymi ciałami.

Michał Kosmowski, mediator przy Komisji Mediacji PFSRM, zechciał skupić uwagę słuchaczy nad propozycją rozwiązywania sporów o wartość nieruchomości w postępowaniach mediacyjnych właśnie. Arbitraż i osiąganie konsensusów to kusząca perspektywa łagodzenia konfliktów majątkowych.

Tomasz Cieślak, reprezentujący Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, zaprezentował stanowisko najliczniejszej organizacji rzeczoznawców majątkowych, w zakresie delegacji artykułu 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Biorąc pod uwagę ważkość wypowiedzianych argumentów oceniających skutki przepisu, wydaje się oczywistym, że zbliżanie stanowisk organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych i ich komunikowanie ustawodawcy jest nieuniknione.

Materiały z Sympozjum w formie biuletynu dostępne są w sprzedaży. Cena egzemplarza – 100 zł. Zamówienia składać można w siedzibie SRMWW w Poznaniu, ul. Gronowa 22, pok. 310. Tel.: 061 82 08 951, e-mail: srmww@neostrada.pl.



XVII MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE ZIEMNYM

Wojciech Dobosz

W dniach 23–24 czerwca br. odbyły się w Szczecinie XVII Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w tenisie ziemnym o Puchar Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zorganizowane przez Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Szczecinie pod patronatem Prezydenta Miasta Szczecina. Sponsorem cateringu i części nagród był Multibank.

Po raz drugi z rzędu Szczecin przywitał 19 zawodników z całej Polski piękną, słoneczną pogodą. Kilku zawodników przyjechało z osobami towarzyszącymi, do czego w przyszłości gorąco zachęcamy. Na czterech ceglanych kortach kompleksu rekreacyjnego „Promasters” przy al. Wojska Polskiego rozegrano mecze w grach pojedynczych i deblowych (kategoria Open) oraz +55. Tradycyjnie rozegrano także turniej pocieszenia.

W tym roku dopisały nam także tenisistki, co sprawiło, że rozegrano również turniej singla pań oraz par mieszanych.

Po uroczystym otwarciu Mistrzostw przez Prezes Zachodniopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Szczecinie Halinę Stankowską oraz Wiceprezydenta PFSRM Janusza Jasińskiego nastąpiło pełne napięcia losowanie zawodników w poszczególnych kategoriach. Potem rozegrano zacięte pojedynki. Oglądaliśmy wiele zażartych gemów i liczne tie-breaki.

Pierwszego dnia graliśmy od 10.00 do 17.00. Wieczorem, po krótkiej przerwie spotkaliśmy się na kolacji przy grillu i piwie na terenie kompleksu „Promasters”.

Drugiego dnia pojedynki finałowe były rozgrywane od 10.00 do 18.00, a pogoda ciągle nam dopisywała, pomimo niewielkich, przelotnych opadów.

Po skończeniu zmagania na kortach w pobliskim hotelu ATRIUM odbyła się uroczysta kolacja oraz rozdanie nagród. Finaliści poszczególnych kategorii otrzymali puchary, a wszyscy występujący w Mistrzostwach pamiątkowe medale uczestnictwa oraz dyplomy.

Podobnie jak w roku ubiegłym wszyscy grający zgodnie stwierdzili, że poziom rozgrywek jest z roku na rok coraz wyższy (we wszystkich kategoriach). Niech to jednak nie zniechęca przyszłych nowych uczestników – wszak liczy się przede wszystkim zabawa, integracja oraz nowe znajomości, co było wielokrotnie podkreślane. W przyszłym roku liczymy na większą liczbę grających pań i więcej rozgrywek par mieszanych.

Oto wyniki w poszczególnych kategoriach:

Kategoria singiel mężczyzn – open:

1. Krzysztof FURMAN (Piła)
2. Łukasz STASZAK (Gorzów Wlkp.)

3. Ryszard DYRDA (Rybnik),
Waldemar OCHOCKI (Wałbrzych)

Kategoria singiel mężczyzn – + 55:

1. Ryszard BOREK (Dzierżoniów)
2. Edward MALINOWSKI (Gorzów Wlkp.)
3. Wojciech FRANKOWSKI (Gdańsk),
Bogdan MITUNIEWICZ (Warszawa)

Turniej pocieszenia – singiel mężczyźni:

1. Janusz TRUSKOWSKI (Olsztyn)
2. Andrzej KOPCZYŃSKI (Inowrocław)
3. Wojciech DOBOSZ (Szczecin)
Tomasz SERAFIN (Warszawa)

Kategoria Deble:

1. Janusz TRUSKOWSKI (Olsztyn) / Krzysztof FURMAN (Piła)
2. Waldemar OCHOCKI (Wałbrzych) / Ryszard BOREK (Dzierżoniów)
3. Edward MALINOWSKI (Gorzów Wlkp.) / Łukasz STASZAK (Gorzów Wlkp.),
Wojciech DOBOSZ (Szczecin) / Ryszard DYRDA (Rybnik)

Turniej pocieszenia – deble:

1. Ryszard BOGACZ (Olsztyn) / Andrzej KOPCZYŃSKI
2. Wojciech FRANKOWSKI (Gdańsk) / Tadeusz KOŚCIUK (Suwałki)

Kategoria singiel kobiet:

1. Joanna DYRDA (Rybnik)
2. Ludmiła PIETRZAK (Suwałki)
3. Halina STANKOWSKA (Szczecin)

Kategoria pary mieszane:

1. Joanna DYRDA (Rybnik) / Ryszard DYRDA (Rybnik)
2. Ludmiła PIETRZAK (Suwałki) / Tadeusz KOŚCIUK (Suwałki)
3. Halina STANKOWSKA (Szczecin) / Janusz JASIŃSKI (Olsztyn)

Puchar Seniora (dla najstarszego zawodnika) odebrał podobnie jak w roku ubiegłym, będący w doskonałej kondycji Stanisław Swora (Szczecin).

Na zakończenie miłego wieczoru w hotelu ATRIUM ustalono, że następne XVIII Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w tenisie ziemnym odbędą się najprawdopodobniej w Starych Jabłonkach na Mazurach.

Gorąco zachęcamy do udziału w przyszłych Mistrzostwach wszystkich spragnionych dobrej zabawy i sportowej rywalizacji.



POEZJA ZBIGNIEWA SZYMAŃSKIEGO

Pieśń oficera

Ledwo liście na brzozech zabłyły zielone
Już pnie ich białe widzę, wszystkie zakrwawione
Pokurcz przyszedł Azjata, z oczami jak szparki
I słyszę chichot diabli i ktoś cicho załkał.
Salwa za salwą pada i w słońcu kwietniowym
Patrzy Chrystus zboląły w koronie cierniowej.
Patrzy Chrystus i oczom nie wierzy i płacze
I poszedł razem z nimi owinięty płaszczem,
Polskim płaszczem polowym, płaszczem oficerskim,
Matka Boska upadła z przestrzelonym sercem.

Dziesięć tysięcy matek w tej chwili zastygło,
Anioł oczy im zakrył zakrwawionym skrzydłem.

Kto świece wam zapali, kto posadzi kwiaty,
Gdzie grób Wasz, gdzie są krzyże?

Śmiercią strojny Katyń (1974 r.)

Na połów

Jeszcze ciemno, a już strądem idą ludzie
Stoi młyn, przed kuźnicą hałda rudy,
Odbijają łodzie od przystani.
Rdzawe sieci pozwijane na pokładzie.

Nad wędzarnią dym brązowy, niebo w iskrach,
A nad morzem już krąży rybitwa.
Niebo całe z kolorowych tkanin,
Odbijają łodzie od przystani.
Cień liliowy w wodę się kładzie,
Rude sieci, srebrne łodzie, cienie ostre
Rozproszone po bezmiarze wody.
Zbity wał na brzegu wodorostów
I miarowe uderzenia wiośła.
Podmucha wiatru, gorzki portu oddech,
Skrzypią wiośła, fale w białej pianie,
Odbijają łodzie od przystani.

Drzewa Westerplatte

Tu zaczęła się wojna. Niby zwykłe zdanie.
Tu zaczęło się piekło, w ciepły ranek wrześnie.
Parę strzałek czerwonych na zgniecionym planie,
Parę cyfr i żołnierze z butną idą pieśnią,
Z ciepłych domów wyrwani, z objęć żon i matek,
Przyjdą zimy okrutne i próżno optatek
Będzie czekał na pustym, samotnym talerzu.
List trójkątny przynieśli, więc żyjesz żołnierzu?
Jeszcze piszesz? A inni nie piszą do matek.
Kikutami konarów drzewa Westerplatte
Godzą w niebo i stoją z pociskami w piersi.
One były świadkami, kiedy ręka śmierci
Zamykała wam oczy osłепte od żaru.

Kiedy ciebie przykryto czerwienią sztandarów,
Kiedy szliście przez miasto białe od wściekłości.
Odlamkami przeorał ich gałęzie móżdziej.
Te drzewa was żegnały, nie szumiąc. Bezlistne.
Jak echo jeszcze błądzi ten tragiczny wystrzał,
Co wstrząsnął całym światem. Wy obdarte z kory
Widziałyście, jak odszedł oddając honory
Ostatni żołnierz polski w to żelazne lato,
Kalekie, dobre drzewa, drzewa Westerplatte.

Don Kichot

Po wyschłym zboczu po spękanej ziemi
Pod niebem białym zblakłym od upału
Noga za nogą jak czarna wskazówka
Don Kichot sunie wlokąc cień ogromny

A obok drogi pusty wiejski cmentarz
Piachem czerwonym przysypane groby
Nienasycona na nim rdza – tuszcząca
Na włókna dłonie żelaznych aniołów

Don Kichot klęka na gorącym piasku
Modlą się cicho nie podnosząc oczu
Anioł nadgroby bije go na odlew
Don Kichot wraca z sieniejącą twarzą

Mówisz że jesteś ze mną

Mówisz że jesteś ze mną i jak mam nie wierzyć,
Gdy patrzysz w oczy ufnie i noce są nasze?
I nic nas nie dzieli, gdy w gęstwinie ścieżek,
Znaleźliśmy jedną – a to księżyc zaszedł

Za morze białe w łodzie i śniegi polarne,
Pod którymi Gdańsk zastygł i zatrzymał oddech.
O okno bije zamieć i czuję na wargach
Rzęs twoich trwożny trzepot a gdy dotknę bioder
Cichniesz naraz uległe i oczy zamykasz.
Wiatr śniegiem rzuca w okno i zaciąga lodem.



Zbigniew Szymański, ur. W 1927 r. w Wilnie, jako młody człowiek wstępuje do oddziałów partyzanckich AK i bierze udział w powstaniu w Wilnie, po którym wraz z towarzyszami zostaje internowany przez Sowieców i wywieziony do Kułagi.

Po wojnie z falą repatriantów trafia do Gdańska, które to miasto opiewa jako poeta w swoich wierszach. Debiutuje w 1950 r. na łamach „Tygodnika Powszechnego”. Obok licznych tomów wierszy publikuje także utwory dla dzieci („Przygody Piotrusia na pirackiej wyspie skarbów”). Od 1952 roku mieszka w Gdyni. Jest inżynierem budownictwa i rzeczoznawcą majątkowym. Publikowane na naszych łamach wiersze pochodzą z tomiku wydawnego przez Wydawnictwo Gremio.

ZIELONYM DO GÓRY

Ewa Wojciul

Po 15 latach dowolnej pracy zawodowej człowiek nabiera swoistej pewności siebie – jest przekonany, że nic go nie może zaskoczyć.

Spotkałam przecież człowieka, który złożył w gminie wniosek w sprawie nabycia działki, gdyż ją przez pomyłkę ogroził i używał jak swoją. Gmina się zgodziła, ale gdy przysłałam na wizję lokalną, spotkałam się z jak najgorszym przyjęciem, awanturą i groźbą wezwania policji.

Zetknęłam się już z właścicielem, który chciał swą ziemię koniecznie sprzedać taniej, choć wyceniłam ją drożej, a kupiec gotów był tyle zapłacić. I strasznie na mnie krzyczano za zawyżenie wartości.

Poznałam też kiedyś kupującego, który pragnął – dokładnie na odwrót, czy też dokładnie tak samo – kupić drożej, choć wyceniłam taniej, a właściciel zaakceptował cenę.

Miałam też ciekawy telefon od prawnika, którego wynajął pewien najemca. Chodziło o kupno wynajmowanego lokalu. Prawniki dobrotliwie doradził mi obniżenie wartości lokalu o połowę (już po oddaniu przeze mnie operatu właścicielowi, który go zlecił). W zamian on sam nie doprowadzi do odebrania mi przez sąd rejonowy uprawnień.

A ta pani, która zgłosiła uwagi do mojej pracy, bo w wycenie nie uwzględniono krzewu berberysu? Przejrzałam zdjęcia, protokół, operat... wycena gruntu, ogrodzenia, żywopłotu z ligustru, forsycji, dwóch żywotników – berberysu sobie nie przypomniałam. Pani też go w czasie wizji lokalnej nie zgłaszała. Ale przedstawiciel zamawiającego urzędu bardzo prosił o weryfikację. „Sprawy o odszkodo-

wanie są często konfliktowe. Pani sprawdzi.” Pojechałam. Istotnie dostrzegłam teraz na trawniku czerwony krzaczek. Ale gdy tu byłam poprzednio i kwitła forsycja, on nie miał jeszcze listków, tylko maleńkie pączki, a trawnik stanowiła wysoka, zeszłoroczna, zeschła trawa. Trzy bezlistne, piętnasto-

nego gigantycznego, okorowanego pnia, widziałam pokój myśliwski umeblowany prawie wyłącznie rogami różnych kopytnych. Pokazano mi dom z niewypalanej, uklepanej gliny od stu lat szczęśliwie zamieszkały. I poznałam właściciela, który pozbył się psa i rozstał z żoną, bo żadne z nich nie miało zrozumienia dla jego przepięknego, strzyżonego ogrodu.

A jednak...

Nowe zlecenie, nowy urząd, nowy teren działania.

– Dzień dobry, skierowano mnie do pań w sprawie uzyskania dokumentów do wyceny...

– Nie powierzamy dokumentów, tu są skoroszyty, proszę sobie wynotować to co potrzebne.

– Można wykonać kserokopie?

– Nie. Resztę proszę sobie samej pozamawiać.

Cóż, widocznie takie tu obyczaje. Usiadłam i wynotowywałam. Minął kwadrans.

– A jakim podejściem chce pani wyceniać?

– Porównawczym.

– Może być. A jaką metodą?

– Porównywania nieruchomości parami, korygowanej ceny średniej albo analizy statystycznej rynku. Zależy jaki będzie stan rynku lokalnego.

– Może być.

Minął kolejny kwadrans.

– A skąd weźmie pani trans-

akcje?

– No, chyba ze starostwa.

– Może być. Ale z którego starostwa?

– Z tutejszego.

– To proszę pamiętać, żeby nie brać transakcji z Warszawy.

Warszawa była jakieś 150 kilometrów dalej, więc się zdziwiłam. Zapewniłam, że nie myślałam o wykorzystaniu transakcji z Warszawy. Znowu wynotowywałam dane z grubaśnych



centymetrowe gałązki musiały niknąć w niej zupełnie. Wtedy nawet właścicielka o nich nie pamiętała.

Wyceniłam maleństwo. Odszkodowanie rzędu 60 tysięcy wzrosło o jakieś 4 czy 8 zł.

Widziałam już wystrój domu z samej chromowanej stali i schody z jed-



skoroszytów. Ale panie ponownie chciały się upewnić, że wiem, co mam robić.

– Czy przeprowadzi pani wizję lokalną?

– Oczywiście.

– To dobrze, ale proszę odnaleźć te nieruchomości, które będzie pani wyceniać.

Zatkąło mnie, co widząc pani spreyczowała:

– Chodzi o to, żeby pani odnalazła każdą z wycenianych działek. Każdą bez wyjątku.

– I żeby pani zrobiła im zdjęcia, co najmniej po jednym, a najlepiej po dwa. Należy je też opisać.

– Dobrze – zgodziłam się pogodnie.

Po pewnym czasie dowiedziałam się jeszcze, że należy w operacie przywołać ustawę o gospodarce nieruchomościami, zamieścić dane transakcyjne, operat uzupełnić załącznikami i wkleić do niego fotografie.

Gdy teraz sobie o tym przypominam, czuję znacznie większe współczucie w stosunku do niektórych osób.

Współczuję kierowcy autokaru wiozącego wycieczkę *via Europa*. Każdego ranka ten pan zastawał przy pojeździe jedną panią z wycieczki, która pytała, czy w oponach jest na pewno przepisowe ciśnienie, czy olej został sprawdzo-

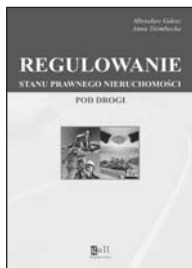
ny, a płyn hamulcowy nie wyciekł. W trasie siadała na najbliższym kierowcy miejscu i każdorazowo ostrzegała go widząc rowerzystów, znaki STOP, zmieniające się światła i mokrą nawierzchnię. Dodatkowo włączała przenikliwy pisk, gdy kierowca jej zdaniem przekraczał dopuszczalną prędkość lub tracił konieczną czujność.

Współczuję szeregowcom, którym sierżant tłumaczył, że karabin składa się z drewna i metalu.

I żał mi milicjantów, którzy w minionej epoce sadzili drzewka w czynnie społecznym, a komendant co chwila wykrzykiwał im nad uchem tytułowe hasło.

NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



„Regulowanie stanu prawnego nieruchomości pod drogi”

Mirosław Gdesz, Anna Trembecka

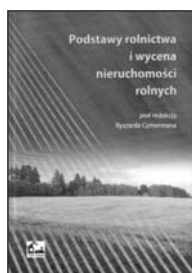
Wydawnictwo Gall
Katowice, 2011 r.

Istotnym zagadnieniem przedstawionym w książce jest uproszczony tryb nabywania nieruchomości pod budowę dróg publicznych w oparciu o tzw. „specustawę drogową”. Omówiono także niektóre czynności geodezyjno-prawne wykonywane w ramach regulacji stanu prawnego dróg. Dostrzegając złożoność problematyki, a także niejednoznaczne brzmienie przepisów prawnych powodujące w praktyce problemy interpretacyjne, w publikacji wskazano orzecznictwo sądów administracyjnych oraz powszechnych dotyczące omawianych zagadnień.

Ponadto zagadnienia poruszane w opracowaniu dotyczą takich tematów jak: tryb nabywania nieruchomości przeznaczonych pod drogi, zwrot wywłaszczonych nieruchomości, zmiana wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego, opłata adiacencka, rozgraniczenia nieruchomości, dostęp do drogi koniecznej – prawo do drogi koniecznej.

Książka jest przeznaczona dla osób zajmujących się zawodowo regulacją stanu prawnego nieruchomości na potrzeby inwestycji drogowych, geodetów, rzeczoznawców majątko-

wych, inwestorów dróg publicznych, pracowników organów administracji publicznej, a także studentów.



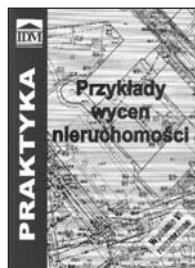
„Podstawy rolnictwa i nieruchomości rolnych”

pod redakcją Ryszarda Cymermana

Educaterra
Olsztyn, 2011 r.

Nieruchomości rolne należą do tzw. nieruchomości nieurbanizowanych, zlokalizowane są głównie na obszarach wiejskich, chociaż znajdują się także w granicach administracyjnych miast (w niektórych miastach powierzchnia ta zajmuje nawet około 50% powierzchni gruntów miasta. W Polsce nieruchomości rolne zajmują blisko 52% powierzchni kraju. Jest to zatem przestrzeń będąca przedmiotem zainteresowania nie tylko osób zajmujących się rolnictwem, ale także rekreacją oraz gospodarką przestrzenną, gospodarką nieruchomościami, w tym także wyceną nieruchomości. Autorzy opracowania od wielu lat realizują program nauczania tej wiedzy na studiach podyplomowych z zakresu wyceny nieruchomości oraz wykonują operaty szacunkowe z tego zakresu. Jednocześnie na rynku brakuje opracowania dotyczącego tej problematyki i dlatego postanowiono przygotować podręcz-

nik dla słuchaczy studiów podyplomowych oraz dla rzeczoznawców majątkowych. Ma on ułatwić poznanie podstawowych zagadnień dotyczących omawianych problemów, wspomóc zainteresowanie i dać podstawy do pogłębiania wiedzy.



„Przykłady wycen nieruchomości”

Mieczysław Cyran, Barbara Cuglewska, Jan Kraczkowski, Dominika Kubalska-Białek, Agnieszka Michalak, Waldemar Mikler, Marek Safianik, Beata Smulka, Wojciech Wolcendorf

Institut Doradztwa Majątkowego
Warszawa, styczeń 2011 r., wyd. VI

Jest to szósta edycja książki „Przykłady wycen nieruchomości” z nowymi przykładami operatów. Niniejsza publikacja stanowi materiał pomocniczy dla osób ubiegających się o uzyskanie uprawnień zawodowych z zakresu wyceny nieruchomości, jak również dla rzeczoznawców majątkowych zamierzających, bądź też prowadzących już praktyki zawodowe jako materiały szkoleniowe. Zaprezentowane przykłady stanowią zweryfikowaną wersję autentycznych operatów szacunkowych wykonanych w latach 2005 – 2010 przez rzeczoznawców majątkowych. Przedstawione operaty szacunkowe wykonane zostały dla różnego rodzaju nieruchomości przy zastosowaniu podejść, metod i technik wymaganych przez rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109). Na zakończenie każdego rozdziału znajdują się zestawy pytań.

Do obecnego wydania wprowadzono przykłady operatów: nieruchomości zabudowanej komercyjnej – podejście docho-

dowe, nieruchomości leśnej – podejście mieszane, nieruchomości zabudowanej – podejście kosztowe, nieruchomości zabudowanej budynkiem o wysokości 44 pięter – podejście mieszane, nieruchomości lokalowej – podejście porównawcze dla potrzeb określenia wierzytelności, nieruchomości zabudowanej – podejście porównawcze dla potrzeb określenia wierzytelności, mienie nadbużańskie – podejście porównawcze.



„Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich”

Krzysztof Zmarlicki

Wydawnictwo PFSRM 2011

Biblioteczka Rzeczoznawcy Majątkowego
Warszawa, 2011 r.

Głównym celem niniejszego opracowania, będącego kolejnym wydaniem (ostatnie wydanie było w 2007r.) jest przedstawienie w możliwie syntetyczny, a zarazem zgodny z ustawodawstwem, a także ze „Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych”, sposobu szacowania wartości upraw roślin ogrodniczych. W części tabelarycznej umieszczono najczęściej szacowane w kraju gatunki roślin. Wartość utraconych korzyści dla wszystkich roślin sadowniczych i części roślin ozdobnych została przedstawiona jako zdyskontowana suma skumulowanego dochodu czy- stego do końca racjonalnego użytkowania plantacji.

Poradnik został dostosowany do ustaleń zawartych w art. 135 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami i może być wykorzystywany do określenia wartości plantacji kultur wieloletnich w celu ustalenia odszkodowań za wywłaszczenie.

Na końcu opracowania zostały przedstawione przykłady wyceny roślin sadowniczych i uprawy tulipanów.

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



KRONIKA WYDARZEŃ

opracowała Magdalena Jędrzejewska

KWIECIEŃ

Obrady Rady Krajowej Federacji

W dniach 11–12 kwietnia obradowała Rada Krajowa Federacji. W trakcie dwudniowego posiedzenia przyjęto 22 uchwały.

Pierwsza grupa uchwał dotyczyła zmian w statucie Federacji. Zmieniono §27 ust. 4, któremu nadano brzmienie: „4. Dla ważności uchwał Zarządu wymagana jest obecność co najmniej dwóch członków Zarządu. W takim przypadku uchwały Zarządu są ważne, jeśli podjęte zostały jednogłośnie. W pozostałych przypadkach uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów z tym, że w razie równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego posiedzenia.” Kolejna uchwała zmieniająca statut dotyczyła możliwości powołania przez Radę Krajową nowych członków Zarządu na pracowników etatowych Federacji. Kolejna zmiana statutu umożliwi w pilnych przypadkach Zarząd federacji do prezentowania stanowiska Federacji opinii publicznej. Zgodnie z inną przegłosowaną zmianą Zarząd Federacji będzie działał w oparciu o Regulamin Pracy Zarządu uchwalony przez Radę Krajową.

Rada przyjęła Notę Interpretacyjną nr 5 PKZW p.t. „Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw”, wyrażając podziękowania autorom przyjętego dokumentu. Przyjęto także projekt Krajowego Standardu Wyceny Specjalistycznego nr 4 PKZW p. t. „Inwestycje liniowe – służebność przesyłu i bezumowne korzystanie z nieruchomości i skierowała go do dyskusji środowiskowej, zobowiązując kilka organizacji sfederowanych w PFSRM do przedłożenia wniosków z dyskusji w terminie do 20 maja br.

Rada Krajowa przyjęła założenie do projektu ustawy o rzeczoznawcach majątkowych i ich samorządzie z opcją o nieobowiązkowej przynależności do samorządu tych rzeczoznawców, którzy nie szacują wartości nieruchomości Skarbu Państwa i samorządu terytorialnego oraz obowiązku wobec rzeczoznawców, którzy szacują nieruchomości stanowiące przestrzeń publiczną.

Rada Krajowa zatwierdziła bilans PFSRM za 2010 rok i udziela absolutorium Zarządowi PFSRM za 2010 rok.

RK w kolejnej uchwale stwierdziła, że wyłączne prawo do posługiwania się pieczęcią rzeczoznawcy majątkowego z logo PFSRM i wg wzoru zawartego w PKZW przez rzeczoznawców majątkowych mają członkowie stowarzyszeń sfederowanych w PFSRM.

Rada Krajowa zwróciła się do Zarządu Federacji z wnioskiem o rozważenie powołania działającej w sposób ciągły Komisji Statutowej, której celem byłoby zbieranie uwag i sugestii zrzeszonych stowarzyszeń w zakresie niezbędnych przyszłościowych przekształceń naszej Federacji w świetle

zachodzących zmian w organizowaniu się ruchu zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych i ujawniających się nowych uwarunkowań działalności Federacji.

Rada poszerzyła skład Kolegium Arbitrażowego z trzech członków na pięciu, powołując w skład KA **Małgorzatę Skąpską** z warszawskiego oddziału PSRWN i **Jacka Zygę** z Regionalnego SRM w Lublinie. Przyjęto dr **Annę Beer-Zwolińską** na członka Komisji Standardów PFSRM.

MAJ

Posiedzenie Zarządu PFSRM

16 maja obradował Zarząd Federacji. Zdecydowano o wysłaniu projektu standardu KSW 0 do stowarzyszeń regionalnych. Standard przygotowała Komisja Standardów pod przewodnictwem **Radosława Gacy**.

Dokonano także wyboru oferty wykonania nowej strony internetowej Federacji. Spośród kilku przesłanych ofert, wybrano ofertę firmy Cross Link, która od wielu lat dba o poprawne funkcjonowanie sieci w Federacji. Zdecydowano także o podpisaniu umowy z firmą Public Relations Propublic. Obie firmy wspólnie opracują szatę graficzną druków firmowych PFSRM jak i innych publikacji (np. folderów informacyjnych).

Zarząd podjął uchwałę o zwiększeniu godzinowej stawki za wykłady na szkoleniu „Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności bankowych” dla wykładowców z tytułem profesorskim (mianowany i uczelniany) oraz dla członka Zarządu Związku Banków Polskich.

Podjęto również decyzję o zaproponowaniu Radzie Krajowej powołania organizacji pożytku publicznego w celu gromadzenia funduszy dla rzeczoznawców, którzy znaleźli się w trudnej sytuacji materialnej lub zdrowotnej.

Konferencja WAZA w Krakowie

W dniach 19–21 maja po raz VIII odbyła się w Krakowie Międzynarodowa Konferencja Wyceny Nieruchomości Zabyt-

Obowiązkowe ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych

IX Inspektorat PZU
ul. Targowa 4
03-731 Warszawa

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

kowych WAZA, współorganizowana przez PFSRM i Małopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych z Krakowa.

Konferencja, co jest już wieloletnim zwyczajem, zgromadziła kilkudziesięciu rzeczoznawców. Pierwszy dzień uczestnicy spędzili w kopalni soli w Wieliczce. Profesor **Andrzej Kadłuczka** przedstawił uwarunkowania historyczne „podziemnych” miast zabytkowych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na podziemia Rynku Krakowskiego. Kolejni prelegenci – prof. **Antoni Jodłowski** i mg **Marian Leśny** mówili o wykorzystaniu walorów podziemnych wyrobisk kopalni w Wieliczce na cele komercyjne.

Drugiego dnia konferencja przeniosła się do Międzynarodowego Centrum Kultury przy Rynku Głównym w Krakowie. Uczestnicy wysłuchali wielu ciekawych wykładów, w tym prof. **Piotra Patoczki** o godności i męczeństwie zabytkowych podziemi, a także **Lecha Tarnawskiego** o odwiecznym paradoksie symbiozy – mroczne podziemia i blask skarbów. Wieczorem wszyscy udali się do Piwnicy pod Baranami na bankiet, wysłuchali także programu rozrywkowego w wykonaniu artystów Piwnicy.

Fotoreportaż z imprezy prezentujemy na II okładce (zdjęcia **Marka Górniaka**).

CZERWIEC

☛ Konferencja wyceny nieruchomości dla samorządów

W dniach 1–3 czerwca br. w poznańskim Hotelu Andersia odbyło się Sympozjum wyceny nieruchomości dla samorządów zorganizowane przez Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego i Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych, przy wsparciu Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego.

Sympozjum objęli honorowym patronatem: Ministerstwo Infrastruktury, Wojewoda Wielkopolskie, Prezydent Miasta Poznania i Marszałek Województwa Wielkopolskiego. Przedsięwzięcie, organizowane na zasadzie non profit, wsparły finansowo poznańskie firmy obsługujące rynek wycen nieruchomości: INTEGRO Sp. z o.o. i Ośrodek Badań Rynku Nieruchomości Sp. z o.o. Wzięli w nim udział przedstawiciele samorządów oraz rzeczoznawców majątkowych skupionych w różnych organizacjach zawodowych. Relacja na str. 39–40.

☛ 21 czerwca 2011 r. odbyło się Walne Sprawozdawczo-Wyborcze Zebranie Członków WSRM, na którym zostały wybrane władze Stowarzyszenia. Przewodniczącym WSRM został **prof. Mieczysław Prystupa**. Do składu zarządu zostali wybrani: **Leszek Cieciora**, **Zbigniew Brodaczewski**, **Elwira Laskowska**, **Monika Nowakowska**, **Jolanta Przedlacka**, **Kazimierz Rygiel**.

☛ Mistrzostwa Tenisowe Rzecznawców Majątkowych

W dniach 23–24 czerwca w Szczecinie Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych organi-

zowało XVII Mistrzostwa Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym o puchar prezydenta PSFRM. Patronat nad imprezą objął Prezydent Szczecina, a sponsorem cateringu i części nagród był Multibank. W zawodach udział wzięło 19 zawodników z całej Polski. Relacja na stronie 41, fotoreportaż na III okładce (zdjęcia pana **Krzysztofa Babskiego**).

LIPIEC

☛ Konferencja TEGOVA i PSFRM w Warszawie

5 lipca w Warszawie odbyła się międzynarodowa konferencja zorganizowana jako jedna z imprez w ramach polskiej Prezydencji w Radzie UE pt. „Harmonizacja wyceny nieruchomości w krajach Unii Europejskiej”. Gospodarzem konferencji była PFSRM, a współorganizatorami Instytut Taksacji Powszechnej i Wyceny (IRRV) oraz Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (TEGOVA).

Wśród panelistów obecni byli przedstawiciele największych europejskich organizacji rzeczoznawców majątkowych.



Obecny na konferencji wiceminister infrastruktury **Piotr Styczeń** przedstawił informację o aktualnych działaniach Ministerstwa w dziedzinie wyceny nieruchomości. Jako jeden z najpilniejszych problemów wskazał na potrzebę zmian przepisów dotyczących wyceny nieruchomości w związku z inwestycjami infrastrukturalnymi. Podkreślając wagę zawodu rzeczoznawcy powiedział m.in. że „*rzecznawca ma wpływ na rzeczywistość gospodarczą i społeczną*”.

W trakcie konferencji dokonano przeglądu regulacji UE w zakresie wyceny nieruchomości. – *Najważniejsze jest to, jak znaleźć złoty środek między niezbędnymi regulacjami, a wykonywaniem zawodu bez przeszkód* – mówił **Michael MacBrien**, dyrektor generalny Europejskiej Federacji Nieruchomości.

Problem przeszkód świetnie znają krajowi rzeczoznawcy. W opinii Radosława Gacy, przewodniczącego Komisji Standardów PFSRM, rzeczoznawcy w Polsce muszą przezwyciężać więcej trudności niż w innych krajach, ponieważ ilość przepisów i wymogów obowiązujących w naszym kraju jest większa niż średnia w UE.



Uczestnicy podkreślali, że na ich działalność zawodową ma wpływ coraz więcej czynników, wskazując między innymi na wciąż powstające w UE nowe przepisy, w tym regulacje związane z ochroną środowiska i energetyczne oraz na efekty światowego kryzysu finansowego, skutkującego także zmianą polityki banków.

Jako sposób radzenia sobie z nowymi warunkami prowadzenia działalności zgodnie wskazywano potrzebę współpracy rzeczoznawców w europejskich organizacjach branżowych oraz wspólną dbałość o wysokie standardy profesjonalne i etyczne rzeczoznawców. Mówcy podkreślali, że niezależnie od obowiązujących przepisów, najskuteczniejszym narzędziem zapewniającym wysoki standard wycen jest samoregulacja środowiska.



W wystąpieniach dotyczących standardów podkreślano, że nie mogą one zbyt głęboko ingerować w rynek. *Cieszy mnie, że się zgadzamy, iż wartość rynkowa jest wartością obiektywną*, podsumowywał współorganizator i moderator konferencji **Krzysztof Grzesik**, pełnomocnik ds. kontaktów zagranicznych PFSRM i członek zarządu TEGOVA. Zaś **Krzysztof Urbańczyk**, prezydent PFSRM dodał: *Pojawiają się głosy próbujące uzasadnić, że wyceniać nieruchomości można metodami statystycznymi. W praktyce każda nieruchomość ma wartość indywidualną.*

Ciekawą prezentację nieznanego w Polsce rynku wycen w Dubaju przedstawił **Mohamad Kodr Al-Dah**, dyrektor Biura Wycen Rządowych. Zachęcał polskich rzeczoznawców do prowadzenia działalności w jego kraju: *Jesteście wykształceni, mówicie po angielsku, działacie w środowisku międzynarodowym i w ramach regulacji UE, możecie więc rozwijać swoją działalność w moim kraju, w którym rynek nieruchomości rozwija się w zaskakującym tempie.*

7 lipca odbyło się w Sejmie posiedzenie Podkomisji nadzwyczajnej z udziałem członków Komisji Infrastruktury, Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej oraz Komisji Sprawiedliwości i Praw Człowieka poświęcone rozpatrzeniu poselskich projektów ustaw:

- o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, Druk nr 4352 (projekt PO),
- o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw, Druk nr 3859 (projekt PIS),
- o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, Druk nr 3765 (projekt SLD).

Projekty wszystkich ustaw dotyczą zmian:

- w ustawie o gospodarce nieruchomościami, - w zakresie opłat za użytkowanie wieczyste,
- w ustawie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
- w zakresie zmian systemowych nabywania prawa własności nieruchomości przez ich użytkowników wieczystych.

Podkomisja nadzwyczajna odniosła się do projektu zmiany ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw, Druk nr 3859, (projekt PIS).

Podzieliła stanowisko rządu do tego projektu o braku obecnie warunków do jego pełnego wdrożenia wobec radykalnych założeń w zakresie m.in. wyeliminowania z Kodeksu cywilnego i z ustawy o gospodarce nieruchomościami instytucji użytkowania wieczystego w drodze przekształcenia z mocy prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z dniem wejścia w życie ustawy a także nie ustanawiania z tym dniem prawa użytkowania wieczystego.

Dokonała analizy projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, Druk nr 4352 (projekt PO). Projekt ten z nieznacznymi w stosunku do przedłożenia zmianami został uzgodniony i przyjęty do dalszych prac.

Do projektu PO imieniu PFSRM zgłoszony został wniosek aby przekształcenie nie dotyczyło nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym, przeznaczonych w planie miejscowym na cele publiczne albo nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wniosek ten będzie podlegał rozpatrzeniu (z relacji Z. Małeckiego).

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



ENGLISH ABSTRACTS

We would like to point to you a couple of interesting articles In the 70th issue of our quarterly magazine:

☞ The Federation's Ex President (**Andrzej Hopfer**) and the current President (**Krzysztof Urbańczyk**) present their reflections about pros and cons of a real estate valuers's profession.

☞ Methods of correcting median price are described in two articles.

In the first article its authors (**Jan Kwiatkowski** and **Maria Żuchowska**) aim to prove that described method could be compared to statistical methods, which does not mean that such methods should not be improved and complemented.

In the second article **Mieczysław Prystupa**, **Zbigniew Brodaczewski** and **Grzegorz Szaraniec** conclude that „there are many possible areas where stochastic models can be used to service real estate market”, and that possible and safe areas for using this method are: real estate markets analysis, estimating growth trends on these markets, or research of interrelations among occurrences in these markets and their external causes.

☞ Another interesting article looks at preliminary valuation of change in a property value due to its division. Authors – **Janusz Czajewski**, **Zbigniew Januszewski** and **Jacek Zyga**, present mathematical model allowing for calculation of a projected betterment levy in relation to the original value of the divided property, its area and given ratios of the change in a property's value for various cases depending on the size of the subdivided areas.

☞ As Poland takes over the Presidency of the European Union on 1st July this year, valuation standard setters from across Europe gathered in Warsaw a few days later to discuss evolving EU real estate policy and cross border harmonization of property valuation.

The meeting was accompanied by an International Valuation Conference hosted by the Polish Federation of Valuers' Associations (PFVA), The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) and the UK's Institute of Revenues Rating and Valuation (IRRV).

The latter is currently managing a half million Euro,

EU funded training project focused on European Valuation Standards. Top experts from the property and valuation industry covered the following main topics:

- EU Regulation of the real estate market and valuation practices
- New EU Directives concerning real estate and valuation
- EU funding for valuation
- sector projects and the DEFVAS project
- European Valuation Standards
- Valuer certification and the Recognised European Valuer scheme

There were some excellent speakers presenting, among them:

- Michael MacBrien, Director General, European Property Federation
- David Magor, Chief Executive Officer, IRRV
- Roger Messenger REV, Chairman TEGoVA
- Krzysztof Urbańczyk REV, President PFVA
- John Hockey, Chairman EVS Board
- Anthony Prior hon REV, Chairman REV Recognition Committee
- Mohamad Kodr Al Dah, Head Real Estate Appraisal Centre, Government of Dubai
- Radosław Gaca, Chairman PFVA Standards Commission
- Adrian Vasco, Board Member ANEVAR, Romania

Mr. Piotr Styczeń, Deputy Minister of Infrastructure, who was present at the conference, informed about the Ministry's current activities in the area of real estate valuation. He pointed at the need to change laws concerning real estate valuation as the most pressing problem because of investments in infrastructure.

Participants of the conference stressed that their profession is affected by many new elements, among them new EU regulations, including the ones connected with protection of the environment and dealing with energy, and also effects of the global financial crisis resulting in the changing politics of banks.

It was mutually agreed that the best way to deal with changed market conditions is through co-operation among real estate valuers within pan-European industry organizations, and joint care for high professional and ethical standards among real estate valuers. The speakers stressed that regardless of the existing regulations, the most effective tool for keeping high standard of real estate valuations is self-regulation among the real estate valuers' community members.



Do kupienia w biurze Federacji

1. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II + Suplement, PFSRM – 40 zł
2. Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
3. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
4. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
5. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
6. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
7. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
8. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, miedziany, oliwkowy)
9. Znaczek srebrny logo PFSRM – 10 zł
10. Rzeczoznawca Majątkowy 61/09–64/09 – 22 zł
11. Rzeczoznawca Majątkowy 65/10 – 25 zł
12. Rzeczoznawca Majątkowy 66/10 – 25 zł
13. Rzeczoznawca Majątkowy 67/10 – 25 zł
14. Rzeczoznawca Majątkowy 68/10 – 25 zł
15. Rzeczoznawca Majątkowy 69/11 – 25 zł
16. Prenumerata Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2011 – 100 zł + 6 zł koszt przesyłki
17. Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości – R. Cymerman, A. Hopfer PFSRM – 40 zł
18. Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie II/07 2009 PFSRM – 98 zł
19. Źródła informacji w gospodarce nieruchomościami – pod redakcją A. Hopfer, R. Cymerman – 40 zł
20. Wycena nieruchomości przedsiębiorstw – Jan Konowalczuk – 49 zł
21. Excel krok po kroku – dla rzeczoznawców majątkowych – A. Hopfer, K. Trynkos – 40 zł
22. Europejskie Standardy Wyceny 2009 – PFSRM – 40 zł
23. Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich. Wydanie 2011 – Krzysztof Zmarlicki – 30 zł
24. Przykłady wycen nieruchomości IDM – praca zbiorowa 2011 – 84 zł

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

- Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM: nr **10 1240 6218 1111 0000 4612 9574**
- Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
- „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!
- TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3 kg do 14 dni.
- **Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 6,00 zł.**

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, Pieczętki | 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 |



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

Stempel dzienny: NAUCOMP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

Oplata

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

odcinek dla odbiorcy

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

Stempel dzienny: NAUCOMP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

Oplata

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

odcinek dla banku zleceniodawcy



Rzeczoznawca Majątkowy, Numer 2 (70) Vol II-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:
Marek Górniak (II okł.), Krzysztof Babski (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 13 lipca 2011 r.
(Issue submitted to print – July 13, 2011)

Skład, druk, oprawa/DTP, printing & bounding:
J-Property, ul. Zwycięzców 20 lok. 2, 03-936 Warszawa
tel. 22 810 26 04, info@jproperty.pl

© 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.