



Rzecznawca Majątkowy

Nr 1 (73) styczeń – marzec 2012 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X

Stodoła w Zabowcu, olej na płótnie – ze zbiorów M. Jędrzejewskiej



SPIS TREŚCI / CONTENT

Od Prezydenta	2
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
Czy możliwa jest prognoza wartości nieruchomości? ...	3
<i>Zbigniew Januszewski</i>	
Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym. Narzędzia pracy rzeczoznawcy majątkowego	10
<i>Zygmunt Bojar, Tomasz Telega</i>	
Wycena nieruchomości pod drogi publiczne – nowe i stare problemy	19
<i>Beata Piekutowska</i>	
Badanie zdolności realizacyjnej i merytorycznej projektów – czy może być zadaniem dla rzeczoznawców?	23
<i>Krzysztof Grzesik</i>	
Polityka UE dotycząca kwestii zrównoważonego rozwoju oraz Europejskich Standardów Wyceny 2012 ...	26
Zaproszenie na Europejską Konferencję Wyceny – Nowe Europejskie Standardy Wyceny 2012	28
<i>Zygmunt Bojar, Tomasz Telega</i>	
Kompetencje KOZ dla rzeczoznawców majątkowych	29
Kalendarz prawny	31
Pismo prezydenta PFSRM do Ministerstwa TBiGM	33
List Prezydenta PFSRM do Prezesa ZBP	34
Stanowiska Federacji	35
Ciąg dalszy polemiki Wilkowski–Racięcki	36
<i>Ewa Wojciul</i>	
Każda potwora...	38
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	40
<i>Stanisław Kasiewicz</i>	
Recenzja książki „Wycena przedsiębiorstwa...”	41
<i>Ewa Gronkiewicz</i>	
Rada Krajowa obradowała w Łodzi	42
<i>Andrzej Zarychta</i>	
XX lat Łódzkiego SRM	44
XIV Narciarskie Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych – relacja	46
XVIII Mistrzostwa Polski RM w Tenisie Ziarnym o puchar Prezydenta PFSRM	47
Kronika wydarzeń	48
English Abstracts	52

From the President	2
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
Is it possible to forecast value of real estate?	3
<i>Zbigniew Januszewski</i>	
Valuation of property - comparative in approach. Tools for a property valuer	10
<i>Zygmunt Bojar, Tomasz Telega</i>	
Valuation of property for public roads – New and old problems	19
<i>Beata Piekutowska</i>	
Assesment of a projects' performance capability and merits – Can this be a task for the property valuers? ...	23
<i>Krzysztof Grzesik</i>	
EU policy on sustainable development and European Valuation Standards 2012	26
Invitation to the European Conference on Valuation – New European Valuation Standards 2012	28
<i>Zygmunt Bojar, Tomasz Telega</i>	
Competences of the Commission of Professional Liability for the Property Valuers	29
Legal Calendar	31
Letter from the President of PFSRM to the Ministry of TBiGM	33
Letter from the President of PFSRM to the President of ZBP	34
???	35
Racięcki's polemic to Wilkowski article	36
<i>Ewa Wojciul</i>	
Every monster has got its...	38
<i>Henryk Jankowski</i>	
Publishing news	40
<i>Stanisław Kasiewicz</i>	
Review of the book "Valuation of an enterprise..."	41
<i>Ewa Gronkiewicz</i>	
The National Council debated in Łódź	42
<i>Andrzej Zarychta</i>	
XX years of Łódź Property Valuers Association	44
XIV Ski Championships of Polish Property Valuers – report	46
XVIII Polish Championship Property Valuator in tennis PFSRM President's Cup	47
Chronicle of events	48
English Abstracts	52



Od Prezydenta



Drodzy Czytelnicy!

Oddajemy do waszych rąk kolejny, wiosenny numer naszego kwartalnika.

Przyszła wiosna, a wokół nas wiele zmian, niekoniecznie na lepsze. Od początku roku ciąży nad nami widmo ustawy deregulacyjnej. Najpierw wszelkie ustalenia dotyczące listy zawodów do deregulacji owiane były tajemnicą. Kiedy lista ujrzała światło dzienne, okazało się że nie ma na tej liście zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ale są zawody pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości. To bardzo niepokojące zjawisko, że do gospodarowania nieruchomościami i do obrotu nimi dopuszczone będą osoby nie dysponujące odpowiednią wiedzą na ten temat.

Dlatego 27 stycznia br. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przystąpiła do koalicji 9 federacji działających na rynku nieruchomości zawiązanej w celu obrony zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości i rzeczoznawcy majątkowego.

Można zapytać dlaczego? Przecież działania ustawodawcy nie dotyczą naszego zawodu. **Chociażby dlatego, iż w projekcie ustawy „deregulacyjnej” z odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego zniknęła odpowiedzialność za brak – w innym miejscu zapisanego – obowiązku ustawicznego kształcenia.** To, mo-

im zdaniem, niedobry znak i może oznaczać, że zapowiadana druga „fala” deregulacji może objąć i nasz zawód.

Zresztą pomysły legislacyjne rządu sięgają także i innych obszarów. Otóż projekt ustawy o korytarzach przesyłowych zakłada całkowitą eliminację rzeczoznawców majątkowych przy określaniu słuszności przesyłu. To bardzo niedobry powrót do zamierzonych czasów, kiedy wartości odszkodowań, czy rekompensat wyliczali urzędnicy na podstawie tabel i wskaźników. Polska Federacja Rzeczoznawców Majątkowych bardzo ostro zaprotestowała i przekazała swoje opinie zarówno co do ustawy deregulacyjnej jak i co do ustawy o korytarzach przesyłowych. Stanowiska Federacji znajdziecie Państwo w tym numerze kwartalnika.

Tak być nie może w państwie demokratycznym.

Miło mi poinformować, że wreszcie po wielu miesiącach prac w marcu Rada Krajowa, obradująca tym razem w Łodzi, uchwaliła tak zwany Standard Podstawowy (zwany też standardem zerowym), który zostanie przekazany do uzgodnienia do Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej.

Szanowni Państwo!

Kończy się już kolejna kadencja Zarządu PFSRM i wkrótce ocenicie jak pracowaliśmy, wybieriecie osoby, które dalej będą prowadzić Federację. Życzę Wam odpowiedzialnych i trafnych wyborów.

Krzysztof Urbańczyk, Prezydent PFSRM



CZY MOŻLIWA JEST PROGNOZA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI?

Mieczysław Prystupa

Wstęp

Artykuł niniejszy poświęcony jest problematyce możliwości prognozowania wartości nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb zabezpieczenia wiarytelności kredytodawcy. Jest rzeczą oczywistą, że nawet bardzo wiarygodne oszacowanie wartości w momencie udzielania kredytu, nie eliminuje ryzyka związanego ze zmianami nieruchomości w latach następnych. Dla bezpieczeństwa wierzyciela, istotne jest by wartość nieruchomości w każdym momencie trwania umowy kredytowej, czy pożyczkowej, nie przekraczała wysokości wiarytelności. Gdy suma niespłaconego kredytu przekracza wartość nieruchomości, gwarantem pomyślnej spłaty pozostaje wiarygodność finansowa kredytobiorcy. Tak naprawdę krytycznym momentem dla banku jest wartość nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia w chwili ewentualnej egzekucji z nieruchomości. W momencie egzekucji z nieruchomości lub z prawa związanego z nieruchomością, okaże się, czy ewentualna sprzedaż nieruchomości pokryje długi zabezpieczone na hipotece nieruchomości. W artykule tym przedstawiono problematykę wyboru standardu wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności, atrybuty nieruchomości i czynniki zewnętrzne generujące wartość oraz możliwości przewidywania zmian wartości na rynkach nieruchomości. Jak wiadomo, prognozowanie wartości łączy się z prognozowaniem ryzyka związanego z nieruchomością. Taki obowiązek wynika wprost ze standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych pt. „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności”. Punkt 4.3 tego standardu brzmi: „Rzeczoznawca majątkowy ma również obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Powyższe dodatkowe informacje przedstawia się w formie załącznika do operatu szacunkowego”. Jak wiadomo, szacowanie ryzyka jest ściśle związane z prognozą wartości, stąd też artykuł ma na celu rozwinięcie problematyki szacowania obszarów ryzyka, o których mówi standard.

Standardy wartości

Standaryzację wartości w procesie wyceny, w tym także w celu zabezpieczenia kredytów, należy rozumieć jako wybór pewnej kategorii i rodzaju wartości, określenie dla wybrane-

go rodzaju wartości stosownej definicji, jej interpretacji oraz odpowiedniego zastosowania w procesie wyceny. Z ekonomicznej teorii wartości oraz po przeprowadzeniu krytycznej analizy definicji wartości, zawartej w przepisach prawnych oraz standardach zawodowych, można przyjąć, że na pierwszym poziomie podziału należy wyróżnić dwie kategorie wartości: wartość rynkową i wartość odtworzeniową. Definicja wartości rynkowej – według autora niniejszej publikacji – mogłaby mieć następującą postać:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, określona z uwzględnieniem założeń, do których w szczególności zaliczyć należy:

- relacje pomiędzy stronami przyszłej transakcji,
- sposobu użytkowania nieruchomości,
- sposobu wyeksponowania nieruchomości na rynku i prowadzenia transakcji.

Analogicznie do definicji wartości nieruchomości, mogliśmy definiować wartości dla innych rodzajów mienia, wstawiając zamiast nieruchomości np. dowolny środek trwały lub inną rzecz. Rodzaje wartości rynkowej powinny być formułowane na podstawie wymienionych wyżej założeń. Byłby to więc zbiór otwarty, a właściwy rodzaj wartości rynkowej, jako przewidywanej ceny, byłby zależny od konkretnej sytuacji, a także od celu wyceny. Z propozycji powyższej definicji wynika, że rzeczoznawcy mogliby w konkretnych sytuacjach określać dla jakiego sposobu użytkowania wyceniając dane mienie (aktualnego, alternatywnego czy optymalnego) oraz uściślać inne założenia. Przykłady rodzajów wartości oraz przyjmowanych założeń powinny znaleźć swoje rozwiązanie w standardach zawodowych¹.

Wydaje się, że definicja wartości odtworzeniowej zawarta w ustawie o gospodarce nieruchomościami, która brzmi: **wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia**, jest poprawna i dość uniwersalna. W miejsce nieruchomości z powodzeniem można podstawić dowolny środek trwały. Możliwe jest także, wykorzystując odpowiednie założenia, tworzyć rodzaje wartości odtworzeniowej. Jednym z kryteriów podziału kategorii wartości odtworzeniowej na rodzaje mógłby być sposób określania kosztów wycenianego obiektu jako kosztu repliki, bądź kosztu zastąpienia. Wpływ na wybór rodzaju wartości powinny mieć w szczególności następujące przesłanki: cel wyceny, uwarunkowania prawne, uwarunkowania metodologiczne wyceny, stan rynku nieru-



chomości, stan nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia. W wielu przypadkach cele wyceny są przedmiotem uwarunkowań prawnych, w których uregulowane są wymagania dotyczące rodzaju wartości jakie należy oszacować, jak również podana jest jej definicja wartości.

W przypadku zabezpieczeń wierzytelności hipoteką nieruchomości bądź hipoteką na prawach do nieruchomości, uwarunkowania prawne dotyczące rodzaju i definicji wartości zawarte są w ustawie z 29 sierpnia 1997 roku O listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. Nr 140, poz. 1997 roku z późniejszymi zmianami) oraz w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie czynności komorników. Zgodnie z rekomendacjami KNF-u wartość rynkowa nieruchomości przyjmowana jest na podstawie definicji zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Podstawą zabezpieczenia kredytów według ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych jest bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości rozumiana jako wartość, która w ocenie banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank hipoteczny. **W artykule 22 tej ustawy podano, że ustalanie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości jest dokonywane z zachowaniem należytej staranności i ostrożności, w szczególności z uwzględnieniem jedynie tych cech nieruchomości oraz związanych z nią dochodów, które przy założeniu racjonalnej eksploatacji mogą mieć trwały charakter i które może uzyskać każdy posiadacz nieruchomości.** Z regulacji tej wynika pośrednio konieczność jakiejś formy prognozy wartości.

Ponadto wartość bankowo-hipoteczną ustala bank hipoteczny na podstawie ekspertyzy, która z kolei powinna być zgodna z przepisami ustawy oraz regulaminem banku hipotecznego. Regulaminy banków hipotecznych są opracowywane na podstawie rekomendacji F wydanej przez Komisję Nadzoru Bankowego. Rekomendacja F dotyczy podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Bankowego przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne.

Z punktu widzenia standardu wartości Rekomendacja F zawiera wskazania by parametry wpływające na wartość były dobierane z uwzględnieniem ich długotrwałego charakteru z wyłączeniem elementów spekulacji. Bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości ustala się w zasadzie dla aktualnego sposobu użytkowania, z wyjątkiem przypadków gdy poprzez możliwe dodatkowe nakłady powstaną warunki alternatywnego jej wykorzystania. Rekomendacja F określa, że ostatecznie bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości ustala się na podstawie dokonanych niezależnie od siebie analiz dochodowości danej nieruchomości oraz trwałych kosztów budowy wraz z kosztami nabycia gruntu. Jednocześnie rekomendacja F różnicuje jakie analizy mają zasadnicze znaczenie dla różnych nieruchomości. Tak więc dla nieru-

chomości o przeznaczeniu gospodarczym i mieszkalnym na wynajem, wartość hipoteczno-bankowo powinna zależeć od ich długookresowej dochodowości. Dla nieruchomości przeznaczonej zaś na własne cele mieszkalne – wartość powinna w pierwszej kolejności zależeć od trwałych całkowitych kosztów budowy wraz z kosztami nabycia gruntu. W rekomendacji F podane są także zasady ostrożnej wyceny różnicowane w zależności od rodzaju nieruchomości. Dla nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym i mieszkalnym na wynajem wpływy brutto warunkujące wartość nie powinny przekraczać wpływów z ostatniego okresu dla nieruchomości porównawczych. Dla nieruchomości przeznaczonej zaś na własne cele mieszkalne wartość bankowo-hipoteczna nie powinna przekraczać poziomu cen transakcyjnych dla nieruchomości porównawczych. Dla nieruchomości, dla których ze względu na ich rodzaj i wielkość poziom ryzyka jest większy niż przeciętny, górną granicą bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości jest jej aktualna wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego. W rekomendacji F jest także zawarta zasada, że zarząd banku ustala minimalny poziom stopy kapitalizacji dla potrzeb określenia wartości w podejściu dochodowym.

Wartość rynkową nieruchomości, jako pojęcie, definiuje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2004 r. Nr 261 poz. 2603, późniejszymi zmianami). Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, cyt.:

Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

Ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zawiera dwa rodzaje wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania bądź dla sposobu alternatywnego.

Wycenę dla potrzeb egzekucji z nieruchomości reguluje Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie czynności komorników z dnia 9 marca 1968 r. (Dz. U. Nr 10, poz. 52 z późniejszymi zmianami). Szacowanie nieruchomości dla tego celu musi opierać się na definicji wartości zawartej w tym rozporządzeniu w § 136 (cyt.):

„§ 136. 1. Sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania.



2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do oszacowania budowli i innych urządzeń oraz przynależności i pożytków nieruchomości”.

Z przytoczonej definicji wartości wynika ewidentnie, że nieruchomości należy szacować dla aktualnego stanu a nie optymalnego. Na podstawie tak oszacowanej wartości ustalane są ceny wywoławcze. Zgodnie z Kodeksem Postępowania Cywilnego z 17 listopada 1964 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 296 późniejszymi zmianami), w pierwszej licytacji cenę wywołania stanowi trzy czwarte oszacowanej wartości, zaś w drugiej licytacji dwie trzecie.

Działalność instytucji kredytowych, zarządzania ryzykiem kredytowym oraz nadzór nad tymi instytucjami są przedmiotem regulacji Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej. W dyrektywach Rady UE można znaleźć także regulacje dotyczące zasad zabezpieczenia kredytów oraz innych instrumentów finansowych hipotekami nieruchomości. Przedmiotem analizy w zakresie zabezpieczenia kredytów nieruchomościami były obszerne dyrektywy organów Unii, a w szczególności:

- Dyrektywa 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 czerwca 2006 r. w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe,
- Dyrektywa 2006/49/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 czerwca 2006 r. w sprawie adekwatności kapitałowej firm inwestycyjnych i instytucji kredytowych instytucje kredytowe,
- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/111/WE z dnia 16 września 2006 r. zmieniająca dyrektywy 2006/48/WE, 2006/49/WE i 2007/64/WE w odniesieniu do banków powiązanych z centralnymi instytucjami, niektórych pozycji funduszy własnych, dużych ekspozycji, uzgodnień w zakresie nadzoru oraz zarządzania w sytuacji kryzysowej,
- Dyrektywa Komisji Wspólnot Europejskich 2009/83/WE z dnia 27 lipca zmieniająca załączniki do dyrektywy 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do przepisów technicznych dotyczących zarządzania ryzykiem.

Podstawowe zagadnienia związane z zasadami określania wartości nieruchomości w celu zabezpieczeń kredytów znajdują się w Dyrektywie 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 14 czerwca 2006 r. w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe oraz w Dyrektywie 2009/111/WE z dnia 16 września 2006 r. zmieniającej dyrektywy 2006/48/WE, 2006/49/WE i 2007/64/WE w odniesieniu do banków powiązanych z centralnymi instytucjami, niektórych pozycji funduszy własnych, dużych ekspozycji, uzgodnień w zakresie nadzoru oraz zarządzania w sytuacji kryzysowej. Instytucje kredytowe w krajach Unii Europejskiej problem zabezpieczeń wierzytelności opierają na Dyrektywie 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady Unii z dnia 14 czerwca 2006 r., w sprawie podejmowa-

nia i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe wraz z późniejszymi jej zmianami. W załączniku VIII, którego tytuł brzmi – „Ograniczenie ryzyka kredytowego”, w części trzeciej w punkcie 1.5.1 podano następujące określenia dotyczące wartości rynkowej, wartości bankowo-hipotecznej oraz niezależnego rzeczoznawcy oraz wartości zabezpieczenia: „Wartość rynkowa oznacza szacunkową kwotę, za którą zainteresowany nabywca powinien zakupić daną nieruchomość od właściciela zainteresowanego sprzedażą na przyjętych warunkach rynkowych, podjąwszy odpowiednie wysiłki w celu znalezienia najlepszego nabywcy, gdzie każda ze stron działa rozważnie i bez przymusu. Wartość ta powinna być jasno i przejrzysto udokumentowana”.

„Wartość bankowo-hipoteczna oznacza wartość nieruchomości określoną w drodze ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, warunków normalnych i specyficznych dla lokalnego rynku, obecnego wykorzystania, oraz odpowiednich alternatywnych zastosowań nieruchomości. W ocenie wartości bankowo-hipotecznej nie uwzględnia się czynników spekulacyjnych, nadto winna ona być jasno i przejrzysto udokumentowana. Niezależny rzeczoznawca wyceny nieruchomości na poziomie lub poniżej wartości rynkowej. W państwach członkowskich posiadających surowe kryteria oceny wartości bankowo-hipotecznej, nieruchomości może być wyceniona na poziomie lub poniżej wartości bankowo-hipotecznej.

Wartość zabezpieczenia jest wartością rynkową lub wartością bankowo-hipoteczną pomniejszoną tak, by uwzględnić wyniki monitorowania wartości wymaganego zgodnie z częścią 2 ust. 8 Dyrektywy, oraz wszelkie wcześniejsze rozszczenia do nieruchomości”.

W Dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/111/WE z dnia 16 września 2006 r. zmieniającej dyrektywy 2006/48/WE, 2006/49/WE i 2007/64/WE (w odniesieniu do banków powiązanych z centralnymi instytucjami, niektórych pozycji funduszy własnych, dużych ekspozycji, uzgodnień w zakresie nadzoru oraz zarządzania w sytuacji kryzysowej) – rozszerzono Artykuł 115 dotyczący problemów zabezpieczeń w punkcie 2 dodając zalecenie:

„Wartość nieruchomości wyliczana jest, w sposób zadowalający dla właściwych organów, na podstawie ostrożnych standardów wyceny ustanowionych na mocy przepisów ustawowych, wykonawczych lub administracyjnych”.

Standaryzacją wyceny, a w szczególności standardami wartości zajmują się krajowe stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, jak również międzynarodowe związki stowarzyszeń. Organizacja pod nazwą IVSC ogłosiła w roku 2007 ósmą edycję tzw. Międzynarodowych Standardów Wyceny, które zostały wydane także przez Polską Federację Rzeczoznawców Majątkowych. Definicja wartości rynkowej według Międzynarodowych Standardów Wyceny² jest następująca: „Szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik mienia, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z ro-



zeznaniami i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”. Definicja powyższa jest zgodna z definicją zawartą w Dyrektywie Unii Europejskiej.

Od kilku lat lansowana jest jednak interpretacja wartości rynkowej jako równoznacznej z wartością dla optymalnego sposobu użytkowania. Standardy międzynarodowe podają w punkcie 6.1.1 strona 38, że unikatowa charakterystyka gruntu determinuje jego optymalne wykorzystanie. Ponadto w punkcie 6.3 sposób optymalnego wykorzystania definiowany jest jako: „najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia. Dodatkowo w punkcie 6.7 standard podaje, że: pojęcie sposobu optymalnego wykorzystania jest fundamentalną i integralną częścią szacunku wartości rynkowej”. Z międzynarodowych standardów wyceny wynika zatem, że jest tylko jedna wartość rynkowa równoznaczna z wartością dla optymalnego sposobu użytkowania, a inne rodzaje wartości są nierynkowe. Inną działającą od lat jest organizacja TEGoVA skupiająca obecnie organizacje rzeczoznawców z Europy oraz Instytut Wyceny z USA. Europejskie Standardy Wyceny³ wydane w roku 2009 powołują się na dyrektywy Unii Europejskiej, a zwłaszcza na omawianą dyrektywę 2006/48/WE. Definicja wartości rynkowej według standardów TEGoVA brzmi identycznie jak definicja według standardów międzynarodowych. Ponadto w standardach TEGoVA podana jest definicja czynszu rynkowego, która brzmi następująco: „Szacowana kwota, za którą nieruchomość zostanie wynajęta wydzierżawiona w dacie wyceny przy założeniu istnienia niezależnych od siebie: chętnego wynajmującego/wydzierżawiającego oraz chętnego najemcy/dzierżawcy, godzącego się na warunki umowy, a także upłynął odpowiedni czas eksponowania nieruchomości na rynku, a strony działały z rozeznaniem, rozważą i bez przymusu”.

W komentarzu do definicji wartości rynkowej nie są zawarte już tak kategoryczne stwierdzenia jak w standardach międzynarodowych, że wartość rynkowa ma być to wartość najwyższa. W punkcie 5.3.1 mówi się, że cyt: „Jest to najlepsza cena rozsądnie osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena rozsądnie osiągalna przez kupującego”.

W standardach TEGoVA wymienia się cały szereg tzw. wartości nierynkowych, a wśród nich wartość dla alternatywnego sposobu użytkowania. Jednak w omawianiu tej wartości w punkcie 8.1 zawarte jest takie stwierdzenie: „Oznacza ona wartość rynkową nieruchomości, bez założenia kontynuacji bieżącego wykorzystania”.

Na podstawie analizy definicji wartości zawartych w Dyrektywach Unii Europejskiej dla oraz w standardach TEGoVA i międzynarodowych, można przyjąć, że zwłaszcza w czasach kryzysu finansowego, banki nie mogą udzielać kredytów na podstawie wartości rynkowej rozumianej jako wartość dla optymalnego sposobu użytkowania. Taka war-

tość ma być przecież wartością najwyższą możliwą do uzyskania na rynku.

Na zakończenie omawiania tego problemu warto też zauważyć, że standardy rzeczoznawców majątkowych, czy to na poziomie krajowym czy międzynarodowym przyjęły zasadę, że wartość rynkową określa się na konkretną datę. W ramach prac TEGoVA dyskutowano na razie o możliwości określania tzw. wartości zrównoważonej⁴. Wartość zrównoważona miałaby być przydatna w szczególności dla potrzeb zabezpieczenia kredytów. Wydaje się jednak, że cel wprowadzenia i opisanie takiej wartości wskazuje, że w istocie chodzi o prognozę wartości w czasie zabezpieczenia.

W celu uporządkowania rodzajów i definicji pojęcia wartości, należałoby w przepisach prawnych i standardach przestrzegać następujących zasad:

- zaniechać tworzenia nazw wartości, które można po prostu określać mianem jakiegoś rodzaju wartości rynkowej, lub odtworzeniowej, co oznaczałoby wycofanie takich nazw jak np. wartość zbywcza, wartość godziwa czy wartość rzeczywista,
- nie tworzyć rodzajów wartości w zależności od celu wyceny jak np. wartość ubezpieczeniowa czy bankowo-hipoteczna,
- zaniechać wyróżniania rodzajów wartości, według różnych kryteriów, na tym samym szczeblu podziału.

Jak wiadomo, właściwa klasyfikacja pojęć i zrozumiałe nazwy, oddające rzeczywistość gospodarczą, są podstawą każdej dobrej metodologii.

Na podstawie przeprowadzonej analizy uwarunkowań prawnych można stwierdzić, że dla potrzeb zabezpieczenia kredytów i potrzeb egzekucji z nieruchomości, polskie przepisy prawne zezwalają na stosowanie wartości rynkowej dla aktualnego oraz alternatywnego sposobu użytkowania. Te rodzaje wartości wynikają zarówno z ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak również z rekomendacji F Komisji Nadzoru Bankowego.

Dyrektywy Unii Europejskiej zalecają żeby wartość nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytów była określana na podstawie ostrożnych standardów wyceny ustanowionych na mocy przepisów ustawowych, wykonawczych lub administracyjnych.

Rodzaje rynków nieruchomości i praw zbywalnych

Prognozowanie wartości nieruchomości, a zwłaszcza wartości rynkowych nieruchomości, równoznaczne jest z prognozowaniem prawdopodobnych cen w bliższej lub dalszej przyszłości. Wartość nieruchomości i innych praw zbywalnych dotyczących nieruchomości zależy od wielu czynników. Wiarygodny proces prognozy i przydatnego np. dla potrzeb zabezpieczenia kredytów wymaga przyjęcia i przestrzegania założeń. Podstawowym założeniem jest stwierdzenie, że proces zmian cen na rynkach nieruchomości zależy w dużym stopniu od rodzaju rynku i nie ma charakteru globalnego lecz lokalny. Innymi słowy – globalny rynek nieruchomości składa się z wielu specyficznych rynków.



Rynki nieruchomości według kryterium obszarowego można podzielić na:

- lokalny,
- regionalny,
- krajowy,
- międzynarodowy,
- globalny.

Rynki według kryterium rodzaju nieruchomości z kolei podzielić można na:

- rynek nieruchomości gruntowych,
- rynek lokalowych,
- rynek budynkowych.

Taki podział rynków wynika wprost z kodeksowej definicji nieruchomości.

Biorąc za punkt wyjścia, klasyfikację nieruchomości i rynków wynikających z definicji nieruchomości zawartej w Kodeksie cywilnym, poszczególne rynki można podzielić na następujące rodzaje. I tak rynek nieruchomości gruntowych dzielimy na:

- rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych,
- rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych.

Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych można podzielić według funkcji nieruchomości na:

- rynek mieszkaniowy,
- rynek obiektów biurowych,
- rynek obiektów handlowych,
- rynek magazynowy,
- rynek obiektów produkcyjnych.

Rynek nieruchomości lokalowych z kolei możemy podzielić na:

- rynek nieruchomości mieszkaniowych,
- rynek lokali użytkowych.

Rynek nieruchomości budynkowych możemy podzielić na:

- rynek budynków mieszkalnych,
- rynek budynków użytkowych (biurowych, magazynowych, produkcyjnych).

Według ogólnego przeznaczenia, rynek nieruchomości możemy podzielić także na:

- rynek nieruchomości zurbanizowanych,
- rynek nieruchomości rolnych,
- rynek nieruchomości leśnych.

Z punktu widzenia możliwości zabezpieczenia wierzytelności hipoteką, to na podstawie ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika, że dla zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości, bez względu na to czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka). Przedmiotem obciążenia według ustawy może być:

- nieruchomość rozumiana jako prawo własności, a także część ułamkowa nieruchomości jeżeli stanowi udział współwłaściciela,
- użytkowanie wieczyste,
- własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,

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

Te wymienione wyżej prawa mogą tworzyć odpowiednie rynki. Na przykład ten sam niezabudowany grunt lub mieszkanie może mieć różną formę prawną.

Rynek nieruchomości gruntowych (w odniesieniu do działek niezabudowanych) można podzielić na trzy segmenty:

- sprzedaż prawa własności gruntu – wynikiem transakcji są ceny tego prawa na rynku (C_w); w tym segmencie mieści się również sprzedaż gruntów na własność przez jednostki samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa (w trybie przetargowym i bezprzetargowym),
- sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu przez użytkowników wieczystych (tzw. obrót wtórny – ceny C_{uw}),
- oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste przez jednostki samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa (w trybie przetargowym i bezprzetargowym) – jest to tzw. rynek pierwotny prawa użytkowania wieczystego. W procesie oddawania gruntu w użytkowanie wieczyste ustalana jest jego cena (C_p). Jest to jednak cena szczególna, gdyż nabywca prawa użytkowania wieczystego nie płaci całej kwoty, lecz opłatę pierwszą (od 15 do 25% ustalonej ceny), a następnie płaci opłaty roczne naliczane według stawki procentowej od tej ceny. Ceny C_p , nie można nazwać ceną transakcyjną, gdyż nie zmienia się właściciel nieruchomości, którą pozostaje w dalszym ciągu Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego. Zależność pomiędzy ww. cenami (jednostkowymi) jest najczęściej następująca:

$$C_p > C_w > C_{uw}$$

Ceny nieruchomości z tzw. rynku pierwotnego (C_p) nie mogą stanowić podstawy do wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym ze względu na szczególnie sposób zapłaty.

Zależności pomiędzy cenami prawa własności nieruchomości (C_w) i cenami prawa użytkowania wieczystego w obrocie wtórnym (C_{uw}) są zróżnicowane i można je określić dla tych rynków lokalnych, na których te dwa prawa występują jednocześnie w obrocie rynkowym.

Z różnych analiz publikowanych w specjalistycznych opracowaniach jak również z badań własnych autora niniejszej publikacji wynika, że zależności pomiędzy cenami tych praw kształtują się następująco:

$$C_{uw} = (0,7 \div 1,0) C_w$$

Determinanty wartości nieruchomości i praw zbywalnych

Prognozowanie wartości nieruchomości i praw zbywalnych, oprócz uściślenia jakich nieruchomości lub praw dotyczy prognoza, powinna poprzedzać analiza czynników determinujących zmiany cen i wartości nieruchomości. Prognozując zmiany cen nieruchomości na określonych rodzajowo i obszarowo rynkach, należy w pierwszej kolejności zidentyfikować czynni-



ki określające poziom cen. Zacząć należy od określenia relacji pomiędzy popytem i podażą na danym rynku. Rynki nieruchomości, a zwłaszcza poziom cen, podlegają wpływom czynników makroekonomicznych, do których w szczególności należą:

- stopa inflacji,
- stopa bezrobocia,
- poziom inwestycji infrastrukturalnych.

Wysoki poziom inflacji skłania inwestorów do większego zainteresowania inwestycjami w nieruchomości jako lokaty kapitału, co może na niektórych rynkach zwiększyć popyt i spowodować wzrost cen. Inflacja spowodowana zwiększeniem podaży pieniądza na rynek, wskutek łatwiejszych kredytów, powoduje prawie natychmiastowy wzrost cen, co było aż nadto widoczne w roku 2008. W strukturze ceny mieszkań w dużych miastach, udział zysku deweloperów przekraczał 50%. Wpływ na relację pomiędzy popytem i podażą oraz na poziom cen ma niewątpliwie stopa bezrobocia na danym rynku lokalnym czy regionalnym. Z badań które prowadzili studenci przy okazji prac dyplomowych, których byłem promotorem wynika, że na rynkach, gdzie bezrobocie znacznie przekracza średnią krajową, wartość rynkowa mieszkań jest niższa od ich wartości odtworzeniowej. Koszty budowy mieszkań są wyższe niż ewentualne ceny po ich wybudowaniu. Popyt na takich rynkach jest bardzo ograniczony. Natomiast na rynkach, gdzie stopa bezrobocia kształtuje się znacznie poniżej średniej krajowej, wartość rynkowa mieszkań znacznie przekracza wartość odtworzeniową.

Poziom i zamierzenia inwestycji infrastrukturalnych oraz przemysłowych wydatnie wpływają na lokalne i regionalne rynki nieruchomości. Każda znacząca inwestycja, taka jak budowa fabryki samochodów, budowa autostrady czy lotniska, powoduje z reguły wzrost cen nieruchomości w bliższym i dalszym otoczeniu.

Przydatnymi modelami, które mogą pomóc w określeniu relacji pomiędzy popytem i podażą na danym rynku mogą być:

- histogramy rozkładu cen,
- liczba zawieranych transakcji na wybranym rynku w danym okresie,
- średni czas sprzedaży nieruchomości,
- zmiany cen w danym okresie.

W tym miejscu należy podkreślić, że rynek może znajdować się w stanie równowagi, gdy liczba ofert sprzedaży równoważy się z liczbą ofert zakupu. Może znajdować się w nierównowadze, gdy przeważa popyt lub podaż. Prognozowanie wartości nieruchomości musi uwzględniać fakt, że nieruchomości jako towary charakteryzują się niską cenową elastycznością popytu i podaży. Niska elastyczność cenowa popytu charakteryzuje się tym, że zmiany cen na rynku nieruchomości nie spowodują natychmiast proporcjonalnych (tu: odwrotnie proporcjonalnych) zmian popytu na nieruchomości. Natomiast niska elastyczność cenowa podaży odznacza się tym, że wzrost cen na rynku nieruchomości (np. w wyniku większego popytu spowodowanego potaniem kredytów czy wprowadzeniem ulg inwestycyjnych) nie spowoduje szyb-

kiego i proporcjonalnego (tu: wprost proporcjonalnego) wzrostu podaży. Wzrost podaży bowiem, wymaga realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, które w przypadku inwestycji budowlanych trwają na ogół kilka lat. Niska elastyczność cenowa popytu oraz niska elastyczność cenowa podaży powodują, że rynek nieruchomości rzadko znajduje się w stanie równowagi porównywalnym z rynkami innych towarów. Przykładowo: wysokie ceny najmu lokali biurowych w Warszawie na początku lat dziewięćdziesiątych spowodowały, że wielu inwestorów rozpoczęło budowę biurowców. Wzrost podaży pojawia się tu jednak z pewnym opóźnieniem. Po zaspokojeniu popytu na najem lokali biurowych, wciąż przybywało nowych powierzchni, gdyż trudno i nieracjonalnie byłoby zatrzymać rozpoczęte procesy inwestycyjne. Czynsze najmu powierzchni biurowych, w porównaniu z początkiem lat dziewięćdziesiątych, spadły po roku 2000 o blisko 50%, stopeń pustostanów (nie wykorzystanych powierzchni) wynosił ponad 30%, a pomimo to budowy dalszych biurowców były kontynuowane. Rynek ten – jak wynika z przytoczonych danych – na początku lat dziewięćdziesiątych znajdował się w stanie nierównowagi z powodu przewagi popytu nad podażą, by na przełomie wieków popaść w stan nierównowagi z powodu nadwyżki podaży nad popytem. Także wiele innych rynków nieruchomości, w krajach zachodnich i na Dalekim Wschodzie, przeżywało lub przeżywa podobne stany nierównowagi.

Z praktyki wyceny wynika, że ceny i wartości nieruchomości oraz praw zbywalnych zależą od cech rynkowych, a więc takich atrybutów nieruchomości, które dostrzegają jako istotne uczestnicy rynków nieruchomości.

Jednocześnie, cechy rynkowe nieruchomości z punktu widzenia szacowania wartości na konkretny dzień i dla potrzeb opracowania prognozy, możemy podzielić na:

- potencjalne cechy rynkowe,
- rzeczywiste cechy rynkowe.

Potencjalne cechy rynkowe, są to takie atrybuty, które powszechnie uważa się za ważne i które wpływają na ogólny poziom cen na danych rynkach. Nie są one takie same dla różnych rynków, lecz są dostosowane do rodzajów nieruchomości tworzących te rynki.

Przykładowo: dla rynku nieruchomości rolnych (gruntów rolnych) wpływ na ogólny poziom cen, oprócz relacji pomiędzy popytem i podażą, mają następujące potencjalne cechy rynkowe:

- lokalizacja,
- warunki klimatyczne,
- bonitacja gleby,
- poziom kultury rolnej,
- ukształtowanie terenu,
- odległość gruntów do bazy sprzętowej i zabudowy,
- rozłóg,
- zagrożenie erozją,
- warunki dojazdu,
- odległość do dużych aglomeracji i rynków zbytu.



W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych, oprócz relacji pomiędzy popytem a podażą, potencjalnymi cechami rynkowymi są następujące atrybuty:

- lokalizacja,
- przeznaczenia w planie miejscowym, lub w przypadku braku planu na podstawie innych danych,
- stan prawny,
- stan techniczno-użytkowy,
- technologia budowy obiektów,
- standard,
- funkcjonalność,
- sposób użytkowania,
- intensywność zabudowy gruntu,
- powierzchnia budynku,
- powierzchnia działki,
- stan infrastruktury technicznej,
- otoczenie.

W przypadku wyceny nieruchomości, zwłaszcza w podejściu porównawczym, posługujemy się rzeczywistymi cechami rynkowymi. Rzeczywiste cechy rynkowe to są tylko te atrybuty, które różnicują ceny na określonym rynku, a nie wszystkie potencjalne cechy nieruchomości. Jeśli np. rynek nieruchomości podobnych składa się z mieszkań pobudowanych w technologii wielkopłytkowej – to rodzaj technologii w tym przypadku nie powinien być cechą rynkową.

Przy doborze cech rynkowych należy odwzorowywać zachowania uczestników rynku nieruchomości. Nabywcy kierują się zaledwie kilkoma cechami rynkowymi przy wyborze nieruchomości, z których jedna lub dwie są wiodące. W przypadku prognozy cen nieruchomości powinniśmy przeanalizować wszystkie potencjalne cechy rynkowe i określić, które mogą i w jakim stopniu wpływać na poziom cen na danym rynku. Prognozując ceny na danym rynku nieruchomości powinniśmy, oprócz prognozy czynników makroekonomicznych, wytypować te atrybuty nieruchomości, które w istotnym stopniu mogą wpływać na zmianę poziomu cen. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych takimi cechami, które należy przeanalizować są w szczególności:

- lokalizacja,
- otoczenie,
- stan techniczno-użytkowy,

Jest takie powiedzenie, że ceny nieruchomości zależą od lokalizacji, lokalizacji i jeszcze raz od lokalizacji. Z tego powiedzenia wynika, potwierdzona wieloma doświadczeniami, waga lokalizacji dla wysokości ceny nieruchomości. Sensowne jest jednak pytanie, czy na przykład za lat 20, walory lokalizacji, na której znajduje się nieruchomość obciążona hipoteką nie ulegną zmianie. Prawdopodobieństwo trafnej prognozy takiej zmiany renomy lokalizacji jest jednak dość małe. Z większym prawdopodobieństwem można oszacować zmiany otoczenia, które wpływa na wartość nieruchomości. W szczególności dotyczy to przy-

padków, gdy prowadzone są prace związane z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na danym lub sąsiednim terenie. Można także przewidzieć skutki dla wartości danej nieruchomości w przypadku nie wykorzystania możliwości inwestycyjnych wynikających z miejscowego planu zagospodarowania terenu. Budowa zgodnie z planem, wysokiego obiektu w pobliżu domu jednorodzinnego, znacznie może obniżyć wartość tego ostatniego.

Stan techniczno-użytkowy obiektów budowlanych posadowionych na danej nieruchomości podlega zmianom wynikającym z zużycia technicznego i funkcjonalnego. Prognozę zużycia technicznego obiektu budowlanego można opracować z dużym stopniem prawdopodobieństwa, znając okresy trwałości elementów obiektów budowlanych. Znacznie trudniej jest określić tempo zmian zużycia funkcjonalnego obiektu, które wynika z niedopasowania aktualnego stanu obiektu budowlanego do pełnionej lub przewidywanej funkcji. Przyczynami zużycia funkcjonalnego obiektu są:

- zmiany funkcji (przeznaczenia) obiektu, zmiany norm i warunków technicznych, np. zaostrenie norm przeciwpożarowych,
- postęp techniczny polegający na wprowadzeniu np. nowych materiałów lub technologii,
- zmiany preferencji i wymagań użytkowników.

Ani postępu technicznego, ani zmian preferencji i wymagań użytkowników, nie da się przewidzieć z dużym prawdopodobieństwem. Wydaje się ponadto uzasadnione, że prognozując zmiany stanu techniczno-użytkowego obiektu należy prognozować stopień zużycia łącznego całego obiektu, który należy określać według zasad podanych w poniższej tabeli.

Tabela 1. Sposób określania stopnia zużycia techniczno-funkcjonalnego obiektu

Lp.	Element obiektu lub element scalony	Udział kosztu elementu nowego w koszcie obiektu nowego A_i [%]	Stopień zużycia „ważonego” techniczno-funkcjonalnego $S_{z(t,f)i}^w = \frac{A_i \cdot \max\{S_{zti}, S_{zfi}\}}{100\%}$
1			
...			
n			
$\sum S_{z(t,f)i}^w$			

Źródło: Opracowanie własne

Wyrażenie podane w tabeli jako $\max\{S_{zti}, S_{zfi}\}$ oznacza, że ze zbioru różnych stopni zużycia elementów, do obliczeń należy brać zużycie większe. Praktyka wyceny dostarcza wielu przykładów, że przy pewnym stopniu zużycia obiektów budowlanych, wartość samego gruntu określona w podejściu porównawczym przekracza wartość całej nieruchomości z obiektami budowlanymi. Do rodzajów zużycia zalicza się także, różnie interpretowane, tzw. zużycie ekonomiczne. Według autora



niniejszej publikacji definicja zużycia ekonomicznego powinna być następująca: „**Zużycie ekonomiczne nieruchomości jest różnicą pomiędzy dwiema wartościami rynkowymi nieruchomości, oszacowanymi w tych samych cenach; dla zabudowań w stanie nowym i zabudowań zużytych**”. Koncepcja powyższa, może być w pewien sposób wykorzystywana przy wycenie nieruchomości metodą pozostałościową lub przy podejmowaniu decyzji dotyczącej dalszego zarządzania nieruchomością. Przytoczona analiza cech, które powinniśmy prognozować ich zmiany jest tylko przykładem pewnego myślenia o możliwościach i trudnościach dotyczących prognozowania zmian cen nieruchomości.

Zakończenie

Niepewność, która towarzyszy prognozowaniu zjawisk gospodarczych jest także tematem różnych zabawnych stwierdzeń, które trafnie charakteryzują zawodność procesów prognozowania. Mówi się np., że to co napewno można powiedzieć o prognozach to pewność, że nigdy się nie sprawdzają. Mówiąc poważnie, słowo „nigdy” można zastąpić słowem „rzadko”. Inne prawo, dotyczące prognozowania, znane jako prawo Murphy’ego, brzmi następująco: *możesz wiedzieć dokąd teraz zmierza rynek, lecz nie możesz wiedzieć dokąd pójdzie potem*. Analizując historię koniunktury gospodarczej, a zwłaszcza zmiany na rynkach nieruchomości, prawo to wciąż się potwierdza. Rzeczoznawcy i eksperci, którzy jednak muszą prognozować np. ryzyka związane z nieruchomością, zbyt często stosują, świadomie lub nie, pewną radę zgodną z prawami Murphy’ego, która brzmi: *jeśli nie wiesz co powiedzieć, to mów, że obecna tendencja się utrzyma*.

Przypisy:

1. *Kucharska Stasiak E., Powrót do źródeł – dyskusja wokół wartości rynkowej, Rzeczoznawca Majątkowy, nr 3 (67), Warszawa 2010., Jędrzejewski H., Quo vadis rzeczoznawca majątkowy, Rzeczoznawca Majątkowy, nr 4 (68), Warszawa 2010., Prystupa M., Polska szkoła wyceny, Rzeczoznawca Majątkowy, nr 3 (67), Warszawa 2010., Grzesik K., Europejska szkoła wyceny, Rzeczoznawca Majątkowy, nr 4 (68), Jędruszek Ł., Odpowiedzialność organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, Rzeczoznawca Majątkowy, nr 1 (69), Kalus S., Konstruowanie pojęcia wartości rynkowej nieruchomości w kontekście odpowiedzialności rzeczoznawcy majątkowego, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4 (68), Warszawa, 2010., Rygiel, K., Wartość rynkowa nieruchomości w przepisach prawa, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 4 (68), Warszawa, 2010.*
2. *Międzynarodowe Standardy Wyceny, PFSRM, Warszawa 2007.*
3. *Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM, Warszawa 2009.*
4. *Grzesik K. Brak nadziei na zrównoważoną wartość, Rzeczoznawca Majątkowy, nr 1 (65), PFSRM, Warszawa, 2010.*



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

Recenzja prof. Elżbieta Mączyńska.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM. NARZĘDZIA PRACY RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Zbigniew Januszewski

Wstęp

Od kilku lat na łamach kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” trwa debata dotycząca wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym. O podstawowym narzędziu pracy rzeczoznawcy majątkowego należy dyskutować. Niemal w każdym operacie szacunkowym są stosowane metody tego podejścia. Zainspirowany niedawną publikacją prof. Mieczysława Prystupy postanowiłem zabrać głos w tej dyskusji.

Pragnę przedstawić swoje przemyślenia i doświadczenia, a także własne narzędzia pracy – zeszyt arkuszy kalkulacyjnych, który wykorzystuję w procesie wyceny do następujących czynności:

- przedstawienia zbioru nieruchomości podobnych – określenia podobieństwa nieruchomości,
- aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenia cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na ceny,



- ustalenia zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- obliczeń i ustalenia wartości wycenianej nieruchomości,
- oceny przyjętego modelu wyceny nieruchomości.

Termin *model wyceny nieruchomości* należy rozumieć jako – wypełnienie treścią formy opisanej §§ 55–57 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.), zaś termin *treść* jako – system założeń i wzajemnie się przenikających zależności służących do wyceny nieruchomości, które wynikają między innymi z aktualnie obowiązującego prawa, standardów zawodowych, not interpretacyjnych, analiz rynkowych, informacji z katastru nieruchomości, itp.

Zeszyt arkuszy kalkulacyjnych przedstawia metody:

- porównywania parami,
- korygowania ceny średniej,
- analizy statystycznej rynku.

Zeszyt został utworzony w środowisku Microsoft Excel.

Arkusze są ze sobą wzajemnie powiązane, co umożliwia:

- szybką analizę wprowadzonych danych,
- podjęcie racjonalnej decyzji co do wyboru metody wyceny,
- korektę wartości poprzez zmianę parametrów,
- wysoką jakość uzyskiwanych wyników poprzez ocenę przyjętego modelu wyceny nieruchomości,
- wyeliminowanie błędów matematycznych.

Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych

W celu utworzenia zbioru nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej należy zastosować przepis art. 4, pkt. 16 ugn¹, uwzględniając ich podobieństwo w: *położeniu, stanie prawnym, przeznaczeniu, sposobie korzystania oraz uwzględniając inne cechy wpływające na wartość nieruchomości* wycenianej. Pytanie, które w tym miejscu należy zadać można formułować w sposób następujący: Jakie inne cechy wpływają na wartość nieruchomości?

Odpowiedzi na to pytanie będą zapewne różne, bo można wymienić kilka, kilkanaście a nawet kilkadziesiąt cech. Jednak jedna cecha powinna być bez wątpienia wymieniona zawsze na początku tej listy. Tą cechą jest cena nieruchomości. Dobrze o tym wiedzą ci rzeczoznawcy, którzy badania rynku nieruchomości prowadzą za pomocą ankiet. Respondenci wymieniają tę cechę jako jeden z najważniejszych atrybutów obrotu nieruchomości. Cenę nieruchomości będziemy nazywali *zmienną zależną*, ponieważ jest ona wypadkową pozostałych cech rynkowych, które będą nazywane *zmiennymi niezależnymi*.

Kluczową kwestią doboru nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jest

rozstrzygnięcie znaczenia terminu: **cenę przeciętnę**, użytego w § 5 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Termin ten kojarzony był i być może jeszcze jest z ceną średnią. W tej sprawie wypowiedział się Minister Infrastruktury², który na pytanie prof. Mieczysława Prystupy, przewodniczącego Zarządu Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie jednoznacznie odpowiedział, iż: „... należy przez to rozumieć ceny transakcyjne, które najczęściej występują na danym rynku lokalnym, są dla tego rynku typowe, zwyczajne, (...), nie odstają od obowiązującej na danym rynku normy. Innymi słowy będą to ceny najbardziej prawdopodobne dla danego rynku – co jest tożsame z definicją wartości rynkowej zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. (...) O braku możliwości uznania sformułowania „przeciętne ceny transakcyjne” za średnią świadczy również użyte przez ustawodawcę w dalszej części przepisu sformułowanie „uzyskane za nieruchomości podobne” – (...) w wyniku przeprowadzenia danej transakcji można uzyskać jedną cenę transakcyjną a nie średnią arytmetyczną kilku cen.” ... W tej sytuacji innego znaczenia nabiera treść cytowanego § 5, albowiem źródłem informacji dotyczących doboru nieruchomości podobnych do wycenianej będą te, dla których ustalono *cenę przeciętną* dla określonego rynku nieruchomości.

Okno 1.

Kwerenda, wg której dobrano transakcje nieruchomościami podobnymi do wycenionej:								
1. Rodzaj nieruchomości:	gruntowa niezabudowana							
2. Rynek nieruchomości - położenie ogólne:	Lublin, obręb 73 - Stawin - Szerokie							
3. Stan prawny:	własność							
4. Przeznaczenie:	budownictwo jednorodzinne							
5. Sposób korzystania:	grunty niezabudowane							
6. Ograniczenia i obciążenia:	nie ma							
7. Okres projekcji cen:	od 01.06.2009 do 30.06.2011							
Zestawienie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej								
Data ceny	Miejscowość Obręb	Położenie - ulica	Pow. Pg (mkw)	Cj (transakc.)	Cj (aktualiz.)	Cj przedział ufności - ceny przeciętne	Wybrano wg powierzchni i cen z przedziału ufności	
lip 09	73	Sobótki	504	201,67	207,06	207,06	504	207,06
lip 09	73	Strumykowa	585	256,14	262,99	262,99	585	262,99
lip 09	73	Jaśminowa	1014	147,93	151,89			
wrz 09	73	Szerokie	1101	172,57	224,50	224,50		
wrz 09	73	Ślęzan	875	199,43	259,44	259,44		
paź 09	73	Siewierzan	970	300,00	315,46			
paź 09	73	Morawian	665	255,21	268,36	268,36	665	268,36
lis 09	73	Strumykowa	716	255,53	323,77			
gru 09	73	Strumykowa	371	209,89	227,13	227,13	371	227,13
gru 09	73	Skowronkowa	720	208,33	225,44	225,44		
gru 09	73	Morawian	634	240,47	260,22	260,22	634	260,22
gru 09	73	Goplan	340	250,72	271,31	271,31	340	271,31
gru 09	73	Goplan	340	261,76	283,26	283,26	340	283,26
kwi 10	73	Opolan	607	355,85	348,86		607	
lut 11	73	Siewierzan	596	201,34	264,73	264,73	596	264,73
mar 11	73	Opolan	343	437,32	348,01		343	
mar 11	73	Strumykowa	371	431,27	343,19		371	
mar 11	73	Skowronkowa	1518	204,22	162,51			
mar 11	73	Strumykowa	529	245,75	195,56	195,56	529	195,56
kwi 11	73	Skowronkowa	1424	186,61	171,45			
kwi 11	73	Skowronkowa	1576	186,60	171,44			
cze 11	73	Siewierzan	676	205,50	214,29	214,29	676	214,29
Cena średnia:				245,80	252,00	244,08		249,65
Cena maksymalna:				437,32	348,86	291,23		291,23
Cena minimalna:				147,93	151,89	195,56		195,56
AC dla próbki:				289,39	196,97	95,67		95,67
Odchylenie standardowe:				70,22	58,03		Wybór powierzchni	
Przedział ufności:				175,57	193,97	Pow. od:	300	
				316,02	310,04	Pow. do:	700	
				q =	30	18	15	11



ści. Oznacza to, że z innej perspektywy należy patrzeć na zbiór cen transakcyjnych uzyskanych przy sprzedaży w drodze przetargu. Oznacza to również, że nie będzie to zbiór cen przetargowych ograniczony do 20% ceny średniej ale będzie to zbiór cen przetargowych, które *nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne*.

Zbiór cen przeciętnych wyznaczony jest z próbki reprezentatywnej odchyleniem standardowym. Procedura ta wykonana została po uprzednim sprowadzeniu cen transakcyjnych do jednolitego poziomu cen na datę wyceny. Do aktualizowania cen transakcyjnych na datę wyceny zobowiązują rzeczoznawców majątkowych art. 153 ust. 1 ugn. Na poprzedniej stronie przedstawiono fragment arkusza kalkulacyjnego, w którym wykonywane są obliczenia odchylenia standardowego i wyznaczany jest przedział ufności – zbiór cen przeciętnych (okno 1).

W arkuszu kalkulacyjnym istnieje możliwość doboru nieruchomości według powierzchni (okno 1). W tym celu należy w pola wyboru wprowadzić żądane wielkości. Zostaną przedstawione wszystkie transakcje o żądanej powierzchni, natomiast wybrane do oceny podobieństwa tylko te spośród nich, których ceny mieszczą się w przedziale ufności.

Procedura postępowania przy utworzeniu zbioru nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jest identyczna w metodzie porównywania parami, metodzie korygowania ceny średniej i metodzie analizy statystycznej rynku. Liczba transakcji koniecznych do stosowania tych metod stanowi jedyną różnicę dotyczącą utworzenia zbioru nieruchomości podobnych. Wymagana liczba transakcji determinuje określony w procedurze wyceny zasięg rynku obrotu nieruchomościami.

Ocena podobieństwa nieruchomości

Chcąc nazwać i określić cechy rynkowe (determinanty ceny) należy patrzeć na nieruchomości oczami typowych uczestników rynku nieruchomości³. Determinanty ceny rynkowej nieruchomości będą to tylko takie atrybuty, co do których można stwierdzić, że wpływają na poziom cen na danym rynku nieruchomości⁴.

W celu ustalenia cech rynkowych wybranego rodzaju nieruchomości, ich wag i ocen stanu cech rynkowych, przygotowano i postawiono pytania uczestnikom rynku nieruchomości. Każdy z ankietowanych uczestników rynku nieruchomości wskazał cechy rynkowe, które preferuje przy zbywaniu lub nabywaniu określonego rodzaju nie-

ruchomości oraz ocenił ich priorytet. Każda cecha mogła być oceniana w skali od 1 do 10 pkt. Uczestnicy badań zdecydowali o liczbie punktów, które przypisali każdej z wymienionych cech. Poniżej przedstawiono przykładowy wynik badań, które opracowano za pomocą arkusza kalkulacyjnego: Badanie preferencji uczestników rynku nieruchomości (okno 2).

Skalę ocen stanu cech rynkowych określa rzeczoznawca majątkowy biorąc pod uwagę stan rynku, uwzględniając jednocześnie wyniki badań preferencji uczestników rynku nieruchomości. Oceny stanu cech rynkowych powinny być w operacie szacunkowym szczegółowo uzasadnione.

Ocena transakcji do porównania z nieruchomością wycenianą będzie realizowana za pomocą badania miary podobieństwa nieruchomości według formuły zmodyfikowanej odległości euklidesowej.

$$d_{AB} = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n [(x_{Bi} - x_{Ai})w_i]^2}$$

gdzie:

$d_{A,B}$ – miara podobieństwa nieruchomości wycenianej z nieruchomością podobną wtedy i tylko wtedy, gdy $0 \leq d_{AB} < 0,5$;⁵

x_{Bi} – znormalizowana ocena i-tej cechy nieruchomości B;

x_{Ai} – znormalizowana ocena i-tej cechy nieruchomości A;

n – liczba cech rynkowych dla których ustalono wagi;

w_i – waga i-tej cechy różniąca nieruchomość podobną od nieruchomości wycenianej.

Przyjęto za kryterium podobieństwa $d < 0,2$ – dla oszacowań opartych na ocenach znormalizowanych.

Osiągnięty wynik miary podobieństwa wskazuje, że wszystkie przyjęte do analizy nieruchomości są podobne do nieruchomości wycenianej i wszystkie mogą być wprowadzone do próbki reprezentatywnej, na podstawie której będzie dokonana wycena nieruchomości (okno 3).

Warto jeszcze odpowiedzieć na ważne pytanie: „Po co tyle zachodu?” Otóż warto mieć świadomość, że oceny podobieństwa nieruchomości bywają w wykonaniu różnych uczestników tego rynku wysoce zindywidualizowane. Rodzi to konieczność stosowania mierników obiektywnych, które umożliwiają wykazanie racji a także obrony przed ocenami odmiennymi⁶.

Okno 2.

Lp.		Cecha nieruchomości	Ocena cech rynkowych uczestników rynku nieruchomości																				Suma	Waga (%)	Ocena stanu cechy					
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			0	1	2	3	4	5
1			8	8	10	10	8	10	9	9	10	10	9	9	10	9	10	10	9	10	10	188	20%		1	2	3	4	5	
2	Infrastruktura techniczna		8	8	8	6	7	10	7	7	8	8	10	9	9	7	4	8	7	10	5	146	15%		1	1	3	5		
3	Powierzchnia		8		8	8	6	8	7	5	8	7	7	8	6	6	9	8	7	7	8	5	136	14%		1	1	3	5	
4	Kształt nieruchomości			5	9	9	5	5	6		5		7	8	6	7	5	6	5	5	5	98	10%		1	1	3	5		
5	Dojazd		5	7	9	7	8	9	8	7	9	6	7	8	9	9	7	10	10	9	6	10	160	17%		1	1	3	5	
6	Sąsiedztwo		7	6	10	8	6	9	8	7	8	9	5	8	10	9	6	9	10	9	6	10	160	17%		1	2	4	5	
7	Front działki				8						4	1	1	7					2	1	10	33	3%		1			5		
8	Ukształtowanie terenu							8	5	4		1	7					5	2	10		42	4%		1			5		
9																						0								
10																						0								
11																						0								
12																						0								
13																						0								
14																						0								
15																						0								
Suma:			36	34	62	48	40	51	53	40	56	32	45	51	64	49	44	47	57	46	43	65	963	100%						



- ustalenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen obliczonych dla nieruchomości przyjętych do porównań;
- określenie wartości wycenianej nieruchomości.

Poniżej arkusz kalkulacyjny przedstawia również ocenę przyjętego modelu wyceny nieruchomości.

Okno 5.

Wyszczególnienie	Cena (C)	Obiekty	Cechy rynkowe i ich oceny															Wartość (W)	(C-W)	(C-W) ²	Ceny transakcyjne			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15				Cśr =	Cmax =	Cmin =	ΔC =
Nieruchomość C1 =	207,06	C1	2	3	3	3	3	3	4	4							203,82	3,24	10,50	Cśr = 245,80				
Nieruchomość C2 =	262,99	C2	5	4	3	5	5	5	5								268,76	-5,77	33,29	Cmax = 437,32				
Nieruchomość C3 =	264,73	C3	5	5	3	5	4	5	5	4							263,90	0,83	0,69	Cmin = 147,93				
Nieruchomość C4 =	195,56	C4	1	3	3	3	3	2	4	4							193,86	1,70	2,89	ΔC = 289,39				
Nieruchomość C5 =		C5																		Ceny aktualizowane				
Nieruchomość C6 =		C6																		Cśr = 262,00				
Nieruchomość C7 =		C7																		Cmax = 348,86				
Nieruchomość C8 =		C8																		Cmin = 151,89				
Nieruchomość C9 =		C9																		ΔC = 196,97				
Nieruchomość C10 =		C10																		Ceny przeciętne				
Nieruchomość C11 =		C11																		Cśr = 244,08				
qc = 4			Ocena przy użyciu odchylenia standardowego: D(C-W) = 3,44 Vc = 1,48% Vw = 1,48%															qw = 4	Σ	47,37	Cśr = 244,08			
Cśr ze zbioru (C1:C11) = 232,59			Metoda dobrze odzwierciedla rynek nieruchomości.															232,59 = Wśr			Cmax = 291,23			
Cmax ze zbioru (C1:C11) = 264,73			Ocena przy użyciu współczynnika korelacji: r = 0,9972 <-1,1>															268,76 = Wmax			Cmin = 195,56			
Cmin ze zbioru (C1:C11) = 195,56			Metoda bardzo dobrze odzwierciedla rynek nieruchomości.															193,86 = Wmin			ΔC = 95,67			
ΔC ze zbioru (C1:C11) = 69,17																								

Metoda korygowania ceny średniej

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są cechy transakcyjne oraz ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikiem korygującymi¹¹.

Procedura stosowania metody korygowania ceny średniej jest szczegółowo opisana w pkt. 5 Noty Interpretacyjnej Nr 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości. Pięć pierwszych punktów procedury jest identycznie formułowanych w metodzie porównywania parami i w metodzie korygowania ceny średniej¹². Oznacza to, że:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, który stanowią podstawę wyceny;
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny;
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości;
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych;
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych;

jest identyczne dla obu wyżej wymienionych metod wyceny nieruchomości.

Jeżeli uwzględnić wyznaczone miary podobieństwa nieruchomości, to wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej kilkunastu najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny jest niezwykle łatwy (okno 3).

Jedenaście nieruchomości będzie stanowiło podstawę przeprowadzenia wyceny, albowiem osiągnięty wynik miary podobieństwa ($d < 0,2$) wskazuje, że wszystkie przyjęte do analizy nieruchomości są podobne do nieruchomości wycenianej. W oknie 6 przedstawio-

Istnieje możliwość analizowania oceny przyjętego modelu wyceny nieruchomości. Przycisk wyboru pomaga badać zachowanie modelu dla cen: przeciętnych, aktualizowanych, transakcyjnych, ze zbioru (C1:C11).

Ocena polega na wyznaczeniu wartości nieruchomości przyjętych do porównań z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny. Ustalenie wartości nieruchomości przyjętych do porównań z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny pozwala wnioskować na podstawie reszt o jakości modelu, pozwala również na podjęcie racjonalnej decyzji, którą nieruchomość należy odrzucić w procesie wyceny. Ocena przy użyciu odchylenia standardowego [D (C-W)] i współczynnika korelacji [r] umożliwia całościową ocenę stosowanego modelu. Ogólne zasady prezentacji wyników można przedstawić w sposób następujący:

Jeżeli ($Vc = [D (C - W)] / Cśr$) i ($Vw = [D (C - W)] / Wśr$) są małe, to metoda dobrze odzwierciedla rynek i jej zastosowanie do wyceny nieruchomości jest uzasadnione⁹.

Jeżeli ($r = \Delta [(Ck - Cśr) \times (Wk - Wśr)] / [\Delta (Ck - Cśr)^2]^{1/2} \times \Delta (Wk - Wśr)^2]^{1/2}$) jest daleki zeru, to metoda dobrze odzwierciedla rynek i jej zastosowanie do wyceny nieruchomości jest uzasadnione¹⁰.

Okno 6.

Wycena nieruchomości metodą korygowania ceny średniej - wartość nieruchomości jest uzależniona od położenia ceny średniej w ΔC																					
Lp.	Cechy rynkowe	Waga %	Zakres współcz.			Ocena stanu cechy rynkowej							W	Ui							
			Uimin	Uimax	Ali	Ui(min-1)	Ui(min)	Ui(min+1)	Ui(śr)	Ui(max-1)	Ui(max)	Ui(max+1)									
1	Położenie	19,5%	0,1529	0,2277	0,0748		1	0,1529	2	0,1768	3	0,1952	4	0,2136	5	0,2277		4	0,2136		
2	Infrastruktura techniczna	15,2%	0,1188	0,1769	0,0581		1	0,1188			3	0,1516			5	0,1769		3	0,1516		
3	Powierzchnia	14,1%	0,1106	0,1647	0,0541		1	0,1106			3	0,1412			5	0,1647		3	0,1412		
4	Kształt nieruchomości	10,2%	0,0797	0,1187	0,0390		1	0,0797			3	0,1018			5	0,1187		3	0,1018		
5	Dojazd	16,6%	0,1301	0,1938	0,0637		1	0,1301			3	0,1661			5	0,1938		3	0,1661		
6	Sąsiedztwo	16,6%	0,1301	0,1938	0,0637		1	0,1301	2	0,1505		0,1661	4	0,1818	5	0,1938		2	0,1505		
7	Front działki	3,4%	0,0268	0,0400	0,0131		1	0,0268				0,0343			5	0,0400		5	0,0400		
8	Ukształtowanie terenu	4,4%	0,0342	0,0509	0,0167		1	0,0342				0,0436			5	0,0509		1	0,0342		
9																					
10																					
11																					
12																					
13																					
14																					
15																					
Suma:			100,0%	0,7833	1,1666	0,3832		0,0000		0,7833		0,3273		1,0000		0,3954		1,1666		0,0000	0,9990
Wartość nieruchomości:								249,65	x	0,9990	x	500,00	=								124 699,24 zł



no fragment arkusza kalkulacyjnego: Wycena nieruchomości metodą korygowania ceny średniej, który przedstawia wynik postępowania w sprawie ustalenia wartości nieruchomości. Szacowaną wartość uzależniono od położenia ceny średniej w ΔC ¹³.

Arkusz kalkulacyjny: Wycena nieruchomości metodą korygowania ceny średniej uwzględnia procedurę określoną w pkt. 5.2 Noty Interpretacyjnej Nr 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, tj.:

- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen;
- obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max});
- podanie charakterystyki nieruchomości z wyeksponowaniem ich ocen;
- obliczenie dolnej granicy $U_d = (C_{min}/C_{sr})$ i górnej granicy $U_g = (C_{max}/C_{sr})$ sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych;
- obliczenie wielkości współczynników korygujących i-tej cechy [U_i], wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej [$U_i(sr)$] w przedziale ΔC :
 $U_{i,min}$ i $U_{i,max}$ – wyznaczane jak dotychczas (Patrz okno 6),
 $U_i(sr) = (U_i(max) - U_i(min)) \times A + U_i(min)$,
 $U_i(min+1) = (U_i(sr) - U_i(min)) \times A + U_i(min)$,
 $U_i(max-1) = (U_i(max) - U_i(sr)) \times A + U_i(sr)$,
 $A = (C_{sr} - C_{min}) / \Delta C$;
- określenie wartości wycenianej nieruchomości.

Arkusz kalkulacyjny przedstawia również ocenę przyjętego modelu wyceny nieruchomości. Poniżej prezentowane są wyniki oceny przy użyciu odchylenia standardowego i współczynnika korelacji (okno 7). Ocena polega również na wyznaczeniu wartości nieruchomości przyjętych do porównań z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny. Ustalenie wartości nieruchomości przyjętych do porównań z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny pozwala wnioskować na podstawie reszt o jakości modelu, pozwala również na podjęcie racjonalnej decyzji, którą nieruchomość (lub nieruchomości) należy odrzucić w procesie wyceny.

Okno 7.

Ocena przy użyciu odchylenia standardowego:		Cechy rynkowe i ich oceny															Wartość	CI-Wi	
D(C-W) =	5,90	Vc =	2,36%	Vw =	2,33%	207,06	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	206,61	0,45
Metoda dobrze odzwierciedla rynek nieruchomości.		262,99	5	3	1	5	5	5	5	5	5							271,41	-8,42
Ocena przy użyciu współczynnika korelacji:		268,36	4	3	3	5	3	5	5	5								268,62	-0,26
Metoda bardzo dobrze odzwierciedla rynek nieruchomości.		227,13	3	3	5	1	1	2	5	1								236,19	-9,06
r = 0,9899		260,22	4	5	3	5	3	4	1	1								264,47	-4,25
Metoda bardzo dobrze odzwierciedla rynek nieruchomości.		271,31	5	5	5	3	3	5	5	5								280,09	-8,78
Pg =	500	283,26	5	5	3	5	5	5	5	5								285,36	-2,10
Csr =	249,65	291,23	5	5	3	5	5	5	5	5								285,36	5,87
Cmax =	291,23	264,73	5	5	1	5	3	5	5	1								266,64	-1,91
Cmin =	195,56	195,56	1	1	1	1	1	2	1	1								200,64	-5,08
AC =	95,67	214,29	2	3	3	1	1	2	1	1								222,45	-8,16
Gd =	0,7833																		
Gj =	1,1666																		
Dodaj wiersz		249,65	Csr	qc = 11					qw = 11								WsR	253,44	Σ
Usuń wiersz		291,23	Cmax														Wmax	285,36	
		195,56	Cmin														Wmin	200,64	

Metoda analizy statystycznej rynku

Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ugn. Wartość nieruchomości reprezentatywnych określa się z wykorzystaniem cen transakcyjnych nieruchomości na obszarze gminy, a w przypadku braku dostatecznej liczby transakcji na obszarze gmin sąsiednich¹⁴.

Procedura stosowania metody analizy statystycznej rynku nie jest opisana standardem zawodowym ani notą interpretacyjną. Oznacza to, że każdy model wyceny może być uznany za dobry, jeżeli zostanie pozytywnie oceniony przy użyciu metod stosowanych do weryfikacji modelu ekonometrycznego.

Etapy budowy modelu ekonometrycznego można przedstawić w sposób następujący:¹⁵

- 1) specyfikacja modelu:
 - określenie celu i zakresu (zmiennych zależnej Y),
 - określenie potencjalnych zmiennych niezależnych Xi,
 - wstępna redukcja potencjalnych zmiennych niezależnych Xi,
 - sformułowanie hipotezy modelowej;
- 2) estymacja parametrów strukturalnych modelu;
- 3) weryfikacja modelu ekonometrycznego;
- 4) wnioskowanie – interpretacja.

Dobieranie zmiennych niezależnych Xi (cech rynkowych nieruchomości i ich stanów) do modelu powinno być tak przeprowadzone, aby:

- 1) zmienne niezależne były nieskorelowane lub słabo skorelowane między sobą;
- 2) zmienne niezależne były wysoko skorelowane ze zmienną zależną (cena jednostkowa Y).

Procedura postępowania przy utworzeniu zbioru nieruchomości podobnych, określania cech rynkowych (potencjalnych zmiennych niezależnych Xi) jest identyczna jak w metodzie porównywania parami i metodzie korygowania ceny średniej. W metodzie analizy statystycznej rynku różnica dotyczy tylko i wyłącznie zasięgu rynku lokalnego, który w tym przypadku można określić do obrębu, dzielnicy, gminy, a w przypadku braku dostatecznej liczby transakcji rozszerzyć do obszaru gmin sąsiednich, itp. W tym przypadku zasięg rynku lokalnego determinuje liczba transakcji nieru-

chomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Kwerenda, według której dobrano próbkę reprezentatywną nieruchomości podobnych do wycenianej, przedstawia się w sposób następujący:



- Rodzaj nieruchomości: Nieruchomość lokalowa;
- Położenie: Lublin, obręb 26 Rury Brygidkowskie;
- Stan prawny: Nieruchomość stanowiąca odrębny od gruntu przedmiot własności;
- Przeznaczenie: Budownictwo wielorodzinne;
- Sposób korzystania: Lokal mieszkalny
- Ograniczenia i obciążenia: Nieruchomość nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, roszczeniami osób trzecich ani ograniczeniami w jej rozporządzaniu;
- Okres projekcji cen: Od 01-01-2006 do 30-09-2011 r.

Okno 8.

Położenie	Rodzaj lokalu	Kondygnacja	Pu	Liczba izb	Cena (zł)	Cj (zł/m ²)	Data	Rok budowy	Liczba kodyg Budynku	Cj1 (zł/m ²)
Popiełuski	1 mieszkalny (122)	3 piętro	110,08	5	530 000,00	4 814,68	mar 11	2005	4	4 933,18
Popiełuski	1 mieszkalny (122)	3 piętro	108,33	5	520 000,00	4 800,15	lis 10	2007	4	4 846,49
Al. Racławickie	1 mieszkalny (122)	1 piętro	57,75	4	240 000,00	4 155,84	gru 07	1924	4	4 852,08
Al. Racławickie	1 mieszkalny (122)	parter	60,05	4	164 000,00	2 731,06	sie 06	1957	4	4 785,18
Al. Racławickie	1 mieszkalny (122)	3 piętro	88,50	5	460 000,00	5 197,74	paź 10	1997	5	5 181,03
Czwartaków	1 mieszkalny (122)	3 piętro	46,20	3	225 000,00	4 870,13	cze 09	1964	6	5 380,55
Weteranów	1 mieszkalny (122)	parter	111,05	5	290 000,00	2 611,44	maj 06	1967	3	4 841,72
Godebskiego	1 mieszkalny (122)	parter	26,90	2	130 000,00	4 832,71	paź 09	1958	3	5 032,61
Al. Racławickie	1 mieszkalny (122)	1 piętro	49,82	3	245 000,00	4 917,70	paź 08	1955	5	5 046,21
Weteranów	1 mieszkalny (122)	4 piętro	47,20	4	225 000,00	4 766,95	mar 11	1967	11	4 884,27
Weteranów	1 mieszkalny (122)	8 piętro	36,30	3	94 500,00	2 603,31	mar 06	1967	11	5 175,96
Weteranów	1 mieszkalny (122)	1 piętro	36,10	3	175 000,00	4 847,65	maj 08	1967	11	5 162,48
Al. Racławickie	1 mieszkalny (122)	6 piętro	47,98	4	230 000,00	4 793,66	mar 11	1969	11	4 911,64
Al. Racławickie	1 mieszkalny (122)	1 piętro	37,14	3	185 000,00	4 981,15	lip 08	1969	11	5 179,95
Godebskiego	1 mieszkalny (122)	4 piętro	47,87	4	130 000,00	2 715,69	mar 06	1975	6	5 399,40
Spadochroniarzy	1 mieszkalny (122)	2 piętro	35,30	2	176 500,00	5 000,00	paź 09	1963	4	5 206,82
Weteranów	1 mieszkalny (122)	3 piętro	35,30	2	160 000,00	4 532,58	kwi 09	1962	4	5 155,38
Bema	1 mieszkalny (122)	2 piętro	115,30	5	474 000,00	4 111,01	mar 07	1999	5	5 275,38
Al. Racławickie	1 mieszkalny (122)	4 piętro	36,20	2	170 000,00	4 696,13	lis 09	1959	5	5 197,11
Al. Racławickie	1 mieszkalny (122)	3 piętro	56,69	3	292 500,00	5 159,64	sie 10	1963	4	5 303,57
Łopacińskiego	1 mieszkalny (122)	3 piętro	45,76	3	220 000,00	4 807,69	kwi 10	1930	4	4 866,95
Al. Racławickie	1 mieszkalny (122)	2 piętro	30,12	2	164 000,00	5 444,89	sie 11	1958	5	5 271,70
Al. Racławickie	1 mieszkalny (122)	4 piętro	53,57	3	270 000,00	5 040,13	lut 11	1958	5	5 311,36
Al. Racławickie	1 mieszkalny (122)	3 piętro	31,49	2	80 000,00	2 540,49	sty 06	1958	5	5 228,00

Okno 9.

Cj	Lopac	Sowin	Bema	Bein	Lang	Godeb	Wys	Wete	Czwart	Spad	Legio	Zuch	SzSzer	Poniat	AlRac	PrzySt	Ogrod	Głowa	Junio	Popie	Skaut	Pulaw
4 933,18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
4 846,49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
4 852,08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
4 785,18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
5 181,03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
5 380,55	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 841,72	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 032,61	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 046,21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
4 884,27	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 175,96	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 162,48	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 911,64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
5 179,95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
5 399,40	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 206,82	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 155,38	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 275,38	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 197,11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
5 303,57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
4 866,95	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 271,70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
5 311,36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
5 228,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0

W oknie 8 przedstawiono fragment arkusza kalkulacyjnego, w którym prezentowana jest niewielka część spośród 235 transakcji notowanych w okresie projekcji cen [Cj], dla których dokonano korekty cen na skutek upływu czasu [Cj]1¹⁶.

Dane przygotowane do estymacji parametrów strukturalnych modelu przedstawia kolejne, 9 okno, na którym prezentowany jest fragment macierzy zbudowanej dla cechy rynkowej: *położenie nieruchomości*.

Estymację parametrów modelu zrealizowano za pomocą metody najmniejszych kwadratów [KMNK], wykorzystując do tego celu oprogramowanie gretl¹⁷. W oknie 10 przedstawiono specyfikację modelu, natomiast w oknie 11 przedstawiono wynik weryfikacji modelu.

Stałą modelu i estymowane współczynniki modelu wprowadzono do arkusza kalkulacyjnego, za pomocą którego można określić wartość nieruchomości wycenianej lub wartość nieruchomości przedstawionych w próbce reprezentatywnej (okno 12).

Arkusze kalkulacyjny przedstawia również ocenę przyjętego modelu wyceny nieruchomości (okna 13–14).

Ocena polega na wyznaczeniu wartości nieruchomości przyjętych do porównań z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny (okna 13–14). Ustalenie wartości nieruchomości przyjętych do porównań z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny pozwala wnioskować na podstawie reszt o jakości modelu.

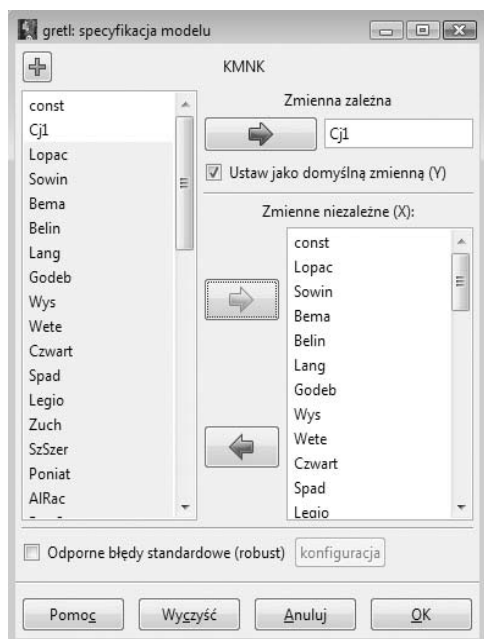
Analizując dane przedstawione w oknie 13 należy stwierdzić, że model sprawdza się świetnie dla 37 transakcji, na podstawie których dokonano ostatecznej estymacji współczynników i wyznaczono stałą modelu. Czy sprawdza się również dla pozostałych transakcji z próbki reprezentatywnej? Odpowiedź na to pytanie nie jest jednoznaczna – dla części nieruchomości różnice są stosunkowo niewielkie (60–150 zł/m²), ale dla części transakcji duże (150–300 zł/m²), lub bardzo duże (ponad 300 zł/m²) (okno 14). Oznacza to, że wycena może być wiarygodna wyłącznie dla tych wycenianych nieruchomości, które charakteryzują się cechami przedstawionymi w oknie 13, dla nieruchomości o innych cechach takiej pewności już nie będzie. Potwierdzają tą zależność reszty z różnic między cenami transakcyjnymi a ich wartościami, które przedstawia okno 14.

Wnioski końcowe

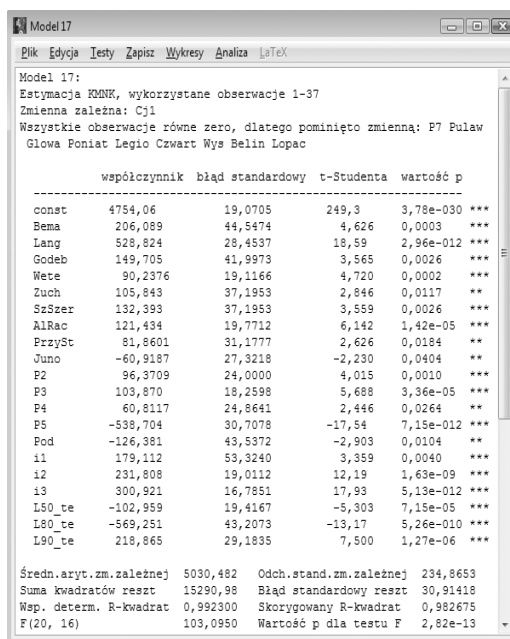
Kluczem do wykonania dobrej wyceny metodą porównywania para-



Okno 10.



Okno 11.



mi, korygowania ceny średniej i analizy statystycznej rynku jest utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Dobór transakcji do porównania z nieruchomością wycenianą, zwłaszcza w metodzie porównywania parami i korygowania ceny średniej, powinien być realizowany za pomocą oceny podobieństwa nieruchomości wg. formuły zmodyfikowanej odległości euklidesowej, o której mowa w pkt. 3 niniejszego opracowania. Stosowanie obiektywnych miar podobieństwa nieruchomości umożliwia wykazanie racji a także obronę przed ocenami odmiennymi. Starannie wykonana ocena podobieństwa nieruchomości porównywanych do wycenianej daje gwarancje solidnego ustalenia próbki reprezentatywnej, umożliwiając podjęcie trafnej decyzji co do wyboru metody wyceny, co w konsekwencji wpływa na jakość oszacowania wartości rynkowej prawa do nieruchomości.

Okno 12.



Stosowanie w praktyce procedur określonych w pkt 4.2 i pkt. 5.2 Noty Interpretacyjnej Nr 1, wpływa na jakość budowanego modelu wyceny nieruchomości.

Metoda analizy statystycznej rynku nie jest opisana standardem zawodowym ani notą interpretacyjną. Oznacza to, że każdy model wyceny może być uznany za dobry, jeżeli zo-

stanie pozytywnie oceniony przy użyciu metod stosowanych do weryfikacji modeli ekonometrycznych.

Arkusze kalkulacyjne zostały tak opracowane aby realizować w praktyce procedurę zawartą w Nocie Interpretacyjnej Nr 1, a także zasady dobrej praktyki zawodowej.

Arkusze kalkulacyjne zawierają aplikację umożliwiającą ocenę modelu wyceny nieruchomości. Ocena według ustalonych wartości dla nieruchomości przyjętych do porównania z nieruchomością wycenianą pozwala wnioskować o jakości modelu wyceny, pozwala również na podejmowanie racjonalnych decyzji,

które transakcje pozostawić w próbie reprezentatywnej a które odrzucić. Ocena przy użyciu odchylenia standardowego i współczynnika korelacji pozwala na całościową ocenę stosowanego modelu. W celu ujednolicenia zasad postępowania niezbędne jest opracowanie wskaźników, które określą granice dopuszczalnych błędów modelu wyceny nieruchomości.

Arkusze kalkulacyjne służące do ustalania próbki reprezentatywnej, badania preferencji uczestników rynku nieruchomości, oceny podobieństwa nieruchomości, wyceny nieruchomości są ze sobą wzajemnie powiązane, co umożliwia:

- a) szybką analizę wprowadzonych danych;
- b) podjęcie racjonalnej decyzji co do wyboru metody wyceny;

Metoda analizy statystycznej		Wycena nieruchomości	
Polozenie w obrębie rynku lokalnego			
AlRac	Al. Raclawickie	121,43	
Belin	Beliniaków	0,00	
Bema	Bema	206,09	
Czwart	Czwartaków	0,00	
Głowa	Głowackiego	0,00	
Godeb	Godebskiego	149,71	
Jun0	Junoszy	-60,92	
Lang	Langiewicza	528,82	
Legion	Legionowa	0,00	
Lopac	Lopacińskiego	0,00	
Ogrod	Ogródkowa	0,00	
Poniat	Poniatowskiego	0,00	
Popie	Popieluski	0,00	
PrzySt	Przy Stawie	81,86	
Puław	Puławska	0,00	
Skaut	Skautów	0,00	
Sowin	Sowińskiego	0,00	
Spad	Spadochroniarzy	0,00	
SzSzer	Szarych Szeregów	132,39	
Wete	Weteranów	90,24	
Wys	Wysockiego	0,00	
Zuch	Zuchów	105,84	
Kondygnacja - piętro			
Par	Parter	0,00	
P1	1 piętro	0,00	
P2	2 piętro	96,37	
P3	3 piętro	103,87	
P4	4 piętro	60,81	
P5	5 piętro	-538,70	
P6	6 piętro	0,00	
P7	7 piętro	0,00	
P8	8 piętro	0,00	
P9	9 piętro	0,00	
P10	10 piętro	0,00	
Pod	Poddasze	-126,38	
Określenie wartości nieruchomości:			
A1	Polozenie	Junoszy	-60,92
A2	Kondygnacja	Parter	0,00
A3	Liczba izb	2 izby	231,81
A4	Lata budowy	lata 60-te	0,00
A5			
A6			
A7			
A8			
A9			
A10			
A11			
A12			
Stała modelu:			4754,06
Wartość jednostkowa nieruchomości:			4924,95
Powierzchnia nieruchomości:			45,00
Wartość nieruchomości:			221 623 zł
Liczba izb			
i1	1 izba		179,11
i2	2 izby		231,81
i3	3 izby		300,92
i4	4 izby		0,00
i>=5	5 i więcej izb		0,00
Lata budowy			
L30	lata 30-te		0,00
L50	lata 50-te		-102,96
L60	lata 60-te		0,00
L70	lata 70-te		0,00
L80	lata 80-te		-569,25
L90	lata 90-te		218,00
L2000	2000 i następane		0,00



- c) korektę wartości poprzez zmianę parametrów;
- d) wysoką jakość uzyskiwanych wyników poprzez ocenę przyjętego modelu wyceny nieruchomości;
- e) wyeliminowanie błędów matematycznych – obliczenia wykonywane są z dokładnością przypisaną środowisku Microsoft Excel.

Stosowanie prezentowanych arkuszy kalkulacyjnych jako narzędzi pracy bardzo silnie wspomaga postępowanie, w wyniku którego rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości.

Literatura:

1. NI 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, PFSRM, 2009.
M. Prystupa, Z. Brodaczewski, G. Szaraniec, *Metoda korygowania ceny średniej, a metody statystyczne*, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 2/70, 2011
2. J. Kwiatkowski, M. Żuchowska, *Metoda korygowania ceny średniej, propozycja oceny statystycznej*, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 2/70, 2011.
3. T. Kufel, *Ekonometria, Rozwiązywanie problemów z wykorzystaniem programu GRETL*, PWN, 2004.
4. J. Zyga, *Podobieństwo w wycenie nieruchomości*, *Budownictwo i Architektura* Vol. 5 (2), 2009.
5. Z. Januszewski, *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny*, *Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 1/65, 2010.
6. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.).
7. Rozporządzenia RM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).
8. Pismo Ministra Infrastruktury znak: AN5d-053-022/09 z lipca 2009 r.

Przypisy:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.).
2. Pismo Ministra Infrastruktury znak: AN5d-053-022/09 z lipca 2009 r.
3. Porównaj z pkt 10.3. NI 1.
4. Porównaj z § 4. 1. Rozporządzenia RM w sprawie wyceny

Okno 13.

Ocena modelu określania wartości metodą analizy statystycznej						
Cena	A1	A2	A3	A4	Wartość	Reszta
5136,63	Popie	P4	i3	L60	5115,79	20,84
5029,21	Skaut	P3	i3	L50	5055,89	-26,68
5155,21	Juno	P3	i3	L60	5097,93	57,28
5045,05	Juno	P2	i3	L60	5090,43	-45,38
4443,46	Juno	P5	i3	L70	4455,36	-11,90
4309,11	PrzySt	P5	i4	L70	4297,22	11,89
5055,83	PrzySt	P10	i2	L70	5067,73	-11,90
5059,99	Ogrod	P8	i3	L70	5054,98	5,01
5040,15	Ogrod	P9	i3	L70	5054,98	-14,83
4567,59	PrzySt	P1	i3	L80	4567,59	0,00
5130,84	AlRac	P3	i2	L50	5108,21	22,63
5180,79	SzSzer	P2	i3	L50	5180,78	0,01
5154,23	Zuch	P3	i3	L50	5161,73	-7,50
4962,61	SzSzer	P1	i1	L50	4962,60	0,01
4970,01	Popie	Par	i2	L2000	4985,87	-15,86
4846,49	Popie	P3	i>=5	L2000	4857,93	-11,44
5064,07	Spad	P2	i3	L50	5048,39	15,68
4852,08	AlRac	P1	i4	L30	4875,49	-23,41
4785,18	AlRac	Par	i4	L50	4772,53	12,65
5111,58	AlRac	Par	i>=5	L90	5093,49	18,09
5181,03	AlRac	P3	i>=5	L90	5197,36	-16,33
4841,72	Wete	Par	i>=5	L30	4844,30	-2,58
5032,61	Godeb	Par	i2	L50	5032,62	-0,01
5046,21	AlRac	P1	i3	L50	5073,45	-27,24
5049,15	AlRac	P1	i3	L50	5073,45	-24,30
4884,27	Wete	P4	i4	L60	4905,11	-20,84
5175,96	Wete	P8	i3	L60	5145,22	30,74
5162,48	Wete	P1	i3	L60	5145,22	17,26
4911,64	AlRac	P6	i4	L60	4875,49	36,15
5179,95	AlRac	P1	i3	L60	5176,41	3,54
5155,38	Wete	P3	i2	L60	5179,98	-24,60
5457,42	Lang	Pod	i3	L70	5457,42	0,00
5275,38	Berna	P2	i>=5	L90	5274,52	0,86
5178,71	Lang	Par	i>=5	L50	5179,92	-1,21
5178,71	Lang	Par	i>=5	L50	5179,92	-1,21
5510,53	Lang	P2	i2	L50	5508,10	2,43
5006,57	Sowin	P2	i2	L50	4979,28	27,29
5030,48	q = 37				5030,61	q = 37
5510,53			max		5508,10	
4309,11			min		4297,22	

Okno 14.

Ocena modelu określania wartości metodą analizy statystycznej						
Cena	A1	A2	A3	A4	Wartość	Reszta
6048,25	Skaut	P1	i3	L60	5054,98	993,27
4268,00	Skaut	P1	i3	L60	5054,98	-786,98
4630,82	Juno	P2	i5	L70	4789,51	-158,69
4661,07	Popie	P7	i4	L60	4754,06	-92,99
4523,58	Głowa	P2	i2	L50	4979,28	-455,70
5432,77	Głowa	P2	i3	L50	5048,39	384,38
5365,50	PrzySt	Par	i4	L70	4835,92	529,58
4567,76	PrzySt	P6	i4	L70	4835,92	-268,16
6059,80	Puław	P1	i2	L50	4882,91	1176,89
5921,79	AlRac	P1	i4	L90	5093,49	828,30
6059,50	Spad	P3	i2	L60	5089,74	969,76
5563,04	AlRac	P2	i3	L50	5169,82	393,22
5285,19	Ogrod	P2	i4	L70	4850,43	434,76
4933,18	Popie	P3	i5	L2000	4857,93	75,25
4365,60	Spad	P3	i3	L50	5055,89	-690,29
5197,11	AlRac	P4	i2	L50	5065,15	131,96
4567,76	PrzySt	P6	i4	L80	4266,67	301,09
4149,96	PrzySt	P6	i4	L80	4266,67	-116,71
4521,01	Sowin	P2	i3	L50	5048,39	-527,38
5900,77	Juno	Par	i3	L60	4994,06	906,71
4789,52	Juno	Par	i2	L60	4924,95	-135,43

nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

5. J. Zyga, *Podobieństwo w wycenie nieruchomości*, *Budownictwo i Architektura* Vol. 5 (2), 2009.
6. Tamże.
7. Porównaj z pkt. 4.1 NI 1.
8. Porównaj pkt.: 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5 z pkt.: 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5 NI 1: Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
9. Więcej informacji o ocenie modelu przy użyciu odchylenia standardowego i współczynnika korelacji przedstawiono w artykule – J. Kwiatkowski, M. Żuchowska, *Metoda korygowania ceny średniej, propozycja oceny statystycznej*, *Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 2/70, 2011.
10. Tamże.
11. Porównaj z pkt. 5.1 NI 1.
12. Porównaj pkt.: 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5 z pkt.: 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5 NI 1: Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
13. Więcej informacji na ten temat w artykule – M. Prystupa, Z. Brodaczewski, G. Szaraniec, *Metoda korygowania ceny średniej, a metody statystyczne*, *Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 2/70, 2011.
14. Porównaj z art. 161 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z § 4 pkt. 5 rozporządzenia RM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
15. T. Kufel, *Ekonometria, Rozwiązywanie problemów z wykorzystaniem programu GRETL*, PWN, 2004.
16. Z. Januszewski, *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny*, *Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 1/65, 2010.
17. 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).

Oprogramowanie ekonometryczne gretl należy do grupy oprogramowania typu GNU General Public License (Powszechna Licencja Publiczna GNU).

Zbigniew Januszewski jest członkiem Komisji ds. Opiniowania Operatów Szacunkowych Regionalnego SRM w Lublinie.

Recenzja prof. Mieczysław Prystupa.



WYCENA NIERUCHOMOŚCI POD DROGI PUBLICZNE NOWE I STARE PROBLEMY

Zygmunt Bojar, Tomasz Telega

Wycena nieruchomości pod drogi publiczne jest w centrum uwagi rzeczoznawców majątkowych, zamawiających operaty szacunkowe, a także właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości.

Postanowiliśmy przedstawić ten temat z uwzględnieniem:

- aktualnego stanu prawnego po nowelizacji rozporządzenia Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (weszła w życie w dniu 26.08.2011 r.),
- poprzedniego stanu prawnego (przed nowelą ww. rozporządzenia) w aspekcie zgłaszanych opinii i uwag do Opinii Zespołu Ekspertów Zawodowych (ZEZ) Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych pt. „*Określenie wartości gruntów zajętych pod drogi publiczne w świetle obowiązujących regulacji prawnych oraz potrzeby zmian w tym zakresie*”, wydanej w listopadzie 2007 roku.

1. Skrócone zasady określania wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa w szczególności na podstawie przepisów specustawy drogowej (według aktualnie obowiązującego przepisu § 36 rozporządzenia)

Zasady określania wartości nieruchomości dla ww. celu reguluje znowelizowany przepis § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) – dalej rozporządzenie.

Należy przyjąć, że zasadniczym kryterium różnicującym zasady wyceny nieruchomości pod drogi jest rodzaj wycenianych nieruchomości sprowadzający się do dwóch grup nieruchomości różniących się pod względem ich przeznaczenia przed wywłaszczeniem lub przejęciem z mocy prawa. Te dwie grupy to:

- a) nieruchomości, które były przeznaczone na cele inne niż rolne i leśne (ogólnie na cele inwestycyjne),
- b) nieruchomości przeznaczone na cele rolne i leśne.

Wycena pierwszej grupy nieruchomości odbywa się na podstawie § 36 ust. 1 rozporządzenia, który jest zgodny z art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej ugn). Podstawą prawną zaś wyceny drugiej grupy nieruchomości jest przepis § 36 ust. 3 rozporządzenia, który odpowiada art. 134 ust. 4 ugn.

Przyjmując za podstawę wyceny nieruchomości kryterium, o którym mowa w pkt 1 lit. a, zasady wyceny nie będą zastrzeżeń. Wycenie podlegają, na zasadach ogólnych, nieruchomości o przeznaczeniu, zgodnym z art. 154 ugn, jakie istniało przed wywłaszczeniem lub przejęciem na rzecz podmiotu publicznoprawnego.

Jeżeli natomiast wywłaszczany lub przejmowany pod drogę jest grunt rolny lub leśny, wartość tego gruntu, zgodnie z art. 134 ust. 4 powinna być określona według wartości gruntu pod drogą (wycena według alternatywnego sposobu użytkowania).

Nie można jednak określić wartości gruntu pod drogą (położonego w granicach pasa drogowego), gdyż brak jest obrotu tymi gruntami jako nieruchomościami drogowymi w pełnym tego słowa znaczeniu (to jest gruntami znajdującymi się w pasie drogowym stanowiącymi własność podmiotów publiczno-prawnych – art. 2 a ustawy o drogach publicznych).

Wówczas, zgodnie z § 36 ust. 3 rozporządzenia, określa się wartość przejmowanego pod drogę gruntu rolnego, a następnie wartość tę powiększa się do 50%.

Znowelizowane rozporządzenie przewiduje odrębny sposób wyceny dla tzw. nieruchomości drogowych. Ma to miejsce wówczas, jeśli inwestycje drogowe realizowane są na podstawie tzw. specustawy drogowej, ale na obszarach, które już wcześniej przeznaczone zostały w planach miejscowych pod drogi.

Inaczej mówiąc, chodzi tu o przypadek szczególny, kiedy grunt pod realizowaną inwestycję drogową pokrywa się z gruntem przeznaczonym na ten sam cel w planie miejscowym. Przepis ust. 4 § 36 mówi o „nieruchomości, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową”. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązuje wówczas zasada generalna, z zastrzeżeniem wyjątku, według której **wycena gruntu wywłaszczonego lub przejętego z mocy prawa pod drogę następuje według przeważającego przeznaczenia wśród gruntów przyległych**.

Pomijając sprawę pojęcia „przeważającego przeznaczenia”, bliżej niezdefiniowanego w przepisie, gruntów przyległych (oddzielny problem stanowiący powód do rozbieżnych interpretacji) zastosowanie przy wycenie będą miały wówczas przepisy ust. 1–3 rozporządzenia (wycena gruntów według ich aktualnego przeznaczenia zgodnie z art. 154 ugn, z tym że w odniesieniu do gruntów przeznaczonych na cele rolne lub leśne wartość takich gruntów będzie powiększona do 50%).



Wyjątek od zasady generalnej

Jeżeli grunt pod realizację inwestycji drogowej pokrywa się z gruntem przeznaczonym wcześniej w planie miejscowym pod drogę, wówczas w pierwszej kolejności należy zbadać możliwość określenia wartości tego gruntu przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

Przyjmując za dopuszczalną celowościową definicję pojęcia „nieruchomość drogowa” (nieruchomość przeznaczona w planie miejscowym pod drogę nie będąca własnością podmiotu publicznoprawnego) podstawą określenia wartości takiej nieruchomości są ceny transakcyjne innych nabywanych nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych pod drogi. **Tylko bowiem ceny transakcyjne takich nieruchomości mogą być przyjmowane przy wycenie do porównania jako spełniające podstawowe kryterium wymagane dla nieruchomości podobnej.** W momencie nabycia grunt był już wtedy w planie miejscowym przeznaczony pod drogę.

Wynika z tego, że wówczas przy wycenie nie może mieć zastosowania przepis ust. 1 § 36 rozporządzenia, który nakazuje przyjmować stan nieruchomości z dnia wydania decyzji zrid, ceny z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ugn, jakie obowiązywało przed nabyciem jej pod drogę z mocy prawa, a nie samo przeznaczenie w planie miejscowym pod drogę jako takie.

Na marginesie należy wyrazić obawę co do możliwości występowania na rynku cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, skoro od 16 grudnia 2006 r. zmieniły się zasadniczo zasady nabywania nieruchomości pod drogi. Nieruchomości te stają się z mocy prawa własnością podmiotu publicznoprawnego (Skarbu Państwa, województwa, powiatu, gminy) z dniem, w którym decyzja zrid stała się ostateczna. Takie ceny transakcyjne mogą mieć miejsce w zasadzie w odniesieniu do decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej wydanych przed dniem 16 grudnia 2006 r.

Wycena nieruchomości pod drogi na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości drogowych ma znaczenie jeszcze z innego punktu widzenia.

Powstaje wówczas sytuacja, jaka istniała przed wejściem w życie specustawy drogowej z 2003 r. Wtedy fakt przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym pod drogę stwarzał możliwość dochodzenia przez dotychczasowych właścicieli odpowiednich odszkodowań za obniżenie wartości nieruchomości z tego tytułu. Właściciel nieruchomości przeznaczonej pod drogę przy jej zbywaniu mógł uzyskać, oprócz kwoty równej tzw. nieruchomości drogowej, również kwotę odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości równą różnicy między wartością nieruchomości jaką miała ona przed przeznaczeniem jej na inwestycję drogową a wartością nieruchomości drogowej (art. 36 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, obecnie art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wejście w życie specustawy drogowej z dnia 10 kwietnia 2003 r. uniemożliwiło dochodzenie odszkodowań przez właścicieli nieruchomości przeznaczonych pod drogi, ponieważ ustawa ta wyłączyła przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do ustalenia lokalizacji dróg krajowych (patrz uzasadnienie do projektu rozporządzenia Rady Ministrów zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego).

Należy przypuszczać, że również w obecnych warunkach realizacji inwestycji drogowych na gruntach przeznaczonych w planach miejscowych pod drogi możliwe będzie dochodzenie przez właścicieli takich gruntów odpowiednich odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, niezależnie od uzyskiwanej kwoty równej wartości nieruchomości drogowych.

Opisana wyżej sytuacja, gdy występuje zgodność realizowanej inwestycji drogowej z przeznaczeniem w planie miejscowym, ma istotny wpływ na zasady wyceny nieruchomości wywłaszczonych lub przejętych z mocy prawa pod drogi – chodzi o odpowiedni dobór cech rynkowych w procesie wyceny.

2. Uwagi do obowiązujących regulacji w kontekście propozycji i opinii ZEZ (wydanej w listopadzie 2007 r., którą opracował zespół w składzie: Z. Bojar, H. Jędrzejewski, Z. Małeckie i T. Telega; uwagi zamieszczone poniżej opracowali Z. Bojar i T. Telega)

W dyskusji o wycenie gruntów pod drogi, należałoby w pierwszej kolejności zapytać czy aby nie zapomnieliśmy, co się stało w stanie prawnym odnośnie nabywania gruntów pod drogi z, wymienionym wcześniej, dniem 16 grudnia 2006 r.? Na ogół nie słychać protestów z tego powodu, że uproszczenia w tym względzie poszły tak daleko, że:

- 1) nie trzeba nabywać gruntów pod drogi w drodze umowy,
- 2) nie trzeba prowadzić postępowania wywłaszczeniowego w razie nie dojścia do umownego nabycia takich gruntów,
- 3) w jednej decyzji (zrid) rozstrzygane są pozostałe sprawy: podziału nieruchomości, zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę drogi,
- 4) z dniem, kiedy decyzja zrid stała się ostateczna, grunty objęte tą decyzją stają się własnością podmiotów publicznoprawnych (odpowiednio Skarbu Państwa, województwa, powiatu, gminy).

Od ponad pięciu lat nie ma umownego, w formie aktu notarialnego, (poza niewielkimi wyjątkami) nabywania gruntów pod drogi. O dziwo, jak gdyby nigdy nic, powszechnie dalej mówimy i stwierdzamy istnienie transakcji nieruchomości drogowymi, i – co bardziej ciekawe – nie zauważa się występowania wątpliwości co do istnienia takich transakcji w przyszłości.

Z jednej strony rewolucyjne rozwiązania ustawowe są przyjmowane i nie budzą wątpliwości, zaś z drugiej strony udajemy, że tych regulacji nie ma, że one nie obowiązują kie-



dy trzeba określić wartość „zajętych” gruntów pod drogę decyzją zrid w celu ustalenia odszkodowania.

Gdyby bowiem regulacje te były uznawane w praktyce, to zasady wyceny gruntów dla celu ustalenia odszkodowania nie powinny nastęrczać trudności. Wystarczyłoby tylko, aby w rozporządzeniu w sprawie wyceny znalazło się jednoznaczne rozwinięcie regulacji zawartych w art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nie powinno się przy tym powtarzać sformułowań zawartych w ustawie, lecz rozporządzenie powinno zawierać zasady wyceny dostosowane do celu, jakim jest odszkodowanie za grunty przyjęte z mocy prawa pod drogi.

Trzeba powiedzieć, że tak też się stało, jeśli chodzi o obecne brzmienie § 36 ust. 1 znowelizowanego rozporządzenia. Przedmiotem wyceny jest przejmowany grunt o określonym przeznaczeniu, jakie było przed dniem kiedy decyzja zrid stała się ostateczna. Występuje tu pełna zgodność z art. 134 ust. 3 ugn (wartość nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania). Powszechnie wiadomo, i nie było to dotychczas kwestią sporną, że zasada powyższa miała zastosowanie do wszystkich gruntów, za wyjątkiem przeznaczonych na cele rolne i leśne. Do tych ostatnich zastosowanie ma art. 134 ust. 4 ugn, zgodnie z którym wartość nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania, gdyż praktycznie jedynie wówczas rolne lub leśne przeznaczenie gruntu przejętego pod drogę powoduje zwiększenie jego wartości.

W przeciwieństwie do regulacji zawartej w ust. 1 § 36 zasady wyceny według alternatywnego sposobu użytkowania zawarte w noweli rozporządzenia nie są już tak jednoznaczne. Przede wszystkim zabrakło określenia kryterium, według którego należałoby stwierdzać, kiedy przejęcie pod drogę gruntu powodowałoby zwiększenie jej wartości. Takim kryterium nie może być wartość nieruchomości drogowych, gdyż transakcji takich nieruchomości *sensu stricte* brak, brak jest bowiem obrotu rynkowego takimi nieruchomościami (zgodnie z art. 2 a ustawy o drogach publicznych drogi, a tym samym grunty pod drogami, są własnością podmiotów publicznoprawnych).

Tym bardziej takim kryterium nie mogą być transakcje tzw. „nieruchomościami drogowymi”, gdyż – po pierwsze – jak wyżej stwierdzono, takimi po prostu nie są, po drugie – gdyby nawet przyjąć takie transakcje jako kryterium – to stanie się ono bezprzedmiotowe w sytuacji, kiedy rozporządzenie nakazuje określić wartość gruntu, z którego wydzielono drogę, z możliwością powiększenia tej wartości do 50%. W praktyce wiadomo, że będzie to dotyczyć wartości gruntu rolnego lub leśnego i bez potrzeby przeprowadzania analizy wiadomo, że dawniej stosowane jednostkowe ceny transakcyjne „nieruchomości drogowych” będą znacznie wyższe od wartości jednostkowej gruntów rolnych.

Brak jest natomiast regulacji, która byłaby zgodna z art. 134 ust. 4 ugn, ale jednocześnie nie stwarzałaby w praktyce wątpliwości i rozbieżnych interpretacji.

Warto przypomnieć, że z inicjatywy Zespołu Ekspertów Zawodowych Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Zawodowych wielokrotnie występowała do Ministerstwa Infrastruktury z propozycją rozwiązania problemu wyceny gruntów rolnych i leśnych przejmowanych z mocy prawa pod drogi publiczne. Mianowicie, jako zasadę przy określaniu zwiększenia wartości takich gruntów Federacja proponowała przyjąć odpowiednie kwoty zwiększające, określone na podstawie wartości nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, położonych w sąsiedztwie gruntów przejmowanych pod drogę. Wobec braku możliwości określenia wartości takich gruntów według cen nieruchomości drogowych rozumianych dosłownie, wartością według alternatywnego sposobu użytkowania byłaby wartość gruntu rolnego lub leśnego powiększona o ułamkową część wartości gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym. Wielkość tych kwot zwiększających byłaby uzależniona od miejscowych uwarunkowań rynkowych – kryteria oceny zostały podane później do projektu rozporządzenia. Dla określenia kwoty zwiększenia wartości gruntów podano odpowiedni algorytm a także przeprowadzono rachunek symulacyjny skutków jego działania i porównano z ówczesnymi cenami gruntów nabywanych pod drogi.

Stało się inaczej, mamy regulację zawartą w ust. 3 § 36, zastosowanie której wprost do wyceny gruntów rolnych i leśnych pod drogi przynosi efekt, jak się okazuje, zaskakujący, gdyż określona według tego przepisu wartość gruntów w sposób drastyczny odbiega od dotychczas stosowanych cen przy ich nabywaniu pod drogi oraz od wysokości dotychczas ustalanych odszkodowań z tego tytułu.

Skutki tego stanu to powszechny brak akceptacji wycen, odmowy przyjęcia odszkodowań przez właścicieli (użytkowników wieczystych) gruntów, a także przeszkody w ich udostępnianiu.

Można mieć wątpliwości, czy pisemne wyjaśnienia Ministerstwa kierowane do organów publicznych, w których zawarte są interpretacje przepisu ust. 4 § 36 w sposób rozszerzający, mogą być uznane za zgodne z prawem, **gdyż jak stwierdzono wcześniej, zawarta w tym przepisie możliwość określania wartości „przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych” odnosi się jedynie do sytuacji szczególnych, kiedy przebieg ustalonej lokalizacji drogi w decyzji zrid „pokrywa się” z wcześniej przeznaczonym gruntem pod drogę w planie miejscowym.** A przecież zasadnicza odmiennosc przy realizacji inwestycji drogowych polega na tym, że „W sprawach dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej nie stosuje się przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” (art. 11 i ust. 2 specustawy drogowej).

Należy przypuszczać, że problem ten znajdzie swoje odzwierciedlenie w orzecznictwie sądów administracyjnych, jeżeli oczywiście pojawią się skargi w tym względzie, ale stanie się to z dużym opóźnieniem.



Kilka słów o samej Opinii ZEZ

Po pierwsze: chyba mało kto wie, że jej opracowanie zostało spowodowane nie tylko na skutek wysuwanych wątpliwości ze strony rzeczoznawców majątkowych, jak też przedstawicieli organów publicznych, ale stanowiło swego rodzaju odpowiedź na wystąpienie Ministerstwa Budownictwa skierowane do Federacji o wyrażenie opinii co do sposobów określania wartości nieruchomości zajętych pod drogi publiczne, które powinni stosować rzeczoznawcy majątkowi w świetle wówczas obowiązujących przepisów prawnych (patrz pismo Ministerstwa z 3.08.2007 r. Nr BN 2d/076-001/07). Opinia ZEZ dołączona została do pisma prezydenta prof. Andrzeja Hopfera z 22 listopada 2007 r. skierowanego do Ministerstwa, w którym zawarte zostało stanowisko Federacji w przedmiotowej sprawie.

Po drugie: żaden organ wypowiadający się w sprawie Opinii nie wykazał, że zawarta w Opinii wykładnia obowiązujących przepisów prawa była błędna. Głosy krytyki czy wręcz „oburzenie” dotyczyły jednego: ani ZEZ, ani Federacja nie miały prawa dokonywać interpretacji przepisów, od tego były sądy i ewentualnie Minister. Co ciekawe, do tych głosów dołączyło się również Ministerstwo Infrastruktury, to, które zwracało się do Federacji o wydanie opinii.

Po trzecie: nikt obecnie nie zauważa, że zasadnicza treść Opinii ZEZ przybrała formę przepisu prawa. Chodzi głównie o odejście od poprzedniego brzmienia ust. 1 § 36 rozporządzenia o wycenie nieruchomości, który to przepis głównie kwestionowany był w Opinii jako niezgodny z regulacją ustawową. Na dowód tego niech posłużą zawarte w pkt. 11 Opinii postulaty co do potrzeby zmian przepisów dotychczasowych, z których przytaczam tylko pkt. 4 w brzmieniu:

„Zachodzi potrzeba zmiany przepisów ww. rozporządzenia dotyczących określania wartości gruntów nabywanych pod drogi publiczne, a mianowicie:

- *należy wykreślić, jako nieaktualny, przepis ust. 1 § 36 rozporządzenia,*
- *podstawę ustalenia odszkodowania za grunty przejęte pod drogi publiczne powinna stanowić wartość rynkowa gruntów, z których wydzielono te grunty (grunty przyległe do drogi),*
- *za aktualny sposób użytkowania, o którym mowa w art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami należy przyjmować stan zagospodarowania gruntów wynikający z obowiązującego przeznaczenia tych gruntów,*
- *przyjęcie pod drogę publiczną gruntów powoduje zwiększenie ich wartości w szczególności w odniesieniu do gruntów przeznaczonych na cele rolne i leśne. Zachodzi wtedy potrzeba określenia wartości tych gruntów według alternatywnego sposobu użytkowania, o którym mowa w art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli jako grunt zabudowany, bądź przeznaczony pod budowę drogą jako budowlą w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,*

- *brak obrotu gruntami zajętyymi pod drogi publiczne powoduje, że należy uregulować w przepisie prawnym sposób określenia wartości gruntów rolnych i leśnych zajmowanych pod drogi publiczne. Chodzi o określenie współczynnika zwiększającego wartość gruntów rolnych i leśnych z tytułu zmiany ich sposobu użytkowania na cele inwestycyjne.*

Odnosząc się do innych zarzutów pod adresem Opinii, jak choćby do ostatnio wysuniętego przez jednego z kolegów z listy dyskusyjnej wniosku „co do definiowania nieruchomości przeznaczonej pod drogi i nieruchomości zajętej pod drogi”, informujemy, iż, po pierwsze – nie ma on w treści Opinii znaczenia zasadniczego, a po drugie – definicja ta użyta w rozumieniu Opinii nie jest błędna, została bowiem sformułowana w świetle obowiązujących uwarunkowań prawnych w rozszerzonej formule pojęcia „grunty zajęte”. W sytuacji bowiem, kiedy grunty pod drogi przejmowane są z **mocy prawa** (decyzja zrid, podziały oraz scalenia i podziały nieruchomości) czym tak naprawdę różnią się pojęcia „zajęte” i „przejęte”? (to pierwsze oznacza *wziąć coś w posiadanie, zawładnąć czymś*, to drugie – *wziąć, przejąć, odebrać coś od kogoś* – Słownik Języka Polskiego PWN, Warszawa 1981).

Nie byłoby tych uwag, często bezzasadnych, a także niektórych orzeczeń, gdyby nowela rozporządzenia zgodnie z wnioskiem ZEZ o zmianę treści ust. 1 §36 została przeprowadzona wcześniej (ok. 4 lat) tj. zaraz po wydaniu Opinii ZEZ.

Środowisko rzeczoznawców majątkowych ma prawo, a nawet obowiązek, wypowiadania się w sprawach przepisów związanych z szacowaniem nieruchomości, zwłaszcza gdy jesteśmy o to proszeni przez odpowiednie organy urzędowe – tak też było i w tym przypadku. Niezgodność przepisu wykonawczego ust. 1 §36 według poprzedniej treści z normą wyższej rangi tj. z art. 134 i art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami była oczywista i musiała być zmieniona, i tak też się stało.

Podobne zastrzeżenia miał Rzecznik Praw Obywatelskich, wskazując w wystąpieniu do Ministra Infrastruktury (w styczniu 2008 r. tj. po wydaniu Opinii), a także we wniosku do Trybunału Konstytucyjnego w styczniu 2010 r., że przepis ust. 1 §36 rozporządzenia jest sprzeczny z zasadą ustalania wysokości odszkodowań określoną w art. 21 ust. 2 Konstytucji RP.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że każda opinia ZEZ – wydano ich kilkanaście i dotyczyły różnych zagadnień – miała w założeniach nieść pomoc rzeczoznawcom majątkowym w sytuacjach, gdy przepisy prawa nie regulowały jednoznacznie zasad wyceny. Ustalenia zawarte w Opinii nie były i nie miały charakteru obligatoryjnego.

Zainteresowanym Koleżankom i Kolegom tym problemem polecamy zapoznanie się z treścią Opinii ZEZ z listopada 2007 r. – myślimy że nasze stanowisko spotka się ze zrozumieniem.

Autorzy są rzeczoznawcami majątkowymi z Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.



BADANIE ZDOLNOŚCI REALIZACYJNEJ I MERYTORYCZNEJ PROJEKTÓW – CZY MOŻE BYĆ ZADANIEM DLA RZECZOZNAWCÓW?

Beata Piekutowska

Wstęp

Wydaje się godna rozważenia kwestia czy rzeczoznawcy majątkowi mogą, opierając się na swoim doświadczeniu zdobytym podczas szacowania nieruchomości, czynnie uczestniczyć w przygotowaniu bądź ocenie projektów finansowanych w szczególności ze środków Unii Europejskiej oraz w jakim zakresie może się to odbywać. Generalnie bardzo istotne jest poprawienie jakości przygotowywanych projektów oraz ustalenie przejrzystych kryteriów oceny projektów, tak aby jak największa ich ilość mogła uzyskać dofinansowanie. Tym bardziej, że powtarzając opinię Najwyższej Izby Kontroli wyrażoną w Raporcie zbiorczym o wynikach kontroli w zakresie wykorzystania środków z budżetu Wspólnot Europejskich w ramach polityki spójności w Polsce – w obecnej sytuacji gospodarczej Polski mogą być, a w opinii piszącej są wykorzystywane jako bardzo ważne źródło finansowania działań przeciwdziałających spowolnieniu gospodarczemu.

Podstawowe dane o zasadach udzielania dofinansowania projektów w aspekcie kryteriów ocen

Pozwolę sobie zwrócić uwagę, że skala przedsięwzięcia polegającego na absorpcji środków finansowych z UE jest ogromna. Polska w ramach perspektywy finansowej na lata 2007–2013 realizuje 22 programy operacyjne w szczególności: Infrastruktura i Środowisko, Innowacyjna Gospodarka, Kapitał Ludzki, Rozwój Polski Wschodniej, Pomoc Techniczna, Programy Europejskiej Współpracy Terytorialnej dla których instytucją zarządzającą jest minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego oraz 16 tzw. regionalnych programów operacyjnych zarządzanych przez zarządy poszczególnych województw.

Poszczególne programy operacyjne podzielono na osie priorytetowe np. w PO Innowacyjna Gospodarka wyodrębniono 9 priorytetów, które w dalszej kolejności zostały podzielone na działania (max do 5 działań w poszczególnych priorytetach). Do każdego z działań przyporządkowano indywidualne bardzo szczegółowe kryteria oceny projektów.

Różnorodność podmiotów, które mogą ubiegać się o status beneficjenta jest bardzo duża - od samorządów terytorialnych przez podmioty takie jak – jednostki naukowe, uczelnie wyższe, konsorcja naukowe i naukowo-przemysłowe, spółki powołane z udziałem ww. podmiotów nie działające dla zysków, po przedsiębiorców.

O skali finansowej i organizacyjnej przedsięwzięcia świadczy fakt, że zgodnie z danymi Ministerstwa Rozwoju Regionalnego na dzień 26 lutego 2012 roku od początku uruchomienia programów złożono 212 000 wniosków o dofinansowanie, które były poprawne pod względem formalnym. Wartość całkowita tych projektów wyniosła 453 mld zł. Liczba podpisanych umów o dofinansowanie poszczególnych przedsięwzięć wyniosła około 67 000.

Powyższe dane przytaczam z kilku powodów. Po pierwsze dają one ogólny obraz skali rzeczowej oraz finansowej przedsięwzięcia.

Po drugie wskazują na znaczny stopień skomplikowania sposobu w jakim odbywa się zarządzanie środkami z UE oraz faktycznego rozproszenia tych środków na poszczególne działania i dalej poddziałania. Nie jest zamiarem piszącej te słowa dokonywanie oceny czy taki sposób zarządzania i wydatkowania środków z UE jest właściwy. Wydaje się, że taka ocena powinno zostać przeprowadzona po zakończeniu perspektywy finansowej w 2013 roku.

MRR nie podaje jednak jaka jest całkowita liczba złożonych wniosków, a nie możemy zakładać, że wszystkie wnioski przechodzą ocenę formalną. Ponadto należy zwrócić uwagę, że liczba podpisanych umów wynosi tylko około 30% wniosków zatwierdzonych pod względem formalnych. Powyższe dane mogą potwierdzać, że część wniosków jest na tyle źle przygotowana, że nie otrzymują dofinansowania. Otwarte pozostaje pytanie z jakiego powodu tak się dzieje?

Zgodnie z zapisami raportu zbiorczego o wynikach kontroli Najwyższej Izby Kontroli w zakresie wykorzystania środków z budżetu Wspólnot Europejskich w ramach polityki spójności w Polsce z sierpnia 2009 roku – w szczególności widoczna jest potrzeba dalszego upraszczania procedur służących zarządzaniu i wdrażaniu programów oraz przygotowywania przez potencjalnych beneficjentów wniosków z należytą starannością oraz szerszego wspierania tych działań przez instytucje pośredniczące.



W tym miejscu wydaje się słuszne ponowienie pytania – w jaki sposób można powiązać doświadczenia i wiedzę z zakresu szacowania nieruchomości z przygotowaniem i oceną projektów?

W szczególności można zastanowić się nad związkami metodyki wycen z metodami oceny przedsięwzięć realizowanych w ramach poszczególnych programów operacyjnych. Tak w przypadku oceny projektów jak i szacowania nieruchomości mamy określić pewną wartość. W przypadku szacowania nieruchomości wartość określamy w pieniądzu, w przypadku projektów szacujemy posługując się punktacją, określając wykonalność danego przedsięwzięcia.

W obydwu przypadkach zachodzi konieczność określenia kryteriów. W szczególności w przypadku szacowania nieruchomości podejściem porównawczym zgodnie *Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*:

§ 4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Prof. dr hab. Mieczysław Prystupa w publikacji pod nazwą *Podstawy teoretyczne szacowania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu porównawczym i dochodowym* określa, iż w podejściu porównawczym wykorzystuje się ogólne zasady postępowania, a w szczególności **zasadę wielokriterialnej analizy porównawczej** – rozumianej jako porównywanie nieruchomości będącej przedmiotem wyceny z nieruchomościami będącymi wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego – na podstawie wytypowanych kryteriów porównawczych. Zaś poszukiwaną zmienną objaśnianą jest wartość rynkowa nieruchomości, zaś zmiennymi objaśniającymi cechy rynkowe.

W przypadku oceny projektów nie dokonuje się porównań pomiędzy poszczególnymi przedstawionymi do ceny przedsięwzięciami. Dane przedsięwzięcie jest oceniane wobec pewnego modelu stworzonego przez instytucję zarządzającą, który stanowi teoretycznie opracowane kryteria. Oczywiście model taki jest całkowicie wirtualny. Otwarte pozostaje pytanie czy ten teoretyczny model jest dobry, czyli czy w wyniku oceny wybrany zostaje projekt którego stopień wykonalności jest największy? Jak bardzo oceniane przedsięwzięcie może odbiegać od modelu – tak aby jednak było wykonalne?

Szczególnie ciekawym zagadnieniem jest kwestia wag przypisywanych poszczególnym kryteriom oceny. W przypadku szacowania nieruchomości wagi dobiera rzeczoznawca majątkowy. Z Noty Interpretacyjnej NI – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego wynika zgodnie z pkt. 3.12 że *Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych (wagi cech rynkowych)*. W przypadku oceny projektów stan faktyczny jest taki, że poszczególnym kryteriom przyporządkowana jest maksymalna liczba punktów jaką można uzyskać w danym punkcie. Wydaje się słusz-

ne, aby dokonać w przyszłości analizy rozkładu istniejącej punktacji, pod kątem znalezienia odpowiedzi na pytanie, czy umożliwi ona wybór projektów o potencjalnie największej wykonalności.

Na podstawie własnych doświadczeń związanych z przygotowaniem Projektu Centrum Badań Przedklinicznych Technologii (CePT) wydaje się jak najbardziej słuszne, aby dążyć do maksymalnego uproszczenia całego systemu udzielania pomocy, obowiązujących dokumentów i wytycznych. W szczególności należałoby się przeanalizować kryteriom oceny projektów. Obowiązujące obecnie kryteria dla PO Innowacyjna Gospodarka obejmują szereg zapisów, które w części dotyczą spełniania warunków formalnych przez projekt bądź wnioskodawcę, dodatkowo kryteria są oceniane subiektywnie na podstawie ilości punktów przyznawanych przez oceniającego, część z nich faktycznie powtarza się, opisy są skomplikowane i trudne do interpretacji przez potencjalnych beneficjentów. Łącznie jest 29 kryteriów w podziale na kryteria formalne (dotyczące wniosku i wnioskodawcy), formalne specyficzne, merytoryczne dostępu, merytoryczne. System jest skomplikowany i powoduje znaczące wydłużenie w czasie oceny wniosku.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że nie wszystkie projekty, które pozytywnie przeszły ocenę w instytucji pośredniczącej są następnie realizowane zgodnie z początkowymi założeniami, tj. zgodnie z przyjętym harmonogramem i kosztami. W skrajnych przypadkach ich realizacja jest przerwana.

Zakładam, że jednym z istotnych powodów decydujących o powodzeniu projektu jest jego właściwe wielopłaszczyznowe przygotowanie. W szczególności odpowiednio przygotowany model oceny może pośrednio wymusić na beneficjentach staranniejsze przygotowanie wniosków o dofinansowanie projektów.

Opracowany model oceny projektów powinien spełniać w szczególności następujące warunki: umożliwiać rzetelną kompleksową ocenę projektu, wybór najlepszych projektów na podstawie obiektywnych mierzalnych kryteriów oraz być zrozumiałą dla beneficjentów.

Model oceny projektów mógłby dotyczyć dwóch głównych zagadnień problemowych:

- **I zagadnienie problemowe** – dotyczące części merytorycznej projektu w której kryteria powinny być zależne od specyfiki merytorycznej projektu.
- **II zagadnienie problemowe** – dotyczące części realizacyjnej projektu, gdzie zakres kryteriów może być powtarzalny na potrzeby oceny bardzo różnych merytorycznie projektów.

Ocena projektów – w ramach I zagadnienia problemowego dotyczącego części merytorycznej

Projekty realizowane w ramach Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka priorytet 2. Infrastruktura sfery B+R, Działanie 2.2 Wsparcie tworzenia wspólnej infrastruktury



tury badawczej jednostek naukowych mają w szczególności przyczynić się do wzrostu innowacyjności gospodarki. W ramach działania finansuje się w szczególności następujące kategorie kosztów: zakup aparatury naukowo-badawczej i wyposażenia, wykonanie robót budowlanych w zakresie powstających laboratoriów naukowych.

W związku z powyższym wydaje się słuszne, aby powiązać ocenę merytoryczną projektu finansowanych z działania 2.2 ze wskaźnikami naukowo-technicznymi opisanymi w *Oslo Manual: Guidelines for Collecting and Interpreting Innovation Data 3th Edition OECD/European Communities 2005*, mającymi bezpośrednie odniesienie do pomiaru innowacji.

W szczególności chodzi tu o takie wskaźniki jak: wielkość środków przeznaczonych na działalność badawczo rozwojową B+R, publikacje w czasopiśmie branżowych i technicznych, zasoby wykwalifikowanej kadry naukowej, współpraca wewnętrzna i zewnętrzna, struktura organizacji, zarządzanie wiedzą. Ponadto inwestycje niematerialne, w szczególności nakłady na działania marketingowe, faktyczna zdolność do ochrony innowacji (uzyskanie prawa własności do korzyści płynących z innowacji) oraz zdolność do transferu technologii.

Posługując się przykładem Projektu Centrum Badań Przedklinicznych i Technologii (CePT) proponuje się przyjęcie następujących kryteriów oceny projektu:

- Przyrost wiedzy w obszarach w których następuje największy w skali światowej rozwój.
- Współpraca krajowa i międzynarodowa z przemysłem w zakresie transferu technologii.
- Osiągnięcia naukowe naukowców przygotowujących część merytoryczną projektu.
- Współpraca krajowa i międzynarodowa w zakresie działalności naukowo-badawczej
- Korzyści pozaekonomiczne wynikające z realizacji projektu.
- Nakłady planowane do poniesienia na działalność naukowo-badawczą w części operacyjnej projektu.
- Zapewnienie kadry naukowej w części operacyjnej projektu.

Ocena dotycząca drugiego zagadnienia problemowego – realizacyjnego

Ocena projektów w części realizacyjnej może być do pewnego stopnia uniwersalna i przy stosunkowo małych zmianach może być wykorzystywana do oceny projektów z bardzo różnych dziedzin merytorycznych i o różnej skali.

Proponowane zagadnienia do oceny:

- ocena zasobów finansowych potencjalnego beneficjenta.
- ocena zasobów materialnych potencjalnego beneficjenta.
- ocena zasobów ludzkich którymi dysponuje potencjalny beneficjent.
- ocena zdolności organizacyjnej potencjalnego beneficjenta w zakresie projektu oraz jego produktów.

- ocena wariantów realizacji celów projektu
- ocena wyników analizy kosztów i korzyści
- ocena wyników analiza ryzyka.
- ocena harmonogramu realizacji projektu.

Opierając się na przykładzie Projektu CePT należy stwierdzić, że bardzo pomocne jest przygotowanie wstępnego Studium Wykonalności, w którym mogą zostać rozstrzygnięte główne kwestie dotyczące realizacji projektu. W szczególności można ocenić zasoby jakimi dysponuje potencjalny beneficjent, przeanalizować warianty realizacji przedsięwzięcia.

Na podstawie wstępnego studium można również podjąć się pierwszej ogólnej oceny projektu i jest to wiedza w pierwszej kolejności istotna dla samego beneficjenta. Przy stosunkowo małym nakładzie środków, można wstępnie ocenić czy jest uzasadnienie, aby realizować dany projekt bądź odstąpić od niego nie angażując wysokich środków finansowych. Wtedy w studium wykonalności następuje doprecyzowanie założeń przyjętych we wstępnym dokumencie.

Niemniej istotna jest część merytoryczna projektu, ponieważ ma pośredni wpływ na osiągnięcie rezultatów projektu, których wykonanie mierzy się w zdecydowanie dłuższej perspektywie czasu niż okres realizacji projektu i te wskaźniki faktycznie decydują o merytorycznym powodzeniu projektu. Niestety może zaistnieć taka sytuacja, gdy część realizacyjna projektu zostanie wykonana zgodnie z założeniami jednak wskaźniki rezultatu nie zostaną osiągnięte ponieważ część merytoryczna została niewłaściwie przygotowana i dodatkowo na etapie oceny projektu nie zostało to zakwestionowane.

Dokumenty typu studium wykonalności na ogół zlecane są przez potencjalnych beneficjentów podmiotom zewnętrznym, jednak zlecenie przygotowania SW na zewnątrz nie gwarantuje sukcesu. Spowodowane jest to zbyt małym doświadczeniem podmiotów wykonujących studium w zakresie merytorycznej części projektu oraz niewiedzę zamawiającego w zakresie przygotowania i zarządzania projektami. Często potencjalny beneficjent ma pomysł merytoryczny na projekt jednak traktuje SW jako jeden z załączników do wniosku, zapominając, że potem ten projekt musi realizować zgodnie z zapisami SW, których do końca nie przemysłał.

Obecnie w Polsce są realizowane duże projekty inwestycyjne w ramach PO Innowacyjna Gospodarka. Przykładem może tu być Projekt Centrum Badań Przedklinicznych i Technologii (CePT) gdzie beneficjentem jest Warszawski Uniwersytet Medyczny, a w projekcie uczestniczą jeszcze Uniwersytet Warszawski, Politechnika Warszawska oraz siedem instytutów Polskiej Akademii Nauk. Wartość całkowita projektu wynosi około 100 mln euro, w tym wartość zakupionej aparatury badawczej przekroczy kwotę 75 mln euro.

Decyzję potwierdzającą dofinansowanie wydała Komisja Europejska w 2010 roku. Obecnie projekt został wykonany



finansowym i rzeczowym w około 50%. Termin zakończenia projektu upływa w 2013 roku. Przygotowanie tego rodzaju przedsięwzięcia jest procesem kilkuletnim, od inicjatywy projektowej do rozpoczęcia realizacji upłynęły ponad 3 lata. Zakończenie projektu odbędzie po 6 latach od sporządzenia Studium Wykonalności. W sumie od inicjatywy do zakończenia projektu upłynie ponad 7 lat, a do tego dochodzi jeszcze konieczność utrzymania trwałości przez okres 5 lat od zakończenia realizacji.

Wszystkie projekty podlegają kontroli, jednak tzw. duże projekty są pod szczególnym nadzorem. Projekty muszą być realizowane zgodnie z założeniami – jeżeli tak się nie dzieje to w szczególności trzeba się liczyć z koniecznością zwrotu środków finansowych z odsetkami.

Zakończenie

Truizmem będzie stwierdzenie, że trzeba dokładać wszelkiej staranności przygotowując projekty, jak i je oceniając. Konieczna jest współpraca wielu ludzi o bardzo różnych spe-

cialnościach. Stąd powracam do pytania zadanego w tytule: **Czy badanie zdolności realizacyjnej i merytorycznej projektów może być zadaniem dla rzeczoznawców?** Sądzę, że tak. W szczególności w części realizacyjnej projektu obejmującej analizę finansową i ekonomiczną, ocenę wariantów realizacji przedsięwzięcia szczególnie dla dużych projektów o wartości powyżej 25 mln euro bądź ocenę ryzyka. Tym bardziej, że zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami Art. 174 ust. 3a. Rzecznik majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, nie stanowiące operatu szacunkowego.



Beata Piekutowska jest rzeczoznawcą majątkowym, dyrektorem Projektu Centrum Badań Przedklinicznych i Technologii (CePT).
Recenzja prof. Mieczysława Prystupa.

POLITYKA UE DOTYCZĄCA KWESTII ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU ORAZ EUROPEJSKICH STANDARDÓW WYCENY 2012

Krzysztof Grzesik

Podczas międzynarodowej konferencji rzeczoznawców majątkowych, organizowanej przez Europejską Grupę Rzeczników Majątkowych (TEGoVA) wspólnie z Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych w Krakowie 11 maja 2012 r., TEGoVA przedstawi nowe wydanie Europejskich Standardów Wyceny 2012. W nowym, poszerzonym wydaniu po raz pierwszy uwzględniono rosnące znaczenie zrównoważonego rozwoju w Unii Europejskiej.

W kwestii zrównoważonego rozwoju stanowisko TEGoVA jest związane z polityką UE nakierowaną na wdrożenie przepisów o globalnym zasięgu, światowa potęga handlowa w coraz większym stopniu wymaga bowiem parytetu środowiskowego i społecznego w stosunku do zagranicznych partnerów handlowych. Rolą TEGoVA jest przystosowanie Europejskich Standardów Wyceny do rosnącej liczby przepisów unijnych mających bezpośredni wpływ na zawód rze-

czonawcy majątkowego, a żadne z tych regulacji nie mają większej wagi niż europejska polityka zrównoważonego rozwoju.

W ostatnim dziesięcioleciu polityka środowiskowa UE skupiała się na środowisku zurbanizowanym, ze szczególnym naciskiem na efektywność energetyczną oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w budynkach. Cele takiej polityki można podsumować następująco:

- do 2020 roku wszystkie nowe budynki będą określane jako „prawie zero energetyczne”,
- wszystkie remonty generalne budynków będą prowadzone z zachowaniem efektywności energetycznej,
- szybka renowacja budynków użyteczności publicznej,
- minimalne wymagania dla systemów technicznych w istniejących budynkach,
- zużycie minimalnych ilości odnawialnej energii w nowych oraz istniejących budynkach,
- świadectwa charakterystyki energetycznej (EPC) dla wszystkich budynków oraz obowiązek umieszczania wskaźnika efektywności budynków na wszystkich materiałach reklamowych; obowiązkowe umieszczenie świadectwa w widocznym miejscu w budynkach użyteczności publicznej,
- obowiązek państw członkowskich do szukania rozwiązań dla problemów „podzielonej zachęty” (*split incentive*), „dylematu na linii właściciel–najemca” (obowiązek poprawienia efektywności energetycznej przez zarządcę nieruchomości, zysk dla najemcy),
- 20% mniej emisji z budynków do 2020 roku,
- podwojenie wysokości funduszy unijnych na efektywność energetyczną w budynkach do 17 miliardów euro.

Wzmoczone wysiłki zmierzające do poprawienia zrównoważonego rozwoju na szczeblu unijnym nie mają jeszcze określonej skali efektywności energetycznej. Wspólna metoda obliczania efektywności środowiskowej budynków jest nadal na etapie tworzenia i nie ma jeszcze jasności co do tego, czy wymogi zwiększenia efektywności wodnej oraz wprowadzenia obowiązku certyfikacyjnego są rzeczywiście konieczne w całej UE, ani też jak mają się one do przepisów dotyczących efektywności energetycznej. Natomiast, przynajmniej w kwestii efektywności energetycznej, UE osiągnęła masę krytyczną, która zaowocowała swego rodzaju pasmem sukcesów. W ten oto sposób wyższe standardy dotyczące budynków użyteczności publicznej wpływają na sektor prywatny, szczególnie w zakresie firm zajmujących się wynajmem budynków władzom państwowym i samorządowym, a upowszechnienie wymogów odnoszących się do efektywności energetycznej zwiększa możliwości na rynku nieruchomości oraz wspiera postęp techniczny, obniżający koszty wdrażania efektywności energetycznej, zmierzając do osiągnięcia wyższych celów. Nie wspominając już o masie krytycznej wynikającej z przepisów obowiązujących jednostkę polityczną obejmującą pół miliarda ludzi.

Jeżeli najważniejszym celem Europejskich Standardów Wyceny TEGoVA jest określenie przepisów, za pomocą których rzeczoznawcy majątkowi będą mogli wykonywać swój zawód – przepisów, na które już od dłuższego czasu wpływają oraz które kształtują główne zasady finansowe i zasady rachunkowości, jak i definicje zawarte w prawie UE – to dru-

gim co do ważności celem jest przystosowanie tych standardów do rosnącej liczby nowych przepisów UE wpływających bezpośrednio na ten zawód. Ważnym aspektem tego zagadnienia jest efektywność energetyczna oraz szeroko pojęta polityka zrównoważonego rozwoju dotycząca budownictwa. Siódme wydanie EVS 2012 zawiera opis konkretnych zastosowań do wyceny wartości nieruchomości i efektywności energetycznej, zapewniając rzeczoznawcom majątkowym wskazówki dotyczące m.in.:

- najlepszego sposobu doradzenia klientom czy planowane lub konieczne remonty szacowanego budynku są odpowiednie do osiągnięcia minimalnej efektywności energetycznej budynku wymaganej europejską dyrektywą w sprawie charakterystyki energetycznej budynków w przypadku „gruntownego remontu”;
- dokonywania obiektywnego oszacowania w jaki sposób oceny i rekomendacje, wypływające z wymaganego Dyrektywą świadectwa charakterystyki energetycznej, powinny mieć wpływ na wydaną przez rzeczoznawcę opinię o wartości nieruchomości.

Nowa część 2., „Ustawodawstwo unijne i wycena nieruchomości”, obejmie wszystkie aspekty przepisów UE dotyczących rynku nieruchomości oraz wyceny i mających na nie wpływ, w tym poniższe kwestie związane z polityką środowiskową:

- ocena wpływu na środowisko oraz Strategiczne oceny środowiskowe,
- woda,
- skażona ziemia oraz odpowiedzialność środowiskowa,
- zanieczyszczenie,
- azbest i inne substancje,
- zanieczyszczenie powietrza,
- odpady,
- bioróżnorodność i ochrona.

Wydanie obejmuje również dodatkowy rozdział, omawiający dalsze kwestie, dotyczące zrównoważonego rozwoju i wyceny.

Powyższe innowacyjne rozwiązania będą omawiane przez liderów TEGoVA, specjalistów ds. wyceny, urzędników rządowych oraz deputowanych do Parlamentu Europejskiego przy okazji prezentacji nowego wydania EVS w Krakowie.



Krzysztof Grzesik, REVA. Jest wiceprzewodniczącym TEGoVA.



ZAPROSZENIE NA EUROPEJSKĄ KONFERENCJĘ WYCENY

Piątek 11 Maja 2012, godz. 11.00–17.30
Hotel Stary, ul. Szczepańska 5, Kraków

Organizatorzy:



**Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych**

NOWE EUROPEJSKIE STANDARDY WYCENY 2012 **SZANSA DLA RZECZOWNAWCÓW W CORAZ ŚCIŚLEJSZEJ UNII EUROPEJSKIEJ**

W preambule każdego z europejskich traktatów, od Traktatów Rzymskich po Traktat z Lizbony, przywódcy państw europejskich deklarują, że są „zdecydowani stworzyć podstawy coraz ściślejszego związku między narodami Europy”. Dzisiaj związek ten reguluje rynek finansowy i nieruchomości. W Krakowie, Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (TEGoVA) ogłosi publikację 7. wydania Europejskich Standardów Wyceny. Nowe wydanie pomaga lepiej zrozumieć wpływ UE na rynek nieruchomości i wyceny, prezentując obszerny przegląd prawa europejskiego odnoszącego się do nieruchomości, nowych wyzwań związanych z dokonywaniem wyceny oraz możliwości rynkowych wpływających bezpośrednio z przepisów UE.

Przedstawiono również, jak szybkie uzyskanie przez grupę TEGoVA tytułu „Recognised European Valuer” (REV), przyznanego ostatnio najlepszym w Niemczech rzeczoznawcom HypZert, stworzyło europejską elitę w dziedzinie wyceny. Teraz, gdy banki europejskie oraz paneuropejscy inwestorzy zgłaszają zapotrzebowanie na łatwo rozpoznawalnych, lokalnych rzeczoznawców posiadających kwalifikacje zgodne z wiarygodnymi standardami europejskimi.

Program konferencji:

- Rozpoczęcie – godzina 11.00
- Powitanie – Krzysztof Urbańczyk REV, Prezydent, PFSRM oraz Roger Messenger REV, Przewodniczący TEGoVA
- Piotr Styczeń, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej
- Główne przemówienie: „Miejski wymiar polityki UE” – Jan Olbrycht, poseł do PE, Przewodniczący „Urban Intergroup”
- Europa dwóch prędkości: Wpływ szybkiej integracji w Strefie Euro na rynki nieruchomości i wyceny” – Michael MacBrien, Dyrektor Generalny Europejskiej Federacji Nieruchomości
- Perspektywy dla europejskich rynków nieruchomości: Punkt widzenia inwestora” – W. Joseph Houlihan, Prezes Europejskiej Federacji Nieruchomości i Dyrektor Naczelny Cohen & Steers Europe

- Prezentacja Europejskich Standardów Wyceny 2012 – John Hockey, przewodniczący Rady Standardów EVS, oraz Jeremy Moody, Doradca TEGoVA ds. Polityki Wyceny
- „Czy twarde prawo jest jedynym sposobem na zapewnienie wolności świadczenia usług wyceny ponad granicami? Pogląd amerykański” – Sara Stephens, Prezes Amerykańskiego Instytutu Wyceny (Appraisal Institute)
- Rozwój europejskich ram standardów wyceny (DEFVAS) – David Magor, Dyrektor Generalny, Institute of Revenues, Rating and Valuation
- Przegląd polskich standardów wyceny – Krzysztof Bratkowski Wiceprezydent PFSRM
- „Tytuł REV: Konkurencyjna przewaga na wymagających rynkach” – Roger Messenger REV i Tony Prior, Hon REV, Przewodniczący Komisji d/s REV
- Ceremonia przyznania nowym kandydatom tytułów REV
- „HypZert REV: Wzmocnienie na rynku rodzimym i szanse za granicą dla niemieckich rzeczoznawców majątkowych” – Reiner Lux, Dyrektor Zarządzający HypZert
- Przyszłość REV w Polsce, Krzysztof Urbańczyk REV, Prezydent, PFSRM
- Przyszłość analizy ryzyka w wycenie – Prezentacja „Property and Market Rating” – Wolfgang Kälberer, Stowarzyszenie Niemieckich Banków Hipotecznych (Association of German Mortgage)
- Dyskusja panelowa: „Europejski wymiar rynków nieruchomości i wyceny” Prowadzący: Krzysztof Grzesik REV, Uczestnicy panelu: Joe Houlihan; Wolfgang Kälberer, Michael MacBrien; Roger Messenger oraz Jeremy Moody
- Podsumowanie: Krzysztof Urbańczyk REV i Roger Messenger REV

Moderator: Krzysztof Grzesik FRICS REV, wiceprzewodniczący TEGoVA

Cena: PLN 500 (z VAT), PLN 390 (z VAT) dla stowarzyszonych członków PFVA

Tłumaczenie simultaniczne: Angielski/Polski

Kontakt:

Ewa Księżopolska, pfva@pfva.com.pl, tel.: (+48 22) 627 07 17.



KOMPETENCJE KOMISJI ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ DLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Zygmunt Bojar, Tomasz Telega

Oceną operatów szacunkowych zajmują się dwie instytucje: Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, powoływana przez Ministra na podstawie art. 194 ust. 3 ugn i organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych (poprzez swoje komisje opiniodawcze lub arbitrażowe), na podstawie art. 157 ugn.

Dotychczasowa praktyka oceny wykazuje, że obie te instytucje – w przeważającej ilości przypadków – zajmują się wyjaśnianiem podobnych spraw, choć ustawodawca powierzył im inne zakresy czynności. Można wyciągnąć wniosek, że o tym która z tych instytucji będzie się zajmować operatem rozstrzyga skarżący a nie meritum sprawy.

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości podejmują próbę jednoznacznego uregulowania zakresu działania tych jednostek. Skierowaliśmy w tej sprawie pismo do naszego Ministerstwa, wskazując na potrzebę ustalenia kryteriów oceny stosowanych przez KOZ – treść pisma poniżej.

Zamieszczając treść pisma w głównym prasowym organie rzeczoznawców majątkowych, chcemy się podzielić naszymi zastrzeżeniami co do zakresu merytorycznego działania KOZ, ale także prosić zainteresowanych o zgłoszenie uwag. Jeżeli obowiązujące przepisy nie jednoznacznie regulują działanie w/w instytucji, być może należałoby zgłosić projekt ich zmiany doprecyzowującej zakres działania.

Treść pisma:

Polskie Stowarzyszenie rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości wnosi o ustalenie kryteriów oceny stosowanych przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ), przy rozpatrywaniu skarg na działalność rzeczoznawców majątkowych, w celu wyeliminowania z postępowania wyjaśniającego metodologii wyceny zawartej w operatach szacunkowych nieruchomości.

Brak jednoznacznych kryteriów oceny spełniania normatywnego obowiązku wynikającego z przepisów art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami, prowadzi jak wykazuje praktyka do sytuacji, że KOZ de facto w swoim postępowaniu wyjaśniającym zajmuje się oceną prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, co jest niezgodne z celowościową wykładnią powyższego przepisu.

Powodem skargi do Ministra jest najczęściej kwestionowanie wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym. Skarżący niema zastrzeżeń naruszenia normatywnych obowiązków wynikających z art. 175, który jest podstawowym wyznacznikiem postępowania wyjaśniającego przez KOZ przed orzeczeniem o odpowiedzialności zawodowej.

W przypadku kwestionowania wartości nieruchomości sprawę zgodnie z przepisem art. 157 należy kierować do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Podmiot skarżący wybiera drogę skargi do Ministra a nie do organizacji zawodowej, gdyż uważa że ewentualna kara będzie bardziej dolegliwa dla autora operatu a postępowanie skargowe nie obciąża skarżącego kosztami, bowiem prowadzone jest ze środków budżetu Państwa. Powyższy przypadek nie miałby miejsca, gdyby precyzyjnie została określona rola i zakres czynności KOZ.

Uzasadnienie

Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego dotyczy niewypełnienia obowiązków, o których mowa w art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Obowiązki, o których mowa w tym artykule dotyczą:

1. Wykonywania czynności sporządzania na piśmie opinii o wartości nieruchomości w formie operatów szacunkowych (art. 156 ust. 1 ugn):
 - 1) zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa,
 - 2) zgodnie ze standardami zawodowymi,
 - 3) ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności,
 - 4) zgodnie z zasadami etyki zawodowej oraz
 - 5) zgodnie z zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.
2. Obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych (art. 175 ust. 2 ugn);
3. Obowiązku zachowania tajemnicy zawodowej w odniesieniu do informacji uzyskanych przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim (art. 175 ust. 3 ugn);
4. Obowiązkowego ubezpieczenia rzeczoznawcy majątkowego od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością oraz czynności związanych ze sporządzeniem opracowań i ekspertyz nie stanowiących operatu szacunkowego (art. 175 ust. 4 ugn).

Należy stwierdzić, że w dotychczasowej praktyce postępowań wyjaśniających KOZ ogranicza się w zasadzie do badania zgodności wykonywania operatów szacunkowych z zasadami wynikającymi z przepisów prawa. Jednocześnie moż-



na wysunąć tezę, że badanie tej zgodności sprowadza się w praktyce do oceny prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych, która to ocena, zgodnie z art. 157 ugn, należy wyłącznie do właściwości organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

Zachodzi pytanie na czym powinno polegać badanie zgodności z zasadami wynikającymi z przepisów prawa wykonywania operatów szacunkowych?

Generalnie należy powiedzieć, że wykonanie operatu szacunkowego, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, polega na zgodności z przepisami, które dotyczą sposobu, formy i treści jego sporządzenia. Podstawowa zasada zawarta w art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a dotycząca operatu szacunkowego, stanowi, że rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Ustawa nie określa formy sporządzanego operatu, natomiast w art. 159 ugn zawarta została delegacja dla Rady Ministrów do określenia, w drodze rozporządzenia, sposobu, formy i treści operatu szacunkowego. Realizacja tej delegacji znajduje się w akcie wykonawczym do ustawy, jakim jest rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Rozdziały 2 i 3 rozporządzenia poświęcone zostały metodologii wyceny nieruchomości, zaś rozdział 4 dotyczy sposobu, formy i treści operatu szacunkowego.

Na skutek skargi na rzeczoznawcę majątkowego KOZ, w postępowaniu wyjaśniającym, dokonuje oceny słuszności skargi poprzez badanie zgodności wykonywania operatu szacunkowego z zasadami wynikającymi z przepisów prawa. Natomiast oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Nasuwa się więc pytanie: czy istnieją, a jeśli tak, to jakie, różnice przy dokonywaniu tych, dwojakiego rodzaju, ocen?

Zdaniem PSRWN przedmiotem oceny skarg na działalność rzeczoznawców majątkowych w zakresie obowiązku wykonywania przez nich czynności określenia wartości nieruchomości, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, powinno być wyłącznie naruszenie przepisów §§ 55–57 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Z przepisów tych wynika, że operat szacunkowy powinien przedstawiać postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości, czyli powinien zawierać wycenę nieruchomości.

Zgodnie z § 55 ust. 1 rozporządzenia treścią operatu szacunkowego powinny być informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości, w tym wskazanie:

- podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności,
- rozwiązań merytorycznych,
- przedstawienie toku obliczeń oraz wyniku końcowego.

Zgodnie zaś z § 56 ust. 1 w operacie szacunkowym powinny być:

- przedstawiony sposób dokonania wyceny nieruchomości,
- zamieszczone stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości,
- dołączone do operatu szacunkowego istotne dokumenty wykorzystywane przy jego sporządzeniu
- wyciąg z operatu szacunkowego, o którym mowa w art. 158 ugn, zamieszczony na początku operatu szacunkowego
- podpis z zamieszczoną datą i pieczętką rzeczoznawcy majątkowego.

Jeśli chodzi o sposób dokonania wyceny nieruchomości, to zgodnie z § 56 ust. 1 pkt 1-9 rozporządzenia ocena w tym zakresie powinna dotyczyć:

- określenia przedmiotu i zakresu wyceny,
- określenia celu wyceny,
- ustalenia dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości,
- wskazania przeznaczenia wycenianej nieruchomości,
- analizy i charakterystyki rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny,
- wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia metody i techniki wyceny,
- przedstawienia obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

Wymieniony wyżej, nie zakończony wprawdzie, katalog zagadnień dotyczących sposobu dokonania wyceny, zdaniem PSRWN nie daje podstaw do rozpatrywania skarg związanych z prawidłowością wyboru podejścia, metody i techniki szacowania, jak również, co ważniejsze, prawidłowości zastosowania wybranej metody i techniki szacowania oraz szczegółowych rozwiązań w tym zakresie. Sprawy te są bowiem przedmiotem oceny prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w trybie art. 157 ugn.

Przedstawiony powyżej problem ma istotne znaczenie z kilku względów. Z punktu widzenia nie zawsze słusznego orzekania kar z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych; jest związany z przewlekłością procedury oraz z brakiem możliwości wykorzystania operatów szacunkowych do celu, dla którego zostały opracowane w ustawowym okresie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.

Trudno przyjąć – zakładając racjonalność działania ustawodawcy – aby tworząc warunki do oceny pracy rzeczoznawców majątkowych przez dwie różne instytucje KOZ i Komisję Arbitrażową działającą przy organizacjach zawodowych, powierzał im ten sam zakres czynności.

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, jako ogólnopolska organizacja zawodowa, mając na uwadze potrzebę pilnego uregulowania poruszanych zagadnień, deklaruje ze swej strony gotowość do współpracy w opracowaniu zmian zasad postępowania w omówionym zakresie, by uniknąć w przyszłości często niezasłużonych kar dla rzeczoznawców majątkowych, będących skutkiem błędnej oceny ich czynności zawodowych.



KALENDARZ PRAWNY

opracowała H.S.

1. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz bazy danych obiektów ogólnogeograficznych, a także standardowych opracowań kartograficznych (Dz. U. Nr 279, poz. 1642).

Weszło w życie z dniem 11 stycznia 2012 r.

2. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2011 r. w sprawie gromadzenia i udostępniania informacji geologicznej (Dz. U. Nr 282, poz. 1657).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

3. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 27 grudnia 2011 r. w sprawie wymagań technicznych dla dokumentów elektronicznych zawierających akty normatywne i inne akty prawne, dzienników urzędowych wydawanych w postaci elektronicznej oraz środków komunikacji elektronicznej i informatycznych nośników danych (Dz. U. Nr 289, poz. 1699).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

4. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 27 grudnia 2011 r. w sprawie ustalenia, zmiany i zniesienia urzędowych nazw niektórych miejscowości oraz ustalenia nazw niektórych obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 291, poz. 1711).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

5. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie dokumentacji geologicznej złoża kopaliny (Dz. U. Nr 291, poz. 1712).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

6. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie dokumentacji mierniczo-geologicznej (Dz. U. Nr 291, poz. 1713).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

7. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 23 grudnia 2011 r. w sprawie dokumentacji hydrogeologicznej i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej (Dz. U. Nr 291, poz. 1714).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

8. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie korzystania z informacji geologicznej za wynagrodzeniem (Dz. U. Nr 292, poz. 1724).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

9. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 27 grud-

nia 2011 r. w sprawie wzoru wniosku o wydanie interpretacji ogólnej oraz sposobu uiszczenia opłaty od wniosku (Dz. U. Nr 296, poz. 1756).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

10. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 27 grudnia 2011 r. w sprawie upoważnienia do wydawania postanowień o pozostawieniu bez rozpatrzenia wniosków o wydanie interpretacji ogólnych oraz wykonywania niektórych czynności związanych ze złożonymi wnioskami (Dz. U. Nr 296, poz. 1757).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

11. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie rodzajów materiałów geodezyjnych i kartograficznych, które podlegają ochronie zgodnie z przepisami o ochronie informacji niejawnych (Dz. U. Nr 299, poz. 1772).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2012 r.

12. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości (Dz. U. z dnia 5 stycznia 2012 r., poz. 11)¹.

Weszło w życie z dniem 13 stycznia 2012 r.

13. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 4 stycznia 2012 r. w sprawie nadania lub zmiany numeru PESEL (Dz. U. z dnia 20 stycznia 2012 r., poz. 74).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

14. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 grudnia 2011 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z dnia 23 stycznia 2012 r., poz. 83).

15. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 grudnia 2011 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. z dnia 25 stycznia 2012 r., poz. 90).

16. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 9 stycznia 2012 r. w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów (Dz. U. z dnia 2 lutego 2012 r., poz. 125).

Weszło w życie z dniem 17 lutego 2012 r.

17. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej



Polskiej z dnia 10 stycznia 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo wodne (Dz. U. z dnia 9 lutego 2012 r., poz. 145).

18. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 stycznia 2012 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2011 r. (M. P. z dnia 25 stycznia 2012 r., poz. 23).

19. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 stycznia 2012 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w II półroczu 2011 r. (M. P. z dnia 25 stycznia 2012 r., poz. 27).

20. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 stycznia 2012 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2011 r. (M. P. z dnia 25 stycznia 2012 r., poz. 28).

21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 stycznia 2012 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2011 r. (M. P. z dnia 25 stycznia 2012 r., poz. 29).

22. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 stycznia 2012 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w IV kwartale 2011 r. (M. P. z dnia 25 stycznia 2012 r., poz. 30).

23. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 stycznia 2012 r. w sprawie państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju (Dz. U. z dnia 21 lutego 2012 r., poz. 199).

Weszło w życie z dniem 7 marca 2012 r.

24. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lutego 2012 r., sygn. akt P 17/10, orzekający o niezgodności z Konstytucją RP art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.) w zakresie, w jakim przyznaje najemcy roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed neodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu (Dz. U. z dnia 22 lutego 2012 r., poz. 201).

Przepis utraci moc obowiązującą w powyższym zakresie z dniem 23 lutego 2013 r.

25. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych

warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z dnia 23 lutego 2012 r., poz. 208).

Weszło w życie z dniem 23 lutego 2012 r.

26. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 22 lutego 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych (Dz. U. z dnia 28 lutego 2012 r., poz. 224).

Weszło w życie z dniem 7 marca 2012 r.

27. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 stycznia 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z dnia 14 marca 2012 r., poz. 270).

28. Ustawa budżetowa na rok 2012 z dnia 2 marca 2012 r. (Dz. U. z dnia 15 marca 2012 r., poz. 273).

Weszła w życie z dniem 15 marca 2012 r., z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2012 r.

29. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 14 marca 2012 r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz. U. z dnia 22 marca 2012 r., poz. 305).

Wejdzie w życie z dniem 22 kwietnia 2012 r.

Przypisy:

1. *Od dnia 1 stycznia 2012 r. dzienniki urzędowe, w tym Dziennik Ustaw i Monitor Polski, wydawane są w postaci elektronicznej. W związku z tym zmienił się sposób przywoływania aktów prawnych wydanych w 2012 r. na następujący „(Dz. U. poz.)”.*



KORRESPONDENCJA PFSRM Z MINISTERSTWEM TBIGM

Pismo Prezydenta Federacji Krzysztofa Urbańczyka (z 17 stycznia br.)

W nawiązaniu do rozmów w dniu 9 stycznia 2012 roku dotyczących m.in. problematyki wycen nieruchomości zajętych lub przeznaczonych pod drogi publiczne, a zawarte w Rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w imieniu środowiska rzeczoznawców majątkowych Zarząd PFSRM zwraca się o rozważenie możliwości dopracowania następujących kwestii:

1. W § 36 ust. 3 pkt. 2: brak definicji „przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych”;
2. W § 36 ust. 3: „– powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%”;
Brak zapisu jednoznacznie wskazującego jaka podstawę rzeczoznawca majątkowy ma przyjąć do obliczenia 50%”;
3. W § 36 ust. 4 zapis „chyba, że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych” pozostawia otwartą bramę do ciągłych sporów z odbiorcami operatów szacunkowych – czy można określić wartość rynkową nieruchomości w oparciu o transakcje nieruchomościami „drogowymi”.

Rzeczoznawcy majątkowi nie stoją na stanowisku, że wartości rynkowej nieruchomości drogowych nie można określić na podstawie transakcji nieruchomościami drogowymi bez naruszenia przepisów ustawy ogn, a zwłaszcza art. 151, 153 i 154, albowiem: transakcje nieruchomościami „drogowymi” nie spełniają wymogów definicji transakcji rynkowej.

Odpowiedź podsekretarza Piotra Stycznia z MTBiGM (z 3 lutego br.)

W odpowiedzi na pismo Pana Prezydenta (...) w sprawie interpretacji niektórych pojęć z zakresu wyceny nieruchomości występujących w treści § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.), dalej „rozporządzenia”, uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

Odnosząc się do wątpliwości dotyczących pojęcia „przeznaczenia przeważającego wśród gruntów przyległych”, użytego w treści § 36 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia należy wyjaśnić, iż pojęcie to odnosi się do przeznaczenia gruntów, które mają wspólną granicę z nieruchomością zajęta pod drogę publiczną i które w świetle całej powierzchni gruntów przyległych jest przeznaczeniem przeważającym.

Należy jednocześnie zauważyć, że wspomniane pojęcie było użyte w treści § 36 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją dokonaną rozporządzeniem z dnia 14 lipca 2011 i nie budziło wątpliwości interpretacyjnych.

Analogiczna sytuacja występuje również w przypadku zwrotu „powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50 %” użytego w § 36 ust. 3 rozporządzenia. Należy bowiem zauważyć, że sposób wyceny nieruchomości przeznaczonych bądź zajętych pod drogi publiczne polegający na powiększaniu o 50 % iloczynu wartości 1 m³ gruntów, z których wydzielono działki gruntu (bądź gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych) i ich powierzchni był określony zarówno w rozporządzeniu, jak i aktach wykonawczych je poprzedzających i przez okres ich obowiązywania nie wzbudził wątpliwości środowiska rzeczoznawców majątkowych. Wydaje się, że przyczyną powstałych obecnie wątpliwości jest fakt umożliwienia rzeczoznawcom majątkowym samodzielnego określania wysokości stawki procentowej, która nie może przekroczyć 50 %. Należy jednak zauważyć, że użyty w treści § 36 ust. 3 rozporządzenia zwrot „na podstawie badania rynku nieruchomości” wskazuje na podstawie jakich danych (danych zgromadzonych w wyniku badania rynku nieruchomości) rzeczoznawca majątkowy ma ustalić, o ile procentowo (nie więcej niż 50 %) powiększyć obliczony wcześniej iloczyn wartości m² gruntów, z których wydzielono działki gruntu (bądź gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych) i ich powierzchni. Dokonana nowelizacja rozporządzenia nie zmienia natomiast faktu, iż powiększenie powinno być wyrażone stawką procentową (a nie kwotową) i odnosić się do wspomnianego iloczynu.

Odnosząc się natomiast do wątpliwości w zakresie możliwości określania wartości rynkowej nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, o których mowa w § 36 ust. 4 rozporządzenia, należy wskazać na orzecznictwo sądowo-administracyjne, z którego w przeważającej części wynika, iż umowy cywilnoprawne w przedmiocie nabycia gruntów przeznaczonych pod budowę dróg publicznych są transakcjami wolnorynkowymi 9por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 28 października 2008 r., sygn. akt II SA/G1 636/08, wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 25 marca 2010 r., sygn. akt II SA/Wr 12/10).

Przedstawiając powyższe informacje, wyrażam nadzieję, że pozwolą one wyeliminować wątpliwości przedstawione przez Pana Prezydenta.



KORRESPONDENCJA PFSRM Z ZBP

Pismo Prezydenta Federacji do prezesa ZBP z dnia 23 stycznia br.

Szanowny Panie Prezesie!

W imieniu środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych zwracam się do Pana z uprzejmą prośbą o ustosunkowanie się do roli jaką mają pełnić Certyfikowani Specjaliści ds. Systemu AMRON w procesie weryfikacji jakości, a przede wszystkim wartości zabezpieczeń, mimo, że osoby te nie muszą posiadać uprawnień zawodowych do szacowania nieruchomości.

Środowisko zawodowe jest tym faktem wysoce zaniepokojone, gdyż interpretuje to jako odsunięcie od sporządzania operatów szacunkowych na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności rzeczoznawców majątkowych, którzy, zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami są jedyną grupą zawodową mającą do tych czynności odpowiednie uprawnienia.

Wyrażam nadzieję, że wątpliwości te zostaną rozwiane, a bardzo dobra i owocna współpraca ZBP i PFSRM będzie kontynuowana.

Odpowiedź Prezesa ZBP Krzysztofa Pietraszkiewicza z 3 lutego br.

Szanowny Panie Prezydencie,

W odpowiedzi na pismo Pana Prezydenta z dnia 23 stycznia br. wyrażającego zaniepokojenie środowiska rzeczoznawców majątkowych rolą Certyfikowanych Specjalistów ds. Systemu AMRON w procesie oceny wartości nieruchomości, pragnę zapewnić Pana Prezydenta, a za Pana pośrednictwem całe środowisko rzeczoznawców, że inicjatywa Centrum AMRON nie ma na celu umniejszenia roli rzeczoznawcy w procesie szacowania wartości nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności bankowych.

Weryfikacja wartości nieruchomości przyjmowanej jako zabezpieczenie jest obowiązkiem każdego banku zaangażowanego w finansowanie nieruchomości bądź przyjmującego zabezpieczenia w postaci hipoteki. W Rekomendacji J z dnia 20 lipca 2000 roku, dotyczącej tworzenia przez banki baz danych odnoszących się do rynku nieruchomości, wśród celów prowadzenia bazy nadzorca wskazuje wykorzystanie jej przy przeprowadzaniu ostrożnej wyceny nieruchomości, jak również przy weryfikacji otrzymanych przez bank ekspertyz zewnętrznych dotyczących wycen nieruchomości mających służyć zabezpieczeniom udzielanego kredytu.

Rekomendacja S w najnowszym brzmieniu, która weszła w życie 1 stycznia br. wprowadza pojęcie „oceny wartości nieruchomości”, które oznacza „oszacowanie przez ban aktualnej wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, dokonane w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości na dzień dokonania oceny” i jest jednym z narzędzi zarządzania ryzykiem kredytowym ekspozycji zabezpieczonych hipotecznie. Ocena wartości nieruchomości na-

leży – zgodnie ze stanowiskiem Komisji Nadzoru Bankowego – rozumieć jako zbiór możliwych do wykorzystania przez bank instrumentów, metod, technik, itd. (np. metody statystyczne, baza danych, wycena innego rzeczoznawcy, ocena opracowana przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje), które pozwoliłyby na wiarygodną weryfikację wartości nieruchomości przyjmowanej jako zabezpieczenie, przy czym wybór którejkolwiek z metod uzależniony jest od decyzji banku. Oznacza to, że każdy bank indywidualnie kształtuje swoją wewnętrzną procedurę weryfikacji i oceny wartości zabezpieczeń, przy czym w przypadku, gdy nie opiera się ona na operatach szacunkowych, ale wykorzystuje metody statystyczne bądź analizy rynku, bank zobowiązany jest zapewnić, by wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie określana była na podstawie wyceny niezależnego rzeczoznawcy (nie – wyceny rzeczoznawcy majątkowego) w rozumieniu zgodnym z § 34 pkt 2 lit. F załącznika nr 17 do Uchwały Nr 369/2010 KNF, czyli „osoby posiadającej kwalifikacje, umiejętności i doświadczenie konieczne do przeprowadzenia wyceny, niezależnej od procesu decyzyjnego w sprawie udzielenia kredytu”. Niezależnym rzeczoznawcą, zgodnie z powyższą definicją, może zatem być pracownik banku nie posiadający uprawnień do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, pod warunkiem posiadania wiedzy, kompetencji oraz niezależności od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu.

System AMRON jest bazą danych o nieruchomościach wykorzystywaną przez uczestniczące w nim banki, m.in. do przeprowadzania oceny wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenia udzielonych przez te banki kredytów. Stąd inicjatywa Centrum AMRON przyznawania pracownikom banków Specjalisty ds. Systemu AMRON (pod warunkiem spełnienia wymogów formalnych określonych w Regulaminie przyznawania Certyfikatu) ma na celu wyposażenie użytkowników Systemu AMRON w dokument potwierdzający wiedzę i kompetencje pozwalające na wykorzystanie funkcjonalności Systemu AMRON do przeprowadzania weryfikacji wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie kredytu oraz do okresowej oceny wartości zabezpieczeń hipotecznych.

Certyfikat Specjalisty ds. Systemu AMRON jest zatem formą potwierdzenia umiejętności wykorzystania Systemu AMRON w procesie zarządzania ryzykiem kredytowym przez pracowników (niezależnych rzeczoznawców) banków współpracujących ze Związkiem Banków Polskich w zakresie uczestnictwa w AMRON, natomiast nie jest próbą odsunięcia rzeczoznawców od sporządzania operatów szacunkowych na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności. Rola wiedzy eksperckiej rzeczoznawców majątkowych w procesie finansowania nieruchomości przez banki w Polsce jest i pozostanie niezastąpiona.

Wierząc, iż powyższe wyjaśnienia rozwiały wątpliwości środowiska rzeczoznawców majątkowych liczę na dalszą owocną współpracę.



STANOWISKA FEDERACJI

Do nowego Parlamentu – Naprawić błędy w przepisach dotyczących nieruchomości

Rynek nieruchomości jest regulowany przez szereg aktów prawnych. Najważniejszymi spośród nich są: Ustawa o gospodarce nieruchomościami (uogn) oraz Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Rzeczoznawców obowiązują również inne regulacje, między innymi dotyczące gospodarki przestrzennej, gospodarki gruntami rolnymi czy ochrony zabytków. W pewnym zakresie działalności rzeczoznawców dotyczy także Konstytucja RP, Kodeks postępowania cywilnego oraz Kodeks handlowy.

Znaczna liczba regulacji powoduje, że w swych czynnościach zawodowych rzeczoznawcy mają znikome pole manewru w zakresie własnych interpretacji sytuacji rynkowych. Tymczasem nie należą do rzadkości opinie, że rzeczoznawcy „wyceniają, jak im się podoba”. Obiektywnie wynika to głównie z częstych zmian podstawowych aktów (np. kilkakrotnie w ciągu ostatnich lat dokonywano zmian uogn oraz w rozporządzeniu w sprawie wyceny). **Ponadto mimo częstych nowelizacji nadal wiele przepisów pozostaje niejednoznacznych lub sprzecznych ze społecznymi oczekiwaniami.**

Przyczyną subiektywną powyższych opinii wydaje się być przekonanie wielu odbiorców wycen, że wartość nieruchomości jest obliczana. Tymczasem owszem – obliczenia w trakcie wyceny są prowadzone, ale wynik jest rezultatem szacowania, czyli z **definicji zawiera elementy oceny indywidualnej**. Co ważne, nie stwarza to jednak możliwości uwzględniania „społecznych aspektów” konkretnych przypadków. Sytuacja taka powoduje, że **w trakcie postępowań administracyjnych czy sądowych dowód w postaci operatu szacunkowego jest łatwy do podważenia. W warunkach rynkowych jest to często wykorzystywane, bowiem spory zazwyczaj dotyczą znacznych sum.**

Zgodnie z art. 157 uogn oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych dokonują organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Przepisy regulujące te czynności są jednak mało precyzyjne i budzą wątpliwości co do ich zgodności z obowiązującym systemem prawnym. Negatywna ocena operatu powoduje bowiem automatyczne wycofanie go z obiegu prawnego, ale **ustawa nie przewiduje trybu odwołania**. Ponadto nie jest prowadzony rejestr wydawanych opinii – istnieje jedynie obowiązek podawania do wiadomości (na stronach internetowych organizacji) wyłącznie negatywnych opinii. **Możliwa jest więc sytuacja, że niezadowolony z wyceny jej odbiorca zwróci się kolejno do kilku organizacji oczekując, że któraś wyda negatywną opinię.**

Organizacje zrzeszone w PFSRM i sama Federacja przeprowadzając ocenę dopuszczają do udziału w postępowaniu autora operatu i przewidują możliwość odwołania się przez autora od wstępnej opinii (tj. przed wydaniem formalnej opinii). Jednak **z powodu braku odpowiedniego zapisu w ustawie powyższe działania stowarzyszeń będą zastrzeżenia organów nadzoru.**

Z kolei odmowy wykonania opinii są postrzegane przez organy nadzoru jako próby monopolizacji działań komisji opiniujących.

Widać zatem, że zagadnienia związane z oceną prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych wymagają przejrzystych regulacji ustawowych. Obecna sytuacja, w której istnieje **łatwość podważania operatów, jest w praktyce podstawą do blokowania decyzji administracyjnych dotyczących np. tak zwanych rent planistycznych, opłat adiacenckich czy ustalenia opłat za użytkownika wieczyste.**

Zarząd PFSRM przekazał Ministrowi Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej szczegółową informację na temat regulacji wymagających zmian.

Do najpilniejszych zaliczono:

- podatek VAT w obrocie nieruchomościami (ceny i odszkodowania),
- tryb oceny operatów szacunkowych,
- tryb wycen dla potrzeb przekształcania prawa użytkownika wieczystego we własność.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oczekuje, że parlament nowej kadencji naprawi błędne lub sprzeczne przepisy regulujące rynek nieruchomości. Zlikwidowanie bublej prawnych ułatwi obrót nieruchomościami, ożywi rynek, pozwoli oszczędzić czas, nerwy i pieniądze. Środowisko rzeczoznawców majątkowych jest zawsze gotowe dzielić się z parlamentarzystami swoją wiedzą i doświadczeniem w zakresie prawa i praktyki wycen nieruchomości.

*Wiceprezydent Krzysztof Bratkowski
19 stycznia 2012 r.*

Interes inwestora kosztem właściciela

Rządowe Centrum Legislacji opublikowało czwartą już wersję projektu ustawy o korytarzach przesyłowych. Autorem projektu jest Ministerstwo Gospodarki. Ustawa reguluje m.in. kluczowe kwestie związane z poszanowaniem prawa własności przy realizacji inwestycji infrastrukturalnych. Niestety, Ministerstwo nie uznało za stosowne skonsultować projektu ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych, którzy do tej pory zajmowali się tą problematyką.



Projekt daleko odbiega od dotychczasowego stanu prawnego i praktyki w zakresie regulowania zobowiązań pomiędzy podmiotami, z których jeden dysponuje prawem do nieruchomości, a inny podmiot prawo to ogranicza. **Dotychczasowe regulacje opierały się na pojęciu rynkowej wartości nieruchomości, zdefiniowanej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Projektowana ustawa o korytarzach przesyłowych wartość rynkową zastępuje obliczaniem – w trybie administracyjnym – wielkości opartych o urzędowo tworzone tabele, czyli cofa sposób widzenia praw do nieruchomości do stanu sprzed 1990 r.**

Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych zdaje sobie sprawę, że ustalanie odszkodowań czy wynagrodzeń dla właścicieli praw do nieruchomości, którym prawo to jest ograniczane z tytułu budowy elementów infrastruktury liniowej, często wywołuje kontrowersje. Świadczą o tym na przykład zróżnicowane orzeczenia sądowe. Rozumiemy, że taka sytuacja wymaga specjalnych regulacji prawnych – jednak innych, niż proponowane przez Ministerstwo Gospodarki.

Projekt wprowadza pojęcie wartości bazowej, która przeliczana jest dla poszczególnych nieruchomości według tabel. To, jakimi współczynnikami wartości bazowe są przeliczane, a także pomysł, by było to robione w sposób jednolity (na co nie w pełni pozwala aktualny stan prawny umożliwiający różne interpretacje) – jest kwestią technicznej dyskusji. Natomiast nie do przyjęcia jest ustalanie wartości bazowych na podstawie wartości innej niż rynkowa.

PFSRM postuluje, by wartości bazowe były określane jako wartości rynkowe. W przypadkach, gdy takiej wartości nie można określić, powinno być dopuszczane stosowanie

innych kategorii. Obecne zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują takie przypadki (np. metody oparte o wskaźniki szacunkowe gruntu czy wartości odtworzeniowe).

Przyjęcie innych rozwiązań oznacza tworzenie nowej praktyki w ocenie wartości praw do nieruchomości. Sytuacje zbliżone do tych, z jakimi mamy do czynienia przy ustalaniu odszkodowań związanych z wytyczaniem korytarzy przesyłowych, mają miejsce również przy budowie dróg, wypłacie odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości do innych celów, wykupie nieruchomości i innych licznych przypadkach związanych z gospodarką nieruchomościami. Są to procesy skomplikowane, zarówno w obszarze społecznym, jak i formalnym. Dotąd jednak ustawodawca nie usiłował zastępować decyzjami administracyjnymi działań opartych na zasadach gospodarki rynkowej i honorujących prawa do nieruchomości. Ponadto projekt ustawy nie uwzględnia sytuacji, gdy w wyniku prowadzonej inwestycji zmienia się wartość całej nieruchomości, bo na przykład traci ona charakter działki budowlanej.

Rozwiązania proponowane w projekcie ustawy są trudne do zaakceptowania również dlatego, że umacniają pozycję inwestora kosztem właścicieli praw do nieruchomości, a w krańcowych wypadkach (grunty o wysokim stopniu zurbanizowania) mogą prowadzić do rażąco niskich odszkodowań.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oczekuje, że Ministerstwo Gospodarki powróci w projektowanej ustawie do sprawdzonych i racjonalnych rozwiązań, szanujących prawo własności.

*Krzysztof Bratkowski
8 lutego 2012 r.*

DALSZY CIĄG POLEMIKI

PROF. WOJCIECHA WILKOWSKIEGO Z TOMASZEM RACIĘCKIM

List do prof. W. Wilkowskiego

Bardzo dziękuję Panu Profesorowi za tak wnikliwe ustosunkowanie się do mego listu (Rzecznawca Majątkowy nr 3/71) dotyczącego Pana artykułu (Rzecznawca Majątkowy nr 1/69)

Zabrakło mi jednak Pana jednoznacznego stanowiska co do wyceny drzewostanów stanowiących tzw. „mienie zabużańskie”. Przy tego typu wycenach powstają kontrowersje pomiędzy urzędami wojewódzkimi, rzeczoznawcami majątkowymi i Komisją Arbitrażową PFSRM. Z Pana wypowiedzi w RM 1/69 wynika, iż taka wycena winna odpowiadać zasadom ujętym wp. 4.3 Pana artykułu.

Biorąc pod uwagę Pana szczegółowe rozważania nt. różnic pomiędzy Tablicami Trampiera – Partyki, a Tablicami fflL z 2002 r. zgadzam się z Panem, że do chwili jednoznacznego ustosunkowania się IBL do Pana pytań postawionych w p. 6.4 tego artykułu należy stosować Tablice Trampiera – Partyki. Jednak zasadnicze kontrowersje dotyczą wskaźnika Z (stopnia zadrzewienia) i klasy bonitacyjnej siedliska lasu. Oczywiście jest, że Polacy utraciwszy nieruchomość w wyniku przymusu nie mają dokumentów obejmujących te dane. Poza tym dla olbrzymiej liczby tego typu prywatnych nieruchomości nie tworzyło się tych danych przed wojną. Nie ma ich także w archiwach czy w księgach wieczystych.



Ewentualni świadkowie, jeśli jeszcze żyją, w składanych przez siebie oświadczeniach (w trybie k.p.a.) czy zeznając w sądzie pamiętają najwyżej jakie gatunki drzew przeważały oraz wygląd czy wiek (przybliżony) lasu. Zwykle można dotrzeć jedynie do dokumentów potwierdzających powierzchnię drzewostanów (dokumenty repatriacyjne, przedwojenne mapy karo graficzne Instytutu Wojskowego. Urzędy wojewódzkie podchodzą do tej sprawy różnie, ale coraz częściej stają na stanowisku, że jeśli nie ma dokumentów potwierdzających m.in. stopień zadrzewienia, klasę bonitacji drzewostanu czy jego wiek, to mimo że dokumenty uznawane przez ustawę z 08.07.2005 r. (ustawa o rekompensatach) czy też sądy – potwierdzają istnienie określonej powierzchni lasów, to wartość tych drzewostanów jest zerowa, bo nie można jej określić bez stopnia zadrzewienia czy też klasy bonitacji. Podobne stanowisko zajmuje Komisja Arbitrażowa PFRSM uznając, że art. 135 ust. 5. Ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje, iż wszystkie dane do wyceny powinny dotyczyć konkretnych drzewostanów (w swoich opiniach dotyczących operatów szacunkowych wykonywanych na zlecenie urzędów wojewódzkich). Moim zdaniem, biorąc pod uwagę, że ww. ustawa z 08.07.2005 r. w art. 11 ust. 1 zobowiązuje rzeczoznawcę do ustalenia rynku porównywalnego na terenie kraju, z którego przyjmuje on przeciętne ceny nieruchomości, to można by było z tego rynku porównywalnego (nadleśnictwa obejmujące obrany rynek) dobrać średnie wskaźniki Z czy klasy bonitacyjnej skoro dobiera się średnie ceny klas drewna. Ponieważ Pan w swojej odpowiedzi (RM nr 3/71) wp. 3 powołuje się na ww. art. 11 ust 1 tej ustawy, to proszę o Pana stanowisko w sprawie mojej propozycji i sposobu ew. jej stosowania, jeśli jest sensowna i nie narusza art. 135 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jeśli jest Pan innego zdania, to czy bierze Pan pod uwagę stanowisko niektórych urzędów wojewódzkich czy Komisji Arbitrażowej o tym, że ustalone powierzchnie lasów utraconych w 1939 r. (co potwierdzają dokumenty uznane ustawą 08.07.2005 r.) mają wartość zerową wobec braku udokumentowanych danych określających stopień zadrzewienia czy klasę bonitacyjną konkretnych utraconych lasów. Odrębną sprawą jest brak obowiązującego standardu zawodowego ustalającego m.in. niedopowiedzenia ustawowe w zakresie wyceny drzewostanów i braku efektywnego działania PFRSM w tym zakresie co powoduje, że rzeczoznawca majątkowy staje przed dylematem czy wykonać wycenę kierując się logiką czy odmawiać uznania jakiegokolwiek wartości dla lasów doprowadzając do powstawania negatywnych opinii o naszym zawodzie.

Zostawiam Panu Profesorowi decyzję w kwestii ustosunkowania się do tego pisma na łamach Rzeczoznawcy Majątkowego w ramach dalszej polemiki, co byłoby z korzyścią także dla innych zainteresowanych.

Tomasz Racięcki

Odpowiedź prof. Wojciecha Wilkowskiego

Odbieram Pana list jako brak satysfakcji z odpowiedzi zawartej w p. 3 dotyczącej metodyki określania wartości nieruchomości leśnych, tzw. – mienia zabużańskiego (Rzeczoznawca majątkowy Nr 3 z 2011 r.).

Zdaniem Pana odpowiedź była niepełna, gdyż nie zawierała mojego stanowiska czy wobec informacji, że gdy pozostawiono poza granicami RP lasy, a brak było danych o drzewostanach, rzeczoznawca powinien określać tylko wartość gruntu leśnego czy również wartość drzewostanów. Jest to problem nie związany z zasadami i techniką wyceny a z zakresem wyceny.

Jako członek jednej z Komisji Arbitrażowych spotkałem się z przypadkiem, że organ kwestionował operat rzeczoznawcy majątkowego nieruchomości leśnej motywując, że ze względu na brak dokumentów dotyczących rodzaju i wieku drzew w lasach pozostawionego majątku określanie ich wartości było nieuzasadnione. Tego typu stanowisko nie uważam za słuszne ponieważ:

1) Zgodnie z art., 6 ust. 1 punkt 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2005 r. Nr 169 poz. 1418 z późniejszymi zmianami) osoba ubiegająca się o potwierdzenie tego prawa powinna dołączyć: (cytuje)

1) *dowody, które świadczą o pozostawieniu nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej z przyczyn o których mowa w art. 1, oraz o rodzaju i powierzchni tych nieruchomości.*

Jeśli zatem określona osoba przedstawi dowody, że pozostawiła lasy o określonej powierzchni to moim zdaniem spełniła wymogi określone w cytowanym artykule.

Pojęcie lasu wyczerpuje odpowiedź o rodzaju pozostawionego użytku. Las jako pojęcie został zdefiniowany w art. 3 ustawy o lasach (Dz. U. z 2011 r. Nr 12 poz. 59), którego treść przytaczam:

Art. 3. Lasem w rozumieniu ustawy jest grunt:

1) *o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony:*

- a) *przeznaczony do produkcji leśnej lub*
- b) *stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo*
- c) *wpisany do rejestru zabytków;*

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

Przytaczam również definicję lasu, której autorem jest prof. J. I. Karpiński:



Las – dynamiczny twór przyrody, w którym są zespolone w niepodzielną całość układem zależności, powiązań i wzajemnych wpływów, określona roślinność z przeważającym udziałem form drzewiastych, związanych z nim zwierzętami oraz wykorzystywane przez rośliny i zwierzęta podłoże geologiczne, gleba, woda i klimat.

Znacznie obszerniejsza jest definicja lasu zawarta w „Encyklopedii Leśnej” wyd. PWN, Warszawa 1991 r., której początek brzmi: *LAS – jeden z odnawialnych zasobów przyrody, powstający w wyniku procesu lasotwórczego jako kompleks, w którym roślinność, swoista dla danego regionu biogeograficznego i wyróżniająca się wybitnym ilościowym udziałem drzew rosnących zwarcie...*

Ze wszystkich przytoczonych definicji wynika, że pojęcie lasu wiąże się nierozłącznie z gruntem leśnym i występują-

cymi na tym gruncie drzewami. Ustawa o lasach dopuszcza jedynie przejściowe pozbawienie gruntu roślinności leśnej.

Reasumując: podzielam Pana pogląd zawarty w liście w którym odwołuje się Pan do treści art. 11 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy. Jako członek Komisji Arbitrażowej takie stanowisko reprezentowałem. Pragnę jednak ponownie podkreślić, że jest to w większym stopniu problem „Zakresu wyceny” niż „Techniki wyceny”. Moje poglądy nie mają mocy prawnej i wojewoda jako organ administracji rządowej zgodnie z art. 5.1 potwierdza prawo do rekompensaty w drodze decyzji.

Przypadki, które Pan wymienia w liście, że niektórzy wojewodowie zajmują odrębne stanowisko, tzn. warunkują określenie wartości drzewostanów przedłożeniem przez wnioskodawców odpowiedniej dokumentacji, mogą mieć miejsce.

KAŻDA POTWORA...

Ewa Wojciul

Długo oczekiwany piątek wieczór, pierwsza wolna w tym roku sobota (bo ile można), a przed oczami ciągle migające cyferki. Na dworze prawie zapach wiosny, a ty nie zachwycasz się błyskami słońca w kałużach, nie wstuchujesz w ptasi świergot. Bo wystarczy chwilowy brak czujności („Nie myśleć o pracy, nie myśleć o pracy”) i już wirują pod czaszką tabelki i paragrafy, przesuwały się przed oczami korowody działek i pni drzew bynajmniej nie stanowiących ozdoby. Drzewo to nasadzenie. Uroczy domek to zabudowa. Wesoło zieleniące się ździebelka to zasiew. Wystawiony na słońce stok pagórka to topografia. I ciężka, zawodowa troska o sto problemów jednocześnie. Czy to możliwe, że za rok człowiek będzie się mógł z tego śmiać?

– Jeśli mam podpisać protokół, to proszę zaznaczyć, że ta ziemia należy do mojej rodziny od dziada pradziada ...

– Tak?

– ... od 1984 roku.

– No to chyba nie od dziada pradziada?

– Właśnie że tak. W 1984 roku pradziadek jeszcze żył.

– Nie możemy zaakceptować tej wyceny. Na tle nieruchomości porównawczych – jak je pani nazwała – nasza jest absolutnie wyjątkowa. To może trochę zrujnowane siedlisko, ale jedyne na skrzyżowaniu drogi powiatowej i gminnej i blisko kompleksu leśnego. Za odszkodowanie chcemy kupić identyczne. Sama pani przyzna, że taka nieruchomość jest jedyna w swoim rodzaju. Trzeba ją wycenić porównując z identycznie położonymi gospodarstwami.

– Nie mogą państwo liczyć na to, że znajdę trzy siedliska w takim samym stanie technicznym na skrzyżowaniu drogi powiatowej z gminną i przy kompleksie leśnym.

– Jestem prawnikiem, znam zasady. Proszę rozszerzyć rynek na krajowy, a jak trzeba to na europejski.

Telefon od kolegi rzeczoznawcy:

– Ja już wyceniam wyłącznie typowe lokale i to tylko w Warszawie. Nie mam nerwów na nic więcej.

– Brak w wycenie oszacowania złóż piasku na działce. Piasek o tej gramaturze i czystości kosztuje 25 złotych za kubik. A ja myślę, że jest tu co najmniej 4200 kubików. To daje około miliona (!) złotych.

– Piasek jak każda kopalina jest własnością skarbu państwa. Czy ma pan zezwolenie na eksploatację? Czy plan zagospodarowania dopuszcza tu działalność wydobywczą?

– A kto na to zwraca uwagę?

Telefon od kolegi rzeczoznawcy:

– W życiu już nie wystartuję w żadnym przetargu. Trafiałem na wredny urząd i od czterech lat bujam się po rozprawach administracyjnych.



* * *

– Jak to pani wyceniła? Przecież to świetna działka, na skrzyżowaniu. Można ją podzielić na osiem budowlanych.

– Ale plan zagospodarowania...

– Proszę pani, wójt to mój kolega z klasy. Jedna sesja i mam tu grunt budowlany, a nie rolny.

* * *

– Proszę się nie ruszać. Natychmiast dzwonię po policję.

– Co się stało?

– Wdarła się pani bez pozwolenia na prywatny grunt. To bezprawie.

– Ależ ja stoję na ulicy. Przyjechałam do kogo innego w sprawie wizji lokalnej.

– Wdarła się pani wcześniej i pozaczyła drzewa sprayem.

– Po co miałabym to robić? Zresztą dopiero co podjechałam i nie mam sprayu.

– To się okaże.

* * *

Telefon od kolegi rzeczoznawcy:

– Nie, nie mogę pani pomóc. Od pięciu lat wyceniam tylko niezabudowane działeczki i tylko w powiecie grodziskim. Po co mi kolejne kłopoty?

* * *

– Wykonuje pani zawód zaufania publicznego. Miałam prawo zakładać, że w czasie oględzin nieruchomości weryfikuje pani dane z dokumentów i wykonuje inwentaryzację budowlaną mierząc pomieszczenia.

– Wykonuję zawód zaufania publicznego i dlatego nie mogę wykonać inwentaryzacji budowlanej bez uprawnień budowlanych. Opieram się więc na dokumentach sporządzonych przez osoby uprawnione.

– W życiu nie zetknęłam się z takim niedbalstwem. To może się skończyć postępowaniem dyscyplinarnym.

* * *

– Zaniżyła pani wartość nieruchomości. Ta pierwsza suma to jeszcze do przyjęcia, ale już ograniczone prawo rzeczowe oszacowała pani o wiele za nisko. To zaniża wartość całości. Chce pani skrzywdzić tych ludzi?

– Ale przecież wartość ograniczonego prawa rzeczowego się odejmuje. Wynika to z przepisów i wyraźnie to opisałam.

– Na to w imieniu moich klientów się nie zgadzam. Pani łatwo być altruistką, bo odbywa się to czyimś kosztem.

* * *

– Zgoda, pokażę granice działki, jak podpisze pani to oświadczenie, które przygotowałam:

„Ja, niżej podpisany (ana) oświadczam, że okazana działka nr ... w obrębie... gmina ... powiat ..., należąca do Pana ... i stanowiąca 1000 m. kw. boru sosnowego 40-letniego ma wartość 3 mln zł (trzech milionów złotych) i taka suma będzie podstawą odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość.”

– Oględziny nieruchomości są pierwszym etapem pracy rzeczoznawcy i nigdy się wtedy nie zobowiązują do żadnej sumy.

– To ja wzywam policję.

– Nie mam nic przeciwko temu.

* * *

Telefon od kolegi rzeczoznawcy:

– Rzucam tę robotę. To już nie na moje zdrowie.

* * *

Czytałam kiedyś reportaż o pracy przy konserwacji kanałów ściekowych. Reporter zgięty wpół brnął za pracownikami przez ciasne, cuchnące kolektory. Szedł po kolana w nieczystościach i wzdrygał się przy pisku szczurów. Wyszedł ledwie żywy.

– Jak w ogóle wytrzymują panowie przy tej robocie i to latami?

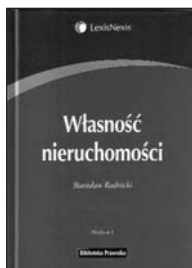
– No cóż – to trzeba po prostu ko-

chać.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



Własność nieruchomości

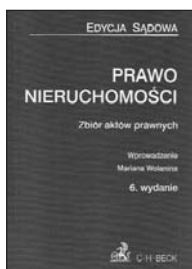
Stanisław Rudnicki

Wydawnictwo LexisNexis
Warszawa 2012, wydanie 3

Autorem opracowania jest zmarły w lutym br. sędzia Sądu Najwyższego były prezes Izby Cywilnej SN. Był jednym z najwybitniejszych polskich cywilistów i autorytetem w dziedzinie prawa rzeczowego, autorem wielu komentarzy do Kodeksu Cywilnego oraz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Autor szczególną uwagę poświęcił prawu sąsiedzkiemu szeroko omawiając takie zagadnienia jak: zakłócanie korzystania z nieruchomości, regulacje granic między sąsiadującymi nieruchomościami, rozgraniczenie nieruchomości, scalanie i wymiana gruntów, służebności gruntowe i osobiste, służebność przesyłu.

Obecne, trzecie wydanie, uwzględnia ustawowe zmiany dotyczące hipoteki, odstąpienia od podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną, rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym.



Prawo Nieruchomości – Edycja Sądowa

Wprowadzenie: Marian Wolanin

Wydawnictwo C. H. Beck
Warszawa 2012

Opracowanie „Nieruchomości – Edycja Sądowa”, które stanowi zbiór przepisów prawnych, przeznaczone jest dla osób zajmujących się problematyką prawną nieruchomości m.in. radców prawnych, rzeczoznawców majątkowych, pracowników administracji rządowej i samorządowej. Publikacja obejmuje akty prawne dotyczące gospodarowania nieruchomościami gruntowymi, budynkowymi i lokalowymi m.in. ustawą o gospodarce nieruchomościami wraz ze zmianami, ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz akty prawne z zakresu planowania przestrzennego i prawa budowlanego.

Edycja ta ujmuje w jednej publikacji wszystkie akty prawne z zakresu gospodarowania nieruchomościami, które są niezbędne w prowadzeniu postępowań cywilnych i administracyjnych mających na celu ukształtowanie wykonywania praw przysługujących do nieruchomości.

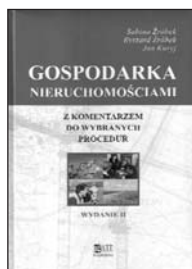


Opłaty za korzystanie z przestrzeni

Joanna Cymerman, Ryszard Cymerman

Wydawnictwo Wyższej Szkoły Infrastruktury i Zarządzania w Warszawie, 2011

W niniejszej pozycji omówiona została problematyka związana z posiadaniem i dysponowaniem prawami do nieruchomości, gospodarowaniem publicznymi zasobami nieruchomości, przeprowadzaniem procesów rozwojowych (deweloperskich) oraz obrotem i zarządzaniem nieruchomościami. Autorzy opracowania w przejrzysty i uporządkowany sposób przedstawiają klasyfikację opłat za korzystanie z przestrzeni oraz wskazują ich miejsce w procesie jej rozwoju, m.in. opłaty planistyczne, adiacencje, opłaty za wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej, opłaty za posiadanie przestrzeni, podatek od nieruchomości, opłaty za służebność. Gruntowna znajomość tej tematyki może usprawnić, zracjonalizować i podnieść efektywność działań, wpływając na profesjonalizm w wykonywaniu zawodu.



Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur

Sabina Żróbek, Ryszard Żróbek, Jan Kuryj

Wydawnictwo Gall Olgierd Graca
Styczeń 2012

Publikacja ma charakter metodyczno-praktyczny z przeznaczeniem dla osób, które zajmują się zawodowo realizacją procedur gospodarki nieruchomościami.

Tematykę publikacji podzielono na cztery zasadnicze części. W części pierwszej przedstawiono w sposób jasny i zwięzły podstawy prawne gospodarki nieruchomościami wraz z jej zarysem historycznym i zagadnienia z zakresu prawa rzeczowego, niezbędne do zrozumienia omawianej problematyki.

Część druga to komentarz do wybranych procedur uwzględniający najnowsze przepisy (zarówno ustawy jak i rozporządzenia). Część trzecia to prawne aspekty i zasady określania wartości nieruchomości. W części czwartej zamieszczono szeroki wybór orzecznictwa SN i NSA z zakresu objętego opracowaniem wraz z uzasadnieniem i powołaniem artykułów z ustawy. Ponadto do publikacji dołączono wzory i przykłady uchwał i dokumentów administracyjnych w zakresie wybranych procedur gospodarowania nieruchomościami.

WYCENA PRZEDSIĘBIORSTWA. OD TEORII DO PRAKTYKI

Książka pod redakcją naukową Marka Panfila i Andrzeja Szablewskiego jest swego rodzaju próbą kompleksowego ujęcia obecnego stanu zawansowania teorii, modeli i metod wyceny przedsiębiorstw, a jednocześnie ujawnia nadal nierozstrzygnięte kontrowersje wokół wybranych zagadnień takich jak przykładowo: pojęcie wartości przedsiębiorstwa, kosztu kapitału, oceny ryzyka, wpływu determinant na wzrost wartości.

Recenzowana książka uzyskała nagrodę Grand Prix o tematyce ekonomicznej na VII targach, które odbywały się w SGH w 2011 r.

Moja recenzja odniesie się tylko do kilku wybranych pozytywnych cech tej publikacji, ale również pewnych jej słabości, które mogą być uwzględnione w dalszych inicjatywach wydawniczych tego wartościowego zespołu autorskiego.

Pierwszą uderzającą się cechą tej książki jest jej rozmiar obejmujący – prawie 700 stron w której przedstawiono 24 rozdziały. Jednym z najważniejszych pozytywnych cech książki jest wprowadzenie wielu nowych obszarów tematycznych i zaktualizowanie klasycznych podejść do wyceny przedsiębiorstw (swego rodzaju rewitalizacja wiedzy np. o kalkulację kosztu kapitału, metodzie DCF, metodzie opartej o dywidendy). Do innowacji tematycznych, jakie z reguły nie są prezentowane w polskich publikacjach z tej dziedziny zaliczyłbym tematykę poruszaną w rozdziale 2 (wycena przedsiębiorstwa na podstawie sprawozdawczości finansowej sporządzanej według MSR/MSSF), wycena ryzyka przedsiębiorstwa (rozdział 7), wycena banku (rozdział 11), wykorzystanie do wyceny przedsiębiorstwa modelu opcji rzeczywistych (rozdział 11), wycena spółki w procesie IPO (rozdział 19), oraz rozdziały od 21 do 24. W rezultacie jest to publikacja o znacznym potencjale oryginalności i dużego znaczenia praktycznego.

W mojej opinii publikacja ta powinna znaleźć się w bibliotece każdej osoby zawodowo zainteresowanej problematyką wyceny przedsiębiorstwa. Przemawia za tym podjęta inicja-

tywa polegająca na opracowaniu publikacji bazującej na wynikach zespołu autorskiego pochodzącego z różnych środowisk naukowych i praktyki gospodarczej i legitymujących się istotnymi osiągnięciami w poruszanych zagadnieniach wyceny przedsiębiorstw.

Pomimo wielu pozytywów dostrzegam również też słabości. Moje kluczowe zastrzeżenia odnoszą się do trzech kwestii:

Po pierwsze: we wstępie podaje się, że książka jest adresowana do trzech grup odbiorców tj. menedżerów, analityków i studentów kierunku finansów i zarządzania. Uważam, że jest to niewłaściwe podejście, ponieważ każda z tych wymienionych wcześniej grup czytelników ma inne oczekiwania, a także posiada różną wiedzę.

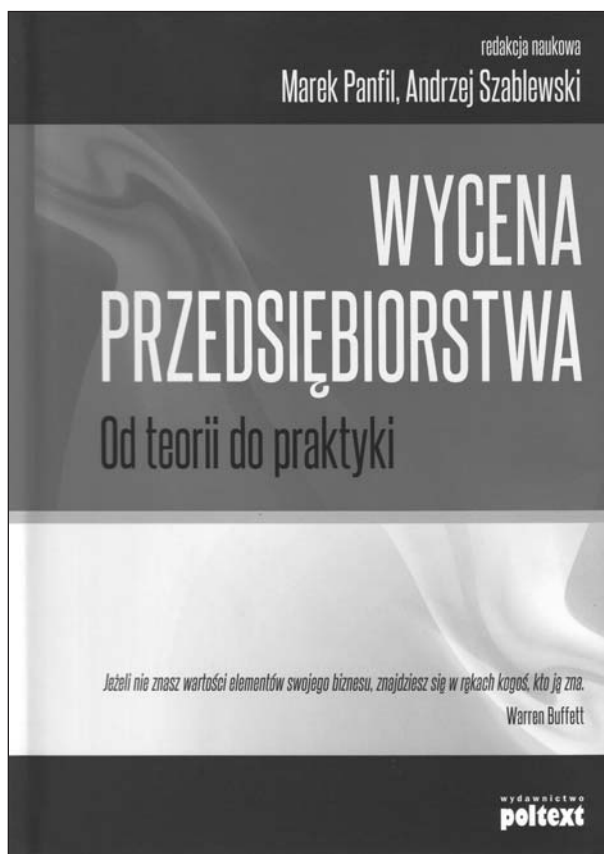
Po drugie: recenzowana książka w mojej opinii, w niedostatecznym stopniu daje rekomendacje i wskazówki postępowania w warunkach przedłużającego się kryzysu finansowego, w szczególności w jaki sposób zmienia się rola wyceny przedsiębiorstwa jako przesłanka rozwoju rynku kapitałowego, jaka jest odpowiednia koncepcja kategorii wartości przedsiębiorstwa, jak powinno podchodzić się

do prognozowania przepływów pieniężnych, jak kalkulować wartość rezydualną, jak ujmować ryzyko w koszcie kapitału.

Po trzecie: sędzę może niesłusznie, że nadmiernie eksponuje się wyniki badań autorów zagranicznych, a niedocenia się wyniki badań krajowych, które prezentują polską specyfikę.

Reasumując uważam, że książka ta jest niezwykle wartościową publikacją, gdyż pokazuje spektrum różnych teorii, modeli i metod wyceny przedsiębiorstwa.

Autor recenzji – **prof. Stanisław Kasiewicz** jest szefem Katedry Analizy Działalności Przedsiębiorstwa, SGH w Warszawie. Książkę wydał Poltext (2011).





RADA KRAJOWA OBRADOWAŁA W ŁODZI

Ewa Gronkiewicz

Kolejne posiedzenie Krajowej Rady Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych odbyło się w łódzkim hotelu Borowiecki. Powodem wyjazdu był jubileusz 20-lecia Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, na który zostali zaproszeni członkowie Krajowej Rady.

Protokół z ostatniej Rady został przyjęty bez zmian.

Dwoma najważniejszymi sprawami łódzkich obrad były: uchwalenie zmian w projekcie KSWP „0” Powszechne krajowe zasady wyceny, krajowy Standard wyceny podstawowy „0”, do którego propozycje zmian przysłały tylko trzy stowarzyszenia, a projekt referował Radosław Gaca. Po poprawkach Rada Krajowa przyjęła standard 0 większością głosów. Tylko Poznań był przeciw, a Słupsk się wstrzymał. Teraz standard zostanie przesłany do ministerstwa.

Drugą ważną sprawą było przegłosowanie zmian i zatwierdzenie regulaminu działań Komisji Arbitrażowej, który musiał być dostosowany do aktualnych przepisów prawnych. Propozycje zmian przedstawiał Iwo Betke. KA ma nadzieję, że regulamin w obecnym brzmieniu będzie obowiązywał jedynie do czasu zmian legislacyjnych, nad którymi pracuje Komisja Prawna PFSRM.

Zawód jest wtedy, kiedy są standardy

Na początku głos zabrała profesor Ewa Kucharska-Stasiak: – To wystąpienie jest dla mnie bardzo trudne i proszę mi wybaczyć ta emocjonalność, ale patrzę na sprawy z boku i widzę je trochę inaczej. Mam wrażenie że w Federacji jak w organizmie człowieka pojawia się coś, co zaczyna go niszczyć. [...] Co to jest standard? – pytała pani profesor. – To kodeks etyki zawodowej, dokument z wyceny, standard definicyjny i standard metodyki wyceny. W Europie wysiłek idzie w kierunku standardu definicyjnego i dokumentu wyceny. Organizacje rzeczoznawców rezygnują z kodeksu etyki, bo uważają, że to powinno być określone na poziomie państwa. Rezygnują z metodyki wyceny, bo zablokowałyby postęp. I to jest droga. Na drugim poziomie powinny się znaleźć samoregulacje środowiska. Niestety nie mamy wsparcia w ministerstwie. Świetnym pomysłem jako tego typu uzgodnienie z ministerstwem jest standard „0”. [...] Nie niszczy tego co zostało już zrobione, szczególnie w warunkach zagrożenia wewnętrznego i zewnętrznego – apelowała pani profesor. – Minister Jarosław Gowin zapowiada deregulację zawodu. Kto zapłaci za deregulację? Zapłaci rynek i my.

Głos Ewy Kucharskiej-Stasiak miał być wstępem do toczonej się w kularach, a później na obradach dyskusji o zagrożeniu deregulacją zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Prezydent PFSRM Krzysztof Urbańczyk opowiedział o sytuacji związanej z zaangażowaniem się Federacji w soli-

darne wsparcie zawodów zarządcy i pośrednika w obrocie nieruchomościami, których deregulację minister już zapowiedział. Prezydent podkreślał przy tym, że stowarzyszenia rzeczoznawców muszą mieć świadomość, że może przyjść pora na zawód rzeczoznawcy.

Z sali padały głosy, że zło już się stało, bo każdy zawód szedł oddzielnie i dopiero gdy pojawiło się zagrożenie to dzieje federacji doszło do porozumienia. Teraz jest już za późno i nie ma co dobrowolnie kłaść głowy pod topór za zarządców i pośredników. A Federacja musi być gotowa na to, że zawodu nie da się uratować.

Według Krzysztofa Urbańczyka zagrożenia związane z bezmyślną deregulacją są ogromne: -Następna fala za pół roku może nas znieść. Na liście zawodów do deregulacji był maszynista kolejowy, po ostatniej katastrofie zniknął. Czy trzeba katastrofy budowlanej, żeby ktoś się opamiętał? – pytał.

Opowiadał o spotkaniach w ministerstwie, gdzie wszyscy są niezwykle mili, ale sprawy rozwiązań prawnych są ciągle w tym samym miejscu. – Musimy być świadomi, że jeżeli sami nie napiszemy standardów, to nikt nam ich nie stworzy. Niedługo 20-lecie Federacji, chcielibyśmy mówić o naszym dorobku. Niestety mamy zapisane, że standardy musimy mieć zatwierdzone przez ministerstwo.

Przewodniczący komisji standardów Radosław Gaca przedstawił projekt standardu zawodowego KSW 4 – wycena służebności przesyłu i określenie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy inwestycjach liniowych. Poinformował Krajową Radę, że ustawa o korytarzach przesyłowych jest w konsultacjach międzyresortowych. Zapowiedział działania Federacji. Mówił o tym, że istnieje problem ze służebnością przesyłu, gdzie punktem spornym jest wartość kwoty bazowej. „Niestety nas z tej procedury wyrzucają” – dodał.

Ustawa o korytarzach przesyłowych wywołała wzburzenie wśród członków Krajowej Rady. Za absurd uznano, że odszkodowanie za przesył ma oceniać urzędnik na podstawie danych statystycznych GUS.

– Przecież GUS nie ma żadnych danych – padało z sali. – Jeżeli to stracimy, to za chwilę odszkodowania za drogi publiczne i za użytkowanie wieczyste będą wyceniać urzędnicy. Znajdujemy się w sytuacji, że mamy pożar, a dopiero musimy kopać studnie.

Tomasz Telega podkreślał, że w bardzo niekorzystnym świetle stawia PFSRM niska zdawalność egzaminów. –To jest postrzegane jako próba niedopuszczania do zawodu.

Robert Dobrzyński radził: „Wpuśćmy więcej osób, zróbmy przeciąg”. „Ale jak to zrobić, żeby przy okazji wszyscy nie dostali zapalenia płuc”. – pytała Zdzisława Ledzion-Trojanowska.



Bilans Zarządu

Główna księgową federacji pani Ewa Sasin przedstawiła bilans, który został przyjęty. Zysk netto Federacji za ubiegły rok wyniósł 134 659 złotych.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Marian Witczak poinformował, że wzrósł znacznie zysk ze szkoleń. Podkreślał przy tym, że na 870 osób, które wzięły udział w szkoleniach bankowych tylko 11 było z banków.

Marian Witczak mówił też o niepokojącym zjawisku wybierania na funkcje w Federacji „z łapanek”. W ciągu 20 lat w żadnej kadencji nie było tyle dymisji w komisjach. A na funkcjach przewodniczących komisji, a szczególnie statutowej, bywały wakaty.

Podsumowując swoje wystąpienia zaapelował o udzielenie absolutorium obecnemu zarządowi. Krajowa Rada udzieliła absolutorium jednogłośnie.

Odpowiedzialni za przyszłość zawodu

Koniec obrad pierwszego dnia zdominowała sprawa, którą zgłosiło Północno-Wschodnie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych. Krzysztof Gabrel z Białegostoku zawnioskował, aby uchylić uchwałę 13/9 jako niezgodną z przepisami prawa oraz statutem PFSRM.

W uchwale tej, przegłosowanej we wrześniu na posiedzeniu w Katowicach, Krajowa Rada postanowiła, że Powszechne Standardy Wyceny oraz Normy Interpretacyjne obowiązują zgodnie ze statutem wszystkich rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w stowarzyszeniach, które należą do PFSRM. Tym czasem Federacja nie ma prawa niczego rzeczoznawcom narzucać.

Prezydent PFSRM mówił o piśmie Łódzkiego Stowarzyszenia o respektowaniu ustaleń Krajowej Rady. Tylko stowarzyszenie Świętokrzyskie odpowiedziało, że im się to podoba. Prezes LSRM Andrzej Zarychta nie krył oburzenia: – Siedzimy tu dwa dni, uchwała za uchwałą. Dla kogo to wszystko? A jak minister nie uchwali standardu, to co? Dla kogo to zrobiliśmy? Dla siebie? W Łodzi mamy to zapisane w statucie. Ja nie rozumiem takiego postępowania.

Halina Stankowska ze Szczecina przywoływała radcę prawnego, mecenasa Śliwkę i jego wypowiedzi, że Rada Krajowa nie może narzucać standardów stowarzyszeniom. Musimy być świadomi, że wypracowujemy zasady do dowolnego stosowania. Robert Dobrzyński zgadzał się z wnioskiem z Białegostoku, ale jego intencje były inne. – Federacja nie ma możliwości by zmusić rzeczoznawców. Sfederowanie jest dobrowolne, a nie poprzez regulacje siłą. My w Poznaniu nie zgadzamy się ze standardem zerowym. Jak mamy się zachować? Według mnie formuła Federacji się wyczerpała, gdybyśmy mieli stowarzyszenie temat by nie istniał.

Tomasz Telega, który był za uchycieniem uchwały uznał: „My jako Krajowa Rada zbyt pochopnie podejmujemy uchwały, a przecież merytoryczne działanie naszych członków jest określone innymi przepisami”.

Rafał Moskwa pytał, co ma w obecnej sytuacji robić: „Ja wracam do swojego stowarzyszenia i mówię, były takie i takie uchwały. I co? Mam je duplikować?”.

„Tu nie ma sprzeczności – odpowiadał mu Marek Michocki. – Jesteśmy w okresie turbulencji. Mamy dualizm systemowy i to nic nie przeszkadza żebyśmy budowali naszą przyszłość wewnętrznymi regułami”. Stefan Tomczak ze Słupska apelował o podejście zdroworozsądkowe: „Jeżeli rzeczoznawca pisze, że standardy są prawem, jest atakowany przez prawników. Trzeba więc nie powoływać się na standardy, ale je stosować”.

Wiceprezydent Krzysztof Bratkowski uznał, że uchwała jest zła, komplikuje rzeczoznawcom życie i należy ją uchylić. A Zbigniew Brodaczewski powtarzał: – Nie zgadzam się na to, że minister ma jedno kryteria, a Federacja inne.

Marek Michocki tłumaczył: – To są nasze wewnętrzne regulacje, są tylko dla nas, i są poza zasięgiem KOZ-y.

„Ale czy mamy jakieś sankcje?” – pytał wiceprezydent Janusz Jasiński. „Jeżeli nie, to zapis jest pusty”.

Andrzej Kalus przypomniał, że spór o to że standardy nie są respektowane przez rzeczoznawców trwa już osiemnaście lat. Jedni mówią, że są za szczegółowe. Wszczynianie teraz wojenek nie jest politycznie słuszne. Należy postawić pytanie, czy jest inny konkurencyjny produkt?

Celina Hoffman z Kielc popierając uchycenie uchwały przekonywała, że powstała ona w zupełnie innych okolicznościach. Natomiast przeciwny uchyceniu by prezydent Krzysztof Urbańczyk: „Możemy sobie coś narzucać. Federacja ma coś znaczyć. Standardy to jej dorobek. Jestem za zmianą”.

Uchwałę uchylono 69 głosami, przy 4 wstrzymujących.

Polskie Stowarzyszenie Rzeczników Wyceny Nieruchomości zaproponowało na stanowisko przewodniczącego komisji statutowej Stefana Przybyłka z Ciechanowa. Kandydat na przewodniczącego nie był obecny na obradach, więc jego sylwetkę przedstawił Tomasz Telega. W głosowaniu Stefan Przybyłek został wybrany przewodniczącym Komisji Statutowej.

Na konferencji ustalono też kalendarz wyborczy. Kolejne posiedzenie Rady Krajowej będzie miało miejsce 4-5 czerwca. Do 22 maja stowarzyszenia mogą przysyłać zgłoszenia osób, które z ich ramienia będą kandydować do zarządu. A posiedzenie wyborcze będzie miało miejsce 1 lipca w Warszawie.

Czy kierunki rozwoju zawodu są wciąż aktualne?

Przewodnicząca Rady Naukowo-Programowej Zdzisława Ledzion-Trojanowska omówiła dokument „Kierunki rozwoju zawodu”. Dokument ten powstał siedem lat temu. Niestety, według niej pomimo bardzo przychylnego przyjęcia jego treści, zabrakło woli konsekwentnej realizacji jego zapisów. W tym czasie zmieniło się otoczenie determinujące funkcjonowanie zawodu rzeczoznawcy, co sprawiło, że niektóre zapisy tego dokumentu straciły na aktualności, bądź też ich realizacja powinna być odłożona w czasie. Na pewno wciąż aktualna i ważna pozostaje misja działań Federacji.

„Zapewnienie bezpieczeństwa kapitału zaangażowanego w nieruchomościach poprzez profesjonalne usługi rzeczono-



znawstwa majątkowego gwarantujące wiarygodną i rzetelną informację o wartości rynkowej nieruchomości.”

Za ważne i wciąż aktualne i wymagające permanentnego wsparcia przewodnicząca Rady Programowej uznała:

- Kierunek nr 1: dbałość o zachowanie cech rzeczoznawstwa majątkowego jako wolnego zawodu i zawodu zaufania publicznego.
- Kierunek nr 2: Kreowanie cech rzeczoznawcy majątkowego, jako osoby wykonującej zawód zaufania publicznego.
- Kierunek nr 8: Zachowanie zasady nadawania uprawnień zawodowych na czas nieokreślony oraz stworzenie warunków rozwoju zawodowego.
- Kierunek nr 11: Promocja zawodu i osoby rzeczoznawcy majątkowego wobec zleceniodawcy.

Za niezwykle istotne, a od lat nie przestrzegane lub naruszane, uznała:

- Kierunek nr 3: Ograniczenie ingerencji prawodawstwa w teorię i praktykę wyceny.
- Kierunek nr 4: Uzyskanie zasadniczego wpływu na

kształt przepisów prawa.

- Kierunek nr 6: Wykreowanie pojęcia wyceny jako procesu dochodzenia do wartości, a nie realizacji procedur.
- Kierunek nr 7: Zmiana sposobu postrzegania roli wartości w procesach decyzyjnych.

Najbardziej wyrazistym przykładem tych naruszeń jest zmiana art. 157 ustawy o g. n. dotyczącego opracowania operatorów szacunkowych. Przy braku zdecydowanego sprzeciwu środowiska rzeczoznawców majątkowych doszło do zmiany art. 157 u. o g. n. w wyniku czego negatywna opinia o prawidłowości operatu szacunkowego wydana przez organizację zawodową skutkuje automatycznym wyeliminowaniem tego operatu z obiegu prawnego. Przy braku jednolitych kryteriów oceny jest to narzędzie do podważenia każdej decyzji administracyjnej i do zdeprecjonowania pracy każdego rzeczoznawcy.

Sprawa artykułu 157 ustawy o g. n. przewijała się przez całe obrady Krajowej Rady, a szczególnie przy dyskusji o zmianach w regulaminie Komisji Arbitrażowej. I z pewnością pojawi się na kolejnych obradach.

XX LAT ŁÓDZKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Andrzej Zarychta

Już od 20 lat stowarzyszeni w LSRM działamy niedaleko Warszawy (właściwie to tuż pod Warszawą) i troszkę dalej od Katowic i Poznania, a całkiem daleko od Wrocławia, Krakowa i Gdańska. W Łodzi, trzecim co do wielkości mieście w samym centrum Polski, choć nie zawsze widocznym na mapach – zwłaszcza mapach pogody. Nasze miasto, choć duże, nie zyskało jak dotąd wiele na transformacjach ustrojowych, a nasz lokalny rynek nieruchomości nie bardzo nadąża za innymi w kraju, ale na pewno rzeczoznawcy majątkowi są u nas wspólni, choć nie do końca czujemy się znanymi i rozpoznawanymi w środowisku zawodowym. Uznaliśmy, że już najwyższa pora abyśmy całemu światu opowiedzieli o sobie.

I stało się.

W piątek 23 marca 2012 r. środowisko rzeczoznawców majątkowych skupione w Łódzkim Stowarzyszeniu Rzecz-

znawców Majątkowych, liczącym ponad stu członków, obchodziło swoje święto – jubileusz XX-lecia powstania.

Obchody zgromadziły członków LSRM, przedstawicieli stowarzyszeń zrzeszonych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń



Rzeczoznawców Majątkowych z całej Polski (zaszczytowało nas aż 19 reprezentacji) oraz władze naszej Federacji, z prezydentem Krzysztofem Urbańczykiem na czele. Uroczystości zaszczytowała swoją obecnością prezydent Miasta Łodzi pani Hanna Zdanowska. Uczestniczyli w nich także przedstawiciele Łódzkiego Ośrodka Geodezji, innych instytucji i organizacji

lokalnych i ogólnokrajowych, a w tym doradców rynku nieruchomości i pośredników w obrocie nieruchomościami.

Byli obecni także nasi członkowie honorowi: Andrzej Kalus i Tadeusz Żurowski. Na specjalne zaproszenie, prosto ze stolicy, przybyli Henryk Jędrzejewski i Waclaw Baranowski.

Była to okazja do zaprezentowania i przypomnienia dorobku, historii i wspólnych dokonań łódzkiego środowiska rzeczoznawców majątkowych.

W ciągu kilku godzin przyjęliśmy wiele wspaniałych życzeń, gratulacji i ciepłych słów.

Za obecność, życzenia i nagrody okolicznościowe wszystkim uczestnikom, w imieniu moich koleżanek i kolegów, serdecznie dziękuję.

Jestem przekonany, że nasi goście wyjechali z Łodzi w przeświadczeniu, że potrafimy poważnie rozmawiać o problemach zawodowych, że cenimy swoją historię i umiemy ją uszanować, a kiedy jest na to pora świetnie się bawimy, mamy dystans do siebie samych i doskonale poczucie humoru.

Przyznam, że przedstawiciele innych zawodów, obecni na naszych uroczystościach, byli zaskoczeni faktem, że poważny jubileusz można obchodzić w atmosferze przyjacielskiego spotkania, wśród osób które wzajemnie się szanują i w znakomitej większości dobrze się znają. Atmosferę naszego jubileuszu najlepiej odzwierciedlają zdjęcia, zaprezentowane w fotoreportażu (II str. okładki).

Było to wyjątkowe spotkanie, bo z udziałem grona sympatyków – przedstawicieli naszego zawodu z całego kraju.

Jak widać potrafimy się także chwalić...

Pora zatem, aby w wielkim skrócie opowiedzieć o nas – Łódzkim Stowarzyszeniu Rzeczników Majątkowych.

Powstałszy 19 czerwca 1992 r. Do dnia dzisiejszego są z nami członkowie założyciele stowarzyszenia. Byli to wówczas Stanisław Dawidczyk, Stanisław Keller, Urszula Królikowska, Ewa Kucharska-Stasiak, Jacek Pernak, Zdzisława Ledzion-Trojanowska i Urszula Wojciechowska.

Doceniamy ich rolę i w dowód uznania podczas uroczystości jubileuszowych wyróżniliśmy ich specjalnymi nagrodami.

W 1993 r. staliśmy się współorganizatorem i członkiem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Działamy w strukturach Federacji do dzisiaj. Wspieramy Federację w jej działaniach, a członkostwo w niej wysoko sobie cenimy.

Aktywność naszych członków na przestrzeni lat przejawiała się na forum federacyjnym i ministerialnym poprzez udział w wielu komisjach i przedsięwzięciach.

Z prac w komisjach federacyjnych znana jest Zdzisława Ledzion-Trojanowska (Przewodnicząca Rady Programowo-Naukowej, poprzednia Przewodnicząca Komisji Arbitrażowej, współautorka standardów zawodowych oraz inicjatorka i Kierownik Zespołu, który opracował dokument Kierunki Rozwoju Zawodu Rzeczników Majątkowych) i Ewa Ku-

charska – Stasiak (członek Rady Programowo-Naukowej, członek poprzednich Komisji Standardów i Komisji Arbitrażowej), a także Jacek Pernak, Tomasz Cieślak, Teresa Bersińska, Janusz Okoński, Eugeniusz Mrowca, Anna Konopka, Katarzyna Wróblewska, Urszula Królikowska, Bożena Sadowska, Janusz Kosatka, Krystyna Łuczak, Jerzy Zieliński.

Przedstawiciel Stowarzyszenia jest stałym członkiem Rady Krajowej PFSRM. Wcześniej rolę tę pełniła Zdzisława Ledzion-Trojanowska, a od kilku już lat Andrzej Zarychta.

W Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej funkcje pełniły Ewa Kucharska-Stasiak i Zdzisława Ledzion Trojanowska, a w Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (także jako obrońcy ustanowieni) byli obecni Jacek Pernak, Andrzej Zarychta, Jerzy Zieliński, Teresa Bersińska i Katarzyna Wróblewska.

Mamy wśród nas laureatów najwyższego odznaczenia federacyjnego – Medalu Amicus de Rebus Peritorum Polonorum. Są nimi: prof. zw. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak i dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska.

Wielu spośród członków naszego Stowarzyszenia może poszczycić się honorowymi złotymi i srebrnymi odznaczeniami Federacyjnymi. Ponad jedna piąta naszych członków posiada tytuł uznania zawodowego REV.

Prowadzimy także działania o charakterze wyłącznie lokalnym. Stowarzyszenie patronuje Bazie danych o rynku nieruchomości i Klubowi biegłych sądowych. Organizujemy seminaria i szkolenia w ramach doskonalenia zawodowego. Dajemy możliwość integracji środowiskowej w ramach spotkań o charakterze zawodowym, ale także i towarzyskim. Prowa-

dzimy praktyki zawodowe. Posiadamy pokaźną, zawierającą ponad 900 zawodowych pozycji bibliotekę, dostępną dla członków stowarzyszenia i naszych praktykantów. Mamy także komisje statutowe: Komisję Etyki i Komisję Pojednawczo-Arbitrażową, działającą w oparciu o zasady mediacji.

Jak widać działamy podobnie, jak większość stowarzyszeń lokalnych w całej Polsce, ale przy tej okazji chcieliśmy Wam o tym opowiedzieć.

Jubileusz Stowarzyszenia został przygotowany dzięki pomocy członków stowarzyszenia i osób działających w zarządzie ŁSRM w skład, którego wchodził: Tomasz Cieślak, Bogumiła Sikorska, Elżbieta Krepska, Katarzyna Wróblewska, Grażyna Dębowska i Jacek Dukat, który był także naszym fotografem na spotkaniu jubileuszowym.

Całością spraw kierował i wspomnieniami z obchodów jubileuszu podzielił się Andrzej Zarychta – prezes Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych.



Tomasz Cieślak i Andrzej Zarychta



XIV NARCIARSKIE MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH – ARŁAMÓW 2012

Uczestników **XIV Narciarskich Mistrzostw Polski Rzeczoznawców Majątkowych** powitał w tym roku Ośrodek Wypoczynkowy „ARŁAMÓW”, położony wysoko w Karpatach, na górskiej polanie wśród lasów Puszczy Karpackiej – w krajobrazie zachwycającym o każdej porze roku.

Jeszcze w Jureczkowej u podnóża Arłamowa, nie wskazywało, aby zabawa narciarzy miała odbyć się w scenarii śnieżniej... a jednak. Na samym szczycie przywitał nas widok zjeżdżających narciarzy. Wyciąg już pracował.

Powitaniom nie było końca, przecież widzieliśmy się na nartach rok temu w Rytrze. Grono starych znajomych z radością witało także nowych uczestników Mistrzostw. **Nowi** musieli przejść trudne pasowanie na narciarza. Dołączyć do Klubu Narciarzy Rzeczoznawców Majątkowych to bardzo trudna fizyczna praca, granicząca prawie ze zdobyciem uprawnień zawodowych. Trudy pasowania trzeba było jeszcze zakończyć mocnym trunkiem podawanym przez organizatorów.

Do Arłamowa przyjechaliśmy jednak, po to by udowodnić, że oprócz wykonywania operatów szacunkowych, potrafimy także zdobywać trofea w konkurencji biegów narciarskich, slalomu giganta czy zjazdów artystycznych. ... a śnieg padał na zawołanie... Nawet dosypał na oczekiwany kulig.

Wyniki zawodów:

- **Biegi pań 18-tki**
 1. Magda Sziller,
 2. Gosia Kiwior,
 3. Ela Wolska
- **Biegi pań 18+**
 1. Ela Pilarczyk,
 2. Maryla Jaworska,
 3. Krysia Jeleń- Niezgoda
- **Biegi juniorzy:**
 1. Maciek Garbowski,

2. Radek Węgrzyn,
3. Boguś Stelmach

- **Biegi seniorzy:**

1. Krzysiek Urbańczyk,
2. Wiesiek Szpak,
3. Mariusz Bułhak

- **Slalom gigant – panie 18:**

1. Magda Sziller.
2. Jaosia Nękanowicz.
3. Ela Wolska

- **Slalom gigant panie 18+:**

1. Maryla Jaworska,
2. Krysia Jeleń-Niezgoda,
3. Ela Marszał-Halicka

Jak to w zawodach koleżeńskich bywa, jedni cieszyli się ze zdobytych nagród, inni cieszyli się z ich zwycięstwa. Rywalizacja była zdrowa, uczciwa i owocna.

Jeśli myślicie, że takie atrakcje pozwoliły zapomnieć o problemach z wycenami, to się bardzo mylicie. Tu i ówdzie słychać było dyskusje na ten temat, którą podsumowano czterogodzinym szkoleniem pt. „Zmiany w sposobie określania wartości”.

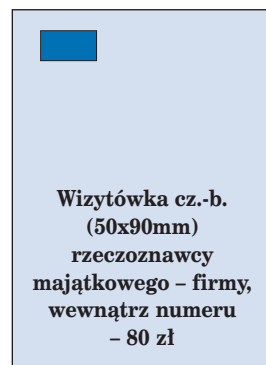
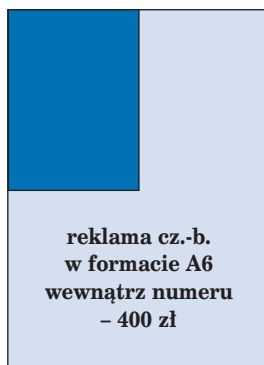
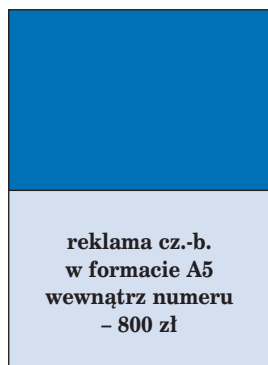
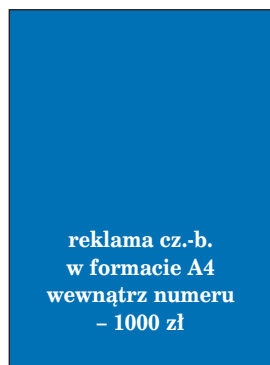
Aby tradycji stało się zadość wędrująca ciupaga – symbol Narciarskich Mistrzostw Polski Rzeczoznawców Majątkowych – została przekazana w ręce organizatora XV Mistrzostw Narciarskich.

Trzeba jeszcze na koniec powiedzieć, że rzeczoznawcy majątkowy to zahartowany i mocny ludek, Mimo tak dużego wysiłku, siły wystarczyło jeszcze na „taniec ławkowy”

Zespół, który przygotował XIV Narciarskie Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych, żegna się z Państwem i zaprasza na drugi rok w Karkonosze.

Podkarpackie SRM

CENNIK REKLAM wewnątrz numeru (ceny bez VAT)



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



PSRWN ZAPRASZA NA DWIE IMPREZY ZWIĄZANE Z XX-LECIEM STOWARZYSZENIA

XVIII Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemiem

Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Olsztynie organizuje XVIII Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemiem o puchar Prezydenta PFSRM „OLECKO 2012”. Zawody zostaną przeprowadzone w dniach 7–8.06.2012 r. na kortach MOSiR Olecko ul. Gołdapska. Ośrodek posiada siedem kortów ziemnych.

Organizatorzy przewidują rozegranie:

- turnieju indywidualnego w kategorii open,
- turnieju indywidualnego w kategorii powyżej 55 lat,
- turnieju deblowego,
- turnieju miksta,
- turnieju indywidualnego dla kobiet.

Dla zwycięzców i uczestników przewidziane są atrakcyjne nagrody, puchary, dyplomy.

Noclegi zostały zarezerwowane w Hotelu & Spa COLOSSEUM (hotel i korty sąsiadują ze sobą, co niewątpliwie ułatwi odpoczynek pomiędzy odpowiednimi fazami rozgrywek, koszt pobytu w standardowym pokoju 1-os. to jedyne 100 zł.). W hotelu do dyspozycji gości jest basen, jacuzzi, siłownia, SPA, solarium, zabiegi oraz restauracja & bar wraz z salami konferencyjnymi.

Organizatorzy zapewniają świetną sportową i kulturalną zabawę dla wszystkich uczestników zawodów oraz mile widzianych osób towarzyszących i kibiców.

Po zakończeniu turnieju, w dniu 9 czerwca. (sobota) planowana jest całodniowa wycieczka na trasie Olecko – Troki – Wilno – Olecko, połączona ze szkoleniem (4 godz.) w ramach doskonalenia zawodowego nt. „Wycena mienia zabużańskiego”.

Szczegóły organizacyjne dostępne są na stronie internetowej PFSRM (www.pfva.com.pl) oraz PSRWN Oddział w Olsztynie (www.psrwn.olsztyn.pl).

Konferencja Szacowanie nieruchomości i na potrzeby inwestycji liniowych

Zarząd Główny PSRWN i oddział PSRWN w Olsztynie zapraszają do wzięcia udziału w konferencji „Szacowanie nieruchomości i na potrzeby inwestycji liniowych” w dniach 5–6 lipca 2012 r. w Centrum Konferencyjno-Szkoleniowym Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.

Przewodniczący Rady Programowej: prof. dr hab. inż. Ryszard Cymerman.

Komitet Organizacyjny: dr inż. Janusz Jasiński – przewodniczący; dr inż. Cezary Kowalczyk – sekretarz; dr hab. inż. Andrzej Nowak, prof. UWM w Olsztynie; mgr inż. Teresa Wąsowicz; mgr inż. Małgorzata Żuk.

Sesja Jubileuszowa – z okazji XX-lecia Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości.

I Sesja Referatowa – Pozyskiwanie gruntów pod inwestycje linowe i ustalanie odszkodowań z tego tytułu.

II Sesja Referatowa – Odszkodowania z tytułu budowy urządzeń infrastruktury liniowej.

III Sesja Referatowa – Odszkodowania z tytułu eksploatacji urządzeń infrastruktury liniowej.

IV Sesja Referatowa – Wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu i bezumownego korzystania z nieruchomości.

Zadeklarowanie udziału w konferencji oraz zgłaszanie tematu referatu/artykułu odbywa się drogą elektroniczną na stronie: www.psrwn.olsztyn.pl/formularz. Skuteczne zgłoszenie uczestnictwa w konferencji wiąże się z wysłaniem drogą elektroniczną wypełnionego formularza zgłoszeniowego zamieszczonego na stronie www.psrwn.olsztyn.pl/formularz oraz dokonaniem opłaty kosztów uczestnictwa.

Pełny udział w konferencji (z publikacją artykułu lub bez) – **580 zł. Termin zgłaszania uczestnictwa oraz wnoszenia opłaty upływa 15 maja.**

Informacje o konferencji:

- Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, Oddział w Olsztynie – Plac Konsulatu Polskiego 1, pokój 310, III piętro, 10-532 Olsztyn
tel/fax (0-89) 521 49 60, e-mail: biuro@psrwn.olsztyn.pl
Biuro jest czynne od poniedziałku do czwartku w godz. 15:30–17:00.

Informację szczegółową o Konferencji można uzyskać:

- Dr inż. Cezary Kowalczyk – Sekretarz Komitetu Organizacyjnego
tel. 502 28 91 93, e-mail: sekretarz@psrwn.olsztyn.pl
- Dr inż. Janusz Jasiński – Przewodniczący Komitetu Organizacyjnego
tel. 603 862 864, e-mail: bas@uwm.edu.pl
- Prof. dr hab. inż. Ryszard Cymerman – Przewodniczący Rady Programowej
tel. 89 523 36 79, e-mail: rcymer@uwm.edu.pl



KRONIKA WYDARZEŃ

opracowała Magdalena Jędrzejewska

STYCZEŃ

☛ XIV Narciarskie Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych

Tegoroczne mistrzostwa odbyły się w dniach 11–14 stycznia w Arłamowie. Udział wzięło kilkudziesięciu narciarzy z całej Polski w kilku kategoriach: biegi, slalom gigant, kombinacja narciarska. Relacja z mistrzostw na stronie 46, foto-reportaż na III okładce.

☛ 23 stycznia obradował Zarząd Federacji

Podczas spotkania członkowie Zarządu omawiali m.in. zasady rozliczenia kwoty sponsoringu z PZU SA przyznanego corocznie w związku z organizacją Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych. Kolejnym tematem były pisma skierowane w dniach 13 i 17 stycznia br. do Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, które dotyczyły: podatku VAT w obrocie nieruchomościami, trybu wycen dla potrzeb przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność oraz trybu oceny operatów szacunkowych oraz wycen nieruchomości zajętych lub przeznaczonych pod drogi publiczne. Korespondencja z Ministerstwem na stronie 33.

Zarząd omawiał także treść stanowiska zatytułowanego „Naprawić błędy w przepisach dotyczących nieruchomości” które zostało przekazane do stosownych komisji Sejmu i Senatu oraz mediów, rozmawiano także o docierających do Federacji sygnałach dotyczących wykonywania operatów szacunkowych poniżej kosztów.

☛ Porozumienie dziewięciu organizacji rynku nieruchomości

27 stycznia br. zostało zawarte porozumienie dziewięciu organizacji rynku nieruchomości w celu podejmowania wspólnych działań na rzecz rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie rozwoju zawodów rynku nieruchomości, ochrony praw własności, swobody działalności gospodarczej i zawodowej oraz praw klientów. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych jest jednym z sygnatariuszy porozumienia.

LUTY

☛ 13 lutego odbyło się kolejne posiedzenie zarządu Federacji

Członkowie zarządu omówili projekt ustawy o korytarzach przesyłowych oraz zatwierdzili treść swojego stanowi-

ska w tej sprawie (str. 36), podjęto również decyzję przesłania do dnia 16 lutego tego stanowiska do Ministerstw oraz organizacji pozarządowych.

Zarząd podjął temat stosowania w strukturach Związku Banków Polskich praktyki zastępowania rzeczoznawców majątkowych z uprawnieniami w zakresie szacowania nieruchomości, niezależnymi rzeczoznawcami, oceniając takie działania jako niezgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Zarząd zdecydował o wystosowaniu do Komisji Nadzoru Finansowego pisma będącego zdecydowanym protestem przeciw takim praktykom.

Na posiedzenie przyszli przedstawiciele PZU SA, w celu szczegółowego omówienia propozycji umowy i stawek ubezpieczenia przy realizacji ubezpieczeń komisji opiniujących.

Omawiano sprawę wystąpienia Polskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych do prezesa sądu z propozycją certyfikowania rzeczoznawców majątkowych na biegłych sądowych wraz z deklaracją przeprowadzania szkoleń z tego zakresu. Zarząd zdecydował o pilnym przesłaniu do wszystkich sądów okręgowych w Polsce pisma przypominającego o prowadzonych w Federacji od lat szkoleniach sądowych, po zakończeniu których do sądów wysyłane są listy rzeczoznawców majątkowych, którzy szkolenie ukończyli.

Zarząd, po szczegółowym omówieniu projektu standardu KSWP 0, który będzie omawiany na marcowym posiedzeniu Rady Krajowej, zalecił przesłanie proponowanych przez siebie uwag do stowarzyszeń, z prośbą o odwrotne przesyłanie ewentualnych zastrzeżeń. Uwagi Zarządu dotyczą punktów: 2.5, 2.7, 4,5 Standardu KSWP 0.

Omówiono działania rządu dotyczące likwidacji zawodów rynku nieruchomości oraz porozumienie w ramach obrony tych zawodów. W ramach porozumienia cyklicznie odbywają się spotkania między federacyjne. W marcu planowana jest również duża konferencja prasowa na ten temat.

MARZEC

☛ Prezydent Federacji na konferencji organizacji rynku nieruchomości

W środę 14 marca br. w Warszawie odbyła się konferencja prasowa „Autostrady rozjechały rynek mieszkaniowy”. Jej organizatorami było dziewięć organizacji zrzeszających rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości: Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości, Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowe-

go, Polska Federacja Zarządców Nieruchomości, Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości, Federacja Gospodarki Nieruchomościami.

Główne postulaty przedstawione na konferencji dotyczyły powołania oddzielnego Ministerstwa Budownictwa, które będzie w stanie sprawnie realizować zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz powołania Państwowej Rady Nieruchomości. Uczestnicy konferencji przedstawili także swoje obawy związane z planowanym otwarciem niektórych zawodów oraz ze spychaniem przez rząd spraw związanych z budownictwem i mieszkalnictwem na dalszy plan.



Prezydent naszej Federacji Krzysztof Urbańczyk (na zdjęciu trzeci z lewej) w wywiadzie udzielonym PAP-owi powiedział: „Zarządzanie nieruchomościami to zarządzanie wielkim majątkiem. Brak kompetencji może się tu bardzo źle skończyć.”

☛ Rada Krajowa i XX-lecie Łódzkiego SRM

Kolejne posiedzenie Rady Krajowej PFSRM odbyło się w łódzkim hotelu Borowiecki w dniach 22-23 marca. Powodem spotkania właśnie tam był jubileusz 20-lecia Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, na który członkowie Krajowej Rady zostali zaproszeni.

Obchody zgromadziły członków ŁSRM (które liczy ponad stu członków), przedstawicieli stowarzyszeń zrzeszonych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z całej Polski oraz władze Federacji, z prezydentem Krzysztofem Urbańczykiem na czele. Uroczystości zaszczyciła swoją obecnością prezydent Miasta Łodzi pani Hanna Zdanowska.

„Drogi samorządowców i rzeczoznawców często się przecinają. To przecież Państwo oceniacie także nasz miejski majątek. Ogromnie cenię sobie naszą współpracę i wiem, że własność miasta jest pod opieką dobrych, rzetelnych specjalistów. Z okazji jubileuszu życzę, aby spełniały się Państwa aspiracje zawodowe, ale też – abyście znaleźli czas na odpoczynek od codziennej odpowiedzialnej pracy i po prostu cieszyli się bieżącą chwilą” mówiła prezydent Zdanowska.

W uroczystościach uczestniczyli także przedstawiciele Łódzkiego Ośrodka Geodezji, innych instytucji i organizacji lokalnych i ogólnokrajowych, w tym doradców rynku nieruchomości i pośredników w obrocie nieruchomościami. Byli obecni także członkowie honorowi stowarzyszenia: Andrzej Kalus i Tadeusz Żurowski. Na specjalne zaproszenie przybyli Henryk Jędrzejewski i Wacław Baranowski.

Relacja z Rady Krajowej na stronie 42, z jubileuszu na stronie 44, a fotoreportaż na II stronie okładki.

☛ Konferencja „Kryzys czy spowolnienie? Co czeka rynek nieruchomości w 2012 roku?”

W mieszkalnictwie największym problemem nie jest wybudowanie mieszkań, nawet nie jest problemem sprzedaż dla tych, którzy mają zdolność kredytową, tylko jest nim – dla pewnej grupy pracobiorców – pokonanie barier czynszu najmu w którym splanca się koszt budowy lokalu i odtworzenia a także koszt kredytu zaciągniętego indywidualnie przez nabywcę – mówił wiceminister Piotr Styczeń podczas konferencji „Kryzys czy spowolnienie? Co czeka rynek nieruchomości w 2012 roku?”, która odbyła się 22 marca w Warszawie.

Przedstawiając plany Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej dotyczące mieszkalnictwa wiceminister Styczeń poinformował, że przygotowwane są założenia do projektu ustawy o pomocy państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ludzi młodych. Rozwiązanie to zastąpi obowiązujący obecnie program „Rodzina na swoim”, do którego nabór zostanie zakończony w tym roku.

Drugi dokument prezentowany przez ministra to założenia do projektu nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jej celem jest rozwiązanie problemu społecznego, jakim jest niski stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych.

☛ Prof. Kucharska-Stasiak o deregulacji zawodów w Rzeczpospolitej

30 marca w dzienniku Rzeczpospolita ukazał się artykuł prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak dotyczący planowanej przez resort sprawiedliwości w tym roku deregulacji 49 zawodów, w tym zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami

Obowiązkowe ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych

IX Inspektorat PZU
ul. Targowa 4
03-731 Warszawa

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



i zarządcy nieruchomości. W artykule m.in. pisze iż: Wiara w „niewidzialną rękę” rynku nieruchomości, która zweryfikuje nieprzygotowanych czy wręcz nieuczciwych przedstawicieli tych zawodów, jest zawodna. Na rynku tym uczestnicy mogą pojawić się raz. Bolesne doświadczenie zniweczy dorobek ich życia czy nawet pokoleń. Dobitnym przykładem nieudanego eksperymentu państwa na rynku nieruchomości jest rynek deweloperski, przez wiele lat pozostawiony bez żadnych regulacji. Eksperyment się nie udał. Dopiero w kwietniu tego roku wchodzi w życie ustawa o ochronie nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. Tylko jakie straty ponieśli na tym rynku dotychczasowi jego klienci?

Autorka zauważa także, iż: „Jeżeli dziś są zgłaszane zarzuty pod adresem etyki zawodowej na rynku nieruchomości, to trzeba spojrzeć na ten rynek nie przez deregulację zawodów, ale utrzymanie i egzekwowanie wiedzy, obowiązków i kodeksu etyki zawodowej. Przykładem niech będzie sektor bankowy, w dużej mierze odpowiedzialny za kryzys światowy, który wzmacnia regulację – w Europie na szczęblu Unii (Bazylea) i na szczęblu poszczególnych krajów, czego wyrazem w Polsce są kolejne rekomendacje, wydawane przez Komisję Nadzoru Finansowego. Dla potrzeb sektora bankowego w ramach Unii tworzony jest międzynarodowy rzeczoznawca majątkowy. Nie ma rynków idealnie funkcjonujących, trzeba wprowadzać instrumenty pozwalające udoskonalać ich funkcjonowanie i nie oceniać tych rynków przez pryzmat pojedynczych przypadków”.

ZAPOWIEDZI WYDARZEŃ W 2012

11 maja, Kraków, Hotel Stary

Konferencja TEGoVA i PFSRM: Nowe Europejskie Standardy Wyceny 2012. Szansa dla rzeczoznawców w coraz ściślejszej Unii Europejskiej.

7-9 czerwca, Olecko

XVIII Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym o puchar prezydenta PFSRM i seminarium szkoleniowe na temat „Wyce na mienia zabużańskiego” w trakcie jednodniowej wycieczki na trasie Olecko-Troki-Wilno-Olecko.

5-6 lipca, Olsztyn

Konferencja „Szacowanie nieruchomości na potrzeby inwestycji liniowych”, połączona jubileuszem XX-lecia Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.

12-14 września, Międzyzdroje

XXI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, temat; Analiza rynków wyceny nieruchomości; organizator Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Szczecinie

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

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



ENGLISH ABSTRACTS

Mieczysław Prystupa writes about standards that can be chosen for property valuation in cases of securing debts; property attributes and external factors that affect a property value and ability to predict changes in a property value on the real estate market. It is a well known fact that value forecasting is closely connected to forecasting risks associated with real estate. This obligation arises directly from the standard of professional valuers "Valuation of the collateral for debts." Section 4.3 of this standard states "Real estate valuer is also required, on the basis of available information and market knowledge, to identify areas of risk associated with real estate being valued, including expected changes to the real estate market and the risks associated with the assessment of the property by investors, along with general opinion about the general impact of the above facts and opinions on the appraised property value in the future. This additional information shall be presented in an annex to the estimated appraisal. Risk assessment is closely related to value forecasting, hence the purpose of this article is to discuss estimating various risk areas referred to by the standard.


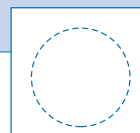
Another important text in this issue concerns the valuation of properties assigned for public roads. This topic

has been the focus of attention of the property valuers who order value estimates, and also of the owners (perpetual lease owners) of properties. The authors – Tomasz Telega and Zygmunt Bojar present this topic citing the current legal status after the novelization of the Council of Minister's Regulation from 09.21.2004 and comparing its legal status from before the change; all of this in the context of opinions and comments submitted to the Opinion Panel of Professional Experts (Opinia Zespołu Ekspertów Zawodowych, ZEZ, of the Polish Federation of the Property Valuers' Associations).

Beata Piekutowska, Project Director for the Center of Preclinical Research and Technologies, in her article asks whether property valuers can be tasked with assessment of projects to check for completion feasibility and merits.

According to her, property valuers may, based on their experience gained during property valuation process, actively participate in the preparation or evaluation of projects, especially those financed by the European Union. She also describes the scope in which this can be done. Generally, it's very important to improve the quality of projects and establish clear criteria for assessment so the largest number of projects can get funded.

Prenumerata kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” na rok 2012 cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki

ODCINEK DLA ODBIORCY	nr rachunku odbiorcy 10 1240 6218	nr rachunku odbiorcy cd. 1111 0000 4612 9574	nr rachunku odbiorcy 10 1240 6218 1111 0000 4612 9574
	odbiorca: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 00-695 Warszawa ul. Nowogrodzka 50		nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wplata) W P * P L N
	kwota:	tytułem:	tytułem
	zleceniodawca:	tytułem cd.	tytułem cd.
 Oplata		 Oplata	

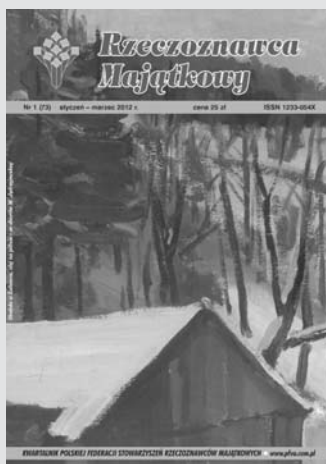
Stempel (niezobowiązująco)
tel. (0) 22 628 812 70 39

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić



Rzeczoznawca Majątkowy, Numer 1 (73) / Vol I-2012
Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
Pismo ogólnopolskie. Ukazuje się od lipca 1994 roku.



Rada Redakcyjna/Editorial Council

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

Recenzenci/Rewievers

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/
 /Editor in chief, mprystupa@wsrm.com.pl

Magdalena Jędrzejewska – sekretarz redakcji/
 /Editorial co-ordinator, folca@interia.pl

Stali współpracownicy/Cooperation:

Ewa Wojciul, Henryk Jankowski, Krzysztof Grzesik

Tłumaczenie/Translation:

Małgorzata Krukowska

Rysunki/Drawings:

Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak

Fotografie/Photos:

Jacek Dukat (s. 44–45, II okł.),
 Joanna Nękanowicz (III okł.)

Adres redakcji/Editor's 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 11 kwietnia 2012 r.
 (Issue submitted to print – April 11, 2012)

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.