



# Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 2 (74) kwiecień – czerwiec 2012 r.

cena 30 zł

ISSN 1233-054X



*Fragment wysejwanego obrazu z połowy XX wieku z zbiorów Magdaleny Jędrzejewskiej*

W numerze materiały na **XXI Krajową Konferencję Rzeczoznawców Majątkowych Międzyzdroje, 12-14 września 2012 – Analiza rynku nieruchomości**



Od Redaktora Naczelnego .....	2
<b>MATERIAŁY na XXI KKRM w Międzyzdrojach</b>	
<i>Andrzej Hopfer, Stanisław Cegielski, Ludmiła Pietrzak</i>	
Rejestr cen i wartości nieruchomości w świetle projektu Rozporządzenia Rady Ministrów... ..	4
<i>Iwona Foryś</i>	
Zakres analizy rynku a cel i przedmiot szacowania – teoria i praktyka .....	12
<i>Iwona Foryś</i>	
Analiza cen transakcyjnych na szczecińskim rynku nieruchomości .....	18
<i>Tomasz Budzyński</i>	
Rejestr cen i wartości nieruchomości jako źródło danych dla potrzeb analizy rynku nieruchomości .....	25
<i>Anna Oleńczuk-Paszal</i>	
Podobieństwo lokalnych rynków nieruchomości jako aspekt analizy w wycenie nieruchomości .....	30
<i>Alojzy Kiziniewicz</i>	
Analizy rynku nieruchomości na świecie .....	36
<i>Sebastian Gnat</i>	
Analiza wpływu cech rynkowych na wartość rynkową nieruchomości gruntowych w kontekście zróżnicowanej lokalizacji ogólnej .....	44
<i>Sebastian Kokot</i>	
Typowe błędy w analizie rynku nieruchomości przy użyciu metod statystycznych .....	51
<i>Michał Bogustawski, Artur Kozłowski</i>	
Bańki spekulacyjne na rynku nieruchomości .....	55
<i>Marek Seretny</i>	
Sustainability na rynku nieruchomości .....	63
Kalendarz prawny .....	69
Deregulacja zawodów .....	71
Korespondencja z Ministerstwem TBiGM w sprawie KOZ .....	75
Międzynarodowa konferencja w Krakowie .....	78
<i>Marta Gross, Anna Radzewicz</i>	
Jubileuszowa konferencja TNN .....	79
<i>Henryk Jędrzejewski</i>	
Jubileuszowe spotkanie pierwszej PKK .....	81
<i>Ewa Wojciul</i>	
Obsługa kasy fiskalnej .....	88
<i>Ewa Gronkiewicz</i>	
Obradowała Rada Krajowa .....	90
Rozmowa z Krzysztofem Bratkowskim, nowym prezydentem PFSRM .....	92
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze .....	94
<i>Janusz Jasiński</i>	
XVIII Mistrzostwa Polski RM w Tenisie Ziemnym .....	95
Kronika wydarzeń .....	96
English Abstracts .....	99

From the Editor .....	2
<b>MATERIAŁY na XXI KKRM w Międzyzdrojach</b>	
<i>Andrzej Hopfer, Stanisław Cegielski, Ludmiła Pietrzak</i>	
The Registry of real estate prices and values in the light of the project of a Council of Ministers' Regulation ... ..	4
<i>Iwona Foryś</i>	
The scope of market analysis and the purpose and object of estimation – Theory and Practice .....	12
<i>Iwona Foryś</i>	
The analysis of transaction prices on the real estate market in Szczecin .....	18
<i>Tomasz Budzyński</i>	
The Registry of real estate prices and values as a source of data for the real estate market analysis .....	25
<i>Anna Oleńczuk-Paszal</i>	
Similarities of local real estate markets as an aspect of analysis in real estate valuation .....	30
<i>Alojzy Kiziniewicz</i>	
Analysis of the real estate market in the world .....	36
<i>Sebastian Gnat</i>	
Analysis of the impact of market characteristics on the market value of real estate land in the context of differentiated general location .....	44
<i>Sebastian Kokot</i>	
Typical errors in the analysis of the real estate market using statistical methods .....	51
<i>Michał Bogustawski, Artur Kozłowski</i>	
Speculative bubbles on the real estate market .....	55
<i>Marek Seretny</i>	
Sustainability on the real estate market .....	63
Legal Calendar .....	69
Deregulation of professional occupations .....	71
Correspondence with the Ministry TBiGM on KOZ's competences .....	75
International conference of valuers in Cracow .....	78
<i>Marta Gross, Anna Radzewicz</i>	
Jubilee Conference of the Scientific Real Estate Society ....	79
<i>Henryk Jędrzejewski</i>	
The jubilee anniversary of the first State Qualification Committee .....	81
<i>Ewa Wojciul</i>	
Operating the cash register .....	88
<i>Ewa Gronkiewicz</i>	
The National Council meeting .....	90
Interview with Krzysztof Bratkowski, new President of the PFSRM .....	92
<i>Henryk Jankowski</i>	
Publishing news .....	94
<i>Janusz Jasiński</i>	
XVIII Polish RM Championship in tennis .....	95
Chronicle of events .....	96
English Abstracts .....	99



## Od redaktora naczelnego



*Drodzy Czytelnicy,  
Drogie Czytelniczki.*

*Oddajemy do waszych rąk 74 numer „Rzecznawcy Majątkowego”, który poświęcony jest kilku ważnym wydarzeniom dla naszego środowiska.*

*W pierwszej kolejności należy wymienić przygotowania do XXI Konferencji Krajowej Rzecznawców Majątkowych, która odbędzie się w Międzyzdrojach w dniach 12–14 września. Tematem konferencji będzie ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI. W numerze znajdują państwo referaty, które zostaną na tej konferencji wygłoszone.*

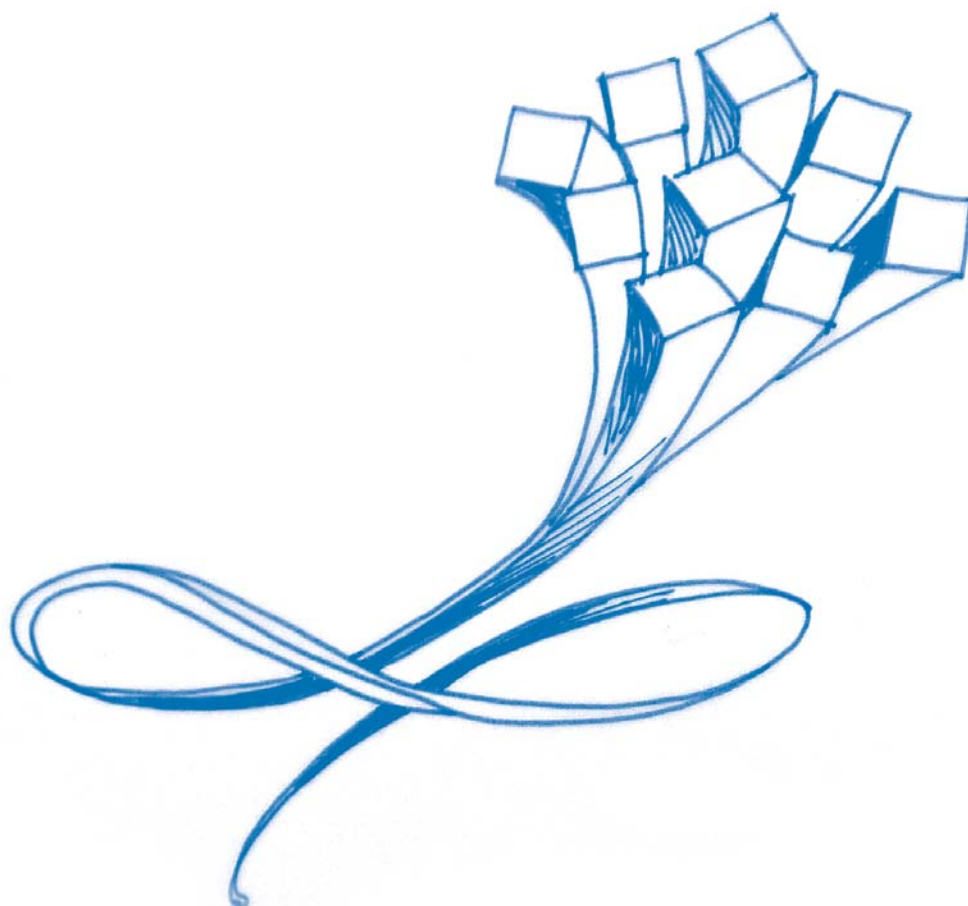
*Nie chciałbym oceniać, czy wyróżniać poszczególnych referatów. Mogę jedynie stwierdzić, że stanowią jako całość bardzo ciekawe spojrzenie na problematykę sposobów analizy rynków nieruchomości.*

*Innym ważnym wydarzeniem jest wybór nowego zarządu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Rada Krajowa powołała nowy zarząd, na czele którego stoi kolega Krzysztof Bratkowski, który pełnił w poprzedniej kadencji funkcję wiceprezydenta. W numerze znajdują państwo wywiad z nowym prezydentem Federacji, który mówi o zamierzeniach swoich i nowego zarządu na nową kadencję. Ze względu na wybory władz Federacji, odbywające się na początku lipca, numer ten trafi do rąk Czytelników nieco później niż zwykle.*

*Ponadto zachęcam do lektury referatu wygłoszonego przez „ojca zawodu” dyrektora Henryka Jędrzejewskiego podczas spotkania jubileuszowego członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej w maju w Częstochowie.*

*W lipcu stuknęła nam osiemnastka. Z tej okazji życzymy wszystkim naszym Czytelniczkom i Czytelnikom miłej lektury.*

**Mieczysław Prystupa**  
**redaktor naczelny**





Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych  
Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Szczecinie  
zapraszają do udziału w

# XXI KRAJOWEJ KONFERENCJI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Międzyzdroje, 12-14 września 2012 r.

pod patronatem honorowym: Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej  
Wojewody Zachodniopomorskiego  
Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego  
Prezydenta Miasta Szczecina

## Planowane sesje:

- Uwarunkowania prawne analizy rynku
- Analizy rynku na świecie
- Dostęp do danych
- Ocena przydatności danych i metody analiz
- Analizy rynku nieruchomości
- Analizy rynku inwestycyjnego i finansowego
- Przykłady analiz rynku w wycenie

## RADA PROGRAMOWA:

**Przewodniczący:** dr hab. Sebastian Kokot

**Sekretarz:** dr inż. Halina Stankowska

**Członkowie:** prof. zw. dr hab. Andrzej Hopfer, prof. zw. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak, prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek, prof. zw. dr hab. Józef Hozer, prof. nzw. dr hab. inż. Mieczysław Prystupa, dr hab. Teodor Skotarczak, dr hab. Iwona Foryś, mgr Krzysztof Grzesik, dr inż. Władysław Górka, dr inż. Leokadia Kiszczak, mgr inż. Barbara Katarzyna Stasiak

## KOMITET ORGANIZACYJNY:

Zdzisław Adamek, Krzysztof Babski, Rafał Buda, Arkadiusz Czechowski, Janusz Detka, Wojciech Dobosz, Władysław Górka, Zofia Graczyk, Aneta Kaczmarek, Marek Karapuda, Barbara Kilian, Grzegorz Kostka, Ewa Krudos, Andrzej Mazurczak, Monika Pieczarka, Alicja Przyłepa, Tamara Regulska, Ewa Ryba, Małgorzata Snarska, Iwona Wielgosz, Patryk Wosiakowski, Beata Ziembicka

## SEKRETARIAT KONFERENCJI:

www.zsrm.szczecin.pl, e-mail: konferencja@zsrm.szczecin.pl



Hotel Aurora



Międzynarodowy Dom Kultury



Pub na plaży

**SERDECZNIE ZAPRASZAMY DO UDZIAŁU W KONFERENCJI!**



## REJESTR CEN I WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ŚWIELE PROJEKTU ROZPORZĄDZENIA RADY MINISTRÓW W SPRAWIE ZINTEGROWANEGO SYSTEMU INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH – WPŁYW ROZPORZĄDZENIA NA JAKOŚĆ I WIARYGODNOŚĆ RCIWN

Andrzej Hopfer, Stanisław Cegielski, Ludmiła Pietrzak

### Streszczenie

Referat analizuje zapisy projektu Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach (ZSIN). W wyniku prowadzonej analizy pojawiło się pytanie, czy projektowane zapisy rozporządzenia spowodują, że zmieni się sposób, tryb i standardy techniczne tworzenia i prowadzenia zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach w zakresie zmieniającym jakość, wiarygodność i dostępność rejestru cen i wartości nieruchomości.

Autorzy przeprowadzają analizę Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN) w świetle obowiązujących przepisów prawa i realizacji tych zapisów przez starostwa powiatowe.

Znane są zastrzeżenia rzeczoznawców majątkowych związane z jakością oraz zawartością RCIWN, przy odpowiedzialności zawodowej jaka na nich spoczywa, będącej wynikiem wykorzystywania tego rejestru.

Autorzy przeprowadzają analizę zapisów projektu rozporządzenia pod kątem jego wpływu na poprawę jakości i zawartości RCIWN oraz proponują rozwiązania mogące w sposób zasadniczy poprawić funkcjonalność RCIWN oraz nadać mu cechy rejestru publicznego.

Rejestr cen i wartości jest rejestrem publicznym prowadzonym zgodnie z artykułem art. 4 ustawy Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (pgik). W artykule tym opisane są zasady prowadzenia mapy zasadniczej, map topograficznych i systemu teleinformatycznego bazy danych.

Zgodnie z wymienionym artykułem 4 ust. 1a – dla obszaru całego kraju zakłada się i prowadzi w systemie teleinformatycznym bazy danych, obejmujące zbiory danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej, dotyczące m.in. rejestru cen i wartości nieruchomości (art. 4 ust. 1a pkt. 7). Istotny w artykule jest zapis o obszarze dla którego prowadzi się RCIWN (cały kraj) oraz obowiązek prowadzenia rejestru w **systemie teleinformatycznym**.

W artykule 26 ustawy pgik upoważniono ministra właściwego do spraw administracji publicznej, aby w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw rozwoju wsi określił, w drodze rozporządzenia, sposób zakładania i prowadzenia ewidencji gruntów i budynków oraz szczegółowy zakres informacji objętych tą ewidencją, a także zakres informacji objętych rejestrem cen i wartości nieruchomości.

Przytoczyliśmy podstawy prawne dotyczące rejestru cen i wartości.

To, co powinien zawierać rejestr cen i wartości zgodnie z przepisami prawa, zawarte jest w rozdziale 4 Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 29 marca 2001r. (Dz. U. Nr 38, poz. 454) zatytułowanym „Szczegółowy zakres informacji objętych ewidencją gruntów i budynków oraz zakres informacji objętych rejestrem cen i wartości nieruchomości”.

W § 1. rozporządzenia określa m.in. szczegółowy zakres informacji objętych ewidencją oraz zakres informacji objętych rejestrem cen i wartości nieruchomości.

W § 74 wymienionego rozporządzenia zapisano:

1. Starosta prowadzi rejestr cen nieruchomości, określonych w aktach notarialnych, oraz wartości nieruchomości, określonych przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych, których wyciągi przekazywane są do ewidencji gruntów i budynków na mocy odrębnych przepisów.
2. Rejestracji podlegają ceny oraz wartości, o których mowa w ust. 1, a także:
  - 1) adres położenia nieruchomości,
  - 2) numery działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości,
  - 3) rodzaj nieruchomości, z wyróżnieniem:
    - a) niezabudowanych nieruchomości rolnych,
    - b) zabudowanych nieruchomości rolnych,
    - c) niezabudowanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną niż zagrodową,
    - d) nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi,
    - e) nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa,
    - f) nieruchomości budynkowej,
    - g) nieruchomości lokalowej,
  - 4) pole powierzchni nieruchomości gruntowej,
  - 5) data zawarcia aktu notarialnego lub określenia wartości,
  - 6) inne dostępne dane o nieruchomościach i ich częściach składowych
3. Starosta udziela informacji objętych rejestrem cen i wartości nieruchomości na zasadach określonych w art. 24 ust. 3 ustawy pgik.



W artykule 24 ust. 3 Ustawy PGiK zdefiniowano zasady udostępniania RCiW:

3. Starosta udostępnia informacje zawarte w operacie ewidencyjnym w formie:
  - 1) wypisów z rejestrów, kartotek i wykazów tego operatu;
  - 2) wrysów z mapy ewidencyjnej;
  - 3) kopii dokumentów uzasadniających wpisy do bazy danych operatu ewidencyjnego;
  - 4) plików komputerowych sformatowanych zgodnie z obowiązującym standardem wymiany danych ewidencyjnych;
  - 5) usług, o których mowa w art. 9 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej. Sieci usług danych przestrzennych – Organy administracji prowadzące rejestry publiczne, które zawierają zbiory związane z wymienionymi w załączniku do ustawy tematami danych przestrzennych, tworzą i obsługują, w zakresie swojej właściwości, sieć usług dotyczących zbiorów i usług danych przestrzennych)
4. Każdy, z zastrzeżeniem ust. 5, może żądać udostępnienia informacji zawartych w operacie ewidencyjnym.

Zapis ten oznacza, że dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków są jawne. Każdy może żądać udostępnienia informacji o tych danych, wliczając w to rzeczoznawcę majątkowego, dla którego dane te są niezbędne do wykonania operatu szacunkowego, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Jawność danych zawartych w operacie egib wynika z artykułu 24 ust. 2 pgik, w którym widnieje następujący zapis: informacje zawarte w operacie ewidencyjnym są jawne.

Rzecznawca majątkowy ze względu na wymagania stawiane operatorowi szacunkowemu, zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi, z operatu egib potrzebuje głównie danych o gruntach, budynkach i lokalach.

Prześledźmy, co jest objęte zakresem informacji o gruntach, budynkach i lokalach w operacie ewidencyjnym. Obszar Polski jest podzielony na:

- 16 województw,
- 379 powiatów,
- 2479 gmin.

Ewidencja gruntów i budynków prowadzona jest przez 467 organy administracji:

- 379 starostów i prezydentów miast na prawach powiatu,
- 88 wójtów, burmistrzów lub prezydentów miast w drodze zawartych porozumień.

Łączna powierzchnia gruntów objętych ewidencją grun-

tów i budynków – 312 680 km<sup>2</sup>, w tym:

- w granicach miast – 21 563 km<sup>2</sup>,
- na obszarach wiejskich – 291 117 km<sup>2</sup>.

Stan ewidencji gruntów i budynków na dzień 31.12.2011		Miasta	Tereny wiejskie	Ogółem	
Dane ogólne o Polsce	Nazwa				
	Liczba jednostek ewidencyjnych	925	2175	<b>3100</b>	
	Liczba obrębów ewidencyjnych	11250	42726	<b>53976</b>	
	Liczba działek ewidencyjnych	7359788	28010249	<b>35370037</b>	
	Liczba jednostek rejestrowych gruntów	4302503	10111032	<b>14413535</b>	
	Powierzchnia w ha	ewidencyjna	2156970	29086990	<b>31243960</b>
		geodezyjna	2127819	29109918	<b>31237737</b>
	Szacunkowa liczba budynków	5583598	11769519	<b>17353117</b>	
	Szacunkowa liczba nieruchomości lokalowych	4523727	703155	<b>5226882</b>	
	Liczba gmin, którym starosta powierzył prowadzenie ewidencji gruntów i budynków	28	32	<b>60</b>	

Źródło: GUGiK

W miastach znajduje się około **5.6 mln budynków** oraz około **4.5 mln lokali**, stanowiących odrębne nieruchomości. Na terenach wiejskich znajduje się około **11,9 mln budynków** oraz **0,7 mln nieruchomości lokalowych**.

W aspekcie katastru rejestr cen i wartości wygląda następująco:

		ilość	miasta	Tereny wiejskie	ogółem
Rejestr cen i wartości nieruchomości (liczba od momentu utworzenia rejestru do dnia 31 grudnia 2011 r. roku, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie)	Liczba cen transakcyjnych ujawnionych w rejestrze	szt.	1318778	1010202	<b>2328980</b>
	Liczba wyciągów z operatów szacunkowych ujawnionych w rejestrze	szt.	90802	56923	<b>147725</b>

Poniżej przedstawiamy zakres informacji, które zgodnie z przepisami rozporządzenia o egib powinny być zawarte w operacie ewidencji gruntów i budynków, w zakresie zdefiniowanym w przepisach prawa (rozporządzenie w sprawie egib).

#### Zakres informacji danych ewidencyjnych

<b>Działka ewidencyjna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- numer działki stanowiący część składową identyfikatora działki ewidencyjnej,</li> <li>- numeryczny opis granic działki ewidencyjnej,</li> <li>- pole powierzchni działki ewidencyjnej,</li> <li>- informacje określające pola powierzchni konturów użytków gruntowych i klas gleboznawczych w granicach działki ewidencyjnej,</li> <li>- wartość działki ewidencyjnej oraz data określenia tej wartości,</li> <li>- numer jednostki rejestrowej gruntów, do której przyporządkowana została działka ewidencyjna, stanowiący część składową identyfikatora tej jednostki rejestrowej,</li> </ul>
----------------------------	--



	<ul style="list-style-type: none"><li>- oznaczenie księgi wieczystej, a w przypadku gdy księga wieczysta nie jest założona – oznaczenie dokumentów określających własność,</li><li>- oznaczenie dokumentów określających inne prawa do działki ewidencyjnej niż własność i prawo użytkowania wieczystego,</li><li>- numer rejestru zabytków prowadzonego na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury,</li><li>- numer rejonu statystycznego stanowiący część składową identyfikatora tego rejonu.</li></ul>
<b>Budynki</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- numer ewidencyjny budynku stanowiący część składową identyfikatora budynku,</li><li>- numer porządkowy, którym oznaczony został budynek w trybie przepisów o numeracji nieruchomości,</li><li>- numeryczny opis konturu wyznaczonego przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach – zwanego dalej konturem budynku,</li><li>- numery działek ewidencyjnych, na których usytuowany jest budynek,</li><li>- oznaczenie funkcji podstawowej budynku,</li><li>- wartość budynku oraz data określenia tej wartości,</li><li>- rok zakończenia budowy,</li><li>- pole powierzchni zabudowy w m<sup>2</sup>,</li><li>- liczba kondygnacji nadziemnych oraz liczba kondygnacji podziemnych,</li><li>- informacja o materiale, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku,</li><li>- liczba i numery lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe,</li><li>- liczba i numery lokali innych niż wymienione w pkt 11,</li><li>- łączne, wyrażone w m<sup>2</sup>, pole powierzchni użytkowej:<ul style="list-style-type: none"><li>a) wszystkich lokali w budynku,</li><li>b) pomieszczeń przynależnych do lokali,</li></ul></li><li>- numer rejestru zabytków prowadzonego na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury</li></ul>
<b>Lokale</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- numer lokalu, stanowiący część składową identyfikatora lokalu,</li><li>- numer ewidencyjny budynku, w którym znajduje się lokal,</li><li>- oznaczenie funkcji użytkowej lokalu,</li><li>- liczba izb wchodzących w skład lokalu oraz liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych do lokalu,</li><li>- wyrażone w m<sup>2</sup> pole powierzchni użytkowej lokalu oraz pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu</li></ul>

W zakresie danych ewidencyjnych dotyczących budynków niewątpliwie brakuje informacji o powierzchni użytkowej budynku (informacja niezbędna m.in. dla potrzeb podatkowych oraz potrzeb sporządzenia operatu szacunkowego). Brakuje również funkcji szczegółowej budynku, albowiem obecnie funkcja budynku wpisywana jest zgodnie z Krajową Klasyfikacją Środków Trwałych – w podstawowym podziale – ogólnie.

Dla zilustrowania przedstawiamy przepisy w tym zakresie w ewidencji gruntów i budynków.

§ 65 ust. 1. rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków stanowi: Ze względu na podstawową funkcję użytkową budynki dzieli się na następujące rodzaje:

- 1) budynki mieszkalne,
- 2) budynki przemysłowe,
- 3) budynki transportu i łączności,
- 4) budynki handlowo-usługowe,
- 5) zbiorniki, silosy i budynki magazynowe,
- 6) budynki biurowe,
- 7) budynki szpitali i zakładów opieki medycznej,
- 8) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 9) budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa,
- 10) inne budynki niemieszkalne.

2. Przynależność budynku do odpowiedniego rodzaju ustala się zgodnie z zasadami Klasyfikacji Środków Trwałych, wprowadzonej na podstawie przepisów o statystyce publicznej.

Dla przykładu prześledźmy rodzaj o kodzie 109 zgodnie z KKŚT, pokazany poniżej. W ewidencji gruntów i budynków znajdziemy zapis 109 – inne budynki niemieszkalne, ale rodzaj ten obejmuje tak różnorodne funkcje budynków, że informacja z egib w tym zakresie definiująca te budynki jako inne budynki niemieszkalne jest dla kogokolwiek mało przydatna. Podobnie z pozostałymi rodzajami. Jest to poważny mankament egib w zakresie zawartych informacji, w tym informacji niezbędnych dla rzeczoznawcy majątkowego.

109	POZOSTAŁE BUDYNKI NIEMIESZKALNE	41.00.20.0*
<b>Rodzaj ten obejmuje:</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>- hotele i podobne budynki krótkotrwałego zakwaterowania, z wyłączeniem hoteli robotniczych sklasyfikowanych w rodzaju 110,</li><li>- schroniska młodzieżowe, górskie, domki kempingowe, domy wypoczynkowe oraz pozostałe budynki zakwaterowania turystycznego,</li><li>- restauracje, bary, stołówki,</li><li>- budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych w tym: kościoły, kaplice, cerkwie, meczety, synagogi itp., cmentarze i obiekty z nimi związane, domy pogrzebowe, krematoria,</li><li>- obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków i objęte indywidualną ochroną konserwatorską oraz nieruchomości archeologiczne dobra kultury,</li></ul>		



- budynki niemieszkalne na terenie zakładów karnych i poprawczych, aresztów śledczych, schronisk dla nieletnich,
- budynki koszarowe,
- obiekty miejskie użyteczności publicznej, takie jak wiaty autobusowe, toalety publiczne, łaźnie itp.,
- grotty solne stanowiące samodzielne budynki,
- pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej niesklasyfikowane.

#### Rodzaj ten nie obejmuje:

- budek telefonicznych, sklasyfikowanych w rodzaju 102,
- restauracji, barów itp. w centrach handlowych, sklasyfikowanych w rodzaju 103,
- szpitali więziennych i wojskowych, sklasyfikowanych w rodzaju 106,
- budynków kultu religijnego wykorzystywanych jako muzea, sklasyfikowanych w rodzaju 107,
- restauracji, barów itp. w budynkach mieszkalnych, sklasyfikowanych w rodzaju 110,
- budynków mieszkalnych na terenie koszar, zakładów karnych i poprawczych, aresztów śledczych, sklasyfikowanych w rodzaju 110,
- budowli wojskowych, sklasyfikowanych w rodzaju 291.

Dodatkowym poważnym problemem są różnice w interpretacji powierzchni zabudowy. W tym samym organie (starostwie powiatowym) powierzchnia zabudowy jest inaczej zdefiniowana w operacie ewidencji gruntów i budynków i inaczej w dokumentacji architektoniczno-budowlanej.

Według ewidencji gruntów i budynków przez powierzchnię zabudowy rozumie się pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez numeryczny opis konturu wyznaczonego przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach. W dokumentacji architektoniczno-budowlanej pole powierzchni zabudowy w zależności od okresu, z jakiego pochodzi ta dokumentacja, określone jest przez jedną z norm, co do obowiązywania, których można napisać cały dezyderat bądź jest określona według innych zasad.

Rzecznawca majątkowy pole powierzchni zabudowy przyjmuje najczęściej z dokumentacji architektoniczno-budowlanej. Jeżeli pole powierzchni zabudowy określone jest w ewidencji gruntów i budynków, to czy nie powinno być ono przyjmowane w operacie szacunkowym, albowiem ewidencja gruntów i budynków stanowi rejestr publiczny i rejestr taki powinien mieć podstawową cechę – wiarygodności.

Nadmienić należy również, że wpisy w tym zakresie w księdze wieczystej powinny pochodzić z ewidencji gruntów i budynków.

Dodatkowo, dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków są niepełne, albowiem w zakresie przedstawionym w tabeli istnieją tylko tam, gdzie przeprowadzono modernizację

ewidencji gruntów i budynków w trybie artykułu 24a ustawy pgiK po roku 2001 (po wejściu w życie rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków).

Stan informatyzacji egib według GUGiK wygląda następująco (dane z listopada 2011 roku):

Część opisowa ewidencji gruntów i budynków	Miasta	Tereny wiejskie
Zbiory zawierające dane opisowe dot. gruntów, budynków i nieruchomości lokalowych	82%	27%
Zbiory zawierające dane opisowe dot. gruntów i budynków	1%	3%
Zbiory zawierające dane opisowe dot. gruntów	17%	70%
Część graficzna ewidencji gruntów i budynków	Miasta	Tereny wiejskie
Mapa ewidencyjna w postaci wektorowej	91%	67%
Mapa ewidencyjna w postaci rastrowej	2%	11%
Mapa ewidencyjna w postaci analogowej	7%	22%

Jak wynika z zestawienia, zbiory zawierające dane opisowe dotyczące ewidencji gruntów i **budynków** dla terenów miast wynoszą 1% a dla terenów wiejskich 3% (dotyczy to tylko budynków, bo grunty są opisane).

Dodatkowe informacje zawarte w akcie notarialnym są rzadko w pełnym zakresie przenoszone do RCiWN. Co, jak widać jest niezwykle istotne, albowiem dane w zakresie budynków w operacie ewidencji gruntów i budynków opracowano dla powierzchni kraju w bardzo małym zakresie.

Zdarza się, że rejestr cen i wartości nieruchomości nie jest w ogóle prowadzony przez starostwo i rzeczoznawca majątkowy może skorzystać tylko ze zgromadzonej dokumentacji będącej podstawą wpisów do egib (w tym z aktów notarialnych i wyciągów z operatów szacunkowych).

**W tym miejscu należy przeanalizować temat wyciągów z operatów szacunkowych oraz zakres wyciągów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi.**

Obowiązek przekazywania wyciągu wynika z art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami. [Dane do katastru]. Rzecznawcy majątkowi przekazują, z uwzględnieniem art. 175 ust. 3, organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągi z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych, zawierające określenie celu wyceny, opisy nieruchomości oraz ich wartości, w terminie trzech miesięcy od dnia ich sporządzenia.

Zgodnie z tym zapisem wyciąg z operatu szacunkowego ma zawierać: określenie celu wyceny; opis nieruchomości; wartość nieruchomości.

Jak widzimy, zapisy te są lakoniczne i nie opracowano prawnego wzorca wyciągu z operatu szacunkowego.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami od dnia ukazania się tekstu jednolitego, czyli od 19 maja 2010 roku zmieniana była 13 razy i w zakresie wyciągu z operatu szacunkowego zmiany nie nastąpiły.





Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. (Dz. U. Nr 207, poz. 2109) na temat wyciągu umieszczono zapis:

„5. Wyciąg, o którym mowa w art. 158 ustawy, zamieszcza się na początku operatu szacunkowego”. Jak zauważamy, ustawodawca nie opracował w ustanawianych przepisach wzoru wyciągu z operatu szacunkowego.

Podręcznikowe wzory wyciągu z operatu szacunkowego nie zawierają pełnych informacji pomocnych do jednoznacznego określenia informacji o nieruchomości.

Jako załącznik nr 37 do Instrukcji Technicznej G-5 opracowano wzór – wyciąg z operatu szacunkowego dla nieruchomości gruntowej, ale: instrukcję tę uznano za prawie nieobowiązującą, a wzorca wyciągu chyba nikt nie stosował, chociaż powiedzieć należy, że jest to prawie dobry i pełny wzorzec.

Wyciągi przekazywane do organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków (o ile są przekazywane) są lakoniczne i nie stanowią pomocy dla rzeczoznawcy majątkowego w trakcie sporządzania operatu szacunkowego. Nie mogą też być użyte w procedurze sporządzania operatu szacunkowego w zakresie określonej wartości. Czemu więc służą?

Dane będące podstawą wpisów do RCiWN znajdują się głównie w aktach notarialnych przesyłanych do organów prowadzących egib oraz do sądów wieczysto-księgowych przez notariuszy zgodnie z ustawą prawo o notariacie z dnia 14 lutego 1991 r. (Dz. U. Nr 22, poz. 91) (tekst jednolity z dnia 14 października 2008 r. Dz. U. Nr 189, poz. 1158). Ten akt prawny w roku 2011 zmieniany był pięciokrotnie, a do dzisiaj nie osiągnęliśmy pozytywnych rezultatów w zakresie zmiany zawartości aktu notarialnego w zakresie opisu nieruchomości będącej przedmiotem obrotu prawnego.

Zgodnie z art. 92. § 1. ustawy prawo o notariacie akt notarialny powinien zawierać: (...) § 4. Jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, **notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami kodeksu postępowania cywilnego. Notariusz jest obowiązany przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego zawierający wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, w terminie trzech dni od sporządzenia aktu.**

Jak widać zapisy są ogólne, ale istotny jest fakt, że notariusz zobowiązany jest przesłać wypis z aktu **zawierający wniosek** o wpis do księgi wieczystej. Wniosek ten powinien

zawierać wszystkie dane zdefiniowane w kodeksie postępowania cywilnego. KPC nowelizowany był w roku 2010 – 12 razy, w 2011 – 11 razy, w 2012 – 4 razy.

W artykule 626 § 1. w którym jest mowa o wniosku, ustawodawca nakłada obowiązek składania wniosku o dokonanie wpisu – wniosek składa się na urzędowym formularzu.

Formularz taki zdefiniowany jest w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie określenia wzorów i sposobu udostępniania urzędowych formularzy wniosków stosowanych w sądach rejonowych prowadzących księgi wieczyste w systemie informatycznym z dnia 4 kwietnia 2011 r. (Dz. U. Nr 85, poz. 462). Jak zauważamy, nowy wzór wniosku opracowano w roku 2011. Wzór wniosku mógł rozwiązać wiele problemów, z którymi borykają się rzeczoznawcy majątkowi w zakresie niewystarczających informacji znajdujących się w aktach notarialnych, a następnie w rejestrze cen i wartości nieruchomości, gdzie duża część informacji nie jest przenoszona do rejestru cen i wartości, albowiem albo jest z punktu widzenia ewidencji gruntów i budynków zbędna, albo też przenoszona jest niedbale bądź nie jest przenoszona w ogóle. Należy zauważyć, że czasami rejestr ten nie jest w ogóle prowadzony.

Co zawiera taki wniosek w zakresie działki ewidencyjnej i budynku? Wniosek w stosunku do poprzedniego, zdefiniował jednoznacznie cztery rodzaje nieruchomości.

### WNOSZĘ O ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ DLA:

*Wyraźnie należy zaznaczyć jeden kwadrat odpowiadający treści żądania.*

- NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**
- NIERUCHOMOŚCI BUDYNKOWEJ**
- NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ**
- SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU**

W zakresie **działki ewidencyjnej** wniosek obejmuje:

### OZNACZENIE I OBSZAR (POWIERZCHNIA) NIERUCHOMOŚCI:

#### OZNACZENIE I OBSZAR DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ

(wypełniane tylko w przypadku, gdy przedmiotem żądania jest założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej):

*Jeżeli przedmiotem żądania jest założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej, w skład, której wchodzi kilka działek ewidencyjnych, do wniosku należy obowiązkowo dołączyć formularz „KW-OZN Oznaczenie działki ewidencyjnej”.*

*W polu „Obszar” należy podać nazwę jednostki pola powierzchni gruntów wykazywanych w ewidencji gruntów i budynków.*

1. Ulica:	2. Numer działki:
3. Nazwa lub numer obrębu:	4. Obszar:

W zakresie **budynków** wniosek obejmuje:



**OZNACZENIE I POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU**  
(wypełniane tylko w przypadku, gdy przedmiotem żądania jest założenie księgi wieczystej dla nieruchomości budynkowej lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dotyczącego domu jednorodzinnego):

1. Ulica:	2. Numer budynku:
3. Liczba kondygnacji:	4. Powierzchnia użytkowa (w m <sup>2</sup> ):

W zakresie **lokali** wnioszek obejmuje:

**OZNACZENIE I OBSZAR (POWIERZCHNIA) NIERUCHOMOŚCI (cd.):**

**OZNACZENIE I POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU**  
(wypełniane tylko w przypadku, gdy przedmiotem żądania jest założenie księgi wieczystej dla nieruchomości lokalowej lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu):

*Pole nr 24 należy wypełnić tylko w przypadku, gdy przedmiotem żądania jest założenie księgi wieczystej dla nieruchomości lokalowej.*

5. Ulica:	6. Numer budynku:
7. Numer lokalu:	8. Kondygnacja:
9. Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych (w m <sup>2</sup> ):	
10. Rodzaj i liczba izb wchodzących w skład lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do lokalu:	
11. Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej lub w prawie użytkowania wieczystego i prawie własności wspólnych części budynku:	

Zauważyć należy, że zgodnie z ustawą prawo o notariacie, w której zdefiniowana jest zawartość aktu notarialnego, podstawowym dokumentem, który mógłby utworzyć obowiązek wpisywania do aktu notarialnego informacji niezbędnych w zakresie wystarczającym dla rzeczoznawców majątkowych, jest wniosek o założenie księgi wieczystej bądź wniosek o wpis w księdze wieczystej.

Rozporządzenie definiujące nowe formularze w tym zakresie ukazało się w roku 2011 i nie zmieniło niczego w sensie pozytywnym. Notariusz nie ma ustawowego obowiązku pozyskiwania do aktu notarialnego danych, których potrzebuje rzeczoznawca majątkowy. Trudno jest obecnie powiedzieć, ile lat upłynie, zanim w ewidencji gruntów i budynków znajdzie się pełna informacja w zakresie informacji o budynkach i lokalach. Jak wykazaliśmy w statystykach powyżej, uzyskanych z GUGiK, w chwili obecnej jest zaawansowana niemal symbolicznie.

Trwają prace nad projektem rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (ZSIN).

Zgodnie z artykułem 7a ustawy pgik – Główny Geodeta Kraju inicjuje i koordynuje działania w zakresie tworzenia zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach oraz tworzy i utrzymuje, we współpracy z innymi organami administracji publicznej, infrastrukturę techniczną tego systemu.

Zgodnie z artykułem 24 b ust. 1 Główny Geodeta Kraju miał obowiązek utworzyć zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach przy udziale:

- Ministra Sprawiedliwości,
  - ministra właściwego do spraw administracji publicznej,
  - ministra właściwego do spraw finansów publicznych,
  - ministra właściwego do spraw środowiska,
  - Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego,
  - Prezesa Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.
  - starostów, wojewodów i marszałków województw,
- System ten z definicji ma być **systemem teleinformatycznym**, umożliwiającym w szczególności:

- prowadzenie centralnego repozytorium kopii zbiorów danych ewidencji gruntów i budynków,
- monitorowanie w skali poszczególnych województw oraz całego kraju spójności i jakości zbiorów danych ewidencji gruntów i budynków,
- wymianę danych w formie dokumentów elektronicznych między ewidencją gruntów i budynków a innymi rejestrami publicznymi, takimi jak: księga wieczysta, państwowy rejestr granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju, krajowy rejestr urzędowy podziału terytorialnego kraju, krajowy rejestr urzędowy podmiotów gospodarki narodowej, krajowy system ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności, w zakresie niezbędnym do prowadzenia tych rejestrów publicznych, a także przekazywanie w formie dokumentów elektronicznych zawiadomień o zmianach danych, dokonywanych w poszczególnych rejestrach publicznych, mających znaczenie dla innych rejestrów publicznych włączonych do zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach,
- weryfikację zgodności danych ewidencji gruntów i budynków z danymi zawartymi w: księgach wieczystych, Powszechnym Elektronicznym Systemie Ewidencji Ludności, krajowym rejestrze urzędowym podmiotów gospodarki narodowej oraz krajowym rejestrze urzędowym podziału terytorialnego kraju, a także pozyskiwanie danych zawartych w tych rejestrach na potrzeby ewidencji gruntów i budynków,
- przeprowadzanie analiz przestrzennych na zbiorach danych ewidencji gruntów i budynków obejmujących obszary większe niż jeden powiat.

Organy wymienione powyżej, we współpracy z Głównym Geodetą Kraju mają obowiązek zapewnić rozwiązania techniczne umożliwiające dostęp, za pośrednictwem zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach, do danych zawartych w prowadzonych przez te organy rejestrach publicznych.

Realizacja zadań wymienionych w artykułach powyżej będzie dla rzeczoznawcy sytuacją idealną. Dane znajdujące się w rejestrach publicznych, będących w posiadaniu wymienionych powyżej organów, powinny być zintegrowane i jednolite.



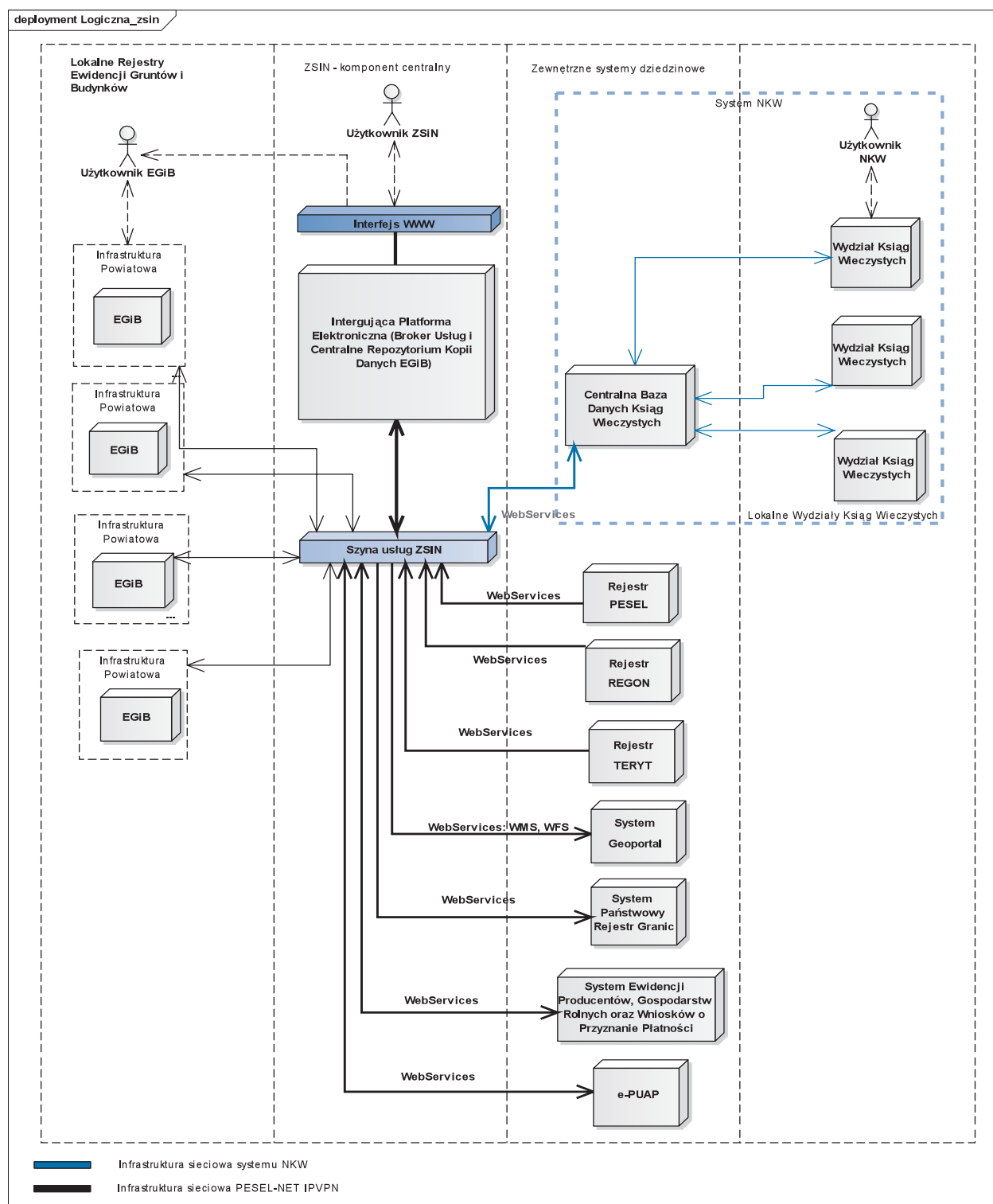
W Głównym Urzędzie Geodezji i Kartografii zgodnie z nałożonym obowiązkiem powstał projekt rozporządzenia w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach opracowany na podstawie upoważnienia zawartego w art. 24b ust. 4 ustawy pgik.

Projekt określa:

- a. sposób, tryb i standardy techniczne tworzenia i prowadzenia zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach,

- b. treść, formę i sposób przekazywania zawiadomień o zmianach danych, dokonywanych w poszczególnych rejestrach publicznych, mających znaczenie dla innych rejestrów publicznych włączonych do zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach.

Poniższy schemat zawarty w projekcie Rozporządzenia ZSIN ukazuje założenia działania systemu:





Projekt liczy 189 stron. Był szeroko dyskutowany w środowisku, gdzie wzbudzał wiele kontrowersji. Wdrożenie ZSIN dla całego (100 proc.) terytorium kraju byłoby stanem dla wszystkich pożądanym, w tym dla rzeczoznawców majątkowych.

Należy zauważyć, że sam projekt niewiele zmieni dla zaawansowanych rzeczoznawców, jeżeli nie zostaną wprowadzone jednolite przepisy określające znaczenie pewnych definicji np. powierzchni zabudowy, powierzchni użytkowej, itd. oraz nie będzie egzekwowany obowiązek ich prowadzenia przez organy prowadzące ewidencję gruntów i budynków. Należy zatem ujednoczyć zakres danych objętych w EGiB – w tym RCiWN, ZSIN i w aktach notarialnych.

### Wnioski

1. Z dołączonych statystyk z zakresu ewidencji gruntów i budynków wynika, że dla uzyskania pełnych danych w zakresie egib potrzeba wiele lat i ogromnych nakładów finansowych.
2. Należy ujednoczyć zakres danych objętych RCiWN, ZSIN i Aktami Notarialnymi.
3. Należy wprowadzić bezwzględny obowiązek prowadzenia przez starostwa RCiWN.
4. Należy przeanalizować zasadność przekazywania wyciągów z operatów szacunkowych, a w przypadku podtrzymania obowiązku sporządzania takiego wyciągu, należy opracować prawnie obowiązujący wzorzec dla każdego rodzaju nieruchomości, który zawierałby pełne i przydatne informacje w procesie sporządzania operatu szacunkowego bądź ewentualnie w procesie opracowywania powszechnej taksacji nieruchomości.
5. Pozytywnie ocenia się wprowadzenie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach, ponieważ z jednego źródła będzie można uzyskać dużo informacji niezbędnych dla potrzeb rzeczoznawcy majątkowego.
6. W celu uzyskania pełnej informacji o obrotach nieruchomościami w zakresie powierzchni zabudowy, powierzchni użytkowej, roku budowy, ilości budynków na nieruchomości i pełnym opisie każdego budynku, ilości izb w lokalu, ilości lokali w budynku, itp. konieczna jest zmiana ustawy o notariacie zobowiązująca notariuszy do wpisywania pełnych informacji w tym zakresie w akcie notarialnym i przekazywania do sądów i organów prowadzących egib.

Podsumowując: według autorów, w świetle obecnie obowiązujących przepisów prawa, podstawowa droga do pozytywnych zmian w tym zakresie, przynoszących wymierne korzyści wielu rejestrom publicznym, w tym zintegrowanemu systemowi informacji o nieruchomościach i ewidencji gruntów i budynków (RCiWN jako składnikowi tej ewidencji) wiedzie przede wszystkim poprzez ustawę prawo o notariacie.

Jednocześnie niezbędne jest pilne ujednoczenie zakresu informacji w poszczególnych rejestrach publicznych w zakresie nieruchomości.

### Bibliografia

- [www.sejm.gov.pl](http://www.sejm.gov.pl)
- [http://bip.msw.gov.pl/portal/bip/218/19828/Projekt\\_rozporzadzenia\\_Rady\\_Ministrow\\_w\\_sprawie\\_zintegrowanego systemu\\_informacji.html](http://bip.msw.gov.pl/portal/bip/218/19828/Projekt_rozporzadzenia_Rady_Ministrow_w_sprawie_zintegrowanego systemu_informacji.html)
- *Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 193)*
- *Ustawa o Gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z dnia 19 maja 2010 r. (Dz. U. Nr 102, poz. 651)*
- *Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 29 marca 2001 r. (Dz. U. Nr 38, poz. 454).*
- *Projekt Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach.*
- *Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. (Dz. U. Nr 207, poz. 2109)*
- *System Katastralny w Polsce – opracowanie GUGiK – stan na dzień 29.12.2011*
- *Prezentacja Głównego Geodety Kraju – Jolanty Orlińskiej na 3. Kongresie Katastralnym (w zakresie statystyk)*

### English summary

This report analyzes the regulations of the draft of the directive concerning the integrated system of real estate information (Polish abbr. ZSIN). As a result of the analysis, the question arises whether the proposed provisions of the directive will change the manner, procedures and technical standards for creating and maintaining an integrated system of information concerning the real estate, and in particular, with respect to the quality, reliability and availability of The Register of Prices and Values for Real Estate.

The authors carry out the analysis of this Register pursuant to the current regulations and their implementation by the county authorities. The objections of the real estate valuers are generally known as regards the quality and the content of The Register of Prices and Values for Real Estate taking into consideration the professional responsibility which rests upon them and being the result of using the above-mentioned Register.

The authors carry out the analysis of the provisions of the draft Directive in terms of its impact on improving both the quality and content of the Register of Prices and Values for Real Estate. They propose solutions that fundamentally improve the functionality of the Register and or upgrade its characteristics to those of a public register.

Autorzy są członkami Stowarzyszenia Geodetów Polskich.

**Recenzja prof. Ryszard Cyerman.**

# ZAKRES ANALIZY RYNKU A CEL I PRZEDMIOT SZACOWANIA – TEORIA I PRAKTYKA

Iwona Foryś

## Wstęp

Konieczność przeprowadzenia analizy rynku w procesie szacowania wartości nieruchomości wynika zarówno z przepisów prawa jak również przesłanek praktycznych, które uzasadniają konieczność znajomości rynku nieruchomości i zjawisk na nim występujących. Rzeczoznawca majątkowy ocenia rynek nieruchomości aby zdefiniować rynek lokalny dla danego rodzaju nieruchomości. Wyodrębnia również czynniki, które determinują wspomnianą lokalność oraz wydzielają dany obszar z przestrzeni. Są to także czynniki, które wpływają na rozwój analizowanego rynku, jego stan i perspektywy.

Prawidłowa analiza rynku nieruchomości i jej zakres, są uzależnione od celu jakiemu ma służyć. Inny zakres i narzędzia analityczne obejmuje badanie przyczyn, które leżą u podstaw zaistniałych faktów rynkowych, a inne gdy znając przyczyny oceniamy ich potencjalne skutki na rynku. W pierwszym przypadku prowadzimy klasyczną analizę rynku, stawiamy diagnozę a następnie prognozujemy dane zjawisko rynkowe. W drugim przypadku konstruujemy możliwe do uzyskania scenariusze, prognozujemy przyszły stan rynku, czyli przesunięte w czasie efekty oddziaływania przyczyn.

## Rynek nieruchomości – przegląd wybranych definicji

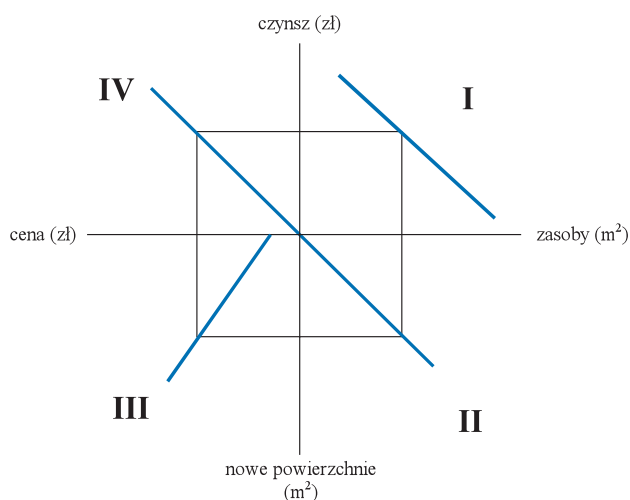
Istotnym punktem wyjścia dla poprawnej analizy jest przyjęcie jednej z dostępnych w literaturze definicji rynku nieruchomości, czynników istotnych dla badanego segmentu rynku. Teoria ekonomii lokuje rynek nieruchomości w analizie rynku czynników produkcji, które stanowią: praca, ziemia i kapitał. Nieruchomość jest zarówno dobrem wytworzonym, ale sama również przyczynia się do produkcji innych dóbr lub usług. Takie ujęcie rynku nieruchomości może być przydatne w analizach nieruchomości generujących dochód lub wówczas gdy generują dochód pośrednio wchodząc w skład przedsiębiorstwa, czyli nieruchomości produkcyjnych.

Rynek to także zespół warunków, które doprowadzają do kontaktu pomiędzy kupującymi i sprzedającymi w procesie wymiany dóbr i usług. Jednak współczesny system rynkowy jest tak złożony, że w miejsce indywidualnych uczestników rynku coraz większą rolę odgrywają na nim zarówno pośrednicy jak również korporacje, które dysponując skoncentrowanym kapitałem, nadają kierunek rozwoju rynku nieruchomości. Analiza mechanizmów rynkowych wymaga wówczas uwzględnienia sposobu finansowania nierucho-

mości oraz oceny roli jaką na rynku odgrywają główni gracze. Takie podejście do rynku nieruchomości ułatwia analizy w procesach inwestycyjnych.

Warunki, w jakich przebiega wymiana należy odnieść do okoliczności zawierania transakcji, wpływających na jej efekt również pośrednio, poprzez ograniczenia prawne narzucające formy realizacji umowy, czynniki społeczne czy gospodarcze wpływające na wybór danych towarów lub usług, czy też dokonywanie transakcji w warunkach zwiększonej podaży lub popytu. Nowa ekonomia instytucjonalna dodatkowo podkreśla istotny wpływ rozwiązań instytucjonalnych na kształtowanie się warunków w jakich odbywają się procesy gospodarcze<sup>1</sup>. Są to zestawy ograniczeń zachowań w postaci zasad i regulacji, procedur oraz norm zachowań podmiotów rynkowych. Określenie wartości rynkowej nieruchomości wymaga oceny wpływu wspomnianych czynników na decyzje i wybory konsumentów.

Rynek nieruchomości to aktywa i usługi, które wiąże zaproponowany przez D. DiPasqual'a oraz W. C. Wheaton'a schemat *four quadrant diagram*<sup>2</sup>. Układ czterech pól (rys. 1) podzielony pionową osią przedstawia odpowiednio rynek użytkowników (kwadrat I i II) oraz rynek aktywów dla właścicieli (kwadrat III i IV).



Rys. 1. Rynek nieruchomości w podziale na rynek użytkowników i rynek aktywów

Rynek użytkowników nieruchomości to rynek konsumpcji istniejących zasobów, zależny od wielkości tych zasobów oraz dostępności mierzonej wysokością czynszu. Popyt na



rynku najmu (pole I) uzależniony jest od wysokości czynszu oraz sytuacji gospodarczej najemców. Rynek w części usług dąży do ustalania równowagi pomiędzy popytem ( $D$ ), który jest funkcją czynszu i kondycji ekonomicznej użytkowników ( $E$ ), a podażą zasobów nieruchomości ( $S$ ):

$$D(R, E) = S \quad (1)$$

Kondycja ekonomiczna użytkowników jest najczęściej funkcją determinant popytu na usługi danego typu nieruchomości (PKB per capita, dochód rozporządzalny, czynniki demograficzne, a w przypadku firm mierniki finansowe działalności). Podaż nieruchomości na rynku jest wynikiem nowych inwestycji na rynku budowlanym ( $C$ ) skorygowanych stopą ubytków ( $\delta$ ) nieruchomości:

$$S = \frac{C}{\delta} \quad (2)$$

Przyrost nowych powierzchni ( $\Delta S$ ) jest różnicą pomiędzy nowymi inwestycjami a istniejącymi zasobami, z uwzględnieniem wspomnianej stopy ubytków ( $\delta$ ):

$$\Delta S = C - \delta \cdot S \quad (3)$$

Efekty inwestycyjne na rynku budowlanym są zależne od kosztów budowy. Poziom nowych zasobów ( $C$ ) jest poziomem, przy którym ich cena zrówna się z kosztami odtworzenia (budowy):

$$P = f(C) \quad (4)$$

Cena zasobów nieruchomości ( $P$ ) ustalana jest w polu czwartym, na podstawie wysokości możliwego do uzyskania czynszu ( $R$ ) generowanego w polu pierwszym:

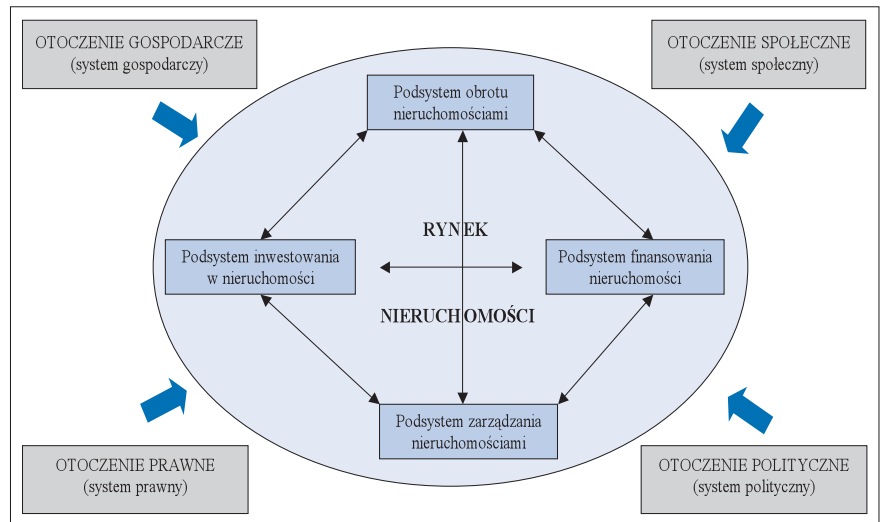
$$P = \frac{R}{i} \quad (5)$$

gdzie ( $i$ ) jest stopą kapitalizacji, wyznaczaną jako iloraz rocznego dochodu operacyjnego netto z nieruchomości oraz nakładów kapitałowych koniecznych do pozyskania nieruchomości. Przedstawiony model zakłada, że każda nieruchomość w analizowanym segmencie rynku może być potencjalnie źródłem dochodów dla właściciela, a wskazane zależności określają zmienne, które decydują o kondycji rynku, a tym samym są istotne z uwagi na szacowaną wartość rynkową nieruchomości i wymagają oceny przez rzeczoznawcę majątkowego.

Współcześnie coraz częściej rynek nieruchomości określany jest jako proces albo system. Pierwsze podejście pozwala ocenić dynamikę zjawisk charakteryzujących mechanizmy rynkowe. Stąd rynek nieruchomości postrzegany jako proces umożliwia badanie tempa i kierunku rozwoju rynku w zależności od czynników determinujących rozwój tego rynku. Ujęcie systemowe wskazuje na uporządkowanie rynku, zidentyfikowanie

wszystkich elementów systemu i ich wzajemnych powiązań, a co za tym pozwala na większą przewidywalność poszczególnych stanów systemu. Takie ujęcie skłania do szukania siły powiązań pomiędzy składowymi systemu.

Systemowe podejście do rynku nieruchomości zaproponował M. Bryx<sup>3</sup>, w którym rynek nieruchomości obejmuje podsystem obrotu nieruchomościami, podsystem finansowania nieruchomości, podsystem zarządzania nieruchomościami oraz podsystem inwestowania w nieruchomości (rys. 2).



Rys. 2. Rynek nieruchomości jako system

Rynek nieruchomości jako system działa w otoczeniu systemu gospodarczego, społecznego, prawnego i politycznego. Pokazanie wzajemnych relacji pomiędzy podsystemami i ich związkami z otoczeniem w postaci schematu nie oddaje natężenia tych zjawisk oraz wpływu poszczególnych ogniw systemu na rozwój całości. Zależności i sprzężenia pomiędzy podsystemami zmieniają się w czasie, mają inny wymiar w analizie rynku nieruchomości jako całości, a inne związki są decydujące w analizie poszczególnych segmentów czy rynków rodzajowych. Siłę tych związków oraz kierunek relacji i sprzężeń pomiędzy podsystemami rynku nieruchomości, oraz rynkiem i jego otoczeniem można uchwycić wykorzystując metody ilościowe. Służą temu liczne narzędzia i modele ekonometryczne.

Rynek nieruchomości jest rynkiem niejednorodnym, stąd konieczność wprowadzania segmentacji na rynki rodzajowe. Jednak rynki te często wiążą wspólne czynniki tworzące otoczenie społeczne, gospodarcze, prawne czy polityczne.

Rynek nieruchomości jest rynkiem niedoskonałym, ponieważ nie spełnia postulatów przejrzystości, o czym decyduje brak pełnej i dostępnej informacji o cenach rynkowych nieruchomości, brak racjonalności dokonywanych wyborów, co oznacza, że niejednokrotnie czynniki pozacenowe są przesłanką wyborów dokonywanych na tym rynku. Ostatni postulat oznacza konieczność uwzględniania w procesie szacowania preferencji nabywców, kierujących się modą, powielaniem wzorców. Szukamy więc wyborów typowych, a to



skłania do jakościowych analiz zachowań uczestników obrotu i pomiaru zjawisk rynkowych na skalach słabych. Podobne problemy stwarza brak jednorodności dóbr na rynku nieruchomości, co powoduje, że nie ma nieruchomości identycznych a jedynie podobne. Fakt ten zmusza rzeczoznawców majątkowych każdorazowo na etapie szacowania do definiowania skali podobieństwa obiektów.

Podobieństwo obiektów należy utożsamiać z brakiem różnic w zestawie cech obiektów przyjętych do analizy albo istnieniem jednolitej skali przekształcenia obiektów w podobne<sup>4</sup>. Potocznie są to obiekty najmniej się różniące, czyli różniące się najmniejszą liczbą cech spośród zestawu wybranych cech porównawczych decydujących o ich wartości rynkowej. W skrajnej sytuacji obiekty porównawcze z uwagi na wybrany zestaw cech mogą być „takie same” lub „identyczne” ale nigdy nie „te same” czyli tożsame. W procesie wyceny obiekty „identyczne” powinny mieć oszacowaną tą samą wartość rynkową. Jednak w rzeczywistości nieruchomości nie są identyczne, chociaż porównywane z uwagi na określony zestaw cech mogą stwarzać takie wrażenie. Często jednak cechy różnicujące obiekty są na tyle subtelne lub są odbiciem tak indywidualnych preferencji nabywców, których rzeczoznawca majątkowy nie jest w stanie wyspecyfikować, że pozostaje zwrócenie jedynie uwagi na „niemierzalne czynniki” wpływające na rozbieżność cen transakcyjnych.

Biorąc pod uwagę różne warunki zawierania transakcji, w tym także cechy nieruchomości, można rynek nieruchomości klasyfikować według różnych kryteriów, a tym samym określać, w zależności od celu szacowania, również zakres przestrzenny. Zasięg rynku lokalnego będzie się zmieniał wraz z celem, z powodu którego rynek jest wydzielany oraz cech porównawczych właściwych dla danego rodzaju nieruchomości i wspomnianego otoczenia rynku.

### **Proces analizy rynku nieruchomości w wycenie – metody naukowe czy intuicja?**

Istotnym punktem wyjścia dla poprawnej analizy jest przyjęcie jednej z dostępnych metod gromadzenia i przetwarzania informacji. W przypadku pojedynczych obserwacji, wybieranych tendencyjnie, nie jest zachowany losowy charakter obserwowanej próby, a tym samym nie można mówić o stochastycznym charakterze obserwowanych powiązań i zależności. Nie wolno więc uogólniać wykrytych związków na ogół podmiotów na rynku, uznając powtarzalność i częstość występowania badanych związków.

Zbieranie i przetwarzanie informacji powinno być podporządkowane celowi badania, a w przypadku szacowania nieruchomości cel badania jest zdeterminowany zarówno przez cel i przedmiot wyceny, jak również rodzaj szacowanej wartości. Proces analizy rynku<sup>5</sup> obejmuje obserwację rzeczywistości, poszukiwanie współlistnienia zjawisk, ustalenie charakteru zależności (celowe czy przyczynowo-skutkowe). Etap ten pozwala na zbudowanie modelu opisującego rzeczywi-

stość rynkową, na podstawie którego można również budować prognozy zjawisk rynkowych. Jednak w wielu przypadkach decyzje na rynku nieruchomości są podejmowane nie na podstawie omówionego procesu lecz na podstawie doświadczenia, intuicji albo przypadku. Czy dotyczy to również ocen rynku nieruchomości prowadzonych przez rzeczoznawców majątkowych?

Doświadczenie oraz ciągła obserwacja zjawisk rynkowych uprawniają rzeczoznawców do formułowania opinii o rynku nieruchomości, zwłaszcza gdy dotyczy ona rynku lokalnego, na którym pracuje rzeczoznawca majątkowy – ekspert tego rynku. Typowa analiza obejmuje wielkość i dynamikę rynku oraz jego wybranych segmentów, analizę aktualnej sytuacji, w tym kluczowe wydarzenia, główne trendy na rynku, oczekiwania uczestników obrotu oraz ocenę zachowań podmiotów – głównych graczy. Na tej podstawie rzeczoznawcy oceniają również perspektywy rynku nieruchomości i potencjalne ryzyka. Jednak uogólnienie zaobserwowanych faktów i zjawisk wymaga stosowania uprawnionych metod, w tym metod statystycznych. Stąd filozofia prawidłowych analiz rynkowych polega nie tylko na gromadzeniu licznych informacji, ale przede wszystkim na dysponowaniu odpowiednimi narzędziami do ich przetwarzania, tak aby uzyskać wiarygodny obraz badanego rynku.

Rzeczoznawca majątkowy styka się w swoich badaniach z wieloma przypadkami nieruchomości i zjawisk rynkowych opisanych cechami mierzonymi na skalach słabych, które najczęściej są subiektywnym opisem badacza lub subiektywnym odczuciem badanego. Są to cechy, które istotnie wpływają na kondycję rynku ale są też najmniej uchwytnie dla badacza.

Identyfikacji wspomnianych cech (charakterystyk, atrybutów) służą metody badań jakościowych. Punktem wyjścia do każdego badania i analizy jest cel, który ma zostać osiągnięty. Najczęściej przesłanką prowadzonych analiz rynkowych jest poszukiwanie odpowiedzi na bardzo szczegółowe pytania, np. czy w dalszym ciągu preferowane jest łączenie kuchni z pokojem dziennym, ale bywają również szersze zagadnienia. Prawidłowe zdefiniowanie celu badania pozwoli uniknąć starty czasu, nakładów pracy i nakładów finansowych na gromadzenie zbędnych informacji.

Kolejnym krokiem jest zgromadzenie niezbędnych informacji. Zazwyczaj najdokładniejsze są badania bezpośrednie np. przeprowadzane przez zawodowego ankietera, ale te są zarazem najdroższe. Z drugiej strony najtańsze badania, np. z udziałem mediów, mogą być niedokładne, niepełne czyli o mniejszej wartości poznawczej.

Niedocenione są przez rzeczoznawców metody czerpane z teorii badań marketingowych, a wśród nich metoda delficka, burza mózgów, intuicja czy metoda porównawcza. Pierwsza z nich nazywana często metodą „ekspertów” oznacza zbieranie informacji na temat interesujący badacza od grupy wytypowanych w danej dziedzinie ekspertów, co odbywa się zazwyczaj w formie ankiety rozsyłanej ekspertom i weryfikacji przez nich wyników ostatecznych ankiety.



Formę bardziej bezpośrednią przybiera „burza mózgów” czyli dyskusja na dany temat grupy wybranych osób, zgromadzonych w jednym miejscu i prowadzona przez moderatora. Metoda wykorzystująca intuicję jest stosowana najczęściej w prognozowaniu przyszłości, a polega na zbieraniu indywidualnych opinii osób podejmujących na danym rynku decyzje. W metodzie tej wychodzi się z założenia, że te subiektywne odczucia praktyków skłaniają ich do określonych decyzji, a te w konsekwencji wpływają na rynek. Metoda porównawcza to szukanie rozwiązań i odpowiedzi w doświadczeniach z przeszłości.

Wiele z metod badań jakościowych wykorzystuje jako narzędzie zbierania informacji badanie ankietowe, zwłaszcza gdy interesuje nas opinia czy postawa jakiejś grupy osób (tzw. respondentów). Ankieta może być ustna (tzw. wywiad) lub pisemna (wówczas zawiera część tzw. objaśnień). Mimo, że nie ma standardu sporządzania takiego kwestionariusza, to można jednak określić kilka zasad, którymi należy się kierować. Całość (jak i poszczególne pytania) powinna być czytelna, zrozumiała i krótka, aby nie wywołać u ankietowanego zniecierpliwienia. Pytań powinno być mało, a najlepszą konstrukcją mają pytania z jednoznacznymi odpowiedziami. Pytania powinny stanowić logiczną całość, nie być dla ankietowanych krępujące oraz zawierać pytania kontrolne, które potwierdzi prawdziwość odpowiedzi na najważniejsze pytania. W praktyce pojawiają się również pytania otwarte, wymagające odpowiedzi sformułowanej przez ankietowanego. Jednak z uwagi na proces opracowania wyników ankiety nie powinno być ich zbyt dużo. Można również poprosić o uszeregowanie czy nadanie wag danemu zjawisku przez ankietowanego. Tę formułę często wykorzystuje się w analizach rynku nieruchomości. Przed rozpowszechnieniem ankiety warto sprawdzić ją na próbie (na przykład kilku najbliższych współpracownikach) aby przetestować poprawność kwestionariusza i ewentualnie na tym etapie dokonać jeszcze niezbędnych poprawek, zanim zostaną poniesione koszty badania właściwego. Na koniec pozostaje oczywiście opracowanie wyników i ich prezentacja np. w formie graficznej, na co pozwala dostępne oprogramowanie w podstawowych pakietach obliczeniowych.

Wspomniane metody są jak najbardziej zasadne w szeroko pojętych analizach rynkowych, zwłaszcza gdy ocenie podlega również otoczenie rynku nieruchomości

## Warsztat obliczeniowy rzeczoznawcy majątkowego

Każda analiza zjawiska w otaczającym świecie staje się bardziej przekonująca, uporządkowana gdy poparta jest charakterystyką liczbową. Cytowany w pracach ekonomistów Lord Kelvin zauważył „...często mówią, że kiedy możesz mierzyć to, o czym mówisz i wyrazić to w liczbach, już coś o tym wiesz, lecz kiedy nie możesz mierzyć to, o czym mówisz i wyrazić w liczbach, twoja wiedza jest niedostateczna, niewielka i niedoskonata”<sup>6</sup>. Profesjonalna analiza, obok wła-

nych spostrzeżeń, wymaga rzetelnych analiz opartych na mierzeniu wspomnianych zależności w konkretnych warunkach, w których dane zjawiska występują. Im dokładniejsze badania ilościowe wspomnianych zjawisk tym efektywniej można wykorzystać zaobserwowane prawidłowości czy znane prawa ekonomiczne. Nie wszystkie prawa ekonomiczne sprawdzają się w określonej rzeczywistości, co jest zazwyczaj wynikiem niespełnienia wszystkich wymaganych założeń. Prawa ekonomiczne uwiadcniają się w warunkach wielokrotnego powtarzania się zdarzeń, czyli w zjawiskach masowych. Jednak wskazanie, że założenia są spełnione pozwala na wykorzystanie znanego prawa w praktyce<sup>7</sup>.

Każdą analizę wybranego segmentu rynku nieruchomości powinna poprzedzać analiza otoczenia tego rynku, a więc czynników demograficznych, gospodarczych oraz lokalnych uwarunkowań prawnych czy instytucjonalnych, o których wspomniano wcześniej. Natomiast prowadząc badania dla konkretnej zbiorowości, zazwyczaj rozpoczyna się rozważania od analizy struktury tej zbiorowości (transakcji rynkowych, gospodarstw domowych, cen transakcyjnych, ofert itp.). Wspomniana analiza struktury (budowy badanej zbiorowości) opiera się o wyznaczone podstawowe charakterystyki opisowe cech ilościowych jak również jakościowych danego zjawiska. Ich zastosowanie (przynajmniej kilku wielkości) daje możliwość wychwycenia zasadniczych cech badanej zbiorowości. Można również wykorzystać formę graficzną czyli rozkład empiryczny danej cechy.

Zauważone prawidłowości można zweryfikować kolejnymi miarami. Najczęściej są to miary, które pozwalają określić:

- przeciętny rozmiar występujący wartości cechy (miary położenia),
- rozmieszczenie wariantów cechy w zbiorze (momenty),
- granice obszaru zmienności, w których wahają się wartości cechy (miary zmienności),
- określenie w jakim stopniu wartości odbiegają od idealnej symetrii (miary symetrii)
- skupienia wartości cechy i spłaszczenia w stosunku do krzywej normalnej rozkładu.

W każdej z wymienionych grup rzeczoznawca ma do dyspozycji wiele miar, z których kilka jest dość łatwych do interpretacji. W grupie pierwszej znajdują się wartości przeciętne, które obejmują średnie (arytmetyczna, geometryczna, harmoniczna, kwadratowa) oraz przeciętne pozycyjne (medianę, dominantę i kwartyle). Średnią arytmetyczną posługujemy się gdy w zbiorze danych (szeregu) każda wartość powtarza się tylko jeden raz (lub jednakową liczbę razy) albo w szeregach dynamicznych. Gdy warunek ten nie jest spełniony stosujemy średnią ważoną, w której wagami są poszczególne liczebności występowania danej wartości. Miary pozycyjne wskazują na „pozycję” danej wielkości w uporządkowanym szeregu danych. Mediana jest wartością środkową, bo odcina dokładnie 50% zbiorowości, która ma wartości poniżej mediany i 50% wartości powyżej mediany. Kwartyle lub percentyle pełnią tą samą rolę. Kwartył pierwszy odcina 25%





zbiorowości, trzeci natomiast 75%. Percentyle mogą mieć z góry zadaną wielkość, dzięki czemu odcinamy z rozkładu obserwacje odstające.

Rozbieżność pomiędzy średnią a medianą wskazuje na asymetryczność rozkładu, im jest ona większa tym mniej jesteśmy uprawnieni do korzystania z średniej arytmetycznej. Pomocne do analizy są wtedy współczynnik asymetrii i współczynnik skośności (mówi czy wykres jest wysmukły, czy spłaszczony). Im bardziej wysmukły wykres tym więcej transakcji skupionych jest wokół wartości środkowej a mniej na brzegach. Asymetrię rozkładu potwierdza kurtoza (współczynnik asymetrii), która im bardziej odbiega od zera tym większą asymetrię ma rozkład. Gdy różnica dominanty i mediany jest dodatnia wtedy asymetria jest lewostronna, gdy omawiana różnica jest ujemna, wówczas jest to asymetria prawostronna.

W analizie rynku ważne są również miary zmienności, które pozwalają na zbadanie zróżnicowania wartości cechy w badanej zbiorowości, czyli stopnia w jakim cechy odbiegają od wartości średniej. Najprostszą miarą jest rozstęp, czyli różnica pomiędzy wartością największą i najmniejszą. Oczywiście są również miary bardziej skomplikowane jak odchylenie przeciętne czy wariancja. Im większa wartość każdej z nich, tym większe zróżnicowanie badanej cechy i odległość poszczególnych wariantów od średniej.

Dopełnieniem przedstawionych narzędzi analitycznych wykorzystywanych do analiz na rynku nieruchomości jest badanie współzależności zjawisk. Badanie to polega na wykrywaniu i mierzeniu wzajemnych powiązań pomiędzy zjawiskami występującymi na rynku nieruchomości i w jego otoczeniu. Wykrycie tych powiązań nie jest sprawą prostą i niedoświadczony analityk napotka na trudności w zidentyfikowaniu rzeczywiste istotnych powiązań pomiędzy czynnikami decydującymi o zjawiskach, które mają miejsce na rynku nieruchomości. W szczególnych przypadkach warto zastanowić się i wyjaśnić dlaczego powszechnie uznana zależność nie sprawdza się lokalnie, jakie są przyczyny odstępstw od reguły rynkowej.

Trudności w wyodrębnieniu powiązań pomiędzy zjawiskami wynikają z faktu, że nigdy nie są to jednoznaczne związki pomiędzy dwiema wyizolowanymi zmiennymi. Zazwyczaj na badane zjawisko wpływa z różnym natężeniem wiele czynników. Niemniej jednak należy podejmować próby znalezienia chociażby tych najprostszych powiązań i siły ich oddziaływania na badane zjawisko. Dla uproszczenia, badanie współzależności zmiennych można ograniczyć na początku do dwóch zmiennych, z których jedną określa się jako zmienną zależną, a drugą jako zmienną niezależną. Oczywiście, formułując wnioski należy pamiętać, że współwystępowanie dwóch zjawisk może być efektem działania na nie trzeciego czynnika. Najczęściej w praktyce spotykamy się z analizą współzależności wielu cech (wielu zmiennych), które nie są od siebie wyizolowane ale wzajemnie się warunkują.

Badaniem zależności pomiędzy zmiennymi zajmuje się dział statystyki zwany teorią korelacji i regresji. Rozróżnia się w niej dwa rodzaje zależności: funkcyjną i stochastyczną. Za-

leżność funkcyjna oznacza, że zmiana wartości jednej zmiennej powoduje ściśle określoną (funkcyjną) zmianę wartości drugiej zmiennej. Zależność stochastyczną definiuje się za pomocą pojęć z rachunku prawdopodobieństwa – zależność między dwiema losowymi zmiennymi polega na tym, że wraz ze zmianą jednej z nich (pod wpływem czynników losowych) zmienia się rozkład prawdopodobieństwa drugiej zmiennej. Szczególnym wariantem tej zależności jest zależność korelacyjna. Taka zależność występuje wtedy gdy mamy do czynienia z cechą mierzalną, a jej rozkład można wyrazić w formie charakterystyk liczbowych. Na tej podstawie możemy określić w przybliżeniu jak zmieni się wartość jednej cechy (zmiennej  $Y$  zależnej) w zależności od cechy drugiej ( $X$  zmiennej niezależnej). Taka analiza pozwala wykryć odpowiednią zależność przyczynową, natomiast nie jest jednoznaczna z zależnością przyczynowo – skutkową. Ponieważ dość często zdarzają się zależności pozorne (szczególnie gdy zestawiamy dwie cechy nie mające z merytorycznego punktu widzenia ze sobą żadnych powiązań) ważne jest, aby analiza ilościowa była poparta analizą jakościową i wiedzą ekspercką z rynku nieruchomości.

Przeprowadzona wcześniej analiza jakościowa powinna na podstawie przesłanek merytorycznych wskazać, czy jest możliwy logiczny związek pomiędzy rozpatrywanymi cechami, natomiast analiza ilościowa powinna odpowiedzieć na pytanie jaka jest siła i kierunek tego związku. Jeżeli jednak zależność jest nieistotna w analizowanym przypadku i na konkretnym rynku, to ważna jest odpowiedź, dlaczego ten konkretny rynek zachowuje się inaczej niż rynki w innych miastach. Prawidłowa analiza korelacji wymaga spełnienia dwóch silnych założeń:

- wartości wybranych cech mają rozkład normalny,
- obserwacje są stochastycznie niezależne (tzn. wartość poszczególnych obserwacji nie zależy od wartości poprzednich lub następujących obserwacji).

Najprostszą metodą przedstawienia współzależności zjawisk jest umieszczenie wartości wybranych cech na jednym wykresie i obserwacja jak zmienia się wykres jednej zmiennej na tle drugiej zmiennej np. gdy cena spada czy zawsze jest to równoległe zjawisko ze sprzedażą mieszkań o dużej powierzchni. Często jednak taka analiza jest niejednoznaczna, wówczas można sięgnąć po formuły matematyczne, przy użyciu których korelację można wyrazić za pomocą: funkcji regresji, współczynnika korelacji czy tablic korelacyjnych.

Funkcja regresji to opisanie za pomocą wzoru funkcji (np. liniowej) zależności pomiędzy zmienną zależną ( $Y$ ) a zmienną niezależną ( $X$ ). W efekcie naniesienia na wykresie punktów o współrzędnych  $(x, y)$  otrzymujemy tzw. smugę czyli charakterystyczne skupienie punktów. Daje ona uproszczony obraz zależności pomiędzy zmiennymi ale pozwala również na dopasowanie do niej wykresu funkcji (równania regresji). Takie dopasowanie funkcji może być wykonane „na oko” na podstawie kształtu smugi a formalnie wykonuje się je za pomocą metod matematycznych. Wybór funkcji najlepiej



dopasowanej do analizowanych danych należy uzależnić od współczynnika determinacji  $R^2$ , który mieści się w przedziale  $<0; 1>$ . Im bliżej jedności znajduje się uzyskany współczynnik tym dopasowanie funkcji jest lepsze.

Sposobem na wyznaczenie siły i kierunku korelacji jest obliczenie współczynnika korelacji, a w przypadku wielu zmiennych tablicy korelacyjnej. Współczynnik korelacji liniowej powinien mieścić się w przedziale  $<-1, 1>$ , im bliższy jest jedności (ze znakiem plus lub minus) tym silniejszy jest związek pomiędzy zmiennymi. Gdy współczynnik przyjmuje wartość zero oznacza to brak pomiędzy zmiennymi korelacji (zależności) liniowej. Dla cech jakościowych (czyli tych, którym można nadać rangi) wyznacza się współczynnik korelacji rang Spearmana. Można również wyznaczyć współczynniki dla zależności krzywoliniowych oraz współczynniki w przypadku wielu zmiennych.

Metody analizy zjawisk w czasie opierają się na zmianie pewnych wskaźników w kolejnych okresach. Wskaźniki te mogą przybrać formę wskaźników natężenia lub wskaźników struktury. W pierwszym przypadku analizujemy stosunek dwóch różnych wielkości ale pozostających w związku logicznym. Natomiast gdy badamy część rynku w kontekście całości, wówczas mamy na myśli wskaźniki struktury. Pozostają jeszcze mierniki dynamiki, określane mianem przyrostów. Z przyrostami absolutnymi mamy do czynienia gdy posługujemy się różnicą pomiędzy dwiema wartościami w kolejnych okresach. Można również posłużyć się przyrostem względnym, gdy badamy iloraz przyrostu absolutnego oraz wartości z okresu poprzedniego. W praktyce często używa się również wskaźników określanych mianem indeksów (np. indeks zmiany cen, wskaźnik przyrostu średnich płac, wskaźnik wzrostu produkcji budowlano-montażowej itp.), które oznaczają wartość danej cechy w stosunku do jej wartości w okresie poprzednim (indeksy łańcuchowe) lub do stałej wielkości początkowej (tzw. indeksy o podstawie stałej).

Uzupełnieniem analizy jest zazwyczaj prognoza na kolejne okresy, którą w pakietach obliczeniowych najprościej wykonać narzucając w opcjach wykresu linię trendu na kilka poprzednich lub następnych przedziałów. Wydaje się również, że metody analizy wielowymiarowej powinny znaleźć zwolenników wśród rzeczoznawców, zwłaszcza gdy ocenie podlega zjawisko rynkowe zależne od wielu czynników. Najczęściej jednak tak zaawansowane analizy w codziennej pracy rzeczoznawcy dotyczą zazwyczaj jednego aspektu rynku nieruchomości – cen.

### Zakres analizy a cel i przedmiot szacowania

Przyjęcie jednej z proponowanych w literaturze definicji rynku nieruchomości sugeruje zakres przestrzenny i merytoryczny proponowanej analizy w operacie szacunkowym. Klasyfikacja definicji rynku narzuca badanie popytu, podaży i cen transakcyjnych. Analiza może być przeprowadzona z punktu widzenia podmiotów rynkowych kreujących popyt i podaż jak również przedmiotów będących w obrocie.

Model czterech pól sugeruje analizę w dwóch wymiarach: rynku użytkowników nieruchomości oraz aktywów. Proponowany podział sugeruje analizę rynku z uwagi na właścicieli nieruchomości nabywających je w celu zaspokojenia własnych potrzeb oraz w celach inwestycyjnych, oferując je na wynajem. Analiza rynku od strony aktywów oznacza ocenę zasobów nieruchomości, również z perspektywy nowych inwestycji. W praktyce wyceny proponowane podejście jest niezbędne dla nieruchomości generujących dochód.

Najszerzą analizę rynku można uzyskać w oparciu o definicję rynku jako systemu. Wówczas analiza rynku dla każdego rodzaju nieruchomości obejmuje ocenę otoczenia rynku nieruchomości czyli systemu: społecznego, gospodarczego, politycznego oraz prawnego. Dwa ostatnie systemy są w operacie szacunkowym uwzględnione w ocenie stanu prawnego nieruchomości, podobnie jak polityka przestrzenna gminy. Ocena polityki państwa czy samorządów lokalnych i jej skutków dla badanego sektora rynku nieruchomości powinna być uwzględniona w analizie rynku. Dla pozostałych dwóch systemów w zależności od rodzaju nieruchomości, na pierwszy plan wysuwa się otoczenie społeczne lub otoczenie gospodarcze. Analiza rynku na potrzeby szacowania wartości nieruchomości mieszkalnych zawierać będzie przede wszystkim ocenę czynników demograficznych: ruch naturalny ludności, migracje, małżeństwa, ocenę kondycji gospodarstw domowych oraz relacje społeczne typowe dla danego rynku: preferencje, tradycje, nawyki czy modę. Wycena nieruchomości dochodowych, których głównymi dysponentami są podmioty prawne sugeruje analizę sytuacji podmiotów gospodarczych jako głównych odbiorców usług świadczących w nieruchomościach ale również oferujących na rynku podaż powierzchni przeznaczonej do wynajmu. Takie podejście pozwala oszacować potencjalny popyt na powierzchnię oraz preferencje podmiotów w zakresie jakości oferowanych powierzchni. Analiza otoczenia gospodarczego pozwala wysunąć wnioski odnośnie perspektyw rynku nieruchomości, silnie związanego z całą gospodarką. Przywołując determinanty rozwojowe rynku nieruchomości można wykorzystać dynamikę PKB, oprocentowanie kredytów inwestycyjnych, nakłady na inwestycje czy produkcja danej gałęzi przemysłu w zależności od przedmiotu szacowania.

Rynek nieruchomości jako system składający się z czterech podsystemów stwarza możliwość spójnego odniesienia się zarówno do obrotu, zarządzania wybranym rodzajem nieruchomości, jak również finansowania i inwestowania w tego rodzaju nieruchomości. W tej części analizy znajdują się oceny poszczególnych podsystemów i ich perspektywy, a w efekcie analiza cen transakcyjnych, która prowadzi do wytypowania nieruchomości o typowych dla analizowanego rynku cenach i warunkach transakcji.

Podsumowując, można również uznać systemy otoczenia rynkowego jako pierwszy wyróżnik wyboru rynków podobnych w sytuacji braku dostatecznej liczby transakcji do porównania na szacowanym rynku lokalnym. Kryterium podobieństwa można tu sprowadzić do zmiennych istotnych dla



każdego systemu, a w szczególności systemu społecznego i gospodarczego. Wybór rynków podobnych poprzedza wskazanie głównych czynników wpływających na dwa wskazane otoczenia rynku nieruchomości, a w konsekwencji zgodnie z zaproponowaną definicją podobieństwa, ale zastosowaną do rynku, wytypowanie na podstawie zestawu zmiennych rynków lokalnych różniących się jak najmniejszą liczbą wybranych wcześniej parametrów. Parametry charakterystyczne dla czterech podsystemów rynku nieruchomości stanowią kolejny krok procedury wyboru rynków podobnych.

### Podsumowanie

Zważywszy na definicję rynku nieruchomości, analiza cen nieruchomości na potrzeby szacowania wartości nieruchomości nie ogranicza się wyłącznie do analizy cen transakcyjnych. Są one nieodłącznym elementem analizy rynku, jako efekt współistnienia popytu i podaży, jednak niewystarczającym dla kompleksowej oceny rynku. Zwłaszcza, gdy na ich podstawie wysnuwane są wnioski i uogólnienia oraz prognozy wielkości, które istotnie wpływają zarówno na proces szacowania jak i na jego końcowy efekt.

#### Przypisy:

1. D. C. North. *Understanding the Process of Economic Change*, Princeton University Press, 2005.
2. D. DiPasquale, W. C. Wheaton, *Urban Economics and Real Estate Markets*, Prentice-Hall, Inc. 1996.
3. M. Bryx, *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*, Poltext, Warszawa 2006.
4. *Więcej na temat definiowania podobieństwa obiektów w pracy I. Foryś, Wykorzystanie metod taksonomicznych do wyboru obiektów podobnych w procesie szacowania lokali mieszkalnych, w Studia i Materiały TNN Vol. 18 Nr 1, Olsztyn 2010.*

5. *Analiza rynku*, red. H. Mruk, PWE, Warszawa 2003.
6. *za K. Zajęc, Zarys metod statystycznych*, PWE Warszawa 1982, s. 22.
7. *Obrót nieruchomościami*, red. I. Foryś, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2009.

### English summary

The necessity for conducting market analysis in the process of estimating the value of real estate arises from the provisions of law and practical premises that justify the necessity for knowledge of the real estate market and the phenomena that occur in it. A valuer assesses the real estate market to define the local market for a given type of real estate. He also distinguishes the factors that determine the above-mentioned locality and allocates an area of space. These are also factors that influence the development of the analyzed market, its state and prospects. The proper analysis of the real estate market and its extent depend on its target. The scope and analytical tools include the research into the causes which underlie the ensuing market facts and should be treated in a different way from the situation when knowing the causes we evaluate their potential effects in the market. In the first instance we make classical market analysis, we diagnose and then forecast a given market phenomenon. In the second instance we construct achievable scenarios, we forecast the future state of the market, i. e. the deferred effects of the causes.

**Dr hab. Iwona Foryś** jest pracownikiem naukowym Katedry Ekonometrii i Statystyki Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego, rzeczoznawca majątkowy.

Recenzja prof. Ryszard Cymerman.

# ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH NA SZCZECIŃSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Iwona Foryś

### Wstęp

Cena transakcyjna nieruchomości jest wypadkową negocjacji prowadzonych pomiędzy uczestnikami obrotu rynkowego, kompromisem pomiędzy popytem a podażą na rynku nieruchomości. Omawiana cena jest tym samym nośnikiem informacji o stanie rynku, wskazuje na tendencje jakie charakteryzują dany segment rynku nieruchomości. Analiza

za cen transakcyjnych pozwala również prognozować przyszły poziom cen oraz badać ich współzależność z pozostałymi zmiennymi charakteryzującymi rynek, zestawiać wspomniane wielkości zarówno w czasie jak i różnicować przestrzennie.

Pomiar zjawiska dostarcza wiedzy niezbędnej każdemu, kto podejmuje racjonalne decyzje rynkowe albo formułuje poglądy, na podstawie których inne podmioty decydują o alo-



kacji zasobów nieruchomości lub zasobów finansowych. Rzetelny pomiar wymaga wiarygodnych danych i usankcjonowanych narzędzi badawczych.

Wymogi ustawowe dotyczące analizy transakcji rynkowych oraz sama definicja wartości rynkowej determinują źródło pozyskiwanych danych – są nimi akty notarialne. Wprawdzie istnieją wtórne zasoby informacji tworzone na podstawie aktów notarialnych jak:

- Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN),
- karty nieruchomości, będące wyciągiem z aktów notarialnych,
- bazy transakcji tworzone przez zewnętrzne podmioty jak np. AMRON,

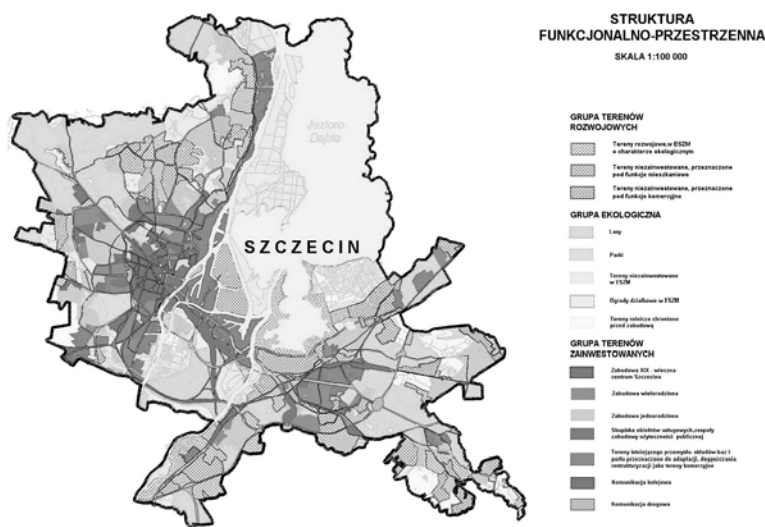
jednak żaden z wymienionych zasobów nie wyręcza rzeczoznawcy w badaniu aktów notarialnych, nie usprawiedliwia również niestaranności sporządzonego operatu szacunkowego w przypadku wykorzystania wspomnianych zasobów, również wtedy gdy zawierają błędy. Można stwierdzić, że skorzystanie z wymienionych zasobów nie gwarantuje rzetelności wymaganej od rzeczoznawcy majątkowego, który i tak w efekcie ponosi odpowiedzialność za jakość i wiarygodność danych wykorzystanych w procesie szacowania. Rzecznawcy wspierając się wzajemnie tworzą więc lokalne bazy danych, na podstawie analizy papierowej wersji aktów notarialnych gromadzonych w ewidencji gruntów i budynków, katastrze nieruchomości czy spółdzielniach mieszkaniowych. Jednym z takich systemów jest system Walor, który obejmuje swoim zasięgiem lokalne rynki nieruchomości w całym kraju, zasilany przez systematyczne wpisy rzeczoznawców majątkowych dotyczące zawartych transakcji. Na podstawie transakcji gromadzonych przez szczecińskich rzeczoznawców majątkowych w systemie Walor można przeprowadzić analizę cen na szczecińskim rynku, w podziale na nieruchomości mieszkalne i grunty niezabudowane w latach 2007–2011. Dostępne i nieskomplikowane narzędzia badawcze dostarcza statystyka opisowa, a ich aplikację ułatwia popularny pakiet obliczeniowy Excel.

### Otoczenie szczecińskiego rynku nieruchomości

Szczecin i jego ościennie gminy tworzą aglomerację, stanowiącą największy ośrodek gospodarczy, naukowy i kulturalny województwa zachodniopomorskiego. Zasób nieruchomości pod zabudowę determinuje sąsiedztwo dużych zbiorników wodnych (Zalew Szczeciński, Jezioro Dąbskie, rozlewisko rzeki Odra), otaczających miasto kompleksów leśnych (Puszcze Bukowa, Goleniowska i Wkrzańska) oraz bliskość granicy państwa. Układ geograficzny powoduje, że w granicach miasta około 22% gruntów stanowią grunty pod wodami. Walory przyrodnicze (około 5,6 km<sup>2</sup> gruntów miasta prawnie chronionych z uwagi na szczególne walory przyrodnicze), urozmaicona flora i fauna, naturalne zbiorniki wodne oraz wysoki udział terenów zielonych w ogólnej powierzchni (lasy o pow. 2472,3 ha; parki o pow. 142,5 ha; te-

reny zielone Cmentarza Centralnego 168 ha oraz liczna zielen uliczna i osiedlowa) stwarzają warunki korzystne do uprawiania sportów i rekreacji. Wskaźnik lesistości w Szczecinie jest wysoki i wynosi 16,2%.

Rys. 1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna Szczecina



Źródło: Raport o Stanie Miasta. Urząd Miejski, Szczecin 2002 r.

Szczecin jest miastem o dwóch centrach lokalnych na obu brzegach rzeki Odry oraz 37 osiedlach samorządowych. Miasto zajmuje powierzchnię ponad 30 tys. ha, którą zamieszkuje 405,6 tys. ludności (stan na 31 XII 2010 r.), co daje relatywnie niski wskaźnik zaludnienia na poziomie 1350 osób na km<sup>2</sup>. Wskaźnik ten ma tendencję malejącą, co wynika z ujemnego przyrostu naturalnego oraz ujemnego salda migracji wewnętrznych i zagranicznych. Wskaźnik feminizacji w tym czasie wyniósł 52,6%.

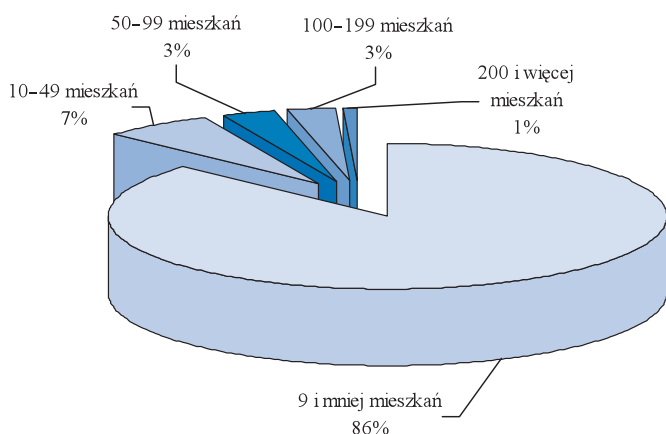
Potencjał demograficzny ludności charakteryzuje struktura ludności. W 2010 roku 15,7% stanowiła ludność w wieku przedprodukcyjnym, 65,5% ludność w wieku produkcyjnym (odsetek ten systematycznie maleje w ostatnich latach) a 18,8 % ludność w wieku poprodukcyjnym, której odsetek ma tendencję wzrostową. Na koniec 2010 roku na tysiąc osób pracowało w Szczecinie tylko 269. Stopa bezrobocia rejestrowanego w tym czasie rosła i wyniosła 9,7%. Takie tendencje są efektem zarówno przemian demograficznych, jak również kondycji gospodarczej miasta.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę w zasobach mieszkaniowych wyniosła 24,5 m<sup>2</sup>, co plasuje Szczecin na 21 pozycji w rankingu 65 miast polskich na prawach powiatu. Zasoby mieszkaniowe miasta szacowane są na 162,3 tys. mieszkań o przeciętnej powierzchni 61,1 m<sup>2</sup>. Mniej niż 1% wielkości zasobów to liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytkowania. W 2010 roku oddano do użytku 1 509 mieszkań, podobnie jak w 2005 roku kiedy oddano ich 1536. Dla porównania, efekty budownictwa mieszkaniowego w okresie hossy czyli



w 2006 lub 2008 roku, były o 30% wyższe niż w okresie dekonjunktury. Wyniki te plasują Szczecin na 20 pozycji wśród 65 polskich miast na prawach powiatu i świadczą o niezłej kondycji sektora budownictwa mieszkaniowego w mieście. Sprzedaż produkcji budowlano-montażowej w 2010 roku wzrosła 2,6-krotnie w stosunku do 2005 roku. W 2010 roku oddano do użytkowania 339 budynków mieszkalnych, w tym 230 jednorodzinnych (porównaj z rys. 2) oraz 51 budynków niemieszkalnych. Wśród budynków niemieszkalnych wybudowano sześć budynków biurowych, dziewięć obiektów handlowo-usługowych oraz pięć budynków przemysłowych.

**Rys. 2. Struktura efektów budownictwa mieszkaniowego w Szczecinie w zależności od liczby mieszkań w budynku w 2010 roku**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Potencjał gospodarczy miasta stanowią działające podmioty gospodarcze, w tym firmy prowadzone przez osoby fizyczne. W 2010 roku na tysiąc osób fizycznych 118 prowadziło działalność gospodarczą. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wyniosło w tym czasie 3 588,8 zł. Ogółem na tysiąc osób na koniec 2010 roku działały w Szczecinie 162 podmioty gospodarki narodowej, o cztery więcej niż pięć lat wcześniej.

Perspektywy gospodarcze Szczecina poprawiają nakłady na inwestycje w przemyśle, które w ciągu ostatnich lat wzrosły o ponad 30%, przy czym największe nakłady poniosły przedsiębiorstwa przetwórcze, handlowe, transportowe i gospodarki magazynowej oraz opieki zdrowotnej.

W 2009 roku zawarto w Szczecinie 18 833 akty notarialne dotyczące nie-

ruchomości, w tym 13 799 aktów dotyczyło transakcji rynkowych<sup>1</sup>. Transakcje rynkowe dotyczące mieszkań, gruntów pod zabudowę mieszkaniową oraz garaży stanowiły 69,3% ogółu transakcji rynkowych. W 2010 roku według danych z RCiWN<sup>2</sup> w Szczecinie miało miejsce 914 transakcji lokalami mieszkalnymi o wartości 227,8 mln. zł. Należy jednak zwrócić uwagę, że dane te nie obejmują transakcji lokalami, w przypadku których nie ma przeniesienia udziału w gruncie, czyli na przykład lokalami spółdzielczymi.

### Analiza cen mieszkań na rynku szczecińskim

Układ przestrzenny miasta z dwoma centrami lokalnymi na Prawobrzeżu i Lewobrzeżu miasta determinuje lokalizację osiedli mieszkaniowych wokół wspomnianych centrów. Szczególny charakter zabudowy śródmiejskiej jest efektem gwiaździstego układu szlaków komunikacyjnych, w które wkomponowane są kwartały zabudowy mieszkaniowej. Umownym centrum lewobrzeżnej części miasta jest największy z placów – Grunwaldzki. Tradycyjne przedwojenne centrum miasta jest uznane za centralną strefę Szczecina, wokół której zlokalizowano powojenną zabudowę mieszkaniową, stanowiącą strefę śródmiejską i dalej osiedla mieszkaniowe wzniesione w latach 70-tych i późniejszych, najczęściej w technologii wielkiej płyty. Nowoczesne osiedla z ostatnich dwudziestu lat wplatają się w istniejącą zabudowę, na terenach rewitalizowanych oraz w kierunku północnym, wzdłuż północno – południowej osi, naturalnego kierunku rozwoju miasta, zgodnego z biegiem rzeki Odry i jej rozlewisk. Z uwagi na dużą powierzchnię miasta i niski stopień zaludnienia, niski jest również wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej. W efekcie tereny mieszkaniowe uzupełniają tereny zielone i mała architektura.

**Tabela 1. Opóźniona reakcja indywidualnych uczestników obrotu na zmiany cyklu koniunkturalnego na rynku mieszkaniowym**

Faza cyklu	Ceny ofertowe	Ceny transakcyjne	Postawa uczestników obrotu
Spadek w tempie rosnącym	Przeszacowane, określane w oparciu o transakcje z okresu prosperity	Znacznie niższe niż ofertowe	<b>Wyczekująca</b> , sprzedający nie obniżają jeszcze cen, <b>Wycofania</b> , kupujący rezygnują z transakcji
Spadek w tempie malejącym	Niskie, dostosowane do realiów rynkowych	Zbliżone do zgłaszanych ofert	<b>Bierna</b> , kupujący wyczekują dna i najniższych cen, <b>Bierna</b> , sprzedający wstrzymują się z ofertą
Wzrost w tempie rosnącym	Rosną ale w mniejszym tempie niż transakcyjne	Wyższe niż ofertowe, rynek przeszacowuje oferty	<b>Aktywna</b> , kupujący zgłaszają popyt, <b>Ostrożna</b> , sprzedający nie zawyżają nadmiernie cen
Wzrost w tempie malejącym	Rosną w tempie większym niż rzeczywiście osiągnięte w transakcjach	Nieznacznie niższe niż ofertowe	<b>Euforia</b> , sprzedający przeszacowują oferty, <b>Racjonalna</b> , kupujący zaczynają weryfikować oferty i negocjować

Źródło: opracowanie własne na podstawie I. Foryś „Społeczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe”, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2011, s. 243.

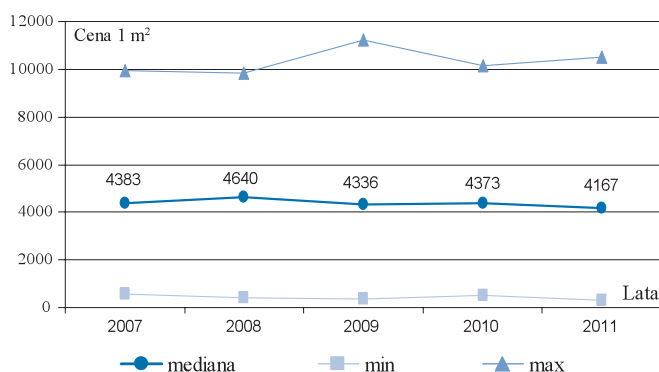


W systemie Walor opisano 11 300 transakcji lokalami mieszkalnymi zawartych w ostatnich pięciu latach w granicach administracyjnych Szczecina, na podstawie których przeprowadzona zostanie analiza w dalszej części artykułu (rocznie ponad dwa tysiące transakcji). Nie można jednoznacznie określić reprezentatywności badanej próby z uwagi na rozbieżne – w zależności od źródeł – informacje dotyczące ogólnej liczby zawartych umów kupna – sprzedaży. Od 2010 roku sygnatariusze systemu Walor zbierają informacje o wszystkich transakcjach, które miały miejsce na terenie Szczecina, nawet gdy ich parametry są bardzo zbliżone, ponieważ lokale zbywane są przez tego samego dewelopera w tym samym budynku. Dlatego dokładniejsza analiza i wnioski dotyczyć będą tych właśnie lat. Zastrzeżenia te nie umniejszają jednak wartości poznawczej uzyskanych wyników, zwłaszcza w odniesieniu do głównych tendencji rynkowych.

Recesja na rynku nieruchomości ogranicza intensywność zawieranych umów, zwłaszcza w pierwszym okresie kryzysu wpływa na decyzje podmiotów, które wyczekują poprawy (tabela 1 na str. 20). Taka postawa wynika z niepełnej informacji podmiotów podejmujących decyzje na rynku nieruchomości.

Na rynku szczecińskim zauważa się również mniejszą aktywność podmiotów, zarówno po stronie popytu jak również po stronie sprzedaży, co przejawia się również w stagnacji przeciętnych cen transakcyjnych (rys. 3). Zarówno średnia cena mieszkania jak również mediana wyznaczona dla całego miasta w badanych latach mieściły się w przedziale 4100–4700 zł/m<sup>2</sup> i nie wykazywały znaczącego zróżnicowania. Większe odstępstwa wykazywała cena maksymalna, która oscylowała w przedziale 9800–11 300 zł/m<sup>2</sup> i najwyższe wartości osiągnęła w 2008 roku. Ceny minimalne w badanych latach notowano w przedziale od 300 zł/m<sup>2</sup> do 600 zł/m<sup>2</sup>.

**Rys. 3. Dynamika cen transakcyjnych lokali mieszkalnych w Szczecinie w latach 2007–2011**

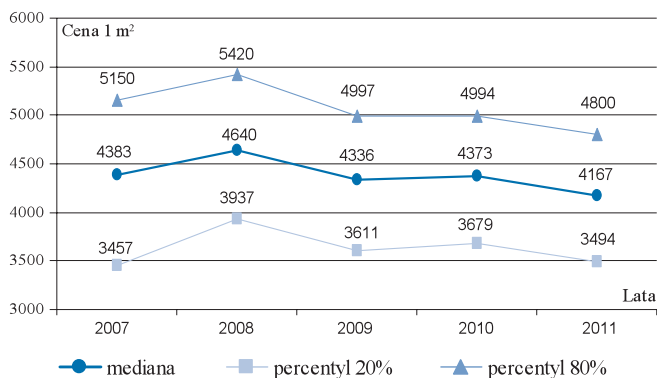


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SBDRN

Pobieżna analiza może wskazywać na niewielki spadek cen mieszkań na rynku szczecińskim, jednak wyznaczenie typowego przedziału cen prowadzi do innych wniosków. W tym celu można posłużyć się percentylami i wzorując się na badaniach społecznych odciąć dolne 20% cen (percentyl 20%) oraz

górne 20% cen (percentyl 80%), co pozwala przybliżyć się do przeciętnych cen występujących na danym rynku lokalnym (rys. 4). Wartości przeciętne cen nieruchomości zadośćuczynią wymogom definicji wartości rynkowej, czyli najbardziej prawdopodobnej cenie, którą można uzyskać na rynku.

**Rys. 4. Dynamika przeciętnych miar cen transakcyjnych lokali mieszkalnych w Szczecinie w latach 2007–2011**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SBDRN

Analiza indeksów łańcuchowych (rok/do roku) przeciętnych cen transakcyjnych pozwala na zwrócenie uwagi na tempo zmian cen w każdej z grup cenowych: niższej, przeciętnej i wyższej (tabela 2).

**Tabela 2. Indeksy łańcuchowe jednostkowych cen transakcyjnych na szczecińskim rynku mieszkaniowym w latach 2007–2011**

Miara	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2011/2010
Percentyl 20%	13,88	- 8,28	1,88	- 5,03
Mediana	5,86	- 6,55	0,85	- 4,71
Percentyl 80%	5,24	- 7,80	- 0,06	- 3,88

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SBDRN

Wyznaczone w tabeli 2 indeksy łańcuchowe wskazują na znaczny wzrost cen w 2008 roku w stosunku do roku 2007 (od 5% do blisko 14% w grupie mieszkań tańszych) oraz dwa lata spadku cen odpowiednio w latach 2009/2008 i 2011/2010. Tendencja spadkowa w 2011 roku w stosunku do roku 2010 nie ma tej samej siły, są również osiedla na których wzrosły ceny przeciętne (tabela 3).

**Tabela 3. Mediana jednostkowych cen transakcyjnych mieszkań w Szczecinie w podziale na osiedla w latach 2010–2011 (w zł/m<sup>2</sup>)**

Osiedle	2010 rok	2011 rok	zmiana %
Arkońskie – Niemierzyn	4 500	4 159	-7,6
Bukowe-Klęskowo	4 851	4 361	-10,1
Centrum	4 293	4 014	-6,5
Dąbie	4 150	3 897	-6,1



Drzetowo – Grabowo	4 361	4 072	-6,6
Gumieńce	4 698	4 647	-1,1
Kijewo	4 704	4 140	-12,0
Krzekowo – Bezrzecze	4 790	4 284	-10,6
Majowe	4 094	3 931	-4,0
Niebuszewo – Bolinko	4 295	4 252	-1,0
Nowe Miasto	4 450	3 649	-18,0
Osów	4 887	5 748	<b>17,6</b>
Płonia – Śmierdnica – Jezierzycze	4 092	3 898	-4,7
Podjuchy	3 885	3 717	-4,3
Pogodno	4 682	4 313	-7,9
Pomorzany	4 386	4 218	-3,8
Słoneczne	4 128	3 979	-3,6
Stare Miasto	4 606	4 218	-8,4
Śródmieście – Północ	4 540	4 349	-4,2
Śródmieście – Zachód	3 910	4 009	2,5
Świerczewo	4 326	4 190	-3,1
Turzyn	3 629	3 658	<b>0,8</b>
Warszewo	5 126	5 154	<b>0,5</b>
Załom	3 054	3 178	<b>4,1</b>
Zawadzkiego – Klonowica	4 456	4 270	-4,2
Zdroje	4 277	4 029	-5,8
Żelechowa	4 273	4 031	-5,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SBDRN

Kierunek i siła zmian cen transakcyjnych w Szczecinie są zróżnicowane przestrzennie, co wynika również z charakteru zabudowy mieszkaniowej w danej dzielnicy, w tym wieku budynków. Można zauważyć wysokie ceny w osiedlach, w których realizowane są nowe inwestycje (np. Warszewo, Gumieńce) i tych, które są pozytywnie odbierane przez mieszkańców (np. Pogodno, Osów). W tabeli 4 przedstawiono zależność między przeciętną jednostkową ceną transakcyjną a wiekiem budynku, w którym znajduje się mieszkanie. Można zauważyć, że im starszy budynek tym niższa jest przeciętna cena transakcyjna m<sup>2</sup> mieszkania w latach 2010–2011.

**Tabela 4. Mediana jednostkowych cen transakcyjnych mieszkań w Szczecinie w zależności od wieku budynku w latach 2010–2011 (w zł/m<sup>2</sup>)**

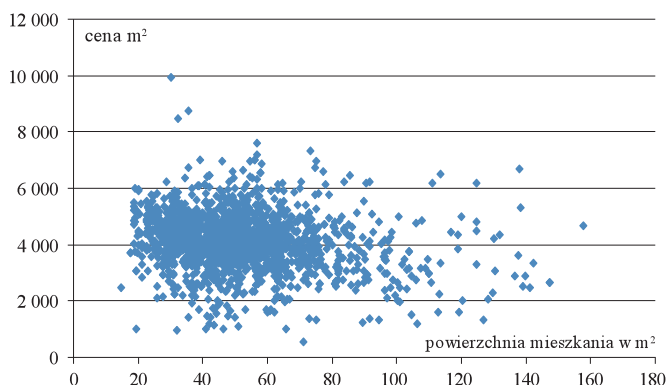
Budynek	2010	2011	zmiana %
przedwojenny	3 856	3 659	- 5,4
lata 40-te	4 101	3 208	- 27,8
lata 50-te	4 104	4 131	0,7
lata 60-te	4 444	4 426	- 0,4
lata 70-te	4 369	4 208	- 3,8
lata 80-te	4 260	4 080	- 4,4
lata 90-te	4 542	4 351	- 4,4
lata 2000–2009	5 033	4 972	- 1,2
od 2010 roku	4 905	4 414	- 11,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SBDRN

Od tej tendencji odbiegają ceny mieszkań w nowych w 2010 roku oraz w roku kolejnym. Oferty deweloperów obejmują niższe niż w roku poprzednim ceny mieszkań o ponad 11%. Największy spadek cen można zauważyć w przypadku budynków z lat 40-tych, których ceny są też najniższe w 2011 roku. Na tak niski poziom cen mieszkań w budynkach najstarszych wpływa zarówno ich lokalizacja (nie zawsze jest to centrum miasta) jak również ich stan techniczny. Najwyżej na rynku cenione są mieszkania w budynkach wzniesionych w ostatniej dekadzie.

Powszechnie panujący pogląd o wysokiej korelacji pomiędzy ceną jednostkową mieszkania a jego powierzchnią w badanych latach i badanej próbie nie znajduje uzasadnienia. Dla przykładu pokazano poniżej wykres korelacyjny dla transakcji zawartych w 2001 roku (rys. 5).

**Rys. 5. Współzależność jednostkowych cen transakcyjnych i powierzchni lokali mieszkalnych w Szczecinie w 2011 roku**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SBDRN

Współczynniki korelacji liniowej w pozostałych latach badania są wprawdzie ujemne, co potwierdza kierunek zależności – im większe mieszkanie tym niższa cena za m<sup>2</sup> – ale siła tego związku nie jest statystycznie istotna. W analizowanych latach 2007–2011 współczynniki korelacji między ceną m<sup>2</sup> a powierzchnią lokalu mieszkalnego mieściły się w przedziale 0,14–0,22 (znak ujemny).

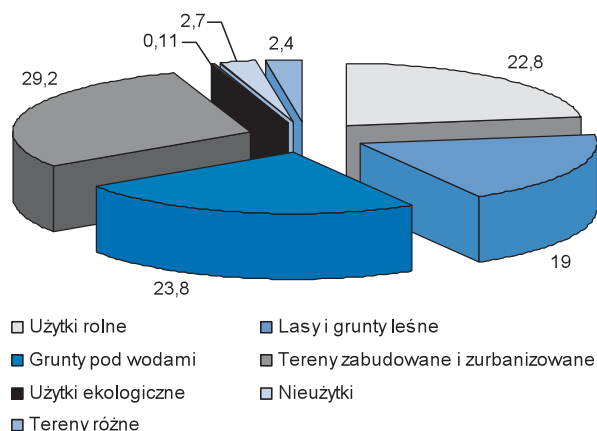
Podsumowując: można stwierdzić, że dynamika zmian cen na szczecińskim rynku mieszkaniowym nie odbiega od tendencji ogólnopolskich, a umiarkowany wzrost cen w latach hossy powoduje, że obecne spadki cen są również umiarkowane.

## Analiza cen gruntów niezabudowanych

Struktura użytków Szczecina oraz duża powierzchnia miasta wpływają na obrót gruntami niezabudowanymi. Użytki rolne stanowią ponad 22% powierzchni miasta, grunty pod wodami ponad 23%, lasy i tereny leśne oraz użytki ekologiczne to kolejne 19% gruntów w mieście (rys. 6). Natomiast tereny zurbanizowane i zabudowane to niecałe 30% gruntów.



**Rys. 6. Struktura użytkowania gruntów w Szczecinie w % (stan na XII 2006)**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SBDRN

Analiza cen transakcyjnych gruntami niezabudowanymi została przeprowadzona na podstawie 1403 transakcji opisanych w systemie Walor SBDRN w latach 2007–2011. Ponieważ zasadą w tym okresie było zbieranie informacji o wszystkich transakcjach, można sądzić, że próba obejmuje znaczną liczbę wszystkich zawartych w tym okresie umów kupna – sprzedaży szczecińskich gruntów.

Ceny transakcyjne w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych są bardzo zróżnicowane, a rozkłady cen niesymetryczne, na co wskazuje rozbieżność między średnią ceną  $m^2$  gruntu a medianą. To sugeruje stosowanie mediany jako miary przeciętnej w dalszych analizach cen (tabela 5).

**Tabela 5. Statystyki opisowe cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych w Szczecinie w latach 2007–2011**

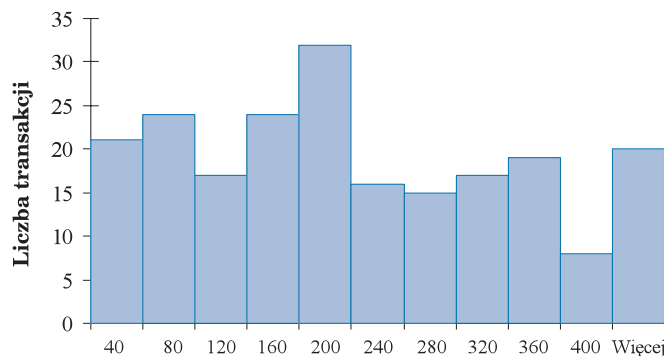
Rok	Cena $m^2$ (w zł/ $m^2$ )				Powierzchnia ( $m^2$ )			
	średnia	mediana	min	max	średnia	mediana	min	max
2007	193	144	0,09	1 697	5016	1398	11	139 186
2008	274	165	9,45	7 169	3223	1232	1	53 080
2009	230	167	0,11	3 021	7908	1195	23	947 685
2010	243	204	2,02	2 130	2437	898	6	53 080
2011	226	190	2,70	2 338	2862	990	4	49 724

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SBDRN

Dynamika cen przeciętnych wskazuje ich wzrost do 2010 roku do poziomu 204 zł/ $m^2$  i spadek w roku 2011 o 7% do poziomu 190 zł/ $m^2$ . Przeciętne ceny maksymalne gruntów niezabudowanych ustabilizowały się na poziomie 2–3 tys. zł/ $m^2$ . Rozkład cen transakcyjnych w kolejnych latach pozwala zauważyć przedziały cenowe, dla których transakcje zawierane są najczęściej (rys. 7). W 2011 roku najczęściej transakcje dokonywano za 160–200 zł/ $m^2$  powierzchni gruntu, a kwota 360 zł/ $m^2$  wydaje się granicą, powyżej której transakcje odby-

wają się względnie rzadko (mniej niż 10% ogółu zawartych umów). Cenę nie przekraczającą 40 zł/ $m^2$  zapłacono w przypadku 10% analizowanych umów, co oznacza, że 80% wszystkich transakcji w 2011 roku gruntami niezabudowanymi dotyczyło cen z przedziału 80–360 zł/ $m^2$ .

**Rys. 7. Rozkład cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych w Szczecinie w 2011 roku (zł/ $m^2$ )**

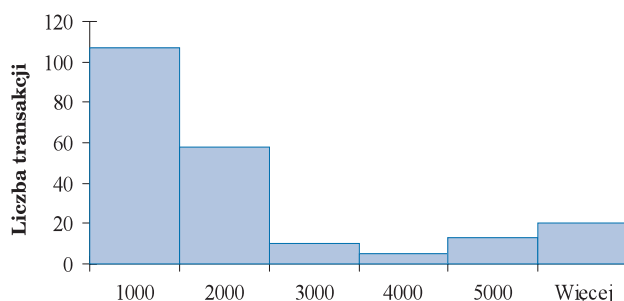


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SBDRN

Zależność między ceną  $m^2$  a powierzchnią zbywanych w Szczecinie gruntów w 2011 roku była ujemna, ale nieistotna statystycznie (współczynnik korelacji wyniósł  $-0,19$ ). W analizowanych latach przeciętna powierzchnia zbywanych nieruchomości gruntowych malała (tabela 5) osiągając poziom 990  $m^2$  w 2011 roku. Podobnie jak poprzednio, można zwrócić uwagę na rozkład zbywanych powierzchni, zwłaszcza z uwagi na istotną rozbieżność między średnią ceną a medianą.

W 2011 roku ponad 50% zbywanych gruntów miała powierzchnię nie przekraczającą 1000  $m^2$ , a grunty o powierzchni nie większej niż 2000  $m^2$  stanowiły 77,5% analizowanych transakcji. Są to zatem typowe dla danego rynku powierzchnie w obrocie. Niewiele ponad 9% transakcji dotyczyło gruntów o dużej powierzchni ponad 5000  $m^2$ , co oznacza względną rzadkość zawieranych transakcji podobnymi gruntami na szczecińskim rynku i konieczność rozszerzania rynku lokalnego na całe miasto, gdy rzeczoznawca uzna powierzchnię jako kryterium decydujące o cenie.

**Rys. 8. Rozkład powierzchni gruntów niezabudowanych zbywanych w Szczecinie w 2011 roku (zł/ $m^2$ )**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SBDRN





Skoro powierzchnia gruntu niezabudowanego nie jest silnie skorelowana z ceną m<sup>2</sup> gruntu, należy przyjąć że są inne cechy które istotnie wpływają na cenę. Należałoby oczekiwać zróżnicowania przestrzennego cen oraz wartościowania przez nabywców praw do nieruchomości niezabudowanej. W tabeli 6 przedstawiono statystyki opisowe cen transakcyjnych w kilku dzielnicach Szczecina, w których zawieranych jest najwięcej umów.

**Tabela 6. Statystyki opisowe cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych w wybranych osiedlach Szczecina w 2011 roku**

Osiedle	Cena zł/m <sup>2</sup>			
	średnia	mediana	min	max
Bukowe – Klęskowo	152,95	99,33	59,57	636,83
Bukowo	215,46	231,12	114,24	271,15
Dąbie	125,84	154,03	7,34	187,96
Gumieńce	308,05	313,26	24,25	772,36
Krzekowo – Bezrzecze	258,03	268,07	53,11	486,57
Osów	258,31	305,41	2,85	438,95
Płonia – Śmierdnica – Jezierzycy	130,81	129,31	41,94	189,08
Warszewo	284,05	319,30	10,64	546,97
Wielgowo – Sławociesze	177,70	164,98	17,18	732,44
Załom	52,80	52,52	7,07	70,62
Zdroje	217,20	231,75	17,18	319,15
Żelechowa	450,00	535,86	128,92	596,88
Skolwin	60,26	57,08	2,71	135,25

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SBDRN

Powyższa tabela winna być interpretowana z dużą ostrożnością, zwłaszcza w kontekście ustalania rankingu osiedli z uwagi na poziom cen transakcyjnych. Wskazuje jednak na osiedla o bardzo dużym rozstępie cen, który jest różnicą między ceną maksymalną a minimalną. Najmniej kontrowersji budzi w tym obszarze zakres cen zarówno skrajnych jak i przeciętnych na osiedlu Bukowo, co mogło być wynikiem transakcji jednorodnych pod względem przeznaczenia. Przeciętne ceny umów na wybranych osiedlach Szczecina, na których zawierano najwięcej transakcji, mieszczą się w przedziale 52–236 zł/m<sup>2</sup>. Ceny maksymalne są z przedziału 70–772 zł/m<sup>2</sup> natomiast minimalne zawierają się w przedziale 2–129 zł/m<sup>2</sup>. Uzyskane w 2011 roku ceny transakcyjne nie są istotnie zależne od rodzaju zbywanego prawa własności czy prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Podsumowaniem analizy może być sprawdzenie wpływu przeznaczenia gruntu na wartość nieruchomości (tabela 7).

Uwzględnienie przeznaczenia gruntu zmniejszyło asymetrię rozkładów cen jednostkowych, czyli różnicę między medianą a ceną średnią. Największe dysproporcje pozostały dla gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w przypadku których lokalizacja nabiera dużego znaczenia.

Rozrzut między cenami minimalnymi i maksymalnymi czyli rozstęp wskazuje, iż w przypadku każdego rodzaju nieruchomości (może z wyjątkiem nieruchomości przemysłowych) zróżnicowanie cen wynika z dodatkowych czynników, w tym również preferencji nabywców.

**Tabela 7. Statystyki opisowe cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych w zależności od przeznaczenia w Szczecinie w 2011 roku**

Przeznaczenie	Cena zł/m <sup>2</sup>			
	średnia	mediana	min	max
mieszkaniowe	317,15	244,00	49,00	2 337,66
mieszkaniowo-usługowe	216,54	197,15	7,07	546,97
usługi	204,45	214,80	67,77	308,34
przemysł	233,64	218,87	100,00	365,00
komunikacja	170,22	173,33	9,42	370,02

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SBDRN

## Wnioski

Zasób informacyjny bazy danych SBDRN pozwala również na analizę cen nieruchomości zabudowanych oraz pozostałych nieruchomości lokalowych i czynszów. Jednak nawet przegląd cen transakcyjnych zaproponowanych dwóch rodzajów nieruchomości pozwala zauważyć zarówno tendencje na rynku szczecińskim, jak również pułapki, które niesie niejednorodny zbiór obserwacji, jak ma to miejsce najczęściej w przypadku nieruchomości niezabudowanych.

Szczeciński rynek nieruchomości zanotował umiarkowany wzrost cen w okresie hossy, czyli w latach 2006–2008, co nie wywołało w kolejnych latach drastycznych spadków cen nieruchomości, na miarę rynków europejskich, czy nawet w porównaniu do największych polskich miast. Z obserwacji rynku wynika stabilizacja cen w przypadku nieruchomości gruntowych. Najsilniej na zawirowania gospodarcze zareagował rynek mieszkaniowy, który jest społecznie najwrażliwszym segmentem rynku nieruchomości.

## Literatura:

1. Foryś I., *Spoleczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2011.
2. Kałkowski L., *20 lat polskiego rynku nieruchomości. Monitoring za lata 1990–2009*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.
3. *Obrót nieruchomościami w 2010 roku*, Informacje i opracowania statystyczne, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2011.
4. *Raport o Stanie Miasta*. Urząd Miejski, Szczecin 2002.

## Przypisy:

1. L. Kałkowski, *20 lat polskiego rynku nieruchomości. Monitoring za lata 1990–2009*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010, s. 52–58.



2. *Obrót nieruchomościami w 2010 roku, Informacje i opracowania statystyczne, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2011.*

### English summary

Szczecin property market recorded a moderate increase in prices during the boom, i. e. in the years 2006–2008, owing to which it did not experience so drastic declines in real estate prices in the following years as were typical of the European markets, or even of the largest Polish cities. Market surveillance reveals the stabilization of prices of real estate parcels. The housing market, which is the most fragile segment of the real estate market from the social point of view, reacted in the strongest way to the economic turmoil. The

Information Database Resource (Polish abbr. SBDRN) also makes possible the analysis of the prices of land with improvements as well as other retail property and rents. However, even an overview of the proposed transaction prices of two types of real estate allows us to notice both trends in Szczecin and the potential traps connected with the heterogeneous set of observations, as it mostly happens in the case of an undeveloped plot of land.

Dr hab. Iwona Foryś jest pracownikiem naukowym Katedry Ekonometrii i Statystyki Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego, rzeczoznawcą majątkowym.

**Recenzja prof. Ryszard Cymerman.**

# REJESTR CEN I WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI JAKO ŹRÓDŁO DANYCH DLA POTRZEB ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Tomasz Budzyński

### Streszczenie

Podstawowym źródłem danych dla potrzeb analizy rynku nieruchomości, w szczególności wykonywanej w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości w podejściu porównawczym, jest rejestr cen i wartości nieruchomości.

Zgodnie z §74 rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, zawiera on ceny nieruchomości określone w aktach notarialnych oraz wartości nieruchomości, określone przez rzeczoznawców majątkowych jak również: adres położenia nieruchomości, numery działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości, rodzaj nieruchomości, pole powierzchni nieruchomości gruntowej, datę zawarcia aktu notarialnego lub określenia wartości oraz inne dostępne dane o nieruchomościach i ich częściach składowych. Zakres innych dostępnych danych o nieruchomościach i ich częściach składowych, ujawnianych w rejestrze cen i wartości nieruchomości określiła Instrukcja techniczna G-5 „Ewidencja gruntów i budynków”, zalecana do stosowania zarządzeniem nr 16 Głównego Geodety Kraju z 3 listopada 2003 r. W rzeczywistości zakres innych dostępnych danych o nieruchomościach zależy od producentów oprogramowań jak i podmiotów prowadzących ww. rejestr.

W artykule na wstępie przedstawiono zakres danych gromadzonych w rejestrze cen i wartości nieruchomości zgodnie z rozporządzeniem z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz Instrukcją techniczną G-5 „Ewidencja gruntów i budynków”.

Następnie zaprezentowano wyniki ankiety telefonicznej przeprowadzonej wśród pracowników starostw i urzędów miast na prawach powiatu województwa mazowieckiego, odpowiedzialnych lub bezpośrednio prowadzących rejestr cen i wartości dotyczącej ww. rejestru w tym jego istnienia w danym powiecie, stosowanego oprogramowania oraz sposobu udostępniania danych.

Badając zawartość rejestrów cen i wartości nieruchomości prowadzonych w wybranych powiatach województwa mazowieckiego stwierdzono rzeczywisty zakres gromadzonych danych.

### 1. Wstęp

Podstawowym źródłem danych dla potrzeb analizy rynku nieruchomości, w szczególności wykonywanej w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości w podejściu porównawczym, jest rejestr cen i wartości nieruchomości. Zawiera on m.in. ceny nieruchomości określone w aktach notarial-



nych oraz opisy nieruchomości w tym ich części składowych – działek, budynków, lokali, będących przedmiotem transakcji. Dane pozyskane z rejestru cen i wartości nieruchomości uzupełnione o informacje dodatkowo zgromadzone przez rzeczoznawców majątkowych pozwalają im zarówno na określenie wpływu czasu na zmiany cen nieruchomości jak i ustalenie cech rynkowych oraz ich wag.

Rejestr cen i wartości nieruchomości prowadzony jest przez starostów jak również prezydentów miast na prawach powiatu w oparciu o przepisy rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38 poz. 654) oraz pomocniczo z wykorzystaniem Instrukcji technicznej G-5 „Ewidencja gruntów i budynków”, zalecanej do stosowania zarządzeniem nr 16 Głównego Geodety Kraju z 3 listopada 2003 r. Czynności prowadzenia rejestru, w tym udostępniania danych, wykonują osoby zatrudnione najczęściej w wydziałach starostw powiatowych (urzędów miasta) odpowiedzialnych za prowadzenie ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości). Dane gromadzone są z wykorzystaniem odpowiedniego oprogramowania, które stanowi najczęściej dodatkowy moduł systemu do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków lub też odrębny program, ale mający możliwość pobierania danych z ww. ewidencji, co przyspiesza proces gromadzenia danych w rejestrze cen i wartości nieruchomości.

### **2. Zakres danych gromadzonych w rejestrze cen i wartości nieruchomości zgodnie z rozporządzeniem z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz Instrukcją techniczną G-5 „Ewidencja gruntów i budynków”**

Zgodnie z §74 rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków rejestr cen i wartości nieruchomości zawiera ceny nieruchomości określone w aktach notarialnych oraz wartości nieruchomości, określone przez rzeczoznawców majątkowych jak również:

- 1) adres położenia nieruchomości,
- 2) numery działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości,
- 3) rodzaj nieruchomości, z wyróżnieniem: niezabudowanych nieruchomości rolnych, zabudowanych nieruchomości rolnych, niezabudowanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną niż zagrodowa, nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa, nieruchomości budynkowej, nieruchomości lokalowej,
- 4) pole powierzchni nieruchomości gruntowej,
- 5) datę zawarcia aktu notarialnego lub określenia wartości,
- 6) inne dostępne dane o nieruchomościach i ich częściach składowych.

Zakres innych dostępnych danych o nieruchomościach i ich częściach składowych, ujawnianych w rejestrze cen i wartości nieruchomości określiła Instrukcja techniczna

G-5 „Ewidencja gruntów i budynków”, zalecana do stosowania zarządzeniem nr 16 Głównego Geodety Kraju z 3 listopada 2003 r. W aneksie nr 9 do ww. instrukcji technicznej zawarto szczegółowy zakres informacji gromadzonych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, wykraczający poza zapisy ww. rozporządzenia.

Zgodnie z tym aneksem w bazie danych cen i wartości nieruchomości umieszczone mogą być także inne dane, które są ważne w procesie wyceny a dotyczące:

- 1) transakcji: forma obrotu (wolny rynek, sprzedaż bezprzetargowa lub sprzedaż przetargowa), strona sprzedająca i strona kupująca (Skarb Państwa, osoba fizyczna, osoba prawna oraz gmina, powiat, województwo);
- 2) nieruchomości/części nieruchomości: rodzaju nieruchomości (klasyfikacja jak w rozporządzeniu przy czym wyróżniono dwa rodzaje niezabudowanych nieruchomości rolnych – jednorodzinne i wielorodzinne), opisu (umieszczane są w nim dodatkowe ważne informacje dotyczące nieruchomości, zawarte w akcie notarialnym), rodzaju użytku gruntowego w rolnej nieruchomości jednorodzinnej; numeru księgi wieczystej, obciążenia nieruchomości;
- 3) działki: funkcja dominująca według mpzp (20 dopuszczalnych wartości w tym m.in.: tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, tereny budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny rolnicze, lasy, tereny dróg publicznych, brak danych oraz inne nie wymienione.), uzbrojenie istniejące i uzbrojenie możliwe do podłączenia, cena, powierzchnia ewidencyjna, informacja o wpisie do rejestru zabytków, rodzaj prawa do działki (własność lub współwłasność, użytkowanie wieczyste lub współużytkowanie wieczyste, własność lub współwłasność obciążona hipoteką, własność lub współwłasność obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, własność obciążona trwałym zarządzeniem), udział w prawie, data wygaśnięcia prawa dotycząca użytkowania wieczystego;
- 4) budynku: identyfikator, funkcja podstawowa (zgodna z Klasyfikacją Środków Trwałych stosowaną dla potrzeb ewidencji gruntów i budynków), funkcja dodatkowa dla nieruchomości o funkcji mieszkalnej, uzbrojenie istniejące i uzbrojenie możliwe do podłączenia, ilość lokali, cena, pole powierzchni użytkowej, informacja o charakterze zabytkowym, rodzaj prawa do budynku, udział w prawie;
- 5) lokalu: identyfikator, funkcja podstawowa (mieszkalne, niemieszkalne), funkcja dodatkowa dla lokali niemieszkalnych, kondygnacja, ilość izb, cena, pole powierzchni użytkowej, pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu, liczba pomieszczeń przynależnych, rodzaj pomieszczeń przynależnych, rodzaj prawa do lokalu, udział w prawie.



### 3. Rejestr cen i wartości nieruchomości w powiatach i miastach na prawach powiatu województwa mazowieckiego – badanie stanu istniejącego

Dla potrzeb niniejszego opracowania w maju 2012 r. przeprowadzono ankietę telefoniczną wśród pracowników sta-

rostw i urzędów miast na prawach powiatu województwa mazowieckiego, odpowiedzialnych lub bezpośrednio prowadzących rejestr cen i wartości. Pytano głównie o to: czy prowadzony jest rejestr cen i wartości nieruchomości, jakie jest stosowane oprogramowanie oraz jaki jest sposób udostępniania danych? Wyniki tej ankiety zawiera tabela 1.

**Tabela 1. Wyniki ankiety telefonicznej dotyczącej prowadzenia rejestru cen i wartości nieruchomości w powiatach i miastach na prawach powiatu województwa mazowieckiego**

Lp.	Powiat (miasto na prawach powiatu)	Stosowane oprogramowanie	Sposób udostępniania danych	Uwagi
1	białobrzeski	REJ-CEN 2		prowadzony dla potrzeb statystyki publicznej, wyłącznie akty notarialne
2	ciechanowski	REJ-CEN 2	mail, nośnik	
3	garwoliński	EGB V WIN	nośnik, mail	
4	gostyniński	Rejent	nośnik, mail	
5	grodziski	EGB V WIN	nośnik, mail	uzupełniająco akty notarialne
6	grójecki	EGB V WIN	nośnik	uzupełniająco akty notarialne
7	kozienicki	VEGA		wąski zakres danych zgodny z rozporządzeniem, rzeczoznawcy korzystają z aktów notarialnych.
8	legionowski	REJ-CEN 2	nośnik, mail	
9	lipski	EGB V WIN	nośnik, mail	dodatkowo udostępniane akty notarialne
10	łosicki			wyłącznie akty notarialne
11	makowski	EGB V WIN	nośnik, mail, wydruk	
12	miński	EGB V WIN	nośnik, mail, wydruk	
13	mławski	Excell	mail, nośnik, wydruk	
14	nowodworski	REJ-CEN 2	nośnik	
15	ostrołęcki	EGB V WIN	mail, nośnik, wydruk	
16	Ostrołęka	REJ-CEN 2	mail, nośnik	
17	ostrowski	EGB V WIN	nośnik, mail	
18	otwocki	REJ-CEN 2	nośnik	
19	piaseczyński	Kataster OnLine	nośnik	dla części gmin tylko akty notarialne
20	Płock	MapInfo	nośnik, wydruk, mail	
21	płocki	EGB V WIN	mail, nośnik	
22	płoński	REJ-CEN 2	nośnik	
23	pruszkowski	REJ-CEN 2	mail, nośnik	
24	przasnyski	REJ-CEN 2	mail, nośnik, wydruk	
25	przysuski	EGB V WIN	nośnik, wydruki	
26	pułtuski	REJ-CEN 2	Wydruki	
27	Radom	EGB2000	nośnik, mail	
28	radomski	EGB V WIN	nośnik, mail	
29	Siedlce	REJ-CEN 2	nośnik, mail	
30	siedlecki	EWOPIS	nośnik	uzupełniająco akty notarialne
31	sierpecki	EGB V WIN	mail, nośnik	
32	sochaczewski	Mapa Cen	wydruki	
33	sokołowski	EGB V WIN	nośnik, mail	
34	sztybowiecki	EGB V WIN	nośnik	
35	Warszawa	RCiWN	wydruki	wydruki – karty informacyjne nieruchomości są do wglądu i sfotografowania.
36	warszawski zachodni			wyłącznie akty notarialne
37	węgrowski	EGB V WIN	nośnik	
38	wołomiński			wyłącznie akty notarialne
39	wyszkowski	EGB V WIN		prowadzony dla potrzeb statystyki publicznej, udostępniane są akty notarialne
40	zwoleniński	REJ-CEN 2	mail, nośnik	
41	żuromiński	REJ-CEN 2	mail, nośnik	
42	żyrardowski	EGB V WIN	nośnik, mail	

Źródło: opracowanie własne



Spośród 42 powiatów i miast na prawach powiatów (dalej zwanymi powiatami) 39 z nich, tj. 93% badanych powiatów prowadzi rejestr cen i wartości nieruchomości a tylko 3 starostwa go nie prowadzą, udostępniając rzeczoznawcom majątkowym do wglądu akty notarialne. Wśród 39 powiatów prowadzących ww. rejestr 37 powiatów tj. 88% badanych powiatów udostępnia dane zawarte w rejestrze cen i wartości nieruchomości rzeczoznawcom majątkowym, a dwa powiaty tych danych nie udostępnia, prowadząc rejestr cen i wartości nieruchomości wyłącznie dla potrzeb statystyki publicznej. Ze względu na fakt, iż w jednym z powiatów gromadzone dane są tylko w podstawowym zakresie przewidzianym w ww. rozporządzeniu, rzeczoznawcy majątkowi łącznie w sześciu powiatach województwa mazowieckiego muszą przeglądać akty notarialne, nie mogąc praktycznie skorzystać z rejestru cen i wartości nieruchomości. Czy dużo w ten sposób tracą zależy od zakresu i jakości danych zgromadzonych w ww. rejestrze. Ponadto należy zauważyć, że w kilku powiatach rzeczoznawcy majątkowi oprócz korzystania z danych z rejestru cen i wartości nieruchomości również uzupełniająco przeglądają akty notarialne, w celu poszerzenia informacji o transakcjach lub z konieczności uzyskania informacji o nich z powodu nie zarejestrowania określonych transakcji w ww. rejestrze.

W powiatach i miastach na prawach powiatów na Mazowszu najczęściej stosowanym oprogramowaniem do prowadzenia rejestru cen i wartości nieruchomości jest: EGB V WIN firmy GEOBAZA sp. z o.o., posiadający dodatkowy moduł do prowadzenia ww. rejestru RCWiN WIN. Używany jest on w 17 powiatach, tj. w 44% powiatów prowadzących ww. rejestr. Niewiele rzadziej stosowany jest program REJ-CEN 2 firmy GEOBID sp. z o.o., będący odrębną aplikacją. Wykorzystywany jest on w 13 powiatach, tj. w co trzecim powiecie, w którym prowadzony jest rejestr cen i wartości nieruchomości. W każdym z pozostałych dziewięciu powiatów stosowane jest inne oprogramowanie. Podsumowując można stwierdzić, iż na rynku oprogramowania do prowadzenia rejestru cen i wartości nieruchomości prym wiodą dwa ww. oprogramowania. Wobec faktu iż są to programy producentów najczęściej wykorzystywanych aplikacji do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków w Polsce, można sądzić, że zarówno EGB V WIN jak i REJ-CEN 2 są powszechnie stosowane w skali całego kraju.

Z badania dotyczącego sposobu udostępniania danych z rejestru cen i wartości nieruchomości wynika, iż w 33 powiatach udostępniane są dane na nośniku (pendrive, rzadziej CD) w tym dla 16 powiatów jest to jedyny lub zdecydowanie najczęściej stosowany sposób udostępniania (w tabeli 1 oznaczenie **nośnik**). W 24 powiatach dane mogą być również przesłane mailem, w tym w trzech powiatach jest to zdecydowanie najczęstszy sposób udostępniania danych (w tabeli 1 oznaczenie **mail**). Udostępniane pliki danych na nośniku czy poprzez maila są najczęściej plikami tekstowymi, w przypadku odpowiednio EGB V WIN jest to format rtf, a REJ-CEN 2 – format txt. Takie formaty plików pozwalają na ich zamianę np. na pliki w formacie xls, w celu budowy własnej bazy

danych transakcyjnych. Jedynie w dziewięciu powiatach wykonywane są wydruki w tym w trzech powiatach wydruki stanowią jedyną formę udostępniania danych.

#### 4. Zakres danych gromadzonych w rejestrach cen i wartości nieruchomości na przykładzie wybranych powiatów

Zakres gromadzonych danych w rejestrze cen i wartości nieruchomości zależy od stosowanego oprogramowania oraz osób (osoby), które go prowadzą, rejestrując określone dane. Większość oprogramowań, w tym dwa najczęściej stosowane w powiatach województwa mazowieckiego EGB V WIN oraz REJ-CEN 2, zapewnia rejestrowanie danych w oparciu o standard wymiany danych rejestru cen i wartości nieruchomości w formacie SWDE/SWING, zawarty w aneksie nr 9, o którym mowa w rozdziale 2 niniejszego artykułu.

W związku z tym, o rzeczywistym zakresie rejestrowanych danych decydują osoby prowadzące ten rejestr – formalnie za niego odpowiedzialne oraz osoby wykonujące faktyczne czynności związane z jego prowadzeniem w tym wpisywaniem danych. Aby stwierdzić zakres rejestrowanych danych dokonano analizy danych z rejestrów cen i wartości nieruchomości z trzech wybranych powiatów.

Stwierdzono, że większość danych możliwych do zarejestrowania przy zastosowaniu danego oprogramowania tj. w zakresie zawartym w aneksie nr 9 do Instrukcji technicznej G-5, jest faktycznie gromadzona w rejestrze cen i wartości nieruchomości.

Są jednak takie dane, których prawie nigdy nie rejestruje się, bo nie ma ich w ewidencji gruntów i budynków jak również rzadko zawarte są w aktach notarialnych. Należą do nich:

- 1) odnośnie działki: uzbrojenie istniejące i uzbrojenie możliwe do podłączenia, cena w przypadku nieruchomości gruntowej składającej się z kilku działek ewidencyjnych lub nieruchomości gruntowej zabudowanej, czy też nieruchomości lokalowej;
- 2) odnośnie budynku: uzbrojenie istniejące i uzbrojenie możliwe do podłączenia, cena w przypadku nieruchomości gruntowej zabudowanej lub nieruchomości budynkowej;
- 3) odnośnie lokalu: cena w przypadku nieruchomości lokalowej.

Są takie dane gromadzone w rejestrze cen i wartości nieruchomości dla mniej niż połowy transakcji ze względu na ich brak w wielu aktach notarialnych. Są to przede wszystkim dane dotyczące pola powierzchni użytkowej budynku, bardzo ważnego w procesie określania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej czy nieruchomości budynkowej.

W rejestrze cen i wartości nieruchomości w polu *opis nieruchomości* często umieszczane są dodatkowe ważne informacje dotyczące nieruchomości, zawarte w akcie notarialnym. Są to:

- 1) odnośnie transakcji: cel nabycia nieruchomości np. dla poprawienia warunków działki przyległej, pod poszerzenie danej ulicy, informacja o osobie prawnej kupującej rzadziej sprzedającej nieruchomość;



- 2) odnośnie działki: klasoużytki dla nieruchomości rolnej lub leśnej, informacja o ustaleniu warunków zabudowy;
- 3) odnośnie budynku: powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji, materiał z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku, stan budynku np. do remontu;
- 4) odnośnie lokalu: informacja o stanie lokalu np. do remontu, stan developerski, powierzchnia poszczególnych pomieszczeń przynależnych do lokalu i ich wartość, rok budowy budynku w którym znajduje się lokal, udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością lokalu.

## 5. Podsumowanie i wnioski

Rejestr cen i wartości nieruchomości jest podstawowym źródłem danych dla potrzeb analizy rynku nieruchomości w szczególności wykonywanej w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości w podejściu porównawczym. Prowadzony jest w zdecydowanej większości – 93% starostw i miastach na powiatu województwa mazowieckiego, a praktycznie w 86% nich rzeczoznawcy majątkowi korzystają z danych zawartych w ww. rejestrze.

Dane w rejestrze cen i wartości nieruchomości są gromadzone i udostępniane z wykorzystaniem odpowiedniego oprogramowania, przy czym zauważono, że najczęściej stosowane są dwa programy EGB V WIN oraz REJ-CEN 2 odpowiednio w 44% i 33% powiatów prowadzących ww. rejestr. Programy te pozwalają na rejestrowanie szerokiego zakresu informacji dotyczącego transakcji w tym nieruchomości i jej części składowych – działki, budynku i lokalu, opisanego w aneksie nr 9 do Instrukcji technicznej G-5 „Ewidencja gruntów i budynków”.

Na podstawie analizy danych z rejestru cen i wartości nieruchomości stwierdzono, że większość danych możliwych do zarejestrowania przy zastosowaniu danego oprogramowania jest faktycznie gromadzona w ww. rejestrze. Są jednak takie dane, których prawie nigdy nie rejestruje się np. uzbrojenie działki lub, w większości transakcji, (np. powierzchnia użytkowa budynku) ze względu na ich brak w aktach notarialnych jak i ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości).

Osoby prowadzące ww. rejestr w większości przypadków wykonują czynności starannie, wpisując wszystkie możliwe dane, które mogą być pozyskane z aktów notarialnych oraz ewidencji gruntów i budynków. Osoby te nie mają natomiast czasu, aby rejestrować dane dotyczące nieruchomości, będącej przedmiotem transakcji, znajdujące się w innym zbiorach np. mapie zasadniczej w zakresie uzbrojenia gruntu.

Z badań dotyczących sposobu udostępniania danych z rejestru cen i wartości nieruchomości wynika, iż najczęściej, tj. w 33 powiatach, udostępniane są dane na nośniku (pendrive, rzadziej CD) w drugiej kolejności przesyłane są mailem – w 24 powiatach a jedynie w 9 powiatach wykonywane są wydruki w tym w 3 powiatach wydruki stanowią jedyną formę udostępniania danych. Udostępniane pliki danych na nośniku czy poprzez maila są najczęściej plikami tekstowymi, w przypadku odpowiednio EGB V WIN jest to format rtf, a REJ-CEN 2 – format txt. Takie formaty plików pozwa-

lają na ich zamianę np. na pliki w formacie xls, w celu budowy własnej bazy danych transakcyjnych, niezbędnej dla potrzeb analizy rynku nieruchomości.

### Literatura:

1. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38 poz. 654)
2. Instrukcja techniczna G-5 „Ewidencja gruntów i budynków”. Zarządzenie nr 16 Głównego Geodety Kraju z 3 listopada 2003 r.

## English Summary

The Register of Prices and Values for Real Estate is the basic source of data needed in the analysis of the real estate market (it applies especially to the analysis conducted to determine the market value of real estate in a comparative approach). According to article 74 of the Directive issued on 29<sup>th</sup> of March, 2001 concerning registration of the land and buildings, the above-mentioned Register contains the prices of the real estate specified in notarial deeds and the values of real estate determined by valuers. It also contains such data as: the address of the location of a given property, the numbers of the registered plots contained in the real estate, the type of real estate, the area of the fixed land property, the date of performing a notarial deed or the determination of the value and other available data concerning the fixed properties and their components. The scope of other available information concerning the real estate and its component parts which are entered in the Register of Prices and Values for Real Estate has been determined by the Technical Instruction G-5 relating to the Land and Buildings Registration recommended for use by Directive No. 16 issued by the General Geodetic Surveyor on 3<sup>rd</sup> of November, 2003. In fact, the scope of other available data concerning the real estate depends on the software manufacturers and the entities keeping the above mentioned Register.

In what follows in the paper the results of a telephone survey were presented, targeting the staff of district (starostwo) and municipal authorities of the cities that enjoy the county status in the Mazovia region (województwo). The administrative personnel are responsible for, or are directly engaged in, recording the prices and values for the above-mentioned Register (the survey covered the existence of the Register in a given county, the computer programs which are used and the procedure of making data available). The actual extent of the data collected has been determined by examining the content of the real estate price and value registers kept in selected counties of the Mazovia Province.

**Tomasz Budzyński** jest pracownikiem naukowym Zakładu Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej.

**Recenzja prof. Ryszard Cyerman.**



# PODOBIENSTWO LOKALNYCH RYNKÓW NIERUCHOMOŚCI JAKO ASPEKT ANALIZY W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

Anna Oleńczuk-Paszel

*„Mierzyć, mierzyć. Mierzyć wciąż na nowo,  
aby znaleźć różnicę i różnicę różnic”.*

*Galileo Galilei*

## Wstęp

Analiza lokalnego rynku nieruchomości jest etapem poprzedzającym czynności szacowania wartości praw do nieruchomości. Jej jakość zależy od wiarygodności i kompletności danych opisujących rynek. W polskich warunkach, w których brak jest instytucji profesjonalnie i kompleksowo zajmującej się badaniem rynku nieruchomości, analiza jest utrudniona ze względu na niedoskonałość informacji o rynku i jego małą przejrzystość. W przypadku braku danych dotyczących rynku właściwego dla nieruchomości szacowanej należy wykorzystać dane pochodzące z rynków podobnych. Pojęcie „podobieństwa rynków lokalnych”, choć wykorzystywane w wycenie nieruchomości, nie zostało zdefiniowane ani w aktach prawnych, ani standardach zawodowych. Brak definicji przesądza o braku metod ustalania podobnych lokalnych rynków nieruchomości.

Celem badań przedstawionych w artykule jest wskazanie przydatności metod taksonomicznych, w tym metody liniowego porządkowania, w określaniu podobieństwa lokalnych rynków nieruchomości. Zakres przestrzenny badań obejmuje gminy województwa zachodniopomorskiego. Badania przeprowadzono na podstawie danych Urzędu Statystycznego zawartych w Banku Danych Lokalnych, w ujęciu za rok 2010.

## Istota i determinanty rynku nieruchomości

Pojęcie „rynek nieruchomości”, jako pojęcie interdyscyplinarne, nasyca problemów definicyjnych. Tworzone w literaturze definicje „rynku nieruchomości” bazują na pojęciu „rynek”, rozumianym jako ogół stosunków wymiany (negocjacyjnych) i stosunków równoległych (konkurencyjnych) zachodzących pomiędzy uczestnikami rynku, prowadzących do zawarcia transakcji lub je wspomagających. Nie bez powodu więc w wielu pozycjach literatury rynek nieruchomości określany jest jako ogół stosunków łączących kupującego i sprzedającego w procesie wymiany praw do nieruchomości. Uwzględniając fakt związany z trudnością sformułowania jednoznacznej definicji rynku nieruchomości, przyjęcie takiego znaczenia jest daleko idącym uproszczeniem.

Nieruchomość charakteryzuje się specyficznymi cechami, które bezpośrednio lub pośrednio przesądza o strukturze i zasadach funkcjonowania rynku nieruchomości (Bryx M. 2007). Wśród tych cech wymienia się nieprzenaszalność nieruchomości, która wynika z faktu, iż przedmiotem obrotu jest prawo do nieruchomości, a nie nieruchomość jako twór fizyczny, pozostający w tym samym miejscu, niezależnie od tego kto jest jego właścicielem. Wskazuje się również na lokalny, ograniczony charakter rynku, na którym układ popytu i podaży decyduje o cenie nieruchomości. Istotnym zagadnieniem jest globalizacja, która na rynku nieruchomości odnosi się do finansowych i inwestycyjnych aspektów jego funkcjonowania. Ze względu na trwałość lokalizacji nieruchomości nie można mówić o globalizacji rynku nieruchomości. Dotyczy ona jedynie przepływu kapitałów związanych z inwestowaniem na analizowanym rynku. Kolejną kwestią jest wysoka kapitałochłonność nieruchomości tak w momencie jej powstawania, zakupu jak i użytkowania. Efektem tej cechy jest coraz większa aktywność podmiotów sektora finansowego w tworzeniu produktów ułatwiających proces podejmowania decyzji i działań przez uczestników rynku nieruchomości.

Wskazane cechy, wybrane na potrzeby opracowania z bardziej obszernego zbioru, są jednoznacznym potwierdzeniem złożonego charakteru pojęcia „rynek nieruchomości”, które nie może być utożsamiane jedynie z podsystemem obrotu nieruchomościami i procesami wymiany praw do nieruchomości. Można powtórzyć za E. Kucharską-Stasiak, że rynek nieruchomości to ogół praw i warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki połączone z władaniem nieruchomością oraz rozwijaniem nieruchomości. Jest to system złożony z wzajemnych relacji pomiędzy podmiotami obrotu, zarządzania, inwestowania i finansowania warunkowanych licznymi czynnikami o charakterze ekonomicznym, społecznym, prawnym i demograficznym.

Złożoność rynku nieruchomości wynika nie tylko ze specyficznych cech nieruchomości powodujących, że działanie mechanizmu rynkowego przebiega odmiennie niż na innych rynkach. Wynika ona również z nagromadzenia podmiotów ten rynek obsługujących i determinant oddziałujących na ich funkcjonowanie, a przez to na funkcjonowanie całego rynku. Czynniki wpływające na rynek nieruchomości można podzielić



według różnych kryteriów, jednak na potrzeby tego opracowania skupiono się na podziale na czynniki egzo- i endogeniczne. Wśród tych pierwszych wymienić należy działalność ustawodawczą i wykonawczą państwa w zakresie polityki gospodarczej oraz polityki społecznej, która wpływa na poziom i strukturę PKB, stan koniunktury gospodarczej, poziom inflacji, preferencje dla inwestorów, sytuację na rynku pracy, postęp cywilizacyjny. Ze względu na charakter czynników zewnętrznych uznać należy, że są one jednakowe dla wszystkich podmiotów funkcjonujących na rynku nieruchomości, tak w układzie segmentów tego rynku, jak i w układzie przestrzennym.

Czynniki endogeniczne wpływające na poziom rozwoju społeczno-gospodarczego jednostki samorządu terytorialnego determinują poziom rozwoju lokalnego rynku nieruchomości, który stanowi integralną część gospodarki lokalnej. Ich zróżnicowanie jest zdecydowanie większe niż czynników o charakterze egzogenicznym i to one decydują o przestrzennym zróżnicowaniu rozwoju lokalnych rynków nieruchomości. Poznanie warunków rozwoju tego rynku pozwoli na określenie poziomu jego rozwoju, dając podstawę do określenia podobieństwa rynków.

### Zagadnienie podobieństwa w wycenie nieruchomości

Znaczenie, jakie przypisuje się pojęciu „podobieństwo” w wycenie nieruchomości, jest nie do przecenienia.

Rzeczoznawca majątkowy odnosi się do pojęcia podobieństwa wykorzystując procedury szacowania wartości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego i kosztowego. Budując bazę danych opisujących konkretny segment rynku nieruchomości, stanowiącą punkt wyjścia do czynności szacowania wartości, porównuje nieruchomości uwzględniając ich cechy techniczno-użytkowe, fizyczne, prawne, ekonomiczne czy estetyczne. Jako podmiot upoważniony przez ustawodawcę do sporządzania opracowań i ekspertyz w zakresie zagadnień szeroko rozumianego rynku nieruchomości, nie wypełni tego obowiązku bez odnoszenia się do pojęcia „podobieństwo”.

Potrzeba oznaczania podobieństwa wynika głównie z aktów prawnych i standardów zawodowych określających procedury wyceny nieruchomości. Jednak w żadnym ze wskazanych źródeł pojęcie podobieństwa nie jest opracowane w sposób należyty, nie budzący wątpliwości w procesie jego określania i wykorzystania w procedurze szacowania wartości.

Zagadnienie podobieństwa w wycenie nieruchomości rozpatrywane jest w dwóch płaszczyznach, a mianowicie w odniesieniu do nieruchomości oraz lokalnych rynków nieruchomości.

Ustawodawca powołując pojęcia „nieruchomość podobna” i „podobne rynki nieruchomości” stworzył definicję jedynie w odniesieniu do nieruchomości podobnej. Zgodnie z treścią ustawy o gospodarce nieruchomościami (uogn) przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Podobnie zagadnienie to charakteryzują Powszech-

ne Krajowe Zasady Wyceny. O konstrukcji językowej ustawowej definicji pojęcia „nieruchomość podobna”, w której poszczególne wyrazy (podobna i porównywalna) powtarzają swoje znaczenie, pisał J. Zyga, zwracając uwagę na zaistniałą tautologię i brak kryteriów oceny podobieństwa nieruchomości. Sytuacja taka powoduje, że przy ocenie podobieństwa i wyborze nieruchomości podobnych rzeczoznawca majątkowy arbitralnie przyjmuje kryteria wynikające ze znajomości rynku, kierując się subiektywną oceną, a nawet intuicją.

Do pojęcia „podobne rynki nieruchomości” ustawodawca odwołuje się w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z roku 2004 oraz rozporządzeniu je zmieniającym z roku 2011. Z treści § 26 wynika, że przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. Gdyby jednak danych dotyczących nieruchomości podobnych nie można było pozyskać z krajowego rynku nieruchomości, można przyjmować je z zagranicznych rynków nieruchomości. W każdej z przedstawionych sytuacji rzeczoznawca majątkowy określa rodzaj rynku, jego obszar i okres badania, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.

Z kolei w § 27 ustawodawca stanowi, że jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

Podobieństwo (porównywalność) rynków nieruchomości to pojęcie pojawiające się w akcie prawnym, którego rola sprowadza się do uszczegółowienia treści ustawy, w której znalazła się delegacja do jego powołania. W przypadku rozpatrywanego pojęcia brak jest zarówno definicji jak i sposobów jego określania i metod pomiaru. Sytuacja taka sprzyja przyjęciu danych z rynku pozornie podobnego. Ponieważ rzutuje to na poprawność całego procesu wyceny, o jej wyniku nie wspominając, konieczne jest oszacowanie podobieństwa rynku, z którego czerpane są dane dotyczące nieruchomości podobnych wykorzystywane w procesie wyceny.

Poza aktami prawnymi pojęcie podobieństwa rynków nieruchomości pojawia się w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny, a mianowicie w Nocie Interpretacyjnej nr 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, w części dotyczącej określania atrybutów rynkowych i ich





wplywu na ceny transakcyjne. Zgodnie z treścią wspomnianego dokumentu wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- inny wiarygodny sposób.

Analogia do podobnych lokalnych rynków nieruchomości ma uwzględniać rodzaj i obszar rynku. Pozostaje zadać pytanie czy obszar (np. osiedle, dzielnica, miasto, gmina) i rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych) to zmienne wystarczające do uznania rynków za podobne, czy jedynie za pozornie podobne.

## Wykorzystanie metod taksonomicznych w określaniu podobieństwa lokalnych rynków nieruchomości

Rozważania o możliwości wykorzystania metod taksonomicznych do określania podobieństwa lokalnych rynków nieruchomości bazują na wypowiedzi Walesiaka (2006), który stwierdza, że obiekty są do siebie tym bardziej podobne, im mniej się różnią co do wartości zmiennych. Istotne jest więc oznaczenie czym, w prowadzonej analizie, jest obiekt, a czym zmienne. Obiektem może być rzecz, osoba, zdarzenie czy kategoria abstrakcyjna, natomiast zmienna to charakterystyka opisująca zbiorowość obiektów. Dla potrzeb tego opracowania przyjmijmy że obiektem jest lokalny rynek nieruchomości tożsamy z terenem gminy, a zmiennymi cechy opisujące i determinujące ten rynek.

Rynek nieruchomości pozostaje pod wpływem wielu zróżnicowanych czynników, przez pryzmat których należy rozpatrywać podobieństwo lokalnych rynków nieruchomości. Ze względu na fakt, że zmienne o charakterze egzogenicznym są jednakowe na terenie całego kraju, przyjęto założenie o ich stałości. W analizie skupiono się na zmiennych endogenicznych właściwych dla gmin, których granice administracyjne stanowią granice lokalnych rynków nieruchomości.

**Tabela 1. Zbiór zmiennych diagnostycznych przyjętych do obliczeń**

Gminy miejskie	Gminy miejsko-wiejskie	Gminy wiejskie
$X_1$ – gęstość zaludnienia, $X_3$ – przyrost naturalny na 1000 ludności, $X_5$ – saldo migracji zewnętrznych (osoby), $X_7$ – udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym, $X_{10}$ – przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę (m <sup>2</sup> ).	$X_3$ – przyrost naturalny na 1000 ludności, $X_4$ – saldo migracji wewnętrznych (osoby), $X_5$ – saldo migracji zewnętrznych (osoby), $X_7$ – udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym, $X_9$ – czynna sieć kanalizacyjna w km na km <sup>2</sup> , $X_{12}$ – powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania na 1 mieszkańca, $X_{14}$ – wydatki bieżące budżetów na 1 mieszkańca (zł).	$X_3$ – przyrost naturalny na 1000 ludności, $X_4$ – saldo migracji wewnętrznych (osoby), $X_5$ – saldo migracji zewnętrznych (osoby), $X_7$ – udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym, $X_8$ – czynna sieć wodociągowa w km na km <sup>2</sup> , $X_{10}$ – przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę (m <sup>2</sup> ).

Źródło: opracowanie własne

W celu wykazania przydatności metod taksonomicznych do oznaczania podobieństwa lokalnych rynków nieruchomości dokonano oceny poziomu rozwoju tych rynków, uwzględniając czynniki wpływające na popyt i podaż. Analizę przeprowadzono w trzech grupach gmin województwa zachodniopomorskiego, uwzględniając ich administracyjny podział na gminy miejskie, miejsko-wiejskie i wiejskie. W badaniach wykorzystano metody liniowego porządkowania obiektów, których przydatność została potwierdzona w licznych pozycjach literatury (Majewski 1999; Wierzińska, Stec 1996; Sompolska-Rzechuła 2007, Grzybek, Kaliszczak, Kryński, Szara 2003). Informacje niezbędne do przeprowadzenia badań zostały zaczerpnięte z publikacji Urzędu Statystycznego w Szczecinie oraz Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego. Zakres czasowy prowadzonych badań, ze względu na dostępność danych, dotyczy roku 2010.

Uwzględniając kryterium badania – poziom rozwoju lokalnych rynków nieruchomości – przyjęto potencjalną listę następujących zmiennych diagnostycznych:

- $X_1$  – gęstość zaludnienia,
- $X_2$  – ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym,
- $X_3$  – przyrost naturalny na 1000 ludności,
- $X_4$  – saldo migracji wewnętrznych (osoby),
- $X_5$  – saldo migracji zewnętrznych (osoby),
- $X_6$  – podmioty nowo zarejestrowane w REGON na 10 tys. mieszkańców,
- $X_7$  – udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym,
- $X_8$  – czynna sieć wodociągowa w km na km<sup>2</sup>,
- $X_9$  – czynna sieć kanalizacyjna w km na km<sup>2</sup>,
- $X_{10}$  – przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę (m<sup>2</sup>),
- $X_{11}$  – przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (m<sup>2</sup>),
- $X_{12}$  – powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania na 1 mieszkańca,
- $X_{13}$  – dochody własne budżetów na 1 mieszkańca (zł),
- $X_{14}$  – wydatki bieżące budżetów na 1 mieszkańca (zł),
- $X_{15}$  – wydatki inwestycyjne na 1 mieszkańca (zł),
- $X_{16}$  – udział podmiotów prywatnych w ogólnej liczbie pomiotów w %,
- $X_{17}$  – udział osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w ogólnej liczbie pomiotów w %.



Wszystkie zmienne charakteryzują się wysokim zróżnicowaniem przestrzennym, współczynnik zmienności przekraczał 10%.

Ze względu na to, że zmienne mogą powielać informacje o analizowanych obiektach, dokonano redukcji liczby potencjalnych zmiennych diagnostycznych, dla każdego typu gmin. Do doboru cech diagnostycznych wykorzystano metodę parametryczną zaproponowaną przez Hellwiga (Nowak 1990). W tym celu wyznaczono macierze współczynników korelacji między potencjalnymi cechami diagnostycznymi a następnie wyznaczono cechy centralne i izolowane, które utworzyły bazowy układ cech.

Ostateczny zbiór zmiennych diagnostycznych zaprezentowano w tabeli 1 (str. 32).

Budowa syntetycznej miary rozwoju wymaga podziału zbioru zmiennych diagnostycznych na stymulanty (większe wartości świadczą o wyższym poziomie rozwoju badanego zjawiska) i destymulanty (spadek ich wartości świadczy o wyższym poziomie rozwoju). Do zbioru destymulant zaliczono zmienną  $X_7$  – udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym.

Zmienna uznana za destymulantę została zamieniona w stymulantę za pomocą przekształcenia różnicowego, mającego następującą postać:

$$x_{ij}^S = a - bx_{ij}^D \quad i = 1, 2, \dots, n; j = 1, 2, \dots, m; b > 0,$$

gdzie:

$a, b$  – stałe przyjmowane w sposób arbitralny, najczęściej przyjmuje się  $b = 1, a = 0$  lub  $a = \max_i \{x_{ij}^D\}$ ,  
 $n$  – liczba obiektów (gmin),  
 $m$  – liczba zmiennych.

W pracy przyjęto, że  $a = \max_i \{x_{ij}^D\}$ .

W budowie taksonomicznej miary rozwoju jednym z głównych wymagań jest porównywalność zmiennych.

Transformacja zmiennych diagnostycznych mająca na celu ujednoczenie jednostek pomiarowych zmiennych nazywana jest normalizacją. Pośród procedur normowania można wyróżnić cztery grupy metod (Kukuła 2000):

- rangowanie,
- standaryzację,
- unitaryzację,
- przekształcenie ilorazowe ze stałym punktem odniesienia (podstawą normalizacyjną).

W badaniu zastosowano metodę unitaryzacji zerowanej, która jako jedyna spełnia wszystkie postulaty stawiane formułom normalizacyjnym. W metodzie tej stosuje się następujące przekształcenie dla zmiennych będących stymulantami:

$$z_{ij} = \frac{x_{ij}^S - \min_i x_{ij}^S}{\max_i x_{ij}^S - \min_i x_{ij}^S}, \quad \max_i x_{ij}^S \neq \min_i x_{ij}^S.$$

Syntetyczną miarę rozwoju buduje się jako średnią arytmetyczną unormowanych wartości cech diagnostycznych:

$$z_i = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^m z_{ij},$$

gdzie:  $n$  – liczba obiektów,

$m$  – liczba cech diagnostycznych.

W celu przeprowadzenia liniowego porządkowania gmin województwa zachodniopomorskiego pod względem poziomu rozwoju lokalnych rynków nieruchomości wyznaczono taksonomiczny miernik rozwoju oparty na sumach standaryzowanych. Zastosowanie taksonomicznego miernika pozwala na przeprowadzenie porównań rozwoju obiektów wielocechowych. Im większą wartość przyjmuje miernik, tym wyższym poziomem zjawiska odznacza się obiekt. W tabeli 2 przedstawiono rankingi gmin miejskich, miejsko-wiejskich i wiejskich oraz wartości taksonomicznego miernika rozwoju wyznaczonego z uwzględnieniem przyjętych zmiennych diagnostycznych.

**Tabela 2. Rankingi gmin oraz wartości taksonomicznego miernika rozwoju**

L.p.	Gminy miejskie	Wartość miernika	Gminy miejsko-wiejskie	Wartość miernika	Gminy wiejskie	Wartość miernika
1.	Kołobrzeg	0,8123087	Dziwnów	0,5963571	Boleszkowice	0,6282092
2.	Szczecin	0,7072577	Międzyzdroje	0,5174857	Dobra (Szczecińska)	0,5956712
3.	Koszalin	0,5037597	Goleniów	0,4980908	Ustronie Morskie	0,5834154
4.	Stargard Szczeciński	0,5016576	Nowe Warpno	0,4594397	Postomino	0,5666989
5.	Darłowo	0,4638652	Pełczyce	0,4231035	Bierzwnik	0,5574813
6.	Świnoujście	0,4572962	Barlinek	0,4177489	Stepnica	0,5543089
7.	Wałcz	0,4388784	Police	0,4120664	Kołobrzeg	0,5510839
8.	Białogard	0,28265	Dębno	0,4104371	Rewal	0,5491467
9.	Świdwin	0,2644877	Choszczno	0,4018627	Osina	0,5468892
10.	Szczecinek	0,2617674	Gryfino	0,3953469	Kobyłanka	0,5446844
11.	Sławno	0,1878122	Sianów	0,3881324	Świeszyno	0,5432901
12.			Nowogard	0,3817509	Darłowo	0,5312565
13.			Moryń	0,3765629	Sławno	0,5295349
14.			Maszewo	0,372653	Rymań	0,52523
15.			Mirosławiec	0,3702313	Kołbaskowo	0,5090187
16.			Złocieniec	0,3627284	Wierzchowo	0,5073269
17.			Kamień Pomorski	0,3589912	Ostrowice	0,5066377
18.			Karlıno	0,3559395	Nowogródek Pomorski	0,5046625
19.			Tuczno	0,3557117	Siemysł	0,4931343



20.		Borne Sulinowo	0,3440083	Marianowo	0,490088
21.		Człopa	0,3420426	Biesiekierz	0,4892123
22.		Gryfice	0,3415982	Stare Czarnowo	0,4865931
23.		Suchań	0,3403027	Przybiernów	0,4814412
24.		Kalisz Pomorski	0,3391102	Dolice	0,4810595
25.		Mieszkowice	0,3390805	Malechowo	0,4777848
26.		Łobez	0,3330909	Gościno	0,4777105
27.		Trzebiatów	0,3234126	Mielno	0,467988
28.		Płoty	0,3213136	Banie	0,4604812
29.		Czaplinek	0,3205001	Wałcz	0,4573361
30.		Chociwel	0,3162248	Manowo	0,4571152
31.		Pyrzyce	0,315533	Sławoborze	0,454982
32.		Ińsko	0,3124711	Brojce	0,4500948
33.		Cedynia	0,3074082	Radowo Małe	0,4488515
34.		Drawsko Pomorskie	0,3046974	Dygowo	0,4397457
35.		Polanów	0,2977604	Szczecinek	0,439243
36.		Tychowo	0,2966201	Stargard Szczeciński	0,4353382
37.		Dobra	0,2950962	Będzino	0,4286338
38.		Myślibórz	0,2898275	Warnice	0,4130398
39.		Bobolice	0,2876198	Grzmiąca	0,4075586
40.		Chojna	0,2816574	Bielice	0,4027118
41.		Dobrzany	0,279629	Przelewice	0,4011549
42.		Wolin	0,2769451	Stara Dąbrowa	0,396731
43.		Węgorzyno	0,2705353	Widuchowa	0,3871728
44.		Golczewo	0,2686065	Rabino	0,3788706
45.		Lipiany	0,257278	Świerżno	0,3706381
46.		Trzcińsko-Zdrój	0,253338	Krzęcin	0,3671105
47.		Barwice	0,2500521	świdwin	0,3533752
48.		Recz	0,2402198	Białogard	0,3307242
49.		Resko	0,2338854	Karnice	0,3273523
50.		Biały Bór	0,2298738	Brzeżno	0,2803059
51.		Połczyn-Zdrój	0,2255223	Kozielice	0,266548
52.		Drawno	0,2241963		

Źródło: opracowanie własne

Na podstawie wartości miernika syntetycznego można wyodrębnić cztery grupy typologiczne obiektów (gmin), obejmujące obiekty o wartościach miernika z następujących przedziałów (Nowak 1990):

- grupa 1:  $g_i'' \geq \overline{g_i} + s_{g_i}''$ ,
- grupa 2:  $\overline{g_i} + s_{g_i}'' > g_i'' > \overline{g_i}$
- grupa 3:  $\overline{g_i} > g_i'' \geq \overline{g_i} - s_{g_i}''$
- grupa 4:  $g_i'' < \overline{g_i} - s_{g_i}''$

Wyniki grupowania obiektów według wartości syntetycznego miernika rozwoju przedstawiono osobno dla trzech rodzajów gmin objętych badaniem, odpowiednio w tabelach 3, 4 i 5.

**Tabela 3. Podział gmin miejskich województwa zachodniopomorskiego na grupy według syntetycznego miernika rozwoju**

Grupa	Przedział wartości miary w grupie	Liczba gmin w grupie	Gminy miejskie
1	powyżej 0,6360	2	Kołobrzeg, Szczecin
2	od 0,4438 do 0,6360	4	Koszalin, Stargard Szczeciński, Darłowo, Świnoujście
3	od 0,2516 do 0,4438	4	Wałcz, Białogard, Świdwin, Szczecinek
4	poniżej 0,2516	1	Sławno

Źródło: obliczenia własne

**Tabela 4. Podział gmin miejsko-wiejskich województwa zachodniopomorskiego na grupy według syntetycznego miernika rozwoju**

Grupa	Przedział wartości miary w grupie	Liczba gmin w grupie	Gminy miejsko-wiejskie
1	powyżej 0,4128	6	Dziwnów, Międzyzdroje, Goleniów, Nowe Warpno, Pełczyce, Barlinek
2	od 0,3368 do 0,4128	19	Police, Dębno, Choszczno, Gryfino, Sianów, Nowogard, Moryń, Maszewo, Mirosławiec, Złocieniec, Kamień Pomorski, Karlino, Tuczno, Borne Sulinowo, Człopa, Gryfice, Suchań, Kalisz Pomorski, Mieszkowice
3	od 0,2609 do 0,3368	19	Łobez, Trzebiatów, Płoty, Czaplinek, Chociwel, Pyrzyce, Ińsko, Cedynia, Drawsko Pomorskie, Polanów, Tychowo, Dobra, Myślibórz, Bobolice, Chojna, Dobrzany, Wolin, Węgorzyno, Golczewo
4	poniżej 0,2609	8	Lipiany, Trzcińsko Zdrój, Barwice, Recz, Resko, Biały Bór, Połczyn Zdrój, Drawno

Źródło: obliczenia własne



**Tabela 5. Podział gmin wiejskich województwa zachodniopomorskiego na grupy według syntetycznego miernika rozwoju**

Grupa	Przedział wartości miary w grupie	Liczba gmin w grupie	Gminy wiejskie
1	powyżej 0,5452	9	Boleszkowice, Dobra Szczecińska, Ustronie Morskie, Postomino, Bierzwik, Stepnica, Kołobrzeg, Rewal, Osina
2	od 0,4654 do 0,5452	18	Kobyłanka, Świeszyno, Darłowo, Sławno, Rymań, Kołbaskowo, Wierzchowo, Ostrowice, Nowogródek Pomorski, Siemyśl, Marianowo, Biesiekierz, Stare Czarnowo, Przybiernów, Dolice, Malechowo, Gościno, Mielno
3	od 0,3856 do 0,4654	16	Banie, Wałcz, Manowo, Sławoborze, Brojce, Radowo Małe, Dygowo, Szczecinek, Stargard Szczeciński, Będzino, Warnice, Grzmiąca, Bielice, Przelewice, Stara Dąbrowa, Widuchowa
4	poniżej 0,3856	8	Rąbino, Świerżno, Krzęcin, Świdwin, Białogard, Karnice, Brzeźno, Kozielice

Źródło: obliczenia własne

W przypadku gmin miejskich 2 gminy (18%) charakteryzują się wartością taksonomicznej miary rozwoju wyższą od wartości przeciętnej miernika, w grupie gmin miejsko-wiejskich takich obiektów jest 6, co stanowi 12% tych gmin, natomiast w przypadku gmin wiejskich udział gmin z wartością miernika ponad przeciętną stanowi 18%.

Przedstawiony w tabelach 3, 4 i 5 podział gmin województwa zachodniopomorskiego odzwierciedla terytorialne zróżnicowanie tego obszaru pod względem poziomu rozwoju lokalnych rynków nieruchomości. Fakt ten powinien być uwzględniany przy określaniu podobieństwa tych rynków. Z rynków podobnych bowiem pochodzą dane dotyczące nieruchomości podobnych do wycenianej w sytuacji braku takich danych na rynku właściwym. Przesądzając o jakości procesu wyceny dane te są jej determinantą wpływającą na poprawność szacowania i oszacowaną wartość nieruchomości.

Nie można pominąć faktu, że lokalny rynek nieruchomości jest dynamiczny i ulega zmianom w czasie. Z tego powodu analiza podobieństwa lokalnych rynków nieruchomości powinna być dokonywana periodycznie, tak aby na bieżąco kontrolować stan ich rozwoju i wykorzystywać w wycenie nieruchomości aktualne dane. Umożliwi to obniżenie kosztów wyceny, a co najważniejsze zmniejszy subiektywizm rozumienia pojęcia „podobne lokalne rynki nieruchomości”.

## Podsumowanie

Przeprowadzona analiza stanowi przykład użyteczności metod taksonomicznych, w szczególności metod porządkowania liniowego, dających możliwość oszacowania poziomu rozwoju lokalnych rynków nieruchomości, do określania ich podobieństwa. W sytuacji braku metod oznaczania badanego w opracowaniu zjawiska, wykorzystanie metod taksonomicznych może wspomagać procesy wyboru podobnych lokalnych rynków nieruchomości, wówczas, gdy brakuje danych dotyczących nieruchomości podobnych na właściwym rynku. Przeprowadzone badania stanowią punkt wyjścia do kolejnych analiz, w wyniku których będzie można potwierdzić, że zastosowanie zaprezentowanych metod przyczyni się to do podniesienia jakości analizy rynku jako etapu poprzedzającego szacowanie wartości nieruchomości, uzyskiwania wiarygodnych wyników pozbawionych elementów subiektywnych, a jednocześnie może stanowić uzasadnienie dla decyzji podejmowanych przez rzeczoznawcę majątkowego.

## Literatura:

1. *Bank Danych Lokalnych*, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl).
2. Belej M., Cellmer R. *Koncepcja oceny skali podobieństwa lokalnych rynków nieruchomości na potrzeby gospodarki przestrzennej. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, vol. 15, 2007, nr 3–4.
3. Bryx M., *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie. Poltext*, Warszawa 2007, s. 43–58.
4. Grzybek M., Kaliszczak Z., Kryński Z., Szara K. *Oceńna rozwoju społeczno-gospodarczego niektórych województw*, „Wiadomości Statystyczne” 2003, nr 2.
5. Kucharska-Stasiak E. *Nieruchomość a rynek*. PWN, Warszawa 1999, s. 30.
6. Kukuła K., *Metoda unitaryzacji zerowanej*. PWN, Warszawa 2000, s. 60, 79.
7. Majewski S., *Szeregowanie krajów przy pomocy Diagramu Czekanowskiego i Taksonomicznego Miernika Rozwoju*. „Wiadomości Statystyczne” 1999, nr 8.
8. Nowak E., *Metody taksonomiczne w klasyfikacji obiektów społeczno-gospodarczych*. PWE, Warszawa 1990, ss. 28–33; 92–95.
9. Panek T., *Statystyczne metody wielowymiarowej analizy porównawczej*. Wydawnictwo Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, Warszawa 2009, s. 36.
10. *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Nota Interpretacyjna nr 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”*.
11. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011 r., nr 165, poz. 985)*.
12. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109)*.



13. Sompolska-Rzechuła A., *Przestrzenne zróżnicowanie poziomu życia w Polsce na podstawie wyników wielowymiarowej analizy porównawczej*. PN AE Wrocław, nr 1163, red. W. Ostasiewicz, Wrocław 2007, s. 262–275.
14. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (t. j. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm.), art. 4. p. 16.
15. Waleśiak M., *Uogólniona miara odległości w statystycznej analizie wielowymiarowej*. Wydawnictwo AE we Wrocławiu, Wrocław, 2006, s. 23.
16. Wierzińska M., Stec M., *Zróżnicowanie infrastruktury społecznej w woj. rzeszowskim*. „Wiadomości Statystyczne” 1996, nr 4.
17. *Województwo Zachodniopomorskie, Podregiony, Powiaty, Gminy*. Urząd Statystyczny, Warszawa 2011.
18. Zyga J., *Definicja podobieństwa nieruchomości dla potrzeb ich wyceny*. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 2011, nr 4.
19. Zyga J., *Podobieństwo w wycenie nieruchomości*. *Budownictwo i Architektura*, 2009, nr 5.

### English Summary

The analysis of the local real estate market is a preceding stage for estimating the value of real estate rights. Its quality depends on the credibility and completeness of the data de-

scribing the market. In Polish conditions, where there is no special institution that professionally and comprehensively deals with the real estate market research, the analysis is difficult because of the inadequacy of the information about the market and its low transparency. In the absence of the data concerning the relevant market for estimated real estate one should use the data taken from similar markets. The concept of the „similarity of local markets,” although used in the valuation of property, has not been defined either in legal acts or in professional standards. This lack of definition causes the lack of similar methods for the determination of local real estate markets. The aim of the research presented in the paper is to indicate the usefulness of taxonomic methods, including the methods of linear ordering, in determining the similarity of local real estate markets. The spatial scope of the research includes the districts of West Pomerania. The conducted study is based on the data contained in the Statistical Office of the Local Data Bank in terms relating to the year 2010.

**Dr Anna Oleńczuk-Paszal** jest pracownikiem naukowym Katedry Prawa i Gospodarki Nieruchomościami Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie.

**Recenzja prof. Mieczysław Prystupa.**

# ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA ŚWIECIE

Alojzy Kiziniewicz

### Streszczenie

Rynek nieruchomości powstawał w przeciągu kolejnych tysiącleci jako rezultat ludzkiej działalności gospodarczej. Same nieruchomości, pomimo ich fizycznej statyki, uczestniczyły w wymianie towarowej, spełniając rozmaite funkcje oraz były ciągle dostosowywane do ludzkich potrzeb. Nie powinno więc być zaskoczeniem, że rezultaty nieustającej pracy człowieka są w pewnym sensie podobne do samego twórcy. Stąd też diagnozowanie i analizowanie rynku nieruchomości, zwłaszcza w jego „chorobowym stanie” powinno być realizowane całościowo. Takie podejście zaczęto ostatnio określać jako „holistyczne”, uwzględniające analizę funkcjonowania poszczególnych „segmentów – organów” rynku. Nawet pojedyncze nieruchomości, podobnie jak „komórki” mają wpływ na cały „organizm – rynek”. Zależności te działają też odwrotnie, stan „organizmu – rynku” oddziałuje na poszczególne „nieruchomości – komórki”. Najbardziej pożądanym stanem jest harmonia tych elementów z całością.

Taki naturalny „wolny rynek” często zaskakuje nas, podobnie jak tsunami, którego przewidywalność jest problematyczna, nawet dla najlepszych synoptyków i analityków. Przyszłość jest niewiadomą, „koło fortuny” toczy się, ale ciągle powinniśmy analizować to co się dzieje dookoła na wielu obszarach – holistycznie, odkrywając wpływ „naczyń połączonych” oraz obserwując to zagadkowe „wahadło” rynku nieruchomości powiązane z innymi rynkami (finansowy, budowlany, itp.), które może powodować lawinowe zmiany wartości nieruchomości w różnych częściach świata, szacowane na poziomie setek miliardów jednostek walutowych.

Analizy rynkowe najczęściej koncentrują się na stronie popytowej, reprezentowanej przez potencjalnych nabywców. To ona w znacznym stopniu decyduje o wartości. Podaż, czyli zastany stan rynku, jest znacznie mniej dynamiczna i zmienia w czasie, jako że najczęściej reakcja podaży na popyt rynkowy jest znacznie opóźniona (czasokres procesu inwestycyjnego). Są to zjawiska/reakcje dosyć skomplikowane, toteż analizom



rynkowym nieruchomości towarzyszy często tzw. „filtrowanie”, eliminujące zbędne dane, tak aby uzyskać koncentrację na najważniejszych atrybutach determinujących wartości.

Prezentowana koncepcja „arealu”, odzwierciedlająca współzależność nieruchomości, począwszy od tych przyległych aż do tych regionalnych, odzwierciedla wzajemne funkcjonowanie w układzie względnym „komórka-organ-organizm” (działka-otoczenie-region). Taka analiza daje gwarancję, że realizacja nowej inwestycji – takiego jakby „implantu”, będzie sukcesem i to w harmonii z całym otoczeniem.

Sama lokalizacja nieruchomości rozumiana ekonomicznie stanowi zmienną, uwarunkowaną zmianami w otoczeniu oraz konkurencyjnością, co w znacznym stopniu wiąże się z desygnowaną funkcją użytkową nieruchomości.

Cechy fizyczne nieruchomości, ujęte w tzw. grupie strukturalnej czynników wpływu na wartość, stanowią raczej elementy gospodarki przestrzennej, zmian demograficznych, technologii i kosztów realizacji inwestycji, itp.

Tak czy inaczej, otwartość i uważność w determinowaniu relacji ekonomicznych i strukturalnych na rynku nieruchomości decyduje o jakości jego analizy oraz prawidłowości szacowania poszczególnych jego fragmentów.

## 1. Istota analizy

Rzeczoznawcy majątkowi potrzebują opracowań, które przejrzyście i w zintegrowany sposób prezentują analizę rynku. Taka analiza jest wielostopniowym procesem studiów porównawczych z jednoczesnymi weryfikacjami odnoszącymi się do specyficznych problemów, według zdefiniowanych potrzeb.

Analiza rynkowa pomaga ustalić najważniejsze dane wyjściowe do szacowania wartości nieruchomości, zwłaszcza tych, które związane są z przedsięwzięciami inwestycyjnymi. Prognozowanie wartości i trendów rynkowych na podstawie analiz jest bardzo pomocne przy przewidywaniu nasycenia rynku oraz przyszłego realnego sposobu użytkowania nieruchomości. Bada się również atrybuty potencjału rozwojowego np. dla działek gruntowych w odniesieniu do popytu na poszczególne kategorie gruntu oraz podaży konkurencyjnych posiadłości w ramach określonego zasięgu rynkowego.

Analizy rynkowe zawierają często również weryfikację atrybutów dochodowości nieruchomości, z uwzględnieniem charakterystyki prawnej, fizycznej i lokalizacyjnej. Identyfikacja i zrozumienie atrybutów zyskowności i efektywności docelowych obiektów pomaga rzeczoznawcy badać rynek, szczególnie popyt na dany typ nieruchomości oraz podaż konkurencyjnych nieruchomości.

Analiza rynkowa jest specyficznym obszernym polem działania, które korzysta z wielu dziedzin naukowych tj.: ekonomii, analizy statystycznej, demografii, planowania urbanistycznego wraz z analizą trendów lokalizacyjnych, itp.

## 2. Podstawy analizy

Rzeczoznawca majątkowy może badać rozmaite warianty inwestycyjne w konkurencyjnym środowisku rynkowym, mając

jednocześnie na uwadze możliwości rozwoju oraz ograniczenia wynikające z wielu uwarunkowań. Analizy rynku nieruchomości w rezultacie weryfikują korzystne atrybuty konkretnej nieruchomości w kontekście zależności podaży-popytowej, wyróżniając jednocześnie te segmenty, dla których badana nieruchomość wykazuje zdecydowaną konkurencyjność i efektywność.

W układzie analitycznym rzeczoznawstwo nieruchomości związane jest z procesem szacowania wartości, wynikającym z trzech teoretycznych podstaw:

- teoria wartości,
- teoria szacowania,
- teoria rzeczoznawcza.

Dwie pierwsze teorie obejmuje tradycyjna ekonomia. Teorię wartości odnosi się najczęściej do pojęcia wartości środków trwałych. Teoria szacowania polega na określeniu metod i technik, które pomagają ustalić i przewidywać wartości. Teoria rzeczoznawcza zaś jest mocno związana z profesjonalizmem rzeczoznawców majątkowych i ich standardami.

Analizy rynkowe polegają często na rozważaniu alternatywnych sposobów użytkowania i zagospodarowania nieruchomości. Analiza podaży sprowadza się do badań rzadkości i użyteczności, toteż w rezultacie teoria wartości odnosi się w znacznym stopniu do funkcji użytkowej nieruchomości. Wiadomo również, że rzadkość możliwości wykorzystania w konkretnym celu najczęściej podnosi wartość nieruchomości, podobnie jak dla innych „towarów rynkowych”. Z kolei występowanie na rynku sporej ilości danego typu nieruchomości powoduje, że ich ceny ulegają spadkowi.

Analiza popytu bada potrzeby klientów stąd też teoria wartości odnosi efektywny popyt do możliwości kupujących, którzy spodziewają się zaspokojenia określonych potrzeb poprzez nabycie nieruchomości. Analizy popytu obejmują poszczególne segmenty rynku i koncentrują się na selekcji atrybutów, określeniu zwrotu kapitału, możliwości dostosowania do nowej funkcji oraz identyfikacji trendów rynkowych.

Teoretyczne zrównoważenie popytu i podaży w danym czasie może być punktem wyjścia do szacowania wartości. Popyt rynkowy znacznie stymuluje ceny, jako że zmiana poziomu podaży nieruchomości jest znacznie spowolniona w czasie (opóźniona reakcja na potrzeby rynku), toteż najczęściej właśnie popyt decyduje o wartości.

Podstawowym zadaniem analiz rynkowych w procesie szacowania jest identyfikacja głównych czynników kształtujących wartość. Jeżeli analizy są przeprowadzone prawidłowo, to z nich powinna wynikać również koncepcja najlepszego wykorzystania/użytkowania nieruchomości, tak bardzo istotna w teorii rzeczoznawczej i szczególnie pożądana przez potencjalnych inwestorów.

Najważniejsze dane analityczne pochodzą z rynku od strony popytowej, odnosząc się jednocześnie do możliwości czasowych dostosowania nieruchomości do potrzeb rynkowych oraz identyfikacji potencjalnych kupujących i przyszłych użytkowników. W rezultacie analizy rynkowe prowadzą do ustalenia wzorców ekonomicznych, trendów i cykli



rozwoju. Takie badania rynku pomagają również w selekcji atrybutów porównawczych, poprawek wartości i przewidywaniu przychodów z danego obiektu.

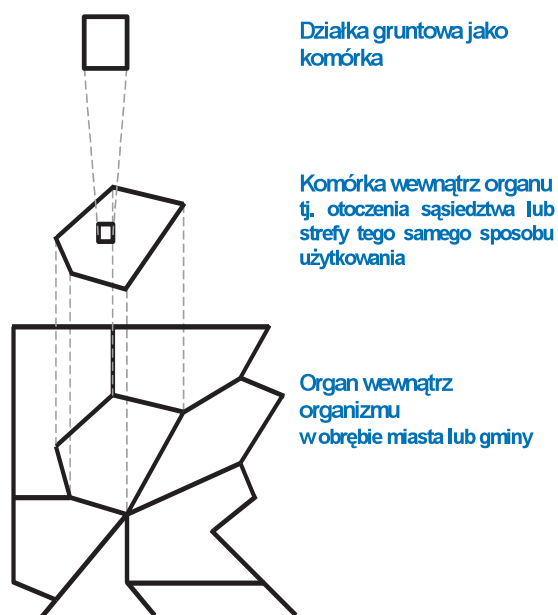
### 3. Lokalizacja

Najważniejszym czynnikiem określającym wartość nieruchomości jest lokalizacja, która powinna być zawsze prezentowana w powiązaniu z fizycznymi i prawnymi cechami nieruchomości. Stanowi ona podstawę do zrozumienia potencjału rozwojowego nieruchomości oraz jej wartości.

Atrybuty lokalizacyjne powinny być badane na trzech poziomach:

- poziom I: badanie zagospodarowania i ukształtowania działki oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa,
- poziom II: badanie wzajemnych relacji pomiędzy działką, a jej otoczeniem oraz wpływu okolicznych uwarunkowań,
- poziom III: badanie całkowitej struktury miejskiej i wzajemnych relacji pomiędzy strefami różnych sposobów użytkowania gruntu (związane z przeszłymi, obecnymi i przyszłymi sposobami użytkowania, a także z wielkością i kierunkami spodziewanego rozwoju).

Wzajemne relacje tych trzech poziomów lokalizacyjnych są analogiczne do relacji biologicznych wewnątrz organizmu, tj. komórka – organ – organizm, ilustrowanych poniżej. Podobnie jak w medycynie naturalnej takie podejście można określać jako „holistyczne”.



W żywym organizmie, każda indywidualna komórka ma wyspecjalizowane funkcje związane z bezpośrednim sąsiedztwem oraz z całym organizmem. Pomimo unikalnej charakterystyki każda komórka – działka ma również wiele cech wspólnych z innymi komórkami. Czasami te wspólne cechy występują na odległych „rynkach równoległych”.

Te relacje pomiędzy częścią, a całością są podobne w przypadku nieruchomości. Dana działka może posiadać charakterystykę podobną, a nawet identyczną w odniesieniu do otaczających działek. Natomiast specyficzna kombinacja atrybutów danej nieruchomości może ograniczać jednocześnie możliwe sposoby jej użytkowania.

Komórka – działka z wyspecjalizowanymi funkcjami jest współzależna od otaczających działek, a także od organu – otoczenia, którego jest częścią. Podobnie jak każda nieruchomość uwarunkowana jest sąsiedztwem, funkcją w planie zagospodarowania przestrzennego, obszarem aktywności gospodarczej oraz kompleksowym otoczeniem, zwłaszcza dla środowiska miejskiego. Koncepcja analizy lokalizacyjnej uwzględnia lokalizację nieruchomości w kontekście środowiskowym i ma zastosowanie również w badaniu ekonomicznej sytuacji nieruchomości.

Następny poziom analogii wykazuje nieruchomość – „komórka”, która jest połączona z całym organizmem, którym to może być miasto, lokalna społeczność, czy też wydzielony obszar metropolii. Zrozumienie rozwoju i ekonomicznych podstaw całokształtu lokalnej społeczności daje możliwości określenia przestrzennego rozmiaru i dynamiki lokalnego rynku.

Najlepszym sposobem analizy lokalizacji jest połączenie analizy efektywności z relacjami podaży i popytu. Badając je należy jednocześnie uwzględnić klasyczne atrybuty lokalizacyjne.

Analizę rynkową można również przedstawić jako proces obejmujący trzy zasadnicze filtry tj.:

- filtr lokalizacyjny
- filtr podaży
- filtr popytu

Filtry te służą do usunięcia zbędnych danych z analizy rynkowej danej nieruchomości, koncentrując się na najważniejszych czynnikach determinujących jej obecną wartość z przewidywaniem jej efektywności.

### 4. Charakterystyka terenu

Położenie działki i lokalizacja działalności gospodarczej na jej terenie jest ściśle związana z jej ukształtowaniem. Na tym etapie analizy atrybuty fizyczne i lokalizacyjne nie mogą być rozpatrywane oddzielnie. Rozmiar i kształt działki decydują o rozmieszczeniu budynków, zagospodarowaniu otaczającego terenu, włącznie z dostępem i parkingami. Sam kształt działki ma duży wpływ na możliwość zaadaptowania jej do alternatywnego sposobu użytkowania.

Niektóre z ważniejszych cech przestrzennych działki przedstawiono poniżej:

#### ● Kontakt i ekspozycja

Liczba boków działki decyduje o stopniu jej ekspozycji (łatwości dostępu). Tak więc działka o wielu bokach, przy założeniu, że ruch kołowy i pieszy można łatwo i bezkolizyjnie ukierunkować jest idealna dla celów handlowych. Natomiast dla celów mieszkaniowych jest bardzo ważna osłona, toteż gorsza ekspozycja przy małej ilości boków działki będzie cechą dodatnią.



### ● Plan zagospodarowania

Funkcjonalny układ zagospodarowania działki jest często powodem atrakcyjności nieruchomości i w rezultacie kluczem do szybkiej jej sprzedaży. Rozmieszczenie budynków, parkingów z zagospodarowaniem terenu decyduje o efektywności ruchu kołowego i pieszego.

### ● Dostęp i ruch

Łatwość dostępu do działki wskazuje na to jak dobrze jest ona wkomponowana w otoczenie. W zależności od rodzaju działalności gospodarczej należy dokładnie przeanalizować ruch pieszy i kołowy.

### ● Komunikacja wewnętrzna

Równie ważna jest analiza ruchu wewnętrznego na terenie nieruchomości. Krzyżujące się strumienie ruchu mogą zostać odpowiednio skierowane przez dodatkowe budowle (kładki napowietrzne, tunele, ścianki oporowe, itp.), które dodatkowo mogą podnieść walory architektoniczne i estetyczne nieruchomości.

## 5. Wskazanie miejsca i funkcji

Studia lokalizacyjne, towarzyszące analizie dochodowości porównywalne są do szacowania, polegającego na poszukiwaniu właściwego sposobu użytkowania dla danej nieruchomości lub na wskazaniu odpowiedniego miejsca dla określonej działalności. Najczęściej analiza lokalizacji, wspomagająca szacowanie wartości, związana jest z konkretnym miejscem. Rzeczoznawca musi przeprowadzić inspekcję tego miejsca badając charakterystykę sąsiedztwa oraz rozważając rozmaite atrybuty. Na tym etapie analizy dochodowości, atrybuty lokalizacyjne, fizyczne i prawne są wzajemnie powiązane, a następnie można je poszeregować i usystematyzować.

Analiza jest związana z rozmieszczeniem znaczących atrybutów przestrzennych w kontekście możliwych sposobów użytkowania. Etap ten może być interpretowany jako sito, przez które „przesiewa się” różne sposoby użytkowania tak długo aż tylko jeden z możliwych sposobów użytkowania przejdzie przez wszystkie „oczka” sita. Toteż umiętny rzeczoznawca powinien wziąć pod uwagę zróżnicowane wielowariantowe użytkowanie, np. pod biura, sklepy, mieszkania i inne kombinacje funkcji, nawet wtedy gdy aktualnie nieruchomość jest zabudowana np. starymi magazynami.

W rezultacie najkorzystniejszy sposób użytkowania jest ściśle związany z analizą rynkową i szacowaniem wartości nieruchomości.

## 6. Koncepcja analizy „areatu”

Teoria *areatu* opiera się na zasadzie wskazującej, że sposoby użytkowania na przyległych działkach są współzależne, a działalność ekonomiczna prowadzona na nich jest wzajemnie powiązana. *Areat* został zdefiniowany jako całokształt stosunków pomiędzy środowiskiem a konkretnym sposobem użytkowania na danej działce, w danym przedziale czasowym.

Prawie każda działka może mieć rozmaite sposoby użytkowania, zarówno pod względem prawnym, jak i fizycznym oraz

lokalizacyjnym. Jakkolwiek działka jest fizycznie stała w miejscu i w danym czasie, to pod względem ekonomicznym jej wykorzystanie może być bardzo elastyczne. Toteż szeroko rozumianą lokalizację można podzielić na lokalizację fizyczną (stałą) i ekonomiczną (zmienną), które są ściśle ze sobą związane.

Definicja *areatu* odnosi się do relacji sposobów użytkowania zarówno w czasie jak i w przestrzeni. Jeśli siły zewnętrzne poza daną działką zmieniają stosunki sposobów użytkowania, to również działalność na przedmiotowej działce, a także jej atrybuty zaczynają się zmieniać. Z punktu widzenia szacowania wartości **analiza lokalizacyjna działki nie może być odseparowana od zagospodarowania i aktywności sąsiedztwa**. Wzajemne relacje nieruchomości i ich właścicieli w kontekście konkurencyjnym przypominają grę w szachy.

*Areat* to nie tylko zasada wiążąca indywidualną działkę z jej bezpośrednim sąsiedztwem czy też całokształtem miejscowego środowiska, ale także praktyczny proces analityczny, zawierający kompleksowe zagadnienia. Proces *areat* łączy dane i niewiadome, występujące przy badaniu danych, w całokształt studiów rynkowych lokalizacji i sposobów użytkowania. Jest stosowany do konsekwentnego zbierania, klasyfikowania i analizowania danych w następujących czterech etapach:

- identyfikacja możliwych działalności na danym obszarze;
- studia zależności pomiędzy tymi działalnościami;
- analiza dostępu z przedmiotowej działki do otaczającego obszaru;
- badanie kompleksowego oddziaływania otoczenia na sposób użytkowania przedmiotowej działki.

## 7. Zakres rynku

Na dochodowość nieruchomości, a w konsekwencji jej wartość, ma ogromny wpływ jej ekonomiczna i fizyczna lokalizacja. Analiza lokalizacji ekonomicznej wybiega daleko poza fizyczną lokalizację nieruchomości. Analizę tą rozpoczyna się od badania rodzajów działalności w sąsiedztwie i dalszym obszarze oddziaływania, które następnie analizowane są pod kątem fizycznym, socjo-ekonomicznym oraz relacji czaso-przestrzeni (czas potrzebny aby dotrzeć do założonego miejsca przeznaczenia).

W kontekście tych okoliczności wyróżnić można następujące rynki:

- bezpośredniego sąsiedztwa, okolicy lub dzielnicy,
- miasta lub rodzaju przemysłu,
- regionu, województwa lub gminy,
- krajowy lub międzynarodowy,

Granice rynku można również ustalić przyjmując następujące kryteria:

- topografia – góry, rzeki, itp.,
- budowle – drogi, ulice, tory kolejowe, itp. (obecnie docelowo),
- przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania i ograniczenia (obecnie i docelowo),
- zakres oddziaływania i dostęp do usług (obecnie i docelowo),
- transport ludzi i towarów (możliwości i koszty),
- strefy podatkowe i preferencyjne.





Sąsiedztwo jest definiowane przez swoją jednorodność i podobieństwo w sposobach użytkowania nieruchomości. Następnym etapem analizy lokalizacyjnej jest określenie charakterystycznych cech sąsiedztwa oraz ich wpływu na wartość nieruchomości.

### 8. Identyfikacja działalności gospodarczej na gruntach przyległych

Działalność gospodarcza na terenach przyległych charakteryzuje podstawowe stosunki ekonomiczne w sąsiedztwie. Mogą występować następujące typy działalności:

- uzupełniające się wzajemnie,
- służebne,
- konkurencyjne,
- wykluczające się wzajemnie.

W rezultacie można wyróżnić trzy główne kategorie wzajemnych powiązań nieruchomości:

- Dominująca/podporządkowana

W tej kategorii działalność nieruchomości podporządkowanej jest bezpośrednio zaangażowana w działalność nieruchomości dominującej (np. gospodarstwo obok przetworni).

- Dominująca/usługowa

W tej kategorii działalność nieruchomości usługowej jest bezpośrednio związana z usługami świadczonymi klientom nieruchomości dominującej (np. fryzjer i usługi ulokowane przy hotelu).

- Równoważne/satelickie

Równoważne nieruchomości służą temu samemu celowi przyciągając duże ilości klientów np. duże sklepy w centrum handlowym, natomiast nieruchomości satelickie bazują na sile przyciągającej klientów nieruchomości dominujących lub równoważnych (np. bar szybkiej obsługi w dużym centrum handlowym).

Poprzez zrozumienie jakości i zakresu wzajemnych powiązań działalności na danym obszarze można wywnioskować jaka jest stabilność, długotrwałość i potencjał rozwojowy badanej nieruchomości i jej sąsiedztwa.

### 9. Wybór odpowiedniej działalności ekonomicznej

Sposoby identyfikacji działalności ekonomicznej na przyjętym obszarze mają zróżnicowany zakres, począwszy od prostego badania alternatywnych sposobów użytkowania, aż do poważnych studiów ekonomicznych dla uzasadnionych przypadków. Działalność gospodarcza, którą należy wziąć pod uwagę wynika z następujących grup informacji:

- poziom usług (obecny i przyszły),
- główni pracodawcy (pewność, jakość),
- instytucje i urzędy (zasięg, obsługa),
- fizyczne ograniczenia (rzeki, drogi, góry, itp.),
- zaplecze rekreacyjne (parki, sport, itp.).

Pamiętajmy jednocześnie o tym, że aktywność dużego centrum handlowego może generować dalszą aktywność ekonomiczną w całym rejonie.

Podstawowa działalność firm w danym obszarze definiuje znacząco charakter sąsiedztwa, wykazując jednocześnie możli-

wości rozwoju lub ograniczenia. Zidentyfikowanie odpowiedniej działalności jest kluczowym elementem do przeprowadzenia analizy ekonomicznej. Analityk-rzeczoznawca powinien ustalić na podstawie wizji lokalnej w terenie aktualne i alternatywne sposoby użytkowania nieruchomości w rozpatrywanym obszarze. Pomocny jest oczywiście plan zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza do ustalenia docelowej działalności.

### 10. Analiza dostępu

Dostęp na poziomie makro odzwierciedla relacje pomiędzy kosztami transportu do określonej nieruchomości a specyficznymi jej cechami i zaletami. Znajduje on również odzwierciedlenie w wysokości cen wynajmu i cen sprzedaży nieruchomości, co może z kolei przyciągać dominujący sposób użytkowania w danym obszarze.

Siła takiego przyciągania jest odwrotnie proporcjonalna do odległości – im większa jest ilość konkurujących ze sobą punktów sprzedaży o tej samej lub zbliżonej branży na danym obszarze to tym większa jest liczba potencjalnych klientów szukających dostępu do tego obszaru.

Takie przyciąganie jest również zależne od sposobu użytkowania nieruchomości i relacji do otoczenia. Na przykład dealer samochodowy przyciąga całą gamę innych użytkowników. Zaletą dealerów samochodowych jest to, że po pierwsze przyciągają innych dealerów, a po drugie przyciągają dużą ilość sprzedawców całej gamy produktów pokrewnych. Z kolei obszar objęty sprzedażą produktów przemysłu samochodowego i odwiedzany przez dużą ilość klientów jest magnesem dla wszelkiego rodzaju innych punktów sprzedaży i usług. Jest to zjawisko nazywane „ekonomiką aglomeracji”. Analityk musi rozwinąć w sobie zrozumienie tego jak wzajemnie wpływają na siebie różne sposoby użytkowania położone na jednym obszarze.

Aby zbadać wpływ dostępu do konkretnego terenu trzeba najpierw wyjaśnić kierunki, odległości i częstotliwość komunikacji. Na poziomie makro może to być zrobione na podstawie relacji sąsiadujących obszarów do całości kształtu obszaru miejskiego. Podczas gdy przemieszczanie się wewnątrz jednego otoczenia określa dostęp na mikro poziomie, są to podróże pomiędzy otoczeniami stanowiąc bazę dla analizy na makro poziomie.

Dostęp do danej nieruchomości jest następnym etapem analizy lokalizacyjnej, rozpatrującym łatwość przemieszczania się ludzi, towarów i usług.

Stopień utrudnienia w dostępie jest mierzony stratami czasu i kosztami. **Wzajemne stosunki działalności gospodarczej, bezpośredniego sąsiedztwa i dostępu określają jednocześnie sposób najlepszego użytkowania.**

Badanie dostępu powinno przebiegać na dwóch poziomach:

- przepływ ludzi, towarów i usług pomiędzy różnymi strefami w obrębie nieruchomości,
- system zewnętrzny, badający kompleksowo dostępność do niej i jej bezpośredniego otoczenia.

Różne metody analiz w tym względzie zostały rozwinięte przez poszczególnych specjalistów – ekonomistów, geografów, urbanistów, i innych ekspertów.



„Siły przyciągające” otoczenia i makro-dostęp mogą być określone na podstawie analizy ruchu (np. natężenie) na prowadzących do nich arterii komunikacyjnych oraz rodzaju połączeń komunikacyjnych na obrzeżach rozpatrywanych obszarów.

## 11. Geografia popytu

W procesie wyceny nieruchomości decydującą rolę odgrywają przede wszystkim czynniki rynkowe, charakterystyczne dla danego typu nieruchomości. Analiza ta pozwala określić rynek dla danego typu nieruchomości.

W przypadku szacowania nieruchomości komercyjnych przeznaczonych na cele handlowo-usługowe, istotniejszy jest marketingowy aspekt analizy rynku, bowiem o sukcesie inwestycji handlowej, typu shopping centre decydują czynniki rynkowe, definiujące nie tylko zakres oddziaływania.

W analizach marketingowych rozpatrywane są następujące cztery aspekty rynku:

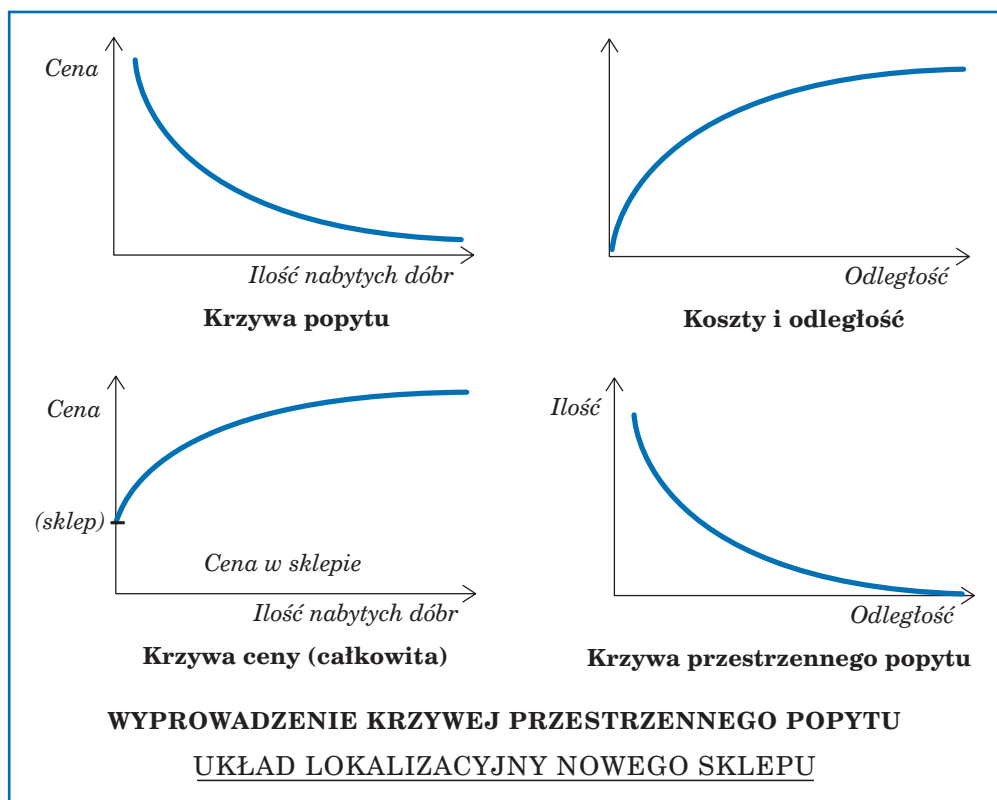
- **lokalizacja** – rynek obejmuje pewien obszar (może to być najbliższe sąsiedztwo, miasto albo region lub określony typ klientów), kluczowym aspektem jest sam obszar rynku, który determinuje skalę działania lub stopień specjalizacji,
- **demografia** – dostarczająca danych typu wiek, płeć, stanowiących podstawę do badania preferencji, potrzeb, itp.,
- **styl życia** – określony styl życia konsumentów powoduje konieczność stworzenia wyspecjalizowanych placówek handlowych,
- **dochody** – im większe dochody gospodarstw domowych tym większe mogą być wydatki, relacje obszarów każdej z grup o zróżnicowanych dochodach są ważnym czynnikiem definiującym wielkość rynku.

W mieście to skupiska populacji decydują o rozwoju rynku, ograniczonym z kolei przez koszty i czas dostępu. Im dalej gospodarstwo domowe zlokalizowane jest od sklepu, tym mniejsze jest prawdopodobieństwo, że będzie ono klientem danego punktu, definiując krzywą popytu przestrzennego handlowego (patrz ekonomia wg. Losch'a – 1939 r.). Zależność ta wynika z fundamentalnego prawa ekonomii, krzywej popytu, dla której liczba nabytych dóbr maleje wraz ze wzrostem ceny (ilustrowanych obok).

## 12. „Struktury miejskie” i ich wpływ

Nieruchomości, pomimo stałej lokalizacji, pod względem ekonomicznym są elastyczne. Lokalizacja jest bowiem zmienną ekonomiczną podlegającą wahaniom w przeciągu czasu. Otoczenie nieruchomości też się zmienia, w efekcie następują zmiany w użytkowaniu, które oddziałują na rynek nieruchomości, przez co zmieniają się również ceny osiągalne dla danej lokalizacji. Dlatego też rynek dla danej nieruchomości nie może być analizowany bez rozważenia w pierwszej kolejności sposobu jej użytkowania. Użytkowanie zaś połączone z wyposażeniem w infrastrukturę, jeśli jest porównywalne do innych lokalizacji decyduje o „wymienialności”, pozwalając na stosowanie analiz porównawczych. Aby zrozumieć rynek nieruchomości musimy ujawnić wszystkie jego związki oraz przestrzennie określić rodzaj docelowego użytkowania terenu. Zasady analizy lokalizacji wynikają z relacji pomiędzy użytkowaniem danego terenu a okolicznymi strukturami miejskimi. Połączenie pomiędzy użytkowaniem terenu dla danej lokalizacji i granicami struktur miasta obecnie i w przyszłości może pozwolić na określenie przyszłego dochodu z obiektów i wartości nieruchomości.

Termin „struktury miejskie” odnosi się do społecznych, fizycznych i ekonomicznych uwarunkowań użytkowania terenu w danej lokalnej społeczności, wykazując sposób użytkowania w danej lokalizacji. Pojęcie „struktur miejskich” odnosi się również do niewidocznego układu dyskretnych funkcji ekonomicznych. Z kolei te ekonomiczne oddziaływania stają się bardziej kompleksowe, a funkcje użytkowe występują jako bardziej wyspecjalizowane rozwijając się w bardziej





racjonalnych sposobach wykorzystania terenu. Działalności takie jak handel, produkcja i rekreacja wykazują trendy do koncentracji w określonych obszarach miejskich.

Jest to zjawisko towarzyszące formułowaniu się podstawowych sposobów użytkowania terenów w większości miast.

Każda indywidualna działka może być rozważana jako „kieszonki funkcji” pozwalających na rozpoczęcie określonego sposobu działalności gospodarczej. Konkretnie miejsce można dostosować do różnych sposobów działalności, w jednocześnie zależności od otaczającego ją sposobu użytkowania. Pełne i użyteczne analizy wymagają identyfikacji towarzyszących czynników ekonomicznych, których natura jest zmienna. Te analityczne dziedziny mogą mieć charakter uzupełniający, konkurencyjny lub konfliktowy.

Położenie nieruchomości jest również istotnym wskazaniem do prowadzenia głównego rodzaju działalności, od handlowych i produkcyjnych do publicznych, społecznych i kulturalnych.

Gospodarcza aktywność skupia ludzi w obszarze miasta. Tymczasem kierunki potencjalnego rozwoju są prognozą bazującą na zrozumieniu ekonomii i topografii miasta. Generalnie najważniejszy wpływ na kierunki rozwoju miasta mają czynniki geograficzne i geologiczne, takie jak ukształtowanie terenu, warunki geomorfologiczne, poziom wody gruntowej, itp.

Wielu ekonomistów uważa, że ceny płacone za grunt bazują na łatwiejszej dostępności między nim a najbliższym rejonem aktywności. Dlatego też ceny 1 m<sup>2</sup> są odwrotnie proporcjonalne do kosztów transportu lub kosztów dostępu do danego miejsca. Maksymalne ceny są z reguły płacone za lokalizacje, które umożliwiają większej ilości ludzi łatwiejszy dostęp. Wyższe ceny płacone są za lokalizacje w CBD (Central Business District) i innych obszarach aktywnej działalności oraz tam, gdzie jest łatwy dostęp do gruntów inwestycyjnych na terenie miasta lub jego obrzeżach.

Powierzchnia wolnego gruntu w centrum miasta jest ograniczona, tak więc i jego ceny z reguły są wyższe. Intensywność popytu spada na peryferiach, ponieważ liczba konkurencyjnych lokalizacji wzrasta wg funkcji odległości „d” od centrum (najczęściej 1/d<sup>2</sup>). Popyt pada w górę ceny gruntów w pożądanym lokalizacjach, nawet jeżeli topografia terenu nie jest sprzyjająca.

Podsumowując powyższe, warto zapamiętać dwie podstawowe idee:

- podstawowe funkcje ekonomiczne mają istotny wpływ na struktury miejskie i ich rozwój,
- struktury miejskie wpływają na indywidualny sposób użytkowania i wartość gruntu.

Jednocześnie należy identyfikować inne czynniki mające wpływ na struktury miejskie, zmienne w czasie, tj.:

#### grupa ekonomiczna

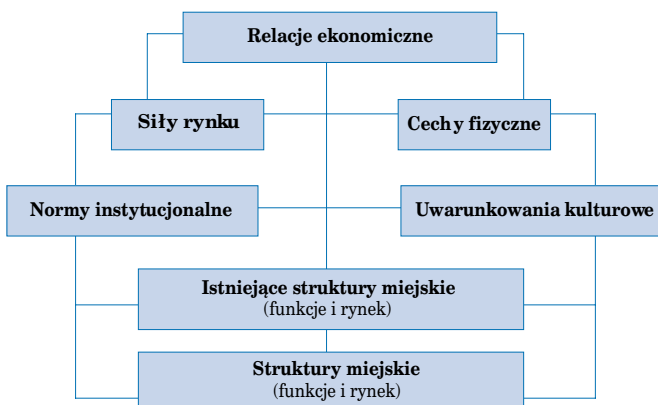
- rządowe regulacje,
- warunki finansowania,
- stawki podatku,
- siła nabywcza,

#### grupa strukturalna

- długoterminowe planowanie,
- zmiany populacji,
- podaż gruntów,
- transport,

- ośrodki zatrudnienia,
- grupy ekonomicznej działalności,
- strefa usług,
- technologie konstrukcji,
- koszty realizacji inwestycji,
- koszty obsługi obiektów.

Czynniki te przyporządkowane są grupom wielu oddziaływań, których wpływ zilustrowano i określono poniżej.



Relacje ekonomiczne społeczności lub jej sąsiedztwa bardzo silnie wpływają na rodzaj działalności i sposób użytkowania. Lokalna ekonomia jest kluczem do zrozumienia rynku nieruchomości w danym obszarze oraz źródła danych, na którym bazuje przyszła projekcja podaży i popytu, związanych z daną nieruchomością. Zwłaszcza podaż nieruchomości może być kwalifikowana do właściwego obszaru rynku i osiągnięcia odpowiedniej chłonności rynku dla specyficznego sposobu użytkowania w określonych ramach czasowych. Siły rynku (w tym popytowe) również oddziałują na inne czynniki ekonomiczne, takie jak ceny gruntu, zwrot zainwestowanego kapitału, renta gruntowa, dochód oraz koszty rozwoju, itp.

Normy instytucjonalne zawierają kombinację różnych elementów, włącznie z procedurami transakcji, planowaniem przestrzennym, ustawodawstwem i regulacjami mającymi wpływ na użytkowanie terenu. Polityka kredytowa, wymagania ubezpieczeniowe oraz bezpieczeństwo publiczne mogą być również określone w strukturach instytucjonalnych.

Cechy fizyczne odnoszą się do zmian technologicznych w wytwarzaniu, komunikacji i transporcie. Nowe sposoby komunikacji umożliwiają, a nawet powodują oddziaływania między ludźmi. Zmiany te mają wpływ również na same nieruchomości, ponieważ lepsza dostępność, estetyka lub funkcjonalność są oczywiście bardziej pożądane przez użytkowników nieruchomości.

Uwarunkowania kulturowe odzwierciedlają zaś preferencje uwarunkowane kulturowo i historycznie oraz społeczną postawę, chociażby w sprawie prawa własności. Społeczeństwo postulujące ochronę środowiska może również zmienić funkcje użytkowe gruntów oraz wytyczyć bariery rozwoju.

## 13. Wnioski i propozycje

Mając na uwadze przedstawione zasady analiz rynkowych oraz potrzeby środowiska rzeczoznawców majątkowych, wskazują na następujące kierunki działań:



- **potrzeba systemu informacji** o poziomie cen i wartości nieruchomości na terenie całego kraju,
- **konieczność obserwacji trendów rynkowych** na podstawie nie tylko analizy rynku nieruchomości, ale również i relacji ekonomicznych,
- **kreowanie dobrego „image”** Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych jako organizacji związanej mocno z ogólnokrajowym rynkiem nieruchomości,
- **integracja środowiska** z przyswajaniem nawyków wymiany informacji, której nigdy nie jest za dużo,
- **kształtowanie wiedzy** rzeczoznawców majątkowych o krajowym rynku nieruchomości z możliwością weryfikacji danych.

Proponuję wprowadzenie stabelaryzowanego systemu danych dla lokalnych rynków nieruchomości do regularnego i cyklicznego wypełniania przez przedstawicielstwa naszych regionalnych stowarzyszeń oraz przesyłaniu danych do siedziby naszej Federacji. Tabele zbiorcze, moim zdaniem, powinny być cyklicznie zamieszczane w naszym federacyjnym magazynie.

Pamiętajmy, że w ten sposób tworzymy nowy zbiór istotnych dla nas informacji oraz przedstawiamy się jako wszechstronna grupa zawodowa, która „czuje puls rynku”.

#### Bibliografia:

1. S. F. Fanning, T. V. Grissom, T. D. Pearson: „*Market Analysis for Valuation Appraisals*”, Appraisal Institute, Chicago.
2. Textbook Revision Subcommittee: „*The Appraisal of Real Estate*”, American Institute of Real Estate Appraisers, Chicago.
3. A. F. Millington: „*An Introduction to Property Valuation*”, Estates Gazette, London.
4. W. H. Rees: „*Valuation: Principles into Practice*”, Estates Gazette, London.
5. K. Jones, J. Simmons „*Location, location, location. Analyzing the retail environment*”.
6. M. Bryx, R. Matkowski: „*Inwestycje w nieruchomości*”, Poltext, Warszawa.

#### English Summary

The real estate market has developed for consecutive millennia as a result of human economic activity. Real estate itself, despite its physical statics, has participated in an interchange of goods, serving various functions and has been continuously adjusted to human needs. It should not surprise anybody that in a sense the results of incessant human work resemble their author. Therefore diagnosing and analyzing the real property market ought to be carried out comprehensively, particularly in a situation when this market is examined in its ‘pathological state.’ Such an approach has recently started being called ‘holistic’ one because it takes into account the analysis of functioning of individual ‘segments-organs’ of the market. Even separate real estate units, similarly as ‘cells’ have an impact on the

whole ‘organism-market.’ These relationships also act in a converse way: the state of ‘organism-market’ affects separate ‘real estate units-cells.’ The most desired state is the harmony of all these elements forming a balanced whole.

Such natural ‘free market’ often surprises us, like tsunami whose predictability is problematic even for the best weather forecasters and analysts. The future is the unknown, ‘the wheel of fortune’ is rolling, but we should still analyze what is going around us in numerous areas. We should do it in a holistic way discovering the influence of ‘communication tubes’ and observing this enigmatic ‘pendulum’ of the real estate market connected with other markets (financial market, construction market, etc.) which may cause rapid changes of real estate value in different regions of the world that are estimated at the level of hundreds billions of monetary units.

Market analyses most frequently focus on the demand side which is represented by potential purchasers. It determines the value of a real estate unit in a significant way. Supply (i. e. the existing state of the market) is much less dynamic and changeable because the most frequent reaction of demand to market supply is considerably delayed (the period of time needed for a given investment process). These phenomena are quite intricate, so the market analyses of real estate are accompanied by so-called ‘filtering’ process which eliminates unnecessary data in order to concentrate on the most important attributes that determine the values.

The presented conception of ‘arsenal’ which reflects the correlation of real estate (ranging from this adjacent to that regional), mirrors mutual functioning within the relative ‘cell-organ-organism’ structure (plot-surroundings-region). Such an analysis guarantees that the fulfillment of a new investment – a kind of ‘implant’ – will succeed and will be in harmony with the whole milieu.

The real estate location conceived in an economic way is a variable conditioned by the changes in the surrounding and competitiveness. This is connected to a considerable degree with designated functionality of the real estate.

The physical features of real estate presented in so-called structural group of the factors influencing the value are rather the elements of spatial development, demographic changes, technology, and the costs of making investment, etc.

In any event, the openness and watchfulness in determining economic and structural relations in the real estate market decides what the quality of the analysis and the correctness of the valuation of its separate fragments are.

**Alojzy Kiziniewicz**, rzeczoznawca majątkowy, zarządca nieruchomości, MRICS, certyfikowany Doradca Rynku Nieruchomości DRN. Absolwent Politechniki Warszawskiej (geodezja) i Politechniki South London (budownictwo), North East London (zarządzanie). Doświadczony w zarządzaniu i wycenach (ok. 10 lat w Wielkiej Brytanii, ok. 20 lat w Polsce).

**Recenzja prof. Ewa Kucharska-Stasiak**



# ANALIZA WPŁYWU CECH RYNKOWYCH NA WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH W KONTEKŚCIE ZRÓŻNICOWANEJ LOKALIZACJI OGÓLNEJ

Sebastian Gnat

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami „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”.

Jednym ze sposobów określenia wartości rynkowej nieruchomości jest podejście porównawcze, które zgodnie z artykułem 153 uogn „...polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego (...)”.

Jak wskazuje rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech rynkowych tych nieruchomości wpływających na poziom cen” (§ 4.1).

W celu zidentyfikowania transakcji nieruchomości podobnymi konieczne jest przeprowadzenie analizy rynku, która da odpowiedź, czy i jakie nieruchomości były przedmiotem obrotu oraz jakimi charakteryzowały się atrybutami. Rodzaj rynku zdeterminowany jest przez rodzaj wycenianej nieruchomości. Analizowany rynek należy sprecyzować pod względem przedmiotowym (jaki typ nieruchomości jest przedmiotem analizy, np. niezabudowane działki, domy jednorodzinne do remontu, lokale mieszkalne w budownictwie wielkopłytowym), geograficznym (dane osiedle, dzielnica, miasto, w wyjątkowych sytuacjach inne miasta, kraje) oraz czasowym (przyjmuje się, że horyzont czasowy rynku nie powinien przekraczać dwóch, a w wyjątkowych sytuacjach trzech lat). Ważnym elementem analizy rynku nieruchomości jest także wyspecyfikowanie cech nieruchomości, które mają największy wpływ na ich wartość. Cechy te różnią się w zależności od typu nieruchomości. Jako cechy rynkowe rozumie się te atrybuty nieruchomości, które mają wpływ na poziom cen na danym rynku nieruchomości<sup>1</sup>. Wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości nie jest jedna-

kowy. Mówi się, że cechy rynkowe mają różne wagi. W celu właściwej specyfikacji cech rynkowych oraz określenia ich wpływu na wartość nieruchomości należy zebrać jak najwięcej informacji o analizowanym rynku.

Badany rynek nieruchomości powinien być w miarę jednorodny pod względem<sup>2</sup>:

- cech fizycznych nieruchomości,
- stanu prawnego nieruchomości i ich przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- cech użytkowych i ekonomicznych.

Określony rynek nieruchomości stanowi podstawę do przeprowadzenia wyboru cech rynkowych, które mają zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jak podaje M. Prystupa, w szczególności należy określić następujące charakterystyki rynku:

- rodzaj rynku (np. mieszkań do 40 m<sup>2</sup>, działek budowlanych, lokali handlowych),
- obszar rynku (np. gmina, osiedle, miasto, region),
- okres badania cen,
- charakterystykę ekonomiczną rynku (np. płynność, potencjał inwestycyjny, bezrobocie),
- stan środowiska naturalnego.

Informacje gromadzone przez rzeczoznawcę można podzielić także na trzy podstawowe grupy<sup>3</sup>:

- **ogólne** – wykorzystywane w celu wykrycia i zrozumienia czynników, które w sposób pośredni wpływają na wartość nieruchomości oraz przewidywania możliwych zmian czynników ekonomicznych, administracyjnych, społecznych i środowiskowych na poszczególnych rynkach nieruchomości, począwszy od lokalnego, a na krajowym i międzynarodowym skończywszy,
- **szczegółowe** – opisują atrybuty wycenianej nieruchomości, warunki panujące w jej najbliższym sąsiedztwie oraz cechy nieruchomości porównawczych. W związku z tym, stanowią one podstawową bazę informacyjną, dzięki której rzeczoznawca majątkowy wyciąga wnioski o wartości rynkowej,
- **uzupełniające** – informują rzeczoznawcę majątkowego o występowaniu lub też możliwości wystąpienia specyficznych zachowań rynku, niemożliwych do określenia na podstawie innych źródeł informacji.



Dokonanie szerokiej i rzetelnej analizy rynku pozwala na specyfikację cech rynkowych oraz ich wag<sup>4</sup>, czyli siły wpływu na wartość rynkową nieruchomości. Należy mieć na uwadze, że cechy rynkowe nie są zbiorem arbitralnym. Ich liczba i rodzaj zależy zawsze od kilku czynników. Zaliczyć do nich można:

- rodzaj wycenianej nieruchomości,
- wyspecyfikowany i przeanalizowany rynek,
- subiektywny wybór dokonany przez rzeczoznawcę podyktowany jego doświadczeniem.

Wartość rynkowa nieruchomości zależy od wielu cech. W procesie szacowania wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy dokonuje selekcji tych cech wykorzystujących tylko te, które mają najbardziej istotny wpływ na szacowaną wartość. Ważnym elementem procesu wyceny jest określenie rynku lokalnego, z którego transakcje kupna-sprzedaży posłużą do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości. Zdarza się, że rzeczoznawcy majątkowi traktują miasta, na obszarach których działają, w sposób nieodróżnicowany. Mając doświadczenie zawodowe oraz „wytrobioną” opinię, co do zestawu cech rynkowych wagi tychże cech ustalają w procesie konsultacji z potencjalnymi nabywcami. Konsultacje takie uwzględniają niejednokrotnie jedynie rodzajowy aspekt rynku (potencjalni nabywcy lokali mieszkalnych, działek budowlanych, itp.). Powodem tak prowadzonych konsultacji, może być, na przykład, trudność z dotarciem do potencjalnych nabywców, czy też ogólna ubogość informacyjna na danym terenie. Celem niniejszego badania było sprawdzenie, czy proces ustalania wag cech rynkowych przeprowadzony jedynie przez pryzmat typu nieruchomości można uznać za satysfakcjonujący, czy też pryzmat lokalizacji ogólnej, rozumianej jako położenie w różnych obszarach miasta, daje inne spojrzenie na to, jaki wpływ mają poszczególne cechy rynkowe na wartość nieruchomości.

W artykule przedstawiono badanie, w którym dokonano analizy siły związku między wariantami cech rynkowych a wartością rynkową 1 m<sup>2</sup> gruntu w wybranych częściach Szczecina. Sprawdzono, czy w wyspecyfikowanych obszarach miasta cechy rynkowe wpływają na wartość nieruchomości w taki sam, czy w zróżnicowany sposób.

Za podstawę badania posłużyła baza wycen nieruchomości gruntowych zgromadzona przez Instytut Analiz, Diagnoz i Prognoz Gospodarczych w Szczecinie. Baza powstała na podstawie wycen przeprowadzonych na potrzeby aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste gruntów w październiku 2006 roku. Taki zbiór wycen może budzić zastrzeżenia dotyczące jego jednorodności w kontekście tego, że wyceny dokonane zostały przez grupę rzeczoznawców, mogących podchodzić do wyceny w sposób różniący się w pewnych szczegółach warsztatu pracy. W toku prac rzeczoznawcy ci ustalili jednolity sposób postępowania. Wypracowana przez nich procedura prac umożliwia traktowanie wykorzystywanego w badaniu zbioru wycen jako jednorodnego.

Badane obszary to centrum, Pogodno, Pomorzany i Dąbie. Taki wybór analizowanych obszarów podyktowany został tym, że wyspecyfikowane obszary różnią się znacznie charakterem lokalizacji ogólnej. Centrum to śródmiejskie kwartały miasta, Pogodno to dzielnica o dominującym charakterze willowym, ciesząca się opinią prestiżowej lokalizacji z dodatkowym atutem niewielkiej odległości od centrum miasta. Pomorzany to również obszar w niewielkiej odległości od centrum, ale cieszący się zdecydowanie mniejszym prestiżem. Dominuje tu zabudowa z wielkiej płyty. Dąbie to obszar zlokalizowany w prawobrzeżnej części Szczecina, charakteryzujący się największą odległością od centrum miasta oraz zróżnicowanym typem zabudowy. Dodatkowym aspektem dyktującym taki wybór analizowanych obszarów była stosunkowo duża ilość wycenianych działek gruntu na potrzeby aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste.

Cechy rynkowe, które zostały wyspecyfikowane przez rzeczoznawców majątkowych w procesie wyceny wraz z ich wariantami przedstawiają się następująco:

#### 1. SĄSIEDZTWO, cecha czterodzielna z następującymi kategoriami wariantowymi:

- **sąsiedztwo uciążliwe**, oznaczające położenie nieruchomości wycenianej bezpośrednio w sąsiedztwie głównych magistrali komunikacyjnych Szczecina – drogowych i kolejowych oraz dużych zakładów przemysłowych oddziałujących na przyległe nieruchomości poprzez emisję ewidentnie dokuczliwych dawek hałasu, pyłu lub przykrego zapachu (*oznaczenie na wykresach 1*);
- **sąsiedztwo niekorzystne**, oznaczające położenie nieruchomości wycenianej w stosunku do głównych magistrali komunikacyjnych Szczecina – drogowych i kolejowych oraz dużych zakładów przemysłowych oddziałujących na przyległe nieruchomości poprzez emisję dokuczliwych dawek hałasu, pyłu lub przykrego zapachu w odległości, w której skutki tych emisji są wyraźnie odczuwane (*oznaczenie na wykresach 2*);
- **sąsiedztwo przeciętne**, oznaczające położenie wycenianej nieruchomości w otoczeniu nieruchomości wykorzystywanych na podobne cele i charakteryzujących się zbliżonym stopniem oddziaływania skutków korzystania z nieruchomości poza ich granice, jak nieruchomość wyceniana (*oznaczenie na wykresach 3*);
- **sąsiedztwo korzystne**, oznaczające położenie wycenianej nieruchomości w pobliżu miejsc o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, tj. lasów, naturalnych zbiorników wodnych, łąk, pól itp. (*oznaczenie na wykresach 4*).

#### 2. DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA, cecha trójdzielna z następującymi kategoriami wariantowymi:

- **dostępność komunikacyjna zła**, kiedy nieruchomość wyceniana położona jest w odległości większej



niż 2 km od środków komunikacji miejskiej (oznaczenie na wykresach 1);

- **dostępność komunikacyjna średnia**, kiedy nieruchomości wyceniana położona jest w odległości większej niż 0,5, ale mniejszej niż 2 km od środków komunikacji miejskiej (oznaczenie na wykresach 2);
- **dostępność komunikacyjna dobra**, kiedy nieruchomości wyceniana położona jest w odległości mniejszej niż 0,5 km od środków komunikacji miejskiej (oznaczenie na wykresach 3);

3. **INTENSYWNOŚĆ WYKORZYSTYWANIA (PRZEZNACZENIE)**, cecha czterodzielna, odzwierciedlająca faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości, posiadająca następujące kategorie wariantowe:

- **słaba**, kiedy wyceniana nieruchomość jest wykorzystywana na cele rolnicze, lub podobne (oznaczenie na wykresach 1);
- **średnia**, kiedy wyceniana nieruchomość jest wykorzystywana na cele przemysłowe, prowadzenia baz, magazynów i składów, placów manewrowych i transportu (w tym dróg i chodników) oraz energetycznych stacji przekładnikowych (oznaczenie na wykresach 2);
- **dobra**, kiedy wyceniana nieruchomość jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe, rekreacyjne, garażowe lub cele publiczne (oznaczenie na wykresach 3);
- **bardzo dobra**, kiedy wyceniana nieruchomość jest wykorzystywana na cele komercyjne tzn. handlowe, usług specjalistycznych lub biurowe (oznaczenie na wykresach 4);

4. **POWIERZCHNIA**, cecha trójdzielna z uwzględniającą niżej wymienione kategorie wariantowe:

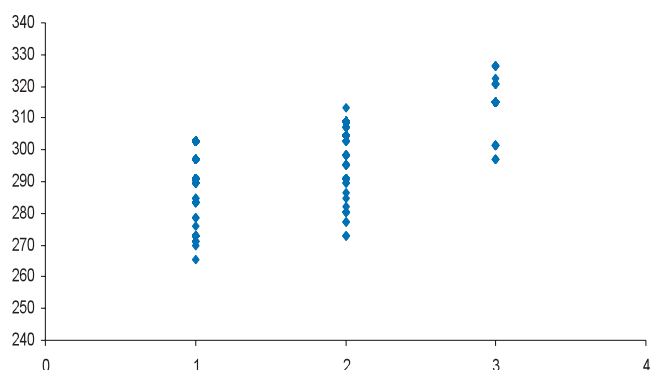
- **duża**, jeśli powierzchnia nieruchomości przekracza 5.000 m<sup>2</sup> (oznaczenie na wykresach 1);
- **średnia**, jeśli powierzchnia nieruchomości przekracza 1.000, ale nie przekracza 5.000 m<sup>2</sup> (oznaczenie na wykresach 2);
- **mała**, jeśli powierzchnia nieruchomości nie przekracza 1.000 m<sup>2</sup> (oznaczenie na wykresach 3).

## Centralna część Szczecina

Na rysunkach od 1 do 4 przedstawiono korelogramy obrazujące wpływ poszczególnych cech rynkowych na wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> gruntu w śródmiejskiej części Szczecina. Na przedstawionych korelogramach można zauważyć, że dla każdej z analizowanych cech rynkowych nieruchomości charakteryzujące się korzystniejszymi wariantami tych cech odznaczają się coraz większymi poziomami wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup>. Zwiększają się zarówno wartości maksymalne jak i minimalne dla każdego z wariantów każdej z czterech wyspecyfikowanych cech rynkowych. Szerokie rozpiętości wartości rynkowych dla poszczególnych wariantów cech rynkowych spowodowane są faktem, że dla każdego z wariantów wyce-

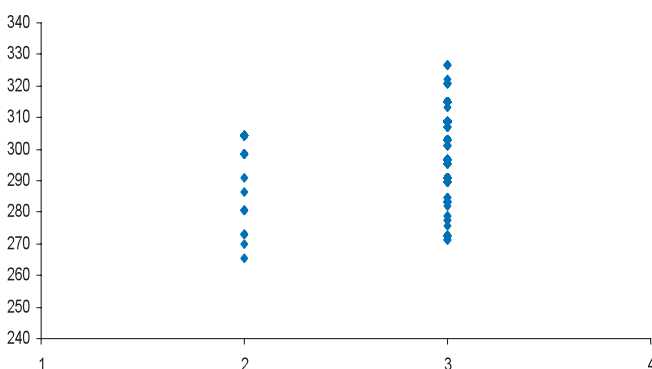
niane działki gruntu odznaczają się różnymi wariantami pozostałych cech rynkowych.

**Rys. 1. Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Śródmieściu na tle sąsiedztwa nieruchomości**



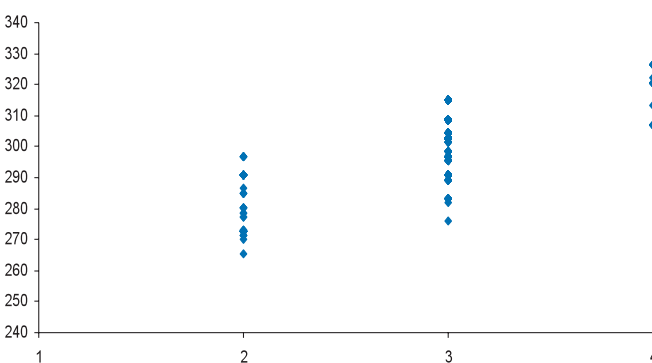
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych Instytutu Analiz, Diagnoz i Prognoz Gospodarczych w Szczecinie.

**Rys. 2. Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Śródmieściu na tle dostępności komunikacyjnej nieruchomości**



Źródło: jw.

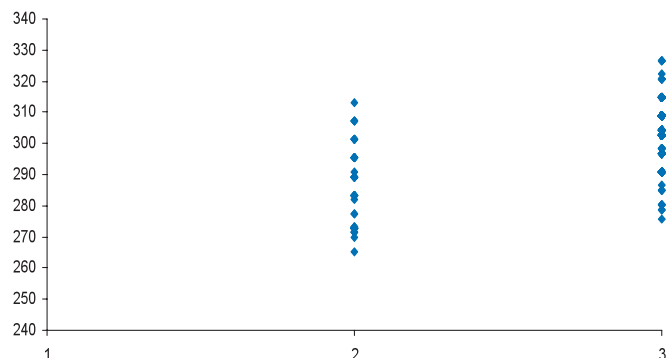
**Rys. 3. Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Śródmieściu na tle intensywności wykorzystania nieruchomości**



Źródło: jw.



**Rys. 4. Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Śródmieściu na tle powierzchni nieruchomości**



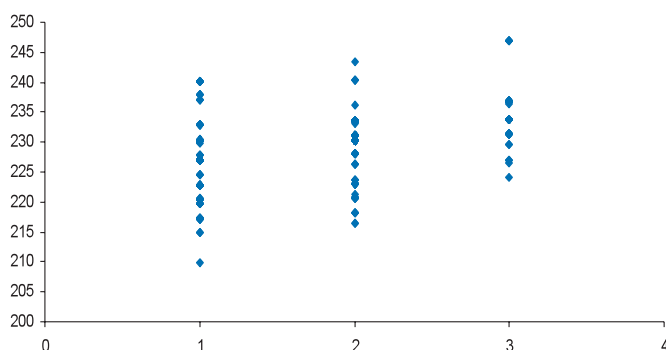
Źródło: jw.

Największy wpływ na wartość rynkową miało przeznaczenie gruntów (intensywność wykorzystania) – współczynnik korelacji Pearsona wyniósł 0,68. Nieco mniejszy wpływ posiadało sąsiedztwo oraz powierzchnia – współczynniki korelacji pomiędzy wspomnianymi cechami a wartością rynkową wyniosły odpowiednio 0,6 i 0,58. Najmniejszym wpływem na wartość nieruchomości charakteryzowała się dostępność komunikacyjna – współczynnik korelacji 0,15. Warto podkreślić słaby związek wartości 1 m<sup>2</sup> gruntu z jego dostępnością komunikacyjną. W centrum miasta generalnie dostępność komunikacyjna jest dobra, w związku z tym ta cecha rynkowa nie miała silnego wpływu na zróżnicowanie wartości gruntów.

### Pogodno

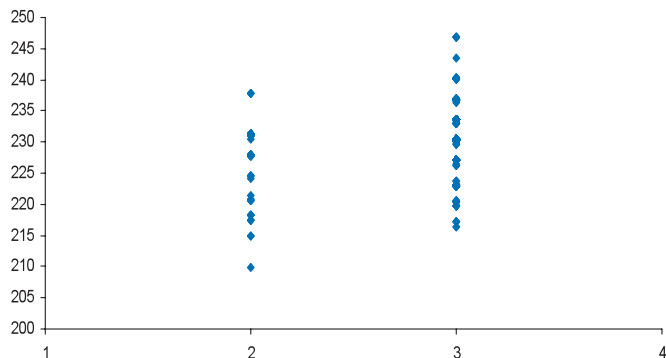
Na rysunkach od 5 do 8 przedstawiono korelogramy obrazujące wpływ poszczególnych cech rynkowych na wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> gruntu w dzielnicy Pogodno.

**Rys. 5. Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na Pogodnie na tle sąsiedztwa nieruchomości**



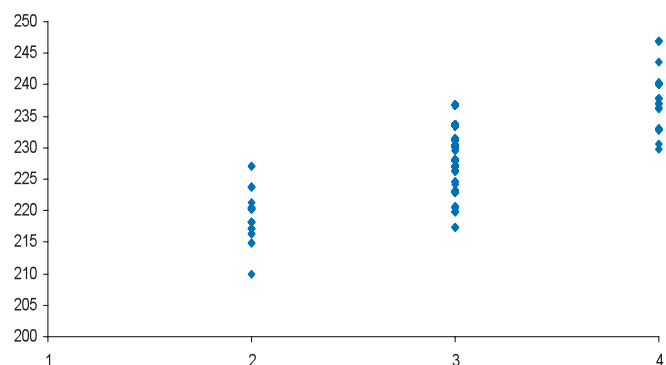
Źródło: jw.

**Rys. 6. Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na Pogodnie na tle dostępności komunikacyjnej nieruchomości**



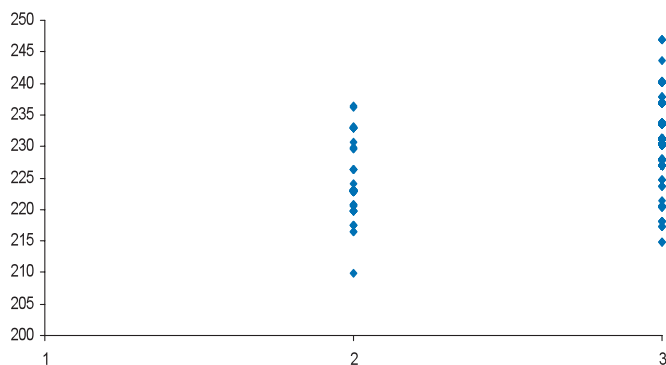
Źródło: jw.

**Rys. 7. Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na Pogodnie na tle intensywności wykorzystania nieruchomości**



Źródło: jw.

**Rys. 8. Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na Pogodnie na tle powierzchni nieruchomości**



Źródło: jw.

Najsilniejszy wpływ na wartość rynkową gruntów miało przeznaczenie (intensywność wykorzystania) – współczynnik korelacji Pearsona wyniósł 0,60. Niewiele mniejszy



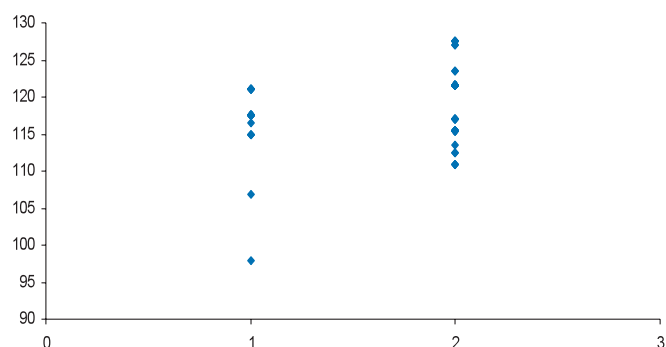


wpływ posiadało sąsiedztwo oraz powierzchnia – współczynniki korelacji pomiędzy wspomnianymi cechami a wartością rynkową wyniosły dla obu cech 0,44. Najmniejszym wpływem na wartość nieruchomości charakteryzowała się dostępność komunikacyjna – współczynnik korelacji 0,21. Kolejność wpływu cech była taka sama jak w centrum miasta, nieco inaczej przedstawiała się siła związku między cechami a wartością rynkową. W tej części Szczecina dostępność komunikacyjna jest dobra. Z racji tego, że Pogodno to już nie Śródmieście, zależność wartości od dostępności komunikacyjnej wzrasta.

## Pomorzany

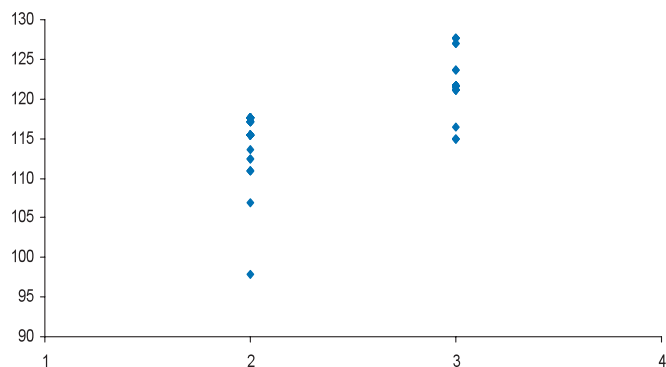
Na rysunkach od 9 do 12 przedstawiono korelogramy obrazujące wpływ poszczególnych cech rynkowych na wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> gruntu w dzielnicy Pomorzany.

**Rys. 9. Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na Pomorzanych na tle sąsiedztwa nieruchomości**



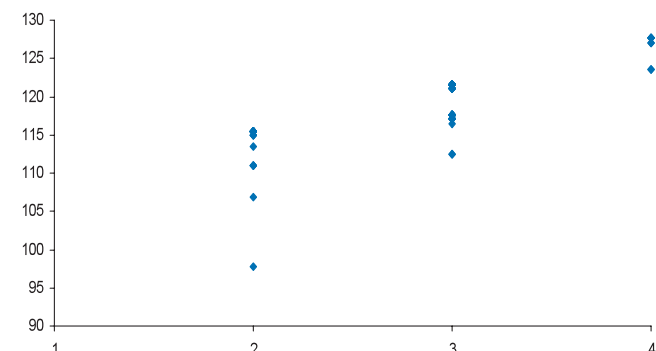
Źródło: jw.

**Rys. 10. Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na Pomorzanych na tle dostępności komunikacyjnej nieruchomości**



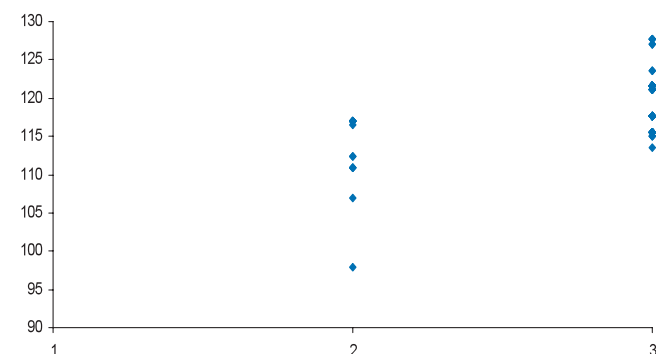
Źródło: jw.

**Rys. 11. Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na Pomorzanych na tle intensywności wykorzystania nieruchomości**



Źródło: jw.

**Rys. 12. Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na Pomorzanych na tle powierzchni nieruchomości**



Źródło: jw.

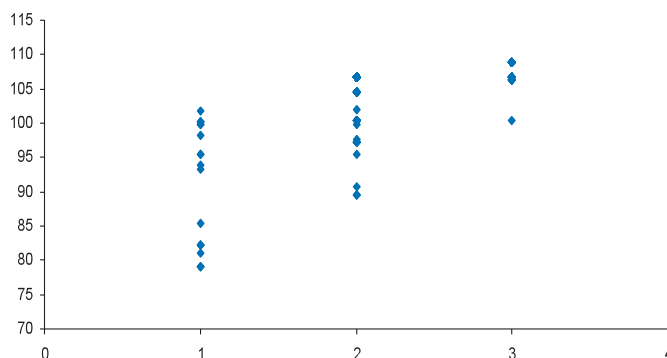
Najsilniejszy wpływ na wartość rynkową gruntów miało przeznaczenie (intensywność wykorzystania) – współczynnik korelacji Pearsona wyniósł 0,77. Nieco mniejszy wpływ miała dostępność komunikacyjna – współczynnik korelacji wyniósł 0,71. Mniejszym wpływem na wartość nieruchomości charakteryzowała się powierzchnia działki – współczynnik korelacji 0,53. Najmniejszym wpływem na wartość rynkową charakteryzowało się sąsiedztwo – współczynnik Pearsona wyniósł 0,24. Kolejność wpływu cech była inna niż centrum miasta i na Pogodnie. Z uwagi na większą odległość od centrum wpływ dostępności komunikacyjnej na wartość znacznie wzrasta.

## Dąbie

Na rysunkach od 13 do 16 przedstawiono korelogramy obrazujące wpływ poszczególnych cech rynkowych na wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> gruntu w dzielnicy Dąbie.

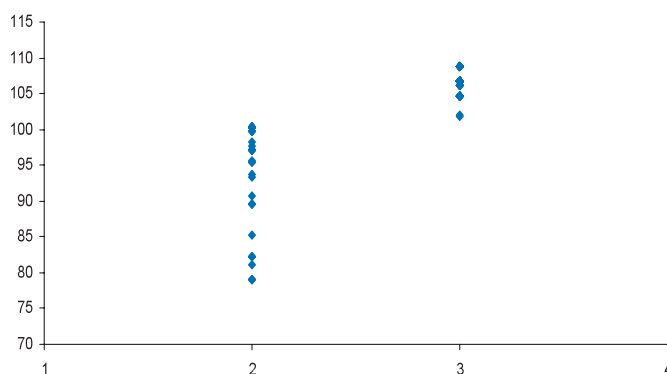


**Rys. 13. Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Dąbiu na tle sąsiedztwa nieruchomości**



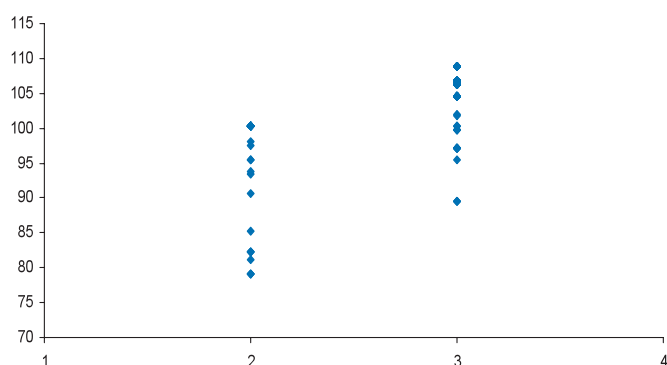
Źródło: jw.

**Rys. 14. Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Dąbiu na tle dostępności komunikacyjnej nieruchomości**



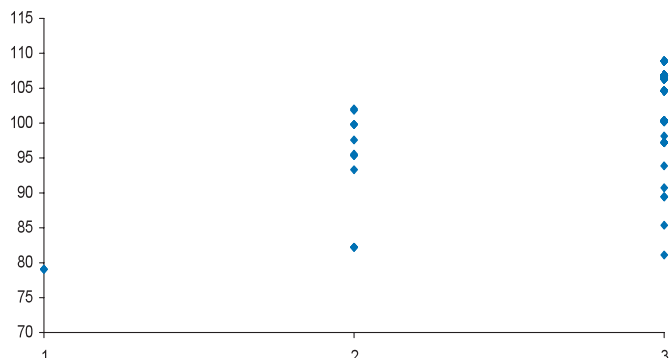
Źródło: jw.

**Rys. 15. Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Dąbiu na tle intensywności wykorzystania nieruchomości**



Źródło: jw.

**Rys. 16. Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Dąbiu na tle powierzchni nieruchomości**



Źródło: jw.

Najsilniejszy wpływ na wartość rynkową gruntów miała dostępność komunikacyjna – współczynnik korelacji Pearsona wyniósł 0,82. Nieco mniejszy wpływ miały intensywność wykorzystania oraz powierzchnia działki – współczynniki korelacji wyniosły odpowiednio 0,70 oraz 0,67. Najmniejszym wpływem na wartość rynkową charakteryzowało się sąsiedztwo – współczynnik Pearsona wyniósł 0,55. Kolejność wpływu cech była inna niż poprzednich obszarach miasta. Na pierwszy plan wysunęła się dostępność komunikacyjna.

### Podsumowanie

W artykule przedstawiono wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości działek gruntu różnorodnie zlokalizowanych na terenie Szczecina. W toku badania okazało się, że wyspecyfikowane cechy wpływają z różną siłą na wartość rynkową w poszczególnych obszarach. W centrum miasta oraz na Pogodnie największy wpływ miało przeznaczenie gruntów. Podobnie było na Pomorzanych. W dwóch pierwszych wymienionych obszarach niewielki wpływ miała dostępność komunikacyjna. Powodem tego było korzystna lokalizacja obu obszarów. Znacznie silniejszy wpływ dostępności komunikacyjnej odnotowano w Dąbiu – dzielnicy zlokalizowanej w prawobrzeżnej części Szczecina, w znacznej odległości od centrum miasta. Zauważono zależność charakteryzującą się tym, iż im gorsza dostępność komunikacyjna, tym ważniejsza jest to cecha rynkowa. Dość ustabilizowany związek statystyczny wystąpił w przypadku wartości i przeznaczenia nieruchomości. Tutaj lokalizacja ogólna nie miała większego wpływu na zróżnicowanie siły związku. Również wpływ powierzchni działki na wartość 1 m<sup>2</sup> zachowywał stosunkowo małą zmienność. Jeśli chodzi o cechę „sąsiedztwo” to po dokonaniu analizy specyfiki analizowanych obszarów wysnuć można wniosek, że tam gdzie sąsiedztwo jest bardziej zróżnicowane wpływ tej cechy na wartość rynkową jest większy.

Badanie obejmowało w swoim zakresie analizę wycen przeprowadzonych przez rzeczoznawców majątkowych. Nie planowano weryfikacji wniosków na podstawie cen transak-



cyjnych, z uwagi na to, że rynek nieruchomości niezbudowanych będących przedmiotem prawa własności, zlokalizowanych zwłaszcza w Śródmieściu, jest zbyt ubogi na przeprowadzenie pełnej i wiarygodnej weryfikacji.

Najważniejszym wnioskiem płynącym z pracy jest to, że Szczecin nie tworzy rynku hermetycznego i jednorodnego pod względem wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości. Dlatego ważne jest, z punktu widzenia wyceny, precyzyjne określenie rynku lokalnego, z którego transakcje wykorzystywane są w procesie wyceny. Proces określania wag cech rynkowych powinien uwzględniać specyficzne walory lokalnych rynków nieruchomości.

### Literatura:

1. Foryś I., Kokot S., *Preferencje potencjalnych nabywców w określaniu wag cech rynkowych nieruchomości*, „Wycena nieruchomości”, Volume 16 nr 2, Olsztyn 2008.
2. Gnat S., *Badanie wpływu cech rynkowych na wartość rynkową nieruchomości gruntowych w wybranych dzielnicach Szczecina w roku 2006*, „Rynek nieruchomości a otoczenie gospodarcze”, Instytut Analiz, Diagnoz i Prognoz Gospodarczych w Szczecinie, Szczecin 2007.
3. Hozer J., Foryś I., Zwolankowska M., Kokot S., Kuźmiński W.: „*Ekonometryczny algorytm masowej wyceny nieruchomości gruntowych*”, Uniwersytet Szczeciński, Stowarzyszenie Pomoc i Rozwój, Szczecin 1999.
4. Hozer J.: „*Statystyka – opis statystyczny*”, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 1998.
5. Kałkowski L.: „*Rynek nieruchomości w Polsce*”, Warszawa 1999.
6. Kucharska-Stasiak E., „*Wartość rynkowa nieruchomości*”, TWIGGER 2000.
7. Kucharska-Stasiak E.: *Nieruchomość a rynek*, PWN, Warszawa 1997.
8. Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K., „*Ile jest warta nieruchomość*”, Poltext, Warszawa 2005.
9. Źróbek S. red., *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości*, Educaterra, Olsztyn 2007.
10. Hozer J. red., *Nieruchomości, Przedsiębiorstwa – Analizy, Wyceny, Tom I*, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2001.
11. Źróbek S. red., *Określanie wartości rynkowej nieruchomości*, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski, Olsztyn 2002.
12. Prystupa M., „*Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*”, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2003.
13. Sawiłow E., *Analiza metod ustalania wpływu atrybutów na wartość nieruchomości*, „*Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*”, volume 12 nr 1, Olsztyn 2004.
14. Dydenko J. red., „*Szacowanie nieruchomości*”, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa 2006.
15. Hozer J. red., „*Wycena nieruchomości*”, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2006.
16. Źróbek S., Bełej M., *Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości*, Educaterra, Olsztyn 2000.

### Przypisy:

1. *Badania dotyczące preferencji nabywców nieruchomości, a więc dotyczące potencjalnych cech rynkowych, można znaleźć m.in. w pracy Foryś I., Kokot S., Preferencje potencjalnych nabywców w określaniu wag cech rynkowych nieruchomości*, „Wycena nieruchomości”, Vol. 16 nr 2, Olsztyn 2008.
2. Prystupa M., „*Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*”, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2003,
3. Źróbek S. red., *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości*, Educaterra, Olsztyn 2007.
4. Por. Sawiłow E., *Analiza metod ustalania wpływu atrybutów na wartość nieruchomości*, „*Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*”, volume 12 nr 1, Olsztyn 2004.

### English Summary

The aim of this paper is to present the influence of market characteristics on the value of real estate of variously located plots of land in Szczecin area. In the course of the inquiry it turned out that the specified characteristics affected the market value of real estate in particular areas with different strength. In the city centre and in Pogodno the intended use of land exerted the biggest influence. A similar situation was in Pomorzany. In the first two mentioned areas transportation accessibility had slight influence. The reason for this was their favourable location. A much stronger impact of transport accessibility was observed of Dabie, which is a district located in the right-bank of Szczecin (a considerable distance from the centre of the city). The following dependence has been observed: the worse transportation accessibility, the more important market characteristic it becomes. A fairly stable statistical relationship occurred with reference to the value and use of a given real estate. In this case the general location did not have a noticeable impact on the diversity of the strength of association. The influence of the surface on the value of one square metre also kept a relatively low variability. As far as the characteristic ‘neighbourhood’ is concerned, having analyzed the specificity of examined area, one can conclude that where the neighbourhood is more varied there the impact of this characteristic in the market value is greater. The most important conclusion drawn from the paper is that Szczecin does not constitute a hermetic and homogeneous market from the point of view of the impact of market characteristics on the value of the real estate. Therefore very important in terms of valuation is precise determining of the local market because its transactions are used in the valuation process. The process of determining of the weight of market characteristics should take into account the specific values of local real estate markets.

**Dr Sebastian Gnat** jest pracownikiem naukowym Katedry Ekonometrii i Statystyki Uniwersytet Szczecińskiego.

**Recenzja prof. Sabina Źróbek**



# TYPOWE BŁĘDY W ANALIZIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI PRZY UŻYCIU METOD STATYSTYCZNYCH

Sebastian Kokot

Rzetelnie wykonana analiza rynku nieruchomości powinna być elementem, czy też etapem każdej wyceny nieruchomości, w szczególności takiej, w której oszacowaniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Dają temu wyraz zarówno przepisy<sup>1</sup> jak i normy zawodowe<sup>2</sup>. Analizy rynków nieruchomości są też nieocenioną pomocą w pracy rzeczoznawcy majątkowego nie związanej bezpośrednio z wyceną nieruchomości, a także w pracy pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości, deweloperów, administracji rządowej i samorządowej i innych podmiotów, których działalność wiąże się z gospodarką nieruchomościami. Każda analiza rynku obejmuje w pierwszej kolejności pozyskanie, zgromadzenie danych liczbowych i innych informacji „z rynku”. Dane liczbowe dotyczą przede wszystkim takich kategorii jak: ceny notowane w obrocie nieruchomościami i stosowane stawki czynszów za najem i dzierżawę nieruchomości, a także – zwykle w ujęciu jakościowym – cech nieruchomości. Przeprowadzenie prawidłowej analizy rynku już na tym etapie jest zadaniem trudnym, nie tylko ze względów metodologicznych, ale także technicznych i prawnych. Istotne trudności niosą ze sobą takie czynniki jak<sup>3</sup>:

- trudność w dostępie do danych,
- ograniczona wiarygodność danych,
- brak jednolitych, precyzyjnych definicji,
- niejednorodność danych,
- opisywanie nieruchomości przez różne rodzaje cech statystycznych,
- subiektywne postrzeganie cech nieruchomości przez uczestników rynku,
- brak możliwości uchwycenia specyficznych okoliczności transakcji,
- asymetria informacji na rynku nieruchomości,
- obserwacje w czasie dokonywane na różnych obiektach,
- mała ilość transakcji w krótkich okresach czasu,
- wysokie nakłady związane z pozyskaniem danych.

W niniejszym artykule zwrócono uwagę na pewne aspekty związane z analizą danych zebranych w toku badania rynku, a więc przy założeniu, że ww. trudności zostały pokonane i dysponujemy kompletem reprezentatywnych, jednorodnych i wiarygodnych danych liczbowych z poddanego analizie rynku lokalnego. Okazuje się bowiem, że nawet na tym etapie można popełnić błędy, które w konsekwencji doprowadzą do nieprawidłowych wniosków.

Metody statystyczne znajdują zastosowanie tam, gdzie mamy do czynienia ze zjawiskami masowymi. Zjawisko masowe to takie zjawisko, które występuje często. Częstość występowania

może być tu utożsamiana zarówno z wystarczająco dużą liczbą obserwowanych jednostek (obiektów) jak i dużą liczbą regularnie następujących po sobie obserwacji tego samego obiektu. Jeżeli na podstawie obserwacji takiego zjawiska możemy wyciągnąć określony wniosek cechujący to zjawisko – mamy do czynienia z tzw. prawidłowością statystyczną. Inaczej mówiąc – prawidłowość statystyczna to jednoznaczny wniosek wynikający z obserwacji procesów masowych, czyli kształtowanych przez określony zespół warunków, obserwowanych w dużej liczbie, masie przypadków. O występowaniu prawidłowości statystycznej w sferze ekonomii mówimy zatem wówczas, gdy w dużej masie przypadków powtarzają się efekty działań ludzkich. Tak też dzieje się na rynku nieruchomości. Poprzez zawieranie licznych transakcji uczestnicy rynku rozstrzygają o poziomie notowanych cen, stawek czynszu, modach na lokalizacje, itp.<sup>4</sup>

Identyfikacji, analizom i diagnozom prawidłowości statystycznych służy cały zestaw, zarówno prostych jak bardziej zaawansowanych, metod. Powodzenie stosowania metod statystycznych jest jednak zależne od spełnienia określonych warunków. Bez nich nawet najdoskonalsze metody nie doprowadzą do satysfakcjonujących wniosków, mogą wręcz doprowadzić do wniosków błędnych.

Główne warunki stosowania metod statystycznych to<sup>5</sup>:

- badana prawidłowość jest stała,
- badane zjawiska są mierzalne,
- spośród czynników wpływających na kształtowanie się badanego zjawiska można wyodrębnić podzbiór czynników istotnych,
- istnieją odpowiednie dane statystyczne o badanych zjawiskach.

Do podstawowych błędów spotykanych w analizach rynku nieruchomości dokonywanych przy użyciu metod statystycznych, bądź ich elementów, w świetle powyższego zaliczyć należy:

1. stosowanie metod statystycznych w sytuacji, gdy de facto w analizowanym zjawisku brak jest podstaw do identyfikacji prawidłowości statystycznych,
2. analiza dotyczy prawidłowości podlegającej istotnej zmianie lub zmianom,
3. miary statystyczne wykorzystywane w ramach analizy zostały źle dobrane.

**Ad. 1.** Za pomocą metod statystycznych można zarówno zidentyfikować istnienie prawidłowości statystycznej jak i je bliżej rozpoznać, tj. zanalizować i na ich podstawie wskazać diagnozę oraz prognozę badanego zjawiska. Warunkiem koniecz-



nym ujawnienia się prawidłowości jest to, by badane zjawisko nosiło znamiona zjawiska masowego. Rynek nieruchomości to obszar, na którym zachodzą zdarzenia istotne dla jego oceny, analizy. Analityk rynku musi być jego uważnym obserwatorem. Zdarzenia te to przede wszystkim transakcje sprzedaży nieruchomości i zawieranie umów najmu i dzierżawy. Niekiedy występują one rzadko, wręcz incydentalnie, a niekiedy często. Na tyle często, że możemy określić je mianem zdarzeń masowych. Zdarzenia, czy też zjawiska masowe to takie, które w warunkach działania tych samych tzw. przyczyn głównych powtarzają się wielokrotnie. Niewątpliwie jeśli na wybranym segmencie określonego lokalnego rynku nieruchomości zawieranych jest w danym okresie czasu relatywnie dużo transakcji mamy do czynienia ze zjawiskiem masowym. Owe przyczyny główne to czynniki, które mają jednakowy wpływ na wszystkie zaobserwowane zjawiska. W przypadku rynku nieruchomości zaliczyć do nich należy warunki makro- i mikroekonomiczne oraz społeczne w jakich rozpatrywany rynek funkcjonuje. W odróżnieniu od nich, przyczyny uboczne to takie, które oddziałują wyłącznie na poszczególne pojedyncze zdarzenia – do nich zaliczymy cechy rynkowe poszczególnych nieruchomości, wpływające na uzyskane za nie ceny. Mimo, iż zazwyczaj do identyfikacji istnienia badanego zjawiska jako zjawiska masowego wystarczy kilkanaście obserwacji, zdarza się, że na lokalnym rynku nie wystąpiły one w dostatecznej liczbie. Wówczas nie należy wnioskować o zjawiskach rynku nieruchomości na podstawie metod statystycznych, gdyż prawdopodobieństwo zbieżności obliczonych miar z prawdziwymi charakterystykami takiego rynku jest zbyt małe. Innym przypadkiem będzie sytuacja, w której mimo, że dysponujemy dostatecznie licznym zbiorem obserwacji, prawidłowość statystyczna po prostu nie występuje. Jako potencjalne tego przyczyny należy wskazać zafałszowanie danych, niedoskonałości rynku nieruchomości i w konsekwencji podejmowanie decyzji przez uczestników rynku w warunkach braku rzetelnej informacji, zróżnicowane postrzeganie walorów nieruchomości przez kupujących nieruchomości. W efekcie spotykamy sytuacje, w których teoretycznie podobne nieruchomości uzyskują bardzo zróżnicowane ceny lub stawki czynszu. Trudno wówczas wnioskować o typowym poziomie cen, a tym bardziej o ruchach cenowych. Niekiedy istniejące prawidłowości są zakłócone przez pewną część zbioru danych. Dzieje się tak, gdy ww. przyczyny dotyczą tylko niektórych obserwacji. Prawidłowość powinna ujawnić się po wyeliminowaniu tej części zbioru danych (tzw. dane odstające). Należy jednak zalecić dużą ostrożność przy tego rodzaju działaniach, gdyż trudno sformułować jednoznaczne kryteria klasyfikacji poszczególnych obserwacji. Ponadto, eliminując część danych ze zbioru, zmniejszamy jego liczebność, co przy zbiorach niedużych osłabia atrybut masowości zjawiska. Taka „ręczna” ingerencja w zbiór danych statystycznych powoduje, że

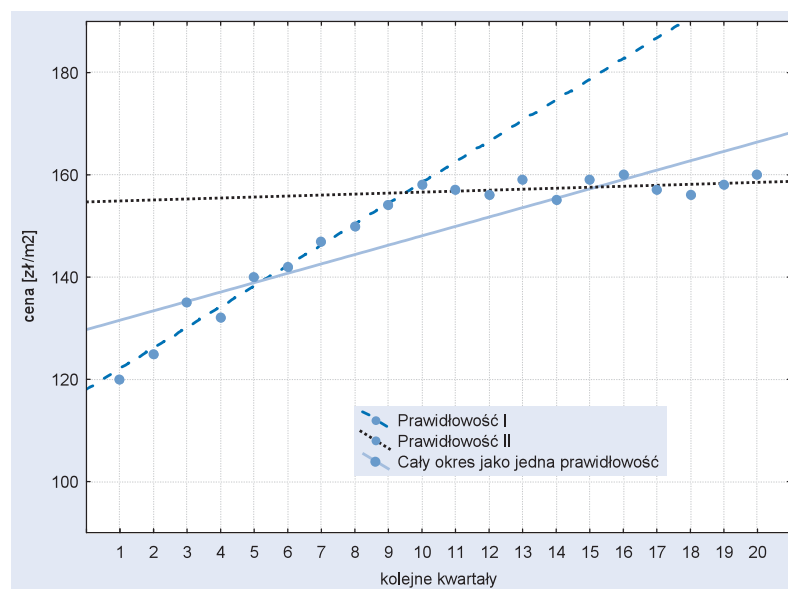
wyniki analizy uzyskane poprzez zastosowanie w dalszej analizie metod statystycznych powinny być traktowane nie jako wyniki analizy statystycznej, lecz bardziej jako wyniki analizy eksperckiej wspomaganą metodami statystycznymi. Stosowanie metod statystycznych tam, gdzie w rzeczywistości, z różnych wskazanych powyżej powodów, nie występują prawidłowości statystyczne jest nieprawidłowe, a uzyskane wyniki są obciążone błędami dyskwalifikującymi.

**Ad. 2.** Jednym z warunków badania prawidłowości statystycznych metodami statystycznymi jest, by badana prawidłowość była stała. Wyjątek stanowią tu wyłącznie specjalistyczne metody służące specjalnie badaniu zmian prawidłowości. Na rynku nieruchomości zachodzą zmiany w zakresie prawidłowości dotyczących różnych zjawisk. Zmiany te mogą występować częściej lub rzadziej i z różną intensywnością. Np. moda na określoną lokalizację może trwać dziesięciolecia, natomiast notowane w obrocie ceny mogą w tym czasie ulegać intensywnym wzrostom i spadkom. Podstawowy błąd popełniany przez analityków rynku polega na tym, że zbyt późno orientują się oni, iż badana przez nich prawidłowość przestała istnieć i obecnie mają do czynienia z nową prawidłowością. W praktyce może się to przejawiać:

- wyznaczaniem parametrów statystycznych (np. średniej) na podstawie danych obejmujących okresy istnienia różnych prawidłowości (np. ceny z okresu ich stabilizacji i wzrostu),
- wyznaczaniem prognoz *ex ante* i *ex post* cen na podstawie danych obejmujących okresy istnienia różnych prawidłowości,

Problem ten zilustrowano przykładem na poniższym wykresie.

**Wykres 1. Dwie prawidłowości w zakresie dynamiki cen jednostkowych gruntów i konsekwencje potraktowania ich jako jednej prawidłowości przy wyznaczaniu prognoz**



Źródło: Opracowanie własne



Analizie poddano średnie kwartalne jednostkowe ceny działek budowlanych na przestrzeni dwudziestu kwartałów. W pierwszej fazie (prawidłowość I) obserwowaliśmy systematyczny wzrost cen. Jednak od 11-tego kwartału ceny się ustabilizowały (prawidłowość II). Wartości prognoz wyznaczonych metodą najmniejszych kwadratów na podstawie pełnego zbioru obserwacji, a więc tak, jakbyśmy mieli do czynienia z jedną prawidłowością, zaznaczono linią ciągłą. Wartości prognoz wyznaczonych przy założeniu, że w badanym okresie mieliśmy do czynienia z dwiema prawidłowościami przedstawiają – dla prawidłowości I, linia kreskowana, dla prawidłowości II, linia kropkowana. Widać wyraźnie jak wielkie są rozbieżności między prognozami wyznaczanymi przy założeniu istnienia jednej i dwóch prawidłowości.

**Ad. 3.** Trzeci przypadek dotyczy sytuacji, w której prawidłowość statystyczna rzeczywiście istnieje i jest stała, lecz miary statystyczne służące jej identyfikacji, analizie i diagnozie zostały nieumiejętnie dobrane. Każda miara statystyczna, czy szerzej – metoda, ma swoją specyfikę, na którą składają się z jednej strony założenia jej stosowania, a z drugiej – interpretacja.

Poniżej przedstawiono dwa przykłady obrazujące niewłaściwe użycie podstawowych miar (metod) statystycznych. Dotyczą one:

- średniej arytmetycznej,
- współczynnika korelacji liniowej Pearsona.

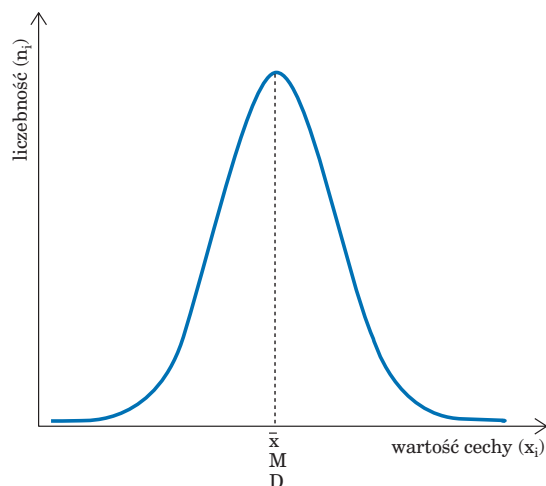
### Przykład 1

W toku analiz rynkowych zebrano na lokalnym rynku następujące informacje o cenach rynkowych działek budowlanych w 38-miu transakcjach (w zł/m<sup>2</sup>): 75, 76, 76, 77, 79, 80, 80, 80, 80, 80, 80, 81, 81, 81, 81, 82, 82, 82, 82, 82, 86, 87, 87, 87, 88, 88, 92, 93, 94, 94, 95, 95, 107, 110, 122, 124, 135, 140. Wszystkie działki nie różniły się bardzo znacząco pod względem takich cech jak lokalizacja ogólna, uzbrojenie, dostępność komunikacyjna, sąsiedztwo, i wszystkie transakcje miały miejsce nie dawniej jak pół roku temu, a w tym czasie nie odnotowano też na lokalnym zmian cen w czasie. Nie stwierdzono również żadnych dodatkowych uwarunkowań i okoliczności mogących mieć wpływ na uzyskane ceny.

Pytanie: jaki jest przeciętny poziom cen jednostkowych działek budowlanych na lokalnym rynku? Zwykle odpowiedź na tak postawione pytanie utożsamiamy z wartością średniej arytmetycznej, która w tym wypadku wynosi 90,03 zł/m<sup>2</sup>. Czy rzeczywiście przedstawia ona typowy poziom cen? Średnia arytmetyczna informuje jaka wartość badanej cechy (tu – ceny jednostkowej) odpowiadałaby każdej jednostce statystycznej (tu – działce), gdyby każdej jednostce miały być przypisana taka sama wartość. Inaczej mówiąc: ile wynosiłaby cena jednostkowa każdej działki, gdyby cena ta dla każdej działki miały być taka sama, przy założeniu że całkowita kwota wydana na zakup wszystkich działek jest taka jaką w rzeczywistości zapłacono. Mówiąc jeszcze inaczej: średnia arytmetyczna zakłada równomierny podział sumy wartości pomiędzy wszystkie

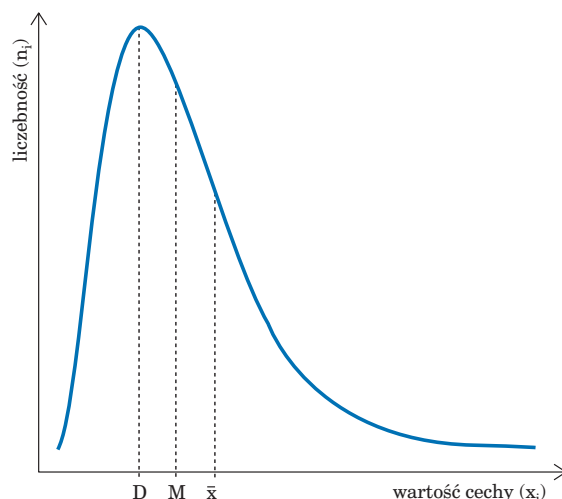
jednostki statystyczne. Tymczasem wprawny analityk powinien dostrzec, że ma do czynienia z rozkładem asymetrycznym (w tym przykładzie prawostronnie asymetrycznym), co oznacza, że frakcje działek tańszych i droższych są różne. W przedstawionym przykładzie występuje znacznie więcej działek relatywnie tanich niż drogie. W tego typu rozkładach, miary tzw. klasyczne nie dają dobrej informacji o przeciętnym poziomie badanej cechy i należy sięgnąć po inne, bardziej odpowiednie miary – w tym przypadku po medianę i dominantę. Mediana to inaczej wartość środkowa. Informuje, że 50% jednostek zbiorowości ma wartość mniejszą, a 50% jednostek zbiorowości większą od wartości mediany. Natomiast dominantą jest to wartość typowa, najczęściej występująca w danej zbiorowości. Jeśli rozkład badanej cechy jest symetryczny, będą one równe średniej arytmetycznej. Jeśli rozkład cechuje asymetria ich wartości będą się „rozjeżdżały”. Zilustrowano to rysunkami 1 i 2.

**Rys. 1. Średnie w rozkładzie symetrycznym**



Źródło: Opracowanie własne

**Rys. 2. Średnie w rozkładzie prawostronnie asymetrycznym**



Źródło: Opracowanie własne



Obliczone dla prezentowanego przykładu miary te wynoszą:  
 $M = 82$ ,  
 $D = 80$ .

## Przykład 2

Badano zależność między cenami transakcyjnymi działek budowlanych z przykładu 1, a ich powierzchniami. Dane, uzupełnione o zestawienie powierzchni przedstawiono w tabeli 1.

**Tabela 1. Ceny transakcyjne i powierzchnie działek**

lp.	cena	pow.	lp.	cena	pow.	lp.	cena	pow.	lp.	cena	pow.
1	75	1290	11	80	1180	21	86	1130	31	95	925
2	76	1280	12	81	1160	22	87	1110	32	95	900
3	76	1270	13	81	1140	23	87	1105	33	108	860
4	77	1260	14	81	1120	24	87	1100	34	110	840
5	79	1250	15	81	1100	25	88	1080	35	122	810
6	80	1240	16	82	1190	26	88	1060	36	124	760
7	80	1230	17	82	1170	27	92	1025	37	135	725
8	80	1220	18	82	1175	28	93	1000	38	140	670
9	80	1210	19	82	1150	29	94	950			
10	80	1200	20	82	1145	30	94	930			

Źródło: Opracowanie własne

Podstawową i najczęściej stosowaną miarą siły związku między zmiennymi jest współczynnik korelacji Pearsona. Mimo wielu zalet, do których m.in. zaliczyć należy łatwość jego wyznaczania oraz interpretacji, współczynnik Pearsona posiada też pewne wady. Jako podstawową wskazać należy możliwość jego stosowania tylko do związków o charakterze liniowym. Dla omawianego przykładu współczynnik korelacji liniowej Pearsona wynosi 0,13, co pozornie wskazuje na bardzo słabą zależność uzyskanych cen od powierzchni działki. Wystarczy jednak sporządzić korelogram (wykres 2.), by nawet metodą „na oko” przekonać się, że zależność ta jest znacznie silniejsza, ale nieliniowa. Na wykresie zaznaczono linią przerywaną zależność rozpatrywaną liniowo, a linią ciągłą zależność rozpatrywaną nieliniowo – w tym wypadku hiperbolicznie. W analizach zjawisk rynkowych dość często spotykamy związki nieliniowe. Badając je należy więc stosować miary korelacji odpowiednie dla związków nieliniowych. Dobrym przykładem takiej miary jest stosunek korelacyjny Pearsona.

$$e_{xy} = \sqrt{\frac{S^2(\bar{x}_j)}{S^2(x)}}$$

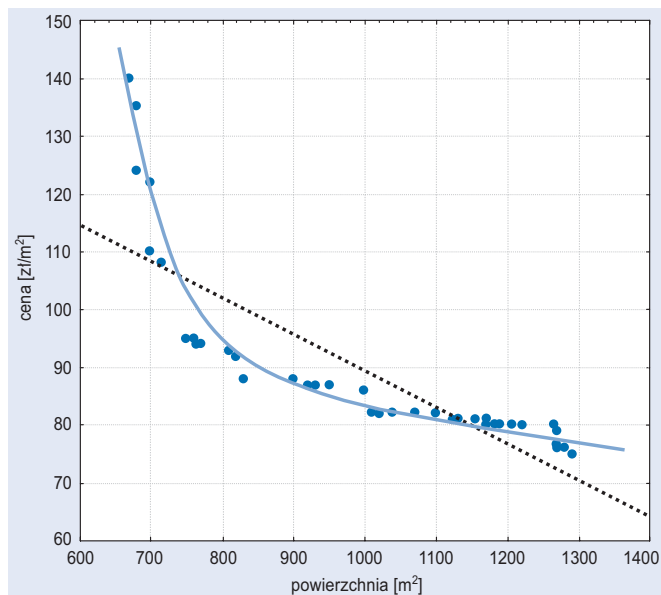
gdzie:

$S^2(x)$  – wariancja cechy zależnej,

$S^2(\bar{x}_j)$  – wariancja średnich warunkowych cechy zależnej.

Jego wyznaczenie jest dość pracochłonne, gdyż wymaga grupowania jednostek ze względu na rozpatrywane cechy. Do tego celu wykorzystuje się tablicę korelacyjną (tabela 2).

**Wykres 2. Korelogram cen i powierzchni**



Źródło: Opracowanie własne

**Tabela 2. Tablica korelacyjna**

	Cena:	71-83	83-95	95-107	107-119	119-131	131-143	$n_i$	$\bar{x}_j$
Pow:	Środki przedziałów	77	89	101	113	125	137		
557-682	558						1	1	137
682-806	682					1	1	2	131
806-930	806		3	1	1	1		6	101
930-1054	930		3					3	89
1054-1178	1054	9	6					15	81,8
1178-1302	1178	11						11	77
$n_j$		20	12	1	1	2	2	38	
$\bar{y}_j$		1122,2	961	806	806	744	620		

Źródło: Opracowanie własne

Dla omawianego przykładu wartość stosunku korelacyjnego wynosi 0,84, co świadczy o bardzo silnej zależności uzyskiwanych cen od powierzchni działek budowlanych na rozpatrywanym rynku lokalnym. Warto przypomnieć, że wartość współczynnika korelacji liniowej wskazywała na zależność bardzo słabą.

## Wnioski

Przedstawione w artykule przykłady dowodzą, że zastosowanie metod statystycznych w analizach rynku nieruchomości w sposób nieumiejętny może prowadzić do błędnych wniosków. W szczególności wykorzystując te metody należy zwrócić uwagę na to, czy prawidłowość statystyczna rzeczywiście



występuje i jest stabilna oraz właściwy dobór miar statystycznych, odpowiedni do właściwości badanych prawidłowości.

#### Literatura:

1. Foryś I., Kokot S.: *Problemy badania rynku nieruchomości. Zeszyty Naukowe US, Nr 318, „Mikroekonometria w teorii i praktyce”, Prace Katedry Ekonometrii i Statystyki, Szczecin 2001.*
2. Kokot S.: *(Nie) prawidłowości na rynku nieruchomości „Uwarunkowania gospodarcze rozwoju rynku nieruchomości”, Uniwersytet Szczeciński Katedra Ekonometrii i Statystyki, Instytut Analiz Diagnoz i Prognoz Gospodarczych w Szczecinie, Szczecin 2009.*
3. Pawłowski Z.: *Ekonometria, Warszawa 1980.*

#### Inne źródła powoływane w artykule:

1. *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM.*
2. *Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.*

#### Przypisy:

1. § 56. 1. *rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.*
2. *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM.*
3. *Za: Foryś I., Kokot S.: Problemy badania rynku nieruchomości. Zeszyty Naukowe U. S. Nr 318, „Mikroekonometria w teorii i praktyce”, Prace Katedry Ekonometrii i Statystyki, Szczecin 2001.*
4. *Kokot S.: (Nie) prawidłowości na rynku nieruchomości „Uwarunkowania gospodarcze rozwoju rynku nieruchomości”, Uniwersytet Szczeciński Katedra Ekonometrii i Statystyki, Instytut Analiz Diagnoz i Prognoz Gospodarczych w Szczecinie, Szczecin 2009.*

5. *Za: Pawłowski Z.: Ekonometria, Warszawa 1980.*

#### English Summary

A reliable analysis of the real estate market should be a component part of any real estate appraisal and, in particular, of the valuation procedure. The provisions of law and professional standards set forth requirements to this effect. The analyses of real estate markets serve also as an invaluable help for a real estate valuer in the work which is not directly related to the valuation process and in the work of real estate brokers, property managers, developers, state and local administration and other entities whose activities are connected with real estate management. Any market analysis starts from obtaining numerical data and other types of information directly „from the market.” Numerical data relate primarily to such categories as prices recorded in real estate turnover and the rates which apply to the rent and lease of realty and – usually in qualitative terms – the characteristics of a given real estate. Carrying out a correct market analysis at this stage is a difficult task not only for methodological reasons, but also for technical and legal ones.

This paper focuses on some aspects of the analysis of data collected in the course of market research, assuming that the difficulties mentioned above have been overcome and that we have at our disposal a set of representative, homogeneous and reliable numerical data pertaining to the local market. It turns out that even at this stage mistakes can be made, which in turn will lead to incorrect conclusions.

**Dr Sebastian Kokot** jest pracownikiem naukowym Katedry Ekonometrii i Statystyki na Uniwersytecie Szczecińskim, członkiem zarządu Towarzystwa Naukowego Nieruchomości.

**Recenzja prof. Mieczysław Prystupa**

## BAŃKI SPEKULACYJNE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Michał Bogusławski, Artur Kozłowski

#### Streszczenie

Bańka spekulacyjna jest szczególnym przypadkiem fazy wzrostowej rynku. Poniższy artykuł przedstawia opisane w literaturze możliwe przyczyny powstawania i załamania się baniek. Ze względu na specyfikę rynku nieruchomości, mechanizm kształtowania się cen i powstawania aberracji na nim, analizowane są oddzielnie. Bańki spekulacyjne towarzyszą kapitalizmowi od jego początków. Na rynku

nieruchomości stanowią cykliczny fenomen cechujący się charakterystyczną asymetrią długości i ostrości okresów manii i załamań. Perturbacje związane z rynkami nieruchomości mogą promieniować na inne działy gospodarki, czego ilustracją jest ostatni kryzys. Ponieważ moment nadymania baniek w poszczególnych krajach nie jest ze sobą zsynchronizowany, dziś możliwe jest zaobserwowanie faktów typowych dla rozdymającej się baniek na rynkach dotąd kryzysem nie dotkniętych lub dotkniętych w umiarkowanym stopniu.





## 1. Wstęp

Gospodarka jest organizmem funkcjonującym cyklicznie od okresów wzrostów, poprzez przesilenie do stagnacji lub spadków, by po osiągnięciu dna odbić się ponownie do fazy wzrostów (Begg, Fischer, Dornbush 2005). Cykle te przebiegają z różną częstotliwością i głębokością. W literaturze wyszczególniane są cztery rodzaje cykli różniące się od siebie horyzontem czasowym. Najkrótszy z nich, cykl Kitchina, trwa zaledwie 2–4 lata i jest związany ze zmianami zapasów, cen hurtowych, rozliczaniem operacji finansowych. Wśród cykli średnich wyróżniamy cykl Juglara trwający 8–10 lat, który wynika z takich czynników występujących w gospodarce jak zmiany w inflacji, bezrobociu i inwestycjach oraz cykl Kuzneta trwający 15–23 lata związany z akumulacją czynników takich jak inwestycje, budownictwo, bezrobocie. Najdłuższym jest cykl Kondratiewa, trwający 40–60 lat, którego natura bierze się z innowacji technicznych oraz tempa ich rozprzestrzeniania się.

Na cykliczność gospodarki, a w szczególności poszczególnych jej rynków, wynikającą ze wspomnianych powyżej uwarunkowań, nakładają się zaburzenia wynikające z psychologicznych oraz socjologicznych aspektów zachowań ludzkich. Zaburzenia te nazywamy bańkami lub załamaniami. Niezwykle ciekawy model teoretyczny powstawania odchyłeń na rynkach, zbudowany przez Harrasa i Sornette (2011) wykazał, że oba powyższe zjawiska mogą pojawiać się jako skutek przypadkowego pozytywnego lub negatywnego pasma informacji, wzmocnionego przez sprzężenie zwrotne ze strategiami inwestorów. Dla powstawania tego typu odchyłeń szczególne znaczenie mają nadmierne oczekiwania (Kindleberger i Aliber 2005), zachowania stadne i wiele innych czynników odwołujących się do natury ludzkiej, które zostały opisane poniżej. Choć model teoretyczny sugeruje, że odchylenia rynku w obie strony powinny następować symetrycznie (Harras i Sornette 2011), to z uwagi na dodatkowe uwarunkowania psychospołeczne rzeczywistość jest asymetryczna. W wyniku tego, okresy wzrostów prowadzące często do baniek są dłuższe, ale mniej strome, zaś korekty, prowadzące często do załamania, są krótkie i strome (Holly i Jones 1997, Gimeno i Martinez-Carrascal 2010).

Poniżej przedstawimy jak postrzegany jest problem baniek spekulacyjnych poczynając od wybranych baniek historycznych, poprzez opis wybranych aspektów bańki zwanej także manią, po wybrane analizy przyczyn ich powstawania. W dalszych częściach skupiać się będziemy na rynku nieruchomości mieszkaniowych, który stanowi szczególny rodzaj rynku, tak ze względu na charakterystykę wszystkich rynków budowlanych, jak i ze względu na szczególny charakter nieruchomości mieszkaniowej, pełniącej bardzo różnorodne i istotne funkcje w gospodarce oraz społeczeństwie. Opiszemy źródła permanentnej niestabilności rynków nieruchomości, a także częstotliwość występowania baniek i załamania na niektórych rozwiniętych rynkach

światowych. Naszą intencją jest wskazanie na konieczność szerszego zrozumienia natury bańki spekulacyjnej, sposobów jej powstawania oraz źródła jej załamania, szczególnie na rynkach nieruchomości mieszkaniowych, z których zaburzenia mogą przenosić się do innych rynków poprzez system finansowy. Perturbacje te mogą także wpływać pośrednio na system społeczno-polityczny państwa, stanowiąc bodziec do działań populistycznych.

## 2. Czym jest bańka spekulacyjna?

Bańki spekulacyjne są tak stare jak sam kapitalizm. Ich występowanie zaburzało działanie wolnego rynku już w czasach historycznych. Pierwszą szerzej znaną bańką spekulacyjną w wielkiej skali było tulipanowe szaleństwo w Holandii w latach 1634–1637 bazujące na przekonaniu, że cena cebulki tulipanowej może tylko rosnąć. Jak w każdej bańce spekulacyjnej, tak i tutaj doszło do napływu kapitału w wielkiej skali na potrzeby zakupów kolejnych, coraz bardziej fantastycznych odmian tulipanów. Kolejne dwie głośne bańki europejskiego kapitalizmu to Kompania Mórz Południowych w latach 1710–1717 w Wielkiej Brytanii oraz Afera Missisipi we Francji w roku 1720. W obu przypadkach u podstaw bańki legły obietnice wielkich zysków z handlu z dalekimi krajami, fascynacja rozwijającym się kolonializmem, a w końcowej fazie zaangażowanie banków w gwałtownie przyspieszającą akcję kredytową.

W latach 40-tych XIX wieku doszło do rozděcia bańki spekulacyjnej na rynku inwestycji kolejowych w Wielkiej Brytanii. W krótkim czasie pozyskano koncesje i rozpoczęto budowę niespotykanej wielkiej sieci linii kolejowych łączących dosłownie każdy punkt z każdym. W przeciwieństwie jednak do wcześniejszych baniek, ta pozostawiła po sobie sieć koncesji i inwestycji, które po pęknięciu bańki zostały skonsolidowane i zrjonalizowane, co doprowadziło do powstania bardzo przydatnego, z gospodarczego punktu widzenia, szkieletu komunikacyjnego kraju.

Wśród niedawnych baniek warto wspomnieć bańkę Po-sejdona w Australii z 1970 roku, kiedy, po odkryciu nowych złóż surowców akcje australijskiej firmy wydobywczej poszybowały do wartości przekraczającej wartość posiadanych przez nią złóż. Na fali manii rynkowej pojawiły się także nowe firmy zbijające fortuny na emisjach akcji, oferujące jedynie obietnicę zaangażowania w przemysł wydobywczy. Natomiast jedną z najbardziej rozpoznawalnych baniek spekulacyjnych, co wynika z krótkiego horyzontu czasowego dzielącego nas od niej, jest bańka spekulacyjna na akcjach spółek giełdowych związanych z szybko rozwijającymi się nowoczesnymi technologiami informacyjnymi oraz internetowymi, znana pod nazwą bańki dotcomowej w USA w roku 2000. Spektakularne sukcesy kilku firm, wsparte silnym medialnym szumem, doprowadziły do szaleńczych zakupów akcji całego rynku dotcomów, prowadząc do absurdalnie wysokiej ich wyceny, w całkowitym oderwaniu od wskaźników rynkowych.



By zrozumieć, choć częściowo, naturę bańki spekulacyjnej należy poznać najbardziej podstawowe mechanizmy psychologiczne, działające na rynkach w warunkach kapitalizmu. Aktualna równowaga na każdym rynku wynika z aktualnego przeciętnego, czy też dominującego, stanu psychicznego uczestników. Przekonanie o możliwym wzroście cen wzbudza uczucie chciwości, nie ma tu znaczenia czy dotyczy to rynku złota, surowców, akcji, żywności czy walut, istotne jest samo przekonanie o możliwym do osiągnięcia zysku, jednocześnie odwrotne przekonanie o przyszłym spadku cen może wzbudzić strach i panikę (Pring 2001).

Bańki łatwo pojawiają się na nowych rynkach, które powstają w wyniku przekształceń prawnych lub technologicznych. Nie jest to trudne do zrozumienia, bowiem na rynkach tych brak jest odniesienia do wcześniejszej wydajności obecnych na nich firm, produktów lub innowacji. Nowa idea, innowacja, technologia lub informacja powodują, że inwestorzy stają się bardziej skłonni polegać na swoich kolegach i otoczeniu, a także mediach i innych kanałach, tworzących nadmiernie optymistyczny klimat (Harras i Sornette 2011). Dodatkowo klimat optymizmu może być szczególnie wzmocniony przez współczesną kulturę szybkiej informacji. Już przed dziesięciu laty Shiller (2001) pisał o poważnym wzroście znaczenia mediów dla nastrojów rynkowych, dziś prawda ta jest tylko bardziej widoczna w dobie wszechobecnej informacji na portalach branżowych i społecznościowych, szybkiej wymiany informacji w sieciach nieformalnych, a także coraz mniej profesjonalnej, ale za to coraz bardziej dynamicznej informacji z mediów tradycyjnych.

Dla rozwoju okresów niestabilności rynkowej szczególnie znaczenie mają gracze krótkoterminowi nastawieni na zysk wynikający z wahań kursowych, nie zaś danych fundamentalnych. Wśród uczestników rynku jedynie inwestorzy analizują aktualne i przyszłe strumienie pieniężne oraz ewentualną kondycję finansową przedmiotu inwestycji, mają oni także najdłuższą (wieloletnią) perspektywę inwestycyjną. Speculanci działający w horyzoncie czasowym nieprzekraczającym kilku miesięcy i gracze skupieni na bieżących wahaniami cen, operujący silnie zlewarowanym kapitałem, zainteresowani są jedynie zyskami z rynków kapitałowych (Pring 2001). To właśnie te dwie ostatnie grupy najsilniej podatne są na wahania nastrojów i wzmocnienia trendów rynkowych.

Jak podają Harras i Sornette (2011) nie ma w środowisku naukowym pełnej zgody odnośnie natury bańki spekulacyjnej, a w szczególności jej źródeł. Nie wydaje się możliwym pełne wyjaśnienie baniek przez ograniczoną racjonalność (Levine i Zajac, 2007), spekulację (Lei, Noussair i Plott 2001) czy niepewność na rynku (Smith, Suchanek i Williams 1988). Bańki spekulacyjne nie są niewidoczne. Zazwyczaj ich rozwój zostaje zauważony, jednak uporczywe, pozytywne informacje z rynku osłabiają racjonalne myślenie i podważają zaufanie do wczesnych sygnałów ostrzegawczych. Cytując za Pring (2001): „Odpowiedzialni ludzie, któ-

rzy prawidłowo rozpoznają taką bańkę mydlaną, z początku są traktowani poważnie, ale zostają ośmieszeni w miarę jak ceny szaleńczo idą w górę”. Należy jednak podkreślić, że dowody na zachowania wynikające z przewidywań czy modeli dotyczących istnienia baniek spekulacyjnych nie są jeszcze wystarczającym dowodem istnienia samej bańki (Roche 2001 za Flood i Hodrick 1990). Jak to wygląda w przypadku rynku nieruchomości, zobaczymy poniżej.

Rozwinięcie się bańki na danym rynku nie musi od razu wywołać konsekwencji w postaci załamania rynku. Wzrosty i załamania na rynkach mogą następować w toku normalnych wahań rynkowych, choć często obserwuje się takie załamania właśnie jako pęknięcie bańki (Harras, Sornette 2011), nie jest to jednak jedyne możliwe zakończenie bańki spekulacyjnej. Jak podają Zhou i Sornette (2006) załamanie rynku może nastąpić przed kulminacją bańki lub nie nastąpić wcale i to właśnie istnienie (nawet bardzo niewielkiego) prawdopodobieństwa tego ostatniego zdarzenia powoduje, że bańka w ogóle może się rozwinąć. Gdyby załamanie było pewne, bańka nigdy by nie powstała!

### 3. Przyczyny powstawania bańki

Pring (2001) pokazuje bardzo interesujący opis mechanizmu rozwoju bańki od jej rozděcia do przebicia. Warunkiem podstawowym pojawienia się bańki jest zaistnienie wiarygodnej koncepcji oferującej możliwość zdobycia wielkich zysków. Koncepcja ta musi być jednocześnie wiarygodna, ale i na tyle złożona, żeby przeciętny inwestor potrzebował wsparcia w opinii innych dla potwierdzenia jej ważności. Szczupłość oferty, połączona z zainteresowaniem zamożnych kupujących, wywołuje wzrost cen, który z kolei potwierdza dochodowość i wiarygodność koncepcji. Inwestorów ogarnia mania. Ceny zaczynają dalece odbiegać od pierwotnej wartości, a nowe poziomy cenowe uwiarygodniają eksperci. Pojawia się strach przed utratą okazji. Równoległe do oryginalnego, pojawiają się nowe projekty próbujące zarobić na naśladownictwie sukcesu oryginału. Następuje bezrefleksyjna ekspansja kredytowa. W tym momencie mogą się pojawić wspomniani powyżej obserwatorzy słusznie diagnozujący bańkę, ta jednak nieprzerwanie dalej rośnie. Aura łatwego zysku zachęca do działań nieetycznych, oszustw. Zanizane są standardy inwestycyjne, mogą pojawić się zupełnie nowe instrumenty pozwalające na osiągnięcie dobrobytu. Rynek staje się emocjonalny i rozchwiany. Jest to doskonały moment na pęknięcie bańki, choć bezpośrednia przyczyna tego zdarzenia może być różna.

Nieco inaczej widzą ten mechanizm Zhou i Sornette (2006) kładący nacisk na sprzężenia zwrotne działań graczy rynkowych i informacji z rynku. Zgodnie z tym założeniem, obserwacja aktualnego trendu rynkowego może prowadzić do wzmocnienia i przyspieszenia takiego właśnie trendu, powodując znaczące skumulowane ruchy w jednym kierunku. Do takiego zachowania rynku może prowadzić wiele czynników, między innymi: zachowania stadne inwestorów, nadmier-



na pewność siebie, naśladownictwo, obniżone wymogi kredytowe, finansowe, etc. W rezultacie może nastąpić odchylenie od równowagi tak wielkie, że system staje się krytyczny i podatny nawet na najmniejsze perturbacje. Podobnie do Zhou i Sornette rozumuje Majewski (2011) podkreślający znaczenie nadmiernej pewności siebie, iluzji potwierdzenia, reprezentatywności, efektu zakotwiczenia i tendencji do myślenia, że świat jest bardziej przewidywalny, niż w rzeczywistości. Nawiązując do Schillera (2001) opisuje on także zachowania inwestorów odnośnie informacji pochodzących z mediów, które w okresach stabilności traktowane są jedynie jako dodatkowe potwierdzenie podjętych decyzji. Jednak w okresie silnego trendu wzrostowego mogą stanowić nadmierną zachętę dla początkujących inwestorów, zaś w okresie trendów spadkowych powodować niekontrolowane, często stadne zachowania, rodzące znaczące perturbacje na rynku.

Bańka rynkowa powstaje więc, jako konsekwencja niedoskonałości logicznego rozumowania oraz wpływu emocji na podejmowane decyzje. Łatwość, z jaką inwestorzy wierzą w możliwość osiągnięcia ponadstandardowych zysków, wynika z chciwości. Chciwość pcha ich także do inwestowania nieracjonalnie i niebezpiecznie wysokich sum w rynki oraz instrumenty, których do końca nie rozumieją, a których zyskowość potwierdzona jest przez autorytety lub zbieżne co do kierunku, jednak chaotyczne, informacje z całego wachlarza źródeł. Ponadto inwestorzy mogą stosować różne techniki adaptacyjne, takie jak analiza osiągnięć innych uczestników rynku, co zdaje się być zachowaniem całkowicie logicznym, paradoksalnie jednak może prowadzić do dramatycznego wzmocnienia niestabilności cen (Harras i Sornette 2011). Zaufanie do autorytetów, prowadzące często do podejmowania bardziej racjonalnych decyzji, w sytuacjach znaczących niestabilności rynkowych może prowadzić do wzmocnienia trendów i rozchwiać rynki jeszcze bardziej. Szczególnie wartym zanotowania jest tutaj fakt, że również eksperci mają prawo się mylić. Pod presją silnych pozytywnych bodźców lub w sytuacjach kryzysowych ludzie mają tendencje do zachowań stadnych oraz naśladownictwa. Te dwa zjawiska mogą przyczyniać się do wzmocnienia istniejących na rynku trendów. Opisane w psychologii zjawisko wypierania informacji negatywnych może stać się źródłem nadmiernej pewności siebie, co w połączeniu z sukcesami inwestycyjnymi w pierwszych fazach wzrostu rynku może skutkować nieproporcjonalnie wielkim zaangażowaniem środków.

Wszystkie powyższe zjawiska prowadzą do powstania na rynku czegoś w rodzaju kuli śnieżnej, czy też oscylacji, niczym podczas jednostajnego marszu grupy osób przez most, gdzie powtarzane jednostajne tupnięcia nakładają się na echa wcześniejszych tupnięć i mogą w efekcie doprowadzić do znacznego rozchwiania nawet bardzo potężnej konstrukcji przez zupełnie lekki oddział ludzi. Rynek w punkcie kulminacyjnym bańki przypomina linijkę umieszczoną pionowo na palcu. Bezpośrednią przyczyną upadku linijki może być drobny ruch ręką lub podmuch wiatru, ale przyczyna pierwotna leży w samej pozycji, jaką linijka przybrała

(Harras i Sornette 2011). Główną przyczyną załamania rynku jest jego pierwotna niestabilność, bezpośrednią przyczyną może być dowolne, nawet trywialne, zdarzenie.

#### 4. Nieruchomości jako produkt; problem z niedopasowaniem popytu i podaży

Rynek mieszkaniowy nie jest rynkiem typowym, ponieważ dotyczy produktu, który ma szczególne właściwości. Nieruchomość mieszkaniowa ma ogromne i wielorakie znaczenie dla gospodarstw domowych, a także dla gospodarki. Dom stanowi schronienie, może też być zabezpieczeniem kredytu, stanowić inwestycję (Sommervoll, Borgersen i Wenko 2010) lub też być źródłem prestiżu. Należy pamiętać, że nieruchomości mieszkaniowe są znaczącą częścią majątku osób fizycznych (Holly i Jones 1997), a zdolność kredytowa tych ostatnich jest pozytywnie skorelowana z cenami tych pierwszych (Gimeno i Martinez-Carrascal 2010). Mieszkania są dobrem niezwykle niejednorodnym. Wartość mieszkania zależy nie tylko od jego wielkości i standardu, ale przede wszystkim od jego lokalizacji (Hott i Monnin 2008).

Popyt na nieruchomości oznacza całkowitą ilość dóbr, którą konsumenci mogą kupić lub wynająć w danym czasie po różnych cenach. Natomiast podaż nieruchomości oznacza ilość dóbr, jaką producenci mogą dostarczyć w danym czasie na dany rynek i sprzedać po każdej cenie (Kucharska-Stasiak 2006). Na popyt na nieruchomości duży wpływ mają czynniki takie jak: liczba ludności, liczba małżeństw i gospodarstw domowych, migracje ludności, koniunktura gospodarcza, wysokość oprocentowania kredytów hipotecznych, wysokość dochodów. Natomiast na podaż nieruchomości dodatkowo wpływają, między innymi, interwencjonizm państwa (subsydia i dotacje) czy polityka mieszkaniowa rządu (Szelałowska 2011).

Rynek nieruchomości charakteryzuje się małą elastycznością i długim czasem reakcji na bodźce zewnętrzne. Wynika to z charakterystyki procesu inwestycyjnego, który wymaga zaangażowania znaczących środków na przestrzeni bardzo długiego czasu i nie pozwala na łatwe wycofanie się z nietrafionej inwestycji. Na tym rynku zamrożenie inwestycji już rozpoczętej niemal zawsze oznacza straty kapitału, toteż decyzje takie podejmowane są niezwykle niechętnie. Istotnym elementem tego procesu są wielomiesięczne działania przygotowawcze, nierzadko pociągające za sobą znaczące wydatki na działania administracyjne, pozyskiwanie lub zabezpieczanie gruntu, prace projektowe i okołoprojektowe. Sam proces budowlany, choć względnie najkosztowniejszy, jest elementem najprostszym. Czas trwania budowy uzależniony jest od warunków klimatycznych, administracyjnych, a także od rynku pracy i kosztu pozyskania kapitału. Uwarunkowania dotyczące długości procesu inwestycyjnego i wielkości zaangażowanych środków powodują, że nieruchomości mieszkaniowe dostarczane są na rynek ze znacznym opóźnieniem, co może oznaczać potęgowanie wzrostów cen w pierwszych latach boomu, gdy popyt już jest duży, a podaż



jeszcze za nim nie nadąza oraz potęgowanie spadków w pierwszych latach spowolnienia, gdy popyt uległ zahamowaniu, a podaż nadal jest w fazie przyspieszenia. Oznacza to, że aktualna podaż mieszkań podąża zawsze za krzywą popytu z wielomiesięcznym opóźnieniem i niedopasowanie tych dwóch stron rynku jest jego cechą immanentną.

Nieruchomość mieszkaniowa jest szczególnie nie tylko ze względu na znaczenie, jakie ma dla gospodarstw domowych oraz stałe niedopasowanie strony popytowej i podażowej, ale także z powodu nietypowej natury handlu. Brak jest w tym przypadku centralnego rynku wymiany, co oznacza, że trudno jest zaobserwować w sposób wiarygodnie porównywalny aktualną cenę nieruchomości (Hott i Monnin 2008), przepływ informacji jest niedoskonały, negocjacje cenowe nie są transparentne, a koszty transakcyjne są wysokie (Koetter i Poghosyan 2010). Także zasada konstruowania wyceny nieruchomości nie jest jednorodna i zależy od miejsca, jakie się na danym rynku zajmuje. Dla kupującego istotna jest kwestia zwrotów z przyszłej inwestycji, dla sprzedającego użyteczność kapitału, a dla wierzyciela wartość nieruchomości jako zabezpieczenia (Sommervoll, Borgersen i Wenne-mo 2010). Jak pokazują w swoich badaniach Tsai i Peng (2011) koszty utrzymania nieruchomości są silnie skorelowane z ich cenami. Taka obserwacja oznacza, że nadmierny wzrost cen nieruchomości (np. bańka) jest wielkim obciążeniem dla gospodarstw domowych, zmuszonych do wprowadzenia cięć w konsumpcji innych dóbr, tj. ograniczenia swojego poziomu życia (Tsai i Peng 2011). Obserwację tę potwierdzają Gimeno i Martinez-Carrascal (2010) pisząc, że zmiany cen mieszkań mogą rzutować na plany wydatkowe i kredytowe, a nadmierne zadłużenie hipoteczne może wpłynąć negatywnie na poziom konsumpcji. Sytuację dodatkowo komplikuje fakt, że warunki kredytowania mogą oddziaływać na wycenę nieruchomości, zwiększając np. popyt, gdy równocześnie rosnące ceny nieruchomości mogą wpłynąć na popyt na kredyty, jak i na ich dostępność poprzez efekty zamożności (Gerlach i Peng 2005).

## 5. Wartość fundamentalna nieruchomości

Punktem odniesienia dla badania powstawania bańki na rynku nieruchomości mieszkaniowych jest poznanie wartości fundamentalnej dla danego typu nieruchomości na danym rynku. Wartość fundamentalna nieruchomości to wielkość wynikająca z obserwowalnych w długim terminie, niezmiennych relacji, pomiędzy realną ceną nieruchomości, a wybranymi wskaźnikami w wartościach realnych. Innymi słowy: jest to teoretyczna realna wartość nieruchomości zachowująca stałą relację do wspomnianych wskaźników.

Istnieją dwie podstawowe metody obliczania wartości fundamentalnej nieruchomości. Pierwszą jest wartość czynszowa. Jest to wskaźnik stosunku ceny nieruchomości do wartości możliwego do osiągnięcia czynszu, drugą jest wartość dochodowa, wskazująca na stosunek ceny nieruchomości do wielkości dochodu rozporządzalnego. Ponieważ jednak

wskaźniki te nie są doskonałe, to często stosowane są bardziej złożone ich warianty inkorporujące np. do wartości czynszowej zyskowność alternatywnych form inwestowania czy proces deprecjacji nieremontowanej nieruchomości, zaś do wartości dochodowej np. wysokość stóp procentowych (Hott i Monnin 2008).

Używany w tym artykule termin „wartość fundamentalna” oraz wskazane sposoby jej obliczania mają swoje źródło w literaturze naukowej, nie zaś w aktach prawnych. Rzeczoznawcy majątkowi zobowiązani są przestrzegać rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, które określa następujące podejścia w wycenie nieruchomości: porównawcze, dochodowe lub kosztowe oraz mieszane. Wartość nieruchomości oszacowana według najlepszych praktyk zawodowych rzeczoznawców majątkowych może znacząco odbiegać od wartości fundamentalnej, rozumianej jak w tym artykule, która jest wartością teoretyczną, istotną dla obserwacji zachowań rynku nieruchomości i nie służy szacowaniu wartości dla celów handlowych, podatkowych ani księgowych.

Zgodnie z uzyskanymi przez Holly i Jones (1997), wynikami badań obejmującymi analizę wpływu różnych czynników na kształtowanie się cen nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii na przestrzeni 55 lat, czynnikiem mającym bezwzględnie największy samodzielny wpływ na realne ceny nieruchomości w tym segmencie jest realny dochód gospodarstw domowych. W ciągu całego badanego półwiecza realne ceny nieruchomości mieszkaniowych oscylowały wokół linii wyznaczonej przez realne dochody. Z kolei Hott i Monnin (2008) zaobserwowali, że określenie wartości fundamentalnej nieruchomości metodą czynszową utrudnia fakt, że same czynsze nie są stabilne. Ponadto wartość czynszów może być silnie zaburzona przez czynniki polityczne. Obie powyższe informacje sumują się do konkluzji, że podstawowym źródłem dla określenia wartości fundamentalnej nieruchomości jest dochód realny gospodarstw domowych, co potwierdzają także prace innych badaczy takich jak: Renaud (1989), Malpezzi (1990, 1999), Muellbauer i Murphy (2008) oraz Tsai i Peng (2011).

Bieżące ceny nieruchomości wykazują znaczące i długotrwałe odchylenia od wartości fundamentalnych, mają jednak widoczną tendencję do powracania do tych wartości (Hott i Monnin 2008). Odchylenia te mogą być spowodowane przez różne czynniki takie jak: odsetek ludzi w wieku 20-29, uważanym za wiek zakupu pierwszego mieszkania, zmiany wielkości zasobów mieszkaniowych, poziom kredytowania, poziom stóp procentowych tak realnych, jak i nominalnych (Holly i Jones 1997), nadmierny optymizm lub pesymizm uczestników rynku, spekulacja i zachowania stadne (Gerlach i Peng 2005). Fakt, że podaż odpowiada na popyt w ślimaczym tempie, brak jest centralnego miejsca obrotu tymi dobrami, a ponadto są to dobra niestandardowe, silnie różniące się od siebie jakością i regionalnie posegmentowane (Koetter i Poghosyan 2010 za McCarthy i Peach 2004).



### 6. Niestabilność rynku nieruchomości

Zmiany cen nieruchomości mieszkaniowych jedynie w części mogą być wytłumaczone przez zmiany w fundamentach gospodarczych (Gerlach i Peng 2005). Jak podają Holly i Jones (1997) nominalne ceny tych nieruchomości są znacznie bardziej zmienne, niż ceny dóbr konsumpcyjnych, zaś ceny realne są bardziej zmienne niż realne dochody ludności. Ceny nieruchomości mieszkaniowych podlegają znacznie większym wahaniom niż wartości udzielonych kredytów na ich zakup, są też mniej stabilne niż liczba mieszkań oddanych do użytku w określonej jednostce czasu (Gerlach i Peng 2005). Obrót nieruchomościami w pewnej mierze zależy od hojności rynków finansowych, jednak długotrwałe odchylenia od równowagi są bardziej prawdopodobne na rynku nieruchomości, niż na rynkach finansowych (Koetter i Poghosyan 2010 za Herring i Wachter 1999). Wszystko powyższe wskazuje na znaczną niestabilność cen nieruchomości mieszkaniowych.

Po każdym załamaniu bańki nieruchomościowej następuje okres niedowartościowania nieruchomości, co oznacza, że okresy przewartościowania (cena realna powyżej wartości fundamentalnej) przeplatają się z okresami niedowartościowania (cena realna poniżej wartości fundamentalnej) (Hott i Monnin 2008). Niestabilność cenowa na tym rynku posiada pewne cechy charakterystyczne. Gimeno i Martinez-Carrascal (2010) zauważają, że okresy baniek na rynkach nieruchomości są bardziej zauważalne, niż okresy spadków, ponieważ w okresach spadków ceny nieruchomości również mogą rosnąć, ale poniżej poziomu inflacji, prowadząc do ich realnego obniżenia. Równocześnie Holly i Jones (1997) piszą, że urealnione ceny nieruchomości wykazują tendencję do pozytywnego przechylenia względem trendu długoterminowego, co oznacza, że spadki cen realnych są szybsze i gwałtowniejsze niż wzrosty. Co istotne w tej obserwacji – okresy wzrostów są dłuższe, niż okresy spadków. Na czynniki biorące się z natury rynków nieruchomości mieszkaniowych i wynikające stąd możliwe zaburzenia ich działania nakłada się aspekt społeczny oraz polityczny, a także znaczenie tych rynków dla całej gospodarki.

Choć w długim horyzoncie czasowym tempo wzrostu kredytowania i tempo wzrostu cen nieruchomości pozostają w ścisłym związku (Gerlach i Peng 2005), to w krótkim horyzoncie rynek kredytów hipotecznych może być sprawcą szoków, które destabilizują gospodarkę, czego ilustracją jest obecny kryzys finansowy (Sommervoll, Borgersen, Wnemo 2010). Zgodnie z obserwacjami Kim i Min (2011) bańki cenowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych oddziałują negatywnie na krajową gospodarkę wielotorowo. Powodują nieefektywną alokację bogactwa, negatywny efekt zamożności, szkodzą sektorowi finansowemu, oddziałują na politykę monetarną i mogą powodować globalną recesję.

### 7. Przyczyny kształtowania się baniek na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Pod wieloma względami kształtowanie się bańki na rynku nieruchomości mieszkaniowych przypomina kształtowanie się baniek na innych rynkach. Zastosowanie mają tu wszystkie mechanizmy psychologicznie wspomniane powyżej. Bańka nadymana jest przez nadmierne oczekiwania dotyczące przyszłych zysków napędzane ludzką chciwością.

Nieruchomość mieszkaniowa jest dobrem o bardzo długiej trwałości. Ponieważ jednym ze źródeł, na podstawie których uczestnicy rynku wyrabiają sobie zdanie na temat przyszłej wartości nieruchomości jest obserwacja zmiany cen aktywów będących przedmiotem ich zainteresowania, a zmiany cen mieszkań mają tendencję do utrzymywania kierunku pozytywnego dłużej niż kierunku negatywnego, rynek nieruchomości mieszkaniowych zastawia na inwestorów niemal niezauważalną pułapkę. W badanym przez Holly i Jones (1997) okresie między rokiem 1939 a 1994 realne ceny nieruchomości w Wielkiej Brytanii wzrosły o 278%. Oznacza to średnioroczny wzrost realnej ceny takich aktywów o przeszło 1,1%. Biorąc pod uwagę występujące w tym czasie okresy wysokiej inflacji oraz kryzysów gospodarczych, stały wzrost tej wielkości na przestrzeni ponad półwiecza może wydać się atrakcyjny. Pułapką ukrytą w tej danej jest fakt, że realne dochody gospodarstw domowych wzrosły w tym czasie o 312% (Holly i Jones 1997). Tak więc biorąc pod uwagę obie powyższe dane oraz fakt istnienia znacznych okresowych odchylen realnej ceny nieruchomości od realnych dochodów można uznać, że zgodnie z wyciągniętym na koniec wspomnianej pracy założeniem, w długim okresie realna cena nieruchomości po prostu oscylowała wokół realnych dochodów. Jednocześnie należy pamiętać, że uczestnikami rynku mieszkaniowego są przeciętne gospodarstwa domowe, których członkowie zazwyczaj posiadają bardzo ograniczoną edukację ekonomiczną i potrafią przypisywać na poczet wzrostu wartości nieruchomości nie tylko zmiany wynikające ze wzrostu wartości realnej, ale także zmiany wynikające dodatkowo z efektu inflacji.

Skłonność ludzi do angażowania się w zakup nieruchomości może być dodatkowo stymulowana. Rządy mogą wpłynąć na ceny nieruchomości np. poprzez ulgi podatkowe (Hott i Monnin 2008). Przykładem takiego działania może być obowiązująca w Polsce ulga znana jako „Rodzina na Swoim”, która doprowadziła do zwiększenia zainteresowania mieszkaniami z pewnych segmentów rynku i spłaszczenia cen w tym segmencie na najwyższym poziomie zgodnym z wymogami programu rządowego. Szczególne znaczenie dla kształtowania się baniek na rynkach nieruchomości ma polityka kredytowa banków (Hott i Monnin 2008). Zgodnie z obserwacjami Kim i Min (2011) w Korei bańka na rynku nieruchomości rosła wraz ze wzrostem zadłużenia gospodarstw domowych. Działo się tak, gdyż wbrew obiegowej opinii zarządzanie przez Bank



Centralny wysokością stóp procentowych nie ma wielkiego wpływu na wysokość cen nieruchomości mieszkaniowych i tym samym na powstrzymanie lub eskalację bańki (Gerlach i Peng 2005, Kim i Min 2011). Rzeczywisty wpływ powstrzymujący rozwój bańki może zostać wywarty przez interwencję rządową bezpośrednio w kredytowanie gospodarstw domowych (Kim i Min 2011) lub też poprzez wprowadzenie ostrożnościowych regulacji i kontroli ryzyka w samych bankach (Gerlach i Peng 2005). Jest to istotna obserwacja w świetle wykazanego przez Sommervoll, Borgersen i Wennemo (2010) pozytywnego związku między poziomem finansowania zakupu nieruchomości z kredytów, a prawdopodobieństwem załamania się bańki.

Na koniec tych rozważań warto przypomnieć historię pewnego człowieka przywołaną przez Pringa (2001, za Dreman) z okresu bańki nieruchomościowej lat 1920-tych na Florydzie, który sprzedając nadmorską działkę zaledwie tydzień po zakupie uzyskał czterokrotne przebicie. Było to typowe działanie spekulacyjne, które pojawia się okresach manii, czy też bańki, również na rynkach nieruchomości.

## 8. Podsumowanie

Częstotliwość i skala baniek oraz depresji na różnych rynkach nieruchomości bywa bardzo różna. W latach 1970-2005 główne państwa członkowskie OECD doświadczyły od jednej do czterech baniek. Po około dwóch trzecich z nich następowało ponad 15% załamanie. Około roku 1990 w krajach tak różnych jak Wielka Brytania, Japonia i Szwajcaria odnotowano załamania przekraczające 25%. Była to największa fala depresji w badanym okresie (Hott i Monnin 2008 za van den Noord 2006). W tym samym okresie na Tajwanie pojawiły się 3 bańki. Dwie pierwsze doprowadziły do podwojenia cen nieruchomości, a ostatnia do ich potrojenia (Tsai i Peng 2011). Skrajnie wysoką częstotliwością baniek i depresji charakteryzował się rynek mieszkaniowy w Hong Kongu w latach 1990-tych. Było to dziesięciolecie, w którym odnotowano aż trzy trwające co najmniej cztery kolejne kwartały bańki na poziomie powyżej 20% oraz dwie depresje na poziomie przekraczającym 50% (Gerlach i Peng 2005).

W świetle ostatniego kryzysu, a także wspomnianych powyżej faktów, ciekawą wydaje się konkluzja artykułu Zhou i Sornette (2006), który został nadesłany do publikacji w połowie 2005 roku, a badał dane z regionalnych rynków nieruchomości w Stanach Zjednoczonych od roku 1993 do I kwartału 2005 włącznie. Na podstawie własnych badań wnioskuje on, że moment pęknięcia bańki na rynku nieruchomości powinien nastąpić, w zależności od regionu, między II kwartałem 2005 roku, a III kwartałem 2008 roku. Ostatecznie określili załamanie tego rynku na połowę 2006 roku. Jest to doskonała ilustracja wspomnianych na początku tego artykułu ekspertów przewidujących załamanie nadmiernie wcześnie. Pomimo pojawiających się w 2005 roku ostrzeżeń, bańka trwała w najlepsze jeszcze trzy lata, by ostatecznie załamać się na niemal jed-

noczesnym spektakularnym bankructwie federalnych agencji Fannie Mae i Freddie Mac oraz banku Lehman Brothers we wrześniu 2008 roku.

W swojej książce *Breakout Nations* Ruchir Sharma (2012) podaje kilka współczesnych bardzo znamienych faktów. W okresie 2009–2011 udzielono w Chinach 4 biliony USD kredytów mieszkaniowych (niemal 100% wartości chińskiego PKB z 2009 roku). Ceny nieruchomości w chińskich miastach w tych latach wzrosły o połowę już po tym jak w poprzednim sześcioleciu zostały podwojone. W roku 2010 oddano w Chinach do użytku więcej powierzchni mieszkaniowej, niż we wszystkich pozostałych państwach świata razem wziętych! Równocześnie do tych procesów ceny nieruchomości w metropoliach krajów zasobnych w surowce, w szczególności w Moskwie i Sao Paulo, osiągnęły poziomy absurdalnie wysokie w stosunku do przeciętnych w tych społeczeństwach zarobków.

Ze względu na wspomniany we wstępie do tego artykułu fakt, że rosnące bańki zauważane są zazwyczaj z pewnym wyprzedzeniem, jednak obserwacje te nie znajdują początkowo potwierdzenia w rzeczywistości na rynku, który nadal podlega pozytywnym emocjom i silnie rośnie, w konsekwencji wspomniane obserwacje zostają zdyskredytowane prowadząc do dalszego nadymania bańki. Takie zachowanie uczestników rynku prowadzi do eskalacji odchylenia rynkowego, a tym samym do zwiększenia zaangażowania wszystkich uczestników rynku, w tym instytucji finansowych, w momencie, gdy uważny obserwator może już z łatwością zdiagnozować powstającą bańkę. W naszym mniemaniu wartością samą w sobie jest propagowanie zrozumienia mechanizmów, jakie pchały ludzi do pojawiających się w ostatnich dziesięcioleciach baniek.

Znaczenie nieruchomości mieszkaniowych, jako szczególnego dobra rynkowego oraz wpływu perturbacji na tym rynku na rynki finansowe i gospodarkę jako całość wskazuje, że działania prowadzące do ograniczenia rozchwiania rynku nieruchomości mieszkaniowych siłą rzeczy muszą mieć pozytywny wpływ na stabilność gospodarki jako całości. Szersza wiedza o błędach w rozumowaniu dotyczącym takich aktywów jak nieruchomości mieszkaniowe oraz większa świadomość niestabilności tego rynku może w konsekwencji doprowadzić do mniej chaotycznego zachowania niektórych uczestników, być może zmniejszając wprawdzie skalę manii, a następnie skalę załamania.

### Bibliografia:

1. Begg D., Fischer S., Dornbusch R. [2005], *Makroekonomia*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
2. Dreman D. N. [1977], *Psychology and the Stock Market: Investment Strategy Beyond Random Walk*, American Management Association, Nowy Jork.
3. Flood R. P., Hodrick R. J. [1990], *On testing for speculative bubbles*, *The Journal of Economic Perspectives*, Vol. 4, 85–102.



4. Gerlach S., Peng W. [2005], *Bank lending and property prices in Hong Kong*, *Journal of Banking & Finance*, Vol. 29, 461–481.
5. Gimeno R., Martinez-Carrascal C. [2010], *The relationship between house prices and house purchase loans: The Spanish case*, *Journal of Banking & Finance*, Vol. 34, 1849–1855.
6. Harras G., Sornette D. [2011], *How to grow a bubble: A model of myopic adapting agents*, *Journal of Economic Behaviour & Organization*, Vol. 80, 137–152.
7. Herring R. J., Wachter S. [1999], *Real estate booms and banking busts: An international perspective*, *Occasional Papers Group of Thirty*, Vol. 58.
8. Holly S., Jones N. [1997], *House prices since the 1940s: co-integration, demography and asymmetries*, *Economic Modelling*, Vol. 14, 549–565.
9. Hott C., Monnin P. [2008], *Fundamental Real Estate Prices: An Empirical Estimation with International Data*, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol. 36, 427–450.
10. Kim B. H., Min H. G. [2011], *Household lending, interest rates and housing price bubbles in Korea: Regime switching model and Kalman filter approach*, *Economic Modelling*, Vol. 28, 1415–1423.
11. Kindleberger C. P., Aliber R. [2005], *Manias, Panics and Crashes: A History of Financial Crisis*, *Wiley Investment Classics*, Wiley.
12. Koetter M., Poghyosyan T. [2010], *Real estate prices and bank stability*, *Journal of Banking & Finance*, Vol. 34, 1129–1138.
13. Kucharska-Stasiak E. [2006], *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
14. Lei V., Noussair C. N., Plott C. R. [2001], *Nonspeculative bubbles in experimental markets: Lack of common knowledge of rationality vs. actual irrationality*, *Econometrica*, Vol. 69 (4), 831–859.
15. Levine S. S., Zajac E. J. [2007], *The Institutional Nature of Price Bubbles*, SSRN eLibrary.
16. Majewski S. [2011], *Postawy inwestorów indywidualnych wobec doniesień medialnych w trakcie kryzysu giełdowego*, w: *Prace naukowe UE we Wrocławiu Nr 183 Inwestycje finansowe i ubezpieczenia – tendencje światowe a polski rynek*.
17. Malpezzi S. [1990], *Urban housing and financial markets: some international comparisons*, *Urban Studies*, Vol. 27, str. 971–1022.
18. Malpezzi S. [1999], *A simple error correction model of house prices*, *Journal of Housing Economics*, Vol. 8, 27–62.
19. McCarthy J., Peach R. [2004], *Are home prices the next bubble?*, *Federal Bank of New York Economic Policy Review*, Vol. 10.
20. Muellbauer J., Murphy A. [2008], *Housing markets and the economy: the assessment*, *Oxford Review of Economic Policy*, Vol. 24, 1–33.
21. Noord p. Van den [2006], *Are house prices nearing a peak? A probit analysis for 17 OECD countries*, *OECD Economics Development Working Papers*, Vol. 488.
22. Pring M. J. [2001], *Psychologia inwestowania*, Oficyna Ekonomiczna, Kraków.
23. Renaud B. [1989], *Affordable housing, housing sector performance and behaviour of the price-to-income ratio: international evidence and theoretical analysis*, *University of Hong Kong. Paper presented to the Centre of Urban Studies and Urban Planning*.
24. Roche M. J. [2001], *The rise in house prices in Dublin: bubble, fad or just fundamentals*, *Economic Modeling*, Vol. 18, 281–295.
25. Ruchir S. [2012], *Breakout Nations: In Search of the Next Economic Miracles*, Allen Lane (Penguin Group), Londyn.
26. Shiller R. J. [2001], *Irrational exuberance*, *Broadway Books*, Nowy Jork.
27. Smith V. L., Suchanek G. L., Williams A. W. [1998], *Bubbles, crashes and endogenous expectations in experimental spot asset markets*, *Econometrica*, Vol. 56 (5), 1119–1151.
28. Sommervoll D. E., Borgersen T. A., Wennemo T. [2010], *Journal of Banking & Finance*, Vol. 34, 557–567.
29. Szelągowska A. [2011], *Finansowanie społecznego budownictwa mieszkaniowego*, CeDeWu, Warszawa.
30. Tsai I. C., Peng C. W. [2011], *Bubbles in the Taiwan housing market: The determinants and effects*, *Habitat International*, Vol. 35, 379–390.
31. Zhou W. X., Sornette D. [2006], *Is there a real-estate bubble in the US?*, *Physica* Vol. 361, 297–308.

## English Summary

The economic bubble is a particular case of the growing market phase. This paper presents the possible causes of generation and decrease of the above-mentioned bubbles described in specialist literature. On account of the specificity of the real estate market the mechanism of price formation and generation of its aberrations are analyzed separately. The economic bubbles have accompanied capitalism since its very beginning. These are cyclic phenomena typified by characteristic asymmetry of length and sharpness of mania and slump periods in the real estate market. The perturbations associated with real estate markets may radiate to the other sectors of the economy, as illustrated by the recent crisis. Since the moment of inflating the bubble in an individual country is not synchronized with that in other countries, it is possible to observe the facts that are typical for an inflating bubble in the markets which have not been affected or have been moderately affected before the crisis.

**M. Bogustawski i A. Kozłowski** są doktorantami na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego.

**Recenzja prof. Mieczysław Prystupa**



# SUSTAINABILITY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Marek Seretny

## Streszczenie

Strategicznym aspektem prowadzenia działalności biznesowej jest konieczność przyjęcia przez przedsiębiorstwa odpowiedzialności za środowisko, w którym funkcjonują. Ruch na rzecz ochrony środowiska naturalnego czy praw konsumenta, wykorzystujący wszystkie możliwe (nierazko skrajne) środki nacisku stając się bezkompromisowy a przedsiębiorstwa, inwestorzy i firmy deweloperskie coraz częściej otwierają się na jego postulaty i propozycje.

Wiele przedsiębiorstw na przestrzeni ostatnich lat postrzeganych jest jako przyczyna społecznych, środowiskowych i gospodarczych problemów, prowadzących do kryzysów, niespotykanych w takich rozmiarach w historii rozwoju kapitalizmu.

Jednym z ważniejszych problemów środowiskowych jest wykorzystanie nieodnawialnych zasobów energii (w samych Stanach Zjednoczonych około 40% zapotrzebowania na energię wykorzystywane jest przez sektor nieruchomości), ponadto zanieczyszczenie środowiska naturalnego rezultatem którego jest ocieplenie klimatu, gdzie tylko branża nieruchomości odpowiedzialna jest za 1/3 emisji gazów przyczyniających się do powstawania efektu cieplarnianego. Kolejnym problemem stają się kurczące się zasoby powierzchni budowlanych w gęsto zaludnionych i zurbanizowanych regionach świata. W takiej sytuacji wdrażanie filozofii sustainability realizowanej poprzez eko-budownictwo wydaje się być koniecznością.

Na potrzeby niniejszego artykułu przeprowadzony został przegląd literatury najnowszych publikacji dotyczących zagadnienia ekologicznego budownictwa.

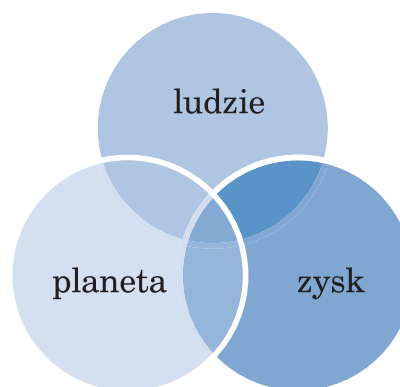
Eko-deweloment staje się koniecznością – nowoczesne technologie stosowane w budownictwie zarówno przemysłowym, usługowym jak i mieszkalnym znacząco zmieniają rynek nieruchomości. W wielu regionach świata rozwija się odpowiedzialnie zaawansowane budownictwo (Sustainable Real Estate Development) i sukcesywnie zwiększa się popularność eko-nieruchomości, na którą wpływ mają zarówno wdrażane regulacje prawne jak i wyniki ekonomiczne osiągnięte przez inwestorów, właścicieli, a także użytkowników ekologicznych nieruchomości.

## Wprowadzenie

Podnoszone w artykule pojęcie *sustainability* rozumiane jest jako zdolność organizacji do przetrwania – poprzez odpowiedzialną aktywność w trzech wymiarach (Rysunek 1.):

- wykorzystania zasobów naturalnych ziemi,
- społecznej odpowiedzialności biznesu, oraz
- zrównoważonego rozwoju ekonomicznego.

Rysunek 1. Sustainability – elementy budujące odpowiedzialne działanie rynkowe



Źródło: opracowanie własne

Krajobraz społeczno-gospodarczy dzisiejszego świata kształtują dwie potężne siły: technologia i globalizacja. Konsumenty oczekują od organizacji działających w przestrzeni rynkowej jak i społecznej rozwiązań, które sprawiają, że zglobalizowany świat stanie się lepszym miejscem do życia.

Rozwój najnowszej myśli związanej z działalnością biznesową pokazuje, iż istotną rolę w budowaniu relacji z klientem odgrywają wartości odnoszące się do interesu społecznego i relacji międzyludzkich oraz zaufania. Współczesna literatura (Crane 2002, Hunt 2011, Kotler 2010, Vaaland, 2008) omawia zachowania moralne i odpowiedzialne społecznie, jako integralną część procesów biznesowych.

Strategicznym aspektem prowadzenia dzisiejszego biznesu jest konieczność przyjęcia przez przedsiębiorstwa odpowiedzialności za środowisko, w którym funkcjonują. Ruch na rzecz ochrony środowiska naturalnego czy praw konsumenta, wykorzystujący wszystkie możliwe (nierazko skrajne) środki komunikacji i nacisku staje się bezkompromisowy a przedsiębiorstwa i organizacje coraz częściej otwierają się na jego postulaty i propozycje. Na naszych oczach powstaje nowe społeczeństwo, integrujące się dzięki globalizacji, rozwojowi nowych technologii i powstawaniu nowych możliwości komunikacji wokół celów ekonomicznych i społecznych. Korporacja o zasięgu globalnym, działająca lokalnie staje się symbolem dzisiejszych czasów, a zarządzający nią człowiek – symbolem kapitalizmu menedżerskiego.

Każdy zarządzający, czy tego chce czy nie, odpowiedzialny jest za wpływ, jaki organizacja, którą kieruje wywiera na świat zewnętrzny. Dlatego bardzo ważnym zadaniem zarządzających jest zauważenie i przewidywanie, skutków społecznych działań jego przedsiębiorstwa. Powinni przemyśleć





to chłodno i realistycznie, bo nie chodzi tu o znalezienie odpowiedzi na pytanie: *Czy robimy dobrze to, co robimy? lecz czy to, co robimy jest tym, za co płaci nam społeczeństwo i klient, a także czy jest to zgodne z jego potrzebami i potrzebami społeczeństwa, którego jest członkiem?* (Drucker 2001, s. 88). Zarządzający powinni stosować kryteria oceniające czy właściwie praktykują biznes społecznie odpowiedzialny. Sukces przedsiębiorstwa oraz ciągle zadowalanie klientów i innych uczestników procesu biznesowego są związane z utrzymaniem wysokich standardów postępowania.

Wiele przedsiębiorstw w tym firm developerskich na przestrzeni ostatnich lat postrzeganych jest jako przyczyna społecznych, środowiskowych i gospodarczych problemów, prowadzących do kryzysów niespotykanych w takich rozmiarach w historii rozwoju kapitalizmu. Jest to konsekwencją funkcjonującej od dziesięcioleci filozofii prowadzenia biznesu, która widzi działalność rynkową wąsko, przede wszystkim poprzez pryzmat wyników finansowych i prowadzenia biznesu kosztem społeczeństwa a nie na jego rzecz. Oczywiście, wynik finansowy jest bardzo ważnym elementem działalności gospodarczej, niemniej jednak powinien on być konsekwencją zaspokajania potrzeb konsumenta a nie głównym celem funkcjonowania przedsiębiorstwa. Ponadto w wielu przypadkach łamanie obietnic, wynikających z przyjętych wcześniej zasad społecznej odpowiedzialności biznesu, zachwiało społeczne zaufanie do biznesu i jego liderów (Porter, 2011).

Jednym z ważniejszych problemów środowiskowych jest wykorzystanie nieodnawialnych zasobów energii (w samych Stanach Zjednoczonych około 40% zapotrzebowania na energię wykorzystywane jest przez sektor nieruchomości (Eichholtz, Kok, Quigley, 2009)). Kolejnym jest zanieczyszczenie środowiska naturalnego, w tym ocieplanie klimatu, gdzie tylko branża nieruchomości odpowiedzialna jest za 1/3 emisji gazów przyczyniających się do powstawania efektu cieplarnianego (Bauer, Eichholtz, Kok, Quigley, 2011). Ważnym tematem w tej przestrzeni stają się także kurczące zasoby powierzchni budowlanych w gęsto zaludnionych i zurbanizowanych regionach świata (Kwame, Liow, Neo, 2009).

Powstała sytuacja zwraca uwagę, iż przedsiębiorstwa i organizacje, a przede wszystkim ich liderzy, muszą odbudować relacje i zaufanie ze wszystkimi uczestnikami sceny gospodarczej poprzez zaproponowanie nowego modelu działalności rynkowej. Podstawą takiego modelu powinno stać się odpowiedzialne spojrzenie na sposób zaspokajania aktualnych potrzeb konsumentów, który równocześnie będzie zachowywać lub wręcz zwiększać zdolność do zaspokojenia potrzeb i pragnień szeroko rozumianego społeczeństwa oraz jego przyszłych pokoleń.

Filozofia leżąca u podstaw *sustainability*, wydaje się być modelem prowadzenia biznesu mogącego zaspokajać potrzeby ludzi, zwiększać efektywność rozwoju społeczeństwa globalnego, kreować nowe miejsca pracy, podnosić poziom i jakość życia dzisiaj i w przyszłości.

W pierwszym rządzie na biznesie oraz nauce spoczywa potrzeba popularyzacji odpowiedzialnej konsumpcji (*sustainable consumption*), która została postawiona jako kluczowe wyzwanie dla globalnej społeczności po raz pierwszy podczas Szczytu Ziemi w Rio De Janeiro w 1992 roku. Bazując na trzech filarach (ekonomicznym, społecznym i środowiskowym) odpowiedzialna konsumpcja polega na korzystaniu z dóbr w sposób bardziej wydajny i odpowiedzialny, sugerując sprawiedliwy podział zasobów pomiędzy społecznościami bogatymi i biednymi (Bartels, 2002).

W Polsce rozpowszechnione zostało pojęcie *sustainable*, jako „zrównoważony” w przypadku rozwoju czy ochrony środowiska (zrównoważony rozwój, zrównoważona gospodarka środowiskowa, itp.). Takie rozumienie bardzo ogranicza to pojęcie. Tymczasem należy je definiować znacznie szerzej, jako „wspólną odpowiedzialność za świat, w którym żyjemy w przestrzeni ekonomicznej, społecznej i środowiska naturalnego. Jest to korzystanie z dóbr w sposób rozsądny, bardziej wydajny. Ponadto oznacza to sprawiedliwy podział pomiędzy bogatymi i biednymi oraz globalną ochronę środowiska naturalnego, pogłębioną refleksją o przyszłych pokoleniach tak, aby mogły one realizować swoje pragnienia i potrzeby” (Jones, 2008 s. 125).

### Odpowiedzialny development (*Sustainable Real Estate Development*)

W trosce wynikającej z zagrożeń, jakie niesie globalne ocieplenie klimatu, na który znaczący wpływ ma również tak zwany efekt wysoko zurbanizowanych wysp ciepła (*the urban heat island effect*), w najbardziej zaludnionych częściach świata popularyzowane są ekologiczne miasta z przyjaznymi ekologicznie nieruchomościami. Jako przykład podać można japońską inicjatywę Ministerstwa Środowiska, Infrastruktury, Transportu i Turystyki ogłoszoną w 2008 roku – wprowadziło ono plan pod nazwą „Budowa zielonych przestrzeni”. W Tokio, Osace i w innych miastach wprowadzono unormowania prawne, które wpływają efektywnie na redukcję temperatury emitowanej w regionach zurbanizowanych (Chang, Chou, 2010). W Stanach Zjednoczonych wprowadzono w 1998 roku formalny wymóg uzyskania przez projekty budowlane certyfikatu LEED (*The Leadership in Energy and Environmental Design*), dla którego opracowania inspiracją był wdrożony w 1990 roku Wielkiej Brytanii certyfikat BREEAM (*Building Research Establishment's Environmental Assessment Method*) oceniający projekt w sześciu kategoriach:

- odpowiedzialne zagospodarowanie przestrzenne,
- wykorzystanie wody,
- energia i atmosfera,
- jakość zagospodarowania wewnętrznego,
- innowacyjna stylistyka architektoniczna.

Liderem we wdrażaniu „zielonego budownictwa” jest jednak Australia, gdzie obowiązuje kompleksowy program: National Australian Built Environment Rating



System (NABERS) oraz certyfikat Green Star obejmujący projekty budynków mieszkalnych, biurowych, hoteli, centrów handlowych szpitali, szkół a także transportu (<http://www.nabers.com.au/>).

### Globalne badania odpowiedzialności na rynku nieruchomości

Nowoczesne technologie stosowane w budownictwie zarówno przemysłowym, usługowym jak i mieszkalnym znacząco zmieniają rynek nieruchomości. Wraz z postępem technologicznym powinna wzrastać świadomość dotycząca sustainability, tymczasem aktualny stan odpowiedzialności na rynku deweloperskim jest bardzo zróżnicowany. Glo-

cielnianych. Spośród tych, które wdrażają nowoczesne projekty, najbardziej zaangażowane w ocenie i zarządzaniu odpowiedzialnymi działaniami okazały się australijskie firmy deweloperskie oraz tamtejsi inwestorzy, tuż za nimi znajdują się Szwedzi i Brytyjczycy (Tabela 1). Największe zaniedbanie w tej przestrzeni wykazują deweloperzy z Azji, Stanów Zjednoczonych i z Europy przede wszystkim południowej. Badania pokazały również, że firmy deweloperskie chętnie mówią o odpowiedzialności związanej z ochroną i zachowaniem naturalnego środowiska, rzadziej wdrażają zasady *sustainability* (Bauer, Eichholtz, Kok, Quigley, op. cit. s. 35).

**Tabela 1. Aktualne zaangażowanie firm deweloperskich i inwestorów w zagadnienie „ekologicznego budownictwa”**

Region	Zużycie energii	Zużycie wody	Recykling odpadów	Recykling ścieków	Emisja CO2
<b>Europa</b>					
Deweloper	31%	24,4%	20%	17,8%	60%
Inwestor	6,3%	7,8%	4,7%	4,7%	28,1%
<b>USA</b>					
Deweloper	26,3%	5,3%	5,3%	10,5%	10,5%
Investor	5,4%	5,4%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Australia</b>					
Deweloper	62,5%	62,5%	50%	37,5%	62,5%
Inwestor	80%	80%	80%	80%	60%
<b>Azja</b>					
Inwestor	15%	15%	15%	10%	5%

Źródło: opracowano na podstawie Bauer, Eichholtz, Kok, Quigley, 2011 s. 37

balne badania przeprowadzone wśród 200 największych firm pokazały, że wiele z nich nie potrafi wskazać kluczowych czynników determinujących odpowiedzialne budownictwo – takich jak: zużycie energii, wody czy emisja gazów

**Tabela 2. Globalni liderzy „zielonego budownictwa”**

Region / Ranking	Firma	Kraj	Ocena
<b>Europa kontynentalna</b>	1 Unibail-Rodamco	Francja	73
	2 Castellum	Szwecja	70
	3 Hufvudstanden	Szwecja	60
<b>Wielka Brytania</b>	1 Big Yellow Group		83
	2 Hammerson		81
	3 British Land Company		72
<b>Stany Zjednoczone</b>	1 Vornado Realty Trust		55
	2 Liberty Property Trust		51
	3 Douglas Emmet		50
<b>Australia</b>	1 GPT Group		86
	2 Stocland		81
	3 Commonwealth Property Office Fund		76

Źródło: opracowano na podstawie Bauer, Eichholtz, Kok, Quigley, 2011 s. 39

Tabela 2. przedstawia listy trzech najbardziej zaangażowanych w odpowiedzialne budownictwo firm deweloperskich z różnych regionów świata. W badaniu oceniane były dwie przestrzenie: zarządzanie i polityka firmy skierowana na ekologiczne budownictwo oraz aktualne wdrażanie tej polityki oraz jej kontrola wyrażona w konkretnych parametrach. Liderem globalnym okazała się GDP Group z Australii z oceną 86. GDP Group specjalizuje się obiektach magazynowych (self-storage) i osiąga m.in. bardzo dobre wyniki w gospodarowaniu energią. Z badań wynika, że ich obiekty produkują „zero dwutlenku węgla”. Natomiast najlepiej oceniona firma ze Stanów Zjednoczonych – Vornado Realty Trust otrzymała całłościową ocenę na poziomie 55. W globalnym rankingu z tą oceną Vornado plasuje się na 21 miejscu.



### Biznesowe implikacje zaangażowania w „zielone budownictwo”

Poza oddziaływaniem na ochronę środowiska, odpowiedzialnie zaawansowane budownictwo (Sustainable Real Estate Development) wpływa na decyzje podejmowane przez klientów. Zwiększa się popularność eko-nieruchomości z uwagi na odpowiednio zagospodarowane otoczenie zewnętrzne jak i jakość wykonania (choćby redukująca korzystanie z klimatyzacji, co podnosi znacznie komfort ich użytkowania). Wyniki cytowanych powyżej badań (Bauer, Eichholtz, Kok, Quigley, op. cit. s. 36) podkreślają, że wynajem powierzchni posiadających odpowiednie eko-certyfikaty (Green Star w Australii, LEED lub Energy Star w USA czy BREEAM w Wielkiej Brytanii lub wynikające z Dyrektywy Unijnej – Energy Performance of Buildings z 2003 roku) w stosunku do budowanych w konwencjonalny sposób zwiększał się sukcesywnie o 6% w badanym okresie 2008–2010. Ponadto ceny sprzedaży tych nieruchomości były wyższe średnio o 16%. Także inwestorzy, zwłaszcza w okresie kryzysu, bardziej zainteresowani są eko-projektami.

Poza korzyściami związanymi z wyższymi cenami wynajmu a także sprzedaży nieruchomości posiadających eko-certyfikaty, właściciele, developerzy oraz najemcy korzystają z dodatkowych finansowych udogodnień – choćby związanych z zachętami podatkowymi (Frantz, McAllister, 2011).

Najemcy czerpią ponadto korzyści wynikające z redukcji kosztów eksploatacji – średnio koszty wykorzystywanej energii spadają w tych budynkach o 30%. Poza tym, przyjazne warunki, jakie daje praca w eko-biurowcach powodują, że znacznie lepsza kondycja fizyczna i psychiczna pracowników wpływa na ich wydajność i efektywność oraz może znacznie zmniejszać ich rotację (Eichholtz, Kok, Quigley, op. cit. s. 2).

Spółeczna Odpowiedzialność Biznesu (CSR) zajmuje kluczową pozycję w korporacyjnej strategii marketingowej wielu globalnych przedsiębiorstw. Korzystanie z eko-nieruchomości wpływa bezpośrednio na wizerunek najemcy, podnosząc znacząco jego społeczną odpowiedzialność, a co za tym idzie poprawia budowanie relacji biznesowych z klientami, którzy zwracają baczniejszą uwagę na pozabiznesowe postawy przedsiębiorstw. Eko-siedziba zarządu korporacji to także sygnał dla inwestorów oraz kooperantów, że firma planuje swoją działalność długoterminowo i jest gotowa inwestować w CSR. Mimo, iż cena wynajmu eko-powierzchni jest wyższa od powierzchni konwencjonalnych (zwłaszcza powierzchni biurowych), to liczba najemców zainteresowanych korzyściami związanymi z postrzeganiem i wartością marki, jakie dają eko-certyfikaty sukcesywnie wzrasta (Eichholtz, Kok, Quigley, op. cit. s. 3).

Ważnym czynnikiem stymulującym inwestycje w eko-budownictwo jest również rosnąca grupa potencjalnych najemców wywodząca się z organizacji pozarządowych, non-profit

czy również wielu agencji rządowych, dla których odpowiedzialność społeczna jest kluczowym czynnikiem działania wynikającym nierzadko z ich celów statutowych.

### Studium przypadku – rozwój odpowiedzialnego eko-budownictwa na Tajwanie

Rezultaty, jakie przyniosła polityka japońska wdrożona pod nazwą „Building Space Greening Plans” poprawiając komfort życia mieszkańców i efektywnie zmniejszając temperaturę w miastach objętych projektem, wpływając jednocześnie na znaczne zmniejszenie zagrożenia katastrofy ekologicznej w tamtych rejonach wpłynęły na decyzje rządu Tajwanu związane z eko-budownictwem. Przede wszystkim opracowane i wydane zostały przepisy regulujące ekologiczne budownictwo: *Building Site Greenery Design Technology Standard (2008)*, *Green Building Project (Evaluation manual for green building in Taiwan/EEWH evaluation system) (2007)*, *Eco-City Green Building Project (2008)* (Chang, Chou, op. cit. s. 2059).

Efektywność eko-polityki w budownictwie i jej wpływ na rynek nieruchomości została przeanalizowana przez naukowców: Kuei-Feng Changa z Wydziału Zarządzania Nieruchomościami z National Pingtung Institute of Commerce w Tajwanie oraz Po-Cheng Chou z Wydziału Architektury Wnętrz, Uniwersytetu Shu-Te, Kaohsiung County, Taiwan (2010).

Badania przeprowadzono w okresie od 1 lutego do 30 sierpnia 2009. Rozdystrybuowano 300 ankiet, z czego poprawnie wypełnionych otrzymano 238 (78,33%). Próba badawcza składała się z przedstawicieli przemysłu (57,6%), pracowników różnych szczebli administracji rządowej (10,5%), pracowników naukowych (10,5%), a także przedstawicieli szeroko rozumianego społeczeństwa – gospodyń domowych, emerytów, studentów (21%). Grupę przedstawicieli przemysłu w 29% tworzyły między innymi osoby związane z branżą obrotu nieruchomościami, budownictwa (26,1%) oraz zajmujące się projektowaniem zagospodarowania przestrzennego (18,1%). Podzielono przestrzeń badawczą na pięć grup:

1. Ekologiczność projektów architektonicznych analizowano w czterech przestrzeniach:
  - ekologiczna konstrukcja – dach, usadowienie budynku, ściany, balkony;
  - ekologiczne wykorzystanie przestrzeni – relacja powierzchni działki do powierzchni użytkowych budynku, zachowanie obowiązujących proporcji wykorzystania powierzchni działki (15% budynek, 75% tereny zielone plus infrastruktura);
  - zaplanowanie roślinności – przede wszystkim otoczenie zaprojektowane w większości z wykorzystaniem wysokich drzew, zminimalizowanie krzewów, obsadzenie pnączami ścian budynku, maksymalne wykorzystanie cienia pochodzącego z zielonego otoczenia, jak i roślinności hodowanej



- na balkonach, maksymalna redukcja sztucznych roślin oraz sztucznych trawników;
- utrzymanie i zarządzanie nieruchomością – naturalne (pochodzące z recyklingu) nawadnianie, nawożenie, a także naturalna ochrona roślin, regularna kontrola, jakości gruntu, urządzeń nawadniających i irygacyjnych, źródła energii (proporcja konwencjonalnych do źródeł odnawialnych).
2. Metody promocji projektów ekologicznych – bazujące na doświadczeniach z Japonii, Singapuru i Hong Kongu i wykorzystującej zarówno obowiązkowe uregulowania prawne jak i dobrowolne zaangażowanie ekologiczne deweloperów i inwestorów.
  3. Korzyści wynikające z proekologicznego działania obejmujące:
    - zmiany w mikroklimacie miast;
    - zapobieganie katastrofom ekologicznym;
    - jakość naturalnego otoczenia w wysoko zaludnionych regionach;
    - korzyści ekonomiczne;
    - harmonia, pomiędzy jakością życia i poziomem zdrowia mieszkańców miast.
  4. Polityka i standardy planowania ekologicznego.
  5. Rynek nieruchomości:
    - koszty wynikające z wdrażania rozwiązań proekologicznych;
    - korzyści osiągane przez inwestorów w eko-nieruchomości – wyższe ceny sprzedaży, lepsze warunki finansowania inwestycji, większa wartość rynkowa nieruchomości, wyższe ceny wynajmu;
    - wpływ rozwiązań ekologicznych na obrót nieruchomościami poprzez zadowolenie rezydentów takich nieruchomości (marketing szeptany), poprawa wizerunku nieruchomości, znaczna poprawa marketingowej przewagi konkurencyjnej nieruchomości.

### Wyniki badań

Celem przedstawionych badań było przeegzaminowanie czy planowanie i promocja ekologicznego budownictwa poprzez reklamowanie korzyści, ale także wdrażanie ekologicznych rozwiązań prawnych wpływa na efekty ekonomiczne w branży nieruchomości Tajwanu.

Konkluzje przedstawione zostały w trzech grupach:

1. Analiza badań empirycznych wykazała, że budynki zaprojektowane zgodnie z założeniami ekologicznym kojarzone są negatywnie z wyższymi kosztami realizacji. To sugeruje, że w przyszłości promując eko-projekty na Tajwanie należy w pierwszej kolejności przygotować odpowiednie regulacje prawne, które poprzez korzyści finansowe dla inwestorów promować będą takie projekty.
2. Zainteresowanie rynku eko-nieruchomościami okazało się mieć największe znaczenie dla podejmowanych decyzji inwestycyjnych. Sugeruje to, że deweloperzy przygotowując swoje strategie marketingowe powinni promować

eko-rozwiązania, wykorzystując przede wszystkim wizerunek eko-projektów oraz budując na ich podstawie elementy przewagi konkurencyjnej.

3. Ponadto, przeprowadzone badania wykazały, że założenia i praktyka eko-projektów architektonicznych wdrażanych na Tajwanie przynosi pozytywne wyniki oraz wpisuje się w rozwijające się trendy globalne, korzystając z najlepszych praktyk reprezentowanych w tym rejonie przez branżę nieruchomości w Australii i Japonii.

### Podsumowanie

Dzisiejsza gospodarka doświadcza poważnych problemów społeczno-ekonomicznych, dotyczących wszystkich obywateli świata. Ziemia zdaje się stawać niewystarczającą do zaspokojenia poziomu życia, jakiego oczekują rozwinięte społeczeństwa.

Jednym z ważniejszych problemów środowiskowych, na którego powstanie ma także wpływ rozwój budownictwa w skali globalnej jest wykorzystanie nieodnawialnych zasobów energii a w jego efekcie zanieczyszczenie środowiska w tym ocieplanie klimatu – gdzie tylko branża nieruchomości odpowiedzialna jest za 1/3 emisji gazów przyczyniających się do powstawania efektu cieplarnianego. Kurczą się także zasoby powierzchni budowlanych w gęsto zaludnionych regionach świata. W związku z tym, ekologiczne budownictwo nabiera dużego znaczenia. W rozwiniętych społeczeństwach eko-dewelopment staje się coraz bardziej popularny z jednej strony z uwagi na rosnącą świadomość odpowiedzialności społecznej a z drugiej z uwagi na korzyści ekonomiczne oraz marketingowe, jakie osiągają inwestorzy oraz właściciele i najemcy eko-nieruchomości.

Wydaje się, że rozwijający się trend odpowiedzialności społecznej (*sustainability*) na rynku nieruchomości może budować pozytywne zachowania zarówno konsumentów, przedsiębiorstw i organizacji a także całych społeczeństw. Rozumiany jako filozofia działania sposób myślenia oraz prowadzenia biznesu, *Sustainable Real Estate Development* promuje wiarygodność oraz odpowiedzialność, prowadząc do lepszej jakości życia, lepszych relacji, bardziej odpowiedzialnego biznesu a przez to wpływa na tworzenie lepszego świata.

### Literatura:

1. Bauer Rob, Eichholtz Piet, Kok, Nils and Quigley John M.: *How Green is Your Property Portfolio? The Global Real Estate Sustainability Benchmark*. „Rotman International Journal of Pension Management” Volume 4, Issue 1, Spring 2011.
2. Chang Kuei-Feng, Chou Po-Cheng: *Measuring the influence of the greening design of the building environment on the urban real estate market in Taiwan*, *Building and Environment*, Volume 45, Issue 10, pages 2057–2067, October 2010.



3. Crane Andrew, Desmond John: *Societal marketing and morality*, *European Journal of Marketing*, Vol. 36 No. 5/6, 2002 pp 548–569.
4. Durcker Peter. F.: *Mysli przewodnie Duckera*, *MT Busines*, Warszawa 2001.
5. Eichholtz Piet, Kok Nils, Quigly John M.: *Why companies rent green: csr and the role of real estate*, *European Real Estate*, 2009. <http://eportfolio.lib.ksu.edu.tw/user/T/0/T093000339/repository/WHY%20COMPANIES%20RENT%20GREEN.pdf>
6. Fuerst Franz, McAllister Patrick: *Green Noise or Green Value? Measuring the Effects of Environmental Certification on Office Values*, *Real Estate Economics*, Volume 39, Issue 1, pages 45–69, Spring 2011.
7. Hunt Shelby D.: *Sustainable marketing, equity, and economic growth: a resource-advantage, economic freedom approach*, *Journal of the Academy Marketing Science*, Vol. no. 39, 2011 pp. 7–20.
8. Jackson J. *How Risky Are Sustainable Real Estate Projects? An Evaluation of LEED and ENERGY STAR Development Options*, *The Journal of Sustainable Real Estate*, Vol. 1, No. 1, pages 91–106, 2009.
9. Jones Peter, Clarke-Hill Colin, Comfort Daphne, Hillier David: *Marketing and sustainability*, *Marketing Intelligence & Planning*, Vol. 26 No. 2, 2008 pp. 123–130.
10. Kotler Philip, Armstrong Gary: *Principles of Marketing, global edition*, Pearson, London 2011.
11. Kotler Philip, Hermawan Kartajya, Iwan Setiawan: *Marketing 3.0*, John Wiley & Sons, Inc. Hoboken New Jersey 2010.
12. Kwame Addae-Dapaah, Liow Kim Hiang, Neo Yen Shi Sharon: *Sustainability of Sustainable Real Property Development*, *The Journal of Sustainable Real Estate*, Vol. 1 No. 1, 2009 pages 203–225, *American Real Estate Society* 2009.
13. Mansfield John R.: *Sustainable refurbishment: the potential of the legacy stock in the UK commercial real estate sector*, *Structural Survey*, Vol. 27, No. 4, pp. 274–286, 2009.
14. Porter Michael E., Kramer Mark R.: *Creating Shared Value*, *Harvard Business Review*, January-February 2011.
15. Vaaland Terje I. Morten Heide and, Grønhaug Kjell: *Corporate social responsibility: investigating theory and research in the marketing context*, *European Journal of Marketing* Vol. 42 No. 9/10, 2008, pp. 927–953.

### English Summary

It is a strategic necessity for businesses to take responsibility for the environment in which they operate. The strategic aspect of doing business is the necessity for acceptance by companies of the responsibility for the environment in which they function. The movement for environmental conservation, or the consumer watchdog, using all possible (not infrequently extreme) measures of pressure becomes uncompromising. Enterprises, investors and developers more and more frequently open up to its demands and proposals. Many enterprises have been seen in recent years as the cause of social, environmental and economic problems leading to crises whose magnitude is unprecedented in the history of the development of capitalism. One of the major environmental problems is the use of non-renewable energy resources (in the U. S. alone, approximately 40% of energy demand is accounted for by the real estate sector). In addition, environmental pollution leads to the warming of climate, where the real estate sector alone is responsible for one third of emission of gases contributing to the generation of the greenhouse effect. A limited resource of land available for construction in densely populated and urbanized regions of the world becomes yet another problem. In this situation the implementation of the philosophy of sustainability carried out by eco-construction seems to be a matter of necessity. The review of specialist literature concerning the latest publications on green building issues has been carried out for the purposes of this paper. Eco-development is becoming a matter of necessity – modern technologies used in industrial, service-related and residential construction are changing the real estate market in a significant way. Sustainable Real Estate Development is growing in numerous regions of the world and the popularity of eco-real estate, which is effected both by the law and the economic results achieved by investors, owners and the users of green real estate, is on a growth curve as well.

**Marek Seretny** jest starszym Wykładowcą na Wydziale Zarządzania Politechniki Warszawskiej. Ma wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu marketingowym zarówno na poziomie strategicznym jak i operacyjnym. Praktyczne doświadczenie zawodowe – także w branży nieruchomości – zdobył pracując na rynkach zachodnich (w tym w Australii) i w Polsce.

**Recenzja prof. Mieczysław Prystupa**



# KALENDARZ PRAWNY

opracowała H.S.

1. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 14 lutego 2012 r. w sprawie państwowego rejestru nazw geograficznych (Dz. U. z dnia 26 marca 2012 r., poz. 309).

*Weszła w życie z dniem 10 kwietnia 2012 r.*

2. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 14 lutego 2012 r. w sprawie osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych (Dz. U. z dnia 30 marca 2012 r., poz. 352).

*Weszła w życie z dniem 14 kwietnia 2012 r.*

3. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 stycznia 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z dnia 3 kwietnia 2012 r., poz. 361).

4. Ustawa z dnia 2 marca 2012 r. o podatku od wydobycia niektórych kopalin (Dz. U. z dnia 3 kwietnia 2012 r., poz. 362).

*Weszła w życie z dniem 18 kwietnia 2012 r.*

5. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 lutego 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z dnia 11 kwietnia 2012 r., poz. 391).

6. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 kwietnia 2012 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w I kwartale 2012 r. (M. P. z dnia 19 kwietnia 2012 r., poz. 242).

7. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 kwietnia 2012 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w marcu 2012 r. w stosunku do marca 2006 (M. P. z dnia 24 kwietnia 2012 r., poz. 246).

8. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 kwietnia 2012 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2012 r. (M. P. z dnia 24 kwietnia 2012 r., poz. 247).

9. Uchwała Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (M. P. z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 252).

*Weszła w życie z dniem 27 kwietnia 2012 r.*

10. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 462).

*Weszła w życie z dniem 29 kwietnia 2012 r.*

11. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 463).

*Weszła w życie z dniem 29 kwietnia 2012 r.*

12. Ustawa z dnia 13 kwietnia 2012 r. o zmianie ustawy o drogach publicznych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 30 kwietnia 2012 r., poz. 472).

*Weszła w życie z dniem 31 maja 2012 r.*

13. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 17 kwietnia 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sporządzania projektu planu ochrony dla obszaru Natura 2000 (Dz. U. z dnia 11 maja 2012 r., poz. 507).

*Weszła w życie z dniem 26 maja 2012 r.*

14. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących projektów zagospodarowania złóż (Dz. U. z dnia 14 maja 2012 r., poz. 511).

*Weszła w życie z dniem 29 maja 2012 r.*

15. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. z dnia 16 maja 2012 r., poz. 523).

*Weszła w życie z dniem 31 maja 2012 r.*

16. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 17 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu informacji o prowadzonych ocenach oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz strategicznych ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z dnia 17 maja 2012 r., poz. 529).

*Weszła w życie z dniem 17 czerwca 2012 r.*

17. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 27 kwietnia 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji



taryf oraz rozliczeń w obrocie energią elektryczną (Dz. U. z dnia 17 maja 2012 r., poz. 535).

*Weszło w życie z dniem 1 czerwca 2012 r.*

18. Rozporządzenie Ministra Środowiska oraz Ministra Gospodarki z dnia 2 maja 2012 r. w sprawie określenia gęstości drewna (Dz. U. z dnia 17 maja 2012 r., poz. 536).

*Weszło w życie z dniem 25 maja 2012 r.*

19. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. z dnia 18 maja 2012 r., poz. 540).

*Weszło w życie z dniem 2 czerwca 2012 r.*

20. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 11 maja 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z dnia 18 maja 2012 r., poz. 542).

*Weszło w życie z dniem 26 maja 2012 r.*

21. Ustawa z dnia 30 marca 2012 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z dnia 18 maja 2012 r., poz. 549).

*Weszła w życie z dniem 19 maja 2012 r.*

22. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 16 maja 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 21 maja 2012 r., poz. 560).

*Weszło w życie z dniem 5 czerwca 2012 r.*

23. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o statystyce publicznej (Dz. U. z dnia 28 maja 2012 r., poz. 591).

24. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 16 maja 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 29 maja 2012 r., poz. 608).

*Weszło w życie z dniem 13 czerwca 2012 r.*

25. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 24 maja 2012 r. w sprawie trybu przekazywania nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w razie ustanowienia lub wygaśnięcia trwałego zarządu oraz trybu ustalania i wnoszenia opłat (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2012 r., poz. 626).

*Weszło w życie z dniem 19 czerwca 2012 r.*

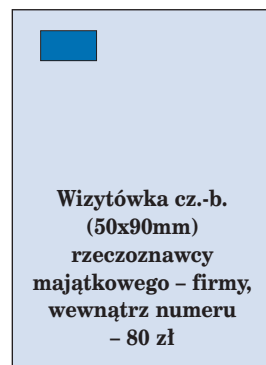
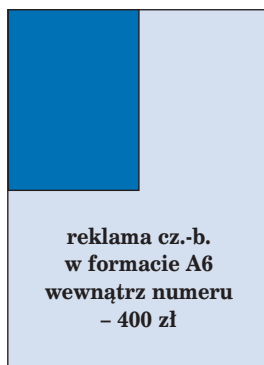
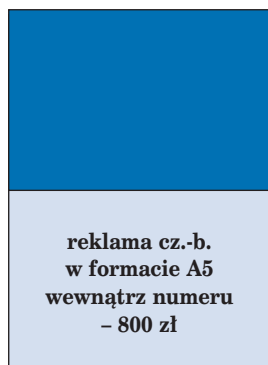
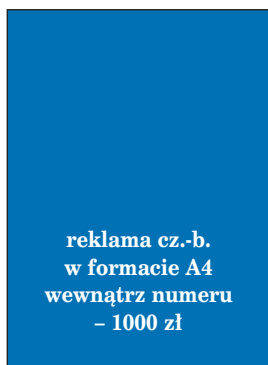
26. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie wskaźnika cen towarowej produkcji rolniczej w 2011 r. (M. P. z dnia 12 czerwca 2012 r., poz. 398).

27. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 4 czerwca 2012 r. w sprawie określenia wzorów graficznych winiet dzienników urzędowych (Dz. U. z dnia 8 czerwca 2012 r., poz. 639).

*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.*

28. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r., poz. 647).

## CENNIK REKLAM wewnątrz numeru (ceny bez VAT)



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



# DEREGULACJA

Poniżej prezentujemy Państwu informacje i korespondencję w kwestii deregulacji zawodów nieruchomościowych.

## Pismo prezydenta PFSRM do szefa gabinetu politycznego Ministra Sprawiedliwości w sprawie wyrażenia opinii o projekcie ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów

1. Art. 8 pkt 2 ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, zmienia art. 178 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.), który otrzymuje brzmienie:

„1. Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 158 i art. 175 ust. 1 i 3–4, podlega odpowiedzialności zawodowej”.

Konsekwencją tego zapisu jest brak odpowiedzialności zawodowej za niewypełnienie obowiązku ustawicznego kształcenia, o których stanowi art. 175 ust. 2 cytowanej wcześniej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jako Federacja jesteśmy absolutnie przeciwni zarówno takim zmianom jak również za pozostawieniem art. 178 w jego dotychczasowym brzmieniu. Wskazujemy na absolutny brak konsekwencji w działaniu ustawodawczym, gdyż z jednej strony nakłada się na rzeczoznawców majątkowych słuszny obowiązek ustawicznego kształcenia, a z drugiej strony eliminuje się konsekwencję jego przestrzegania. Doprowadzi to do obniżenia jakości usług wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych.

2. Art. 8 pkt. 3–21 ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, to zmiany w przepisach dotyczących zawodów zarządcy nieruchomości oraz pośredników w obrocie nieruchomościami. **PFSRM sprzeciwia się takim zapisom, takim regulacjom.** Zapisy te doprowadzą do sytuacji, że prawo wykonywania tych zawodów uzyskają osoby, które nie będą dysponowały żadną, nawet elementarną wiedzą w tym zakresie. Wiedza o nieruchomościach to wiedza in-

terdyscyplinarna i umożliwienie wykonywania tych zawodów ludziom absolutnie do tego nieprzygotowanym oceniamy jako decyzję pochopną i nie do końca przemyślaną. Konsekwencją takich zapisów mogą być straty nie tylko majątkowe ale i te ludzkie, nieodwracalne, których nie zrekomensuje żadna polisa ubezpieczeniowa. Przecież w miejsce obecnych wymogów posiadania wyższego wykształcenia oraz studiów podyplomowych nie wpisano wymogu posiadania nawet podstawowego wykształcenia. To błąd wymagający natychmiastowej korekty.

3. PFSRM stoi na stanowisku, że zapisy ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów stoją w sprzeczności z Konstytucją RP. Niekonstytucyjność tych zapisów polega na pozbawieniu obywateli możliwości uzyskania licencji zarządcy nieruchomości czy pośrednika w obrocie nieruchomościami. Ustawa ta doko-

na podziału społeczeństwa na to, które mogło uzyskać takie licencje i to, których tego prawa pozbawiono. Należy brać pod uwagę interes społeczny, pamiętać o tysiącach ludzi, którzy rozpoczęli już np. studia podyplomowe czy praktyki z zakresu zarządzania czy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, przeznaczili na zdobycie licencji zawodowych wiele tysięcy złotych, a teraz zapisy ustawy ich prawa do uzyskania licencji pozbawia.

Stoimy na stanowisku, że zapisy te nie są do końca przemyślane, a przyczynę upatrujemy w fakcie braku jakichkolwiek konsultacji społecznych ze środowiskami zawodowymi. Wyrażamy nadzieję, że

obecna faza konsultacji społecznych ze środowiskami zawodowymi doprowadzi do zmiany ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów dla dobra społeczeństwa.

PFSRM deklaruje jak najszerzej rozumianą pomoc we wszystkich działaniach, zarówno konsultacyjnych jak i legislacyjnych.





## **SPOTKANIE 15 MAJA PRZEDSTAWICIELI 9 FEDERACJI ZWANYCH POROZUMIENIEM RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Zdzisława Ledzion-Trojanowska

Spotkanie odbyło się w Łodzi i wzięło w nim udział kilkunastu przedstawicieli organizacji rynku nieruchomości. Program spotkania obejmował:

- sformułowanie komunikatu o spotkaniu w Ministerstwie Sprawiedliwości z ministrem Gowinem w dniu 14 maja 2012 r.;
- wypracowanie wspólnego stanowiska co do zakresu akceptowanych przez zebranych ewentualnych zmian w ustawie u o g.n. dotyczących regulacji zawodu pośrednika i zarządcy;
- ustalenie strategii działań na rzecz obrony środowiska rynku nieruchomości przed planowaną deregulacją.

Wyspecyfikowano istotne dla funkcjonowania zawodów pośrednika i zarządcy sprawy uregulowane obecnie w ustawie o gospodarce nieruchomościami i każdy z problemów dyskutowano pod kątem ewentualnych zmian, które można by uznać za zmiany deregulacyjne, w zakresie akceptowanym przez środowisko. Były to sprawy:

- a) wymogów dla kandydatów,
- b) nazwy uprawnień zawodowych,
- c) PKK i KOZ,
- d) standardów.

Zebrani zgodzili się, że zaakceptowałyby obniżenie wymogu wykształcenia kandydata do zawodu z wyższego do min. średniego wykształcenia plus ukończenie kursu. Dla osób z wykształceniem wyższym mogłyby to być studia kierunkowe lub studia podyplomowe.

Dyskutowano sprawę osób wykonujących czynności pomocnicze w pośrednictwie, które obecnie mają bezpośredni kontakt z klientem i kształtują opinię o pośrednikach. Dzięki obniżeniu wymogów wykształcenia osoby te mogłyby zostać pośrednikami, co przełożyłoby się na wyższą jakość ich pracy i wiązało z odpowiedzialnością zawodową.

Większość uczestników zebrania przychyliła się do propozycji zmiany nazwy „licencja” na „uprawnienia zawodowe”, które uzyskiwałyby się po wpisie do centralnego rejestru.

Utrzymanoby dotychczasową zasadę rozpatrywania wniosków bez egzaminu.

W zakresie funkcjonowania PKK zdania były podzielone. Część przedstawicieli uważała, że skoro nie ma egzaminu, to należy zlikwidować PKK, część była za zachowaniem PKK w obecnym kształcie. Większość opowiedziała się za zachowaniem KOZ.

Co do standardów, jednoznaczne było stanowisko, że standardy pośredników i zarządców powinny być uzgadniane z ministrem.

Dyskusja była burzliwa i uświadomiła zebranych, że zakres ustępstw na jaki są gotowi jest niewielki.

Do wszystkich członków Porozumienia (9 federacji) zostanie przesłane stanowisko w sprawie ewentualnych zmian w u o g.n. z prośbą o uwagi. Stanowisko to zostanie przesłane do Ministerstwa Transportu, do wiadomości Ministerstwa Sprawiedliwości. Prezydent Federacji Rynku Nieruchomości był za tym, aby do resortu przesłać wręcz propozycje konkretnych zmienionych zapisów w u o g.n.

Zaproponowano strategię działań, które miałyby doprowadzić do wyższej świadomości decydentów (posłów) a także społeczeństwa co do funkcjonowania rynku nieruchomości, a tym samym uniemożliwić tak duży zakres deregulacji. Byłyby to działania na dwóch poziomach – ogólnopolskim i wojewódzkim. Na każdym z tych poziomów należałoby działać w czterech pionach: politycznym; medialnym; kontaktów z organizacjami pozarządowymi i ze środowiskami „deregulowanymi” innymi niż pośrednicy i zarządcy.

Był apel o wskazanie osób odpowiedzialnych za te działania na szczeblu wojewódzkim.

---

## **KOMUNIKAT – DEREGULACJA ZAWODÓW NIERUCHOMOŚCIOWYCH**

**W dniu 14 maja br. odbyło się spotkanie przedstawicieli Federacji – Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości z Ministrem Sprawiedliwości Jarosławem Gowinem, dotyczące projektu ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, w tym w szczególności projektowanej deregulacji zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i za-**

**rzędcy nieruchomości. Spotkanie odbyło się w Warszawie w gmachu Ministerstwa Sprawiedliwości.**

Gospodarz spotkania powitał wszystkich przybyłych oraz poinformował, że spotkanie odbywa się w ramach konsultacji społecznych prowadzonych przez Ministerstwo Sprawiedliwości, po czym poprosił zebranych o przedstawienie swoich uwag do projektu ustawy.



Jako pierwszy, w imieniu przybyłych na spotkanie, zabrał głos Prezydent FPPRN Zbigniew Kubiński, który szeroko uzasadnił stanowczy sprzeciw środowiska pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości przeciwko deregulacji tych zawodów. W swoim wystąpieniu powiedział m.in.: „Jesteśmy przedstawicielami stowarzyszeń rynku nieruchomości, specjalistów rynku nieruchomości: pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości, rzeczoznawców majątkowych. Jesteśmy w szczególności przedsiębiorcami działającymi na rynku nieruchomości, reprezentujemy także wielotysięczną rzeszę zatrudnianych przez nas pracowników. Czujemy się odpowiedzialni za ogromną rzeszę konsumentów korzystających z usług na rynku nieruchomości. **Zwracamy się z prośbą o podjęcie rzeczywistej konsultacji oraz uwzględnienie naszych przedstawicieli w pracach nad projektem ustawy deregulacyjnej, prowadzonym przez Pana Ministra.**

W toku tak zwanej konsultacji społecznej odpowiedzialne za projekt ustawy deregulacyjnej Ministerstwo Sprawiedliwości nie przeprowadziło dotąd ani jednego bezpośredniego spotkania z przedstawicielami środowiska rynku nieruchomości. Wysłane przez naszych przedstawicieli pisma pozostały bez odpowiedzi. Brak konsultacji ze środowiskiem rynku nieruchomości zaowocował wyjściem naszych przedstawicieli na ulicę i demonstracją przed Sejmem RP w dniu 12 kwietnia 2012 roku. Dotychczasowy etap rządowych prac nad projektem ustawy deregulacyjnej jest obciążony poważną wadą braku uzgodnień ze specjalistami rynku nieruchomości. **Kwestionujemy taki sposób opiniowania stanowienia prawa. Przygotowywany projekt ustawy deregulacyjnej jest antykonsumencki.** Rząd reprezentowany przez Pana Ministra, w istocie chce zlikwidować ochronę bezpieczeństwa konsumentów na rynku nieruchomości. Rząd chce oddać obsługę na tym rynku osobom bez żadnego przygotowania zawodowego i bez odpowiedzialności zawodowej. To kuriozalne, aby dotychczasowe wymagania w zakresie zawodów rynku nieruchomości – studia wyższe i podyplomowe, zamienić na brak jakichkolwiek wymagań edukacyjnych (dopuszczalność wykonywania obsługi na rynku nieruchomości przez osoby, które nie muszą wykazać się nawet umiejętnością czytania i pisanie). Jest to absolutnie działanie na szkodę konsumentów funkcjonujących na tym rynku. Rząd niszczy wypracowany przez okres ostatnich 15 lat, wysiłkiem 50 tysięcy specjalistów rynku nieruchomości dorobek merytoryczny i naukowy”.

W dalszej części swojego wystąpienia Z. Kubiński podkreślił, że: „**prawdziwa reforma prawa na rynku nieruchomości (deregulacja) jest niezbędna w zupełnie w innym miejscu.** Rynek nieruchomości oczekuje rzeczywistej deregulacji, która wzmocni procesy gospodarcze. Dla realizacji właściwej deregulacji konieczna jest nowelizacja wadliwej ustawy o ochronie lokatorów, która nie chroni lokatorów a jednocześnie spowodowała zahamowanie najmu lokali mieszkalnych. Prawdziwa deregulacja to uchycenie szkodliwych przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ta-

mujących procesy inwestycyjne, a praktycznie nie chroniących nabywania gruntów rolnych przed patologią.

Niezbędne jest dostosowanie przepisów dotyczących planowania przestrzennego do wymogów dynamicznej gospodarki. Wnosimy by Rząd rozpoczął prace nad regulacjami dotąd wadliwie funkcjonującymi na rynku nieruchomości. W zakresie takiej deregulacji nasze środowiska specjalistów deklarują wparcie naukowe i merytoryczne.

**To nie zawody rynku nieruchomości są problemem tego rynku ale zła regulacja dotycząca gospodarowania nieruchomościami i budownictwa oraz zła polityka gospodarcza wobec małych przedsiębiorstw będących podstawą rynku nieruchomości.** Zawody rynku nieruchomości spełniają swoją dobrą rolę ochrony konsumentów przed niebezpieczeństwami związanymi z transakcjami na rynku nieruchomości, zawody te mają obecnie absolutnie charakter rynkowy i konkurencyjny” – mówił Z. Kubiński.

Minister J. Gowin odpowiadając na postawiony zarzut braku bezpośrednich spotkań z przedstawicielami środowiska rynku nieruchomości stwierdził, że nie ma takiego obowiązku, że zwracał się do naszych środowisk o wyrażenie uwag w formie pisemnej i na tej formie ministerstwo mogłoby poprzestać. Fakt że do spotkania doszło należy traktować jako przejaw dobrej woli. Podkreślił, że podstawowym celem deregulacji jest otwarcie dostępu do zawodu, to że w przeszłości pojawiła się idea regulacji i że te zawody są obecnie objęte regulacją to był „przejaw nadmiernej uzurpacji państwa” w zakresie ich regulacji.

Zgodził się z potrzebą zdobywania i doskonalenia profesjonalnej wiedzy, jednocześnie wskazując, że nie musi być to objęte regulacją ustawową, a może być również skutecznie czynione przez organizacje zawodowe, poprzez wdrożenie systemu szkoleń oraz uzyskiwanie certyfikatów. Powiedział także, że doskonale znany jest mu stosunek środowiska zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości, że jest ono przeciwko deregulacji oraz że to środowisko również zna stanowisko Ministerstwa Sprawiedliwości zwracając się do zebranych ze słowami: „Jeżeli jesteście Państwo w całości przeciwko deregulacji, to nie ja jestem adresatem tego wniosku, powinniście zwrócić się z tym do Premiera Rządu, komisji sejmowych i posłów, natomiast jeżeli Waszym zamiarem jest prowadzenie szczegółowej, merytorycznej dyskusji prowadzącej do określonych uzgodnień w tym zakresie – adresatem jest kompetentne w tej sprawie ministerstwo branżowe – Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Wodnej. Celem aktualnie prowadzonych konsultacji społecznych przez Ministerstwo Sprawiedliwości jest tylko zebranie uwag i dalej przekazanie ich do uzgodnień resortowych, a ostatecznie o ich przyjęciu bądź odrzuceniu będzie rozstrzygał sejm. Ministerstwo nie jest merytorycznie przygotowane do szczegółowego ustosunkowania się do zgłaszanych uwag przez wszystkie grupy zawodowe objęte deregulacją, powinny być one dyskutowane i uzgadniane w poszczególnych resortach”.



W świetle tak zdefiniowanej przez ministra Gowina formuły spotkania liczne kolejne wypowiedzi przedstawicieli naszego środowiska (w mojej ocenie bardzo trafne z dobrą argumentacją) w obronie zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości, nie były przedmiotem merytorycznej dyskusji; mówiąc krótko, minister Gowin, jak również pracownicy resortu z którymi była prowadzona dalsza dyskusja (pan minister wyszedł po wyczerpaniu limitu czasu jakim dysponował – 40 min.), przyjęli nasze uwagi bez komentarza i merytorycznego ustosunkowania się do nich, spełniając obowiązek przeprowadzenia społecznej konsultacji.

Podsumowując, z wypowiedzi ministra Gowina jak i pracowników ministerstwa obecnych na tym zebraniu jednoznacznie wynika, że Ministerstwo Sprawiedliwości jest zeterminowane przeprowadzić deregulację zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości.

**Na zadane pytanie czy deregulacją mogą być także objęci rzeczoznawcy majątkowi, czy znajdują się w kolejnej transzy zawodów objętych deregulacją, nie uzyskaliśmy jednoznacznej odpowiedzi, uzyskując tylko odpowiedź że decyzje takie jeszcze nie zostały podjęte, lista tych zawodów nie jest jeszcze znana, będzie to zależało od uzgodnień międzyresortowych.** Lista kolejnych zawodów, które może objąć deregulacja, będzie podana po okresie wakacyjnym.

Na zakończenie spotkania ustalono, że oficjalne stanowisko Federacji Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości w sprawie projektowanej deregulacji zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości będzie przekazane na piśmie do Ministerstwa Sprawiedliwości.

**Opracował:  
Wiceprezydent PFSRM Janusz Jasiński**

### **W celu przypomnienia podajemy także dotychczasowe działania Federacji Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości:**

- Przygotowano i wysłano pisma z prośbą o spotkanie w sprawie deregulacji zawodów rynku nieruchomości z przedstawicielami Federacji. Pisma skierowano do Ministra Sprawiedliwości, Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Pełnomocnika Rządu ds. deregulacji, Rzecznik Praw Absolwenta przy Ministerstwie Nauki i Szkolnictwa Wyższego;
- Opracowano listę uczelni wyższych, do których skierowano pisma z prośbą o wsparcie działań w zakresie pozostawienia wymogu kwalifikacji i wiedzy dla osób wykonujących zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości i rzeczoznawcy majątkowego;
- Opracowano tezy dotyczące utrzymania kwalifikacji zawodowych rynku nieruchomości na spotkania z posłami;
- Ustalono wytyczne do działań jakie mają być podjęte przez każdą z organizacji po ukazaniu się projektu ustawy de regulacyjnej;
- Zorganizowano wspólną konferencję prasową w dniu 14 marca 2012 roku w Centrum Prasowym Państwowej Agencji Prasowej;
- Przeprowadzono akcję zbierania podpisów pod poparciem dla utrzymania licencji i uprawnień zawodowych dla pośredników w obrocie nie-

ruchościami, zarządców nieruchomości i rzeczoznawców majątkowych;

- Złożona została do Ministerstwa Sprawiedliwości wspólna opinia do projektu ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów;
- Zorganizowano manifestację zawodów rynku nieruchomości w dniu 12 kwietnia 2012 roku w Warszawie. Uwieńczeniem manifestacji było złożenie petycji do: Marszałek Sejmu Ewy Kopacz; Sławomira Nowaka, Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej; Piotra Stycznia, Podsekretarza Stanu w MTiGM; Zbigniewa Rynasiewicza, Przewodniczącego Sejmowej Komisji Infrastruktury; Ryszarda Kalisza, Przewodniczącego Sejmowej Komisji Sprawiedliwości i Praw Człowieka; Przewodniczących Klubów Parlamentarnych;
- Przeprowadzono akcję składania pism do Premiera Donalda Tuska za pośrednictwem wojewodów. Potwierdzenia złożenia pism zostały przekazane z następujących województw: dolnośląskie, opolskie, śląskie, małopolskie, podkarpackie, lubelskie, świętokrzyskie, łódzkie, wielkopolskie, mazowieckie, kujawsko-pomorskie, podlaskie, warmińsko-mazurskie, pomorskie, zachodniopomorskie;
- Uzyskano list poparcia dla działań utrzymania licencji zawodowych dla pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości od Prezydenta CEPI – Europejskiej Rady Nieruchomości.



# KORRESPONDENCJA Z MINISTERSTWEM TBiGM W SPRAWIE KOMPETENCJI KOZ

*Poniżej zamieszczamy pismo ministra Piotra Stycznia z 12 czerwca br. do Andrzeja Hopfera stanowiące odpowiedź na pismo PSRWN w sprawie ustalenia kryteriów oceny stosowanych przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej. Treść pisma do ministra zamieszczono w Rzeczoznawcy Majątkowym nr 1/73.*

Szanowny Panie Prezydencie!

W odpowiedzi na wystąpienie Pana Prezydenta z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie ustalenia kryteriów oceny stosowanych przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej przy rozpatrywaniu skarg na działalność zawodową rzeczoznawców majątkowych, uprzejmie przedstawiam informację w tym zakresie.

Wydaje się, że podnoszone przez Pana Prezydenta w piśmie z dnia 30 stycznia 2012 r. zarzuty dotyczące braku celowości oceny rzeczoznawców majątkowych przez dwie różne instytucje KOZ i Komisję Arbitrażową wynikają z utożsamienia postępowań dyscyplinarnych prowadzonych wobec rzeczoznawców majątkowych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz oceny prawidłowości dokumentu, jakim jest operat szacunkowy, przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. W związku z powyższym niezbędne jest przedstawienie zasad funkcjonowania ww. instytucji w obowiązującym porządku prawnym.

Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego oraz ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, pomimo, iż uregulowane zostały przepisami tej samej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 Nr 102 poz. 651, z późn. zm.) charakteryzują się zupełnie odmiennymi cechami, a przede wszystkim mają odmienne cele.

Odnosząc się do kwestii odpowiedzialności zawodowej należy wskazać, że zgodnie z dyspozycją przepisu art. 174 ust. 3 ww. ustawy rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Natomiast zgodnie z dyspozycją ust. 3a tego przepisu rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku; efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju; skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych; oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali; bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości, określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora; wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości; wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Stosownie do treści art. 175 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o g. n. rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do wykonywania ww. czynności zawodowych zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Ponadto rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych (art. 175 ust. 2), zachowania tajemnicy zawodowej (art. 175 ust. 3) oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zawodowych (art. 175 ust. 4).

Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 158 (przekazanie organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągów z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych) oraz art. 175, podlega odpowiedzialności zawodowej, z tytułu której mogą być wobec niego orzeczone określone w art. 178 ust. 2 ww. ustawy kary dyscyplinarne. Jak wynika z powyższego, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej może być wszczęte wobec rzeczoznawcy majątkowego w przypadku niewypełnienia każdego z obowiązków nałożonych na niego przepisami ustawy o g. n., a nie wyłącznie w związku ze sporządzeniem operatu szacunkowego.

Zgodnie z art. 194 ust. 1, a ww. ustawy postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Po wszczęciu postępowania minister przekazuje sprawę do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.

Przedmiotem postępowania wyjaśniającego przeprowadzanego przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej jest weryfikacja, czy rzeczoznawca majątkowy wypełnił obowiązków nałożonych na niego przez art. 158 oraz art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Postępowanie wyjaśniające toczy się z udziałem osoby, wobec której wszczęto postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej (art. 195 ust. 1. ww. ustawy). Ponadto, jak wynika z przytoczonych przepisów, postępowanie dyscyplinarne przeciwko rzeczoznawcy majątkowemu wszczyna się z urzędu, choć sygnałem do tego wszczęcia może być doniesienie osoby, która negatywnie ocenia działalność rzeczoznawcy



w swojej sprawie, jednakże osoba składająca skargę nie posiada przymiotu strony w postępowaniu z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

Natomiast operat szacunkowy w przedmiotowym postępowaniu traktowany jest jako jeden z dowodów w sprawie, przedstawiający działania rzeczoznawcy majątkowego podjęte w celu wykonania czynności szacowania, będących przedmiotem postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej przeprowadzając w imieniu organu postępowanie wyjaśniające, nie dokonuje oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, natomiast ocenia jakość wykonywania przez rzeczoznawcę majątkowego czynności zawodowych w kontekście obowiązków nałożonych na rzeczoznawcę majątkowego w u o g n. Wynikiem postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej jest orzeczenie w stosunku do rzeczoznawcy majątkowego jednej z kar dyscyplinarnych zawartych w katalogu określonym w art. 178 ust. 2 ww. ustawy lub umorzenie przedmiotowego postępowania. W obowiązującym stanie prawnym wynikiem postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej nie jest i nie może być ocena wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym ani też ocena prawidłowości sporządzenia tego operatu, lecz ocena czynności zawodowych wykonanych przez rzeczoznawcę majątkowego w odniesieniu do wspomnianych obowiązków nałożonych przepisami prawa na tego rzeczoznawcę majątkowego. Podkreślić należy, że kara orzeczona wobec rzeczoznawcy majątkowego nie przesądza o przydatności operatu szacunkowego do celu w którym został sporządzony.

Jak wynika z powyższego, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych jest postępowaniem dyscyplinarnym, a ponieważ jest przeprowadzane przez organ administracji publicznej, podlega przepisom prawa administracyjnego. W ramach postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej dokonuje się oceny działalności rzeczoznawcy majątkowego pod kątem wykonywania czynności zawodowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W związku z powyższym nie można się zgodzić z tezą postawioną w piśmie z dnia 30 stycznia 2012 r., że „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”. Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej prowadzone z urzędu nie ma na celu wyłącznie oceny słuszności zarzutów postawionych rzeczoznawcy majątkowemu, lecz prowadzi do oceny czynności zawodowych wykonanych przez rzeczoznawcę majątkowego.

Odnosząc się natomiast do kwestii oceny prawidłowości sporządzania operatu szacunkowego należy wskazać, że zgodnie z art. 157 ust. 1 ww. ustawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej

oceny. Jak wynika z powyższego, organizacja zawodowa dokonuje oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego na podstawie umowy cywilnej zawartej z zainteresowanym podmiotem, a dokonywana przez organizację ocena nie obejmuje czynności rzeczoznawcy majątkowego przy sporządzaniu operatu szacunkowego, która może nastąpić jedynie w ramach postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej przeprowadzonego przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej na podstawie art. 194 ust. 1a u o g n. Należy zauważyć, że takiej ocenie podlega wyłącznie dokument jakim jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego, wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego. Przedmiotem oceny przez organizację zawodową nie mogą być opracowania i ekspertyzy, o których mowa w art. 174 ust. 3a ww. ustawy. Wynikiem oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonywanej przez organizację zawodową jest wyłącznie ocena, czy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Negatywna ocena powoduje, że operat szacunkowy traci charakter opinii o wartości nieruchomości. Jednocześnie negatywna ocena operatu szacunkowego nie rodzi konsekwencji o charakterze dyscyplinarnym w stosunku do rzeczoznawcy majątkowego.

Reasumując, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej jest postępowaniem administracyjnym, prowadzonym wobec osoby uprawnionej, w ramach którego dokonuje się ocena poprawności działań podejmowanych przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem czynności zawodowych, udokumentowanych w operacie szacunkowym, natomiast ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego jest działaniem wykonywanym na podstawie umowy cywilnej, polegającym na ocenie dokumentu, jakim jest operat szacunkowy.

Jak wynika z powyższego, ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, dokonywana na podstawie umowy cywilnej oraz postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej, prowadzone na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Administracyjnego, charakteryzują się zupełnie odmiennymi cechami, realizują odmiennie cele oraz są zupełnie niezależne od siebie.

W związku z powyższym podniesiona przez Pana Prezydenta kwestia ustalenia kryteriów stosowanych przez KOZ przy rozpatrywaniu skarg na działalność zawodową rzeczoznawców majątkowych wydaje się bezzasadna. Tym bardziej, że organ przekazując sprawę KOZ upoważnia komisję do przeprowadzenia w imieniu organu postępowania wyjaśniającego.

Przedstawiając powyższe stanowisko wyrażam nadzieję, iż rozwiane zostały wątpliwości dotyczące zakresu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych wyrażone w piśmie Pana Prezydenta.

**Z poważaniem**  
**Podsekretarz stanu Piotr Styczeń**

## Uwagi PSRWN do odpowiedzi Ministra Piotra Stycznia

PSRWN w pełni podziela pogląd pana ministra, wyrażony w odpowiedzi na nasze pismo z dnia 30 stycznia 2012 r., że postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych oraz ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego „charakteryzują się zupełnie odmiennymi cechami a przede wszystkim realizują odmiennie cele”.

Jednakże trudno jest się zgodzić z konkluzją zawartą w przedostatnim zdaniu: „W związku z powyższym podniesiona przez Pana Prezydenta kwestia ustalenia kryteriów stosowanych przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej przy rozpatrywaniu skarg na działalność zawodową rzeczoznawców majątkowych wydaje się bezzasadna”, bowiem kwestia uregulowania kryteriów postępowania KOZ – wynikających z wadliwej praktyki – legła u podstaw pisma PSRWN do pana ministra.

Bliższe uzasadnienie daliśmy w naszym wystąpieniu, którego treść zamieszczona została także w „Rzeczoznawcy Majątkowym” nr 1/73 z 2012 r. Rzecz jest jednak w tym, że **w praktyce postępowanie dyscyplinarne prowadzone w ramach odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych zostało utożsamione z oceną prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego**, dowód na tą tezę łatwo znaleźć przeglądając protokoły z postępowań wyjaśniających KOZ.

Wynika to z faktu, że:

- 1) dotychczas prowadzone postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych wszczynane były jedynie w związku ze sporządzeniem operatu szacunkowego. Nie są znane przypadki tego typu postępowań w odniesieniu np. do: działań sprzecznych z zasadami etyki zawodowej, z zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości, niezachowania tajemnicy zawodowej przez rzeczoznawców majątkowych czy też innych obowiązków wynikających z art. 158, 175 i 176 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) **w dotychczasowej praktyce KOZ ocena czynności zawodowych wykonywanych przez rzeczoznawcę majątkowego w odniesieniu do operatu szacunkowego polegała na szczegółowej ocenie tych czynności pod względem metodycznym i warsztatowym, a nie na ogólnej ocenie czynności odnoszących się do sposobu sporządzenia, formy i treści operatu szacunkowego**, o których mowa w rozdziale 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Trudno zgodzić się z często występującymi zarzutami naruszenia obowiązków nałożonych przepisami prawa przez rzeczoznawców majątkowych w sytuacji, kiedy kwestionowane są między innymi „czynności warsztatowe”, np. podobieństwo przyjętych do wyceny nieruchomości ze względu jedynie na różnicę w powierzchni między tymi nieruchomościami a nieruchomością wycenianą, dobór cech i ich wielkości.

- 3) zbyt daleko idąca szczegółowość prowadzenia przez KOZ postępowań wyjaśniających powoduje, że zaciera się w całości różnica między oceną czynności rzeczoznawcy majątkowego dokonywaną w postępowaniu wyjaśniającym (na podstawie w/w przepisów), a oceną prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonywaną przez organizację zawodową (w trybie art. 157 ugn). Chodzi o to, aby negatywna ocena czynności rzeczoznawców majątkowych przy sporządzaniu operatów szacunkowych dokonywana przez KOZ ograniczała się do istotnych uchybień prawa w odniesieniu do zasad, jakie obowiązują przy sporządzaniu tych operatów, o których mowa w § 55 – 57 wymienionego rozporządzenia, np. braku wskazania przeznaczenia wycenianej nieruchomości, braku w operacie analizy i charakterystyki rynku nieruchomości, braku wskazania rodzaju określonej wartości.

Na istotne różnice w/w postępowań wskazaliśmy w piśmie do ministra, podając odpowiednie normy prawne regulujące zakres czynności objętych tymi postępowaniami.

Ufamy, że zarówno nasz wniosek do ministra w sprawie kryteriów oceny stosowanych przez KOZ jak i wyjaśnienie (odpowiedź) spowoduje, że nadzór ministra nad postępowaniem wyjaśniającym prowadzonym przez KOZ, w chwili obecnej i przyszłości, przyczyni się do wyeliminowania dotychczasowej praktyki KOZ, o których mowa powyżej.

*Zygmunt Bojar, Tomasz Telega*





# MIĘDZYNARODOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W KRAKOWIE

11 maja w Hotelu Starym w Krakowie odbyła się konferencja dotycząca Europejskich Standardów Wyceny (European Valuation Standards). Wzięło w niej udział 64 rzeczoznawców z Polski i kilkunastu innych krajów, w tym z USA. Organizatorem konferencji była Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) oraz Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA).

Europejski system uznania zawodowego rzeczoznawców majątkowych Recognised European Valuer (REV) powstał cztery lata temu. Obecnie tego tytułu używa 1800 rzeczoznawców stowarzyszonych w TEGoVA. Aby go uzyskać trzeba spełniać najwyższe kryteria zawodowe i etyczne, wykazywać się ciągłością pracy w zawodzie oraz stale podnosić kwalifikacje.



„Po co nam system uznania zawodowego? – bo chcemy coraz lepszej jakości. System REV zaś będzie to nadzorował. Jestem dumny z tego projektu i polecam go wszystkim” – mówił na konferencji Prezydent PFSRM **Krzysztof Urbańczyk**.

Konferencję rozpoczęło wystąpienie **Michaela MacBrien'a**, dyrektora generalnego TEGoVA zatytułowane „Europa dwóch prędkości, wpływ szybkiej integracji europejskiej na rynku nieruchomości i wyceny”.

Przewodni temat konferencji – Nowe Standardy Wyceny 2012 zaprezentowali przewodniczący Rady Standardów EVS **John Hockey** oraz **Jeremy Moody** – doradca TEGoVA ds. Polityki Wyceny. Panowie przedstawili zaktualizowane definicje wartości rynkowej, procesy wyceny oraz ich raportowanie zaproponowane w tzw. „Niebieskiej Książce” (zawierającej spis EVS). Stałym elementem standardów jest też wymóg przestrzegania Kodeksu Postępowania i Etyki.

Polską „Zieloną Książkę” (zawierającą krajowe Standardy Wyceny) zaprezentował wiceprezydent PFSRM **Krzysztof Bratkowski**. Mówił m.in. o tym, w jaki sposób tworzone są standardy, omówił ich obecny stan oraz zrelacjonował aktualne uzgodnienia z Ministerstwem Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (wcześniej z Ministerstwem Infrastruktury) dotyczące wyceny wartości dla potrzeb zabezpie-

czenia wiarygodności. „Wydanie przez Radę Krajową PFSRM tzw. noty interpretacyjnej dotyczącej wyceny przedsiębiorstw jest sukcesem polskich rzeczoznawców. W kraju tą problematyką zajmują się nie tylko rzeczoznawcy majątkowi, ale również księgowi i analitycy finansowi. Polscy rzeczoznawcy jako pierwsi wypracowali jednolite stanowisko, które uzyskało akceptację wszystkich środowisk akademickich związanych z tą tematyką” – powiedział wiceprezydent Bratkowski.

Istotnym zagadnieniem omawianym na konferencji była kwestia specyfiki zawodu rzeczoznawcy oraz uwarunkowań usług wyceny. Dyskutowano o problemach przestrzegania etyki zawodowej i czasu koniecznego na dokonanie profesjonalnej wyceny. Swoje stanowisko w tej sprawie przedstawiła **Sara Stephens**, Prezes Amerykańskiego Instytutu Wyceny, która powiedziała: „W Stanach przez problem niskich cen za operat i krótkich terminów oddania wyceny coraz więcej rzeczoznawców odchodzi z zawodu. Wyceny nie powinny być tak zautomatyzowane jak są obecnie. Jeśli wybieramy się do lekarza to nie wybieramy najtańszego, lecz najlepszego. Chciałabym, aby zawód rzeczoznawcy majątkowego był tak samo postrzegany”.



Przewodniczący TEGoVA **Roger Messenger** dodał: „W Wielkiej Brytanii istnieje podobny problem. Dlatego nie możemy sporządzać operatów, w których będziemy podawać jedynie wartość wyceny. Powinniśmy oferować również poradę. Tak, by klient wiedział, że służymy mu pomocą”.

Konferencja była platformą wymiany doświadczeń rzeczoznawców z różnych państw.



#### **Prelegenci:**

- Krzysztof Bratkowski – wiceprezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- John Hockey – Przewodniczący Rady Standardów EVS,
- Joseph Houlihan – Prezes Europejskiej Federacji Nieruchomości i Dyrektor Naczelny Cohen&Steers,
- Wolfgang Kalberer – przedstawiciel Stowarzyszenia Niemieckich Banków Hipotecyjnych,
- Reiner Lux – Dyrektor zarządzający HypZert,
- David Magor – Dyrektor Generalny Institute of Revenues, Rating and Valuation,

- Michael McBrien – Dyrektor Generalny Europejskiej Federacji Nieruchomości,
- Roger Messenger – Przewodniczący TEGoVA,
- Jeremy Moody – Doradca TEGoVA ds. Polityki Wyceny,
- Krzysztof Urbańczyk – Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców,
- Tony Prior – Przewodniczący Komisji ds. REV,
- Sara Stephens – Prezes Amerykańskiego Instytutu Wyceny.

*Na podstawie relacji prasowych i komunikatu PFSRM opracowała MJ*

## **JUBILEUSZOWA KONFERENCJA TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI – 20 LAT WYMIANY DOŚWIADCZEŃ**

Marta Gross oraz mgr inż. Anna Radzewicz

*W dniach 28–30 maja br. w Toruniu odbyła się XX Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości. Zorganizowana została pod patronatem rektora Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu przez Towarzystwo Naukowe Nieruchomości we współpracy z Katedrą Inwestycji i Nieruchomości UMK oraz Katedrą Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego UWM w Olsztynie. Tegoroczna, jubileuszowa konferencja poświęcona została m.in. zagadnieniom związanym z analizami rynku nieruchomości, wyceną i gospodarowaniem nieruchomościami.*

W konferencji wzięło udział 115 osób, w tym zaproszeni członkowie Komitetu Założycielskiego TNN, przedstawiciele Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Krzysztof Urbańczyk – prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz wiceprezydenci Federacji – Barbara Katarzyna Stasiak i Janusz Jasiński, rzeczoznawcy majątkowi, zarządcy nieruchomości, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, pracownicy naukowcy z wielu polskich ośrodków naukowych, w tym z Bydgoszczy, Gdańska, Koszalina, Krakowa, Lublina, Łodzi, Olsztyna, Poznania, Szczecina, Warszawy, Wrocławia czy Torunia. W tym naukowym spotkaniu uczestniczył także prof. Richard Grover z Oxford Brookes University.

Konferencja rozpoczęła się w Hotelu Mercure Helios od prezentacji działalności naukowo-dydaktycznej Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu przez Prorektora UMK i jednocześnie kierownika tej katedry dr hab. Włodzimierza Karaszewskiego,

prof. UMK oraz dr hab. Ewę Siemińską, prof. UMK, pracownika katedry. Głos zabrała również prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek – Prezes Towarzystwa Naukowego Nieruchomości i kierownik Katedry Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego UWM w Olsztynie.

Jak co roku, część naukową konferencji rozpoczęła sesja doktorancka, podczas której doktoranci przedstawili wyniki swoich badań. Poprowadził ją prof. dr hab. inż. Ryszard Żróbek. W tym roku I nagrodę otrzymała mgr inż. Kinga Szopińska z Uniwersytetu Technologiczno-Przyrodniczego w Bydgoszczy za referat pt. „Środowisko akustyczne przestrzeni zurbanizowanej – koncepcja bazy danych GIS systemu SMA”.

Następnie odbyło się VII Walne Zgromadzenie TNN, podczas którego wybrano władze Towarzystwa. Prezes TNN, prof. Sabina Żróbek, przedstawiła szczegółowe sprawozdanie z działalności Zarządu i Rady Programowej. Decyzją Walnego Zgromadzenia Prezesem Towarzystwa ponownie została prof. Sabina Żróbek.





Pierwszy dzień zakończył się *Wieczorem Wspomnień* dotyczącym dwudziestu konferencji naukowych zorganizowanych przez TNN. Kierownicy katedr, których pracownicy podjęli się trudu współorganizacji kolejnych konferencji oraz osoby zaangażowane w działalność towarzystwa otrzymały z rąk pani prezes pamiątkowe statuetki. Wyróżniono również autora największej liczby artykułów opublikowanych, początkowo w materiałach konferencyjnych, a od 2004 roku w „Studiach i Materiałach Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”.



Kolejny dzień rozpoczął się uroczystym otwarciem konferencji w Collegium Jana Pawła II na UMK. W tej części odczytany został list gratulacyjny skierowany na ręce Prezesa Towarzystwa przez ministra Piotra Stycznia.

Sesję panelową dotyczącą wartości rynkowej – jej definicji i interpretacji poprowadziły prof. Ewa Kucharska-Stasiak oraz prof. Sabina Żróbek. Zastosowanie tego rodzaju wartości w procedurze nabywania nieruchomości na cele publiczne przedstawił m.in. prof. Richard Grover z Uniwersytetu w Oxfordzie. Każda część konferencji kończyła się dyskusją, podczas której wymieniano doświadczenia i spostrzeżenia.

I sesję plenarną poprowadzili prof. Józef Czaja oraz prof. Zdzisław Adamczewski. Tematyka dotyczyła analizy rynku nieruchomości. Przedstawiono zagadnienia związane z rynkiem mieszkaniowym wybranych miast Polski z zastosowaniem metod taksonomicznych, weryfikacją statystyczną modeli wyceny nieruchomości, teorią przejść nieciągłych czy modelami dynamicznymi i ratingami rynków nieruchomości.

II sesja plenarna poprowadzona została przez dr hab. Marię Trojanek, prof. AE w Poznaniu oraz dr hab. Ewę Siemińską, prof. UMK. Największe dyskusję wywołało wystąpienie mgr Mirosławy Czaplińskiej z Uniwersytetu Gdańskiego dotyczące sposobu zarządzania i specyfiki wyceny stacji paliw oraz dr Tomasza Adamczyka na temat podejścia kosztowego w modelowaniu wartości.

Ostatniego dnia konferencji odbyły się kolejne dwie sesje plenarne, ponownie w Hotelu Mercure Helios. III sesję plenarną poprowadził dr hab. Radosław Wiśniewski, prof. UWM. Zaprezentowano aktualną tematykę związaną z nowo wprowadzoną ustawą deweloperską. Do dyskusji włączyli się

przedstawiciele środowiska bankowego, którzy zwrócili uwagę na korzyści, ale także na zagrożenia wynikające z zapisów ustawy dla zainteresowanych podmiotów. Ponadto, w tej części, przedstawiono również wyniki wieloaspektowych badań preferencji mieszkaniowych Polaków.

Ostatnią, czwartą sesję plenarną poprowadzili prof. Adam Nalepka oraz dr hab. inż. Piotr Parzych, prof. AGH. W tej części skupiono się na możliwościach wykorzystania danych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w systemie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz wpływie zmian linii brzegowych na konfiguracje granic ewidencyjnych. Wspomniano również o rynku usług zarządzania nieruchomościami w dobie kryzysu gospodarczego.

Wszystkie artykuły, które uzyskały pozytywną ocenę recenzentów zostały opublikowane w kwartalniku „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”. TNN wyda także w najbliższym czasie monografię naukową w języku angielskim poświęconą tematyce interpretacji i niektórym zastosowaniom wartości rynkowej. Publikacje te dostępne są także na stronie [www.tnn.org.pl](http://www.tnn.org.pl).

Na zakończenie XX Krajowej Konferencji Naukowej TNN głos zabrała prof. Sabina Żróbek. Podziękowała wszystkim zebranym za aktywny udział w obradach, a gospodarzom spotkania za wspaniałą atmosferę i interesujący program kulturalno-rozrywkowy. Uczestnicy długo wspominać będą m.in. wizytę w muzeum piernika i okazały jubileuszowy tort serwowany podczas „tanecznego” wieczoru. Kolejna – już XXI Konferencja odbędzie się w dniach 27–29 maja 2013 roku we Wrocławiu. Współorganizacji konferencji podjął się tamtejszy Uniwersytet Przyrodniczy.



O sprawny przebieg konferencji zadbał Komitet Organizacyjny w składzie: dr inż. Mirosław Belej – przewodniczący, dr inż. Małgorzata Krajewska – zastępca przewodniczącego, dr hab. inż. Radosław Wiśniewski, prof. UWM – sekretarz, mgr inż. Marta Gross oraz mgr inż. Anna Radzewicz.

**M. Gross** i **A. Radzewicz** są pracownikami Katedry Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego UWM w Olsztynie.



# JUBILEUSZOWE SPOTKANIE PIERWSZEJ PAŃSTWOWEJ KOMISJI KWALIFIKACYJNEJ Z OKAZJI 20-LECIA JEJ POWOŁANIA

Henryk Jędrzejewski



**Szanowni Państwo!  
Drogie Koleżanki  
i Drodzy Koledzy,  
członkowie pierwszej PKK!  
Dostojni Goście!**

Staję przed Państwem i zabieram głos jako pierwszy Przewodniczący pierwszej Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień zawodowych

w zakresie szacowania nieruchomości, powołanej w 1992 r. przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, do którego kompetencji należały wówczas sprawy gospodarki nieruchomościami. Komisji, której byliśmy członkami. Czynie to z zadumą i wzruszeniem, starając się sięgnąć myślą dwadzieścia lat wstecz do czasów, kiedy wszystko się zaczynało.

Przywołuję z pamięci czasy tworzenia zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”, niezwykle ciekawy początek lat dziewięćdziesiątych, okres przebudowy ustroju gospodarczego w Polsce, gdy nic jeszcze nie było zdecydowane i wszystko mogło się wydarzyć. Czas poszukiwania rozwiązań w nowych warunkach gospodarki rynkowej i tworzenia podstaw funkcjonowania rynku nieruchomości.

Właśnie wtedy, w początkach lat dziewięćdziesiątych, należało udzielić odpowiedzi na pytanie jak ten rynek ma funkcjonować? Czy ma to być rynek ucywilizowany regulacjami prawnymi, obsługiwany przez osoby odpowiedzialne, o wysokich kwalifikacjach zawodowych, czy też rynek „dziki”, na którym każdy może „grasować”, ufny w swoje wyobrażenia o posiadanych umiejętnościach. **Wybrano kierunek działań dla ucywilizowania rynku nieruchomości.** Podjęte wtedy decyzje stymulowały wszystko co nastąpiło w latach następnych, aż do czasów współczesnych.

Wracając myślami do tamtych czasów wspominam grono ekspertów, którzy szukali odpowiedzi na pojawiające się pytania, opracowywali propozycje rozwiązań i oprzyrządowania prawnego, a posiadaną wiedzę w sposób bezinteresowny poświęcili sprawie kształtowania obsługi rynku nieruchomości. Eksperci ci potrafili pracować kolektywnie, a twórcze spory kończyli kompromisami dla dobra sprawy.

Pamiętam o tym oczywiście, że decyzje były podejmowane na wysokim szczeblu ministra, rządu i parlamentu, ale

dla tych gremiów należało uprzednio przygotować propozycje rozwiązań, przekonać o ich słuszności i brać ekspercki udział w ich uchwalaniu.

**Bez megalomanii, ale też i bez fałszywej skromności należy wskazać, że wtedy ekspertami tymi byli, prawie wyłącznie, członkowie pierwszej PKK.**

Pełniąc funkcję dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w MGPIB poszukiwałem w tym czasie osób mających wiedzę i doświadczenie w zakresie obsługi rynku nieruchomości, które wyraziłyby chęć nawiązania współpracy z Ministerstwem i których mógłbym zaproponować ministrowi do formalnego powołania w skład zespołu eksperckiego.

Nie do wszystkich osób od razu dotarłem. Dlatego też pierwsza PKK została powołana w dwóch etapach. W pierwszym powołano 30 osób na mocy Zarządzenia Nr 2 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 10 marca 1992 r. Byli to: Henryk Jędrzejewski, Zbigniew Baranowski, Wacław Baranowski, Zygmunt Bojar, Władysław Brzeski, Marian Borycki, Marek Fabijański, Bogdan Grzechnik, Krzysztof Grzesik, Lech Gutry, Henryk Hajdasz, Andrzej Hopfer, Tadeusz Jankiewicz, Andrzej Kalus, Alojzy Kiziniewicz, Wacław Kłopotniński, Stanisław Konasiuk, Teresa Łaguna, Henryk Mackiewicz, Zdzisław Małecki, Edward Męcha, Bolesław Rusak, Edward Radzewicz, Ryszard Stepan, Andrzej Śliwowski, Tomasz Telega, Janusz Traczyk, Mirosław Żak, Leszek Zajączkowski, Ryszard Żróbek.

W etapie drugim powołano do Komisji dodatkowo 15 osób (na mocy Zarządzenia Nr 2 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 września 1993 r.). Byli to: Zdzisław Biczkowski, Ryszard Cymerman, Henryk Czajkowski, Adam Eljasiewicz, Elżbieta Kasperek, Wojciech Makowiecki, Wacława Lidia Makarczyk, Władysław Pakiet, Mieczysław Prystupa, Józef Racki, Ewa Kucharska-Stasiak, Tadeusz Korzekwa, Roman Szwarz, Zofia Więtkowicz, Sabina Żróbek.

W tamtych czasach – tworzenia zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”, zadania PKK były znacznie szersze niż w późniejszych latach stabilizacji. Komisja sprawdzała kwalifikacje osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, ale także pełniła funkcje eksperckie. Był to, śmiało tak dzisiaj można powiedzieć, Zespół Ekspertów Zawodowych Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Zespół ludzi twórczych, którym wdzięczamy trafne rozwiązania obowiązujące do dziś.



Mam świadomość, że dzisiejsze spotkanie ma charakter w dużej mierze towarzyski i że w takiej konwencji powinny się zamykać wszystkie wystąpienia. Z drugiej jednak strony nie sposób nie odnieść się do zdarzeń z przeszłości, skoro w tych zdarzeniach braliśmy udział przed dwudziestu laty i skoro zaowocowały one dziełem, które w naszych polskich warunkach odegrało znaczącą rolę w dokonującej się przebudowie otaczającej nas rzeczywistości. Dziełem udanym, którym jest powstanie zawodu „rzecznictwo majątkowe”.

Moje wystąpienie podzielę na trzy części: część I – w której przypomnę jak w minionym okresie kształtował się rozwój zawodu „rzecznictwo majątkowe”; część II – w której zawarłem garść wspomnień o naszych wspólnych działaniach zakończonych powołaniem pierwszej PKK i stworzeniem pierwszych przesłanek merytorycznych dla ukształtowania zawodu i część III – w której odniosę się do obecnej sytuacji w zawodzie.

Poprzedzę go jednak wskazaniem na dwie daty z powodu których odbywa się dzisiejsze spotkanie. Daty, które dla nas nie są jeszcze wyłącznie historią – jesteśmy przecież nadal czynni zawodowo – ale które już skłaniają do refleksji nad tym co było, co jest i co będzie.

Jest w nich zgodny z ludzką naturą element przemijania, którego zatrzymać się nie da. Świadczy o tym choćby i to, że nie spotkaliśmy się dzisiaj w pełnym gronie 45 członków pierwszej PKK. Z pięcioma kolegami, co stwierdzam ze smutkiem, nigdy już się nie spotkamy.

Mówiąc o ważnych datach mam nas myśli 10 marca 1992 r. – powołanie przez MGPIB pierwszej PKK i uzupełnienie jej składu w dniu 30 września 1993 r., oraz 8 czerwca 1992 r. – inauguracyjne posiedzenie pierwszej PKK. Te daty wyznaczają jubileusz 20-lecia Komisji.

## **CZĘŚĆ I: ROZWÓJ ZAWODU „RZECZOWNICTWO MAJĄTKOWE”**

### **1. Okres poprzedzający powstanie zawodu (przed 5 grudnia 1990 r.)**

W tym czasie obowiązywały przepisy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w brzmieniu ustalonym w pierwszym tekście jednolitym opublikowanym w 1989 r. oraz przepisy ustawy z dnia 1 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* w brzmieniu aktualnym na 1989 r. Wymieniam akurat te dwie ustawy, gdyż wiążą się z regulacjami prawnymi dotyczącymi wyceny nieruchomości. Zostały zresztą później wykorzystane w tym celu.

Analiza ww. przepisów potwierdza tezę, że w tym okresie z punktu widzenia formalnego zawód „rzecznictwo majątkowe” nie istniał, nawet pod inną nazwą. Nie było też ustalonych formalnie zasad wyceny nieruchomości rozumianych jako postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości.

Obowiązujące wówczas przepisy ustawy o gminach mieszały zresztą pojęcia „cena nieruchomości” i „odszkodowanie za nieruchomość” z pojęciem „wartość nieruchomości”, sytuując zresztą te pojęcia na płaszczyźnie działań urzędowych. Nie istniało oficjalnie pojęcie wartości rynkowej nieruchomości, nie określano jej również w praktyce. Nie istniało oficjalnie pojęcie „wartości odtworzeniowej”. Określano namiastkę tej wartości przy znacznym uproszczeniu i pomieszeniu metodyki, co prowadzi do wniosku, że w dzisiejszym rozumieniu tej kategorii wartości, praktycznie wartości odtworzeniowej również nie określano.

Cenę gruntów lub odszkodowanie za wywłaszczone grunty ustalał terenowy organ administracji państwowej na podstawie zasad określonych dla poszczególnych miejscowości w województwie przez radę narodową stopnia wojewódzkiego. Cenę części składowych gruntów, a w szczególności budynków, lokali lub urządzeń określał ten sam organ stosując zasady kosztowe lub modyfikację tych zasad opartą jednak o koszty.

Sprowadzało się to w praktyce do korzystania z tabel urzędowych będących załącznikiem do uchwał wojewódzkich rad narodowych (grunty) oraz z tabel urzędowych opracowywanych przez firmy ubezpieczeniowe lub instytucje branżowe (części składowe gruntów). Dostępne były również katalogi norm, na podstawie których można było policzyć koszty odtworzenia obiektów, jednak używano ich raczej do kosztorysowania robót niż do wyceny nieruchomości. Co prawda w ustawie pgik, w brzmieniu wówczas obowiązującym, znajdował się zapis mówiący o tym, że geodeci mogą uzyskiwać uprawnienia zawodowe także w zakresie szacowania składnika gruntowego nieruchomości, ale był on martwy, gdyż jak już wskazałem w odniesieniu do składnika gruntowego nieruchomości, czynności te wykonywały wyłącznie terenowe organy administracji państwowej.

Ze względu na powyższe nasuwa się wniosek, że przed 5 grudnia 1990 r. w ogóle nie określano wartości nieruchomości w obecnym rozumieniu tego pojęcia, a więc zawód rzeczoznawcy majątkowego w tym czasie nie istniał. Należy mieć na uwadze, że obowiązujący wówczas stan prawny pochodził jeszcze sprzed zmian ustrojowych w Polsce, a praktyka była determinowana nawykami z lat poprzednich, natomiast potrzeby w zakresie wycen nieruchomości, wynikające z tworzącego się rynku nieruchomości nabierały dopiero rozpędu. **Taki stan zastaliśmy Koleżanki i Koledzy „na wejściu”. A było to wejście zdecydowane.**

Z potrzeby chwili zostały podjęte bardzo energiczne działania w dwóch obszarach:

1. opracowania zasad funkcjonowania zawodu, zdobywania, sprawdzania i doskonalenia kwalifikacji, systemu uprawnień zawodowych oraz sposobów wyceny nieruchomości i przedstawiania ich wyników,
2. wyszukania możliwości prawnych oficjalnego wdrożenia opracowanych zasad.



Podjęcie i finalizowanie działań w obszarze drugim należało z natury rzeczy do Departamentu Gospodarki Nieruchomościami MGPiB, którym wtedy kierowałem.

Ale nie byłoby to w ogóle możliwe bez rozstrzygnięć w obszarze pierwszym, których autorami jesteście Wy – Koleżanki i Koledzy. Zatem to, o czym będę teraz mówił, możecie Państwo śmiało zapisać na swoje konto.

## **2. Okres tworzenia zawodu (5 grudnia 1990 r. – 21 grudnia 1997 r.).**

Przyjęcie tych dat granicznych wiąże się z wejściem w życie podstawowych przepisów prawnych rozpoczynających i zamykających etap sukcesywnego budowania podstaw prawnych funkcjonowania zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”.

5 grudnia 1990 r. weszła w życie duża nowelizacja ustawy o ggiwn. Po tej nowelizacji opublikowany został w 1991 r. drugi jednolity tekst ustawy. Tekst ten należy przyjąć jako początek regulacji prawnych dla naszego zawodu. Przepisy zamieszczone w drugim jednolitym tekście ustawy w ciągu następnych siedmiu lat były modyfikowane i uzupełniane. Zmodyfikowano także w tym okresie lub wydano po raz pierwszy przepisy zawarte w innych aktach prawnych.

Dzień 31 grudnia 1997 r. jest dniem poprzedzającym wejście w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Uchyliła ona wszystkie dotychczasowe przepisy regulujące funkcjonowanie zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” i zasady wycen nieruchomości, przejmując jednak cały dotychczasowy dorobek w tym zakresie do regulacji własnych oraz do regulacji zawartych w przepisach wykonawczych wydanych z jej upoważnienia i rozbudowując go stosownie do potrzeb. Z tych powodów dzień 31 grudnia 1997 r. należy uznać za koniec okresu tworzenia zawodu, a dzień 1 stycznia 1998 r. za początek okresu doskonalenia zawodu.

### **Co zatem się wydarzyło 5 grudnia 1990 r. na skutek nowelizacji ustawy o ggiwn?**

Po raz pierwszy w przepisach prawa (art. 38 ustawy o ggiwn) wyodrębniono pojęcie „wartość nieruchomości” jako pojęcie samoistne o znaczeniu uniwersalnego wskaźnika kierującego działaniem w zakresie ustalania cen, odszkodowań i opłat za nieruchomości. Nie był to wskaźnik oddający w pełni zasady gry rynkowej, ale w tym czasie o wolnej grze na rynku nieruchomości nie można było jeszcze mówić.

W tym przepisie wskazano osoby uprawnione do określania wartości nieruchomości. Osobami tymi byli biegli powołani i wpisani przez wojewodów na specjalnie utworzone listy lub inne osoby posiadające uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości. Na mocy przepisu ustawowego uznano zatem, że wartość nieruchomości powinni określać niezależni specjaliści jeszcze wówczas nie nazywani rzeczoznawcami majątkowymi ani formalnie ani w praktyce dnia codziennego. Regulacja ta nie była jednak wystarczająca nawet w tamtym czasie, gdyż nie ustalono wymogów kwalifikacyjnych obowiązujących tych specjalistów, trybu wpisu na listę wojewódzką, a także trybu uzyskiwania uprawnień zawodowych

w zakresie szacowania nieruchomości oraz organu właściwego do ich nadawania. W przypadku list wojewódzkich sprawy te pozostawiono do uznania wojewodów, gdyż od samego początku listy te były traktowane jako rozwiązanie doraźne. Przetrwały jednakże kilka lat – formalnie do dnia 1 stycznia 1998 r. – praktycznie wojewodowie likwidowali je wcześniej, sukcesywnie, w miarę potrzeb.

Trzeba było natomiast pilnie rozwiązać sprawę regulacji prawnych związanych z nadawaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, nazywanych potocznie uprawnieniami państwowymi. Zakładano od samego początku, że sprawy te będą uregulowane kompleksowo w specjalnie wydanych przepisach ustawowych. Uchwalenie nowej ustawy wymagało jednak czasu – następne lata pokazały, że długiego. Trzeba było zatem pilnie sięgać po przepisy istniejące.

Najbardziej przydatnymi dla doraźnego załatwienia sprawy okazały się ustawa pgik oraz rozporządzenie MGPiB z dnia 28 listopada 1989 r. (rozporządzenie wykonawcze do tej ustawy), które regulowały zasady i tryb nadawania uprawnień zawodowych w zakresie geodezji i kartografii.

Wystarczyło rozszerzyć ten zakres o szacowanie nieruchomości w pełnym znaczeniu tego pojęcia (gruntowych, budynkowych i lokalowych) oraz skorygować nieco tryb nadawania uprawnień. Dokonano tego formalnie w 1991 r. wykorzystując prace legislacyjne nad ustawą o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991–1995 oraz o zmianie niektórych ustaw (w tym ustawy pgik).

Po zmianie ustawy pgik wyłączono problematykę szacowania nieruchomości (gruntów) do odrębnego zakresu i rozszerzono na szacowanie nieruchomości w pełnym znaczeniu tego pojęcia (gruntowych, budynkowych i lokalowych). Określono wymogi kwalifikacyjne wobec osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w tym zakresie, do których należało posiadanie wyższego lub średniego wykształcenia technicznego, ekonomicznego lub prawniczego oraz ukończenie studium podyplomowego lub kursu specjalistycznego w zakresie szacowania nieruchomości. Z przepisów tych wynikały także kompetencje MGPiB do nadawania uprawnień zawodowych, a powołanej przez ministra Komisji Kwalifikacyjnej kompetencje do przeprowadzania postępowania, w celu sprawdzania kwalifikacji osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych. Przesądzono także, że nadanie uprawnień zawodowych stwierdza się świadectwem, natomiast odmowa nadania uprawnień następuje w drodze decyzji administracyjnej.

**W ten sposób uregulowano sprawę doraźnie, ale na tyle skutecznie, że system nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości mógł ruszyć. Następne działania legislacyjne funkcjonowanie tego systemu sukcesywnie poprawiały.**

W roku 1992 na mocy dwóch odrębnych rozporządzeń MGPiB uszczegółowiono przepisy regulujące system nadawania uprawnień zawodowych. W związku z tymi kolejny-



mi zmianami, w Komisji Kwalifikacyjnej wyodrębniono samodzielną podkomisję ds. szacowania nieruchomości wprowadzając w tej podkomisji szczególny tryb postępowania. **Podkomisję tą od tej chwili będę nazywał pierwszą PKK.**

Osoby ubiegające się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, oprócz spełnienia warunków ustawowych, musiały przedstawić trzy prace (obecnie powiedzielibyśmy „operaty szacunkowe”) oraz zdać egzamin ze znajomości przepisów i zasad objętych tym zakresem (i nie był to egzamin testowy). Przepisy dopuszczały również możliwość sprawdzenia kwalifikacji osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych poprzez uznanie dotychczasowej działalności w zakresie szacowania nieruchomości, zamiast przeprowadzenia egzaminu. Jednak w tym trybie szczególnie niewiele osób uzyskało uprawnienia zawodowe – został on zresztą skasowany z dniem 1 stycznia 1998 r.

MGPiB zatwierdził regulamin działania Komisji Kwalifikacyjnej, a w dniu 10 marca 1992 r. powołał pierwszą PKK, a następnie rozszerzył jej skład w dniu 30 września roku następnego. Zawarł również w dniu 25 września 1993 r. porozumienie z prezydentem utworzonej w międzyczasie PFSRM, na mocy którego powierzył Federacji organizowanie postępowań kwalifikacyjnych.

Po zlikwidowaniu z dniem 1 stycznia 1997 r. MGPiB, kompetencje ministra w zakresie działalności zawodowej dotyczącej wyceny nieruchomości przejął nowo utworzony Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Wszystkie działania, które wymieniałem, **podejmowane z udziałem ekspertów z PKK**, doprowadziły do tego, że zaczęło powstawać i sukcesywnie powiększać się środowisko osób prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości. Zaczęto też w tym czasie (po pierwszej Konferencji Rzeczników Majątkowych w Częstochowie) używać nazwy „rzecznictwo majątkowe”. Nazwę tę przyjęły tworzące się stowarzyszenia oraz Federacja Stowarzyszeń, a także wydawnictwa fachowe, w tym kwartalnik „Rzecznictwo Majątkowe”. Jednak z formalnym usankcjonowaniem tej nazwy trzeba było poczekać do dnia 1 stycznia 1998 r.

Chciałbym jeszcze wskazać na trzy bardzo istotne zdarzenia, które również miały wpływ na kształtowanie się zawodu „rzecznictwo majątkowe”. Do tych zdarzeń zaliczam:

- sukcesywne powstawanie stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych oraz utworzenie przez te Stowarzyszenia w 1993 roku Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych,
- podjęcie przez niektóre wyższe uczelnie profesjonalnego kształcenia rzeczoznawców majątkowych na studiach podyplomowych,
- organizowanie przez stowarzyszenia i ich Federację dorocznych krajowych Konferencji rzeczoznawców majątkowych, począwszy od pierwszej konferencji (rok 1992) do XX Konferencji (rok 2011).

**Reasumując, trzeba wskazać, że w latach 1990–1997 powstało środowisko zawodowe, uregulowania prawne, organizacje zawodowe, kształcenie, wydawnictwa i konferencje, a więc niewątpliwie utworzony został zawód „rzecznictwo majątkowe”, pomimo że nazwa ta nie została jeszcze prawnie usankcjonowana.**

Każdy zawód regulowany, oprócz umocowania prawnego, powinien mieć także formalnie ustalone zasady działania. W przypadku zawodu „rzecznictwo majątkowe” dotyczy to zasad określania wartości nieruchomości. W tym zakresie eksperci z PKK posiadają również znaczący dorobek. To dzięki ich wiedzy i podjętym działaniom przeszliśmy od stanu zerowego do stanu, który na potrzeby lat dziewięćdziesiątych można uznać za zadowalający.

Sprawa rozpoczęła się od nowelizacji ustawy o ggiwn w dniu 5 grudnia 1990 r. Ustalono formalnie przy nowelizacji ustawy pewne zasady wyceny nieruchomości (zawarte w art. 38), ale miały one charakter szacunkowy, a ponadto nakazywały działania nie przystające do gospodarki rynkowej. Co prawda, w stosunku do określania wartości gruntów wskazano na potrzebę uwzględniania niektórych czynników o charakterze rynkowym, ale zapisy były tak ogólne, że trudno je zaliczyć do zasad wyceny nieruchomości.

Odnosnie określania wartości budynków, lokali i innych urządzeń przepisy nakazywały oparcie ich wartości tylko na kosztach odtworzenia pomniejszonych o stopień zużycia i wartości materiałów porozbiórkowych. Zaprzeczało to zasadom rynkowym i w dłuższym czasie nie mogło funkcjonować. W roku 1991 nadarzyła się okazja zmiany tego zapisu zamieszczonego w art. 38 ustawy o ggiwn, po której dopuszczono zasady rynkowe także przy określaniu wartości budynków, lokali i innych urządzeń, ale zasad tych nie sprecyzowano.

W oczekiwaniu na kolejną okazję legislacyjną MGPiB wydało 24 września 1994 r. „Tymczasowe zasady wyceny nieruchomości”, zwane potocznie „Ukrainką” z uwagi na kolory okładki. Dokument ten z punktu widzenia merytorycznego należy ocenić wysoko. Wprowadził on bowiem po raz pierwszy systematykę i kwalifikację wycen nieruchomości, ustalił sposoby stosowania podejść, metod i technik wyceny, sklasyfikował rodzaje wartości oraz ustalił, że wynik wyceny będzie przedstawiony w formie raportu z wyceny. Z punktu widzenia formalnego dokument ten nie posiadał mocy przepisu prawnego, można go zaliczyć do wytycznych właściwego branżowo ministerstwa. Odegrał bardzo pożyteczną rolę przy porządkowaniu spraw związanych z wykonywaniem wycen nieruchomości. **Tymczasowe zasady wyceny nieruchomości to również jest dorobek ekspertów z pierwszej PKK.**

W 1994 r., na skutek kolejnej nowelizacji ustawy o ggiwn, wprowadzono delegację ustawową upoważniającą MGPiB do określenia w drodze zarządzenia szczegółowych zasad określania wartości nieruchomości. Minister wydał w dniu 1 marca 1995 r. zarządzenie w sprawie szczegółowych zasad



ustalania wartości nieruchomości, zamieszczając w jego treści postanowienia merytoryczne z tymczasowych zasad z tą zmianą, że wynik wyceny będzie przedstawiany w operacie szacunkowym, a nie w raporcie z wyceny. Dokument ten w warstwie merytorycznej przetrwał do dziś, chociaż podniesiono jego rangę do rozporządzenia Rady Ministrów i rozbudowano treść.

W 1995 r. ukazują się pierwsze standardy zawodowe wydane przez PFSRM. Uzupełniały one zasady wyceny nieruchomości określone w ww. zarządzeniu ministra. Stanowiły trzeci poziom regulacji dotyczących zasad wyceny nieruchomości (ustawa, zarządzenie, standardy). Zostały one jednak w późniejszym czasie uchylone przez Federację z uwagi na zamiar wydania nowych standardów, co wydaje się z perspektywy czasu jednak działaniem przedwczesnym.

**Oceniając okres tworzenia zawodu „rzecznawstwo majątkowe” (5.12.1990 r. – 31.12.1997 r.) należy stwierdzić, że charakteryzował się on zdobywaniem doświadczeń, brakiem wystarczających regulacji prawnych których tworzenie przebiegało się z trudem przez procesy legislacyjne, dużym zaangażowaniem osób – członków PKK biorących udział w tworzeniu podstaw do powstania tego zawodu, stałym wzrostem popytu na usługi rzeczoznawców majątkowych, sukcesywnym wzrostem liczby specjalistów zajmujących się szacowaniem nieruchomości, rozwojem dydaktyki i fachowych opracowań autorskich oraz organizowaniem się środowiska w stowarzyszeniach i PFSRM.**

### **3. Okres doskonalenia zawodu (od 1 stycznia 1998 r.)**

Okres doskonalenia podstaw prawnych dla funkcjonowania zawodu „rzecznawstwo majątkowe” zaczyna się od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ustawa ta, jak już wspomniałem, uchylili wszystkie dotychczasowe przepisy regulujące funkcjonowanie zawodu rzeczoznawstwo majątkowe. Nie powstała jednak żadna luka prawna, a wręcz przeciwnie, na skutek przejścia przez tą ustawę oraz jej przepisy wykonawcze całego dotychczasowego dorobku legislacyjnego dotyczącego funkcjonowania zawodu „rzecznawstwo majątkowe”, a także rozbudowania przepisów regulujących tą problematykę, powstały wreszcie solidne podstawy prawne dla funkcjonowania zawodu.

Ustawa ta była tworzona i jej legislacja prowadzona już w innych uwarunkowaniach. Można było wykorzystać dotychczasowe zasady sprawdzone w praktyce, uzupełnić braki systemowe, wprowadzić oficjalnie nazewnictwo używane dotychczas nieformalnie oraz oprzeć się na szerokim gronie ekspertów, także instytucjonalnych.

Chcę w tym miejscu wskazać na bardzo duży wkład w ukształtowanie merytoryczne ustawy o gospodarce nieruchomościami pani prof. Stanisławy Kalus, która jako ekspert sejmowy zaangażowała swoją wiedzę i doświadczenie prawnicze w prace nad ustawą.

Muszę jednak podkreślić, że trzon tej ustawy opiera się **na dorobku merytorycznym ekspertów z pierwszej PKK.**

Obecnie obowiązujące regulacje prawne dotyczące funkcjonowania zawodu „rzecznawstwo majątkowe” są unikalne w Europie, a także w krajach pozaeuropejskich. Wyrażane są opinie, że właściwie nigdzie poza Polską zawód „rzecznawstwo majątkowe” nie posiada tak solidnych podstaw prawnych, zarówno co do skodyfikowania zasad formalnych jego funkcjonowania jak i zasad wyceny nieruchomości. Nie wszystkim to się podoba (głównie tym, którzy nic nie wnieśli w tworzenie zawodu).

**Ale my wiemy jak wielki wysiłek intelektualny musiał zostać zaangażowany dla doprowadzenia sprawy do stanu obecnego. Wysiłku tego nie wolno zmarnować dla przejściowych kapryśków nieodpowiedzialnych osób.**

Szczegółowe omówienie regulacji prawnych dotyczących funkcjonowania zawodu „rzecznawstwo majątkowe” i zasad wyceny nieruchomości wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisów wykonawczych do tej ustawy nie mieści się we wspomnieniowej konwencji naszego spotkania. Poza tym sprawy te, jako aktualnie obowiązujące, są doskonale znane uczestnikom spotkania – członkom pierwszej PKK.

Chcę przypomnieć kilka zdarzeń z działań w minionym okresie, a w konwencji smutku i z troską wskazać na negatywne zjawiska, które obecnie dotyczą nasz zawód.

**Chcę jednak z całą mocą podkreślić, że to co osiągnęliśmy w zawodzie „rzecznawstwo majątkowe” w znacznym stopniu zawdzięczamy również tragicznie zmarłej pani minister Barbarze Blidzie, która zaangażowała cały swój autorytet członka rządu i parlamentarzysty w uchwalenie ustawy o gospodarce nieruchomościami i pomimo rozlicznych przeszkód doprowadziła sprawę do szczęśliwego finału. Ciągle nie mogę przeboleć Jej tragicznej śmierci w wyniku fałszywych oskarżeń. Pozostanie na zawsze w mojej pamięci, a byłbym szczęśliwy gdyby pozostała również w pamięci środowiska rzeczoznawców majątkowych.**

## **CZĘŚĆ II: WSPOMNIENIA O WSPÓLNYCH DZIAŁANIACH**

Koleżanki i Koledzy! Sięgnijmy pamięcią do lat dziewięćdziesiątych. Jest styczeń 1992 r. Z inicjatywy MGPIB odbywa się w Warszawie – Miedzeszynie (11–12 stycznia) spotkanie Grupy Inicjatywnej, jak zostaliśmy wówczas nazwani. Przewodniczyłem tej naradzie. Grupę naszą tworzyło 19 osób, które wcześniej otrzymały od MGPIB propozycje uczestniczenia w pracach planowanej do powołania pierwszej PKK i propozycje te przyjęły (nie wymieniam nazwisk, aby nie różnicować członków pierwszej PKK w zależności od terminu ich powołania do komisji). Celem narady było omówienie problemów związanych z nadawaniem przez MGPIB upraw-



nień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz z powołaniem i uruchomieniem działalności pierwszej PKK. Narada była prowadzona na posiedzeniu plenarnym i w grupach tematycznych. W trakcie narady dokonano ustaleń w następujących sprawach:

- specjalizacje w uprawnieniach zawodowych,
- kryteria uzyskiwania uprawnień zawodowych,
- tryb postępowania kwalifikacyjnego,
- organizacja posiedzeń Komisji Kwalifikacyjnej,
- szkolenie kadr,
- propozycje różne.

Wspominam atmosferę narady – ten entuzjazm i bezinteresowność, koleżeńskość i solidna praca, każdy przekazywał wiedzę którą posiadał, dochodziliśmy do ustaleń „w ogniu” dyskusji. Tym cechowała się zresztą nadal praca członków pierwszej PKK w latach następnych, gdyż rozwiązywanie problemów nie zakończyło się na jednej naradzie – była to praca ciągła.

Nadszedł luty 1992 r. Z inicjatywy MGPiB zorganizowano kolejną naradę w Olsztynie i Olsztynku (w dniach 7–9 lutego 1992 r.), której również przewodniczyłem. Obrady odbywały się w ART (obecnie Uniwersytet Warmińsko-Mazurski). Gościł nas wtedy prof. Andrzej Hopfer, trzykrotny rektor tej uczelni wraz z grupą pracowników naukowych, którymi kierował. Zakwaterowani byliśmy w Zajeździe Mazurskim w Olsztynku. W naradzie uczestniczyły wszystkie osoby, które brały udział w poprzedniej naradzie w Warszawie – Miedzeszynie oraz pięć nowych osób które w międzyczasie otrzymały propozycje od MGPiB uczestniczenia w pracach pierwszej PKK i propozycje te przyjęły. Łącznie było 24 osób. Celem narady było opracowanie dalszych propozycji rozwiązań związanych z utworzeniem zawodu „rzecznawstwo majątkowe”. Pracowaliśmy również na posiedzeniach plenarnych oraz w grupach tematycznych.

Na naradzie dokonano ustaleń w następujących sprawach:

- zakres tematyczny postępowania kwalifikacyjnego,
- pytania i praktyczne przykłady do rozwiązania na egzaminach,
- wykaz przepisów prawnych obowiązujących na egzaminach,
- regulamin Komisji Kwalifikacyjnej,
- finansowanie działalności Komisji Kwalifikacyjnej,
- programy nauczania,
- instrukcja – zasady wyceny nieruchomości,
- udostępnianie informacji osobom zainteresowanym,
- organizacje zawodowe.

Atmosfera narady była podobna jak w Warszawie – Miedzeszynie.

Wreszcie nadszedł dzień 10 marca 1992 r., gdy MGPiB powołał oficjalnie zarządzeniem Nr 2 pierwszą PKK w składzie 30 osób, a następnie dzień 30 września 1993 r. w którym Minister poszerzył skład PKK do 45 osób (również zarządzeniem Nr 2). Od dnia 8 czerwca 1992 r, kiedy to odbyło się

pierwsze posiedzenie pierwszej PKK, przez następne lata, komisja spotykała się już systematycznie na posiedzeniach plenarnych, na których opracowywano dalsze propozycje do doskonalenia przepisów prawa i zasad funkcjonowania zawodu oraz uzupełniano bazę pytań egzaminacyjnych oraz na posiedzeniach związanych z przeprowadzaniem postępowań kwalifikacyjnych.

**W związku z powyższym należy wyraźnie wskazać, że poprzez pracę na posiedzeniach plenarnych komisji wszyscy członkowie pierwszej PKK w liczbie 45 osób wnieśli ogromny i niepodważalny wkład w tworzenie podstaw dla powstania zawodu „rzecznawstwo majątkowe”.**

Na zakończenie wspomnień jeszcze jedna refleksja o charakterze ogólnym. W tamtych latach pierwsza PKK była w zasadzie jedynym fachowym gronem osób, na których mógł się opierać MGPiB podejmując oficjalne działania (także legislacyjne) dla tworzenia zasad i podstaw prawnych funkcjonowania zawodu „rzecznawstwo majątkowe”. Pierwsza PKK w składzie 45 pionierów zawodu, których wymieniałem imiennie na początku mojego wystąpienia, udoskonaliała i rozwijała pierwsze opracowania, które powstały w wyniku dwóch narad poprzedzających powołanie Komisji. Trzeba pamiętać, że w tym czasie dopiero tworzyły się pierwsze stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, nie było jeszcze PFSRM, nieliczne wyższe uczelnie dopiero zaczęły się zajmować tym tematem, nie było także w szerszym zakresie opracowań autorskich. Warto o tym przypomnieć „reformatorom”, którzy obecnie próbują dezawuować dokonania ostatnich 20 lat.

### **CZĘŚĆ III: OBECNA SYTUACJA**

Jest mi bardzo niezręcznie na tym spotkaniu Jubileuszowym wskazywać na negatywne zjawiska jakie pojawiły się w naszym zawodzie. Wolałbym poprzestać na sprawach pozytywnych, o których do tej pory mówiłem. Czy jednak mam prawo milczeć w sytuacji nasilających się zagrożeń dla funkcjonowania zawodu? Przecież występuję przed gremium, którego opinia liczy się w środowisku rzeczoznawców majątkowych, posiadającym znaczne możliwości oddziaływania na środowisko. Dlatego milczeć nie będę. Postaram się jednak zachować umiar w ocenie tych zjawisk.

#### **Do negatywnych zjawisk zaliczam:**

1. Wygaśnięcie entuzjazmu i bezinteresownego zaangażowania się w szerszym zakresie w sprawy związane z funkcjonowaniem zawodu. Jest to zapewne objaw naturalny w czasach stabilizacji działalności zawodowej, ale przydałoby się trochę tego entuzjazmu i zaangażowania, szczególnie wśród młodszych przedstawicieli zawodu.
2. Zamieszanie organizacyjne w środowisku polegające na podejmowaniu prób tworzenia nowych struktur organizacyjnych, co gorsze separujących się od siebie, a cza-



sem robiących sobie „na złość”. Oceniam to zjawisko jako bardzo niepożądane, ale ważne moim zdaniem byłoby przeanalizowanie jego przyczyn.

3. **Deregulacja zawodu.** W środowisku rzeczoznawców majątkowych od jakiegoś czasu głoszone są hasła o potrzebie deregulacji zawodu. Hasła te nie są głoszone powszechnie ale jednak są. Na ogół głoszą je osoby, które nie dla utworzenia zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” nie uczyniły (przyszły na gotowe). Zwracałem uwagę w kilku oficjalnych wystąpieniach (także w kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy) na negatywne skutki głoszenia takich haseł. No i stało się. Rząd podjął inicjatywę deregulacji zawodów. Ominęła ona co prawda (na razie) „rzeczoznawstwo majątkowe”, ale na jak długo? Dotknęła natomiast nasze koleżanki i kolegów pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości.

Dotknęła środowiska, które deregulacji swoich zawodów nie chcą. **Mój największy szacunek budzi determinacja i zaangażowanie z jakim bronią regulacji prawnych zawodu.** Setki pism i protestów kierowanych do Rządu i Parlamentu, spotkania w Klubach Poselskich, manifestacja uliczna, uzyskanie poparcia europejskich i światowych organizacji nieruchomościowych, w tych formach się bronią. Jaki będzie skutek – nie wiadomo. Czy środowisko rzeczoznawców majątkowych podjęłoby taką walkę, gdyby zaszła potrzeba? Wolę myśleć, że tak. Póki co proponuję nie prowokować losu i zaniechać działań destrukcyjnych.

4. Bardzo bolesną i pilną do rozwiązania jest sprawa oceny operatów szacunkowych. Co prawda art. 157 u o gn wskazuje organizacje zawodowe jako **jedynie** uprawnione do oceny merytorycznej operatów szacunkowych, ale praktyka poszła w kierunku, który wypaczył intencje autorów tego przepisu. Wskażę tu na takie negatywne zjawiska, jak:
- nadmiernie wysokie koszty oceny operatów przekraczające często koszt ich sporządzenia (nieraz wielokrotnie),
  - niezdrowa konkurencja przy ocenie operatów szacunkowych pomiędzy poszczególnymi stowarzyszeniami, przybierająca nieraz charakter wzajemnych złośliwości,
  - brak instytucji odwoławczej od werdyktu stowarzyszenia,
  - forma mediacji przy ocenie operatów szacunkowych – naganna jeżeli mediacje jako sposób określenia wartości nieruchomości dotyczą znacznych rozbieżności w wycenach,
  - pomijanie stowarzyszeń przy ocenie operatów szacunkowych i żądanie ich oceny przez KOZ (nieodpłatnie),
  - wkraczanie w merytoryczną ocenę operatów szacunkowych przez organy administracji publicznej, SKO i sądy administracyjne rzekomo z upoważnienia wynikającego z art. 80 KPA,
  - masowe wykonywanie kontrwycen,
  - odpłatne przygotowywanie (nieraz za duże pieniądze)

przez rzeczoznawców majątkowych, fachowych negatywnych opinii o operatach szacunkowych wykonanych przez ich koleżanki i kolegów, na zlecenie różnych podmiotów, które mają interes w dyskwalifikacji tych operatów. Jest to zjawisko w mojej ocenie szczególnie naganne, gdyż w przypadku masowości prowadzi do samounicestwienia środowiska.

5. **Sprawa standardów zawodowych.** Dokuczliwy jest brak standardów (stare uchylono – nowych brak). Jest podstawa prawna do ich uchwalenia. Ciągłe jednak dyskusyjna jest treść standardów i ich forma. Dyskusyjna również, moim zdaniem, jest koncepcja uchwalenia przez PFSRM jednego kierunkowego standardu uzgodnionego z MTBiGM (czyli oficjalnie obowiązującego) oraz wydania przez Federację tzw. powszechnych zasad wyceny nieruchomości, które przecież (i to trzeba wyraźnie powiedzieć) będą miały moc literatury fachowej. W każdym razie sprawę trzeba pilnie zakończyć.

Koleżanki i Koledzy!

Patrząc na negatywne (pozornie nowatorskie) zjawiska w środowisku rzeczoznawców majątkowych okiem budowniczych obserwujących próby rozbiórki budowlanej przez Nas wzniesionej, nachodzi mnie refleksja: **Czy powstanie nowa lepsza budowla, czy pozostanie pusty plac czy może tylko sterta gruzu?**

Na zakończenie wystąpienia chcę w imieniu nas wszystkich podziękować panu ministrowi Piotrowi Styczniowi za nadesłany list gratulacyjny, a także pani Małgorzacie Kutyle, dyrektorowi Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w MTBiGM i panu Grzegorzowi Majcherczykowi, wicedyrektorowi tego departamentu za zaszczylenie nas swoją obecnością i za ciepłe słowa skierowane pod naszym adresem.

Dziękuję panu Krzysztofowi Urbańczykowi, Prezydentowi PFSRM, panu Andrzejowi Kalusowi, Prezydentowi ŚSRM oraz panu Mieczysławowi Prystupie, Prezydentowi WSRM za sponsorowanie spotkania i udział w obchodach Jubileuszu 20-lecia pierwszej PKK.

Za sponsorowanie spotkania dziękuję także firmom: **IDM**, „Taksator s.c.” i **RAFAEL**. Szczególnie serdecznie dziękuję kolegom Waławowi Baranowskiemu i Henrykowi Hajdaszowi za podjęcie inicjatywy i zorganizowanie spotkania z okazji naszego jubileuszu. Podjęli wysiłek intelektualny dla ustalenia programu spotkania, przygotowania niezbędnych wydawnictw i przekonania nas do uczestnictwa w tym ważnym wydarzeniu oraz wysiłek logistyczny dla jego zorganizowania i oprawy

**Wacku i Heniu serdecznie Wam dziękujemy!**

Tekst wystąpienia pierwszego przewodniczącego pierwszej PKK na uroczystości jej dwudziestolecia w dniu 18 maja w Częstochowie.





# OBSŁUGA KASY FISKALNEJ

Ewa Wojciul

Rzecz szła o niewielką prywatną działkę w środku miasta. Pas gruntu łączył dwie ulice i idealnie nadawał się na przeciągnięcie mediów. Ze strony miasta o spotkanie poprosił burmistrz i radca prawny. Po drugiej stronie stołu zasiadło sześciu współwłaścicieli i prawnik o głośnym nazwisku. Prawdę mówiąc nazwisko wydawało się nawet zbyt słynne jak na skalę problemu. Ale właściciele widać woleli podejść do sprawy poważnie.

Spotkanie miało być ostatnim z dłuższych rokowań i skończyć się uzgodnieniem terminu podpisania aktu notarialnego. Zaproponowano przyzwoitą cenę nabycia, cena przez drugą stronę została także uznana za przyzwoitą. Wtedy zabrał głos prawnik o głośnym nazwisku:

– Na państwa miejscu nigdy bym takiej umowy nie podpisywał.

– Ależ proponujemy cenę w wysokości wartości rynkowej gruntu – zaoponował burmistrz.

– Tyle że podpisując akt notarialny moi klienci bezpourotnie tracą prawo do pozostałych, bardzo istotnych roszczeń.

– Przecież ta sprawa nie ma związku z żadną inną.

– Cóż, rozumiem, że pan burmistrz musi przemawiać w interesie miasta i taki jest jego obowiązek. Ja jednak reprezentuję obecną tu rodzinę. I moim z kolei obowiązkiem jest dopilnować, aby nie straciła szansy na wielokrotnie wyższe odszkodowanie za inne grunty przez podpisanie umowy sprzedaży.

– W żadnym wypadku ta sprawa...

– Przepraszam pana bardzo, panie burmistrzu, ale państwo są moimi klientami i do nich się teraz zwracam, a nie do pana. Proszę nie ograniczać uprawnień państwa do korzystania z usług zatrudnionego przez nich prawnika. Ja nie troszczę się o korzystną umowę dla miasta. Zależy mi tylko i wyłącznie na dobru moich klientów i muszę teraz z nimi porozmawiać. A pana proszę o nieutrudnianie nam rozeznania sprawy. Czy to prawda, że

państwa rodzina została wywłaszczona ze znacznego arealu w centrum miasta?

Senior rodziny popatrzył zaskoczony na swoje rodzeństwo, potem na pana prawnika i potwierdził, że przed około czterdziestu laty na gruncie należącym poprzednio do jego rodziny pobudowano wielkie osiedle z dziesięciopiętrowymi blokami.

– Czy tamto odszkodowanie uznają państwo za wystarczające?

– Ależ skądże znowu, nasz ojciec dostał za działki dużo mniej, niż ten grunt był wart. Takie były wtedy czasy.

– Otóż to! Jaki był obszar tamtych działek?

Rodzina popatrzyła na siebie niepewnie.

– Trzeba sprawdzić w dokumentach. Może osiemnaście hektarów, może dwadzieścia.

– O właśnie. Rozumieją państwo, o jaką stawkę w rzeczywistości gra miasto przeciwko wam?

– Zaraz, zaraz, proszę pana, przecież tamta sprawa jest od dawna zamknięta. Nastąpiło wywłaszczenie, odebrano odszkodowanie, powstało osiedle zgodnie z celem wywłaszczenia, co oznacza...

– Ja bardzo pana przepraszam, panie burmistrzu. Ja rozumiem, że pan musi bronić interesu miasta. Ale ja mam obowiązek uświadomić moim klientom ich prawa i pan nie może mi przeszkadzać. To na ich rzecz muszę działać, a nie ułatwiać miastu dopinanie budżetu. Otóż – tu pan prawnik zwrócił się do swoich klientów z odpowiednim naciskiem

– proszę, niech państwo to sami przeliczą. Nie muszą mi państwo wierzyć na słowo, ale cyfry pozostają cyframi. Ja tylko zapewniam państwa, że jeśli podpiszecie tę umowę, zamkniecie mi drogę do ubiegania się o godziwe odszkodowanie za tamten grunt. Proponuję wstępną kalkulację. Ile metrów kwadratowych zawiera jeden hektar?

– No, chyba dziesięć tysięcy – odparł jeden z klientów.

– Ma pan rację. Przyjmijmy dla ostrożności, że wywłaszczono tylko pięć-

naście hektarów. To ile to będzie metrów kwadratowych?

– Piętnaście... nie, sto pięćdziesiąt tysięcy.

– Teraz założmy, że – znowu ostrożnie licząc – wywalczę dla państwa odszkodowanie tylko w wysokości 500 złotych za metr kwadratowy. Powtarzam – tylko pięćset, a więc jak na rynek lokalny niewiele. Czy ktoś z państwa uzna, że taka cena za grunt pod budownictwo wielorodzinne jest nierealna i ja państwa karmię mrzonkami?

Klienci poruszyli się niespokojnie, spojrzeli po sobie. Faktycznie, nie była to cena wygórowana.

– No więc pomóżmy sobie tylko te sto pięćdziesiąt tysięcy przez tylko te pięćset złotych, aby kalkulować realnie. Może ktoś z państwa wykonał już to działanie?

Po stronie współwłaścicieli rozpoczął się ruch, wyciąganie telefonów z kalkulatorkami i wstukiwanie cyferek. Gdy w pierwszym ekranie ukazał się wynik, wszelkie dalsze pertraktacje nie miały sensu. W oczach klientów pana prawnika zamigotały niezliczone zera jak w pracującej na pełnych obrotach kasie fiskalnej. Rosnące gwałtownie miliony przesłoniły śmieszoną i nieistotną sumę dwustu tysięcy za negocjowaną działeczkę. Rodzina dobitnie i solidarnie oświadczyła, że uznaje spotkanie za skończone. Wszelkie ich dalsze zamiary i decyzje przekazać miał miastu obecny tu prawnik w późniejszym terminie.

Następne spotkanie w sprawie tej samej działki odbyło się trzy lata później. Ze strony miasta o spotkanie poprosił burmistrz i radca prawny. Po drugiej stronie stołu zasiadło sześciu współwłaścicieli bez prawnika o głośnym nazwisku. Ustalono cenę za działkę w wysokości jej wartości rynkowej równej dwieście tysięcy złotych. Dwa dni później podpisano akt notarialny. Po złożeniu podpisów burmistrz podszedł do seniora rodu i spytał:

– Proszę mi tak prywatnie powiedzieć, ile państwa kosztował pan X?

Mężczyzna spojrział poważnie i odrzekł z naciskiem:



– Panie burmistrzu, bardzo pana proszę, niech mnie pan o to nigdy nie pyta.

– Ale przecież chyba wiedzieli państwo, że ....?

– Niech pan nic więcej nie mówi. Ja prawdę mówiąc nie wierzyłem w ten pomysł. Ale jak rodzina usłyszy zniechęca, że może dostać praktycznie za nic 75 milionów, to kto weźmie na siebie odpowiedzialność za zmarnowanie takiej szansy?

Niedawno zadzwonił do mnie jeden z moich znajomych. Przyznano mu odszkodowanie za wywłaszczony fragment jego posesji. Ma dom na dużej działce, najdalszy skraj działki zabrano na cel publiczny, odszkodowanie uznał za adekwatne. Kilka dni po otrzymaniu decyzji miał telefon od nieznanego mu prawnika. Prawniki ten zaferował pomoc prawną w uzyskaniu odszkodowania.

– Ja już otrzymałem decyzję o odszkodowaniu. Już nawet się na nie zgodziłem.

– Rozumiem, ale nie widzę powodu, aby miał się pan pozbawiać drugiego należnego odszkodowania.

– Za co? Zabierają mi tylko ten jeden kawałek.

– Proponuję wywalczenie dla pana odszkodowania za utratę wartości pozostałej części nieruchomości. Zapoznałem się z pana przypadkiem i uznaję, że poniósł pan stratę z tego względu w wysokości co najmniej dwóch milionów złotych.

– Może to jakaś pomyłka? Całe odszkodowanie to osiemdziesiąt tysięcy złotych.

– Bo nie wzięli pod uwagę tych względów, które ja wyszczególnię. Proszę pomyśleć i sprawdzić, prowadzę w tej chwili kilkanaście spraw o odszkodowania i odnoszę wyłącznie sukcesy.

Znajomy stwierdził, że sprawdził i istotnie, wszyscy klienci prawnika uzyskali odszkodowania. Ja znałam sprawę także od drugiej strony. Odszkodowania miały wysokość dokładnie taką, jak wymieniona w decyzji i obecność (lub brak) prawnika nie miały żadnego znaczenia. Ani jednego roszczenia dodatkowego nie uznano. Ale

moje perswazje bladły i nikły, zanim dotarły do adresata. Topniały bez śladu w blasku sześciu zer.

– Dwa miliony – rozumiesz? Dwa miliony. I żebyś wiedziała, jakie kapitalne argumenty podaje. Wszystko ma ręce i nogi. Zresztą brat by mi nie darował, gdybym odpuścił.

Rozumiałam to i sama odpuściłam sobie dalsze argumentowanie. Nie widziałam rozmówcy, ale wiedziałam, że w jego oczach migoczą przelatujące cyferki.

Budowa hipermarketu powoduje często wiele emocji. Teraz może mniej niż przed laty. Ale jakieś osiem lat temu

sklep wielkopowierzchniowy był bardzo bulwersujący. Gdy jeden z nich miał powstać, zawiązał się wśród mieszkańców sąsiedniego osiedla komitet protestacyjny. Wtedy inwestor zaprosił przedstawicieli komitetu i zaproponował właścicielom posesji po kilkudziesięciu tysięcy złotych z racji ewentualnych uciążliwości – w zamian za zaprzestanie protestów. Większość odszkodowania przyjęła. Reszta wynajęła prawnika.

Ten stwierdził, że kilkadziesiąt tysięcy to

śmieszna kwota, że sklep ma obowiązek wykupić całe nieruchomości po podwyższonej cenie (z racji szczególnych okoliczności), a uzyskana suma będzie odpowiadała wartości domów o dwukrotnie większej powierzchni w spokojnej i zielonej okolicy.

Klienci pana prawnika współczując naiwnym sąsiadom, którzy poszli na ugodę założyli sprawę sądową, a właściwie liczne sprawy. Wszystkie trwają od ośmiu lat. W tym czasie sklep powstał, a potem został sprzedany zupełnie innemu podmiotowi, który ani nie poczuwa się do wypłaty jakichkolwiek odszkodowań, ani nie ma motywacji do ponownej ugody. Obiekt przecież

jest, działa, protesty nic mu nie przeszkadzają. A protestujący – przecząc sami sobie – nawet robią w nim zakupy. W tle zaś odbywają się kolejne rozprawy o kilkumilionowe odszkodowania.

Duża ilość zer działa oślepiając także wtedy, gdy jest na minusie.

Władze miasta po bezowocnych przetargach negocjowały sprzedaż bardzo dużej działki przeznaczonej pod usługi. Ewentualny nabywca zachwycony lokalizacją wynajął dużą, poważną firmę prawniczą do zbadania sprawy. Firma była kompetentna, rzetelna i pełna dobrej woli. Przyłożyła się do pracy. Jej efekt przedstawiła w postaci kilkusetstronicowego opracowania. Zawierało ono analizę każdego ewentualnego niebezpieczeństwa inwestycji, rozpatrywało każdy możliwy niekorzystny zbieg okoliczności, wszelkie potencjalne utrudnienia i komplikacje. Wszystkie możliwe straty zsumowane utworzyły kwotę przekraczającą war-

tość gruntu. Nabywca wycofał się co rychlej z transakcji, z czego ochoczo skorzystał inny inwestor.

Ów ostrożny niedoszły nabywca po roku zjawił się, aby negocjować nabycie innej działki. Z tymi samymi doradcami. Tym razem władze miasta poprosiły go o chwilę rozmowy w cztery oczy.

– Pana następcę wybudował już i uruchomił swoją fabryczkę. Nic złego się nie stało. Ja rozumiem, że oni wtedy wykonali niezwykle rzetelną pracę, ale czy pan jest pewien, że dobrze na tym wyszedł?

Tym razem sprzedaż przebiegła bez problemów i podpisano akt notarialny.

Zanim ktokolwiek uzna, że nie lubię prawników, dodam, że wśród najbliższych przyjaciół i znajomych mam ich czworo. Jeden jest wziętym tłumaczem, inny radcą prawnym znanym z procesowego temperamentu i skuteczności, kolejna moja przyjaciółka jest dyrektorem warszawskiego oddziału poważnej instytucji, a inna sędzią rodzinnym. Żadne nie wywołało nigdy wspomnianego okulistycznego zjawiska. Cenię ich i szanuję.





# OBRADOWAŁA RADA KRAJOWA

Ewa Gronkiewicz

**Czerwcowe posiedzenie Krajowej Rady Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych odbyło się w dniach 4–5 czerwca w centrum szkoleniowym w Wawrze (dzielnica Warszawy).**

Protokół z poprzedniej Rady został przyjęty bez zmian.

Była to ostatnia rada przed lipcowymi wyborami nowych władz federacji. Temat wyborów przewijał się więc niemal przez całe obrady. Rada Krajowa przyjęła sprawozdanie Zarządu z realizacji uchwał podjętych na ostatnim posiedzeniu, a następnie wysłuchała sprawozdania prezydenta Krzysztofa Urbańczyka z działań Zarządu w trakcie kadencji 2009-2012.

Były pochwały, ale nie brakowało też uwag krytycznych. Co dalej z AMRONem? Co z artykułem 157 u o g n? Dlaczego ciągle brak bazy danych? Co z Komisją Arbitrażową? Ma być adwokatura, a nie prokuratura!

Mimo tych uwag Rada Krajowa zatwierdziła sprawozdanie jednogłośnie.

Przewodniczący Kapituły medalu AMICUS Henryk Jędrzejewski przedstawił kandydatury do medalu na rok 2012. Wpłynęły dwa wnioski o przyznanie medalu Henrykowi Hajdaszowi i Jerzemu Filipiakowi. Prezydent, ze względu na niezwykłą zacność i zasługi obu kandydatów, zasugerował, aby nie głosowano tych kandydatur po kolei, lecz jednocześnie. Obecny na Radzie Krajowej Jerzy Filipiak, gdy dowiedział się, że jego kontrkandydatem do nagrody jest Henryk Hajdasz, poprosił aby w ogóle nie głosować jego kandydatury. Krajowa Rada chwaliąc jego postawę przychyliła się do tej prośby. Tak więc, na najbliższej konferencji rzeczoznawców w Międzyzdrojach medal otrzyma Henryk Hajdasz.

Ci, nieliczni członkowie rady, którym nie dane było poznać Henryka Hajdasza, dowiedzieli się, że jest on jednym z federacyjnych pionierów. Był organizatorem pierwszej konferencji krajowej, a także wieloletnim członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej. Jest człowiekiem życzliwym, uczynnym, obiektywnym, a przede wszystkim wielkim przyjacielem rzeczoznawców majątkowych.

## **Czy mecenas Śliwka ma uczestniczyć w obradach?**

Sporą dyskusję wywołała kwestia zgodności uchwał RK z obowiązującym prawem, a także ze statutem Federacji. Członkowie Rady Krajowej zastanawiali się jak uniknąć uchwalania uchwał, które nie będą zgodne z prawem lub wewnętrznymi dokumentami Federacji. Na wcześniejszych radach padały już wnioski, aby mecenas Śliwka uczestniczył w obradach Rady Krajowej i mógł na bieżąco stwierdzać ich zgodność z prawem. Ponieważ okazało się, że taka możliwość nie istnieje, zebrani wnioskowali, aby projekty uchwał były przygotowywane przed posiedzeniami rady i wcześniej konsultowane z mecenasem. Z sali padały głosy, że jest to niewy-

konalne. Oczywiście w pojedynczych wypadkach jest możliwe, ale najczęściej uchwały są efektem dyskusji i powstają spontanicznie. Jedynym konkretem wynikającym z dyskusji o konsultowaniu uchwał z prawnikiem był wniosek Rafała Moskwy, aby powstała elektroniczna ewidencja podjętych uchwał. Da to możliwość uniknięcia uchwał sprzecznych z wcześniejszymi ustaleniami Rady Krajowej, a także możliwość przeanalizowania ich pod kątem zgodności z prawem.

Joanna Grzesiak z Bydgoszczy wyraziła wątpliwości co do mających się odbyć wspólnie z ministerstwem warsztatów. Uzyskała zapewnienie prezydenta, że warsztaty będą federacyjne. – Mamy Komisję szkoleń i ona będzie je organizować – podkreślał Krzysztof Urbańczyk.

Radosław Gaca, przewodniczący Komisji Standardów, przedstawił stan prac nad projektem KRS 4 „Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urzędów przesyłowych”. Projekt musiał być zmieniony z powodu zmian w prawie. W prezentowanym projekcie Komisja Standardów określa reguły postępowania rzeczoznawcy majątkowego. W obecnym kształcie standardu odstąpiono od prezentacji szczegółowej metodyki opartej o prezentowane wcześniej wzory, uznając, że są one jedynie uproszczoną prezentacją podstawowych reguł, podobnie jak prezentowane w publikacjach wzory odnoszące się do uregulowanych w przepisach prawa podejść i metod wyceny. Wzory nie znalazły się w standardzie, będą umieszczone w zeszycie metodycznym.

Według Radosława Gacy w tym standardzie kluczowe jest, co ma obejmować wynagrodzenie za służebność przesyłu.

– Do pierwszej wersji standardu minister miał uwagi, ale zmieniły się realia – podkreślał przewodniczący komisji standardów. – Teraz piłka jest po naszej stronie.

Po jego wystąpieniu rozgorzała dyskusja. Czy projekt ma szansę? Czy powstanie zeszyt metodyczny? Czy powinna się pojawić definicja, co to są walory użytkowe?

– Wszelkie standardy, które kreowały definicje zostały zbombardowane – tłumaczył Gaca. Prezydent uznał, że może federacji uda się z tym projektem „wstrzelić w lukę”

## **Honorowe odznaki przyznane**

Drugi dzień rozpoczął się od wystąpienia Andrzeja Babłoka, przewodniczącego Komisji Odznaczeń, który przedstawił listę osób, którym nadano srebrne i złote odznaki Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. I tak złote odznaki otrzymają w tym roku 23 osoby, a złote – dziewięć.

Ze względu na brak wystarczającej liczby kandydatów do Komisji Rewizyjnej konieczna była zmiana kalendarza wy-



borczego. Przedłużono termin zgłaszania kandydatów (według kalendarza wyborczego minął 22 czerwca) o dwa tygodnie.

Jeżeli chodzi o kandydatury do Zarządu okazało się, że do 22 czerwca wpłynęła jedna kandydatura na prezydenta – Krzysztofa Bratkowskiego. Natomiast na wiceprezydenta kandydują: Krzysztof Gabrel, Robert Dobrzyński i pełniący tę funkcję w mijającej kadencji, Janusz Jasiński.

### Wizja prezydentury Krzysztofa Bratkowskiego

Krzysztof Bratkowski nie był zachwycony faktem, że brak mu kontrkandydata. Przedstawiając swój program podkreślał, że zamierza przede wszystkim kierować się pragmatyzmem. Jego dewizą będzie: „Pomagać, a jeżeli się nie da, to przynajmniej nie szkodzić”.

– Jesteśmy na zakręcie zawodu, jak duży on będzie – nie od nas to zależy. Zmienia się rynek nieruchomości, zmienia się rynek wycen.

Wiele do życzenia pozostawiają nasze kontakty z administracją państwową. W latach 90-tych, na początku działań Federacji, w kontaktach była sympatia, potem niechęć, teraz mamy etap zakopywania rowów. Nie chcę iść na wojnę z ministerstwem – podkreślał kandydat na prezydenta Krzysztof Bratkowski.

### Nie będę się kłaniał w pas, ani wymachiwał szabelką

Najwięcej można zyskać poprzez nieformalne spotkania, należy ministerstwu uświadamić jakie będą skutki aktów prawnych.

Według Bratkowskiego efektywność Rady Krajowej i Zarządu pozostawia wiele do życzenia. Należy usprawnić działania organizacyjne, lepiej przygotowywać posiedzenia Rady Krajowej – przerzucić dyskusje nad uchwałami na czas przed radą. Należy też przeprowadzić analizę, czy Rada musi się spotykać cztery razy do roku? Z jednego terminu można zrezygnować. A korzystać z pracy zespołów i pełnomocników. Dwa projekty standardów powstały właśnie dlatego, że powołano specjalne zespoły projektowe.

Kandydat na prezydenta chciałby stworzyć klimat do dyskusji rzeczoznawców o poważnych sprawach. Raz na rok powinien odbywać się kongres rzeczoznawców.

Regulacji wymagają też bieżące sprawy: arbitraż, komisja odpowiedzialności zawodowej i paragraf 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Orzecznictwo nie jest spójne. Uporządkowania wymaga sprawa standardów.

– Zgadzam się ze stwierdzeniem, że bez standardów nie ma zawodu – mówił – ale gdy są one zbyt szczegółowe to też nie jest dobrze. Ja jako ekspert nie oczekuję instrukcji obsługi.

W kwestii promocji Federacji Krzysztof Bratkowski planuje dalej współpracę z firmą public relations. Uważa, że dobry byłby PR wyprzedzający, ale na razie nas na niego nie stać. Przyszły prezydent chciałby dofinansowywać poszczególne inicjatywy lokalnych stowarzyszeń np. powstawanie punktów informacyjnych.

Zapowiedział, też że przyjrzy się działalności kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” i polityce wydawniczej Federacji.

Na pewno PFSRM powinna zadbać o większy przepływ informacji.

Następnie kandydat odpowiadał na pytania z sali. Mówił że należy ujednoczyć nazwy standardów i że sam nie ma pomysłu jak zachęcać rzeczoznawców do REV-a.

Zastanawiał się, czy dobrym pomysłem nie byłoby scedowanie na Zarząd Federacji części uprawnień Rady. I opowiada się za powoływaniem pełnomocników do realizacji konkretnych zadań.

A na zarzut, że jakoś nie zaraza optymizmem Bratkowski odpowiedział, że **jedynym sposobem na optymizm w PFSRM jest przewidywanie zagrożeń**.

W kulisach dużo się mówiło, że obecny Prezydent PFSRM Krzysztof Urbańczyk nie dostał rekomendacji swojego rodzimego stowarzyszenia do kandydowania. Część członków Rady Krajowej wyrażała w związku z tym ubolewanie, a część brak rekomendacji uznała wręcz za zwykłą złośliwość.

### Drugiego lipca w siedzibie PFSRM odbyła się Rada Krajowa, podczas której wybierano nowe władze Federacji.

Przyjęto protokół z ostatniej Rady, wybrano komisję uchwał i wniosków, a także komisję skrutacyjną.

Uczestnicy posiedzenia Rady Krajowej wysłuchali wystąpienia przewodniczącego Komisji Rewizyjnej. Marian Witczak chwalił dobrą sytuację finansową Federacji. Według niego szczególnie uznanie należy się za organizowanie szkoleń oraz działalność wydawniczą – i za to ocenił biuro i zarząd. Po raz kolejny Marian Witczak mówił też o niepokojącym zjawisku wybierania na funkcje w Federacji „z łapanek”. O licznych dymisjach i wakatach na funkcjach przewodniczących komisji, a szczególnie statutowej.

Podsumowując swoje wystąpienie zaapelował o udzielenie absolutorium odchodzącemu Zarządowi. Członkowie Krajowej Rady uczynili to jednogłośnie.

Prezydent Krzysztof Urbańczyk podziękował za zaufanie okazane Zarządowi. Jako ustępujący prezydent podziękował także za wieloletnią, wspólną pracę.

„Ponad 10 lat miałem okazję współpracować z Państwem w Zarządzie Federacji. **I jeśli coś złego zrobiłem, to tylko z niedoskonałości**. Życzę Państwu wszystkiego dobrego” – mówił.

Odpowiadając mu Andrzej Zarychta stwierdził, że Zarządowi należy się szczególna pochwała za trudną współpracę z nim właśnie. – Krzysztofie, życzę wytrwałości i obyśmy się spotkali w tym samym miejscu – powiedział.

Znając zamiłowanie Prezydenta do motoryzacji członkowie Rady Krajowej wręczyli mu model motocykla. Pozostali wiceprezydenci otrzymali kwiaty. Zapanowało ogólne wzruszenie.

Następnie o prowadzenie części wyborczej poproszono profesora Andrzeja Hopfera.



Wybory na prezydenta nie wzbudziły emocji. **Kandydat był jeden. I dobrze wszystkim znany.** W mijającej kadencji pełnił funkcję wiceprezydenta. Jego program nie budził kontrowersji. Na czerwcowej Radzie Krajowej bardzo wyraźnie powiedział, jakie ma plany. Co więcej, starał się patrzeć na przyszły zarząd całościowo. Odbił rozmowy z wszystkimi kandydatami na wiceprezydentów. W ich efekcie uznał, że ze wszystkimi może, a wręcz chciałby współpracować. Podkreślał, że będą reprezentować wspólną linię. W głosowaniu Krzysztof Bratkowski otrzymał 55 głosów na 80 możliwych. Nowy Prezydent zaraz po swoim wyborze poprosił o poparcie dla wszystkich trzech kandydatów na wiceszefów.

#### Wyniki wyborów

- Krzysztof Bratkowski 55 głosów (68 %)
- Janusz Jasiński 74 głosy (89 %)
- Krzysztof Gabrel 64 głosy (77%)
- Robert Dobrzyński 53 głosy (63 %)

– Janusz Jasiński ma doświadczenie, jest człowiekiem pracowitym i odpowiedzialnym.

Krzysztof Gabrel jest prawnikiem, popieram jego poglądy. A Robert Dobrzyński znany jest z kontrowersyjnych wypowiedzi, ale jego stowarzyszenie jest niezwykle aktywne – przekonywał nowy prezydent.

I przekonał. Wybory wiceprezydentów, podobnie jak wybory na prezydenta, przebiegły niezwykle spokojnie. Tak samo wybory Komisji Rewizyjnej. Kandydaci

przyjęli wybór godnie. Nie zabrakło wspólnych zdjęć (patrz fotoreportaż na 2 stronie okładki).

Życzymy nowo wybranym władzom wielu sukcesów.

## POMAGAĆ, A JEŻELI SIĘ NIE DA, TO PRZYNAJMNIEJ NIE SZKODZIĆ

Rozmowa z Krzysztofem Bratkowskim, nowym prezydentem PFSRM

**Magdalena Jędrzejewska:** Nasza redakcja składa serdeczne gratulacje z powodu wyboru na stanowisko prezydenta Federacji na trzyletnią kadencję 2012–2015.

**Krzysztof Bratkowski:** Dziękuję za życzenia.

**M.J.:** Jak zwykle po wyborach, pytamy nowego prezydenta o priorytety jego działań. Ale najpierw pytamy o skład zarządu i poprosimy o krótką charakterystykę wiceprezydentów stanowiących Zarząd naszej Federacji.

**K.B.:** Kolega Janusz Jasiński z Polskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych, w poprzedniej kadencji był wiceprezydentem, jest pracownikiem naukowym na uniwersytecie w Olsztynie, ma stopień naukowy doktora. Dwóch nowych kolegów wiceprezydentów to Robert Dobrzyński z Poznania i Krzysztof Gabrel z Białegostoku. Obaj reprezentują trochę młodszą generację rzeczoznawców majątkowych. Zależało mi na tym, by zechcieli kandydować do nowego zarządu z dwóch powodów. Robert Dobrzyński reprezentuje stowarzyszenie bardzo preżne i aktywne w czasie obrad Rady Krajowej. Chciałem tę aktywność wykorzystać także do działania z pozycji zarządu,

a nie tylko Rady Krajowej. Krzysztof Gabrel jest z wykształcenia prawnikiem, a zwrócił moją uwagę tym, że jego stowarzyszenie z Białegostoku przysyłało do Federacji zawsze bardzo dobre opinie prawne (np. związane ze standardami).

Zwykle ich poglądy były zbieżne z moimi, co także zwróciło moją uwagę).

Jednym słowem: w nowym zarządzie są dwie osoby z jego poprzedniego składu, czyli ja i kolega Janusz Jasiński, co zapewni ciągłość działania i dwóch kolegów, którzy „wchodzą do gry”.

**M.J.:** Czy wiadomo już jak podzielicie się kompetencjami w Zarządzie?

**K.B.:** to na razie jedynie przymiarki. Janusz Jasiński zajmie się szkoleniami i wydawnictwami, Krzysztof Gabrel kwestiami związanymi z szeroko rozumianą legislacją, natomiast Robert Dobrzyński – finansami.

**M.J.:** Następne pytanie dotyczy planów działania pana prezydenta.

**K.B.:** Przede wszystkim długofalowo zależy mi na poprawie relacji z naszym ministerstwem oraz na zmianie na lepsze relacji z naszym organem nadzoru czyli prezydentem War-





szawy Hanną Gronkiewicz-Walc. Kwestia deregulacji – nie wiemy czy nas to będzie dotyczyło. Nie ma jednoznacznych sygnałów w tej sprawie. Gdyby w jakimś, nawet małym stopniu deregulacja dotknęła nasz zawód, na pewno wiązałyby się to z przejęciem od resortu części obowiązków dotyczących nadawania uprawnień zawodowych.

**M.J.: Czy są także takie sprawy, które wymagają szybkich działań ze strony Zarządu?**

**K.B.:** Tak. Pierwsza z nich to ustawa o korytarzach przesyłowych, przygotowywana przez ministerstwo gospodarki. Wprowadzana ona nowy – a tak naprawdę powraca do stanu sprzed 90 roku – sposób traktowania praw do nieruchomości. Kolejny projekt tej „spec ustawy” nie uwzględnił naszych uwag. Ministerstwo zdecydowanie preferuje inwestorów, w ostatniej wersji kosztem samorządów. Nakładając na nie obowiązki, pozbawia ich też pewnych przywilejów.

**M.J.: A jak będzie pracowała Rada Krajowa i liczne komisje federacyjne?**

**K.B.:** Ponieważ pierwsze spotkanie zarządu zaplanowano na poniedziałek (a wywiad przeprowadzaliśmy w czwartek – przyp. M.J.), mogę przedstawić propozycje, z którymi zapoznałem członków RK przed wyborami. Chciałbym znacznie rozbudować działania zespołów problemowych kierowanych przez pełnomocników zarządu. Z doświadczeń poprzedniej kadencji, np. dotyczących pracy komisji standardów – z trzech ciekawych opracowań, które powstały (nota dotycząca wyceny przedsiębiorstw, standard liniowy i ten standard ogólny) dwa były efektem prac zespołów problemo-

wych powołanych do ich przygotowania, a na poziomie komisji standardów odbyły się tylko konsultacje.

Komisja standardów, szkoleń czy odznaczeń działały normalnie, ale to komisja statutowa czy prawna nie dostarczyła zarządowi żadnego wsparcia merytorycznego, o które prosił. Dlatego uważam, że ma sens powoływanie zespołów problemowych do rozwiązywania zadań i przygotowywania projektów, o które poprosi zarząd.

**M.J.: Następna kwestia dotyczy koncepcji pracy nad standardami zawodowymi.**

**K.B.:** Jest to sprawa skomplikowana, gdyż różne środowiska prezentują bardzo rozbieżne opcje dotyczące standardów. Niektórzy uważają, że nie powinno się uzgadniać żadnych standardów, ale są i tacy, którzy chcieliby uzgadniać wszystko.

Sądzę, że powinniśmy uporządkować nasze standardy, gdyż funkcjonują teraz normy zawodowe o różnych statusie formalno-prawnym: są noty interpretacyjne, ale i standardy wchodzące w skład systemu Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, który nie uzyskał akceptacji ministerstwa (i zapewne ich nie uzyskają), ale przez część środowiska są traktowane jako normy zawodowe. Rozwiązanie tego problemu wymaga długotrwałej i energicznej pracy – zarówno uporządkowania nazewnictwa jak i opracowanie standardów, które będziemy się starali uzgodnić z ministerstwem.

**M.J.: Dziękując za rozmowę, życzymy Panu i całemu Zarządowi realizacji waszych zamierzeń i jeszcze raz gratulujemy wyboru.**

## NOWI WICEPREZYDENCI



**Robert Dobrzyński:** Wiceprezodniczący Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Absolwent Akademii Ekonomicznej w Poznaniu w zakresie zarządzania miastem oraz ekonomiki i organizacji budownictwa i inwestycji. Wieloletni pracownik lub współpracownik

takich banków jak: BGK S. A., GBW S. A., PKO S.A. Wykonuje wyceny nieruchomości głównie na zlecenie banków oraz osób fizycznych. Znaczna część z tych opracowań dotyczyła nieruchomości komercyjnych, w tym nieruchomości o przeznaczeniu handlowym, magazynowym oraz hoteli i ośrodków wypoczynkowych. Ponadto wykonuje wyceny przedsiębiorstw jako ekonomicznie zorganizowanych całości oraz pozabilansowych wartości niematerialnych i prawnych. Wykładowca Wyższej Szkoły Umiejętności

Spółecznych w zakresie finansów i zachowań organizacyjnych. Członek komisji Statutowej Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.



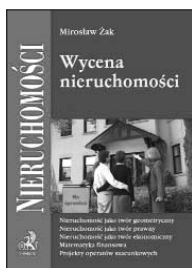
**Krzysztof Gabrel:** Rzeczoznawca majątkowy, prawnik, pośrednik w obrocie nieruchomościami. Od 1994 roku związany z obsługą rynku nieruchomości. Wspólnik spółki „EXPODOR” w Białymstoku zajmującej się wyceną nieruchomości, pośrednictwem w obrocie nieruchomościami oraz doradztwem

w zakresie rynku nieruchomości. Autor kilkunastu publikacji dotyczących wyceny nieruchomości. Członek Północno-Wschodniego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Białymstoku, Podlaskiego Stowarzyszenia Rynku Nieruchomości oraz Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego.



# NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



## „Wycena nieruchomości”

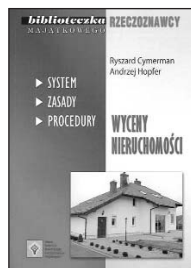
Mirosław Żak

Wydawnictwo C. H. Beck, 2012

Książka adresowana jest zarówno do praktykujących rzeczoznawców majątkowych, jak i do wzrastającej ilości adeptów tej sztuki. Opracowanie zostało podzielone

na trzy części. Pierwsza część dotyczy nieruchomości jako tworów geometrycznego, prawnego oraz ekonomicznego ze szczególnym działem matematyki stosowanej, matematyki na usługach wyceny nieruchomości. W drugiej części zostały przedstawione podejścia, metody i techniki wycen wraz z przykładowymi operatami szacunkowymi. Cześć trzecia została poświęcona problematyce wyceny podejściem kosztowym oraz podejściem mieszanym wraz z ustaleniem zużycia technicznego obiektów budowlanych.

Zawód rzeczoznawcy majątkowego przyciąga osoby, które legitymując się dyplomem ukończenia studiów magisterskich na dowolnym kierunku, muszą jednak posiadać znaczącą wiedzę w dziedzinie prawa, ekonomii, porządku geometrycznego przestrzeni, finansów, a nade wszystko matematyki stosowanej; procedura wyceny każdej nieruchomości bezwzględnie nosi wszelkie znamiona pomiaru. Jest to domena matematyki, szczególnie działu matematyki stosowanej, matematyki na usługach wyceny nieruchomości. Książka problematykę tę przedstawia obszernie.



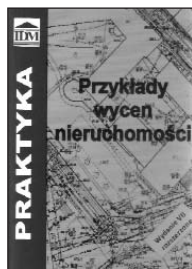
## „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości”

Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer

Wydawnictwo PFSRM  
Warszawa 2012, wydanie IV

Poza omówieniem sposobów określania wartości nieruchomości, treści operatu szacunkowego, tematu etyki i odpowiedzialności zawodowej oraz przedstawienia systematyki obowiązujących standardów zawodowych. Opracowanie zawiera dwa najważniejsze rozdziały: podział celów szacowania na grupy oraz uregulowania dotyczące procedury określania wartości nieruchomości z powołaniem się na odpowiednie przepisy.

Książka bardzo pomocna i wręcz niezbędna w codziennej pracy każdego rzeczoznawcy majątkowego.

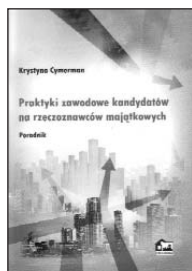


## „Przykłady wycen nieruchomości”

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

Wydawnictwo Instytut Doradztwa Majątkowego  
Warszawa 2012, wydanie VII

Jest to siódme wydanie książki pt. „Przykłady wycen nieruchomości”. Niniejsza publikacja stanowi materiał pomocniczy dla osób ubiegających się o uzyskanie uprawnień zawodowych z zakresu wyceny nieruchomości, jak również dla rzeczoznawców majątkowych zamierzających, bądź też prowadzących już praktyki zawodowe, jako materiały szkoleniowe. W opracowaniu znajdują się 33 przykładowe operaty szacunkowe.

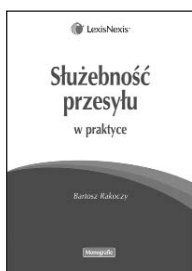


## „Praktyki zawodowe kandydatów na rzeczoznawców majątkowych”

Krystyna Cymerman

Wydawnictwo Educaterra  
Olsztyn 2012

Jednym z etapów uzyskania uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego jest praktyka zawodowa. Według aktualnych uregulowań prawnych okres trwa-



## „Służebność przesyłu w praktyce”

Bartosz Rakoczy

Wydawnictwo LexisNexis  
Warszawa 2012, wydanie II

W książce wyjaśniono wiele istotnych kwestii związanych z prawami i obowiązkami przedsiębiorcy przesyłowego oraz właściciela nieruchomości obciążonej, z trybem powstania, zmiany i ustania służebności przesyłu, jej celów i funkcji, a także wiele zagadnień procesowych.

W drugim wydaniu publikację uzupełniono o zagadnienia dotyczące m.in. zasiedzenia służebności przesyłu, opłat sądowych czy posiadania, uwzględniając nowe orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz poglądy doktryny. Autor pokrótce omawia też projektowane zmiany Kodeksu cywilnego w zakresie służebności przesyłu.

Publikacja jest adresowana do przedsiębiorców przesyłowych, właścicieli nieruchomości, sędziów, radców prawnych, adwokatów oraz notariuszy, a także osób zajmujących się prawem cywilnym i obrotem nieruchomościami. Ma ona za zadanie ułatwić ustanowienie służebności przesyłu oraz rozstrzygnięcie ewentualnych sporów cywilnych.



nia praktyki zawodowej nie może być krótszy niż 12 miesięcy. Należałoby podkreślić, iż kandydat przygotowujący się do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego winien postawić sobie za zadanie rozpoczęcie i ukończenie praktyki zawodowej w zaplanowanym czasie.

Podczas odbywania praktyki utrwała się wiedzę teoretyczną

i nabywa umiejętności praktyczne, które są niezbędne do zdania egzaminu państwowego, a później do wykonywania zawodu. Omawiana książka nie tylko opisuje przebieg praktyki, ale także zawiera wyciągi z obowiązujących przepisów prawnych dotyczących praktyki.

## **XVIII MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE ZIEMNYM O PUCHAR PREZYDENTA POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ MAJĄTKOWYCH „OLECKO 2012 R.”**

Janusz Jasiński

W dniach 7 i 8 czerwca odbyły się na kortach MOSiR w Olecku XVIII Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym o Puchar Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych. Organizatorem Mistrzostw był Oddział Olsztyński Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości. Mistrzostwa połączone były z Jubileuszem XX-lecia PSRWN. Patronat honorowy Mistrzostw objął Burmistrz Miasta Olecko, który ufundował puchary za wszystkie drugie miejsca.

W tym roku termin Mistrzostw był niezbyt korzystny, bowiem nie dość że tradycyjnie rozgrywany był w Boże Ciało – czwartek, to również w piątek, który był dniem rozpoczęcia EURO – meczu Polska–Grecja. W związku z powyższym wymagał bardzo sprawnego przeprowadzenia, co należy przyznać w pełni się udało. Przy tym uczestnikom Mistrzostw dopisały także znakomite warunki pogodowe. Również miejsce turnieju wraz z udostępnieniem zespołu 7 kortów Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Olecku w połączeniu z bardzo dobrą zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie kortów bazą hotelową (Hotel & Spa COLOSSEUM z basenem) oraz otoczeniem rekreacyjnym zostało uznane przez uczestników Mistrzostw za jedno z najlepszych z dotychczasowych.

W piątek po ogłoszeniu wyników i rozdaniu pucharów i nagród rzeczowych (w tym laptop, tablety, pamięć zewnętrzną)

oraz uroczystym zakończeniu Mistrzostw, uczestnicy w trakcie uroczystej kolacji wspólnie oglądali na ekranie dużego monitora rozpoczęcie EURO oraz gorąco kibicowali naszej drużynie.

Następnego dnia – w sobotę, dla chętnych 24 osób została zorganizowana całonocna wycieczka na Litwę na trasie Troki

– Wilno. Jej uczestnicy mieli możliwość zapoznania się z zabytkami Troki i Wilna oraz kuchnią litewską. Przez cały czas wycieczki obok słonecznej pogody, wszystkim dopisywały znakomite humory. Późnym wieczorem nastąpił powrót na nocleg do Olecka, gdzie po śniadaniu uczestnicy rozjechali się do domów.

**Ustalono że w przyszłym roku organizatorem XIX Mistrzostw Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym będzie Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, natomiast Jubileuszowych XX – PSRWN w Olsztynie (tj. miejsce w którym się rozpoczęły).**

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

Nagrodę fair play (torbę tenisową ufundowaną przez wielo-

krotnego uczestnika Mistrzostw Janka Szczygielskiego) otrzymał **Tomasz Serafin**. Za najsympatyczniejszego zawodnika został uznany **Krzysztof Babski**, który otrzymał nagrodę ufundowaną przez Miłkę Pietrzak (piłka nożna EURO 2012). Puchar Seniora otrzymał **Stanisław Sfora**.

### **WYNIKI**

Turniej główny – gra pojedyncza

1. **Piotr Jasiński**
2. Waldemar Ochocki
3. Radosław Węgrzyn
4. Tomasz Serafin

Turniej główny – gra pojedyncza, powyżej 55 lat

1. **Bogdan Szczepański**
2. Ryszard Borek
3. Józef Rolewicz
4. Wojciech Frankowski

Turniej pocieszenia – gra pojedyncza

1. **Janusz Truskowski**
2. Hubert Szczepański
3. Ryszard Dyrda
4. Jerzy Bogacz

Turniej główny – gra podwójna

1. **Ryszard Borek, Waldemar Ochocki**
2. Piotr Jasiński, Janusz Truskowski
3. Bogdan Szczepański, Ryszard Dyrda
4. Andrzej Kopczyński, Tomasz Serafin





# KRONIKA WYDARZEŃ

opracowała Magdalena Jędrzejewska

## KWIECIEŃ

### ☛ Posiedzenie Zarządu Federacji

**25 kwietnia** Zarząd PFSRM zdecydował o udziale w międzynarodowej konferencji organizowanej przez TEGoVa i Federację w Krakowie wszystkich członków Zarządu oraz członków Komisji Rewizyjnej. Podjął też uchwałę o uldze w płatności za udział w konferencji dla posiadaczy certyfikatu REV.

Postanowiono dofinansować spotkanie jubileuszowe pierwszej Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, która obchodzi w tym roku XX-lecie, a także zdecydowano o wsparciu finansowym Mistrzostw Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym, organizowanych w czerwcu br. w Olecku.

### ☛ Walne Zgromadzenie ŁSRM

**25 kwietnia** odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Zebranie miało charakter sprawozdawczo-wyborczy, a przewodniczyła mu Zdzisława Ledzion-Trojanowska. W wyniku decyzji Walnego Zgromadzenia dotychczasowy Zarząd ŁSRM uzyskał absolutorium zarówno za ostatni okres sprawozdawczy jak i za kadencję 2009–2012 r.

W drugiej części spotkania dokonano wyboru nowych władz Stowarzyszenia. **Prezesem ŁSRM został wybrany ponownie Andrzej Zarychta.** W skład zarządu wybrani zostali ponadto: Tomasz Cieślak, Jacek Dukat, Elżbieta Krepska, Adam Krzemiński-Freda, Bogumiła Sikorska, Katarzyna Wróblewska. Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej została wybrana Urszula Królikowska. W skład Komisji zostali wybrani: Teresa Bersińska, Stanisław Keller, Alicja Sacharz.

W maju odbyło się pierwsze posiedzenie nowego Zarządu ŁSRM, na którym Zarząd ukonstytuował się w sposób następujący: Prezes – Andrzej Zarychta, wiceprezisi: Tomasz Cieślak i Katarzyna Wróblewska; skarbnik Bogumiła Sikorska, sekretarz Elżbieta Krepska, członkowie: Adam Krzemiński-Freda i Jacek Dukat.

## MAJ

### ☛ Międzynarodowa konferencja TEGoVa i PFSRM dotycząca EVS

**11 maja** w Krakowie odbyła się jednodniowa konferencja dotycząca Europejskich Standardów Wyceny (EVS). Wzięło w niej udział **60 rzeczoznawców z Polski oraz 66 z kilkunastu krajów europejskich**, a także z USA, Kanady i Puerto Rico. Organizatorem konferencji była Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVa). Relacja z konferencji na stronie 78.

### ☛ Spotkanie z Ministrem Sprawiedliwości

**14 maja** przedstawiciele 9 federacji nieruchomościowych spotkali się z Ministrem Sprawiedliwości Jarosławem Gowinem. Podczas spotkania przedstawiciele zawodów rynku nieruchomości zaprezentowali merytoryczne argumenty za utrzymaniem wymogów edukacyjnych dla osób zajmujących się usługami na rynku nieruchomości. Zwracano przede wszystkim uwagę na kwestię bezpieczeństwa konsumentów na rynku nieruchomości w transakcjach dotyczących dorobku na ich życia. Relacja ze spotkania na stronie 73.

### ☛ Spotkanie przedstawicieli 9 federacji w Łodzi

**15 maja** odbyło się kolejne spotkanie przedstawicieli 9 federacji zawodów nieruchomościowych. Przedstawicielem PFSRM była Zdzisława Ledzion-Trojanowska.

Celem spotkania było sformułowanie komunikatu o spotkaniu w Ministerstwie Sprawiedliwości z Ministrem Gowinem w dniu 14 maja, wypracowanie wspólnego stanowiska co do zakresu akceptowanych przez zebranych ewentualnych zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami dotyczących regulacji zawodu pośrednika i zarządcy oraz ustalenie strategii działań na rzecz obrony środowiska przed planowaną deregulacją.

Komunikat ze spotkania z Ministrem z 14 maja i notatka ze spotkania 15 maja i na stronie 72.

### ☛ Posiedzenie Zarządu Federacji

**16 maja** po raz kolejny odbyło się posiedzenie Zarządu PFSRM. Zarząd podjął temat deregulacji zawodów rynku nieruchomości, w kontekście spotkania 14 maja br. z Ministrem Jarosławem Gowinem i przedstawicielami dziewięciu federacji rynku nieruchomości. Podczas spotkania zostały zaprezentowane merytoryczne argumenty za utrzymaniem m.in. wymogów edukacyjnych dla osób działających na rynku nieruchomości i wiele innych dających bezpieczeństwo

## Obowiązkowe ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych

IX Inspektorat PZU  
ul. Targowa 4  
03-731 Warszawa

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

konsumentów. Przedstawicielem PFSRM na powyższym spotkaniu był wiceprezydent Janusz Jasiński.

Członkowie Zarządu wysłuchali relacji Prezydenta Federacji o konferencji EVS, współorganizowanej przez Federację wraz z TEGoVA.

### **Zlot członków pierwszej Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej**

**18 i 19 maja** w Częstochowie (w Hotelu Patria u podnóża Jasnej Góry) z inicjatywy Wacława Baranowskiego, Henryka Jędrzejewskiego i Henryka Hajdasza, odbył się Zlot członków Pierwszej Komisji Kwalifikacyjnej Rzeczoznawców Majątkowych. Na Zlot przybyło liczne grono członków Pierwszej PKK, wielu z rodzinami.



*W pierwszym rządzie stoją: T. Telega, M. Borycki, L. Makarczyk, J. Radzki, H. Hajdasz, Z. Więckowicz, E. Mecha. W drugim rządzie: T. Korzekwa, W. Makowiecki, W. Baranowski, J. Traczyk, L. Gutry, M. Fabijański, Z. Baranowski, Z. Matecki, H. Jędrzejewski, B. Grzechnik.*

Na obchody przybyli również zaproszeni goście: dyrektor Grzegorz Majcherczyk z MTBiGM, prezydent PFSRM Krzysztof Urbańczyk, prezes Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Andrzej Kalus. Wystąpienie dyrektora Henryka Jędrzejewskiego (tekst publikujemy na stronie 81) przywołało wspaniały okres tworzenia zawodu rzeczoznawcy majątkowego, do czasu uchwalenia ustawy o gospodarce nieruchomościami, której współtwórcami było wielu członków PKK.

Wspomnienia z kierowania komisją zaprezentowali byli przewodniczący: Zygmunt Bojar, Wacław Baranowski, Krzysztof Urbańczyk. Obecny przewodniczący Ryszard Cymerman, przysłał list.

Dyrektor Majcherczyk odczytał list gratulacyjny ministra Piotra Stycznia do wszystkich uczestników Zlotu. Były w nim słowa podziękowania za trud w tworzeniu zawodu, godne i wysoce moralne postępowanie, dbanie o wysoki poziom postępowania kwalifikacyjnych. Były życzenia zdrowia i dalszej aktywności. Podjęliśmy zobowiązanie, że dla wieczystej pamięci utworzenia Komisji, sporządzimy wieczystą księgę rzeczoznawców majątkowych.

Wieczorem odbyła się zlotowa kolacja, pełna licznych wystąpień na wesoło. Prym wiedli, Janusz Traczyk, Alek Kiziniwicz i Zbyszek Baranowski.

Drugiego dnia zwiedzaliśmy muzeum medali i pieniędzy z wizerunkiem Jana Pawła II. To prywatne muzeum budzi powszechny podziw. My również byliśmy zachwyceni. Część z nas zwiedziła najstarszą w Polsce fabrykę zapalek z jej wiekowymi urządzeniami do ich produkcji. Na zakończenie udaliśmy się na Jasną Górę, aby podziękować Pani Jasnogórskiej za naszą pracę, zdrowie i powodzenie. Obiad i podziękowania dla organizatorów Zlotu oraz uściski i pożegnania zakończyły obchody XX-lecia Pierwszej Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej. Teraz czas na 25-lecie (opr. Wacław Baranowski).

Fotoreportaż ze Zlotu publikujemy na III stronie okładki.

### **Konferencja Naukowa TNN**

**W dniach 28-30 maja** odbyła się w Toruniu XX Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości. Zorganizowana została pod patronatem rektora Uniwersytetu Mikołaja Kopernika przez Towarzystwo Naukowe Nieruchomości we współpracy z Katedrą Inwestycji i Nieruchomości UMK w Toruniu oraz Katedrą Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego UWM w Olsztynie. Tegoroczna, jubileuszowa konferencja, poświęcona została m.in. zagadnieniom związanym z analizami rynku nieruchomości, wyceną i gospodarowaniem nieruchomościami.

W konferencji wzięło udział 115 osób, w tym zaproszeni członkowie Komitetu Założycielskiego TNN, oraz władze PFSRM. W trakcie konferencji wybrano władze TNN. Ponownie szefem Towarzystwa została prof. Sabina Żróbek z Olsztyna. Relacja z konferencji na stronie 79.

## **CZERWIEC**

### **4 i 5 czerwca obradowała Rada Krajowa.**

Wyjazdowe posiedzenie Rady odbywało się w Centrum Szkolenia w Warszawie – Wawer. Relacja z obrad na stronie 90.

### **Mistrzostwa tenisowych rzeczoznawców**

**7 i 8 czerwca** odbyły się na kortach MOSiR w Olecku XVIII Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziarnym o Puchar Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych. Organizatorem Mistrzostw był Oddział Olsztyński PSRWN. Mistrzostwa połączone były z Jubileuszem XX-lecia tej organizacji, a patronat honorowy objął Burmistrz Olecka. Relacja na stronie 95, fotoreportaż na IV okładce.

### **Obrady Zarządu PFSRM**

Podczas kolejnego posiedzenia Zarządu Federacji omówiono kwestię tłumaczenia nowych Europejskich Standardów Wyceny, których angielskojęzyczna wersję zaprezentowano na Konferencji TEGoVA w maju tego roku. Tłumaczeniem tekstu zajmie się Marta Gościk, korekty merytorycznej oraz napisania wstępu podjęła się profesor Ewa Kucharska-Stasiak. Nowa pozycja powinna być w sprzedaży we wrześniu.

Zarząd podjął decyzję, iż polskie wydanie Europejskich Standardów Wyceny otrzymają jako bonus wszyscy uczestnicy



XXI Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych oraz wszyscy posiadacze certyfikatu REV, zdecydował także, aby ESW otrzymały również Regionalne Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych aby zainteresować nimi swoich członków.

Wysłuchano sprawozdania wiceprezydenta Janusz Jasińskiego, który jako przedstawiciel Zarządu uczestniczył w Mistrzostwach Rzecznawców w Tenisie Ziemnym, zorganizowanych w tym roku w Olecku.

### ☛ **Powołanie Głównego Geodety Kraju**

**18 czerwca** premier Donald Tusk, na wniosek Ministra Michała Boniego powołał Kazimierza Bujakowskiego na stanowisko Głównego Geodety Kraju.

**Kazimierz Bujakowski** ma 55 lat, jest absolwentem AGH w Krakowie. Po studiach rozpoczął pracę na macierzystym wydziale, gdzie był asystentem, a następnie adiunktem; w latach 1988–1991 równolegle kierował Pracownią Informatyki i Nowych Technologii w Krakowskim Przedsiębiorstwie Geodezyjnym.



W latach 1991–98 był dyrektorem Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie. Od 1 stycznia 1999 r. do 5 grudnia 2001 r. pełnił funkcję Głównego Geodety Kraju i szefa Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii. Przeprowadził nowelizację ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz przygotował rozporządzenia wykonawcze do tej ustawy. Brał udział w pracach nad „Rządowym programem rozwoju systemu katastralnego w Polsce”.

W latach 2002–04 był pełnomocnikiem prezydenta Krakowa ds. tworzenia zasobów nieruchomości miasta Krakowa i Skarbu Państwa. Z kolei w latach 2004–10 pełnił funkcję wiceprezydenta Krakowa i odpowiadał za rozwój przestrzenny miasta. Od 2011 r. jest doradcą prezydenta Krakowa ds. rozwoju, równolegle pracuje w Katedrze Geomatyki na WGGiIŚ AGH.

Jest współzałożycielem Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, a także członkiem Państwowej Rady Geodezyjnej i Kartograficznej, Państwowej Rady

Nieruchomości, Komisji Egzaminacyjnej ds. Uprawnień Zawodowych i Stowarzyszenia Geodetów Polskich.

Żonaty, ma córkę i syna.

### ☛ **Łódź nieruchomościowa**

**25 czerwca** po raz kolejny spotkali się w Łodzi przedstawiciele dziewięciu federacji rynku nieruchomości. Do listy Sygnatariuszy Porozumienia dołączyła Polska Unia Właścicieli Nieruchomości i od tego momentu mamy Porozumienie 10 Federacji.

Na spotkaniu przedstawiciele firmy Saga Brokers zostali poproszeni o przygotowanie opinii dotyczącej skutków planowanej przez rząd deregulacji zawodów rynku nieruchomości i jej wpływu na bezpieczeństwo w obrocie nieruchomościami oraz skutków w zakresie warunków asekuracji oraz stawek ubezpieczeniowych. Zostały omówione dotychczas podejmowane działania w pionach: medialnym, środowisk deregulowanych oraz politycznym. Zapadła decyzja o podjęciu działań na szczeblu regionalnym poprzez spotkania prezesów stowarzyszeń – członków Federacji zrzeszonych w Porozumieniu 10. Federacji. Obecni na spotkaniu przedstawiciele organizacji nieruchomościowych dyskutowali także nad sytuacją po ewentualnym wprowadzeniu w życie zmian w dotyczących zawodów rynku nieruchomości.

### **LIPIEC**

### ☛ **2 lipca odbyło się kolejne posiedzenie Rady Krajowej, tym razem wyborcze.**

Podczas posiedzenia Rady Krajowej dokonano wyboru nowego Zarządu Federacji w kadencji 2012–2015, w jego skład weszli: Krzysztof Bratkowski – prezydent i wiceprezydenci: Janusz Jasiński, Krzysztof Gabrel i Robert Dobrzyński. Rada Krajowa powołała również nowy skład Komisji Rewizyjnej, do której weszli: Henryk Jankowski; Lech Krasieński; Krzysztof Lewandowski; Wiesława Szandrowska i Monika Szapiro-Nowakowska. Kadencja Zarządu oraz Komisji Rewizyjnej rozpoczęła się z dniem wyboru i potrwa 3 lata.

Relację z Rady znajdziecie Państwo na stronie 90. Fotoreportaż z wyborów na II stronie okładki.

## **Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców 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

### International Conference of Real Estate Valuers in Cracow

On May 11<sup>th</sup>, the International Conference on European Valuation Standards was held at the Hotel Stary in Cracow. It was attended by 64 experts from Poland and several other countries including the USA. The conference was organized by the Polish Federation of Real Estate Valuers Associations (PFSRM) and the European Group of Real Estate Valuers Associations (TEGoVA).

The European system of recognition of the valuers' profession – Recognised European Valuer (REV) – was established four years ago. Currently, this title is used by 1800 experts associated with TEGoVA. To get it one needs to meet the highest professional and ethical criteria, demonstrate the continuity of the profession and constantly improve their qualifications.

„Why do we need a system of professional recognition? – „Because we want better and better quality. The REV System has been designed to achieve that. I am proud of this project and recommend it to everyone „- the president of PFSRM Mr. Krzysztof Urbańczyk said at the conference.

The conference started with a speech by Michael MacBrien, Director General of TEGoVA, entitled „Two-speed Europe, the impact of rapid European integration and of real estate markets and valuations.”

The leading theme of the conference – New Valuation Standards 2012 – was introduced by the Standards Council EVS Chairman John Hockey and Jeremy Moody, TEGoVA's advisor on Valuation Policy. Both gentlemen presented updated definitions of a market value, valuation processes and their reporting as proposed in the so-called „Blue Book” (which includes EVS list). A regular feature of standards is also a requirement to comply with the Code of Conduct and Ethics.

The Polish „Green Book” (featuring National Valuation Standards) was presented by the Vice

President of PFSRM Mr. Krzysztof Bratkowski. He spoke about, among other things, how standards are created, discussed the current status and reported on the current arrangements with the Ministry of Transport, Construction and Maritime (formerly the Ministry of Infrastructure) in respect to the valuation of collateral for debt. „The so called interpretation note on the valuation of companies released by the National Council of PFSRM can be considered a success of Polish valuers. In Poland, this issue is not only dealt with by the property valuers but also by accountants and financial analysts. Polish valuers were the first to have developed a common position, which has obtained approval of all academic communities interested in this subject, „- said President Bratkowski.

An important issue discussed at the conference was the specificity of the valuer's profession and the determinants of valuation services. The problems of compliance with professional ethics and the time required to make a professional valuation were discussed as well. Sara Stephens, President of the American Institute of Valuation, presented her position on this issue: „In the U. S. the problem of low prices and tight deadlines to deliver a valuation causes more and more experts to leave the profession.”

Appraisals should be not as automated as they are today. If you choose a doctor one does not choose the cheapest but the best. I would like the valuer's profession to be perceived this way. The President of TEGoVA Roger Messenger added: „In the UK there is a similar problem. Therefore, we can not make (operat) valuations in which we only give the monetary value of the valuation. We should also offer advice so that the customer knows that we provide him with help and guidance.”

The conference was a platform for the exchange of experience among experts from different countries.

*Translation M. Krukowska*

### ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA

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

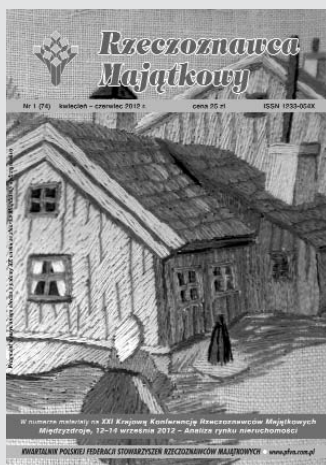
**Prosimy o zgłoszenia z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń.**

Biuro PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.

**e-mail: [szkolenia@pfva.com.pl](mailto:szkolenia@pfva.com.pl)**



**Rzeczoznawca Majątkowy, Numer 2 (74) / Vol II-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, Paweł Bany

**Rysunki/Drawings:**

Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak

**Fotografie/Photos:**

Artur Oleszczuk (II okt.), Grzegorz Skowronek (III okt.), Piotr Jasiński, Janusz Truskowski (IV okt.)

**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** 1500 egzemplarzy.

Numer oddano do druku 17 lipca 2012 r.  
(Issue submitted to print – July 17, 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.