



Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 3 (75) lipiec – wrzesień 2012 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X



Domek w lesie nad Liwcem, mal. Hanna Babilońska



Od Redaktora Naczelnego	2
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
Liczba cech rynkowych w kontekście liczby Millera i Cowana	3
<i>Beata Piekutowska</i>	
Podstawy naukowe określające liczbę kryteriów oceny projektów	5
<i>Barbara Majewska, Grzegorz Krzykowski, Wojciech Maćkowiak</i>	
System monitorowania rynku nieruchomości	10
<i>Agnieszka Graczyk, Andrzej Lesiński</i>	
Rynek lokali mieszkalnych w Toruniu na przestrzeni lat 2002–2011	14
<i>Paweł Nowacki, Łukasz Strączkowski</i>	
Analiza pierwotnego rynku mieszkaniowego jako element realizacji projektów deweloperskich na przykładzie inwestycji Małe Błonia w Szczecinie	17
<i>Jacek Zyga</i>	
Istota podobieństwa w procedurach wyceny nieruchomości	22
<i>Katarzyna Szumowska</i>	
Czy wyceniać goodwill?	26
<i>Katarzyna Szczepankowska</i>	
Ewolucja rzeczoznawstwa majątkowego w kontekście przepisów prawa polskiego	33
Kalendarz prawny	39
<i>Halina Stankowska</i>	
XXI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych „Analiza Rynku Nieruchomości”	41
<i>Janusz Jasiński</i>	
Konferencja „Szacowanie nieruchomości na potrzeby inwestycji liniowych”	42
List 10 federacji rynku nieruchomościowego do premiera Donalda Tuska	45
<i>Ewa Wojciul</i>	
Pies a wycena nieruchomości – próba systematyki	47
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	49
Recenzja książki Mieczysława Prystupy	50
<i>Halina Pikierska-Grad</i>	
Wspomnienie o Agnieszce Staniaszek	51
Kronika wydarzeń	52
English Abstracts	55

From the Editor	2
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
The number of market characteristics in the context of Miller and Cowan’s number	3
<i>Beata Piekutowska</i>	
Scientific basis for specifying the number of project evaluation criteria	5
<i>Barbara Majewska, Grzegorz Krzykowski, Wojciech Maćkowiak</i>	
The system for monitoring of the real estate market ...	10
<i>Agnieszka Graczyk, Andrzej Lesiński</i>	
Residential market in Toruń in the years 2002-2011 ...	14
<i>Paweł Nowacki, Łukasz Strączkowski</i>	
Analysis of the primary residential real estate market as an element of developers’ projects based on an example of Małe Błonia development in Szczecin	17
<i>Jacek Zyga</i>	
The significance of similarity in real estate valuation procedures	22
<i>Katarzyna Szumowska</i>	
Should goodwill be valuated?	26
<i>Katarzyna Szczepankowska</i>	
Evolution of real estate valuation in the context of the Polish law	33
Legal calendar	39
<i>Halina Stankowska</i>	
XXI National Conference of Valuers ”Real Estate Market Analysis”	41
<i>Janusz Jasiński</i>	
Conference ”Real estate valuation for line investments”	42
The letter of ten real estate federations to Prime Minister Donald Tusk	45
<i>Ewa Wojciul</i>	
A dog and a real estate valuation – an attempt at systematic approach	47
<i>Henryk Jankowski</i>	
Publishing news	49
A review of the book by Mieczysław Prystupa	50
<i>Halina Pikierska-Grad</i>	
In memory of Agnieszka Staniaszek	51
Chronicle of events	52
English Abstracts	55



Od redaktora naczelnego



Oddajemy do rąk naszych czytelników 75 numer *Rzeczoznawcy Majątkowego*, który jak zwykle odzwierciedla istotne problemy naszego środowiska.

Odbyła się bardzo udana XXI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Międzyzdrojach, której tematem była „Analiza rynku nieruchomości”. W numerze znajdą państwo sprawozdanie z tej konferencji.

Środowisko żyje ponadto problemami tzw. deregulacji zawodów nieruchomościowych oraz aferą medialną będącą pokłosiem wycen dla Komisji Majątkowej.

W związku z problemem deregulacji zawodów warto podkreślić, że liczba zarządców, pośredników i rzeczoznawców majątkowych już teraz pokrywa zapotrzebowanie rynku na ich usługi. Nie można więc liczyć na spełnienie tego celu deregulacji jakim jest zwiększenie zatrudnienia. Może być wręcz odwrotnie. Polscy licencjonowani zarządcy zostaną zastąpieni przez przypadkowe osoby z zagranicy. Nie mówiąc już o zagrożeniach dla bezpieczeństwa obiektów budowlanych, jeśli miałyby nimi zarządzać osoby przypadkowe.

Problemy związane z deregulacją zawodów nieruchomościowych zostały przedstawione w piśmie do Prezesa Rady Ministrów RP, które podpisało 10 organizacji zawodowych, w tym Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. List ten publikujemy w niniejszym numerze „*Rzeczoznawcy*”.

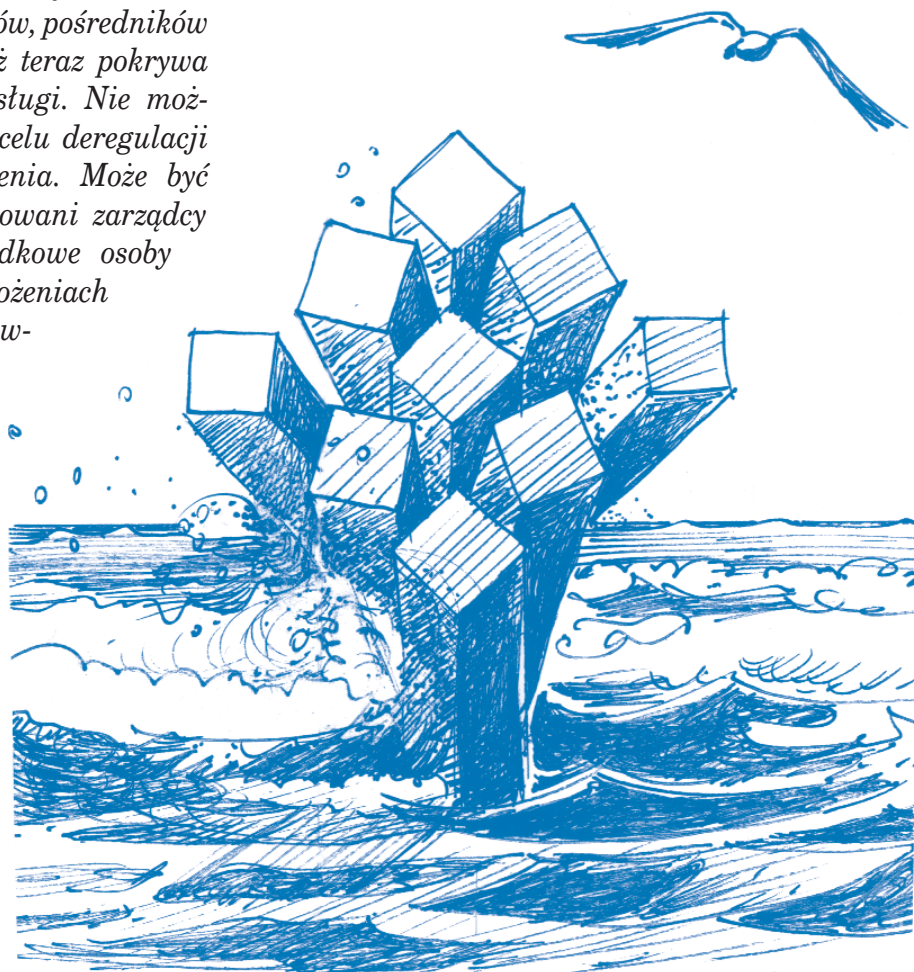
Jeśli zaś chodzi o wiarygodność, czy raczej o niewiarygodność wycen, to trzeba wciąż

przypominać, że prestiż naszego zawodu budujemy poprzez uczciwe i profesjonalne wykonywanie naszych usług. Nie możemy zatem bronić tych rzeczoznawców, którzy gotowi są spełnić każde życzenie niektórych klientów wbrew prawu i sytuacji na rynku. Trzeba też w tym miejscu podkreślić rolę systemowych zabezpieczeń, które spełniają Komisja Odpowiedzialności Zawodowej oraz komisje arbitrażowe.

W numerze znajdziecie państwo także inne interesujące materiały dotyczące metodologii wyceny oraz stałe pozycje.

Życzę przyjemnej lektury.

Mieczysław Prystupa
redaktor naczelny





LICZBA CECH RYNKOWYCH W KONTEKŚCIE LICZBY MILLERA I COWANA

Mieczysław Prystupa

Wstęp

Rzeczoznawcy majątkowi wyceniając nieruchomości w podejściu porównawczym powinni pamiętać, że podstawą ich wnioskowania o wartości są zachowania uczestników rynku nieruchomości. Uczestnicy rynku nieruchomości analizują ceny i cechy nieruchomości i przymierzają je do nieruchomości, która może być przedmiotem transakcji. Stosują w tym przypadku, świadomie lub nie, teorię naśladownictwa społecznego – rozumianą jako kopiowanie cudzych zachowań we własnym działaniu. Rzeczą podstawową jest ocena na podstawie ilu i jakich atrybutów sprzedający i kupujący podejmują decyzję o kwocie transakcji za daną nieruchomość. Liczba cech rynkowych może być sprawą dyskusyjną, a niekiedy kontrowersyjną. Część rzeczoznawców wciąż różnicuje nieruchomości na postawie kilkunastu i więcej różnych atrybutów. Ponadto, przyjmowanie cech rynkowych jest często zbyt szablone, bez odniesienia do sytuacji na danym rynku nieruchomości. W swoich pierwszych publikacjach dotyczących podejścia porównawczego, zwracałem uwagę by nie przesadzać z liczbą atrybutów, uzasadniając ten fakt także badaniami dr G. A. Millera z Uniwersytetu Harvarda, który określił, że maksymalnie człowiek może wykorzystać przy podejmowaniu decyzji siedem zbiorów informacji¹.

Liczba Millera czy liczba Cowana

Badania dr Millera, których wyniki opublikował w 1956 roku², dotyczyły możliwości przetwarzania informacji przez ludzi, którzy mają do wyboru lub oceny różne produkty lub zjawiska opisane zbiorem informacji. Miller w opublikowanym artykule uzasadnił, że przeciętny człowiek nie potrafi podejmować decyzji na podstawie więcej niż siedmiu kryteriów. Liczba siedem 7 ± 2 zwana także liczbą Millera jest znana w psychologii teorii informacji, a zwłaszcza w teorii tzw. pamięci roboczej³. Pojęcie i funkcje pamięci roboczej opisane są w dziedzinie nauki zwanej psychologią poznawczą. Pamięć robocza określana jest jako pewien magazyn przechowujący przez krótki okres informacje, w którym dokonuje się także ich świadome przetwarzanie. Funkcją pamięci roboczej jest pobieranie, przetwarzanie w mózgu i wykorzystywanie informacji do dokonywania różnych wyborów i ocen produktów czy zjawisk. Opis struktury pamięci roboczej zwanej także pamięcią krótkotrwałą związany jest z teorią Baddeleya oraz teorią Cowana. Pomijając różnicę pomiędzy opisem struktury pamięci roboczej dokonanych przez tych uczonych, nas może zainteresować problem pojemności pamięci

roboczej w kontekście liczby możliwych do wykorzystania pakietów informacji w procesie określania liczby cech rynkowych nieruchomości.

Słynna siódemka Millera, bardzo popularna w literaturze psychologicznej, została częściowo zakwestionowana właśnie w wyniku badań Nelsona Cowana. Badania te pozwoliły zmniejszyć przeciętną pojemność pamięci roboczej na 4 ± 1 elementów. Liczba siedem została zakwestionowana m.in. z powodu braku badań przez Millera zawartości porcji przetwarzanych informacji. Stąd też z magiczną siódemką konkuruje dzisiaj „magiczna liczba 4” zaproponowana właśnie przez Nelsona Cowana⁴. Według badań Cowana, żeby określić pojemność pamięci, trzeba stworzyć warunki, w których porcja informacji obejmuje tylko jeden jednorodny element. Wyeliminował więc w swoich badaniach możliwość porcjowania lub powtarzania informacji i doszedł do wniosku, że w takich sytuacjach dorośli odtwarzają średnio zaledwie od 3 do 5 elementów (porcji), a więc 4 ± 1 . Wyniki indywidualne mieszczą się w granicach od 2 do 6 porcji. Ograniczona pojemność pamięci krótkotrwałej ma, zdaniem Cowana, związek z ograniczoną pojemnością uwagi. Człowiek dorosły w centrum uwagi może utrzymać w danym czasie jedynie 3–5 elementów. Podawanie człowiekowi dorosłemu większej liczby pakietów informacji powoduje, że nadmiar zostaje z pamięci wypierany. Do takich wniosków prowadziły również badania Millera, tyle że zapomnianie (wypieranie) miało nastąpić powyżej siedmiu porcji informacji.

Liczba cech rynkowych wynikająca z analizy rynków nieruchomości

Rzeczoznawcy majątkowi zdają sobie doskonale sprawę z faktu, że tylko niewielka część atrybutów nieruchomości ma wpływ na cenę i na wartość rynkową. Nabywcy nieruchomości kierują się na ogół kilkoma kryteriami w trakcie nabywania obiektów. Te kryteria wyboru wynikają z rynkowych cech nieruchomości. Rynkowe cechy nieruchomości są to cechy, które różnicują ceny na danym rynku lokalnym. Podstawowym więc ograniczeniem liczby cech rynkowych jest to, że nie bierzemy pod uwagę takich cech nieruchomości, których ocena jest taka sama dla wszystkich nieruchomości na danym rynku utworzonym z nieruchomości podobnych. Jeśli więc wyceniamy mieszkanie np. w technologii wielkopłytowej i w zbiorze nieruchomości porównywalnych są wyłącznie mieszkania w tej technologii, to rodzaj technologii nie powinien być cechą rynkową. Podobnie, jeśli wyceniamy mieszka-



nie spółdzielcze i mamy dostateczną liczbę ostatnio sprzedanych mieszkań spółdzielczych, to rodzaj praw do mieszkań nie powinien być cechą rynkową.

Następnym ograniczeniem powinna być znajomość psychologii oceny nieruchomości wynikająca z badań nad pamięcią roboczą. Rzeczoznawcy, chcąc nazwać i określić cechy rynkowe, powinni patrzeć na nieruchomości oczami typowych uczestników rynku nieruchomości. Potencjalny nabywca ma do dyspozycji najczęściej kilka lub kilkanaście propozycji nieruchomości opisanych cechami rynkowymi. Podobnie oferent, zanim zaproponuje cenę wyjściową do negocjacji, analizuje zalety i wady zbywanej nieruchomości, formułując, często przy pomocy pośrednika, pisemną ofertę. Analizy i oceny uczestników rynku nieruchomości zbliżone są do przeprowadzonych badań i analiz nad pamięcią roboczą. Liczbę i rodzaj cech rynkowych na danym rynku nieruchomości powinno się uzależniać także od informacji zawartych w ofertach biur pośrednictwa. Pamięć robocza wykorzystywana jest zwłaszcza w procesie oględzin nieruchomości, w formułowaniu ofert kupna i sprzedaży nieruchomości. Pamięć robocza wykorzystywana jest także w procesie różnicowania podobnych nieruchomości. Można więc zaryzykować tezę, że ograniczenie liczby cech rynkowych powinno wynikać z psychologii poznawczej, a zwłaszcza z teorii dotyczącej pamięci roboczej, skrótnie opisanej w niniejszym artykule. Liczba 4 ± 1 , zwana liczbą Cowana, powinna zatem stanowić maksymalną liczbę cech rynkowych używanych w procesie porównywania nieruchomości wycenianej z nieruchomościami podobnymi.

Wnioski

Błędne oszacowanie liczby cech rynkowych powoduje, że procedury podejścia porównawczego w procesie wyceny nieruchomości stają się zawodne. W szczególności trudno sensownie wykorzystać podstawowe zasady tego podejścia takie jak:

- zasadę naśladownictwa społecznego,
- zasadę interpolacji,
- zasadę ekstrapolacji.

W przypadku trudności w wykorzystaniu zasady naśladownictwa społecznego należy stwierdzić, że błędne odwzorowanie zachowań uczestników rynku nieruchomości prowadzi do błędnego określenia liczby cech rynkowych oraz rodzaju tych cech. To z kolei nie pozwala na wiarygodną procedurę porównania nieruchomości wycenianej z nieruchomościami podobnymi. Porównanie następuje bowiem na podstawie niewłaściwych kryteriów jakimi są cechy rynkowe. Niewłaściwa liczba cech rynkowych nie pozwala także na wiarygodne oszacowanie wag tych cech. Jak wiadomo, cechy rynkowe nieruchomości w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na zróżnicowanie cen rynkowych na danym rynku nieruchomości podobnych, a więc mają różne „wagi”.

Podejście porównawcze wykorzystuje w procesie szacowania zasadę interpolacji i ekstrapolacji. Zakłada się także, że uczestnicy rynku zachowują się racjonalnie i za nieruchomości

ści o lepszych ocenach w zakresie ważnych cech rynkowych zapłacą wyższe ceny. Istotne znaczenie dla procedury szacowania ma przedział ΔC jako różnica pomiędzy ceną maksymalną C_{\max} a ceną minimalną C_{\min} . Zakładamy, że na rynku o dostatecznej liczbie transakcji, nieruchomość o cenie minimalnej powinna mieć oceny najniższe – zaś nieruchomość o cenie maksymalnej oceny najwyższe w obrębie cech rynkowych.

Dlaczego zatem w niektórych przypadkach, ceny nieruchomości nie odpowiadają ich cechom? W szczególności dotyczy to nieruchomości o cenie minimalnej i cenie maksymalnej. Jedną z przyczyn tej trudności jest błędne określenie liczby i rodzajów cech rynkowych. Arbitralne, bez dostatecznej analizy zachowań uczestników rynku nieruchomości, określenie liczby i rodzajów cech rynkowych uniemożliwia poprawne zastosowanie zasady interpolacji i ekstrapolacji w procedurze szacowania. To, co uznaliśmy arbitralnie jako cechą rynkową, może nie być tak postrzegane przez uczestników rynku nieruchomości. To wystarcza, że nie możemy sensownie określić wag takich cech, a nieruchomość o cenie najniższej według cech przez nas zaproponowanych nie ma ocen najniższych, podobnie jak nieruchomość o cenie najwyższej nie ma ocen najwyższych. Po tych rozważaniach, można sformułować praktyczne rady dotyczące określania liczby, rodzaju i wag cech rynkowych:

- nie zawyżać liczby cech rynkowych, kierując się także badaniami nad psychologiczną teorią pamięci roboczej,
- wnikliwie rozpoznać zachowania i motywy uczestników rynku nieruchomości zwłaszcza u pośredników obsługujących dany rynek,
- w procesie ustalania wag cech rynkowych, oprócz cen transakcyjnych, wykorzystywać ceny ofertowe odpowiednio zmodyfikowane,
- w pierwszej kolejności określić wagi najważniejszych cech,
- stosować analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych.

Przypisy

1. Prystupa M. *Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą*, PFSRM, Warszawa, 1997.
2. Miller G. A., „The Magical Number Seven, Plus or Minus Two: Some Limits Our Capacity for Processing Information”, *The Psychological Review*, 1956, vol. 63, pp. 81–97.
3. Orzechowski J., Piotrowski K., T., Balas R., Stettner Z., *Pamięć robocza*, Wyd. SWPS „Academica”, Warszawa 2009.
4. Cowan, N., (2001). *The magical number 4 in short – term-memory; A reconsideration of mental storage capacity. Behavior & Brain Sciences. 24 (1), 87–185.*



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

Recenzja prof. Wojciech Wilkowski.



PODSTAWY NAUKOWE OKREŚLAJĄCE LICZBĘ KRYTERIÓW OCENY PROJEKTÓW

Beata Piekutowska

Wstęp

Zbliża się koniec perspektywy finansowej 2007–2013 w związku z powyższym zakładam, że jest odpowiedni moment aby dokonać próby wstępnej analizy procedur związanych z oceną projektów finansowanych z Unii Europejskiej w szczególności analizy kryteriów oceny projektów pod kątem ich ilości. Aby uniknąć bardzo dużych uogólnień związanych ze skalą zagadnienia proponuję dokonać analizy na przykładzie Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka Priorytet 2. Infrastruktura sfery B+R, Działanie 2.2 Wsparcie tworzenia wspólnej infrastruktury badawczej jednostek naukowych.

Wstępnie możemy założyć, że kryteria oceny oraz, w szczególności, ich liczba muszą umożliwiać sprawne przeprowadzenie procedury oceny oraz wybór projektów które mają największe szanse na realizację zgodnie z przyjętymi założeniami, tj. zgodnie z założonym zakresem rzeczowym, harmonogramem, kosztami oraz przede wszystkim mają szansę na rozliczenie przez instytucję udzielającą dofinansowania.

Kryteria oceny a skuteczność działania

W projektach ubiegających się o dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej słowo kryterium ma znaczenie zasadnicze. Według Encyklopedii PWN kryterium [łac. criterium] to miernik, sprawdzian, probierz – zasada wyznaczająca sposób osądzania czegoś pod względem obecności, braku lub stopnia posiadania m.in. pewnych cech, jakości.

Kryteria oceny do oceny projektów w ramach Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka Priorytet 2. Infrastruktura sfery B+R, Działanie 2.2 Wsparcie tworzenia wspólnej infrastruktury badawczej jednostek naukowych zostały zatwierdzone przez Instytucję Zarządzającą. Dofinansowanie mogą otrzymać tylko te projekty które spełniają kryteria, czyli wykazują się konkretnymi cechami, w tym jakościowymi. Jakie powinny być kryteria aby system oceny działał skutecznie? Czy istotna jest ilość kryteriów i jaka ona powinna być?

Analizując powyższe kwestie w pierwszej kolejności proponuję zadać pytanie: co to znaczy „skutecznie”? Skutecznością działania człowieka zajmuje się prakseologia. Tadeusz Pszczołowski w publikacji „Zasady skutecznego działania” (Wiedza Powszechna 1976) zaznacza, że prakseologia „zajmuje się świadomą i umyślną działalnością człowieka z punktu widzenia jej skuteczności. Skutecznym na-

zywamy takie działanie, które prowadzi do zamierzonego celu”. Wydaje się niewątpliwym, że głównym celem działania systemu oceny projektów powinien być wybór najlepszych projektów.

Zdaniem prof. Tadeusza Pszczołowskiego skuteczne działanie odbywa się zaś na podstawie planu/programu, które po za realizacją wyznaczonego celu muszą spełniać następujące warunki: cel powinien być osiągnięty w ściśle określonym terminie, być wykonalny, brać pod uwagę możliwości (zasoby) wykonawców, być zgodny wewnętrznie oraz w szczególności dobry plan/program musi cechować prosta budowa, przejrzysta struktura. Co bardzo istotne plan/program powinien być czytelny dla jego wykonawców. Jak pisze Tadeusz Pszczołowski: „genialność jakiegoś planu czy programu polega na jego prostocie”. Analizując powyższe można wysnuć wniosek, że procedury oceny wniosków, a w tym kryteria, powinny być w szczególności czytelne i zrozumiałe dla potencjalnych beneficjentów, nie powinny występować pomiędzy nimi niezgodności bądź powtórzenia. Wykonalność zaś procedury należy rozumieć jako możliwość dokonania oceny na podstawie danego kryterium. Co to znaczy „prostota”? Wydaje się niewątpliwym, że mnożenie kryteriów jest odwrotnie proporcjonalne do prostoty oceny.

Rozważając kwestię skuteczności wydaje się ponadto, że należy sięgnąć do zagadnienia klasyfikacji, które rozważa W. Stanley Jevons w „Logice” (Trzaska, Evert i Michalski w Warszawie Hotel Europejski 1922, s. 228) pisze on: „Można powiedzieć że wszelka myśl, wszelkie rozumowanie, o ile operuje nazwami lub pojęciami ogólnymi, polega na klasyfikacji (...).

Klasyfikację można chyba najlepiej zdefiniować jako uporządkowanie rzeczy lub naszych pojęć o rzeczach według ich podobieństwa lub identyczności. Każda klasa winna być stworzona w ten sposób, aby zawierała przedmioty zupełnie podobne do siebie pod względem pewnych określonych cech, wyluszczonej w definicji klasy”. Ponadto W. Stanley Jevons przytacza również pogląd Milla dotyczący klasyfikacji: „jest to plan możliwie jak najlepszego uporządkowania w naszym umyśle pojęć o przedmiotach; plan, mający na celu osiągnięcie tego, aby pojęcia towarzyszyły jedno drugiemu lub następowały jedno po drugim w ten sposób, iżby dawały nam największą możliwość operowania wiedzą już zdobytą i żeby możliwie jak najbardziej bezpośrednio prowadziły do zdobycia wiedzy. (...) Należy starać się o to, ażeby rzeczy były ujmowane w takich grupach, a grupy



w takim porządku, iżby można było je jak najlepiej zapamiętać i łatwo przypominać oraz iżby można było łatwo określić prawa tych rzeczy dotyczące”.

Odnosząc powyższe do zagadnienia kryteriów należy być może zwrócić uwagę na niezwykle istotne zagadnienie grupowania kryteriów oceny według ich cech, tak aby kryteria dotyczące podobnych obszarów skupione były w wyodrębnionych grupach. W dalszej kolejności daje to możliwość całościowego spojrzenia na kryteria, a pośrednio na oceniany projekt w danym obszarze oceny. Wskutek tego działania możliwe będzie zdobycie wiedzy na temat danego projektu i faktyczne dokonanie jego oceny.

Na podstawie rozważań przytoczonych powyżej wydaje się, że można stwierdzić, iż wymienieni autorzy bezpośrednio lub pośrednio wskazywali, że najlepsze są najprostsze rozwiązania, zaś wszelkie mnożenie zagadnień obniża sprawność działania.

Analizując dalej aspekty sprawnego działania w aspekcie oceny projektów należy zwrócić uwagę na publikację profesora Michała Trockiego z Kolegium Zarządzania i Finansów SGH „Kompleksowa ocena projektów” (Studia i prace Kolegium Zarządzania i Finansów Zeszyt Naukowy 113 SGH 2012). Profesor dokonał bardzo interesującej analizy obszaru oceny projektów. W szczególności stwierdza, że „wybór właściwych kryteriów oceny projektów napotyka trudności dwojakiego rodzaju. Po pierwsze, to problem bardzo dużej liczby kryteriów proponowanych w różnych koncepcjach oceny projektów i, po drugie, na problem braku precyzji i jednolitości definicji kryteriów pochodzących z różnych koncepcji teoretycznych, różnych dziedzin wiedzy i różnych obszarów językowych.” Ponadto pada stwierdzenie, iż brak jest obecnie kompleksowego systemu oceny projektów, jednak istnieją wycinkowe koncepcje i metody pochodzące z różnych dziedzin tak teorii jak i praktyki.

Zwraca również uwagę na tzw. brzytwę Ockhama, jest to zasada sformułowana przez W. Ockhama, według której „bytów nie należy mnożyć bez konieczności”.

Liczba kryteriów oceny projektu niewątpliwie wpływa na proces oceny: z jednej strony utrudnia przeprowadzenie oceny przez ekspertów, z drugiej zaś strony utrudnia przygotowanie dokumentacji aplikacyjnej przez potencjalnych beneficjentów. Wydaje się w szczególności niezwykle istotne, aby dokonać próby wskazania właściwej ilości kryteriów.

W tym miejscu spróbujmy sięgnąć do dziedziny jaką jest psychologia. W szczególności proponuję zająć się kwestiami związanymi z zagadnieniem zakresu pamięci bezpośredniej.

Zgodnie z ogólnie dostępną wiedzą w szczególności wyróżnia się ze względu na długość trwania pamięci: pamięć sensoryczną (ultrakrótką), pamięć bezpośrednią (krótkotrwałą) oraz pamięć długotrwałą.

Profesor Maria Jagodzińska w publikacji „Psychologia pamięci. Badania, teorie, zastosowania” podaje definicję zakresu pamięci bezpośredniej, zgodnie z którą jest to liczba elementów odtwarzanych bezpośrednio po jednorazowym

odbiorze z zachowaniem kolejności. Przytacza również jeden z tradycyjnych pomiarów zakresu tej pamięci, polegający na odtworzeniu z pamięci po jednorazowym przeczytaniu szeregu cyfr. Zaczynamy od dwóch w szeregu, za każdym razem czytając coraz dłuższe szeregi cyfr. Miarą zakresu pamięci bezpośredniej jest długość odtworzonego bezbłędnie szeregu cyfr.

Pomiar zakresu pamięci bezpośredniej

Przeczytaj powoli i głośno pierwszy szereg. Po przeczytaniu postaraj się odtworzyć wszystkie cyfry po kolei. Jeśli Ci się udało, zrób to samo z następnym szeregiem. Zakres Twojej pamięci bezpośredniej wynosi tyle, ile jest cyfr w najdłuższym odtworzonym poprawnie szeregu.

28
619
4205
48572
068271
6458019
24708351
497710235
9271020571
30416828494
072991274536

Źródło: *Psychologia pamięci. Badania, teorie, zastosowania.* Maria Jagodzińska

Profesor Maria Jagodzińska w wyżej wymienionej publikacji przytacza wyniki badań George Millera z 1956 roku.

Psycholog George Armitage Miller urodził się w 1920 w Charleston, w Zachodniej Wirginii, zmarł w lipcu tego roku. Pracował głównie na Harvard University, MIT i Princeton University. Był wielokrotnie nagradzany. Profesor Miller był jednym z twórców psychologii poznawczej. Zgodnie z Encyklopedią PWN, psychologia poznawcza to nurt we współczesnej psychologii akcentujący znaczenie procesów poznawczych (odbioru i przetwarzania informacji) oraz wytworzonych na ich podstawie wewnętrznych struktur (poznawczej reprezentacji świata) w regulacji zachowania się człowieka. Ponadto, w szczególności, był twórcą tzw. liczby Millera. Informacje na ten temat zostały opublikowane przez Millera w 1956 roku w artykule pod tytułem „The Magical Number Seven, Plus or Minus Two: Some Limits on Our Capacity for Processing Information”, który ukazał się w *The Psychological Review*. G. Miller prowadząc badania z zakresu pamięci bezpośredniej doszedł do wniosku, że człowiek jest w stanie odtworzyć $7 (\pm 2)$ porcji informacji które mają sens. Niezwykłość tej liczby polega na tym, że



jest ona niezmienna niezależnie od rodzaju zapamiętywanej informacji – mogą to być pojedyncze litery bądź wyrazy. George Miller przeprowadził szereg własnych badań, ale opierał się również na doświadczeniach innych badaczy. Generalnie dowodził, że jeżeli mamy do przekazania większą ilość informacji, to należy je podzielić na mniejsze grupy, których liczba nie przekracza 5–9, co średnio daje liczbę 7. W poszczególnych grupach również należy stosować zasadę Millera i dokonywać grupowania do 7 poziomu. Zdaniem Millera, w szczególności zakres pamięci bezpośredniej nakłada ograniczenia na ilość informacji jakie człowiek jest w stanie odebrać, przetworzyć i zapamiętać. Po drugie, proces kodowania, czyli w szczególności przekształcania napływających informacji jest bardzo ważny w psychologii człowieka i zasługuje na znacznie większą uwagę.

Według prof. Jagodzińskiej „podstawowymi jednostkami magazynowanymi w pamięci krótkotrwałej są porcje informacji, które mogą mieć różne rozmiary od jednej litery do całych fraz. Wynika z tego, że chociaż pojemność pamięci jest ograniczona, to możemy ją w pewnym stopniu „poszerzyć”, czy raczej lepiej wykorzystać, tworząc duże porcje informacji. Łatwo to sprawdzić, porównując zakres pamięci bezpośredniej mierzonej przy użyciu dwóch rodzajów materiału: luźnych niepowiązanych słów i tekstu. Dla luźnych słów zakres pamięci wynosi około 5 lub 6, ale w sensownym tekście zapamiętamy 16 lub więcej słów. Im bardziej ciąg słów będzie podobny do typowych konstrukcji prozy w języku ojczystym, tym większy stwierdzimy zakres pamięci. Dotyczy to jednak tylko liczby słów, bo liczba porcji informacji pozostaje stała. W modelu wielomagazynowym odwołano się do danych Millera i przyjęto, że pojemność magazynu pamięci krótkotrwałej wynosi 7 ± 2 elementy”.

Generalnie liczba Millera może znaleźć zastosowanie wszędzie tam, gdzie zachodzi konieczność przekazywania informacji człowiekowi. Stosując tę faktycznie prostą zasadę można uniknąć sytuacji gdy ważne informacje/wiadomości z przyczyn leżących pod stronę możliwości pamięci krótkotrwałej człowieka nie zostaną zapamiętane. Wydaje się słuszne, aby wyniki pracy Millera próbować przenieść na grunt oceny projektów, zmniejszając liczbę kryteriów oceny do 7 lub grupując kryteria w grupy nie przekraczające liczby siedem.

Może opracowując procedury oceny projektów, wyznaczając kryteria, w tym ich ilość, należy podejść do tych kwestii szerzej, całościowo – czerpiąc z różnych źródeł, w tym również z psychologii.

Profesor Maria Jagodzińska w swojej pracy zwraca uwagę, że liczba Millera jest bardzo popularna w literaturze psychologicznej jednak badania naukowe w tym zakresie trwają dalej. W szczególności Nelson Cowan (doktorat na Uniwersytecie w Wisconsin) z University of Missouri-Columbia Department of Psychological Sciences opublikował w 2001 roku w „Behavioral and Brain Sciences”, [24 (1)] artykule *The magical number 4 in short-term memory*. Conowan od-

wołuje się w nim do badań Millera i wskazuje, że magiczna liczba cztery została tylko wstępnie oszacowana i że faktyczna zdolność człowieka w tym zakresie jest jeszcze mniejsza. Nelson Cowan, jak pisze prof. Jagodzińska, analizował wykonywanie zadań, w których jest mało prawdopodobne porcjowanie lub powtarzanie materiału. Naukowiec doszedł do wniosku, że dorośli w takich warunkach są w stanie odtworzyć od 3 do 5 elementów (4 ± 1). Związane jest to, zdaniem Cowana z ograniczoną pojemnością uwagi – człowiek jest w stanie utrzymać w centrum uwagi w danym czasie tylko 3–5 elementów. Jak pisze prof. Jagodzińska, praktycznie ograniczenie pamięci krótkotrwałej może być przekraczane dzięki „strategiom przetwarzania pamięci takim jak przetwarzanie, porcjowanie i korzystanie z magazynów nie mających pamięci ograniczonej”.

Bardzo interesujące jest podsumowanie, jakiego dokonuje prof. Jagodzińska. Mianowicie wskazuje ona, że „ograniczenie pamięci krótkotrwałej ma bardzo poważne konsekwencje dla poznawczego funkcjonowania człowieka, zaś od pojemności pamięci zależy to o ilu rzeczach naraz potrafiśmy myśleć, ile informacji możemy utrzymywać w umyśle i brać pod uwagę podczas wykonywania zadań”.

Artykuł ten nie jest miejscem, w którym można podjąć się dyskusji która liczba: 7 lub 4, jest właściwa. Jednak, tak czy inaczej, wyżej przytoczone badania wskazują, że istnieją ograniczenia pamięci krótkotrwałej i należy brać to pod uwagę podejmując się np. opracowania kryteriów oceny, ponieważ w przeciwnym wypadku będzie to miało negatywne skutki dla podejmowanych działań.

Kryteria oceny w projektach finansowanych ze środków UE

Ocena projektów w ramach Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka przebiega według kryteriów określonych przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego (Instytucję Zarządzającą Programem Operacyjnym Innowacyjna Gospodarka), Departament Zarządzania Programami Konkurencyjności i Innowacyjności.

Jednak należy zwrócić uwagę, że Minister Rozwoju Regionalnego, zarządzeniem numer 5 z 26 marca 2009 roku, wydanym na podstawie art. 36. ust. 2 ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju z 6 grudnia 2006 roku, powołał Komitet Monitorujący POIG 2007–2013. Zgodnie z § 2 ust. 1 pkt. 1 przywołanego Zarządzenia Komitet Monitorujący w szczególności „analizuje i zatwierdza kryteria wyboru finansowanych projektów (...) jak również wszelkie zmiany kryteriów zgodnie z potrzebami programowania”.

W skład Komitetu weszło 8 przedstawicieli ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego, 10 przedstawicieli pozostałych ministrów, 2 przedstawicieli samorządów oraz ze strony partnerów społecznych i gospodarczych w szczególności przedstawiciele związków zawodowych, pracodawców, organizacji pozarządowych – łącznie 7 osób oraz przedstawiciele środowisk akademickich, naukowych – łącznie 3 osoby. W sumie Komitet Monitorujący liczy ponad 30 osób.



Przewodnik po kryteriach oceny wyboru finansowanych operacji w ramach POIG 2007–2013 wydany przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego (Warszawa, listopad 2008) w zakresie Priorytetu 2. Infrastruktura sfery B+R, Działanie 2.2 Wsparcie tworzenia wspólnej infrastruktury badawczej jednostek naukowych zawiera dwie główne grupy kryteriów: formalne i merytoryczne. Łączna ilość kryteriów jest bardzo wysoka i wynosi 29 pozycji. Kryteria formalne obejmują 13 pozycji, zaś merytoryczne 16 pozycji.

Kryteria formalne zostały podzielone na części, odnoszące się do wniosku, wnioskodawcy oraz projektu. Ocena w ramach wszystkich kryteriów formalnych odbywa się na zasadzie (0- 1).

Rodzaj kryteriów	Liczba
Kryteria formalne – wniosek	5
Kryteria formalne – wnioskodawca	3
Kryteria formalne – projekt	4
Kryteria formalne specyficzne	1

Kryteria formalne – wniosek

Lp.	Nazwa kryterium
1	Złożenie wniosku we właściwej instytucji
2	Złożenie wniosku w ramach właściwego działania/poddziałania
3	Złożenie wniosku w terminie wskazanym przez instytucję odpowiedzialną za nabór projektów
4	Kompletność dokumentacji wymaganej na etapie aplikowania
5	Wniosek wraz z załącznikami został przygotowany zgodnie z właściwą instrukcją

Kryteria formalne – wnioskodawca

6	Kwalifikowalność wnioskodawcy w ramach działania.
7	Wnioskodawca prowadzi działalność (jeśli dotyczy) i ma siedzibę, a w przypadku osoby fizycznej – miejsce zamieszkania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej
8	Wnioskodawca oraz partnerzy/konsorcjanci (jeśli dotyczy) nie podlegają wykluczeniu z ubiegania się o dofinansowanie na podstawie art. 207 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych

Kryteria formalne – projekt

9	Projekt realizowany jest na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej
---	--

10	Realizacja przedsięwzięcia mieści się w ramach czasowych działania PO IG
11	Wnioskowana kwota wsparcia jest zgodna z zasadami finansowania projektów obowiązujących dla działania
12	Projekt jest zgodny z politykami horyzontalnymi wymienionymi w art. 16 i 17 Rozporządzenia Rady (WE) nr 1083/2006 (zgodnie z deklaracją wnioskodawcy)

Kryteria formalne, specyficzne

13	Kwalifikowalność wydatków zaplanowanych w projekcie w ramach działania
----	--

Ocena formalna, według kryteriów wymienionych powyżej, w ocenie piszącej te słowa nie powinna w ogóle znaleźć się w kryteriach oceny, ale być ujęta w warunkach jakie musi spełnić wniosek/wnioskodawca/projekt, aby mogła rozpocząć się jego faktyczna ocena z użyciem kryteriów. Tym bardziej, że zgodnie z „Poradnikiem” ocena jest wyłącznie 0-1.

Kryteria merytoryczne dzielą się na dwie główne grupy:

Rodzaj kryteriów	Liczba
Kryteria merytoryczne dostępu	7
Kryteria merytoryczne	9

Kryteria merytoryczne dostępu

Lp.	Nazwa kryterium
1	Zgodność z celami PO IG i opisem działania w „Szczegółowym opisie priorytetów”
2	Zasadność planowanych wydatków w stosunku do przedmiotu i zakresu projektu
3	Zasadność planowanego zakresu rzeczowego inwestycji
4	Przygotowanie wnioskodawcy do realizacji inwestycji
5	Harmonogram projektu umożliwia prawidłową i terminową realizację przedsięwzięcia
6	Wnioskodawca zapewnia trwałość rezultatów projektu przez okres minimum 5 lat od zakończenia projektu
7	Wskaźniki produktu i rezultatu są adekwatne dla danego rodzaju projektu, a ich wielkości odzwierciedlają założone cele projektu



Kryteria merytoryczne

Lp.	Nazwa kryterium
1	Projekt jest inwestycją o znaczeniu ponadregionalnym
2	Poziom przedstawionego przez wnioskodawcę programu badań, do realizacji którego niezbędna jest planowana inwestycja
3	Zakres użytkowania inwestycji budowlanej/aparatury i przewidywany okres jej użytkowania
4	Kategorie jednostek naukowych biorących udział w projekcie
5	Planowany sposób finansowania kosztów utrzymania i użytkowania przedmiotu inwestycji
6	Priorytetowy charakter badań naukowych lub prac rozwojowych prowadzonych przez jednostki uczestniczące w projekcie
7	Wykorzystanie wspartej infrastruktury do prowadzenia badań naukowych i prac rozwojowych w obszarach tematycznych wskazanych w PO IG
8	Wykorzystywanie inwestycji do prac B+R na rzecz gospodarki
9	Znaczenie przewidzianych do realizacji prac lub zadań dla rozwoju międzynarodowej współpracy w zakresie nauki i techniki

Ocena w obszarze *kryteria merytoryczne dostępu* jest 0-1, natomiast w obszarze *kryteria merytoryczne* jest indywidualną punktacją określoną dla poszczególnych kryteriów. Najwięcej punktów (max. 25) można uzyskać w kryterium *wykorzystywanie inwestycji do prac B+R na rzecz gospodarki*. Ocena we wszystkich kryteriach jest uznaniowa i odbywa się zgodnie z opisem kryterium: np. dla *kryterium wykorzystywanie inwestycji do prac B+R na rzecz gospodarki* – priorytet zostanie przyznany dla realizacji projektów gwarantujących uzyskanie wartościowych wyników naukowych, o istotnym znaczeniu dla gospodarki. Beneficjent powinien przedstawić plan wykorzystania wspartej w projekcie infrastruktury do prowadzenia badań na rzecz gospodarki. Przy tak ogólnych zapisach, potencjalni beneficjenci mają trudność w przygotowaniu materiałów o jakości zadowalającej ekspertów. Powyższa uwaga dotyczy wszystkich kryteriów merytorycznych.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że ocena merytoryczna wniosku /wnioskodawcy/ projektu w znaczącej mierze odnosi się do ogólnych warunków finansowania PO IG, np. zgodność z celami PO IG i opisem działania w „Szczegółowym opisie priorytetów”, projekt jest inwestycją o znaczeniu ponadregionalnym, wykorzystanie wspartej infrastruktury do prowadzenia badań naukowych i prac rozwojowych w obszarach tematycznych wskazanych w PO IG, wykorzystywanie inwestycji do prac B+R na rzecz gospodarki. W związku

z powyższym wydaje się słuszne, aby podjąć się zmiany kryteriów, tak aby umożliwiały one wielopłaszczyznową ocenę projektu i wybór przedsięwzięć, które mają realne szanse na realizację oraz rozliczenie.

Wydaje się również istotne, aby dokonać również ogólnej analizy liczby kryteriów uwzględnionych w Przewodniku Priorytet 2. Infrastruktura sfery B+R, Działanie 2.2 Wsparcie tworzenia wspólnej infrastruktury badawczej jednostek naukowych która ma 29 pozycji. Tak jak napisano wcześniej, kryteria formalne moim zdaniem, nie powinny znaleźć się wśród kryteriów, zaś należałoby uwzględnić je w warunkach, jakie musi spełnić wniosek/wnioskodawca/projekt. Nawet po hipotetycznym odrzuceniu kryteriów formalnych, pozostaje 19 kryteriów merytorycznych, w tym 7 kryteriów dostępu.

W związku z powyższym, wydaje się słuszne, aby skorzystać z wyników badań Millera i dokonać analizy kryteriów, w tym usunąć część kryteriów lub podobne kryteria połączyć w grupy, co w efekcie spowoduje zmniejszenie ich liczby.

W opinii piszącej te słowa jest to bardzo ważna kwestia, ponieważ beneficjenci muszą mieć możliwość jednoczesnego analizowania i porównywania wszystkich kryteriów, bądź ich grup powiązanych tematycznie. Kryteria muszą tworzyć pewną całość i obejmować wszystkie aspekty projektu. Przy obecnej liczbie kryteriów oraz układzie, w jakim są prezentowane, wydaje się to bardzo trudne.

Podsumowanie

Kryteria oceny projektów powinny być poddane analizie, czego następstwem może być zmiana ich treści oraz, w szczególności, liczby.

Kryteria oceny mają zasadniczy wpływ na zawartość dokumentacji aplikacyjnej. Jeżeli w kryteriach nie są ujęte pewne obszary istotne, np. z punktu widzenia realizacji projektu, to prawdopodobnie te kwestie mogą nie być poddane analizie przez potencjalnego beneficjenta. Choćby dlatego, że często dokumentację przygotowują podmioty zewnętrzne na zlecenie beneficjenta – a terminy składania wniosków są napięte. Zwracam uwagę, że również w interesie oceniających jest, aby kryteria były czytelne. Po pierwsze, daje to możliwość sprawnego przeprowadzenia oceny, a po drugie – wyboru najlepszych projektów, a przez to uniknięcia kłopotów ze zwrotem środków finansowych bądź wstrzymaniem dofinansowania dla poszczególnych projektów przez Unię Europejską.



Beata Piekutowska – rzeczoznawca majątkowy, dyrektor Projektu Centrum Badań Przedklinicznych i Technologii (CePT).

Recenzja prof. Mieczysław Prystupa.



SYSTEM MONITOROWANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Barbara Majewska, Grzegorz Krzykowski, Wojciech Maćkowiak

1. Wprowadzenie

Rynek nieruchomości jako ważny element gospodarki wolnorynkowej wymaga odpowiedniego systemu monitorowania, który umożliwi obserwację mód i preferencji nabywców, a także szybką reakcję na zmianę koniunktury. Jest to tym trudniejsze, że posiada on dużą bezwładność, w przeciwieństwie do rynków finansowych, gdzie np. zmiany na giełdzie papierów wartościowych, po ich zaistnieniu, są natychmiast widoczne dla wszystkich graczy. Ponadto, jednostka miary obserwowana na rynku nieruchomości, czyli cena jednostkowa nieruchomości danego rodzaju, nie jest tak jednoznaczna jak np. jednostka monetarna. Nieruchomości posiadają zarówno cechy obiektywne (przeznaczenie, położenie geograficzne, powierzchnia, kondygnacja, rok budowy, ilość pokoi itp.), jak i subiektywne (jakość położenia i otoczenia, standard wykończenia, itp.). Ta specyfika wymaga stworzenia systemu, który umożliwiłby skuteczną obserwację zachowań nabywców oraz sprawne wnioskowanie i podejmowanie decyzji przez inwestorów, deweloperów i innych graczy rynkowych.

Niniejsze opracowanie przedstawia propozycję takiego systemu, który służy do monitorowania i analiz rynku nieruchomości oraz do wyceny masowej nieruchomości (np.: dla potrzeb katastru) na podstawie transakcji historycznych. Wyniki prezentowane są w formie graficznej (wykresy, mapy) oraz tabelarycznej. System może być udostępniany w postaci chmury (cloud computing) o kontrolowanym dostępie, w każdej chwili może zostać wzbogacony o dodatkowe elementy wykorzystujące wyniki pośrednie, wyniki analiz lub dane pochodzące z zewnętrznych źródeł. System może zostać zintegrowany z innym systemem informatycznym, np.: Zintegrowanym Systemem Informacji o Nieruchomościach, projektem prowadzonym przez Głównego Geodetę Kraju, który w dotychczasowym zarysie obejmuje jedynie informacje o nieruchomościach z pominięciem analizy cen transakcyjnych.

Istotną zaletą systemu jest stosowanie nowoczesnych eksploracyjnych metod analiz, które wydają się bardzo skuteczne przy analizie rynku nieruchomości, który generuje niedoskonałą i ograniczoną ilość danych. W sensie informatycznym metody te stanowią zespół procedur komputerowych pozwalających na efektywne uzyskanie wyników badawczych, ale nie do końca wchodząc w opis struktury zależności między zmiennymi występującymi w badaniu. Spoglądamy na zilustrowane w formie wykresów lub w innej formie graficznej relacje występujące w zbiorze danych i wy-

prowadzamy wnioski bez tworzenia modelu statystycznego odpowiadającego zależności cena (zmienna zależna), a cechy nieruchomości (zmiennie niezależne).

W klasycznych metodach statystycznych, w przeciwieństwie do metod eksploracyjnych, badacz przystępuje do ostatecznego wnioskowania dopiero po zastosowaniu założonego modelu, który zwykle deformuje, w jakimś stopniu, informację o relacji między zmienną zależną, a zmiennymi niezależnymi. Takim przykładem jest stosowanie modelu liniowego regresji wielorakiej określającej zależność pomiędzy ceną nieruchomości oraz jej cechami. Metody te, w wielu przypadkach wystarczające, wymagają jednakże zgromadzenia znacznej ilości danych transakcyjnych, gdzie przedmiotem transakcji były nieruchomości porównywalne z wycenianą nieruchomością. W praktyce odpowiednią ilość danych generują jedynie rozwinięte rynki dużych aglomeracji miejskich obejmujących tzw. nieruchomości typowe: mieszkania, działki pod zabudowę jednorodziną lub nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi. Dodatkowym wymogiem jest zapewnienie jednorodności empirycznego materiału porównawczego. Nieliczne i różnorodne ceny transakcyjne danego rodzaju nieruchomości podobnych, co na rynku nieruchomości nie jest zjawiskiem rzadkim, mogą znacznie wypaczyć efekty tendencji regresyjnych. Niebezpieczeństwo tkwi także w liniowości. Rynek nieruchomości a raczej kupujący (ale również i sprzedający) podlegają zachowaniom irracjonalnym, na co także zwracają uwagę badacze ekonomii behawioralnej. Wynegocjowana przez strony transakcji cena zwykle posiada niedefiniowalny składnik emocjonalny, który wypacza zależność proporcjonalności, stanowiącą fundament regresji liniowej. Na końcu trzeba podkreślić, że wnioskowanie statystyczne oparte na regresji jest najbardziej skuteczne dla zmiennych o rozkładzie gaussowskim (normalnym). Rynek nieruchomości nie generuje takich danych, szczególnie w analizowanym krótkim okresie. Proponowany system eliminuje te niedoskonałości informacji, wnioskowanie opiera się tu na obserwacji i porównywaniu danych. W ten sam sposób analizuje informacje o danym rynku nieruchomości świadomy nabywca, który za kupowaną nieruchomość chce zapłacić tyle ile zapłaciłby za nieruchomości możliwie najbardziej podobne.

2. Baza danych systemu

System powinien pracować na zintegrowanej bazie danych transakcyjnych oraz danych przestrzennych. Dane transakcyjne z aktów notarialnych umów sprzedaży nieru-



chomości, zapisane w formie elektronicznej, są identyfikowane oraz weryfikowane z danymi z ewidencji gruntów i budynków, rejestrem GUS: TERYT oraz księgami wieczystymi, a także z planami zagospodarowania przestrzennego.

2.1. Przykładowa prezentacja danych transakcyjnych w postaci tabeli

Tabela może być rozbudowana o inne wymagane informacje.

Tabela 1. Tabela danych transakcyjnych

DATA	NR REP	CENA	POW DZ	NR. DZ	OBREB	WOJ.	POWIAT	Gmina /miasto	ULICA	NR DOMU	NR LOKALU
2010-10-08	26892/2010	000000.00	746	221/6	03	pomorskie	pucki	Władysławowo	Tysiaclecia	19	14
2010-10-05	6933/2010	000000.00	2092	410/1	04	pomorskie	pucki	Władysławowo	Siedleckiego	1D	29
2010-10-04	6892/2010	000000.00	912	231	05	pomorskie	pucki	Władysławowo	Siedleckiego	6	5
2010-09-22	6518/2010	000000.00	1797	410/2	06	pomorskie	pucki	Władysławowo	Siedleckiego	1C	22
2010-09-22	6492/2010	000000.00		264/6	07	pomorskie	pucki	Władysławowo	Rybacka	3	34
2010-09-22	6526/2010	000000.00	2092	410/1	08	pomorskie	pucki	Władysławowo	Siedleckiego	1D	22
2010-09-03	6365/2010	000000.00	1797	410/2	09	pomorskie	pucki	Władysławowo	Siedleckiego	1C	1
2010-08-31	6243/2010	000000.00	712	231	10	pomorskie	pucki	Władysławowo	Siedleckiego	6	13
2010-08-25	6021/2010	000000.00	1797	410/2	11	pomorskie	pucki	Władysławowo	Siedleckiego	1C	13
2010-08-25	6029/2010	000000.00	1797	410/2	12	pomorskie	pucki	Władysławowo	Siedleckiego	1C	29

Taka baza danych charakteryzuje się dużą wiarygodnością oraz obiektywnością, gdyż opiera się wyłącznie na danych jednoznacznie rozumianych przez wszystkie podmioty działające na rynku nieruchomości. Zawiera wszystkie dane transakcyjne odnotowane w ewidencji gruntów (ceny transakcyjne, daty transakcji, przedmiot transakcji). Transakcje identyfikowane są po adresie, numerze księgi wieczystej oraz numerze działki. Ponadto, zawiera informacje możliwe do uzyskania z ewidencji gruntów, dotyczące wielkości działek i budynków, wielkości udziałów w części wspólnej nieruchomości, rodzaju i przeznaczenia zabudowy, wieku budynków, rodzaju i przeznaczenia nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością wycenianą itp. oraz informacje zawarte w bazie TERYT (podział administracyjny, dane adresowe, charakter miejscowości), a także w księgach wieczystych, np: ilość pokoi w mieszkaniu, kto jest nabywcą nieruchomości – osoba fizyczna, czy deweloper, itp. (dane osobowe mogą być udostępniane jedynie jednostkom do tego upoważnionym).

Baza danych oraz analizy mogą być generowane w postaci tabeli, wykresów lub na mapach. Umożliwi to sposób przechowywania danych nie w postaci jednego rekordu, co jest powszechnie stosowane, lecz w formacie XML. Zachowanie pełnej informacji o transakcji (o działkach, budynkach i lokalach) pozwala wykorzystać daną transakcję w różnorodnych procesach analitycznych, ułatwiając jednocześnie weryfikację i import danych. Taki opis transakcji pozwala wykorzystać wszystkie dane i daje cenny wsad do systemów informacji zarządczej.

2.2. Przykładowa prezentacja danych transakcyjnych na mapie

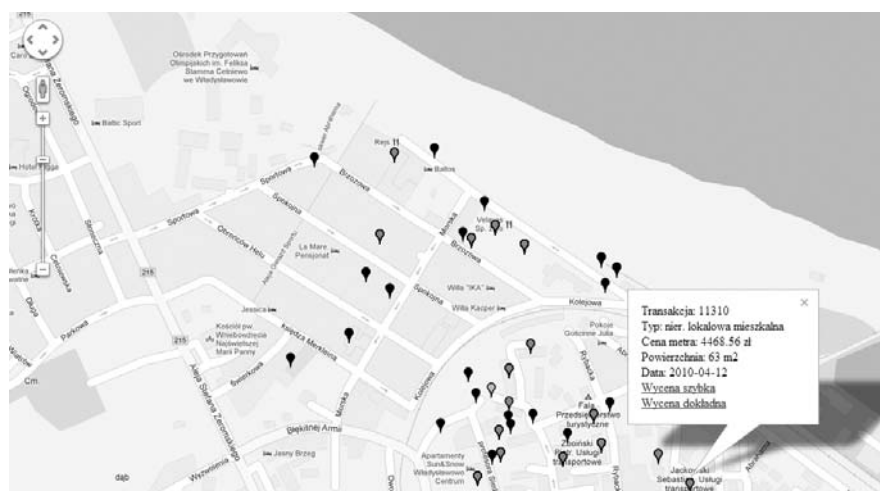
Na mapie zlokalizowane są wszystkie transakcje jakie zaistniały na wybranym terenie w danym czasie. W tym przypadku są to transakcje we Władysławowie, obręb 3. Kolorem czerwonym oznaczono transakcje nieruchomościami lokalowymi, czarnym – działkami przeznaczonymi pod zabudowę, zielonym – działkami nie przeznaczonymi pod zabudowę. Po kliknięciu wybranej transakcji pojawia się jej szczegółowy opis, który może zostać rozbudowany o dodatkowe wymagane informacje.

3. Przykłady analiz

3.1. Mapa cen

System generuje mapę cen wybranego typu nieruchomości w wybranym okresie czasowym i obszarze. Na rysunku wygenerowana jest mapa dla nieruchomości lokalowych

Rysunek 1. Prezentacja danych na mapie





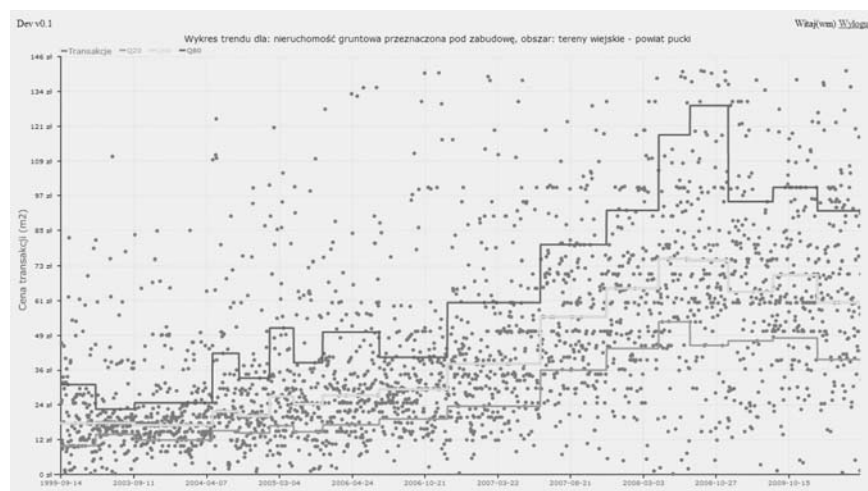
mieszkalnych w ostatnich dwóch latach we Władysławowie i okolicach. Po kliknięciu na wybrany obszar wyświetla się podsumowanie dla wybranego obszaru: nazwa obszaru, mediana, średnia, kwantyle, ilość transakcji.

Na mapie kolorami oznaczono wysokość cen w danych obszarach:

- kolor przezroczysty – brak transakcji wybranego typu nieruchomości w podanym przedziale czasowym
- kolor żółty – ceny niskie
- kolor czerwony – ceny średnie
- kolor fioletowy – ceny wysokie

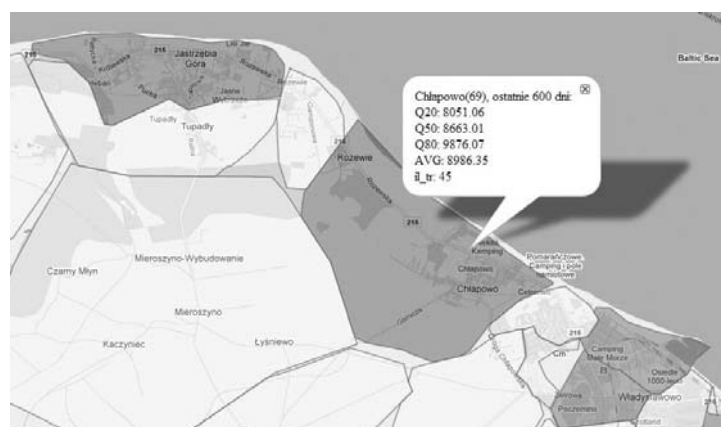
3.2. Określenie trendu zmiany cen

Rysunek 3. Wykres trendu



Trend określany jest dla zbioru danych możliwie najbardziej jednorodnych pod względem ich rodzaju i lokalizacji. Do określenia trendu wykorzystano model eksploracyjny analizy danych. Model ten ilustruje zmienność ceny w czasie, generując przedziały czasowe, które charakteryzowały się stabilnym poziomem cen. Określenie danych przedziałów odbywa się w drodze podziału zbioru cen na podzbiory, dla których zmaksymalizowano wewnętrzny rozrzut cen. Następnie w przedziałach stabilności cen wyznaczone zostały mediany oraz 20% i 80% kwantyle. W wyniku tych działań w układzie współrzędnych kreślona jest linia (zielona) zmienności median oraz kwantyli (linia żółta i czerwona) cen transakcyjnych w czasie, która w sposób graficzny ilustruje wyraźne tendencje na określonym rynku nieruchomości. Tak skonstruowany trend pozwala na szybkie zdiagnozowanie tworzącej się bańki spekulacyjnej, która nie jest możliwa do odnotowania w modelu regresyjnym. Eksploracja danych pozwala na obserwację skoków cenowych,

Rysunek 2. Mapa cen



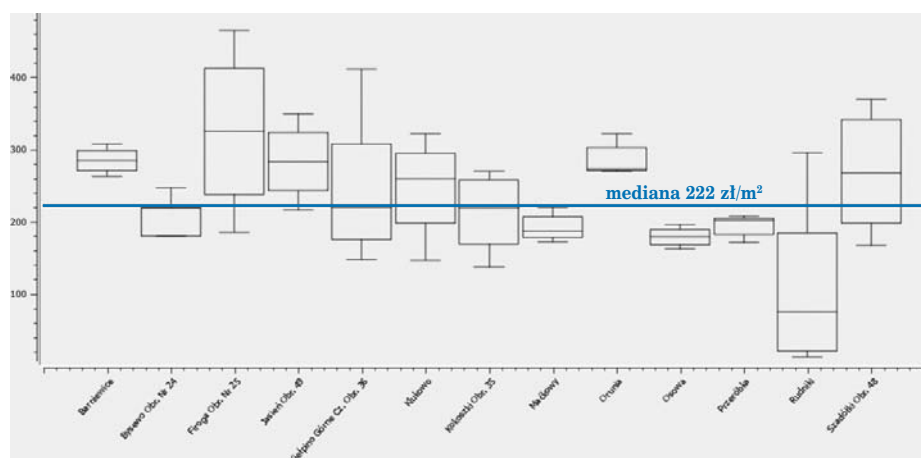
wych, a także wzrost dyspersji danych, co obrazuje rozrzut kwantyli.

Na wykresie obok przedstawiającym ceny działek budowlanych na terenie gminy wiejskiej Puck widoczny jest okres stabilizacji w latach 2003–2004, dyspersja cen jest nieduża. Następnie w latach 2004–2006 rozrzut zaczął wykazywać pewną dynamikę, w 2007 roku widać już stały wzrost dyspersji, to moment tworzenia się bańki. Emocje u niektórych graczy rynku nieruchomości decydują, że podejmują oni decyzje pod wpływem impulsu, bez negocjacji lub bez zachowania odpowiedniego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku.

3.3. Porównywanie cen transakcyjnych

System umożliwia porównywanie cen określonego zbioru danych transakcyjnych, różniących się np.: położeniem na terenie miejscowości, dzielnicy itp., lub wielkością powierzchni, czy też położeniem na kondygnacji. W zależności od potrzeb analizy można porównywać ceny nieruchomości w zależności od ich różnych cech.

Rysunek 4. Wykres skrzynkowy (box-plot) cen działek przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową w Gdańsku



Wykres (rysunek 4) przedstawia ceny działek przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową na terenie różnych dzielnic Gdańska. Mediana cen działek o tym przeznaczeniu dla miasta wyniosła 222 zł/m², tzn. że 50% transakcji zaistniało w cenie powyżej 222 zł/m² oraz 50% transakcji zaistniało poniżej tej kwoty. Poszczególne bloki przedstawiają medianę, kwantyle oraz cenę maksymalną i minimalną dla poszczególnych dzielnic. Widoczne jest, że poniżej mediany miasta zawierana jest większość transakcji na terenie dzielnic Rudniki, Przeróbka, Osowa, Maćkowy i Bysewo. Największe rozproszenie cen widoczne jest w dzielnicach Firoga i Rudniki. Najwyższa mediana cen występuje w dzielnicy Firoga. Wnioskowanie można kontynuować w zależności od potrzeb obserwatora.

Porównywanie odbywa się w odniesieniu do median jako miary centralnej zbioru cen transakcyjnych oraz kwartyli, które obrazują rozproszenie cen, a zarazem określają przedział centralny, w którym zachodzi 50% transakcji.

4. Wycena nieruchomości

Procedura wyceny nieruchomości odzwierciedla zachowania potencjalnych inwestorów na rynku nieruchomości oraz jest zgodna z definicją wartości rynkowej oraz podejścia porównawczego zawartych w Międzynarodowych Standardach Wyceny.

Wycena poszczególnych nieruchomości na określoną datę opiera się na wyborze skupisk nieruchomości porównawczych, które były przedmiotem transakcji. Sposób tworzenia skupisk stanowi kluczowy element procedury wyceny. System, który posiada bazę wszystkich transakcji zaistniałych na danym rynku, wyszukuje spośród nich transakcje nieruchomościami o tych samych cechach obiektywnych co nieruchomość wyceniana, co do rodzaju, przeznaczenia, wielkości, itp. Następnie z tak powstałego zbioru transakcji wybiera kilka do kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem lokalizacji (miarą jest odległość fizyczna nieruchomości porównawczej do nieruchomości wycenianej) oraz pod względem daty transakcji (miarą jest ilość dni pomiędzy datą wyceny a datą danej transakcji). Skupisko składa się z kilku do kilkunastu danych transakcyjnych dla których metryka odrębności jest minimalna. Ceny transakcyjne tworzące skupisko aktualizowane są na datę

wyceny, zgodnie z wyżej opisanym trendem. Oszacowana wartość stanowi medianę zaktualizowanych cen skupiska. W tym miejscu istnieje również możliwość przeprowadzenia wyceny indywidualnej, uwzględniającej cechy subiektywne nieruchomości (jakość lokalizacji, stan techniczny itp.) zgodnie z przyjętymi procedurami podejścia porównawczego.

4.1. Przykładowa wycena nieruchomości

System wycenia podaną nieruchomość (powiat, obręb, numer działki) lub wskazane miejsce na mapie na wybrany dzień. Na rysunku strzałka oznacza lokalizację wycenianej nieruchomości, czerwone chorągiewki oznaczają położenie nieruchomości porównawczych, po ich kliknięciu pojawia się opis danej nieruchomości.

Oszacowana wartość odzwierciedla zachowanie racjonalnego nabywcy, który dobrze zanalizował niedawne transakcje rynkowe możliwie najbardziej podobne do wycenianej nieruchomości i podejmuje decyzję w oparciu o ich ceny transakcyjne.

Rysunek 5. Wycena indywidualna

Wycena
nier. gruntowa pod zabudowę
Data wyceny: 2011-01-01, powierzchnia: 1000
Wycena: 73,14 zł

lp	id	cena	trend	t_j	w_j	d_j	o_j	metryka	Q50	avg	SD	Skp
1	8474	14.6	44.94	166	-863	232	0	0.117566	44.94	44.94	0	1
2	6285	24.3	75.13	2881	-465	247	0	0.121016	60.04	60.04	15.1	1
3	5262	77.66	74.14	632	674	251	0	0.124163	74.14	64.74	14	1
4	2772	36.68	57.41	1470	3907	79	0	0.167189	65.78	62.91	12.54	1
5	7091	68	63.58	1044	-147	358	0	0.17287	63.58	63.04	11.22	1
6	7211	99.5	74.66	823	598	373	0	0.181826	68.86	64.98	11.12	1
7	4013	48.6	74.86	1311	-177	391	0	0.189111	74.14	66.39	10.86	1
8	7097	70	65.93	1044	-201	401	0	0.19394	70.04	66.33	10.16	1
9	4012	48.66	74.95	1311	-178	413	0	0.19963	74.14	67.29	9.95	1
10	11450	465	581.68	1132	-118	449	0	0.216787	74.4	118.73	154.61	1
11	2277	19	66.69	2763	-129	492	0	0.237714	74.14	114	148.17	1
12	1364	50	76.94	1317	361	533	0	0.257677	74.4	110.91	142.23	1
13	1783	80	91.81	1247	-150	562	0	0.271168	74.4	105.59	136.74	1
14	1007	35.29	55.54	1369	-150	562	0	0.271168	74.4	105.59	132.5	1
15	1336	50	76.94	1317	-158	563	0	0.271981	74.66	103.68	128.21	1
16	2362	18.38	62.58	2763	-184	573	0	0.276732	74.4	101.11	124.53	1
17	1365	50	76.94	1317	-166	585	0	0.28261	74.66	99.69	120.95	1
18	1335	50	76.94	1317	-179	587	0	0.284114	74.76	98.43	117.66	1
19	2044	28.06	48	2948	69	587	0	0.283536	74.86	97.67	114.56	1
20	1652	41.34	93.09	1517	-238	590	0	0.28488	74.91	97.44	111.67	1
21	4224	99.53	116.66	1244	55	723	0	0.349232	74.95	98.35	109.05	1



Rysunek 6. Wycena danej nieruchomości na dzień jej transakcji (ocena ceny transakcyjnej transakcji historycznej)

Wycena
Transakcja: 10619 - nier. lokalowa mieszkalna
Data transakcji: 2006-03-02, powierzchnia: 74 m²
Cena metra: 2252.68 zł, wycena metra: 3716.37 zł

lp	id	cena	trend	t_j	w_j	d_j	o_j	metryka	Q50	avg	SD	Skp
1	11049	1424.89	1614.55	644	0	0	0	0.005041	1614.55	1614.55	0	1
2	10448	1939.8	1513.18	184	1	58	0	0.046	1563.87	1563.87	50.69	1
3	10747	1426.31	1617.67	925	-11	58	0	0.182701	1614.55	1581.8	48.54	1
4	10206	5104.39	4493.83	262	-4	221	0	0.187498	1616.11	2309.81	1261.65	1
5	11206	3802.68	2993.58	413	-6	221	0	0.199495	1617.67	2446.56	1161.12	1
6	10145	5390.54	4823.68	286	-7	221	0	0.20435	2305.63	2842.75	1381.42	1
7	11192	1682.15	1984.89	472	-12	110	0	0.206336	1984.89	2720.2	1313.7	1
8	11060	3607.68	2768.83	604	13	177	0	0.24508	2376.86	2726.28	1228.96	1
9	11198	5410.67	4846.88	443	-13	221	0	0.272344	2768.83	2961.9	1336.67	1
10	10755	3095.33	16733.23	912	-22	177	0	0.375016	2881.21	4339.03	4321.63	1
11	11056	3931.9	3142.52	618	-24	177	0	0.406575	2993.58	4230.26	4134.84	1
12	10968	2385.95	8822.12	748	-22	333	0	0.434039	3068.05	4612.91	4157.27	1
13	10612	6318.97	6318.97	41	-27	221	0	0.467576	3142.52	4744.15	4019.96	1
14	10202	2595.63	1960.15	269	-23	379	0	0.470169	3068.05	4545.29	3939.53	1
15	10135	8196.67	8057.9	338	-28	221	0	0.480483	3142.52	4779.47	3905.4	1
16	10290	6038.96	5571.02	247	-28	221	0	0.482766	4493.83	4873.3	3786.33	1
17	11202	6049.41	5583.06	428	-28	221	0	0.482766	4493.83	4873.3	3677.47	1
18	10302	4676.96	4001.24	234	-28	221	0	0.484289	4247.54	4824.85	3579.53	1
19	10379	2025.66	1571.7	202	0	675	0	0.516759	4001.24	4653.63	3558.98	1
20	10832	1979.87	4293.46	860	1	675	0	0.516822	4147.35	4635.62	3469.76	1
21	10985	2227.27	7052.5	685	-8	675	0	0.532879	4293.46	4750.71	3425.03	1





4.2. Przykładowa ocena ceny transakcyjnej transakcji historycznej

Wybraną transakcję historyczną system analizuje pod kątem wartości nieruchomości będącej przedmiotem transakcji na dzień transakcji. W ten sposób otrzymujemy informację, jak bardzo cena transakcyjna odbiega od cen nieruchomości porównawczych w danym czasie (przewartościowanie i niedowartościowanie). Dodatkowo system rysuje wykres zmiany wartości nieruchomości w czasie od daty transakcji po dzień dzisiejszy.

5. Zalety systemu

System pracuje na w oparciu o procedurę, która umożliwia wycenę nieruchomości zarówno na rynkach o dużej, jak i małej aktywności. Procedura wyceny jest maksymalnie zbliżona do procedur stosowanych przy indywidualnych wycenach, jednakże pozbawiona jest subiektywności, gdyż oparta

jest wyłącznie na danych obiektywnych, jednoznacznie definiowanych. Ocena cech subiektywnych może być uwzględniona dopiero na końcowym etapie wyceny. Ponadto, system posiada elastyczną architekturę, pozwalającą na prowadzenie wycen masowych, dla rynków dużych obszarowo, wycen aktualnej wartości portfeli zabezpieczeń wierzytelności danego banku, czy też wartości dla przyspieszonej sprzedaży.

Barbara Majewska, MRICS, jest architektem, członkiem Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych.

Dr Grzegorz Krzykowski pracuje w Instytucie Informatyki Uniwersytetu Gdańskiego.

Wojciech Maćkowiak jest absolwentem Wydziału Matematyki i Fizyki Uniwersytetu Gdańskiego, specjalizuje się w analizie i przetwarzaniu danych.

Recenzja prof. Sabina Żróbek.

Referat został wygłoszony podczas XXI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Międzyzdrojach.

RYNEK LOKALI MIESZKALNYCH W TORUNIU NA PRZESTRZENI LAT 2002–2011

Agnieszka Graczyk, Andrzej Lesiński

Wstęp

Źródłem informacji do analizy jest własna baza danych zaprojektowana i prowadzona przez autorów opracowania od 2000 r. Baza zawiera ok. 30 tys. rekordów i prowadzona jest w podziale na różne rodzaje nieruchomości, w sposób ciągły dla miasta Torunia oraz nieciągły dla innych powiatów na obszarze województwa kujawsko-pomorskiego. Baza prowadzona jest w programie MS Acces, natomiast wszelkie analizy i zestawienia opracowywane są w MS Excel. Podstawą wpisów do bazy są dane pochodzące z aktów notarialnych. Rejestry prowadzone przez wydziały geodezji i katastru wykorzystywane są pomocniczo, w szczególności przy ustalaniu klasoużytków dla gruntów rolnych oraz przy ustalaniu powierzchni budynków (w przypadku gdy brak takich informacji w akcie notarialnym). Baza danych prowadzona jest wyłącznie dla transakcji rynkowych. Rynek pierwotny oraz wszelkie transakcje, które nie spełniają kryteriów transakcji rynkowych, nie są gromadzone. Ponadto, nie są gromadzone informacje o rynku lokali stanowiących spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, gdyż spółdzielnie

mieszkaniowe odmawiają dostępu do aktów notarialnych, udostępniając jedynie sporządzane przez siebie wykazy.

Poniższe opracowanie sporządzone jest dla miasta Torunia i dotyczy lokali mieszkalnych na rynku wtórnym. W opracowaniu przedstawiono wybrane wyniki analizy transakcji zawartych w okresie 10 lat tj. od początku 2002 r. do końca 2011 r.

Analiza rynku

W analizowanym okresie liczba transakcji nieruchomości lokalowymi wzrastała w miarę systematycznie. Największą liczbę transakcji odnotowano w 2010 r. – 615 transakcji, co stanowiło 13% ogółu danych odnotowanych w analizowanym okresie. Liczba transakcji odnotowanych w 2011 r. była ponad dwukrotnie wyższa niż liczba transakcji odnotowana w 2002 r. Ponadto zwiększoną aktywność rynku odnotowano w latach 2006, 2008, 2010.

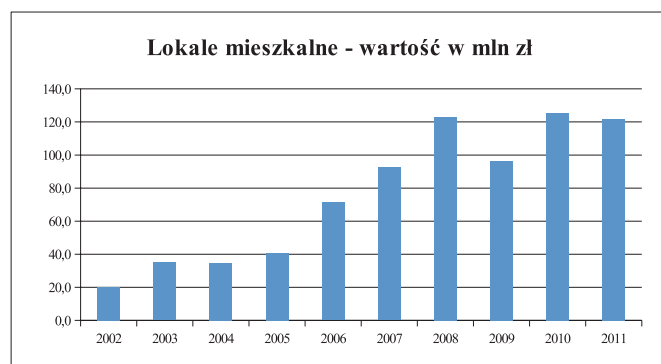
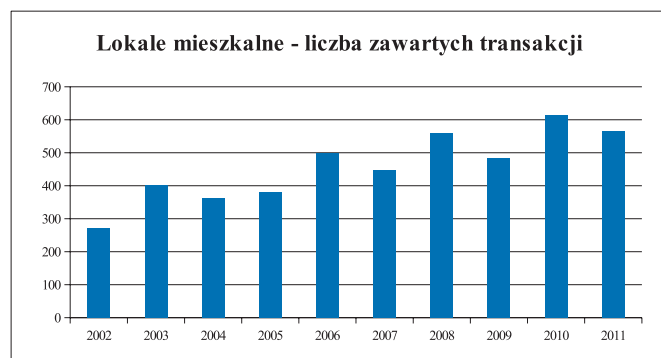
Zdecydowanie większe wzrosty odnotowano w ujęciu wartościowym. Rynek lokali mieszkalnych w 2002 r. wynosił ok. 20 mln złotych, a już w 2005 r. podwoił swoją wartość. W 2006 r. nastąpił znaczący wzrost w stosunku do roku poprzedniego – o ok. 75%, następnie przez trzy kolejne lata



wartość rynku wzrastała w tempie ok. 30%. W 2009 r. odnotowano spadek wartości o 27% w stosunku do 2008 r., co związane było ze zmniejszoną liczbą transakcji. W 2010 r. wartość rynku osiągnęła poziom 2008 r., co przy większej liczbie transakcji oznaczało, że ceny lokali były niższe. Porównując dwa graniczne lata analizy wyraźnie widać, że przy dwukrotnym wzroście liczby transakcji, ich wartość zwiększyła się ponad 6 razy!

Tabela 1. Liczba transakcji nieruchomościami lokalowymi oraz i wartość

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
liczba transakcji	272	401	361	379	500	448	558	485	615	564
wartość w mln zł	20,0	35,0	34,8	40,8	71,3	92,5	123,0	96,5	125,3	121,6

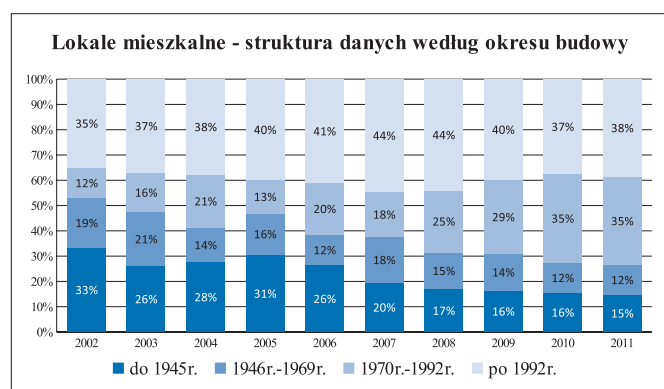
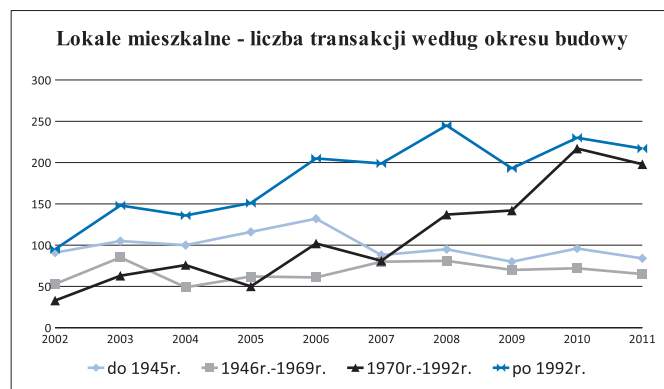


Analizując strukturę danych pod względem okresu budowy największy wzrost zaobserwowano w grupie lokali wybudowanych w technologii OWT w latach 70-tych, 80-tych oraz w początku lat 90-tych XX w. W 2002 r. transakcje tymi lokalami stanowiły 12% wszystkich transakcji, natomiast w 2010 r. i 2011 r. – już po 35% wszystkich zawartych transakcji. Wzrost udziału tych lokali w rynku następował systematycznie od 2008 r. Wynikać to mogło w pewnym stopniu z pojawienia się na rynku lokali objętych wcześniej spółdzielczym lokatorskim prawem (niepodlegającym obrotowi), wykupowanych od spółdzielni mieszkaniowych za „przysłowiową złotówkę” i wprowadzanych do obrotu. Ponadto, wzrost liczby transakcji występował

w grupie mieszkań położonych w budynkach wybudowanych po 1993 r. w technologii tradycyjnej. W analizowanym okresie oddawane były do użytku nowe lokale mieszkalne, tak więc podaż w tym segmencie wzrastała. W segmencie lokali położonych w budynkach wybudowanych przed 1970 r. nie odnotowano w analizowanym okresie znaczących zmian w ilości zawartych transakcji.

Tabela 2. Liczba zawartych transakcji w podziale na okres budowy

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
do 1945 r.	91	105	100	116	132	88	95	80	96	84
1946 r. – 1969 r.	53	85	49	62	61	80	81	70	72	65
1970 r. – 1992 r.	33	63	76	50	102	81	137	142	217	198
po 1992 r.	95	148	136	151	205	199	245	193	230	217
Razem	272	401	361	379	500	448	558	485	615	564

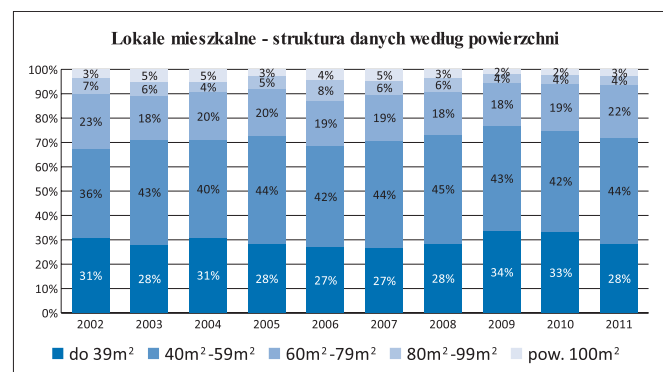
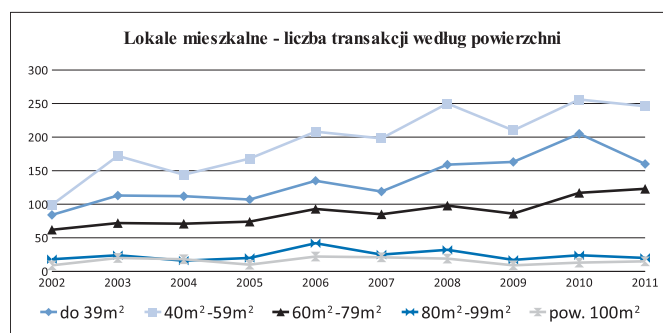


Przedmiotem obrotu na analizowanym rynku były lokale o zróżnicowanej powierzchni użytkowej od ok. 20 m² do ok. 200 m². Największy udział, wynoszący ok. 40%–45% w analizowanym okresie miały lokale o powierzchniach 40 m²–59 m² i w tej grupie odnotowano największe wzrosty liczby transakcji. Wyjątek stanowił 2002 r., w którym udział lokali o powierzchniach 40 m²–59 m² wynosił 36%. Najmniejszy udział w rynku miały lokale o powierzchniach powyżej 80 m². W tej grupie liczba transakcji zawartych w 2011 r. nie odbiega zasadniczo od liczby transakcji zawartych w 2002 r. Jedynie w latach 2006–2008 obserwowano zwiększenie liczby zawartych umów.



Tabela 3. Liczba zawartych transakcji w podziale powierzchni użytkową

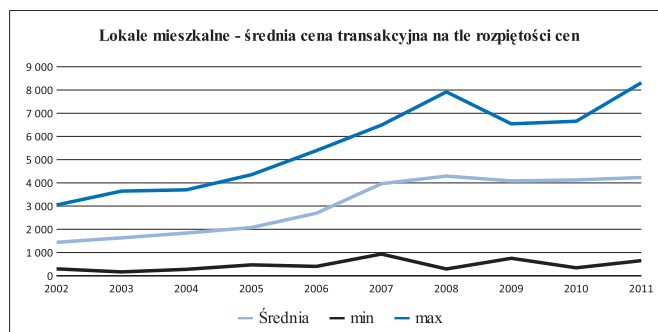
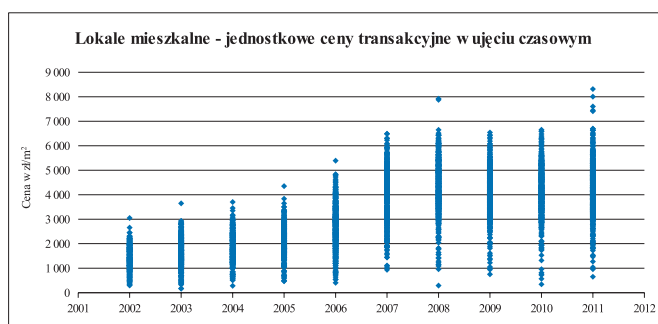
Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
do 39 m ²	84	113	112	107	135	119	159	163	205	160
40 m ² – 59 m ²	99	172	144	168	208	198	250	210	256	246
60 m ² – 79 m ²	62	72	71	74	93	85	98	86	117	123
80 m ² – 99 m ²	18	24	16	20	42	25	32	17	24	20
pow. 100 m ²	9	20	18	10	22	21	19	9	13	15
Razem	272	401	361	379	500	448	558	485	615	564



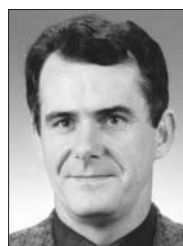
Jak wynika z powyższych analiz, w latach 2002–2011 nastąpił dwukrotny wzrost liczby zawartych transakcji, natomiast wartość rynku wzrosła sześciokrotnie. Wynika to ze zmiany cen na rynku. W 2002 r. minimalna cena jednostkowa wynosiła 294 zł, maksymalna – 3.046 zł, cena średnia – 1.440 zł, natomiast w 2011 r. minimalna cena jednostkowa wynosiła 649 zł, maksymalna – 8.313 zł, średnia – 4.232 zł. Tak więc średnia cena transakcyjna wzrosła prawie trzykrotnie. Średnie ceny transakcyjne wzrastały co roku, z wyjątkiem 2009 r., w którym nastąpił spadek – o 5% w stosunku do roku poprzedniego. Największe wzrosty odnotowano w latach 2006–2007. W 2011 r. średnia cena jednostkowa osiągnęła poziom 2008 r., w którym odnotowano najwyższy poziom ceny średniej. Obserwuje się, że po załamaniu w 2009 r., od 2010 r. rynek lokali mieszkalnych rozpoczął odbudowę i w 2011 r. osiągnął poziom roku 2008 r., w którym odnotowano najwyższy poziom średniej ceny transakcyjnej.

Tabela 4. Rozkład cen w analizowanym okresie

Lata	Cena jedn. w zł/1 m ² p.u.			
	min	max	średnia	zmiana ceny średniej
2002	294,12	3046,46	1440,30	
2003	166,84	3646,83	1631,38	113%
2004	277,89	3702,79	1837,52	113%
2005	469,65	4351,61	2075,82	113%
2006	403,85	5389,33	2693,47	130%
2007	934,57	6487,98	3963,72	147%
2008	290,74	7919,85	4291,43	108%
2009	750,00	6541,08	4084,06	95%
2010	341,69	6654,84	4123,65	101%
2011	648,87	8313,13	4231,93	103%



Agnieszka Graczyk, Andrzej Lesiński są rzeczoznawcami majątkowymi, członkami Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie.



Recenzja prof. Mieczysław Prystupa.
Referat został wygłoszony podczas XXI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Międzyzdrojach.



ANALIZA PIERWOTNEGO RYNKU MIESZKANIOWEGO JAKO ELEMENT REALIZACJI PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH NA PRZYKŁADZIE INWESTYCJI MAŁE BŁONIA W SZCZECINIE

Paweł Nowacki, Łukasz Strączkowski

Wprowadzenie

Z punktu widzenia dewelopera mieszkanie jest towarem, którego wytworzeniem i sprzedażą lub wynajmem zajmuje się on w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Deweloper jest specyficznym producentem wytwarzającym lokale mieszkalne i towarzyszące im lokale pomocnicze oraz usługowo-handlowe poprzez realizację budowlanego procesu inwestycyjnego. Można mu więc nadać miano inwestora organizującego i realizującego inwestycje na rynku mieszkaniowym w celu uzyskania zysku ze sprzedaży lub wynajmu powierzchni użytkowych.

W całym procesie przygotowywania inwestycji mieszkaniowej przedmiotem różnorodnych analiz i wyboru inwestora są poszczególne elementy procesu inwestycyjnego. Inwestor w okresie przedrealizacyjnym musi dokonywać oceny i wyboru różnych elementów swojego projektu inwestycyjnego. W ramach prowadzonych przez siebie działań, zmierzających do osiągnięcia wymiernych korzyści (zysków), czy też mówiąc inaczej, uzyskania efektywności ekonomicznej projektu mieszkaniowego, deweloper musi odnieść się do następujących elementów:

- efektywnego popytu mieszkaniowy,
- lokalizacji obiektów mieszkaniowych,
- koncepcji urbanistyczno-architektonicznej,
- systemów techniczne wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego,
- organizacji wykonawstwa obiektów mieszkaniowych,
- metod marketingu i form sprzedaży mieszkań,
- źródeł i form finansowania projektu.

Wymienione wyżej elementy stanowią strukturę programu działań dewelopera. W cyklu inwestycyjnym mogą one występować w kolejności wymienionej lub też niektóre z nich, jak na przykład wybór lokalizacji, analiza rynku, projektowanie, mogą zachodzić na siebie czasowo czy wręcz być opracowywane równocześnie. Na przykład w modelowym programie działań, deweloper analizuje efektywny popyt mieszkaniowy przed wyborem lokalizacji (pozyskaniem terenu), ale również może on w praktyce pozyskać teren w cenie jaka wydaje mu się atrakcyjna a dopiero potem decydować

o sposobie jego zabudowy. Kluczowym elementem projektu inwestycyjnego jest jednak bez wątpienia analiza lokalnego rynku mieszkaniowego¹.

Analiza rynku nieruchomości jest elementem niezbędnym. Prowadzona na wielu etapach realizacji inwestycji staje się narzędziem w podejmowaniu decyzji przez dewelopera². U podstaw takiego twierdzenia stoi fakt, iż po pierwsze – rynek nieruchomości nie jest rynkiem statycznym. Wieloletnie badania wskazują bowiem na zmiany np. postaw i preferencji klientów czy pojawianie się nowych zjawisk³. Po drugie – każda nieruchomość funkcjonuje w określonym otoczeniu, w określonym rynku lokalnym, uzależnionym m.in. od: liczby i struktury mieszkańców, zasięgu i kształtu przestrzennego miasta, poziomu aktywności gospodarczej, rynku pracy, etc.⁴.

Po trzecie zaś – do zmiennych zaliczyć należy także i warunki makroekonomiczne. Powiązanie rynku nieruchomości z sektorem bankowym jest niewątpliwie istotne, a ograniczenie czy też brak możliwości finansowania inwestycji przez kredyty bankowe, powodować może zarówno problemy po stronie dewelopera (niemożność realizacji inwestycji), jak i klienta (brak środków na zakup mieszkania).

Biorąc pod uwagę powyższe kwestie, należy stwierdzić, że każdy nowy projekt inwestycyjny, szczególnie o charakterze dochodowym, musi się rozpocząć od analizy rynku. Chodzi tu o minimalizację ryzyka inwestycyjnego, ze względu na fakt, że inwestorzy budowlani muszą konkurować między sobą o klientów, którzy kupują produkty ich działalności gospodarczej⁵. Tym samym poświęcają wiele uwagi oczekiwaniom kupujących, produktom przyciągającym ich uwagę oraz rynekowi i jego zmianom, co zresztą jest także jednym z niezbędnych elementów w procesie pozyskiwania kapitału finansowego.

Każdy z inwestorów w odrębny sposób podejmuje próby analizowania rynku. Niestety, z uwagi na trudności w pozyskiwaniu danych, zajęcie to uznać należy za kosztowne i czasochłonne. W rezultacie analizy rynku inwestorów różnią się pod względem zakresów badawczych i zawartości merytorycznej⁶. W dalszej części niniejszego artykułu zapre-

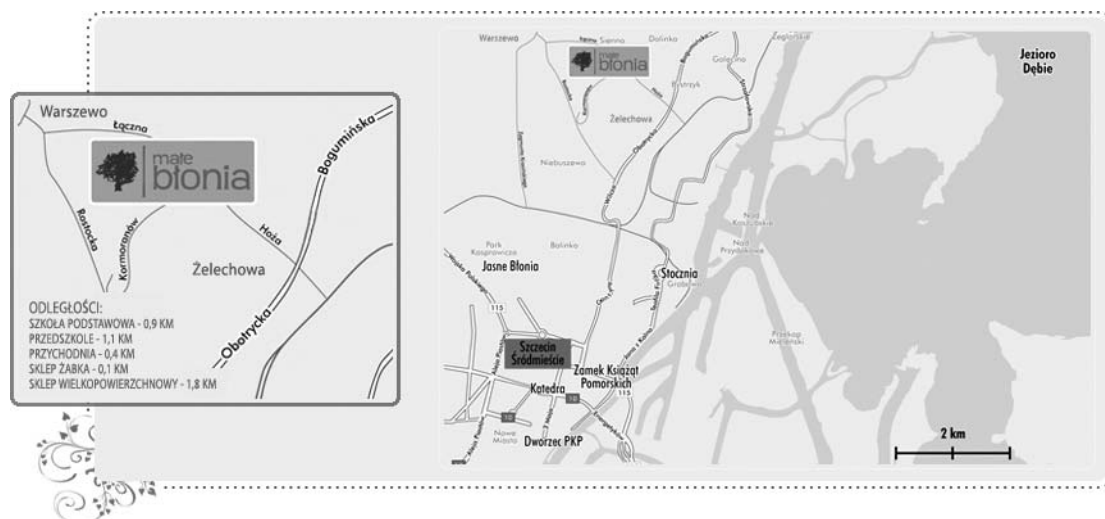


zentowano schemat przyjęty przez inwestora – firmę BBI Development NFI SA, która patronuje inwestycji Małe Błonia w Szczecinie.

Małe Błonia – podstawowe informacje o szczecińskiej inwestycji BBI Development NFI SA

Małe Błonia to projekt inwestycyjny warszawskiego dewelopera BBI Development, (BBID) spółki akcyjnej notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych. W portfelu inwestycyjnym BBID znajdują się m.in. takie projekty jak: Dom na Dolnej, Rezydencja Foksal, Plac Unii, Koneser i Nowy Sezam. Warto również dodać, że Małe Błonia to pierwszy rozpoczęty projekt BBID poza Warszawą.

Rys. 1. Lokalizacja i mapa inwestycji Małe Błonia



Źródło:
www.maleblonia.pl

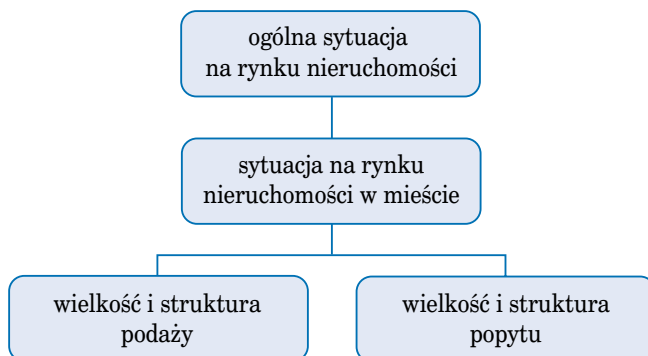
Pierwszym etapem osiedla Małe Błonia są Platany.

Inwestor zaplanował zakończenie budowy tego etapu na koniec 2011 roku, zaś wydawanie mieszkań na koniec I kwartału 2012 roku. W I etapie, w szczecińskiej dzielnicy Warszewo powstało 5 nowoczesnych budynków wielorodzinnych z mieszkaniami jedno-, dwu- i trzypokojowymi. Są to trzykondygnacyjne budynki w kameralnej zabudowie, wyposażone w windy i podziemne parkingi. Przy mieszkańach parterowych przewidziano ogródki, zaś właścicielom lokali na drugim piętrze zaoferowano użytkowe poddasza, pełniące rolę antresoli.

Przygotowując projekt inwestor dokonał wszechstronnej analizy rynku, zgodnie z ogólnie przyjętym schematem, zaprezentowanym poniżej.



Rys. 2. Schemat analizy rynku mieszkaniowego



Źródło: opracowanie własne na podstawie H. Gawron, *Opłacalność...*, op. cit., s. 48

Sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce z punktu widzenia inwestorów, w latach 2006–2007, oceniana była korzystnie. Stosunkowo silny popyt na mieszkania w dużych miastach Polski powodował znaczny wzrost cen mieszkań, zarówno na rynku pierwotnym, jak i na wtórnym⁷. Pozwalało to

na pozytywną ocenę ogólną, a jednocześnie stało się podstawą prowadzenia dalszych prac, polegających na analizie lokalnego rynku mieszkaniowego w Szczecinie.

Analiza pierwotnego rynku mieszkaniowego w Szczecinie

Pomijając informacje gromadzone przez Główny Urząd Statystyczny o zasobach mieszkaniowych miasta oraz dane wynikające z obserwacji konkurencji, inwestor podjął decyzję o realizacji badań ankietowych na terenie miasta Szczecina. Celem badań było określenie zapotrzebowania na mieszkania, oszacowanie popytu mieszkaniowego wraz z określeniem motywów i preferencji potencjalnych nabywców mieszkań i ich oczekiwań cenowych, a także ocena projektu architektonicznego kompleksu „Małe Błonia”.

Badanie zostało przeprowadzone w 2008 roku, metodą wywiadu kwestionariuszowego (PAPI) z mieszkańcami Szczecina i przedmieść (na próbie n=500 mieszkańców). Na podstawie uzyskanych rezultatów można było wnioskować, że planowana inwestycja budowlana w Warszawie oceniana była pozytywnie, zarówno pod względem jej lokalizacji, jak i również samego projektu architektonicznego. Potwierdzono także m.in. przypuszczenia, że zapotrzebowanie



na duży metraż lokali jest stosunkowo niewielkie, a także to, że nie ma zapotrzebowania na tzw. „wysokie sufity”.

Rys. 3. Oczekiwania klientów względem inwestora



Źródło: raport z badań inwestora, materiały własne inwestora

Poza informacjami związanymi z zapotrzebowaniem i popytem na mieszkania, deweloper pozyskał cenne informacje na temat dodatkowych oczekiwań potencjalnych klientów na rynku pierwotnym (ich zestawienie zaprezentowano na rysunku 3.).

Niemniej jednak, podjęto także decyzję o tzw. ciągłym monitoringu sytuacji na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Celem owego monitoringu było nie tylko pozyskiwanie aktualnej informacji o zmianach cen mieszkań na rynku w Szczecinie, ale także posiadanie odpowiedniego zasobu informacji na potrzeby decyzyjne inwestora⁸.

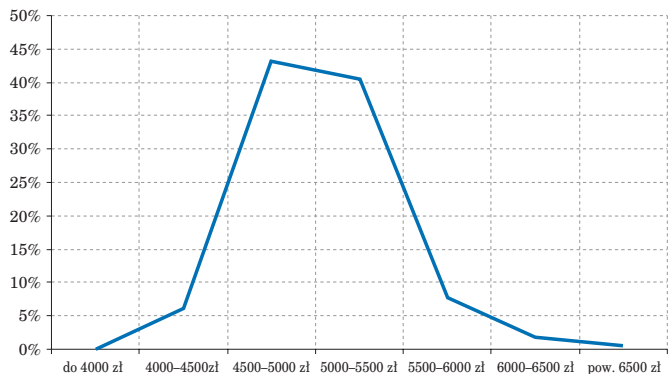
Dzięki ciągłemu monitoringowi inwestor wie, że na rynku pierwotnym np. przeciętna ofertowa cena jednego m² powierzchni mieszkania w ostatnich dwóch latach w zasadzie nie uległa większym zmianom i oscyluje wokół 5000 zł. Posiada również i inne informacje, opracowane w ujęciu kwartalnym, których treść zaprezentowano poniżej.

Ceny na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Szczecinie w IV kwartale 2011 roku

W Szczecinie czwarty kwartał tego roku na rynku pierwotnym przyniósł kolejne zmiany. W celu oszacowania sytuacji rynkowej w zakresie cen poddano analizie zbiór ofert sprzedaży mieszkań z rynku pierwotnego (w liczbie n=1195) ze Szczecina. Dane do analizy pozyskiwano poprzez Internet (publikacje ofert sprzedaży mieszkań przez przedsiębiorstwa deweloperskie na zbiorczych i własnych stronach internetowych).

Na podstawie zgromadzonych informacji można szacować, że przeciętna cena jednego m² mieszkania na rynku pierwotnym w Szczecinie wyniosła w grudniu 2011 5097 zł, zaś mediana – 5047 zł, co oznacza, że połowa z oferowanych do zakupu mieszkań cechowała się ceną nie wyższą niż 5047 zł. Minimalna cena jednego m² na rynku szczecińskim sięgnęła poziomu 3844 zł, zaś maksymalna 8594 zł. Typowy obszar zmienności, obejmujący około 2/3 jednostek zbiorowości, to przedział od 4690 zł do 5504 zł.

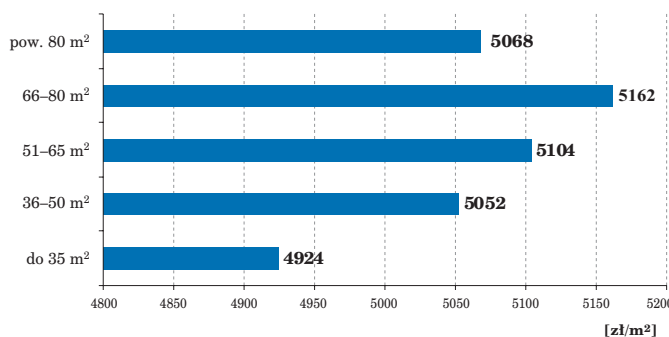
Rys. 4. Rozkład cen mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie w grudniu 2011 r.



Źródło: opracowanie własne

Powyższy rysunek ilustruje rozkład cen mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie we grudniu 2011 roku. Stosunkowo największą grupę, liczącą 43% wszystkich analizowanych mieszkań, stanowią mieszkania w cenie od 4,5 do 5,0 tys. zł/m². Drugą co do liczności grupę stanowią mieszkania w cenach od 5,0–5,5 tys. zł/m² (41% ogółu ofert). Mieszkania o relatywnie wyższych cenach – pow. 6000 zł/m² – stanowią tylko około 3% oferty.

Rys. 5. Przeciętne ceny mieszkań na pierwotnym rynku mieszkań w Szczecinie w grudniu 2011 r. w zależności od powierzchni lokali



Źródło: opracowanie własne

Biorąc pod uwagę ceny mieszkań w zależności od powierzchni lokali (wartości przedstawiono na rys. 5) na uwagę zasługuje fakt, że stosunkowo tańsze są mieszkania najmniejsze – do 35 m², najdroższe zaś są mieszkania relatywnie większe – o powierzchni od 66 do 80 m². Można powiedzieć, że im większe mieszkanie, tym wyższa cena m² powierzchni, przy czym należy pamiętać o niewielkich różnicach w tym względzie.

Stosunkowo najwyższą przeciętną cenę m² zaobserwowano w dzielnicy Zachód – 5299 zł, z kolei najniższą w dzielnicy Północ – 4881 zł. Stosowne zestawienie zawarto w poniższej tabeli.



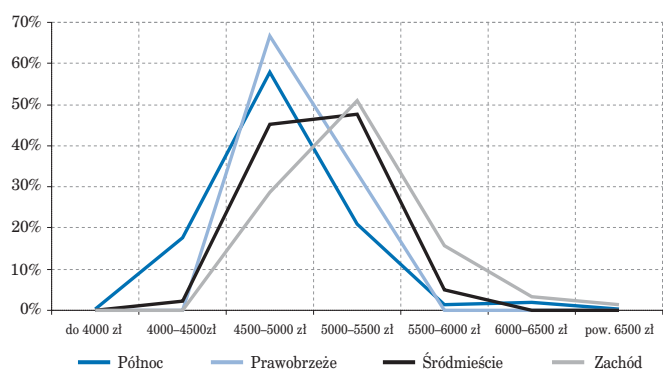
Tabela 1. Ceny 1 m² mieszkania na rynku szczecińskim we wrześniu 2011 r. według lokalizacji

cena 1 m ²	Szczecin	Północ	Prawobrzeże	Śródmieście	Zachód
przeciętna	5097	4881	4884	5079	5299
minimalna	3844	3844	4790	4300	4750
maksymalna	8594	8594	5071	5700	7000

Źródło: opracowanie własne

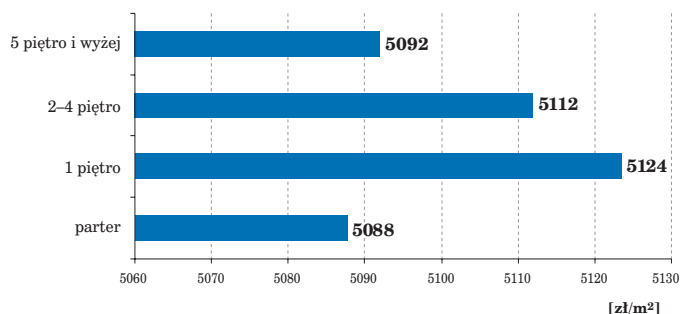
Analizując rozkład mieszkań według cen (por. rys. 6) na uwagę zwraca stosunkowo duże przestrzenne zróżnicowanie zasobu. W dzielnicy Północ największą część oferty stanowią mieszkania, których cena waha się od 4,5 do 5 tys. zł za m² (ponad 1/2 zasobu). Podobnie kształtuje się oferta w dzielnicy Prawobrzeże – tam zdecydowanie największą grupę stanowią mieszkania w cenach – od 4,5 do 5 tys. zł/m². Nieco inaczej oferta przedstawia się w dzielnicach Śródmieście oraz Zachód, gdzie największą grupę stanowią mieszkania w cenie od 5,0 do 5,5 tys. zł za m², ale też liczną grupę stanowią lokale w cenach od 4,5 do 5,0 oraz od 5,5 do 6,0 tys. zł/m².

Rys. 6. Rozkład cen mieszkań na rynku w dzielnicach Szczecina w grudniu 2011 r.



Źródło: opracowanie własne

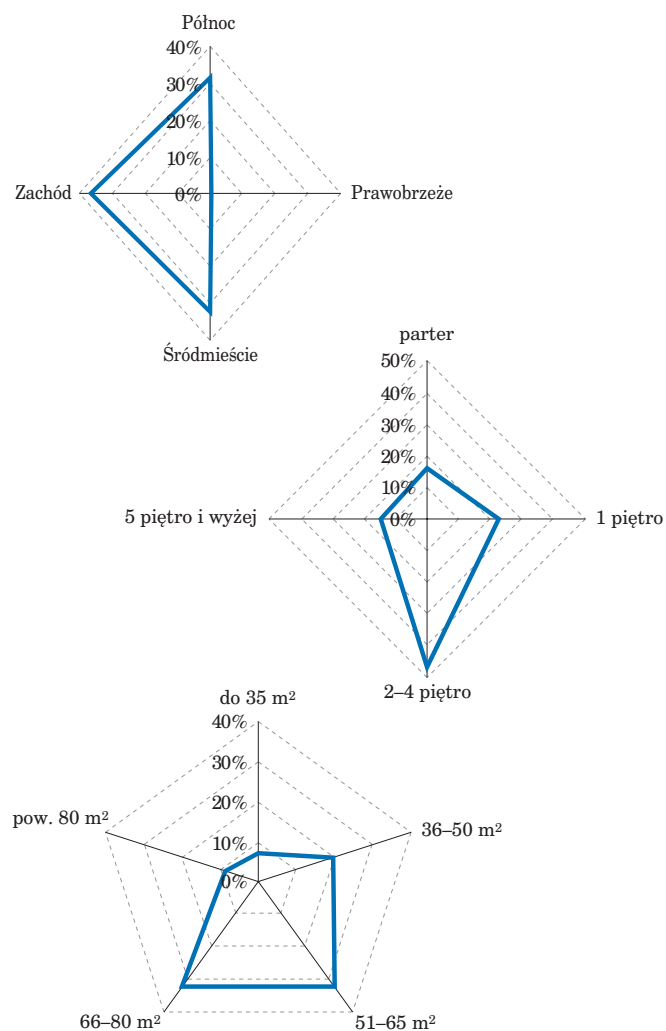
Rys. 7. Przeciętne ceny mieszkań na pierwotnym rynku mieszkań w Szczecinie w grudniu 2011 r. w zależności od piętra



Źródło: opracowanie własne

Interesująco przedstawiają się ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Szczecinie w zależności od kondygnacji (piętra), na którym znajduje się oferowane w sprzedaży mieszkanie. Okazuje się, że w przypadku kondygnacji 0-4 stosunkowo najwyższe ceny charakterystyczne są dla mieszkań usytuowanych na pierwszym piętrze, najniższe zaś dla lokali parterowych.

Rys. 8. Struktura oferty w grudniu 2011 r. na rynku pierwotnym w Szczecinie



Źródło: opracowanie własne

Na rysunku 8. przedstawiono poszczególne rozkłady oferty mieszkaniowej na pierwotnym rynku w Szczecinie. Można powiedzieć, że stosunkowo największą część dostępnych w sprzedaży mieszkań pochodzi z dzielnic Zachód, Północ oraz Śródmieście, najmniejsza zaś z Prawobrzeża. Ponadto, dominującą grupę stanowią lokale, których powierzchnia waha się w przedziale od 51 do 65 m² i od 66 do 80 m². Są to więc lokale, które wymagają od klienta pewnego stopnia zamożności, z uwagi na wartość całkowitą takiego lokalu, to lokale stosunkowo trudno sprzedawalne.



Biorąc pod uwagę piętra na których znajdują się lokale, można powiedzieć, że największą grupę stanowią mieszkania na najniższych kondygnacjach. Lokali na piętrach wyższych jest w ofercie rynkowej znacznie mniej. Wskazuje to na charakter inwestycji w Szczecinie – zdecydowanie przeważają projekty z budynkami niskokondygnacyjnymi.

Wnioski

Analiza rynku jest dla inwestora z pewnością ważnym elementem w procesie inwestycyjnym, nie tylko z punktu widzenia planowania przedsięwzięcia, ale również w odniesieniu do późniejszej polityki sprzedażowej, połączonej z marketingiem nieruchomości.

Z doświadczeń inwestora wynika, że w procesie gromadzenia danych niezbędne jest:

- po pierwsze – założenie niestałości rynku. Od przeprowadzonych badań marketingowych do momentu rozpoczęcia sprzedaży sytuacja na rynku może ulec zmianie, czego przykładem jest osłabienie się popytu mieszkaniowego w latach 2009–2012. Powoduje to, że każdy inwestor musi być świadomy np. wydłużenia procesu sprzedaży mieszkań.
- po drugie – założenie i świadomość kosztów pozyskiwania i przetwarzania danych,
- po trzecie – czasochłonność i systematyczność gromadzenia danych,
- po czwarte – trudność w dotarciu do danych.

Szczególnie ważnym wydaje się ostatni z powyższych punktów. Zauważa się bowiem, że część inwestorów, mimo iż prezentuje swoje oferty np. na cyklicznie organizowanych targach mieszkaniowych, niechętnie dzieli się informacją na temat cen mieszkań. Odnotowano trudności w pozyskiwaniu informacji drogą mailową lub telefoniczną. Być może jest to spowodowane obawami przed konkurencją, choć z drugiej strony wydaje się to w niektórych przypadkach o tyle zaskakujące, że oferta jest skierowana do klienta, a jednym z ważniejszych kryteriów jest dostęp do informacji cenowej na temat mieszkania.

Literatura

1. Bryx M., *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2006.
2. Bryx M., *Uwagi o polityce mieszkaniowej w Polsce początku XXI wieku*, [w:] *Gospodarka, inwestycje, nieruchomości, podatki*, Oficyna Wydawnicza, Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 2007.
3. Gawron H., *Analiza rynku nieruchomości, Materiały Dydaktyczne nr 224*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2009.
4. Gawron H., *Oplacalność inwestowania na rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 2006.
5. Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2005.
6. Nowacki P., *Rola dewelopera w procesie inwestycyjnym*, *Zeszyty Naukowe – Seria I. Zeszyt 231*, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań 1996.
7. Strączkowski Ł., *Preferencje nabywców mieszkań na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu*, [w:] H. Henzel (red.), *Ryzyko w działalności inwestycyjnej – aspekty teoretyczne i praktyczne*, *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej im. Karola Adameckiego w Katowicach*, Katowice 2009.

Przypisy

1. *Pozostałe elementy omówione zostały m.in. w: P. Nowacki, Rola dewelopera w procesie inwestycyjnym, Zeszyty Naukowe – Seria I. Zeszyt 231, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań 1996, s. 31–37. Złożoność problemu ukazuje również M. Bryx w: M. Bryx, Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2006, s. 171–194.*
2. *Por. E. Kucharska-Stasiak, Nieruchomość w gospodarce rynkowej, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2005, s. 231.*
3. *H. Gawron, Analiza rynku nieruchomości, Materiały Dydaktyczne nr 224, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2009, s. 17.*
4. *Szerzej na ten temat w: H. Gawron, Oplacalność inwestowania na rynku nieruchomości, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 2006, s. 49–50.*
5. *P. Nowacki, op. cit., s. 32.*
6. *Co często jest pochodną środków przeznaczonych na tą działalność. Zdarza się także, że inwestorzy podejmują próby uzyskania tzw. opinii o przygotowywanych przez siebie inwestycjach. Opinie takie mają bazować na przeprowadzanych już wcześniej analizach, wykonywanych przez wyspecjalizowane w tym zakresie podmioty.*
7. *Popyt mieszkaniowy w owych latach uwarunkowany był głównie czynnikami o charakterze pozacenowym, związanymi z obawami ludności w związku z perspektywą dalszego wzrostu cen, łatwością uzyskania kredytów na zakup mieszkania, perspektywą podniesienia podatku VAT. Por.: M. Bryx, Uwagi o polityce mieszkaniowej w Polsce początku XXI wieku, [w:] *Gospodarka, inwestycje, nieruchomości, podatki*, Oficyna Wydawnicza, Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 2007 oraz Ł. Strączkowski, Preferencje nabywców mieszkań na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu, [w:] H. Henzel (red.), *Ryzyko w działalności inwestycyjnej – aspekty teoretyczne i praktyczne*, *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej im. Karola Adameckiego w Katowicach*, Katowice 2009.*
8. *Informacje takie gromadzone są przez inwestora systematycznie. Na koniec każdego kwartału inwestor posiada informację na temat średnich cen na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Szczecinie, a także ich rozkładzie.*

Dr Paweł Nowacki – reprezentuje spółkę BBI Development NFI S.A.

Dr Łukasz Strączkowski jest pracownikiem naukowym Katedry Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.

Recenzja prof. Sabina Żróbek.

Referat został wygłoszony podczas XXI Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Międzyzdrojach.



ISTOTA PODOBIENSTWA W PROCEDURACH WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Jacek Zyga

1. Pojęcie podobieństwa w przepisach prawa

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w artykułe 4, jako jedyna w polskim systemie prawnym, wprowadziła pojęcie „nieruchomości podobnej”. Według owego zapisu, 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”. Definicja ta budzi w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych duże emocje, ma ona bowiem zagorzałych zwolenników jak też zdeklarowanych przeciwników. Istota sporu pozostaje jednak niedoprecyzowana. Specyficzny język definicji ustawowej dopuszcza bowiem możliwość z pozoru przeciwnych, a jednak nie wykluczających się interpretacji. Zachodzi zatem potrzeba jednoznacznego określenia jak rozumieć, a następnie wykorzystywać pojęcie podobieństwa i cech jakie je definiują.

W zasadzie każdy praktyk wyceny w mniej czy bardziej uświadomiony sposób stosuje kryteria opisane poniżej. Im lepiej i konsekwentniej to robi, tym bardziej podnosi poziom powtarzalności wyników realizowanych szacunków. I właśnie przydarzający się niekiedy brak tej powtarzalności wyników, rozumiany często jako niski poziom dokładności oszacowania, skłania do ciągłej dyskusji jak jest postrzegane i czym jest tak naprawdę „podobieństwo” – główny element podejścia porównawczego.

Enigmatyczność zapisu ustawowego zawierająca się w zastąpieniu, dookreśleniu, przymiotnika „podobna” przymiotnikiem „porównywalna”, wiedzie w praktyce na manowce. Wskazuje tylko na możliwość porównywania ze sobą obiektów. Nie wskazuje natomiast kryteriów i zasad wnioskowania na podstawie owych porównań. Dlatego też konieczne jest, by sformułowania definicji „nieruchomości podobnej”, zawartej w punkcie 16 artykułu 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami interpretować w rozszerzonym kontekście, wynikającym z innych odniesień w ustawie. Ustawa ta (w artykułe 153) wyraźnie wymaga by w szacunkach wartości nieruchomości dokonywać korygowania cen „ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej”, z czym koresponduje wyraźnie treść ustępu 4 paragrafu 4 Rozporządzenia w sprawie wyceny (...): „Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygują-

cymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.” Jednak w ustępie 1 tego paragrafu, prawodawca wskazuje jako konieczną „znajomość (...) cech nieruchomości wpływających na poziom ich cen”, czym rozszerza pojęcie zbioru cech, według których identyfikowane są nieruchomości. Wydawać by się mogło, iż w odmienności wskazań przytoczonych przepisów, odnoszących się do cech nieruchomości, tkwi niespójność. Jednak przy łącznym interpretowaniu owych treści pojawia się wniosek, iż stanowią one własne uzupełnienie. Z artykułu 153 ustawy i paragrafu 4 Rozporządzenia w sprawie wyceny (...) wyłania się obraz zbioru nieruchomości o pewnej liczbie cech („cech nieruchomości wpływających na poziom ich cen”). Spośród tych cech wybrany powinien być ich podzbiór („cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej”), stanowiący osnowę dokonywanych później korekt. Czym jest zatem pozostała grupa cech nieruchomości w zbiorze „cech nieruchomości wpływających na poziom ich cen”? Są to cechy definiujące podobieństwo zgromadzonych obiektów. I warto mieć świadomość, iż ich zbiór nie może być zbiorem pustym. Cechy te definiowane są przecież (w każdym procesie wyceny) na etapie opisu lokalnego rynku nieruchomości od strony przedmiotowej. Definicja z punktu 16 artykułu 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje nawet kilka cech jako obligatoryjne: „stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania”. Znajduje zatem uzasadnienie teza, iż zamiarem prawodawcy było, w ramach budowy zasad wyceny nieruchomości, stworzenie także zasad rozpoznawania podobieństwa poprzez zdefiniowanie cech wspólnych dla lokalnego rynku nieruchomości. Pozostawienie swobody interpretacyjnej definicji nieruchomości podobnej nie powinno działać przeciwko tej zasadzie.

2. Cechy podobieństwa a cechy rynkowe

Powinno być zasadą, że na potrzeby każdego określenia wartości w podejściu porównawczym (choć częściowo także w podejściu dochodowym) powinno być sporządzone mniej lub bardziej szczegółowe, ale jednoznaczne zdefiniowanie, obok cech rynku lokalnego (albo w ramach jego opisu), także cech wspólnych jego elementów przesądających o ocenie, iż stanowią one nieruchomości podobne.

W tworzeniu zbioru tych cech autor wyceny nie pozostaje osamotniony. Punkt 16 artykułu 4 ustawy wskazuje jako obligatoryjne trzy cechy nieruchomości:



- „stan prawny,
- przeznaczenie,
- sposób korzystania”.

Po pozostałe cechy, ujęte w enigmatycznym, jak dotąd, sformułowaniu „oraz inne cechy [nieruchomości] wpływające na jej wartość”, można sięgnąć do delegacji rozrzuconych po Ustawie o gospodarce nieruchomościami. W ustępie 2 artykułu 134 a także punkcie 17 słownika (artykuł 4) wyliczone są obligatoryjne cechy wycenianej nieruchomości jakie w procesie jej wyceny należy uwzględnić. Są to:

- rodzaj nieruchomości,
- położenie,
- sposób użytkowania,
- przeznaczenie,
- stan nieruchomości (zgodnie z definicją stanu nieruchomości to także: jej
 - stan zagospodarowania,
 - stan prawny,
 - stan techniczno-użytkowy,
 - stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
 - stan otoczenia nieruchomości, w tym
 - wielkość,
 - charakter
 - stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona).

Zgodnie z paragrafem 43 ust. 2. Rozporządzenia w sprawie wyceny (...), w przypadku nieruchomości zabudowanej, „przez stan zagospodarowania rozumie się

- przeznaczenie,
- sposób wykorzystywania obiektów budowlanych,
- ich stan techniczny,
- cechy tych obiektów, a w szczególności
 - gabaryty,
 - formę architektoniczną,
 - usytuowanie względem linii zabudowy
 - intensywność wykorzystania terenu”.

Zadaniem autora wyceny jest określenie, które z wyżej wymienionych cech opisują wszystkie zgromadzone w przygotowanej bazie nieruchomości w taki sam sposób (te same lub bardzo zbliżone oceny owych cech) a które nie. Namiastką tej dyrektywy jest zalecenie zawarte w punkcie 3.4 Noty interpretacyjnej NI 1 (część Powszechnych Krajowych Standardów Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych): „Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności: a) rodzaj rynku (...) b) obszar rynku”. Wyróżniając cechy wspólne dla „rynku nieruchomości podobnych”, w sposób pośredni, autor wyceny wyróżni jednocześnie cechy pozostałe. Wyróżnienie to nie doprowadzi oczywiście do wyłonienia identycznych nieruchomości. Nieruchomości identyczne w wybranych aspektach (przy pewnych wręcz zerojedynkowych ocenach

podobieństwa) będą w oczywisty sposób odmienne pod względem szeregu innych cech (cech różnicujących wewnętrznie określony zbiór nieruchomości sprzedanych oraz nieruchomości sprzedane względem przedmiotu wyceny). I z tego właśnie zbioru wyłoniony może być zestaw tzw. cech rynkowych, o którym mówi punkt 3.6 Noty interpretacyjnej NI 1 („Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.”).

W gronie nieruchomości zaakceptowanych jako podobne (czyli budujące reprezentację rynku o enumeratywnie wskazanych cechach), w naturalny sposób, występować mogą zróżnicowane oceny cech rynkowych. Oznacza to istnienie obiektów bardziej i mniej podobnych do wzorca jakim jest nieruchomość wyceniana. Dalsze poszukiwanie podobieństwa obiektów w tym zbiorze ma jednak już odmienny charakter i cel. Celem jest wskazanie nieruchomości „bardziej podobnych” a kryteria oceny tego podobieństwa stają się mniej rygorystyczne, bo opisane jest zazwyczaj nie systemem ocen 0/1, ale skalą liczb rzeczywistych. **Ważne jest także przypomnienie, że to w odniesieniu do tego właśnie zbioru powinna być przeprowadzana ocena istotności poszczególnych cech.**

3. Przykład praktyczny

Jakkolwiek dobór danych rynkowych, w typowych przypadkach wyceny nieruchomości, bywa realizowany niemal intuicyjnie, to uznaje się za potrzebne zilustrowanie omawianych reguł. Dane przedstawione w tabeli nr 1 są przykładem obrazu bardzo szerokiego rynku (poszczególne kolumny reprezentują pewne grupy nieruchomości), z którego to rynku należy wyłonić przykłady odpowiadające następującemu wzorcowi (wzorzec nr I):

Poszukiwana jest grupa nieruchomości:

- zabudowanych obiektami usługowymi lub usługowo-handlowymi,
- w otoczeniu podobnych obiektów,
- zlokalizowanych w dość dużym mieście (200 tys. do 400 tys. mieszkańców),
- w Polsce centralnej (bez lokalizacji bardzo odległych od centrum – np. do 200 km od Warszawy).
Nieruchomości uznane za podobne do wzorca:
 - powinny mieć przeznaczenie w planie miejscowym pod usługi i handel,
 - powinny stanowić przedmiot prawa własności.
Budynki przedmiotowej nieruchomości powinny:
 - być w dobrym stanie technicznym,
 - mieć kubaturę 3000–5000 m².

Analiza cech wzorca nr I oraz poszczególnych nieruchomości (grup nieruchomości) prowadzi, poprzez prostą ocenę zbieżności ocen, do wyboru nieruchomości podobnych (takich samych pod względem wskazanych wyżej cech).



Prosty przykład pozwala na oczywiste pominięcie np. nieruchomości niezabudowanych lub nieruchomości w użytkowaniu wieczystym. Dalsze porównania cech z listy cech obligatoryjnych (równie nieskomplikowane) powodują, że za nieruchomości spełniające narzucone kryteria można przyjąć jedynie te z grupy (kolumny) 3. W tej sytuacji pozostałe cechy, nie wymienione w opisie wzorca, takie jak: *sposób użytkowania, intensywność wykorzystania terenu, przeznaczenie obiektów budowlanych, sposób wykorzystywania obiektów budowlanych, forma architektoniczna obiektów budowlanych, usytuowanie obiektów budowlanych względem linii zabudowy, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości*, mogą stanowić potencjalne cechy rynkowe, o ile korelują one ze zmianami cen jednostkowych nieruchomości w grupie. Warto zauważyć, że cechami o takim charakterze mogą być także: *gabaryty obiektów budowlanych oraz wielkość miejscowości*. Kryteria ich oceny zostały bowiem sformułowane w sposób nieostry.

W tabeli nr 2 przedstawiono ten sam obraz rynku ale z zaznaczeniem innych grup nieruchomości uznanych za podobne. Nowe wyniki oceny podobieństwa stanowią konsekwencję nieco mniej rygorystycznego sformułowania jego kryteriów. W drugim przykładzie wybrane zostały bowiem nieruchomości odpowiadające wzorcowi nr I z tym, że poszukiwane nieruchomości powinny być (wzorzec nr II):

- zabudowane obiektami usługowymi, usługowo-handlowymi, a także usługowo-mieszkalnymi, w otoczeniu podobnych obiektów,
- w stanie technicznym dowolnym,
- i powinny mieć kubaturę 2000–5000 m³.

Oczywistą konsekwencją zmiany kryteriów oceny podobieństwa jest powiększenie zbioru nieruchomości (grup nieruchomości) uznanych za podobne.

Na przykładzie drugim wyraźniej widać trzy grupy cech o różnych funkcjach, omawianych w punkcie 2.

Takie cechy jak:

- *rodzaj nieruchomości,*
- *jej położenie,*
- *jej stan prawny,*
- *sposób korzystania z nieruchomości,*
- *stan otoczenia nieruchomości,*
- *wielkość miejscowości,*

wyróżnione w opisie wzorca nr II, stanowią zespół cech decydujących o podobieństwie.

Pozostałe cechy, różnicujące nieruchomości wewnątrz zgrupowanego zbioru stanowią (powinny stanowić z formalnego punktu widzenia) tzw. cechy rynkowe. Są to:

- *forma architektoniczna obiektów budowlanych,*
- *stan techniczno-użytkowy,*
- *stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,*
- *charakter i stopień zurbanizowania miejscowości.*

Listę tę uzupełniają cechy, według których dokonywano oceny podobieństwa ale dla których zdefiniowano nieostre kryteria wyboru. W przedstawionym przeze mnie przykładzie są to cechy: *gabaryty obiektów budowlanych, przeznaczenie nieruchomości*.

Pozostałe cechy, wprowadzone do stosowania ustawowo, tj.:

- *sposób użytkowania nieruchomości,*
- *intensywność wykorzystania terenu,*
- *przeznaczenie obiektów budowlanych,*
- *sposób wykorzystywania obiektów budowlanych,*
- *usytuowanie obiektów budowlanych względem linii zabudowy,* jakkolwiek niezaprzeczalnie posiadające przymiot istotnego wpływu na ceny nieruchomości, pozostają (w analizowanym przykładzie) poza kręgiem praktycznego wykorzystania. Ważne jest jednak to, że nieistotność tych cech w konkretnych rozważaniach jest potwierdzona ustalonymi i zarejestrowanymi w bazie danych obserwacjami.

Trzeci wariant poszukiwań nieruchomości podobnych zakłada błędny sposób zdefiniowania cech wzorcowych, ograniczających się do wskazania zbyt małej liczby cech nieruchomości wzorcowej np. wybranych cech samej zabudowy.

Gdyby przedmiotem poszukiwań były nieruchomości opisane wyłącznie jako zabudowane obiektami: w dobrym stanie technicznym o kubaturze wyłącznie 3000 m³ (bez określenia innych kryteriów), wtedy do grona wybranych trafiłyby grupy nieruchomości nr 3, 7, 9 i 10. Pobieżna analiza opisów pozostałych cech nieruchomości w tych grupach dowodzi jednak niewłaściwości dokonanej selekcji. Wymusza bowiem przypisanie funkcji „cechy rynkowej” cechom o ocenach na tyle istotnie różnicujących nieruchomości, iż czynią one z zestawianych nieruchomości obiekty niepodobne. Teoretycznie można twierdzić, że lokalizacja w mieście lub w terenach wiejskich (byleby w tym samym regionie) stanowi o podobieństwie położenia. Można też matematycznie dowieść istnienia logicznie opisanej zależności zmiany cen nieruchomości i charakteru miejscowości [w rozciągłości pomiędzy wsią gminną (grupa 9, 10) i miastem wojewódzkim (grupa 3)]. Tak samo można dowodzić istnienia zależności zmiany cen i zdecydowanie odmiennego przeznaczenia nieruchomości lub sposobu ich wykorzystania. Wnioski na temat istotności tych cech, jako cech rynkowych, mogłyby być niepewne, co przekładałoby się na wiarygodność wyniku wyceny.

4. Wnioski

Ustawa o gospodarce nieruchomościami i jej przepisy wykonawcze, w sposób być może nieco nieprecyzyjny, ale umożliwiający ich odczytanie, wskazują na istnienie odmienności pomiędzy pojęciem sformułowanym w artykule jako „cecha podobieństwa” i pojęciem przeciwnym, opisywanym przez literę przedmiotu jako „cecha rynkowa”. Rozróżnienie to ma charakter fundamentalny dla wszystkich procedur wyceny, w całym podejściu porównawczym. Jego prawidłowa realizacja, nie skomplikowana w swej istocie, ułatwia zarówno pracę autorowi wyceny, jak też odbiorcy – interpretację jej wyni-



Tabela nr 1. Zestawienie ocen cech nieruchomości i porównanie ze wzorcem nr I

Cechy nieruchomości	Grupy nieruchomości														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
rodzaj nieruchomości	Z	Z	Z	Z	Z	Z	pośred.	Z	Z	Z	pośred.	Z	NB	NB	NR
położenie	central.	central.	central.	central.	central.	central.	pośred.	central.	odległe	odległe	pośred.	central.	odległe	pośred.	pośred.
sposób użytkowania	zgodny z przezn.	niezgod.	zgodny z przezn.	zgodny z przezn.	zgodny z przezn.	zgodny z przezn.	zgodny z przezn.	niezgod.	niezgod.	zgodny z przezn.	zgodny z przezn.	zgodny z przezn.	niezgod.	niezgod.	zgodny z przezn.
przeznaczenie	UC	UH	UH	MU	U	MU	MU	MU	MU	R	M	M	M	MU	RP
sposób korzystania	zab usługowa	zab mieszk.	zab usługowa handlowa	zab mieszkalna	zab usługowa	zab usługowo mieszkalna	zab usługowo mieszkalna	zab usługowa	zab produkt.	zab. rolnicza	zab mieszk.	zab mieszk.	niezagosp.	niezagosp.	rolniczy
intensywność wykorzystania terenu	wys.	przec.	przec.	przec.	przec.	przec.	przec.	niska	wys.	przec.	wys.	niska	niska	niska	niska
przeznaczenie obiektów budowlanych	zgodne z przezn. Mzpz	niezgodne z przezn. Mzpz	zgodne z przezn. Mzpz	zgodne z przezn. Mzpz	zgodne z przezn. Mzpz	zgodne z przezn. Mzpz	zgodne z przezn. Mzpz	niezgodne z przezn. Mzpz	zgodne z przezn. Mzpz	zgodne z przezn. Mzpz	zgodne z przezn. Mzpz	zgodne z przezn. Mzpz	nd	nd	nd
sposób wykorzystywania obiektów budowlanych	zgodny z przezn. Mzpz	niezgodny z przezn. Mzpz	zgodny z przezn. Mzpz	zgodny z przezn. Mzpz	zgodny z przezn. Mzpz	zgodny z przezn. Mzpz	zgodny z przezn. Mzpz	niezgodny z przezn. Mzpz	zgodny z przezn. Mzpz	zgodny z przezn. Mzpz	zgodny z przezn. Mzpz	zgodny z przezn. Mzpz	nd	nd	nd
stan techniczny obiektów budowlanych	dobry	dobry	dobry	średni	dobry	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	średni	dobry	nd	nd	nd
forma architektoniczna obiektów budowlanych	prosta	szczególnie atrakcyjna	atrakcyjna	prosta	prosta	atrakcyjna	atrakcyjna	atrakcyjna	prosta	prosta	prosta	prosta	nd	nd	nd
użytkowanie obiektów budowlanych	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	nd	nd	nd
stan prawny	użył. wieczyste	własność	własność	własność	własność	własność	użył. wieczyste	własność	własność	własność	własność	własność	nd	nd	nd
stan techniczno-użytkowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	ew	ew	ew
stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	ewkgc	ewkgc	ewkgc	ewkgc	ewk	ewkgc	ewkgc	ewkgc	ewk	ew	ewkgc	ewkgc	ewkgc	ewkgc	ew
stan otoczenia nieruchomości, w tym (liczba mieszkańców w sąsiedztwie)	zab. usługowo handlowa	zab. usługowo handlowa	zab. usługowo handlowa	zab. usługowo handlowa	zab. usługowo handlowa	zab. usługowo handlowa	zab. usługowo handlowa	zab. usługowo handlowa	zab. usługowa	zab. rolnicza	zab. mieszk.	zab. mieszk.	zab. usługowo handlowa	zab. usługowo handlowa	tereny rolne
wielkość miejscowości	1500	1500	200	200	200	200	350	400	2	1	0,5	400	400	40	0,1
charakter	m. wojew.	m. wojew.	m. powiatowe	m. powiatowe	m. powiatowe	m. powiatowe	m. powiatowe	m. powiatowe	m. powiatowe	m. powiatowe	wieś	m. wojew.	m. powiatowe	m. powiatowe	wieś
stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomości jest położona	b. wysoki	b. wysoki	wysoki	wysoki	dość wysoki	dość wysoki	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki	b. niski	wysoki	wysoki	przeciętny	b. niski

Tabela nr 2. Zestawienie ocen cech nieruchomości i porównanie ze wzorcem nr II

Cechy nieruchomości	Grupy nieruchomości														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
rodzaj nieruchomości	Zabudow.	Zabudow.	Zabudow.	Zabudow.	Zabudow.	Zabudow.	Zabudow.	Zabudow.	Zabudow.	Zabudow.	Zabudow.	Zabudow.	Niezabud. Budowlana	Niezabud. Budowlana	Niezabud. Rolna
położenie	central.	central.	central.	central.	central.	central.	pośred.	odległe	central.	odległe	pośred.	central.	odległe	pośred.	pośred.
sposób użytkowania	zgodny z przezn.	niezgod.	zgodny z przezn.	zgodny z przezn.	zgodny z przezn.	zgodny z przezn.	zgodny z przezn.	zgodny z przezn.	niezgod.	zgodny z przezn.	zgodny z przezn.	zgodny z przezn.	niezgod.	niezgod.	zgodny z przezn.
przeznaczenie	UC	UH	UH	MU	U	MU	MU	U	MU	R	M	M	M	MU	RP
sposób korzystania	zab usługowa	zab mieszk.	zab usługowo handlowa	zab usługowo mieszkalna	zab usługowa	zab usługowo mieszkalna	zab usługowo mieszkalna	zab usługowa	zab produkt.	zab. rolnicza	zab mieszk.	zab mieszk.	niezagosp.	niezagosp.	rolniczy
intensywność wykorzystania terenu	wys.	przec.	przec.	przec.	przec.	przec.	przec.	niska	wys.	przec.	wys.	niska	niska	niska	niska
przeznaczenie obiektów budowlanych	zgodne z przezn. Mzpz	niezgodne z przezn. Mzpz	zgodne z przezn. Mzpz	zgodne z przezn. Mzpz	zgodne z przezn. Mzpz	zgodne z przezn. Mzpz	zgodne z przezn. Mzpz	niezgodne z przezn. Mzpz	zgodne z przezn. Mzpz	zgodne z przezn. Mzpz	zgodne z przezn. Mzpz	zgodne z przezn. Mzpz	nd	nd	nd
sposób wykorzystywania obiektów budowlanych	zgodny z przezn. Mzpz	niezgodny z przezn. Mzpz	zgodny z przezn. Mzpz	zgodny z przezn. Mzpz	zgodny z przezn. Mzpz	zgodny z przezn. Mzpz	zgodny z przezn. Mzpz	niezgodny z przezn. Mzpz	zgodny z przezn. Mzpz	zgodny z przezn. Mzpz	zgodny z przezn. Mzpz	zgodny z przezn. Mzpz	nd	nd	nd
stan techniczny obiektów budowlanych	dobry	dobry	dobry	średni	dobry	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	średni	dobry	nd	nd	nd
gabaryt obiektów budowlanych	kub 5000 m ³	kub 700 m ³	kub 3000 m ³	kub 4000 m ³	kub 2000 m ³	kub 3000 m ³	kub 3000 m ³	kub 4000 m ³	kub 3000 m ³	kub 3000 m ³	kub 1000 m ³	kub 500 m ³	nd	nd	nd
forma architektoniczna obiektów budowlanych	prosta	szczególnie atrakcyjna	atrakcyjna	prosta	prosta	atrakcyjna	atrakcyjna	atrakcyjna	prosta	prosta	prosta	prosta	nd	nd	nd
użytkowanie obiektów budowlanych	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	zgodne z przepisami	nd	nd	nd
względem linii zabudowy	użył. wieczyste	własność	własność	własność	własność	własność	użył. wieczyste	własność	własność	własność	własność	własność	nd	nd	nd
stan prawny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	ew	ew	ew
stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	ewkgc	ewkgc	ewkgc	ewkgc	ewk	ewkgc	ewkgc	ewkgc	ewk	ew	ewkgc	ewkgc	ewkgc	ewkgc	ew
stan otoczenia nieruchomości, w tym (liczba mieszkańców w sąsiedztwie)	zab. usługowo handlowa	zab. usługowo handlowa	zab. usługowo handlowa	zab. usługowo handlowa	zab. usługowo handlowa	zab. usługowo handlowa	zab. usł./mieszkl.	zab. usługowo handlowa	zab. usługowa	zab. rolnicza	zab. mieszk.	zab. mieszk.	zab. usługowo handlowa	zab. usługowo handlowa	tereny rolne
wielkość miejscowości	1500	1500	200	200	200	200	350	400	2	1	0,5	400	400	40	0,1
charakter	m. wojew.	m. wojew.	m. powiatowe	m. powiatowe	m. powiatowe	m. powiatowe	m. powiatowe	m. powiatowe	m. powiatowe	m. powiatowe	m. powiatowe	wieś	m. wojew.	m. powiatowe	wieś
stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomości jest położona	b. wysoki	b. wysoki	wysoki	wysoki	dość wysoki	dość wysoki	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki	b. niski	wysoki	wysoki	przeciętny	b. niski



ków. Pomijanie istnienia cech definiujących podobieństwo obiektów w zbiorze danych rynkowych i rozciągnięcie znaczenia „cecha rynkowa” na wszystkie elementy opisu tych nieruchomości (a także nieruchomości wycenianej) prowadzi do błędów proceduralnych, polegających na nieuprawnionym przypisywaniu niezerowych współczynników istotności cechom, które jako oceniane w jednakowy sposób, jakkolwiek teoretycznie istotne dla poziomu cen na rynku lokalnym, nie różnicują tych cen w zbiorze zgromadzonych danych.

Wskazane wyżej zasady postępowania z informacjami rynkowymi powinny obowiązywać na obszarze całego podejścia porównawczego. Ewentualnych odmienności można oczekiwać (i je ewentualnie akceptować) w gronie algorytmów wyceny objętych pojęciem tzw. metod analizy statystycznej rynku. Ze względu na ich specyfikę, posługiwać się one mogą innymi sposobami uwzględniania ocen cech rynkowych.

Literatura

1. Barańska A. 2010, *Statystyczne metody analizy i weryfikacji proponowanych algorytmów wyceny nieruchomości*, Rozprawy i monografie v. 214, Wydawnictwa AGH, Kraków.
2. Cellmer R. 2000, *Metody analizy rynku nieruchomości – przykłady*, Wycena, nr 2.
3. Grabowski R. J., Dębkowska K. 2002, *Wpływ zmian wartości atrybutów oraz cen na estymatory parametrów regresji liniowej wykorzystywanej w wycenie nieruchomości*.

ści. XVII Konferencja Katedr i Zakładów Geodezji na Wydziałach Niegeodezyjnych, Rzeszów – Olszanica.

4. Wiśniewski R. 2007, *Wielowymiarowe prognozowanie wartości nieruchomości*. Seria: Rozprawy i monografie. Wydawnictwo UWM w Olsztynie, Olsztyn.
5. Zyga J. 2010. *Podobieństwo w wycenie nieruchomości*. *Budownictwo i Architektura*. Vol. 5 (4) 2009, pp. 61–76.
6. Zyga J. 2011. *Identyfikacja podobieństwa nieruchomości*. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*. Vol. 19 nr 4, 2011, pp. 141–158.
7. *Nota Interpretacyjna nr 1 NII, Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości ceny*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
8. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 ze zmianami)*.
9. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (Tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651)*.



Jacek Zyga jest pracownikiem naukowym Katedry Geotechniki Politechniki Lubelskiej.

Recenzja prof. Sabina Żróbek.

CZY WYCENIAĆ GOODWILL?

Katarzyna Szumowska

Jonathan Swift napisał: „*Jest sztuką widzenie rzeczy niewidzialnych*”. Przywołane słowa, żyjącego na przełomie siedemnastego i osiemnastego wieku irlandzkiego pisarza, skłoniły autorkę do rozważań nad zagadnieniem jak najbardziej współczesnym – *goodwill*. W pracy wykorzystano przede wszystkim metodę analizy źródeł.

„*Dobre imię firmy*”, jak bywa zamiennie określane *goodwill*, stanowi aktualnie jedno z fundamentalnych pojęć stosowanych w ekonomicznej debacie nad wartościami niematerialnymi. Dotyczy pozazmysłowych obszarów funkcjonowania podmiotu gospodarczego. Przedstawia wartość tak zwanych aktywów niewidzialnych, rozumianych, jako nierejestrowane aktywa niematerialne pozostające do dyspozycji spółki. Stąd, wyrażenie w pieniądzu wartości *goodwill* jest niczym innym, jak uchwyceniem pełni wartości niematerialnych związanych z danym biznesem.

Prowadzone rozważania nad wyceną *goodwill* nabierają coraz większego znaczenia z uwagi na charakter współczesnej konkurencji. Obecnie kluczowe znaczenie w zarządzaniu biznesem mają, i przypuszczalnie nadal będą miały, aktywa niematerialne. Z dokonanej analizy spółek notowanych na giełdzie nowojorskiej (New York Stock Exchange) wynika, że wartość *goodwill*, obejmująca wartość między innymi takich elementów jak kreatywność pracowników, innowacyjność czy szeroko rozumiane zaufanie, stanowi od 65% do 88% wartości całej firmy¹. Sull D. (2009) przekonuje, że zasoby niematerialne są jednym z dziesięciu najważniejszych elementów budowania „*odporności organizacyjnej*”, zapewniających jej wytrzymałość na krótko- i średniookresowe zachwiania rynkowe. Nie bez znaczenia jest także to, że firmy, które do czasu kryzysu zapoczątkowanego w 2008 roku rozwijały się poprzez dywersyfikację, zaczynają „*dzielić się*”



rynkiem i coraz silniej dostrzegają potrzebę tworzenia silniejszych niż dotychczas związków kapitałowych. W konsekwencji powyższego, wzrasta zainteresowanie transakcjami M&A, co z kolei potęguje istotność tzw. nabytej *goodwill* (Dąbrowski 2010, Marcinkowska 2006, Marcinkowska 2008, Michalczuk 2007, Opalka 2010).

O ile panuje powszechna zgoda co do tego, że *goodwill* reprezentuje pewną wartość, to problem stanowi doprecyzowanie tego czym ona w istocie jest, jak ją mierzyć, jak przedstawić ją w pieniądzu. Pojawiające się pytania nie są łatwe. Wartość *goodwill* może „tkwić” we wszystkich elementach przedsiębiorstwa. „Przenika” przez cały system organizacyjny podmiotu, nie występuje samoistnie, tzn. w oderwaniu od organizacji. A. Kamela-Sowińska (2006) cechę tę określa jako „przywiązanie do przedsiębiorstwa”. W jego efekcie, w procesie wyceny konieczne jest odniesienie się do wartości całej spółki, a tym samym wyodrębnienie i sklasyfikowanie szeregu niepowtarzalnych, a przez to trudno mierzalnych komponentów, na przykład kultury organizacyjnej (Carsberg 1966, Dobija 2004, Kamela-Sowińska 2006).

Proponując metodę wyceny aktywów „niewidzialnych”, przedstawia się rozwiązanie techniczne oszacowania wartości zespołu aktywów niematerialnych, które w większości nie posiadają odwzorowania w sprawozdawczości finansowej. Z tego powodu, nie istnieje możliwość oszacowania wartości *goodwill* wyłącznie w oparciu o metody stosowane w podejściu majątkowym. Niemniej, sytuacja taka nie wynika tylko z przesłanek o charakterze praktycznym, ale stanowi następstwo przyjętych założeń teoretycznych. Głównym elementem, który wyróżnia podejście majątkowe od podejścia dochodowego oraz mieszanego, jest postrzeganie przedsiębiorstwa „w oderwaniu” od jego otoczenia. Wskazane odizolowanie spółki od panujących warunków społeczno-ekonomicznych narzuca pomijanie w wycenie wartości relacji zachodzących między tym co wewnątrz niej, a tym co na zewnątrz. Dodatkowo, pomija się wpływ (...) „efektów synergii występującej pomiędzy poszczególnymi elementami majątku, majątkiem a siłą roboczą i pozostałymi, niematerialnymi elementami przedsiębiorstwa” (Borowiecki i in. 2002, Jaki 2004, Machała 2009, Nita 2007).

U podstaw historycznie najstarszej grupy metod leży założenie, że wartość biznesu stanowi sumę wartości składników jej aktywów. W tym przypadku wartość *goodwill* może stanowić tak zwana „nabyta *goodwill*” lub „nabyta wartość firmy”, która jest składnikiem wartości niematerialnych i prawnych. Nie jest jednak możliwe określenie wartości wewnętrznie generowanej *goodwill*. Dlatego tzw. metody majątkowe stosuje się w połączeniu z innymi metodami, w założeniach których nie dyskryminuje się podstawowych cech *goodwill*.

Goodwill można rozpatrywać jako szansę osiągnięcia ponadprzeciętnego zysku. Omawiana wartość powstaje w procesie transakcyjnym, ma charakter negocjacyjny. A. Kamela-Sowińska (2006) podkreśla, że „*goodwill* jest wytworem jej

własnego środowiska”. Nie sposób odmówić autorce zarówno błyskotliwości, jak trafności spostrzeżenia. Uwzględnienie w procesie wyceny tak istotnego atrybutu wymaga od decydenta wzięcia pod uwagę sytuacji rynkowej. Odpowiednią perspektywę przyjęto w dochodowym podejściu wyceny biznesu. Zgodnie z założeniami, przedsiębiorstwo traktowane jest jako szczególny rodzaj inwestycji, której wartość określa się przez pryzmat rynku. Źródło wartości stanowią dochody, jakie spółka generuje bądź jest w stanie wygenerować w określonym przedziale czasu w przyszłości. Przez dochody rozumie się strumień dywidend, jak również strumień zysków albo salda przepływów pieniężnych. E. Maciejowska sygnalizuje, że (...) „w warunkach niestabilności gospodarki podejście dochodowe nie zawsze zapewnia dostateczny stopień wiarygodności wyceny”. Jakkolwiek, kwestia ta nie zdominowała zalet podejścia. Wypracowano wiele dochodowych metod wyceny, spośród których wyodrębniono dwie główne podgrupy. Pierwszą stanowią metody oparte na dyskontowaniu przepływów pieniężnych, drugą – metody mnożnikowe (metody wyceny pośredniej), traktowane niekiedy jako samodzielna grupa metod. Nie bazują one na bezpośredniej prognozie dochodów wycenianej spółki, ale na (...) „wynikach rynkowych innych podobnych przedsiębiorstw”, które, stanowiąc punkt odniesienia, są podstawą tworzenia tzw. mnożników opisujących relacje ekonomiczno-finansowe (Jaki 2004, *Metody wyceny spółki...* 2006, Nita 2007, *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw* 1995).

Z połączenia opisanych skrajnych podejść powstało podejście mieszane, nazywane także majątkowo-dochodowym. Jak pisze M. Melich (2008), „*Mieszane metody wyceny są wynikiem swoistego kompromisu. Z jednej strony mamy do czynienia z wyceną statyczną aktywów przedsiębiorstwa, z drugiej zaś z próbą obliczenia wartości, którą wygeneruje ono w przyszłości*” (Mielich 2008; Borowiecki i in. 2002).

A. Jaki (2004) przedstawia ogólną postać wartości przedsiębiorstwa jako:

$$W = M + x(D - M) \quad (1.1)$$

gdzie:

W – poszukiwana wartość przedsiębiorstwa,
 M – wartość majątkowa przedsiębiorstwa,
 D – wartość dochodowa przedsiębiorstwa,
 x – zmienna pomocnicza rachunku opisująca stopień uwzględnienia przez daną metodę wartość *goodwill*, $x \in < 0; 1 >$.

Przekształcając odpowiednio wzór (1.1), wartość dobrego imienia przedsiębiorstwa można opisać jako:

$$G = x(D - M) \quad (1.2)$$

gdzie:

G – poszukiwana wartość *goodwill*,
pozostałe oznaczenia jak uprzednio.



Wartość zmiennej pomocniczej rachunku opisująca stopień uwzględniania przez daną metodę wartości *goodwill* mieści się zasadniczo w przedziale od 0 do 1 i różni się w zależności od przyjętej metody szacowania, co przedstawiono w tabeli 1. Wartości skrajne odpowiednio odnoszą się do wartości majątkowej, w której, jak już zasygnalizowano, nie uwzględnia się wartości wewnętrznie wytworzonej *goodwill*, stąd $x = 0$, oraz do metod dochodowych, gdzie $x = 1$. W literaturze przedmiotu wartość *goodwill* traktowana jest jako nadwyżka wartości dochodowej przedsiębiorstwa ponad jego wartość majątkową, co zwykle przedstawia się za pomocą formuły:

$$G = D - M \quad (1.3)$$

gdzie:

pozostałe oznaczenia jak uprzednio (Jaki 2004).

Zapis (1.3) może sugerować, że najczęściej przyjmowaną wartością zmiennej pomocniczej x jest 1. Warto zauważyć, że powszechne prezentowanie wyłącznie powyższej formuły obliczania wartości dobrego imienia spółki bez wskazania możliwości przyjęcia innej wartości zmiennej może prowadzić do nadmiernego upraszczania problemu. R. Machała (2008) postuluje, aby metoda wyceny spełniała co najmniej dziesięć podstawowych wymogów, wśród których znajduje się wniosek o to, by w metodzie brano pod uwagę specyfikę przedsiębiorstwa. Owszem, cechy szczególne biznesu znajdują swoje częściowe odzwierciedlenie tak w wartości majątkowej, jak w wartości dochodowej. Niemniej, przyjęcie określonego stopnia uwzględniania wartości *goodwill* stanowić może jeszcze dokładniejsze ich doprecyzowanie chociażby poprzez wskazanie nie tylko tych elementów, które w danej firmie uznaje się za tworzące wartość, ale także poprzez podjęcie próby odzwierciedlenia tego jak ważne z punktu widzenia firmy, jeżeli wycena dokonywana jest na potrzeby wewnętrzne, lub z perspektywy inwestorów, wycena dokonywana na potrzeby zewnętrzne, są wskazane składowe wartości przedsiębiorstwa. Sposób szacowania wartości zmiennej x nie jest wolny od subiektywizmu i nie zawsze poparty jest konkretną teorią naukową (Dahmask i in. 2009, Dharan 2009, Kwiecień 2010, Machała 2009, Xu i in. 2011).

Wśród mieszanych metod wyceny uwzględniających wartość dobrego imienia przedsiębiorstwa w literaturze często wymienia się metody wartości średniej, w których wartość spółki równa jest średniej ważonej jej wartości majątkowej oraz wartości dochodowej. Historycznie najstarszą odmianą metody średniej jest tzw. metoda berlińska, nazywana także niemiecką lub metodą Schmalenbacha. W tym ujęciu wartość *goodwill* stanowi połowę nadwyżki wartości dochodowej nad wartością majątkową spółki. Równe traktowanie obydwu podejść, jak wskazuje B. Nita (2007), wynika (...) „z przyjęcia założenia, że w warunkach pełnej konkurencji rynkowej war-

Tabela 1. Wybrane metody wyceny przedsiębiorstwa a wartość zmiennej pomocniczej rachunku opisującej stopień uwzględniania wartości goodwill

Metoda	Wartość zmiennej x
Majątkowa	0
Dochodowa	1
Niemiecka	$\frac{1}{2}$
Szwajcarska	$\frac{2}{3}$
Anglosaksońska (UEC)	$1 - \frac{1}{(1+r)^n}$
Stuttgarcka	$\frac{5r}{1+5r}$
Zakupu rocznego	$n \cdot r$
Dyskontowania przy pomocy dwóch stóp dyskontowych:	
- przy nieograniczonym okresie naliczania renty od wartości goodwill,	$\frac{r}{r'}$
- przy ograniczonym okresie naliczania renty od wartości goodwill,	$\frac{r}{r'} \cdot \left(1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right)$
Ciągłych odpisów od wartości goodwill	$\frac{r \cdot m}{r \cdot m + 1}$
Grefa	$\frac{r \cdot m}{r \cdot m + \left(1 - \frac{1}{(1+r)^m}\right)}$

m – liczba lat, w ciągu których amortyzowana jest wartość goodwill

n – długość okresu naliczania dochodów od wartości goodwill

r – stopa dyskontowa

r' – podwyższona stopa dyskontowa ($r' > r$),

Źródło: A. Jaki 2004. Wycena przedsiębiorstwa. Przesłanki, procedury, metody. Oficyna Ekonomiczna, Kraków, s. 129.

tość dochodowa nie powinna w znacznym stopniu przewyższać wartości majątkowej, ponieważ potencjalna nadwyżka będzie zmniejszana przez konkurencję, która będzie poszukiwać korzystnych możliwości inwestowania”. Chociaż metoda niemiecka, z uwagi na swoją prostotę, znajduje wielu sympatyków, to istnieją pewne ograniczenia w jej stosowaniu. W praktyce jest to metoda przeznaczona do wyceny tzw. „dobrych przedsiębiorstw” charakteryzujących się dobrą kondycją finansową i wysoką zdolnością generowania dochodów. Tym samym, chodzi o spółki, w których wartość dochodowa przewyższa wartość majątkową. W przeciwnym razie, zaleca się (...) „oparcie wyceny albo na wartości dochodowej – gdy jest ona mniejsza od wartości majątkowej, ale firma osiąga dodatni wynik finansowy, albo na wartości likwidacyjnej – gdy przedsiębiorstwo przynosi straty”. Ponadto, w przypadku wyceny metodą berlińską spółek posiadających majątek o dużej wartości, ale cechujących się niską rentownością, na co uwa-



gę zwraca A. Jaki (2004), istnieje pułapka przeszacowania. Z drugiej strony, w przypadku przedsiębiorstw wysoce rentownych, ale posiadających majątek o małej wartości pojawia się odwrotne zagrożenie, tj. ryzyko niedoszacowania. Dodatkowo, na uwagę zasługuje jeszcze jeden element założeń – „w warunkach pełnej konkurencji rynkowej”. Od 1997 roku oficjalnie przyjęty ustrój gospodarczy Polski stanowi społeczna gospodarka rynkowa, będąca, jak pisze U. Zagóra-Jonszta (2000), „(...) jak najbardziej koncepcją liberalną”, w której jednym z podstawowych założeń jest walka z monopolami. Czy mimo ogłoszonych w Konstytucji RP deklaracji, we wszystkich branżach istnieje realna szansa spełnienia przesłanek przyjętych w metodzie? Czy właściwym byłoby zastosowanie jej na przykład dla podmiotów branży energetycznej, surowcowej czy rynku telefonii komórkowej?

Inna odmiana metody średniej została opracowana w Szwajcarii w latach 70. XX w. Tak zwana metoda szwajcarska, początkowo, ale również współcześnie, wykorzystywana była do wyceny papierów wartościowych nienotowanych na giełdzie. W przeciwieństwie do metody niemieckiej, metoda szwajcarska przeznaczona jest głównie do wyceny przedsiębiorstw odznaczających się wartością majątkową przewyższającą ich wartość dochodową. Niniejsze zalecenie podyktowane jest niższym stopniem uwzględniania ogólnego przyszłego ryzyka rynkowego. W formule metody wartość zmiennej x równa jest $2/3$, co wskazuje na silniejsze niż w metodzie berlińskiej akcentowanie wartości pozamajątkowych. Przyjęcie takiej wartości zmiennej, jak podkreśla A. Jaki (2004), nie posiada żadnego uzasadnienia matematycznego lub ekonomicznego. Co więcej, D. Zarzecki (2007) przekonuje, że ani metoda niemiecka ani szwajcarska (...) „nie stanowią teoretycznie przekonujących konstrukcji metodycznych”. Tymczasem, M. Panfil, mając na uwadze wskazane słabe strony obydwu metod, akcentuje jednolity sposób podejścia, który daje możliwość porównywalności uzyskiwanych wyników (Jaki 2004, Machała 2009, *Metody wyceny spółki...* 2006, Nita 2007, *Zarządzanie finansami...* 2007).

Do grupy metod wyceny przedsiębiorstwa uwzględniających wartość dobrego imienia zaliczana jest również opracowana przez komisję ekspertów Unii Europejskiej metoda UEC. W metodzie tej, zwanej także anglosaską (anglosaksońską) lub metodą skapitalizowanej renty od wartości reputacji, wartość *goodwill* zależy nie tylko od wartości dochodowej i majątkowej spółki, ale także od przyjętej stopy dyskontowej oraz od ustalonego okresu naliczania dochodów od wartości dobrego imienia przedsiębiorstwa. Tym samym, w metodzie uwzględnia się zmiany, jakie mogą zachodzić w okresie funkcjonowania spółki w wiadomym przedziale czasu². Ze względu na fakt, że zarówno w środowisku teoretyków i praktyków szeroko dyskutowana jest kwestia przyjmowania założenia o zdolności spółki do osiągania dochodów z *goodwill* w nieskończenie długim horyzoncie czasu, unijni eksperci za optymalny dla naliczania renty przyjęli okres od 3 do 8 lat. Metoda anglosaksońska stanowi przykład tak

zwanych metod mnożnika zysku dodatkowego, czyli mnożnika (...) „nadwyżki generowanych przez firmę dochodów nad dochodami generowanymi przy założeniu uzyskiwania zwrotu z kapitału własnego odpowiadającego kosztowi kapitału firmy”. Innymi słowy – wartość *goodwill* traktowana jest jako (...) „suma zdyskontowanych nadwyżek dochodu ponad roczny zwrot z kapitału w przyjętym okresie” (Jaki 2004, Machała 2009, Nita 2007).

Prostsze rozwiązanie wobec powyższego stanowi metoda stuttgarcka lub metoda zakupu rocznego (*Jahrkaufmethode; Annual Profit Purchase Method*). W obydwu pomija się wpływ czynnika czasu. W związku z tym, w przeciwieństwie do metody UEC, uwzględnia się niezdykontowaną sumę zysku dodatkowego. A. Jaki (2004) różnicę wartości dochodowej spółki ponad jej wartość oszacowaną według metody stuttgarckiej określa mianem „nadwyżki reputacyjnej”, a iloczyn owej nadwyżki przez stopę procentową uznaje za przeciętny roczny dochód od wartości reputacji. Przedstawiona metoda uwzględnia wartość *goodwill* równą pięciokrotności niezdykontowanego rocznego dochodu od wartości reputacji. Ostatnia cecha odróżnia tym samym metodę stuttgarcką od metody zakupu rocznego, w której długość okresu naliczania dochodu nie została dokładnie wskazana³ (Jaki 2004, *Metody wyceny spółki...* 2006, Nita 2007, *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw* 1995).

W wyżej opisanych mieszanych metodach wyceny, biorąc pod uwagę ryzyko funkcjonowania przedsiębiorstwa, w różny sposób ogranicza się długość okresu naliczania dochodów od wartości *goodwill*. Innym rozwiązaniem, które może być alternatywą bądź uzupełnieniem pierwszego, jest przyjmowanie w procesie wyceny wyższych poziomów stóp procentowych dla dochodów od wartości *goodwill*. Uzasadnienie dla takiego sposobu postępowania dostrzec można w szeregu właściwości dobrego imienia przedsiębiorstwa, które A. Kamela-Sowińska (2006) ogólnie określa jako niestabilność wartości *goodwill*. Wzrost zmienności wskazuje na wzrost ryzyka, który z kolei ma swoje odzwierciedlenie w wyższej stopie procentowej. W zależności od tego, czy decydent zawęzi w pewien sposób okres naliczania dochodów od wartości *goodwill*, bądź przeciwnie, uzna, że spółka jest w stanie nieskończenie długo generować dodatkowe zyski z *goodwill*, wartość zmiennej pomocniczej x przyjmuje odpowiednio postać:

$$x = \frac{r}{r'} \cdot \left(1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right) \quad (1.9) \quad \text{lub} \quad x = \frac{r}{r'} \quad (1.10)$$

(A. Kamela-Sowińska 2006, *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw* 1995).

Kolejną wymagającą rozstrzygnięcia kwestię dotyczącą wyceny dobrego imienia stanowi problem zużycia. Wartość *goodwill* nie jest w pełni ujawniana w bilansie, ponieważ jedynie nabyta jej część spełnia kryteria definicyjne powszechnie rozumianych aktywów. W Polsce tzw. „wartość firmy” za-



licza się do grupy środków trwałych, które generalnie mogą ulegać zużyciu technicznemu i/lub ekonomicznemu (moralnemu). Z uwagi na brak fizycznej postaci, goodwill nie ulega zużyciu technicznemu, przez które R. Nowak (2008) rozumie (...) „zużycie substancji materialnej, z której dany składnik jest zbudowany”. Zatem, punkt sporny dotyczy tego, czy następuje ekonomiczne zużycie goodwill, a jeżeli tak, w jakim stopniu ono zachodzi. W związku z tym, wybierając metodę wyceny, decydent musi rozstrzygnąć, czy zastosować taką, która uwzględnia utratę wartości użytkowych goodwill czy też inną, w której ignoruje się nadmienioną wątpliwość (Bąk 2009; Nowak 2008; Urbanek 2008; Ziętkowska 2005).

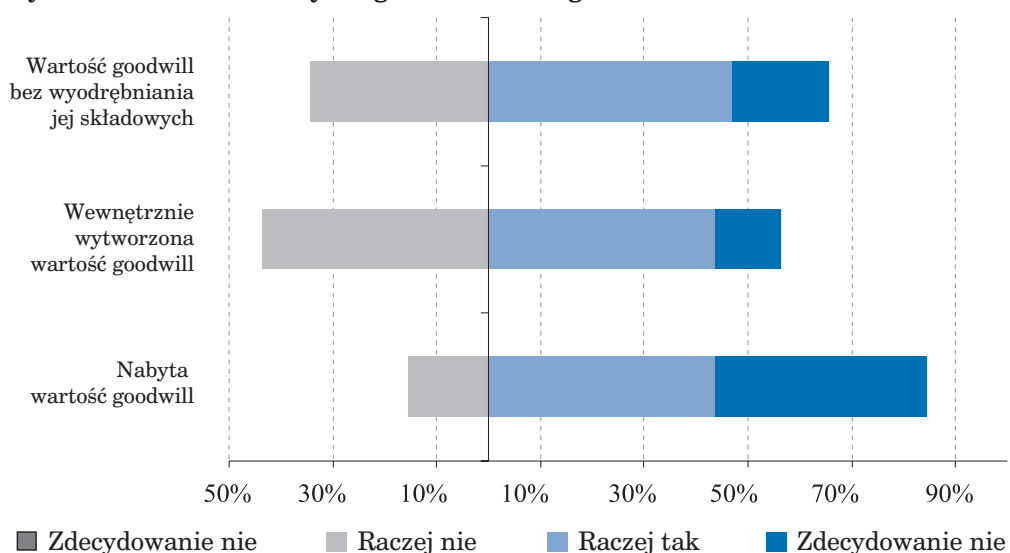
Metody uwzględniające amortyzowanie wartości goodwill z uwagi na długość okresu dokonywania odpisów podzielić można na dwa rodzaje. W pierwszym, proces amortyzowania jest zjawiskiem ciągłym. W takim przypadku pojawia się istotna wada, na którą wskazują A. Jaki (2004) oraz B. Nita (2007). Mianowicie, chociaż wartość goodwill zostaje całkowicie umorzona po upływie m lat, to wedle przedstawionej w tabeli 1 formuły będzie dalej odpisywana, pomniejszając tym samym wartość spółki. Ułomność tę niweluje tzw. metoda Grefa, czyli metoda amortyzowania wartości goodwill przez określony czas. W tym wariancie odpisy od wartości goodwill uwzględniono wyłącznie do chwili jej całkowitego umorzenia (Jaki 2004, Nita 2007).

Zaprezentowany przegląd metod nie stanowi zbioru zamkniętego. Jednak, nawet w tak określonym zestawie dostrzec można wiele rozbieżności w sposobie postrzegania czy interpretowania goodwill. Brak ściśle określonych reguł szacowania wewnętrznie wytworzonej goodwill oraz fakt, że nie istnieje aktywny rynek tychże aktywów sprawiają, że wokół goodwill roztacza się aura subiektywizmu. Jednak, czy faktycznie obiektywna wycena goodwill nie jest realna? O opinię na ten temat poproszono 130 ekspertów, spośród których odpowiedzi udzieliło 32. Mając na względzie złożoność goodwill,

w rozważaniach uwzględniono trzy możliwości wyceny dobrogo imienia przedsiębiorstwa:

- 1) wycena nabytej wartości goodwill,
- 2) wycena wewnętrznie wytworzonej wartości goodwill,
- 3) wycena wartości goodwill bez wyodrębniania jej składowych.

Rys. 1. Możliwości obiektywnego oszacowania goodwill



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań empirycznych

Tabela 2. Możliwości obiektywnego oszacowania goodwill

LW – liczba wskazań	% – częstość wskazań	Zdecydowanie tak		Raczej tak		Raczej nie		Zdecydowanie nie		Brak odpowiedzi	Udzielone odpowiedzi	Dominanta	Kwartyl 1	Kwartyl 2	Kwartyl 3	Wartość skali
		2	1	-1	-2											
		LW	%	LW	%	LW	%	LW	%							
A	Nabyta wartość goodwill	13	40,63	14	43,75	5	15,63	0	0,00	0	32	1	1	1	2	1,09
B	Wewnętrznie wytworzona wartość goodwill	4	12,50	14	43,75	14	43,75	0	0,00	0	32	-	-1	1	1	0,25
C	Wartość goodwill bez wyodrębniania jej składowych	6	18,75	15	46,88	11	34,38	0	0,00	0	32	1	-1	1	1	0,50

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań empirycznych

Zdaniem specjalistów, dla każdego wariantu prawdopodobieństwo obiektywnej wyceny kształtuje się nieco odmiennie. Szansę takich oszacowań „przejętej” reputacji spółki wyraźnie podkreśla 40,63% opiniodawców. W tym samym czasie, zaledwie 12,50% pytanym w podobny sposób wypowiada się na temat wewnętrznie wytworzonej goodwill. Realność bezstronnej ewaluacji wzrasta, gdy nie wyodrębnia się jej składowych. Nie jest dziełem przypadku fakt, że najkorzystniejsze warunki dotyczą nabytej wartości goodwill. Dzieje się tak, ponieważ istnieje w tej sytuacji sposobność określenia jej



ceny, a w konsekwencji wartości rynkowej ukształtowanej w wyniku transakcji kupna – sprzedaży. Niezależnie od uzyskanych rezultatów, podkreślić należy, że żaden z ankietowanych zdecydowanie nie wykluczył możliwości obiektywnej wyceny dla któregośkolwiek z przyjętych wariantów.

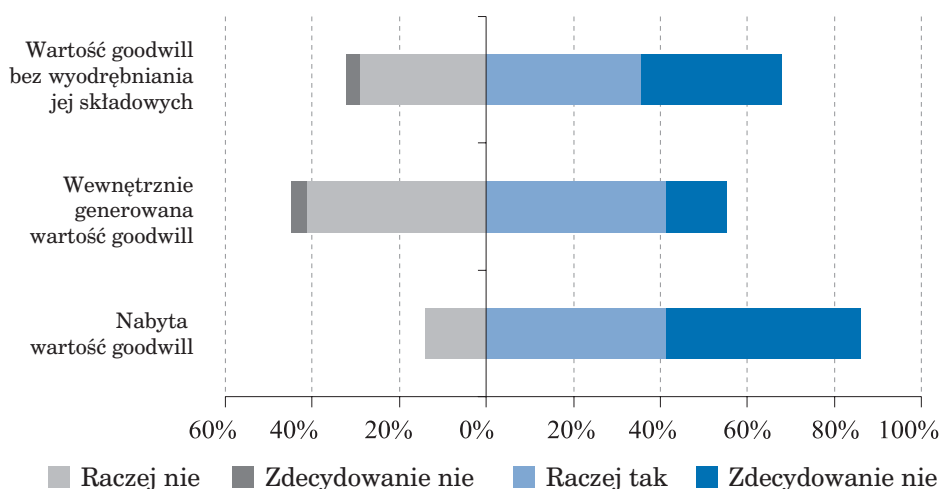
Zróznicowane szanse uzyskania rzetelnych wyników znajdują odzwierciedlenie w spojrzeniu ekspertów na kwestię ujmowania wartości *goodwill* w bilansie spółki. Zdaniem większości, w bilansie z pewnością powinna zostać wskazana nabyta wartość *goodwill*. Pogląd taki reprezentuje 44,83% badanych. Ogółem, skłonnych zaakceptować podane rozwiązanie jest 86,21% opiniodawców. Więcej wątpliwości nasuwa się w przypadku wewnętrznie wytworzonej wartości *goodwill* (13,79% – zdecydowanie tak) czy też jej wartości bez wyodrębniania poszczególnych kategorii (35,48% – zdecydowanie tak). Zwłaszcza drugi wariant skupia przeciwstawne opinie – 41,38% respondentów raczej nie wyróżniałoby wewnętrznie wypracowanej wartości dobrego

imienia spółki i tyle samo raczej włączyłoby ją do obligatoryjnego sprawozdania. Z drugiej strony, uznanie, że wartość *goodwill* powinna lub nie powinna być prezentowana w obowiązkowym sprawozdaniu nie przesądza o potrzebie wyceny dobrego imienia w ogóle. Pomimo, że 44,83% pytanym nie przyjmuje za słuszne wykazywania w bilansie wewnętrznie wytworzonej *goodwill*, to 71,88% jest zdania, że wartość tę należy wyrażać w pieniądzu.

Internauta piszący pod pseudonimem Kejkej stwierdził, że obiektywizm, to (...) „nieosiągalny dla człowieka punkt widzenia”. Przyjęcie tak nakreślonej perspektywy wydaje się niedopuszczalne w obligatoryjnej sprawozdawczości finansowej. Niemniej, istnieje „furtka” w postaci sprawozdawczości dobrowolnej. W takim raporcie zarządzający biznesem mogą w sposób odpowiadający własnym preferencjom szacować wartość dobrego imienia. Ponadto, w dobrowolnym zestawieniu, inaczej niż w bilansie, skonkretyzowanie wartości nie

musi występować w formie pieniężnej. Wskazanie oraz pewne uzasadnienie przyjętego algorytmu postępowania powoduje, że przedstawiona informacja o firmie może być dla inwestora cenną wskazówką o kondycji spółki, w tym o efektach prowadzonej działalności pozafinansowej. Pytając ekspertów o motywy dokonywania wyceny *goodwill*⁴, można spotkać się z opinią, że „wartość *goodwill* stanowi prawdziwą wartość firmy”, wycena *goodwill* zapewnia „pełniejsze oddanie wartości majątku (bogactwa) spółki”. *Goodwill* jest „podstawowym składnikiem aktywów, który powoduje powstanie przewagi konkurencyjnej w wielu branżach”. Zdaniem innych, jest to „usankcjonowanie wysiłków (w wymiarze finansowym) zmierzających do poprawienia wizerunku firmy”. Co ciekawe, nawet jeżeli eksperci dostrzegają w wycenie *goodwill* „cel czysto teoretyczny i naukowy”, to równocześnie zaznaczają, że w rezultacie (...) „można dojść do ciekawych zależności, na przykład między *goodwill* a dochodowością spółki”. Specjaliści podkreślają, że „Przedsiębiorstwo to coś więcej niż jego aktywa, w klasycznym ich rozumieniu. *Goodwill* jest próbą obiektywnego oszacowania tej wartości na dany moment”

Rys. 2. Goodwill w bilansie spółki



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań empirycznych

Tabela 3. Goodwill w bilansie spółki

LW – liczba wskazań	% – częstość wskazań	Zdecydowanie nie		Raczej nie		Raczej tak		Zdecydowanie tak		Udzielone odpowiedzi	Dominanta	Kwartył 1	Kwartył 2	Kwartył 3	Wartość skali
		-2		-1		1		2							
		LW	%	LW	%	LW	%	LW	%						
A	Nabyta wartość goodwill	0	0,00	4	13,79	12	41,38	13	44,83	29	2	1	1	2	1,17
B	Wewnętrznie wytworzona wartość goodwill	1	3,45	12	41,38	12	41,38	4	13,79	29	-	-1	1	1	0,21
C	Wartość goodwill bez wyodrębnienia jej składowych	1	3,23	9	29,03	11	35,48	10	32,26	31	1	-1	1	2	0,65

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań empirycznych



(Comiskey 2010, Kasiewicz i in. 2006, Mei-Lung, Ring 2009, Maślankowski, Patena 2011, Szymański 2009, Świdarska 2008, Wallas-Trębacz 2007, Wójcik-Jurkiewicz 2009).

Tabela 4. Czy powinno się wyceniać goodwill?

LW – liczba wskazań		Zdecydowanie tak		Raczej tak		Raczej nie		Zdecydowanie nie		Brak odpowiedzi	Udzielone odpowiedzi	Dominanta	Kwartył 1	Kwartył 2	Kwartył 3	Wartość skali
		2		1		-1		-2								
		LW	%	LW	%	LW	%	LW	%							
A	Nabyta wartość goodwill	13	40,63	14	43,75	4	12,50	1	3,12	0	32	1	1	1	2	1,09
B	Wewnętrznie wytworzona wartość goodwill	4	12,50	19	59,38	8	25,00	1	3,12	0	32	1	-1	1	1	0,53
C	Wartość goodwill bez wyodrębniania jej składowych	8	25,00	15	46,88	8	25,00	1	3,12	0	32	1	-1	1	1	0,66

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań empirycznych

Literatura

- Bąk M. 2009. Charakterystyka procesów dotyczących korygowania wartości firmy – amortyzacja i utrata wartości. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, nr 70, s. 145–162.
- Borowiecki R., Czaja J., Jaki A., Kulczycki M. 2002. *Metody i systemy wyceny przedsiębiorstwa*, Twiger, Warszawa.
- Carsberg B. 1966. *The Contribution of P. D. Leake to the Theory of Goodwill Valuation*. *Journal of Accounting Research*, T. 4, nr 1, s. 1–15.
- Comiskey E., Clarke J., Mulford C. 2010. Is Negative Goodwill Valued by Investors? *Accounting Horizons*, T. 24, nr 3, s. 333–353.
- Dahmash F., Durand R., Watson J. 2009. The value relevance and reliability of reported goodwill and identifiable intangible assets. *The British Accounting Review*, nr 41 (2009), s. 120–137.
- Dąbrowski T. 2010. Reputacja przedsiębiorstwa – tworzenie kapitału zaufania. *Oficyna Wydawnicza Wolters Kluwer Business*, Kraków.
- Dharan B. 2009. Valuation Issues in the Coming Wave of Goodwill and Asset Impairments. *BVUpdate*, T. 15, nr 4, s. 1–5.
- Dobija D. 2004. Pomiar i sprawozdawczość kapitału intelektualnego przedsiębiorstwa. *Wydawnictwo Wyższej Szkoły Przedsiębiorczości i Zarządzania im. Leona Koźmińskiego w Warszawie*, Warszawa.
- Jaki A. 2004. Wycena przedsiębiorstwa. *Przestanki, procedury, metody*. *Oficyna Ekonomiczna*, Kraków.
- Kasiewicz S., Rogowski W., Kicińska M. 2006. *Kapitał intelektualny – spojrzenie z perspektywy interesariuszy*. *Oficyna Ekonomiczna*, Kraków.
- Kwiecień A. 2010. *Zarządzanie reputacją przedsiębiorstwa*. *Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach*, Katowice.
- Nita B. 2007. *Metody wyceny i kształtowania wartości przedsiębiorstwa*. *Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne*, Warszawa.
- Machala R. 2009. *Zarządzanie finansami i wycena firmy*. *Unimex*, Wrocław.
- Marcinkowska M. 2008. *Kapitał intelektualny jako źródło przewagi konkurencyjnej współczesnej firmy*. W: Szablewski A. (red.), Tuzimek R. (red.) *Wycena i zarządzanie wartością firmy*. *POLTEXT*, Warszawa.
- Marcinkowska M. 2006. *Niematerialne źródła wartości przedsiębiorstwa*. W: Dobiegata B. (red.), Werman A. (red.) *Współczesne źródła wartości przedsiębiorstwa*. *Difin*, Warszawa.
- Mei-Lung C, Ring D. 2009. *Economic Entity Theory: Non-Controlling Interests and Goodwill Valuation*. *Journal of Finance & Accountancy*, T. 1, s. 1–8.
- Maślankowski K., Patena W. 2011. Algorytmy decyzyjne w procesach wyceny przedsiębiorstwa. *Przegląd Organizacji*, nr 3, s. 66–70.
- Melich M. 2008. *Nowoczesne metody wyceny przedsiębiorstw*. W: Szablewski A. (red.), Tuzimek R. (red.) *Wycena i zarządzanie wartością firmy*. *POLTEXT*, Warszawa.
- Metody wyceny spółki: perspektywa klienta i inwestora. Red. Panfil M., Szablewski A. 2006. *Poltext*, Warszawa, s. 25–56.
- Michalczyk G. 2007. Aktywa niematerialne jako źródło tworzenia wartości rynkowej przedsiębiorstwa. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu*, nr 1159, s. 249–259.
- Opałka A. 2010. Źródła wartości przedsiębiorstw – wybrane aspekty teoretyczne. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, nr 98, s. 193–200.
- Nowak E. 2008. *Rachunkowość kurs podstawowy*. *Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne*, Warszawa.
- Sull D. 2009. Jak osiągnąć prosperity w burzliwych czasach. *Harvard Business Review Polska*, nr 77/78, s. 172–187.
- Szymański P. 2009. Dobór metod wyceny biznesowej. *Ekonomika i Organizacja Przedsiębiorstwa*, nr 10, s. 85–95.
- Świdarska K. 2008. *Kapitał intelektualny w raporcie biznesowym*. *Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie*, nr 1, s. 15–22.
- Urbanek G. 2008. *Wycena aktywów niematerialnych przedsiębiorstwa*. *Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne*, Warszawa.
- Wallas-Trębacz J. 2007. *Kapitał intelektualny w kreowaniu wartości firmy*. *Zeszyty Naukowe UE w Krakowie*, nr 753, s. 197–218.
- Wójcik-Jurkiewicz M., 2009. *Wartość przedsiębiorstwa a wartość firmy*. *Zeszyty teoretyczne rachunkowości*, T. 53



- (109), s. 303–319.
29. Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw. Tom 2. Red. Borowiecki R. 1995. Twiger, Warszawa.
30. Xu W., Anandarajan A., Curatola A. 2011. *The value relevance of goodwill impairment. Research in Accounting Regulation*, (2011).
31. Zagóra-Jonszta 2000. *Ordoliberalizm a społeczna gospodarka rynkowa Niemiec. Możliwości jej realizacji w Polsce, monografia naukowa, Katowice*.
32. Zarządzanie finansami: zarządzanie ryzykiem i kreowanie wartości. T. 2. Red. nauk. Zarzecki D. 2007. Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin.
33. Ziętkowska I. 2005. *Utrata wartości przez wartość firmy. Prace Naukowe AE we Wrocławiu, nr 1079, s. 367–380*.

Przypisy

1. <http://www.figpolska.pl/nl/1/vbm4.html>
2. Stec K. *Wartość formy, wartości niematerialne i prawne, reputacja – definicje, metody wyceny. simp. pl/trm/doc/wartosc%20firmy.doc (3.03.2012)*
3. *Zalecana długość okresu naliczania dochodów od wartości goodwill pozostaje taka sama jak w przypadku metody UEC, tj. 3–8 lat.*
4. *W maju 2012 roku autorka przeprowadziła badania ankietowe dotyczące problematyki wyceny goodwill wśród 130 ekspertów z całej Polski. Otrzymano zwrot od 32 pytanym, co dało odsetek odpowiedzi na poziomie 24,62%.*

Katarzyna Szumowska jest pracownikiem naukowym Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego.

Recenzja prof. Mieczysław Prystupa.

EWOLUCJA RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO W KONTEKŚCIE PRZEPISÓW PRAWA POLSKIEGO

Katarzyna Szczepankowska

Wprowadzenie

Historia rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce sięga lat przedwojennych. Dowodem tego jest dokument sporządzony już w roku 1928 – „Oszacowanie” kamienicy zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Św. Agnieszki 11. Autorem pisanego odręcznie dokumentu jest inż. Jan Peltz. (Kobierski, 2000). Wydawać by się mogło, iż zważywszy na odległy czas sporządzenia „Oszacowania” treść owego dokumentu odbiegać by mogła znacznie od obecnych standardów, jednakże po głębszym przeanalizowaniu należy stwierdzić, iż mimo braku szczegółowych regulacji prawnych obowiązujących w owym okresie autor wykazał się znaczną precyzją i starannością przy określeniu trzech rodzajów wartości: technicznej, czynszowej i sprzedażnej, a także dołączył liczne załączniki m.in. 1 arkusz grunt., 1wyc. Hipot., 1 wykaz czynszów, 2 szkice.

Jedną z pierwszych regulacji prawnych, która w swej treści odnosiła się do procesu wyceny nieruchomości była nieobowiązująca już ustawa z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. 1958 nr 17 poz. 70). W §21 zapisano, iż „odszkodowanie ustala się na podstawie wyników rozprawy po wysłuchaniu na niej opinii biegłych powołanych przez prezydium wojewódzkiej rady narodowej”. Ponadto wskazano zasady określania przez wspomnianych biegłych odszkodowań za poszczególne grunty, uprawy, budowlę.

Akty wykonawcze do omawianej ustawy, które wiążą się z wyceną nieruchomości to: Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 stycznia 1961 r. w sprawie określenia wysokości odszkodowania za wywłaszczone grunty w mieście lub osiedlu oraz za ograniczenie prawa własności i za odjęcie lub ograniczenie innego prawa rzeczowego na nieruchomości (Dz. U. 1961 nr 5 poz. 35) oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lipca 1962 r. w sprawie szczegółowych norm szacunkowych dla budynków na wywłaszczanych gruntach (Dz. U. 1962 nr 42 poz. 197).

W pierwszym ze wspomnianych rozporządzeń podkreślono rolę „biegłych powołanych przez prezydium wojewódzkiej rady narodowej” jako osób odpowiedzialnych za oszacowanie wartości nieruchomości w przypadku „odszkodowań za ograniczenie prawa własności do nieruchomości”. Szacunkowa kwota odszkodowania odpowiadała „procentowemu zmniejszeniu się wartości nieruchomości na skutek prawa własności”. W sytuacji gdy ograniczenie prawa własności skutkowało utratą pożytków z nieruchomości, rozporządzenie przewidywało iż „odszkodowanie nie może przekraczać dziesięciokrotnej rocznej wartości utraconych pożytków ustalonej na podstawie opinii biegłego”.

W kolejnym z rozporządzeń w sprawie szczegółowych norm szacunkowych dla budynków na wywłaszczanych gruntach, odniesiono się do kwestii zasad określania kosztu odtworzenia domu jednorodzinne, mieszkalnego, budyn-



ków „przeznaczonych do wykonywania w nim przemysłu rzemiosła lub handlu” oraz innych części składowych nieruchomości, w przypadku ich zlokalizowania na gruntach podlegających wywłaszczeniu. Podstawę określania wartości stanowił cennik, natomiast w przypadku jego braku stosowano ceny jednostkowe materiałów budowlanych, robocizny i transportu obowiązujące w danej miejscowości. Czynności związane z wyceną należały do biegłego, który określał m.in. stopień zużycia w wyniku oględzin.

Intensywny rozwój gospodarki nieruchomościami datuje się na koniec lat 80-tych ubiegłego stulecia. Dzięki zmianom ustrojowym i gospodarczym dokonano przejścia z administracyjnego sterowania obrotem nieruchomościami do gospodarki wolnorynkowej. Nieruchomości zyskały na znaczeniu i stały się kluczowym elementem gospodarki kraju – odrębną dziedziną gospodarki narodowej. Wraz ze wzmocnieniem się znaczenia nieruchomości – rozwojem gospodarki rynkowej – podążał rozwój rynku nieruchomości, co za tym idzie potrzeba ustanowienia zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

W myśl nieobowiązującej już ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z dnia 29.04.1985 r. (Dz. U. 1985 nr 22 poz. 99 z późn. zm.) ważną kwestią potrzebującą regulacji była obsługa mienia Skarbu Państwa i mienia samorządowego, co przyczyniło się do stworzenia przepisów odnoszących się do zawodu rzeczoznawcy majątkowego. W rozdziale piątym przedmiotowej ustawy odniesiono się do procedury ustalania cen w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i własność gminy, opłat z tytułu użytkowania wieczystego i zarządu oraz innych opłat. Istotne modyfikacje wprowadzała nowelizacja tejże ustawy, poprzez ustawę z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości – (Dz. U. z 1990 r. Nr 79, poz. 464 z późn. zm.). Istotnymi zasadami założonymi w ustawie były m.in. wskazanie aktualnie kształtującej się ceny w wolnym obrocie jako podstawowego i kluczowego wyznacznika wartości gruntu. Przedmiotowa cena była określana po uwzględnieniu położenia gruntu, funkcji w planie zagospodarowania przestrzennego, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe, a także dokonanych nakładów i stopnia zagospodarowania. W odniesieniu do wartości budynków, lokali i urządzeń określono stosowanie przepisów odpowiednich, jak w przypadku szacowania wartości gruntów (Bieniek, Marmaj, 1995, s. 143). W przypadku budynków i innych urządzeń przeznaczonych do rozbiórki (bądź likwidacji) ich wartość ustalana jest na podstawie wartości materiałów rozbiórkowych. Zapisy ustawy odnośnie gruntów zabudowanych obligowały do oddzielnego określenia poszczególnych wartości – gruntu i budynku, lokali, czy też innych urządzeń. Przedmiotowa ustawa w swej tematyce odnosiła się również do zagadnienia ustalania cen nieruchomości oraz opłaty m.in. za użytkowanie wieczyste.

Od momentu wejścia w życie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości do roku 1997 do omawianej ustawy wprowadzono liczne zmiany. Poszczególne nowelizacje miały

istotne znaczenie zwłaszcza dla środowiska rzeczoznawców majątkowych. Kluczowe było opublikowanie zmiany z 21 października 1994 r. (Dz. U. 1994 nr 123 poz. 601), na mocy której Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa został upoważniony do określenia szczególnych zasad wyceny nieruchomości. Resort budownictwa we wrześniu roku 1993 opracował, a następnie wydał „Tymczasowe Zasady Wyceny Nieruchomości”. Dzięki wskazanej nowelizacji z roku 1994 zasady te stały się przepisem prawnym.

Istotnym dokumentem wydanym do ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości było Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości z dnia 1 marca 1995 r. (Monitor Polski nr 13 poz. 163). W przepisie tym uregulowano „szczegółowe zasady ustalania wartości gruntów nie zabudowanych i znajdujących się pod zabudową, a także wartości położonych na tych gruntach budynków i innych urządzeń oraz lokali”. Ponadto wyszczególniono sposoby określania wartości nieruchomości poprzez wyróżnienie podejść: porównawczego, dochodowego, kosztowego i mieszanego, a także rodzaje wartości nieruchomości określane przy zastosowaniu poszczególnych podejść. W Zarządzeniu odniesiono się również do metod i technik stosowanych w danych podejściach i tak wyróżniono:

- podejście porównawcze, metoda cenowo-porównawczą, technika porównywania nieruchomości parami lub technika analizy statystycznej rynku;
- podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, metodę zysków, technika kapitalizacji prostej lub technika dyskontowania strumieni pieniężnych
- podejście kosztowe, metoda kosztów odtworzenia, metoda kosztów zastąpienia albo kosztów likwidacji, techniki: szczegółowa, elementów scalonych, wskaźnikowa.
- podejście mieszane.

Ponadto w zarządzeniu uwzględniono także wytyczne odnośnie operatu szacunkowego, jego części składowych i formalnych zasad sporządzenia.

Procedura nadawania uprawnień z zakresu wyceny nieruchomości została zawarta w ustawie „Prawo Geodezyjne i Kartograficzne” z dnia 17.5.1989 r. (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287). W myśl tej ustawy powoływano komisję do spraw nadawania uprawnień z zakresu geodezji i kartografii, przy której kolejno była powoływana komisja d. s. uprawnień zawodowych z zakresu szacowania nieruchomości. Kluczowym dokumentem precyzującym materię z zakresu wyceny nieruchomości była ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku (t. j. Dz. U. z 2010 r. nr 102 poz. 651) (Hopfer, Żróbek, 2001, s. 13).

1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami a rzeczoznawstwo majątkowe

Od 1 stycznia 1998 roku, kiedy to w życie weszły przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami uregulowano wiele kwestii odnoszących się do materii gospodarowania nieruchomościami. Nowa ustawa zastępowała dotychczasowo obo-



wiążące: ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości oraz o ustawę z 29.9.1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. W odróżnieniu od dwóch wskazanych ustaw zakres przedmiotowy nowej ustawy został poszerzony i zawierał tematykę dotyczącą gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność gminy, podziału nieruchomości, scalenia i podziału nieruchomości, pierwokupu nieruchomości, wywłaszczenia nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości, udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, a także – kluczowe dla rzeczoznawców majątkowych – przepisy regulujące problematykę wyceny nieruchomości i kwestię działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami.

Omawiana ustawa definiowała rodzaje wartości nieruchomości: wartość rynkową, wartość odtworzeniową, oraz wartość katastralną, a także charakteryzowała nieruchomości, dla których poszczególne wartości są określane. Obok tego dokonano określenia podejść do wyceny: porównawczego, dochodowego, kosztowego i mieszanego.

W związku z rozległą tematyką omawianej ustawy do chwili obecnej była ona szesnastokrotnie nowelizowana, co dotknęło również przepisy regulujące problematykę rzeczoznawstwa majątkowego.

Z punktu widzenia rzeczoznawców majątkowych ważną zmianą miała miejsce w roku 2000 (Dz. U. z 2000 r. Nr 6 poz. 70). Nowelizacja odnosiła się do nowo wyróżnionej wartości bankowo-hipotecznej. Ponadto, wprowadzono zapis obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej zarówno dla rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami jak i zarządców nieruchomości.

Kolejna zmiana nowelizacyjna została uchwalona 28 listopada 2003 roku (Dz. U. 2004 nr 141 poz. 1492) i wносиła wachlarz modyfikacji istotnych dla środowiska rzeczoznawców majątkowych. Zgodnie z jej najważniejszymi zapisami obszar działalności rzeczoznawców został poszerzony o możliwość wykonywania szeregu opracowań i ekspertyz, które nie stanowiły operatu szacunkowego, a dotyczyły:

- wykonywania rzutów kondygnacji przy wyodrębnieniu własności lokali,
- sporządzania analiz rynku nieruchomości,
- pełnienia funkcji doradcy na rynku nieruchomości,
- skutków finansowych uchwalania bądź zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- określania wartości nieruchomości jako środków trwałych różnych jednostek organizacyjnych,
- określania wartości nieruchomości zaliczonych do inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości,
- efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju,
- określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora.

(Źródło: Szczepankowska, 2012, *Praca magisterska: Ewolucja zasad wyceny nieruchomości na tle przepisów prawa i standardów zawodowych*).

Ponadto, w ustawie jasno określono wymogi kwalifikacyjne stawiane kandydatom ubiegającym się o uprawnienia w dziedzinie wyceny nieruchomości (m.in. wyższe wykształcenie o profilu prawniczym, technicznym bądź ekonomicznym).

Ważnym elementem uwzględnionym w ustawie była także kwestia możliwości wydawania standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Określono, iż w uzgodnieniu z prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast będą je tworzyć organizacje zawodowe (wcześniej Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych faktycznie je wydawała, ale bez umocowania w przepisach prawa, przez co niektórzy mogliby uważać je za nieobowiązujące).

Znowelizowana ustawa precyzowała kwestie wyceny nieruchomości poprzez wprowadzenie nowych pojęć takich jak: „stan nieruchomości”, „nieruchomości podobne”, „organizacje zawodowe”, czy „standardy zawodowe”, czy też zapis obligujący do możliwości wykorzystania operatu szacunkowego w okresie 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia.

Ważną kwestią rozstrzygniętą w nowelizacji było odniesienie do opinii na temat stosowania zasad wyceny nieruchomości jedynie w sprawach regulowanych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. W celu wyjaśnienia sporządzono adnotację, iż: „przepisy (...) stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny”.

Ponadto, uściślono kwestię rodzajów wartości określanych przy wycenie nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych poprzez zapis art. 150. Prócz wcześniej wyróżnianych wartości: rynkowej, odtworzeniowej, czy katastralnej, wskazano inne określane na podstawie przepisów odrębnych ustaw – wartość godziwą, a także zaznaczono, iż: „określenie każdego rodzaju wartości nieruchomości, bez względu na nazwę, stanowi kompetencje rzeczoznawcy majątkowego”.

Kolejną kwestią, którą uregulowała ustawa nowelizacyjna, było przeznaczenie wycenianej nieruchomości jako istotnego czynnika wpływającego na jej wartość, o którym rozstrzyga miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zważywszy na brak jednolitości na terenie kraju w kwestii posiadania przez gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono inne istniejące dokumenty planistyczne takie jak studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy, które nie jest aktem prawa miejscowego, jednakże wyraża politykę przestrzenną gminy, czy też decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dzięki temu rzeczoznawca podczas procesu wyceny był zobowiązany uwzględnić przeznaczenie nieruchomości i opierać się o zapisy planu miejscowego, bądź, w przypadku jego braku, analizując studium lub decyzję o warunkach zabudowy.

Ustawa nowelizacyjna była również poszerzeniem możliwości dostępu rzeczoznawców majątkowych do informacji poprzez umożliwienie wykorzystania danych Agencji Nieruchomości Rolnych, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, czy



spółdzielni mieszkaniowych, które dysponują umowami notarialnymi wtórnego obrotu.

Poprzez zapis „sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu”, wyeliminowało problematyczną istotę „kontrwycen”. Ponadto, jedynym organem dokonującym weryfikacji operatów szacunkowych były wskazane w ustawie organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

Obok ustawy o gospodarce nieruchomościami kluczową rolę w kwestii regulacji przepisów w dziedzinie wyceny nieruchomości mają rozporządzenia wykonawcze do tejże ustawy.

2. Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego z dnia 7 lipca 1998 r. (Dz. U. z 1998 nr 98 poz. 612)

Wejście w życie przedmiotowego rozporządzenia czyniło nieaktualnym Zarządzenie Ministra Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa z 1 marca 1995 roku w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości. Struktura i treść nowego rozporządzenia częściowo pokrywała się z wyróżnionym zarządzeniem, jednakże była bardziej rozwinięta. Uszczegóławiało ono kryteria postępowania rzeczoznawców majątkowych przy określaniu wartości nieruchomości. Systematyka podejść do wyceny, metody i techniki szacowania nieruchomości w porównaniu z zapisami omawianego zarządzenia została częściowo zmodyfikowana co przedstawia tabela nr 1.

Tabela 1. Podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości wg stanu na 7 lipca 1998 r.

PODEJŚCIA			
porównawcze	dochodowe	kosztowe	mieszane
METODY			
porównywania parami	inwestycyjna	kosztów odtworzenia	pozostałościowa
analizy statystycznej rynku	zysków	kosztów zastąpienia kosztów likwidacji	stawki szacunkowej gruntów
TECHNIKI			
nie wyodrębniono	kapitalizacji prostej dyskontowania strumieni pieniężnych	szczegółowa elementów skalonych wskaźnikowa	nie wyodrębniono

Źródło: Szczepankowska, 2012, Praca magisterska: Ewolucja zasad wyceny nieruchomości na tle przepisów prawa i standardów zawodowych.

Zasady określania wartości ujęte w rozporządzeniu zostały przypisane do najczęściej określanych rodzajów warto-

ści – rynkowej i odtworzeniowej. Wartość rynkowa zgodnie z rozporządzeniem, jest określana przy zastosowaniu podejścia porównawczego i dochodowego. W przypadku wartości odtworzeniowej autorzy rozporządzenia wskazali podejście kosztowe.

Podejście mieszane scharakteryzowano jako kombinację pozostałych trzech podejść.

Obok zapisów odnoszących się strictly do procedury określania wartości nieruchomości, w przedmiotowym rozporządzeniu ujęto zasady postępowania rzeczoznawców majątkowych w sytuacjach nietypowych m.in. w przypadku wyceny nieruchomości Skarbu Państwa bądź gminy. Ponadto, zestawiono szereg celów, dla których wycena nieruchomości może być sporządzana, a także szczegółowo scharakteryzowano zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego.

Dzięki stworzonym przepisom w jednolity sposób egzekwowano reguły i wzory postępowania podczas określania wartości nieruchomości. Określono w ten sposób jednolitość działania podczas sporządzania wyceny, co jest istotnym elementem umożliwiającym porównanie osiągniętych wyników. Przedmiotowe rozporządzenie wraz ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych stanowiło dopełnienie przepisów ustawy.

Kolejne zmiany w dziedzinie wyceny nieruchomości odnotowano w roku 2003, kiedy to nabrało mocy prawnej Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2002 nr 230 poz. 1924). Nowe rozporządzenie w dużej mierze opierało się na zapisach wcześniejszej regulacji. Odnosnie podejść, metod i technik szacowania nieruchomości ich stan na rok 2003 przedstawiał się następująco:

Tabela 2. Podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości wg stanu na 27 listopada 2002 r.

PODEJŚCIA			
porównawcze	dochodowe	kosztowe	mieszane
METODY			
porównywania parami	inwestycyjna	kosztów odtworzenia	pozostałościowa
korygowania ceny średniej	zysków	kosztów zastąpienia	wskaźników szacunkowych gruntów
analizy statystycznej rynku		kosztów likwidacji	
TECHNIKI			
nie wyodrębniono	kapitalizacji prostej dyskontowania strumieni pieniężnych	szczegółowa elementów skalonych wskaźnikowa	nie wyodrębniono

Źródło: Szczepankowska, 2012, Praca magisterska: Ewolucja zasad wyceny nieruchomości na tle przepisów prawa i standardów zawodowych.



Wprowadzone zmiany odnosiły się do podejścia porównawczego, w którym to metodę porównywania parami i analizy statystycznej rynku uzupełniono o metodę korygowania ceny średniej. Zgodnie z rozporządzeniem „przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości”.

W przypadku podejścia mieszanego zmieniono nazwę jednej z metod na „wskaźników szacunkowych gruntów”, a także uszczegółowiono tę metodę poprzez precyzyjne opisanie procedury szacowania nieruchomości, możliwości pozyskania niezbędnych danych.

Kolejne ważne zmiany dla środowiska rzeczoznawców majątkowych niósł rok 2004, kiedy to weszło w życie Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późn. zm.).

3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Wprowadzenie nowego rozporządzenia było skutkiem zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami, które zostały wprowadzone poprzez jej nowelizację w roku 2003. Zważywszy na dezaktualizację części przepisów, Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego częściowo straciło moc i zaistniała potrzeba stworzenia nowego aktu wykonawczego.

Nowe rozporządzenie, podobnie jak jego poprzednie wersje, odnosiło się do sposobów określania wartości nieruchomości stosując poszczególne podejścia, metody i techniki. W tej kwestii, w porównaniu z przepisami wcześniejszymi wprowadzono pewne zmiany co ilustruje tabela nr 3.

Zmiany odnosiły się do modyfikacji nazewnictwa w przypadku podejścia dochodowego – z techniki dyskontowania strumieni pieniężnych na dyskontowania strumieni dochodów, a w przypadku podejścia mieszanego usunięto metodę kosztów likwidacji i sklasyfikowano ją jako jedną z metod podejścia mieszanego.

Ponadto, w rozporządzeniu zawarto m.in. informacje dotyczące wartości nakładów i szkód na nieruchomości, operatu szacunkowego (sposób sporządzania, forma, treść), warunków dla stosowania podejścia mieszanego przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości.

Tabela 3. Podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości wg stanu na 21 września 2004 r.

PODEJŚCIA			
porównawcze	dochodowe	kosztowe	mieszane
METODY			
porównywania parami	inwestycyjna	kosztów odtworzenia	pozostałościowa
			wprowadzono kosztów likwidacji
korygowania ceny średniej	zysków	kosztów zastąpienia	wskaźników szacunkowych gruntów
analizy statystycznej rynku		usunięto kosztów likwidacji	
TECHNIKI			
nie wyodrębniono	kapitalizacji prostej	szczegółowa	szczegółowa*
	dyskontowania strumieni dochodów	elementów scalonych	elementów scalonych*
		wskaźnikowa	wskaźnikowa*

* technika stosowana w metodzie kosztów likwidacji

Źródło: Szczepankowska, 2012, Praca magisterska: Ewolucja zasad wyceny nieruchomości na tle przepisów prawa i standardów zawodowych.

Treść rozporządzenia stanowi integralną część ustawy o gospodarce nieruchomościami, dlatego też, by dobrze zrozumieć jej istotę, należy odnosić się do definicji zawartych w ustawie.

Rozporządzenie, podobnie jak przepisy ustawy, ulegało wielokrotnie nowelizacjom, pierwsza miała miejsce już w roku 2005 (Dz. U. Nr 196, poz. 1628). Podobnie jak w poprzednich przypadkach, nowelizacja rozporządzenia spowodowana była zmianami w ustawie, a konkretnie uchwaleniem w dniu 8 lipca 2005 r. ustawy o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 169, poz. 1418). W celu dostosowania przepisów rozporządzenia do zgodności z ustawą, zmieniono część przepisów dotyczących zasad wyceny dla potrzeb przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz dla potrzeb określania zmiany wartości nieruchomości spowodowanej wejściem w życie lub zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Kolejna, niezmiernie ważna zmiana, miała miejsce w roku 2011, kiedy to 14 lipca uchwalono Rozporządzenie Rady Ministrów zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 165 z 2011 r. poz. 985). Przepisy nowelizacyjne odnosiły się do gruntów przejmowanych pod budowę oraz poszerzenie dróg oraz budowę kolei. Wcześniej, podczas procesu wyceny, ceny transakcyjne nieruchomości ustalane były



na podstawie cen nieruchomości, które również były przeznaczone na cele drogowe. Według nowych przepisów wartość rynkową danej nieruchomości określa się na podstawie właściwych rynków dla danej nieruchomości. Dzięki wprowadzeniu nowelizacji istnieje możliwość wyceny większości przypadków opierając się o ceny gruntów, z których zajmowane działki zostały wydzielone.

Kolejną ważną zmianą odnosiła się również do procedury szacowania nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje drogowe. W tym przypadku autorzy stworzyli rzeczoznawcy możliwość swobodnego wyboru właściwego dla danej nieruchomości podejścia, metody i techniki, w wyniku której określona zostanie wartość rynkowa, likwidując w ten sposób wcześniejszy zapis wskazujący na wybór podejścia porównawczego przy sporządzaniu tego typu wycen.

4. Podsumowanie

Od momentu tworzenia się pierwszych koncepcji odnoszących się do procesu wyceny nieruchomości do dnia dzisiejszego wszelkie dokumenty regulujące tematykę rzeczoznawstwa majątkowego ulegały zmianom, wraz z modyfikacjami zachodzącymi w gospodarce rynkowej.

Proces ewolucji jako „przechodzenia do stanów bardziej złożonych” dotknął przedmiotowych regulacji prawnych, dzięki czemu po gruntownych zmianach uzyskano obecnie funkcjonujące przepisy prawa. Efektem tychże przekształceń były zmiany metodyki sporządzania wycen nieruchomości.

Głównym celem wprowadzania wszelkich poprawek w przepisach dotyczących rzeczoznawstwa majątkowego było stworzenie klarownych, jednolitych wytycznych przy wykonywaniu wycen nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa zleceniodawcy wyceny, a także kształtowanie odpowiedzialności zawodowej i ubezpieczeniowej w środowisku rzeczoznawców majątkowych.

Regulacje prawne przedstawione we wskazanych aktach prawnych nie są jedynymi, które odnoszą się do wyceny nieruchomości, ale są uznane za najistotniejsze. Ważne znaczenie dla rzeczoznawstwa majątkowego mają również standardy zawodowe, o których więcej napiszę w kolejnym artykule.

Literatura

1. Bacia B., Kopyra J., 2008, *Prawo nieruchomości*. Wydawnictwo Poltex, Warszawa.
2. Bieniek G, Marmaj Z., 1995, *Ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, komentarz, przepisy wykonawcze i związkowe*. Wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra.
3. Blida B. 1994., *Rzecznik Majątkowy. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych*.
4. Hopfer A., Żróbek S., 2001, *Rzecznik Majątkowy w Polsce i innych krajach europejskich*. Wydawnictwo Twigger, Warszawa.

5. Kobiński W., 2000, *Rzecznik Majątkowy. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych*.
6. Szczepankowska K., 2012, *Praca magisterska: Ewolucja zasad wyceny nieruchomości na tle przepisów prawa i standardów zawodowych*.
7. Wierzbowski B., 2007, *Gospodarka nieruchomościami. Podstawy prawne*. Wydawnictwo prawnicze LexisNexis, Warszawa.

Akty prawne

1. Ustawa z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości. Dz. U. 1958 nr 17 poz. 70.
2. Ustawa z dnia 29.04.1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z dnia 29.04.1985r. Dz. U. 1985 nr 22 poz. 99 z późn. zm.
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny. Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.
4. Ustawa z dnia 17.05.1989r. Prawo Geodezyjne i Kartograficzne tj. Dz. U. z 2010r. Nr 193, poz. 1287.
5. Ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości Dz. U. z 1990 r. Nr 79, poz. 464 z późn. zm.
6. Ustawa z dnia 21 października 1994 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz ustawy zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Dz. U. 1994 nr 123 poz. 601.
7. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami t. j. Dz. U. z 2010 r. nr 102 poz 651.
8. Ustawa z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw, Dz. U. 2000 nr 6 poz. 70.
9. Ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. 2004 nr 141 poz. 1492.
10. Ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej Dz. U. Nr 169, poz. 1418.
11. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 stycznia 1961 r. w sprawie określenia wysokości odszkodowania za wywłaszczone grunty w mieście lub osiedlu oraz za ograniczenie prawa własności i za odjęcie lub ograniczenie innego prawa rzeczowego na nieruchomości Dz. U. 1961 nr 5 poz. 35.
12. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lipca 1962 r. w sprawie szczegółowych norm szacunkowych dla budynków na wywłaszczanych gruntach. Dz. U. 1962 nr 42 poz. 197.
13. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego Dz. U. z 1998 nr 98 poz. 612.
14. Rozporządzenie wykonawcze z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonywania niektórych przepisów ustawy



- o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości Dz. U. z 1994 r. nr 44, poz. 173 i nr 139, poz. 749.
15. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego Dz. U. z 2002 nr 230 poz. 1924.
16. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz. U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późn. zm.
17. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. zmieniające Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz. U. Nr 196, poz. 1628.
18. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 roku zmieniające Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 wrze-

- śnia 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz. U. nr 165 z 2011 r. poz. 985.
19. Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości z dnia 1 marca 1995 r. Monitor Polski nr 13 poz. 163.



Katarzyna Szczepankowska jest pracownikiem naukowym Katedry Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.

Recenzja prof. Mieczysław Prystupa.

KALENDARZ PRAWNY

opracowała H.S.

1. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (Dz. U. z dnia 28 czerwca 2012 r., poz. 729).

Weszło w życie z dniem 13 lipca 2012 r.

2. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 maja 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z dnia 3 lipca 2012 r., poz. 749).

3. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z dnia 12 lipca 2012 r., poz. 803).

4. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2012 r., sygn. akt P 15/12, orzekający o niezgodności art. 76 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.) z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z dnia 19 lipca 2012 r., poz. 827).

Zdanie drugie art. 76 ust. 1 utraciło moc prawną z dniem 19 lipca 2012 r.

5. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 lipca 2012 r., sygn. akt K 8/10, orzekający o niezgodności art. 6, art. 9 w zakresie, w jakim wśród innych niż

- Skarb Państwa i samorząd terytorialny podmiotów będących właścicielami gruntów, na których mogą być zakładane rodzinne ogrody działkowe wymienia tylko jedną organizację zrzeszającą działkowców oraz art. 10, art. 13 ust. 1, art. 14, art. 15 ust. 1, art. 16, art. 17 ust. 2, art. 18, art. 19 ust. 2, art. 21, art. 23, art. 24, art. 25 ust. 1 i 4, art. 25 ust. 2 i ust. 3 w związku z art. 27, art. 26, art. 28, art. 29, art. 30, art. 31, art. 35, art. 36, art. 37 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. Nr 169, poz. 1419, z późn. zm.) z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z dnia 20 lipca 2012 r., poz. 837).

Przepis art. 10 utracił moc prawną z dniem 20 lipca 2012 r., pozostałe przepisy utracą moc prawną z dniem 21 stycznia 2014 r.

6. Ustawa z dnia 28 czerwca 2012 r. o zmianie ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z dnia 23 lipca 2012 r., poz. 840).

Weszła w życie z dniem 24 sierpnia 2012 r.

7. Ustawa z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z dnia 26 lipca 2012 r., poz. 855).

Weszło w życie z dniem 27 października 2012 r., z wyjątkiem art. 24 ust. 5, art. 83 pkt 1 i 2, które wejdą w życie z dniem 27 stycznia 2014 r., art. 24 ust. 6, który wejdzie w życie z dniem 27 kwietnia 2013 r.



8. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 lipca 2012 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2012 r. (M. P. z 20 lipca 2012 r., poz. 508).

9. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 lipca 2012 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2012 r. (M. P. z 20 lipca 2012 r., poz. 509).

10. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 lipca 2012 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2012 r. (M. P. z 23 lipca 2012 r., poz. 515).

11. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 lipca 2012 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w I półroczu 2012 r. (M. P. z 23 lipca 2012 r., poz. 516).

12. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 lipca 2012 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w II kwartale 2012 r. (M. P. z 23 lipca 2012 r., poz. 517).

13. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 lipca 2012 r. w sprawie przetargów oraz rokowań na rozporządzanie nieruchomościami przez parki narodowe (Dz. U. z dnia 31 lipca 2012 r., poz. 868).

Weszło w życie z dniem 8 sierpnia 2012 r.

14. Obwieszczenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 3 sierpnia 2012 r. w sprawie uzupełnień i zmian w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych (Dziennik Urzędowy Ministra TBiGM poz. 55, <http://e-dziennik.transport.gov.pl/>).

15. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 sierpnia 2012 r. w sprawie gmin, w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych, uszkodzonych w wyniku działania żywiołu od maja do lipca 2012 r. (Dz. U. z dnia 8 sierpnia 2012 r., poz. 907).

Weszło w życie z dniem 9 sierpnia 2012 r.

16. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 lipca 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz. U. z dnia 14 sierpnia 2012 r., poz. 931).

17. Ustawa z dnia 13 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 22 sierpnia 2012 r., poz. 951).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2013 r., z wyjątkiem art. 54 ust. 2, art. 55 ust. 2 oraz art. 57 ust. 2 i 3, które weszły w życie z dniem 23 sierpnia 2012 r.,

18. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 10 sierpnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i sposobu sporządzania audytu efektywności energetycznej, wzoru karty audytu efektywności energetycznej oraz metod obliczania oszczędności energii (Dz. U. z dnia 27 sierpnia 2012 r., poz. 962).

Weszło w życie z dniem 11 września 2012 r.

19. Ustawa z dnia 13 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 31 sierpnia 2012 r., poz. 985).

Weszła w życie z dniem 1 października 2012 r.

20. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2013 r. (M. P. z 14 sierpnia 2012 r., poz. 587).

21. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 27 sierpnia 2012 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za II kwartał 2012 r. (M. P. z 31 sierpnia 2012 r., poz. 624).

22. Ustawa z dnia 27 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z dnia 3 września 2012 r., poz. 989).

Wejdzie w życie z dniem 4 grudnia 2012 r.

23. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z dnia 13 września 2012 r., poz. 1015).

24. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 13 września 2012 r. w sprawie uzupełnienia i uaktualnienia zestawienia zbiorczego nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego dla obszaru całego kraju (Dz. U. z dnia 24 września 2012 r., poz. 1056).

Weszło w życie z dniem 2 października 2012 r.

25. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 czerwca 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo energetyczne (Dz. U. z dnia 25 września 2012 r., poz. 1059).

26. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 11 września 2012 r. w sprawie centralnego rejestru form ochrony przyrody (Dz. U. z dnia 28 września 2012 r., poz. 1080).

Wejdzie w życie z dniem 29 marca 2013 r.

27. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z dnia 9 października 2012 r., poz. 1112).



XXI KKRM „ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI” MIĘDZYDROJE, 12–14 WRZEŚNIA 2012

Halina Stankowska

XXI Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych została zorganizowana przez Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w Szczecinie przy merytorycznej współpracy z członkami Szczecińskiego Oddziału PSRWN. Mimo, że nasze konferencje były już organizowane nad morzem, szczecińskie środowisko rzeczoznawców zaangażowało się w to przedsięwzięcie pierwszy raz. Konferencja została objęta patronatem ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, wojewody Zachodniopomorskiego, marszałka województwa zachodniopomorskiego, prezydenta Szczecina oraz burmistrza Międzyzdrojów.

Otwarcie konferencji odbyło się w Międzynarodowym Domu Kultury w Międzyzdrojach.

Wicemarszałek województwa zachodniopomorskiego Jan Krawczuk wręczył srebrne Odznaki Honorowe Gryfa Zachodniopomorskiego Zachodniopomorskiemu Stowarzyszeniu Rzeczników Majątkowych w Szczecinie oraz rzeczo-

znawcy majątkowemu Władysławowi Górcie w uznaniu zasług dla rozwoju Pomorza Zachodniego.

Tradycyjnie już, jak na każdej konferencji rzeczoznawców majątkowych wręczony został medal „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum”. Jest to najwyższe odznaczenie za szczególne zasługi w pracy na rzecz środowiska rzeczoznawców majątkowych. W tym roku Kapituła Medalu, której przewodniczy Henryk Jędrzejewski, zarekomendowała, a Rada Krajowa PFSRM uhonorowała tym medalem, Henryka Hajdasza.

Konferencja była również okazją do wyróżnienia, honorowymi złotymi odznaczeniami PFSRM rzeczoznawców majątkowych pracujących społecznie na rzecz nie tylko swojego macierzystego stowarzyszenia, ale całego środowiska. Rada Krajowa uhonorowała złotą odznaką następujące osoby: Ewę Banaś, Teresę Beresińską, Krzysztofa Bratkowskiego, Zbigniewa Brodaczewskiego, Kazimierza Fajfera, Jerzego Krzempka, Krzysztofa Lewandowskiego, Annę Poszyler, Janusz Walczaka.



Tegoroczny „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” – **Henryk Hajdasz** urodził się w 1931 roku w Poznaniu. Jest architektem i rzeczoznawcą majątkowym, studia na wydziale architektury ukończył w Poznaniu. Pracował w poznańskim Wojewódzkim Biurze Projektów, Miastoprojencie w Częstochowie, a teraz jest

wspólnikiem w kancelarii rzeczoznawców majątkowych Taksator w tym mieście. Specjalizuje się w wycenach nieruchomości, kosztorysowaniu robót budowlanych, doradztwie technicznym. Jest cenionym wykładowcą na studiach podyplomowych, autorem wielu publikacji dotyczących nieruchomości.

Działa w Polskim Związku Inżynierów i Techników Budownictwa, w SARP, założycielem Stowarzyszenia Kosztorysantów Budowlanych w Warszawie. W Śląskim Stowarzyszeniu Rzeczników Majątkowych przez dziesięć lat kierował oddziałem w Częstochowie, był organizatorem I Krajowej Konferencji Krajowej Rzeczników Majątkowych, która odbyła się pod Jasną Górą.

Był wieloletnim członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. nadawania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości.

Ma dwoje dzieci i pięcioro wnuków.

(na podstawie informacji Śląskiego SRM)

Medal „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” jest przyznawany jeden raz w roku tylko jednej osobie, która zasłużyła na tytuł przyjaciela rzeczoznawców majątkowych. Henryk Hajdasz całą długoletnią działalnością dla naszego środowiska udowodnił, że w pełni na ten tytuł zasługuje. Był z nami od samego początku tworzenia podstaw prawnych i merytorycznych funkcjonowania zawodu. Jest jednym z 45 pionierów, którzy swoją wiedzę, czas i wysiłek poświęcili bezinteresownie tej sprawie. Uczył i wychowywał przyszłych adeptów zawodu, zawsze gotów do pomocy, którą życzliwie udzielał i nadal udziela. Kapituła Medalu bardzo wysoko oceniła zasługi kolegi Henryka udzielając mu nominacji, a ja cieszyłem się bardzo na myśl, że będę obecny w czasie uroczystości wręczenia. Z przyczyn losowych nie dane mi było uczestniczyć w tym wydarzeniu, ale całym sercem byłem z kolegą Henrykiem w dniu wręczenia medalu.

Drogi Henryku, jeszcze raz serdecznie Ci gratuluje i życzę dużo siły i zdrowia w dalszej działalności dla dobra środowiska rzeczoznawców majątkowych.

*Henryk Jędrzejewski
Przewodniczący Kapituły Medalu
„Amicus de Rebus Peritorum Polonorum”*



Wielu spośród rzeczoznawców majątkowych uhonorowanych zostało srebrnymi odznakami PFSRM, które zwyczajowo wręczane są podczas wyjątkowych spotkań w macierzystych stowarzyszeniach. Ponieważ dla rzeczoznawców z województwa zachodniopomorskiego Konferencja w ich regionie była szczególną uroczystością, wyjątkowo wręczono uroczyste odznaki srebrne koleżankom i koledze: Barbarze Kilian, Monice Pieczarce i Andrzejowi Sobczakowi.

Na zakończenie otwarcia odbył się koncert „Muzyczna podróż z twórczością Kabaretu Starszych Panów” w wykonaniu Jolanty Szczepaniak z uczniami Zespołu Szkół Muzycznych w Szczecinie.

Wieczorem w hotelu Aurora odbył się uroczysty bankiet, podczas którego uczestnicy konferencji mieli okazję do spotkań i zacieśnienia kontaktów oraz dobrej zabawy.

Obrady odbywały się w sali konferencyjnej w Hotelu Aurora, skąd widać już międzyczdrojskie moło i morze Bałtyckie. Także nad samym morzem w drugi dzień konferencji przy wieczornym spotkaniu towarzyskim wystąpiły „Majtki Bosmana”, oczywiście z repertuarem szantowym.

Przywilejem organizatorów był wybór tematu konferencji. Przeglądając tematy dotychczasowych dwudziestu konferencji rzeczoznawców majątkowych łatwo spostrzec, że odnosiły się one zwykle do zagadnień wąskich, specjalistycznych. W tym roku zaproponowano odmienną koncepcję, zakres tematyczny został sformułowany szeroko, i dotyczył warsztatu każdego rzeczoznawcy majątkowego.

W gospodarce rynkowej analiza rynku jest nieodłącznym, wręcz fundamentalnym elementem każdej wyceny. Jednocześnie jest to element najtrudniejszy, choć niestety często w praktyce niedoceniany i bagatelizowany. Źle wykonana analiza rynku skutkuje błędnym wynikiem wyceny. Dobrze przeprowadzona, oparta na rzetelnych, wiarygodnych i jednorodnych danych, właściwie określona co do zakresu, przedmiotu i czasu, odpowiednio osadzona w realiach makro i mikroeko-

nomicznych oraz wykonana przy zastosowaniu odpowiednich metod, prowadzi do właściwej wyceny. Stąd zaproponowany podział konferencji na sesje tematyczne:

- Jakość i dostępność danych do analizy rynku
- Analizy rynku nieruchomości na świecie
- Rynek nieruchomości a gospodarka
- Metody analizy rynku nieruchomości
- Przykłady analizy rynku nieruchomości.

Autorami referatów były osoby współpracujące z Prezesem GUGiK, GUS-em, geodeci, pracownicy urzędów państwowych, banków, firm ratingowych, marketingowych, pośrednictwa oraz rzeczoznawcy majątkowi.

Trudno zakończyć konferencję bez wyciągnięcia wniosków, może są one oczywiste, ale może warto parę z nich zapisać:

- podstawą wszelkiej analizy są wiarygodne dane,
- zachowania na rynku nieruchomości mają charakter dynamiczny, bardzo wrażliwy na otoczenie prawne i ekonomiczne,
- nie można bezkrytycznie przyjmować informacji publikowanych o zachowaniach na rynku ogólnie w Polsce, gdyż każdy rynek lokalny ma swoją specyfikę,
- wykorzystywanie metod statystycznych do opisu zachowań na rynku nieruchomości jest możliwe tylko przy właściwym ich doborze i zastosowaniu,
- wpływ danej cechy na cenę wynika z analizy cen konkretnego zbioru cen transakcyjnych.

Wyrażam nadzieję, że zorganizowana przez nas konferencja była początkiem dyskusji na temat analizy rynku, a w szczególności takiej, jak powinna się znajdować w naszych operatach szacunkowych.

Konferencja w przyszłym roku będzie organizowana przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z okazji 20-lecia zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

*Halina Stankowska
z Komitetem Organizacyjnym*

KONFERENCJA „SZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY INWESTYCJI LINIOWYCH”

5–6 LIPCA 2012, OLSZTYN

Janusz Jasiński

W roku ubiegłym minęło 20 lat od zebrania założycielskiego Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, które odbyło się 20 listopada 1991 r. W ślad za tym, w dniach 17–18 lipca 1992 r. odbył się I Krajowy

Zjazd PSRWN na terenie ówczesnej Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie (obecnie Uniwersytet Warmińsko-Mazurski). W Zjeździe udział wzięło około 240 osób. W pierwszym latach funkcjonowania PSRWN nastąpił dyna-



miczny wzrost liczby oddziałów terenowych, a tym samym członków stowarzyszenia. W okresie największego rozwoju, stowarzyszenie liczyło ponad 2600 członków zrzeszonych w 26 oddziałach. Aktualnie PSRWN ma 15 oddziałów i liczy ponad 600 członków.

W celu uhonorowania osiągnięć organizacyjnych i merytorycznych, Zarząd Główny oraz Oddział PSRWN w Olsztynie w ramach Jubileuszu XX-lecia w dniach 5–6 lipca 2012 r. zorganizowały konferencję „Szacowanie nieruchomości na potrzeby inwestycji liniowych”. Miejszem obrad było Centrum Konferencyjno-Szkoleniowe Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie. W skład Komitetu Honorowego weszli Członkowie Założyciele PSRWN: Andrzej Hopfer (przewodniczący), Zygmunt Bojar, Janusz Jasiński, Tadeusz Kościuk, Stefan Przybyłek, Tomasz Telega, Ryszard Żróbek. Radę Programową stanowili: Ryszard Cymerman (przewodniczący), Zygmunt Bojar, Janusz Jasiński, Andrzej Nowak, Tomasz Telega, Monika Szapiro-Nowakowska i Sabina Żróbek. Komitet Organizacyjny pracował w składzie: Janusz Jasiński (przewodniczący) Cezary Kowalczyk (sekretarz), Hubert Kryszk, Andrzej Nowak, Teresa Wąsowicz, Małgorzata Żuk.

Celem Konferencji było zebranie i podsumowanie wiedzy, dotyczącej skutków przestrzennych i ekonomicznych tranzytowych inwestycji liniowych. Cechą szczególną infrastruktury liniowej jest zajmowanie wąskich i długich pasów przestrzeni, które przy infrastrukturze naziemnej stanowią odrębną własność, a w przypadku infrastruktury nad- i podziemnej są elementami obcymi w cudzych nieruchomościach. Problemy jakie się pojawiają przy realizacji infrastruktury liniowej, to problemy dotyczące pozyskania prawa do wejścia na cudze nieruchomości w trakcie budowy i oszacowania wartości szkód związanych z budową jak również szkód wywołanych istnieniem infrastruktury. Poruszono również problematykę związaną z określaniem współczynnika współkorzystania z nieruchomości przy ustalaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie i służebność przesyłu.

W pierwszej części konferencji odbyła się uroczysta sesja jubileuszowa z okazji XX-lecia Polskiego Stowarzyszenia Rzeczników Wyceny Nieruchomości. Otwarcia tej Sesji oraz powitania przybyłych Gości i Uczestników Konferencji dokonał Prezydent PSRWN prof. Andrzej Hopfer. Gośćmi m.in. byli: **Piotr Styczeń** – p. podsekretarz Stanu w MTBiGM, **Grzegorz Majcherczyk** – zastępca dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w MTBiGM, **Grzegorz Kubaszewski** – naczelnik Wydziału Podziałów, Wywłaszczeń Nieruchomości oraz Opłat Urbanistycznych w MTBiGM, **Bartłomiej Bartos** – starszy specjalista z Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w MTBiGM, **Anna Sieradzka**, **Piotr Wnuczyński**, **Maciej Wojciechowski**, **Barbara Zajac** – pracownicy Departamentu Orzecznictwa I w MTBiGM, **Piotr Grzymowicz** – prezydent Olsztyna, **Stanisław Kowalski** – wicedyrektor Wydziału Infrastruktury, Geodezji i Rolnictwa Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie; Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego

i Kartograficznego, **Wiktor Wójcik** – Dyrektor Departamentu Infrastruktury i Geodezji Urzędu Marszałkowskiego w Olsztynie, **prof. Józef Górniewicz** – rektor UWM w Olsztynie, **prof. Krzysztof Świątek** – dziekan Wydziału GiGP UWM w Olsztynie, **Krzysztof Urbańczyk** – były Prezydent PFSRM, **prof. Sabina Żróbek** – prezes Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, **Jerzy Gubiński** – sekretarz generalny ZG FSNT – NOT, **Sławomir Machnik** – dyrektor Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami w Urzędzie Miasta Olsztyn, **Wacław Baranowski** – Członek Honorowy PSRWN (były prezydent PFSRM, aktualny Przewodniczący Komisji Odpowiedzialności Zawodowej), **Mirosław Gdesz** – Sędzia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, specjalista z zakresu publicznego prawa nieruchomości.

Ustępujący prezydent PFSRM w swoim wystąpieniu przedstawił dokonania Stowarzyszenia w minionym 20-leciu, wskazując na jego bardzo duży udział w ruchu zawodowym rzeczoznawców majątkowych Polsce. Zwrócił również szczególną uwagę na udział członków PSRWN w strukturach PFSRM. Wystąpienie było obrazowane bogatą dokumentacją fotograficzną.

Następnie miały miejsce wystąpienia zaproszonych gości. W tej części głos zabrali oraz wręczyli na ręce prezydenta PSRWN listy gratulacyjne: podsekretarz Stanu w MBTiGM **Piotr Styczeń** (który w liście kierowanym do prezydenta PSRWN m.in. stwierdził: „Kształtowanie się zawodu rzeczoznawcy majątkowego w realiach nowego ustroju społeczno-gospodarczego stanowiło proces, którego siłą napędową była pionierska determinacja oraz kreatywne i nowatorskie myślenie jego inicjatorów. W tym miejscu pragnę podkreślić szczególną rolę, jaką Polskie Stowarzyszenie Rzeczników Wyceny Nieruchomości odegrało w procesie kształtowania podstaw zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz wypracowania standardów zawodowych”), rektor UWM w Olsztynie – **prof. Józef Górniewicz**, prezydent Olsztyna – **Piotr Grzymowicz**, prezydent PFSRM – **Krzysztof Urbańczyk**, który również wręczył pamiątkową statuetkę PFSRM.

W końcowej części Sesji Jubileuszowej wręczono odznaczenia, odznaki, statuetki oraz upominki. Kryształowe statuetki ufundowane przez ZG PRWN otrzymali: **Józef Górniewicz**, **Piotr Grzymowicz**, **Małgorzata Kutyla**, **Wacław Baranowski**, **Henryk Jędrzejewski**, **Krzysztof Urbańczyk** oraz specjalną **Andrzej Hopfer**. Pamiątkowy medal z rąk byłego prezydenta PFSRM **Krzysztofa Urbańczyka** otrzymał sekretarz generalny ZG PSRWN – **Stanisław Różanka**.

Diamantowe i srebrne odznaki NOT wręczył sekretarz generalny ZG FSNT NOT **Jerzy Gubiński**; diamentowe – **Henrykowi Paszkowskiemu** i **Tomaszowi Teledze** oraz srebrne **Jerzemu Lewandowskiemu** i **Jeremiu Chyżewskiemu**.

Honorowe odznaczenia PFSRM otrzymali: złote – **Jerzy Lewandowski**, srebrne **Ewa Baś**, **Bożena Hopfer**, **Renata Maroszek**, **Lech Stosio**, **Marek Ślusarczyk**, **Grażyna Wojciechowska** oraz **Jacek Zyga**.



Złote odznaki honorowe PSRWN otrzymali: **Krystyna Kasprzak, Anna Kowalska, Małgorzata Kreczewska, Iwona Piotrowska-Maniuk, Włodzimierz Jończyk, Magdalena Ostafik** oraz **Monika Kuc**.

Z kolei Przewodniczący KOZ Wacław Baranowski podziękował członkom PSRWN za czynny udział w pracy Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz wręczył upominki dla czterech najbardziej aktywnych jej członków.

Zostały także wręczone na ręce prezesów oddziałów PSRWN upominki promujące województwo warmińsko-mazurskie oraz UWM w Olsztynie, ufundowane przez Prezydenta Olsztyna oraz rektora UWM.

Listy gratulacyjne także przysłali: Mikołaj Radzanowski – Minister Skarbu Państwa, Kazimierz Bujakowski – Główny Geodeta Kraju, Henryk Jędrzejewski i Andrzej Kalus – Członkowie Honorowi PSRWN.

W ramach I Sesji Referatowej „*Pozyskiwanie gruntów pod inwestycje liniowe i ustalanie odszkodowań z tytułu*” zostały zaprezentowane następujące referaty:

- Bartłomiej Bartos, Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej – **Aktualne działania Ministerstwa na rzecz gospodarki nieruchomościami, „Odrębna własność obiektów budowlanych – stan prac legislacyjnych, projektowane rozwiązania prawne.”**,
- Zygmunt Bojar, Tomasz Telega „**Drogi – pozyskiwanie nieruchomości oraz ustalanie odszkodowań**”,
- Sabina Żróbek, Marek Walacik „**Propozycje zmian sposobu ustalania wysokości odszkodowania za nieruchomości przejęte pod drogi**”,
- Zyga Jacek „**Alternatywna koncepcja wyceny nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne**”.

Po przerwie obiadowej odbyła się II Sesja Referatowa – „*Odszkodowania z tytułu budowy urządzeń infrastruktury liniowej*”:

- Mirosław Gdesz, „**Pozyskiwanie nieruchomości pod nad i podziemne inwestycje liniowe**”,
- Ryszard i Joanna Cymermanowie, „**Odszkodowania za szkody spowodowane budową urządzeń infrastruktury liniowej nad i podziemnej**”,
- Zbigniew Świątnicki, „**Metoda statystyczna w ustalaniu odszkodowań z tytułu wywłaszczenia gruntów pod inwestycje liniowe**”.

Obowiązkowe ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych

IX Inspektorat PZU
ul. Targowa 4
03-731 Warszawa

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

Pierwszy dzień obrad zakończył się dyskusją.

Wieczorem uczestnicy konferencji spotkali się na Uroczystej kolacji z okazji Jubileuszu XX-lecia PSRWN w restauracji „Przystań” w Olsztynie, zlokalizowanej nad jeziorem Krzywym. Dopisała piękna pogoda i doskonały nastrój uczestników. W części artystycznej wystąpił Sławek Uniatowski, który zyskał sławę za sprawą czwartej edycji programu „Idol”, w którym zajął II miejsce. Zabawa trwała do późnych godzin nocnych.

Następnego dnia odbyła się III Sesja Referatowa „*Odszkodowania z tytułu eksploatacji urządzeń infrastruktury liniowej (nadziemnej i podziemnej)*” w której zaprezentowani 3 referaty:

- Dariusz Konieczny, „**Odszkodowania za szkody spowodowane istnieniem urządzeń infrastruktury liniowej nad i podziemnej**”,
- Jerzy Gładki (EuRoPol GAZ), „**Problem szkód w uprawach rolnych w pasie montażowym gazociągu tranzytowego pomimo wykonanej rekultywacji**” – z powodu nieobecności autora referatu główne tezy omówił mgr inż. Andrzej Kozuń,
- Barbara Jezierska (EuRoPol GAZ.), „**Kształtowanie relacji z właścicielami nieruchomości leżących w pasie przebiegu gazociągu w świetle aktualnego stanu prawnego i planowanych jego zmian**” – z powodu nieobecności autorki referatu główne tezy omówił dr inż. Cezary Kowalczyk.

W ostatniej, IV Sesji Referatowej „*Wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu i bezumownego korzystania z nieruchomości*” przedstawione zostały następujące referaty:

- Jerzy Dąbek, Radosław Gaca, „**Zasady określania wartości służebności przesyłu wg ustaleń Komisji Standardów**”,
- Cezary Kowalczyk, „**Zasady określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości**”,
- Andrzej Nowak, „**Określanie wartości służebności przesyłu w Lasach Państwowych**”.

Na zakończenie Konferencji odbyła się dyskusja, którą prowadził prof. dr hab. inż. Ryszard Cymerman.

Wszystkie opracowania (referaty/artykuly) po uzyskaniu pozytywnej recenzji zostały opublikowane w punktowanym specjalnym zeszycie „Wycena”. Opublikowane artykuły – jak píše w przedmowie prof. Ryszard Cymerman – mogą być pomocne nie tylko w działalności badawczej, ale także stanowić wiedzę dla praktyki, bowiem zawierają wiele informacji praktycznych, dotyczących pozyskiwania nieruchomości do realizacji inwestycji linowych i zasad określania szkód spowodowanych budową i istnieniem infrastruktury oraz zasad ustalania wynagrodzenia za służebność przesyłu.



LIST 10 FEDERACJI RYNKU NIERUCHOMOŚCIOWEGO DO PREMIERA DONALDA TUSKA

Warszawa, dnia 18 września 2012 r.

**Szanowny Pan
Donald Tusk
Prezes Rady Ministrów RP**

Szanowny Panie Premierze,

Porozumienie 10. Federacji Rynku Nieruchomości po raz kolejny zwraca się z prośbą do pana premiera o interwencję w procesie wprowadzenia ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów dotyczącej pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości.

Minister Sprawiedliwości pod pięknym hasłem większego dostępu do zawodu oraz zmniejszeniem stopy bezrobocia chce, aby zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości mogła wykonywać osoba posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, nie była karana za odpowiedni katalog przestępstw oraz zostanie wpisana do rejestru.

Przypominamy, że w latach 2005-2007 podczas obowiązywania ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, której aktem wykonawczym było rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r., aby uzyskać licencję zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządcy nieruchomości kandydat musiał mieć minimum wykształcenie średnie, ukończyć trzymiesięczny kurs specjalistyczny w odpowiednim zakresie, odbyć sześciomiesięczną praktykę zawodową i zdać egzamin państwowy. Od 1 stycznia 2008 roku weszła w życie nowelizacja przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w części dotyczącej wykonywania działalności zawodowej w dziedzinie gospodarki nieruchomościami. Nowelizacja ta zmieniła m.in. wymogi, które muszą spełnić osoby ubiegające się o nadanie licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz licencji zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami Licencję zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządcy nieruchomości nadaje się osobie, która: posiada pełną zdolność do czynności prawnych; nie była karana za przestępstwa wymienione w art. 182 lub 187, posiada wyższe wykształcenie; ukończyła studia podyplomowe w odpowiednim zakresie i odbyła praktykę zawodową bez konieczności przystąpienia do egzaminu. **Czy to nie było zamknięciem drogi do zawodu osobom ze średnim wykształceniem?**

Obecny system działa na rzecz ochrony praw konsumentów oraz ich bezpieczeństwa (bezpieczeństwo: obrotu nieruchomościami, użytkowania budynków mieszkalnych i komercyjnych, finansowe na rynku nieruchomości, inwestowania w nieruchomości, lokatorów, właścicieli nieruchomości). Zostały określone minimalne wymogi edukacyjne, wymóg doskonalenia zawodo-

wego, jest powołana państwowa Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, Państwowa Komisja Kwalifikacyjna. Całość kompetencji na rynku w zakresie nadawania uprawnień zawodowych, wymagań w zakresie doskonalenia zawodowego i odpowiedzialności zawodowej ma minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Środowisko rynku nieruchomości proponuje zachowanie dotychczasowych wymogów przy ewentualnej ich modyfikacji, w zakresie umożliwienia uzyskania licencji osobom ze średnim wykształceniem. Uważamy, że proponowana przez Rząd tak drastyczna zmiana dotycząca zawodu pośrednika i zarządcy nieruchomości wprowadzi chaos na rynku nieruchomości, spowoduje spadek poziomu usług skutkujący utratą zaufania przedsiębiorców, inwestorów i społeczeństwa do zawodów rynku nieruchomości, podwyższy ryzyko inwestycyjne na polskim rynku nieruchomości, co spowoduje odpływ inwestorów i zwiększenie bezrobocia, zwiększy koszty polis ubezpieczeniowych OC, a w rezultacie zauważalny wzrost cen usług.

Jednym z głównych argumentów jakie Ministerstwo Sprawiedliwości podaje w uzasadnieniu do deregulacji jest zmniejszenie bezrobocia w Polsce. Z danych Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej w Polsce wynika, iż pod koniec czerwca 2012 w urzędach pracy zarejestrowana była rekordowa ilość absolwentów uczelni wyższych bez zatrudnienia – ponad 216 tys. Jednak jako przyczynę takiego stanu nie podaje się poziomu regulacji zawodów a fatalną strukturę kształcenia, rozmiłowanie się oczekiwań pracodawców z kierunkami nauczania, wciąż preferowanymi przez uczelnie i młodzież. To właśnie umożliwienie znacznie większej liczbie absolwentów prawa odbycia aplikacji sędziowskiej, radcowskiej, adwokackiej czy notarialnej doprowadziło do faktycznej nadprodukcji, rozżalenia aplikantów, którzy najpierw nie mogli znaleźć patrona, bo było ich zbyt mało, potem zaś po zdaniu egzaminu, nie mogą znaleźć kancelarii, w której mogli by odbyć asesurę. Pytanie kolejne jakie się nasuwa, to czy po uzyskaniu uprawnień znajdą zatrudnienie, czy faktycznie rynek usług prawnych zwiększy się na tyle, że znajdą oni odbiorców na nie? W przypadku rynku nieruchomości, jego rozwój nie zależy od ilości osób wykonujących zawody pośrednika czy zarządcy nieruchomości, lecz od wielu czynników m.in. zamożności społeczeństwa, dostępności kredytów hipotecznych. Obecny zastój na rynku nieruchomości nie jest spowodowany liczbą pośredników w obrocie nieruchomościami, która nie jest mała – na dzień 31 lipca 2012 roku wydano 18 807 licencji pośredników w obrocie nieruchomościami i 23 560 licencji zarządców nieruchomości.

Sprawa parabanków jeszcze bardziej zaniepokoiła środowisko rynku nieruchomości i pokazuje, że wycofywanie się państwa z kontroli nad gospodarką uczyni tę gospodarkę łupem dla ludzi nieuczciwych. Boimy się, że za kilka lat po serii oszustw przy sprzedaży nieruchomości lub serii zawalenia się dachów,



czy wybuchów gazu w kamienicach (których niestety doświadczyliśmy w przeszłości vide: katastrofa hali wystawienniczej w Katowicach), posłowie zaczęli grzmieć o konieczności kształcenia pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, tak jak było po kwietniowo-majowej serii wypadków kolejowych, kilku posłów zagrzmiało z oburzeniem, że należy podwyższyć wymogi wykształcenia maszynistów (którzy znaleźli się na liście deregulacyjnej), bo bezpieczeństwo pasażerów jest najważniejsze. Liberalizacja przepisów nie może odbywać się kosztem społeczeństwa w tym właściciele budynków i lokali. Tego rodzaju usługi zawsze powinny pozostać pod kontrolą systemową. Polska Izba Turystyki przy okazji nowelizacji ustawy o działalności turystycznej, dwa lata temu, proponowała powołanie Turystycznego Funduszu Gwarancyjnego. Zgromadzone w jego ramach pieniądze stanowiłyby finansową ochronę interesów klientów tych biur podróży, które ogłaszają upadłość. Wówczas pomysł nie spotkał się z przychylnością m.in. polityków. Dziś Minister Sportu i Turystyki wraz z Ministrem Finansów prowadzą prace nad wprowadzeniem propozycji Polskiej Izby Turystyki. Czy trzeba było czekać na bankructwa biur podróży, żeby pomysł organizacji zawodowej wydał się słuszny? Czy rynek nieruchomości czeka taki sam scenariusz?

Zdaniem Ministra Sprawiedliwości „na straży jakości usług sprzedaży nie powinny stać państwowe regulacje, głównie dlatego, że jest to w tym wypadku mechanizm mniej efektywny niż konkurencja.” Zwolennicy teorii konieczności wprowadzenia deregulacji największy nacisk kładą na nieograniczony dostęp do niektórych zawodów, co wymusi większą konkurencję. Zie firmy mają zniknąć, rynek zacznie sam się regulować, a klienci będą zadowoleni z mnogości wyboru pomiędzy usługodawcami i coraz tańszymi usługami przez nich oferowanych. Nie ulega żadnym wątpliwościom, że nieograniczony dostęp do niektórych zawodów zwiększy ilość firm świadczących usługi objęte ustawą deregulacyjną. Ale jednocześnie otwarcie niektórych profesji dla osób bez odpowiedniego przygotowania, bez żadnego doświadczenia zawodowego, gdy jedynym dokumentem uprawniającym do wykonywania zawodu ma być świadectwo ukończenia szkoły zawodowej czy podstawowej – jest posunięciem bardzo ryzykownym. Popierając deregulację, uderzać można w patetyczne tony i powielać populistyczne hasła o tym, że mnogość usługodawców zwiększa konkurencję, co finalnie da konsumentom możliwość zamówienia danej usługi za najniższą możliwą cenę, lub wręcz „za darmo”. Rzeczywiście, pierwotnym echem deregulacji zapewne będzie przyrost firm i spadek cen w sektorach objętych deregulacją, jakim są na przykład usługi związane z obsługą rynku nieruchomości. W perspektywie długoterminowej jednak okazać się może, że ten przedsiębiorca, który dziś zaproponuje wykonanie usługi za symboliczną „złotówkę”, jutro ogłosi upadłość i nie będzie do kogo zwrócić się z roszczeniem o naprawienie szkody.

Minister Sprawiedliwości Jarosław Gowin uważa, że rynek sam zweryfikuje osoby niekompetentne i nieporadne, które wypadną z rynku. Jednak naszym zdaniem droga do samoregulacji jest tylko jedna – kosztem oszukanych i pokrzywdzonych klientów.

Dodatkowo zastanawiający jest fakt, że mimo poparcia Europejskiej Rady Zawodów Rynku Nieruchomości (European Council of Real Estate Professions – CEPI), który jest ogólnoeuropejskim stowarzyszeniem zawodowym w Brukseli, największej na świecie organizacji rynku nieruchomości z USA (National Association of Realtors – NAR), największej i najstarszej organizacji działającej na terenie Wielkiej Brytanii, także i w Europie (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), dwunastu wybitnych polskich profesorów – kierowników katedr rynku nieruchomości, Związku Banków Polskich, Pracodawców Rzeczypospolitej Polskiej nadal nikt ze strony Rządu nie chce konsultować z przedstawicielami rynku nieruchomości projektu ustawy deregulacyjnej. Natomiast w przypadku taksówkarzy wystarczyło zablokowanie ulic. W sprawie zbyt daleko idących zmian w zakresie zmiany w dostępie do zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości wypowiedzieli się m.in. Prokurator Generalny, Federacja Konsumentów, profesorowie uczelni wyższych, prezes Rządowego Centrum Legislacji, minister Nauki i Szkolnictwa Wyższego, Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego. Czy stanowiska tak ważnych instytucji też nie zostaną uwzględnione?

Ponadto niepokojącym sygnałem jest to, że rzeczoznawcy majątkowi, którzy nie znajdują się na liście 49 zawodów do deregulacji znaleźli się w ustawie deregulacyjnej, bez żadnych konsultacji. Zmiany, planowane wobec rzeczoznawców majątkowych, są znaczne. Poszerzono katalog przestępstw, za które karalność uniemożliwiać ma wykonywanie tego zawodu oraz skrócono czas obowiązywania praktyki zawodowej w zakresie wyceny nieruchomości z 12 do 6 miesięcy.

W związku z informacją, że na posiedzeniu w dniu 13 września 2012 roku Stały Komitet Rady Ministrów przyjął i rekomendował Radzie Ministrów projekt ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów z dnia 10 września 2012 r., bez konsultacji oraz uwzględnienia jakichkolwiek uwag naszego środowiska, zwracamy się po raz kolejny do Pana Premiera z prośbą o odstąpienie od deregulacji zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości według propozycji ministra Gowina i uwzględnienie najistotniejszych uwag zgłaszanych przez nasze środowisko.

Sygnatariusze listu:

Polska Federacja Rynku Nieruchomości,
Federacja – Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości,
Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych,
Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego,
Polska Federacja Zarządców Nieruchomości,
Polska Konfederacja Rynku Nieruchomości,
Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości,
Federacja Gospodarki Nieruchomościami,
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
Polska Unia Właścicieli Nieruchomości.



PIES A WYCENA NIERUCHOMOŚCI – PRÓBA SYSTEMATYKI

Ewa Wojciul

Na pewno nie jest to pełna klasyfikacja – ot, po prostu kilka spostrzeżeń, jak psie losy przeplatają się z ludzkimi. I to w tak specyficznej dziedzinie, jaką stanowi nasza i pokrewne profesje.

Pies – geodeta

Moja babcia przed laty prowadziła z wujkiem bardzo ekstensywne gospodarstwo rolne – na podwórku, w sadzie, na polu kotłowało się kolorowo i radośnie z jedenaście gatunków zwierzaków. Dla dziecka, jakim wówczas byłam, stanowiło to istny raj. Latem babcia co jakiś czas wychodziła za zabudowania na polną, porośniętą trawą drogę. Oslaniała oczy dłonią i bystro patrzyła w dal, na łąki. Tam pasły się krowy uwiązane do stalowych palików wbitych w ziemię. One nie sprawiały problemów. Towarzystwo im jednak stadko owiec i drugie – gęsi. Stadka chodziły swobodnie i teoretycznie miały się paść na naszej, obszernej, nieogrodzonej łące. Zwykle nie było z tym szczególnego kłopotu. Czasem jednak babcia dostrzegala, że jedno lub drugie zwierzaki zbliżają się do zupełnie niewidocznej na łąkach granicy działki lub nawet ją przekraczają. Wtedy wysokim, dźwięcznym głosem śpiewaczki (którą czasem była) przywoływała psa – wilczura czarnego jak sadza i noszącego w związku z tym imię, które obecnie uznano by za niepoprawne politycznie. Potem wskazywała na łąki i wydawała polecenie mówiąc dobitnie:

– Gęsi! Albo też: – Owce!

Pies opuszczał tę, jeżeli kark i pędził w stronę łąk. Tam nieomylnie przeganiał odpowiednie stado na odpowiednią stronę granicy. Była ona kompletnie nierozpoznawalna w terenie. A jednak ani babcia, ani jej pies nie mieli żadnych wątpliwości, gdzie przebiega.

Wielokrotnie potem widziałam inny obrazek – może nie tak efektowny, ale też znamienity. Myślę zresztą, że i Państwo go niejednokrotnie obserwowali. Dwa psy ujadają na siebie zajadle, uganiając się po obu stronach ogrodzenia. Jeden udaje, że broni swojej posesji, a naprawdę to ma ochotę się z kimś pokłócić. Drugi mu odpyskowuje, bo kto niby zabroni mu korzystać z publicznej drogi. Zresztą, już dawno doszłam do

wniosku, że gdy jeden pies szczeka, to rzuca hasło: „Kto nie szczeka, ten jest kotem!”. Drugi zwierzak zwykle musi odwarunknąć: „Sam jesteś kotem!” i pyskówka trwa. Oba biegają przy tym wzdłuż ogrodzenia idealnie synchronicznie, aby móc sobie poujadać prosto w pyski. Najciekawsze zjawisko występuje wtedy, gdy znajdują się oba na wysokości otwartej furki i bramy, albo braku ogrodzenia na jakimś odcinku. Nie, nie korzystają wtedy z okazji, by rzucić się sobie do gardel. Przebiegają przez nierozdzieloną fizycznie przestrzeń najszybciej jak się da. A potem dalej na siebie szczekają pędząc po obu stronach dalszej części ogrodzenia. Może nie chcą psuć sobie bójką dobrej, hałaśliwej zabawy? A może respektują granicę między przestrzenią prywatną a publiczną? A może jedno i drugie? W każdym bądź razie granice geodezyjne są dla nich obowiązującym konkretem.

Pies – przedmiot ograniczonego prawa rzeczowego

Kiedyś już opisywałam ten przypadek. Natrafiłam na niego przeglądając akty notarialne. Pewna pani zapisała swoje gospodarstwo rolne krewnym. Zastrzegła sobie prawo do dożywotniego mieszkania w części domu, korzystania z budynku gospodarczego i podwórka. A ponadto prawo do utrzymywania na terenie działki z własnych środków pięciu posiadanych psów oraz każdego bezdomnego psa, który wejdzie na teren użytkowanego przez nią podwórka i na nim zostanie.

Pies – składnik nieruchomości

– Nie możemy się dogadać z moim bratem – stwierdził markotnie młody człowiek. – Chodzi o spadek po naszym ojcu.
– Czy została określona masa spadkowa?
– Tak, to działka z piętrowym domem.
– Czy przeprowadzono postępowanie spadkowe?
– Jesteśmy współwłaścicielami po jednej drugiej prawa własności.
– Na czym polega problem?
– Ja z rodziną mieszkam na piętrze. Tata do śmierci zajmował parter. Brat ma swoje mieszkanie. Teraz nam powiedział, że pozwala nam dalej mieszkać na piętrze,

ale parter on wynajmie firmie. Nie podoba mi się to, ale chyba nic nie mogę zrobić.

– Może pan, brat nie może wynająć nic bez pana zgody. A pan ma prawo zajmować dalej to mieszkanie. Choć najlepiej byłoby znieść współwłasność.

– Brat chce w tym celu podzielić podwórko na pół płotem. Bramę też. Brat chce, żeby każdy z nas korzystał wyłącznie z jednej połowy podwórka. To bardzo małe podwórko. A przez połówkę bramy nawet nie wjadę na teren.

– Tego też nie można zrobić bez pana zgody.

– Tata miał dwa psy. Brat uznał, że skoro mieszkają na tej samej działce to aby było sprawiedliwie, jedną budę trzeba postawić na mojej części podwórka, drugą na jego. Jak mówiłem, chce przegrodzić teren, żeby po każdej połowie biegał jeden pies i żeby każdy z nas zajmował się jednym z nich. Ale jak można je rozdzielać, skoro one są tak zaprzyjaźnione?

Pies – znacznik dokumentacji do wyceny

– Muszę wykonać fotografie pomieszczeń – kuchni, łazienki i co najmniej jednego pokoju.

– Proszę fotografować ile pani chce. Ale mam prośbę, żeby na każdym zdjęciu był mój pies – pani domu wskazała puszystą kulkę z kokardką na tekku.

– Oczywiście, jeśli przyjemnie będzie pani oglądać takie zdjęcia.

– Nie o to chodzi. Kuchnie, łazienki są do siebie podobne. Po piesku poznam, że to na pewno moje mieszkanie.

Pies – wrogi element na nieruchomości

To była moja najprzykrzejsza psia historia – na szczęście działa się stosunkowo dawno i daleko. Klient pokazywał przeszliczny dom w otoczeniu lasów. Pomieszczenia, wyposażenie, materiały, aranżacja wnętrza – bez zarzutu. Ale dopiero, gdy zaczęliśmy oglądać ogród doskonałość aranżacji zabyła w całej pełni.

– Kocham ogrodnictwo. I dlatego, proszę państwa, musiałem oddać psa do schroniska, bo mi rozgrzebywał rabatki i łamał sadzonki.



Pies – instalacja alarmowa

To najbardziej rozpowszechniony związek psa z nieruchomością, o czym świadczą wszelkie tabliczki typu: „Zły pies, gospodarz jeszcze gorszy”, „Dobiegam do furtki w 5 sekund, a ty?”. „Pies dobry, ale ma słabe nerwy”, „Złe psy i koty” (ale o kotach nie tym razem). Tego typu instalacje alarmowe są różnej klasy i skuteczności.

Na naszej furcie też wisi tabliczka „Luźno biegający piesek, wchodzisz na własną odpowiedzialność”. Zawsze przypuszczałam, że ostrzeżenia w wypadku bokserów dotyczą możliwości zalizania na śmierć lub utopienia w ślinie. Kiedyś jednak w domu były tylko nasze, wtedy nieletnie, córeczki. Nasz ówczesny bokser Bajtek ustawił się w hierarchii rodzinnej między starszymi dziećmi a nimi – uznawał, że ma obowiązek się nimi opiekować, ale niekoniecznie je słuchać. I wtedy drzwi otworzył nieznaną osobę – robotnik, który pomylił domy. Nie – Bajtek go nie ugryzł – on go przewrócił, usiadł mu na klatce piersiowej i warczał przy każdej próbie poruszenia. Dziewczynki nie mogły go odciągnąć. Dopiero przyjscie do domu starszego syna rozładowało sytuację. Nikt nie miał tego psu za złe – wszyscy, łącznie z przetrzymanym panem uznali, że zareagował prawidłowo. Choć nikt go nigdy nie szkolił. Instalacja zadziałała bez regulacji.

Kiedyś byłam zaniepokojona wchodząc na nieruchomość, na której byłam umówiona z klientem. Bramę otworzono gościnnie, ale tabliczka ostrzegała przed bardzo groźnym psem. Przeprowadziłam oględziny, porozmawiałam z miłymi ludźmi, psa ani śladu. W końcu o niego zapytałam. Wtedy pani domu przyniosła w koszyczku słodkiego psiaczka miniaturkę:

– To chihuahua – oznajmiła – ale o wielkim sercu.

To chyba jednak była instalacja pozorowana.

Nasi znajomi uznawali, że nieruchomość mieszkalną stanowi jako komplet działka, dom oraz pies – koniecznie rasy owczarek podhalański i koniecznie o imieniu Baca. Niestety, psy zwykle nie żyją długo i czasem trzeba było kupować następnego. Gdy zatem kolega pojechał kiedyś do Zakopanego „na Małysza” polecono mu zakupić Bacę – juniora. Dopingowanie

trwało długo, jeszcze dłużej dyskusje o konkursie i na zakup niezbędnego psa pozostało niewiele czasu. Wymarzony podhalańczyk został nabyty na targu i pieczołowicie dowieziony do domu. Następnego dnia dla pewności kolega udał się do kynologa:

– Podhalańczyk, prawda?

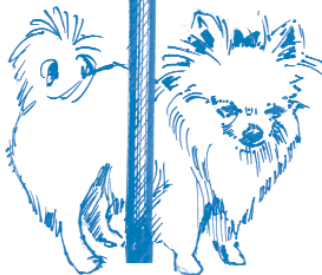
– No cóż, ojciec był z pewnością podhalańczykiem.

– Ale pies, prawda?

– No cóż, ojciec był z pewnością psem.

Na szczęście dobrzy ludzie pokochali także suchą kundelka. Tylko dokupili do niej Bacę. Zyskali podwójne zabezpieczenie i podwójną porcję lizania na powitanie.

Mój wujek planował zakup psa stróżującego. Także nasza ciocia z sąsiedniej wsi potrzebowała



wtedy takiego składnika gospodarstwa. Wujek postarał się zatem o dwa szczeniaki i pozostało tylko rozdzielenie nowych nabytków. Mniejszy – czarny jak noc, ze złotymi brwiami i białym krawaciekiem – dzielny i ruchliwy przypadł wujkowi od razu do serca. Dostał imię nieprawdopodobnie politycznie i okazał się bardzo inteligentnym, wiernym i kochanym psem. Opisałam go na początku. Cioci spodobał

się znacznie większy, szary Misio pokryty loczkami.

Był to przepiękny pies – wyjątkowo rosty, wspaniale zbudowany, z futrem jak siwy niedźwiedź w ondulacji. Wyglądał imponująco i uznawał, że to wystarczy. Miał dwie pasje – sen i kolekcjonerstwo. Spał niemal po całych dniach i nocach. W wolnym czasie spacerował po wsi, ściągał ze sznurów pranie i znosił do swojej budy na legowisko. Gdy stawał na tylnych łapach, żaden sznur z bielizną nie wisiał zbyt wysoko. Na inną aktywność mister wsi nie miał ochoty. Rano wściekle sąsiadki przybiegały do cioci, która zobowiązywała się do dodatkowej przepierki i oddania zagrabionej odzieży i pościeli.

Kiedyś wujek, widząc Misia śpiącego jak zwykłe na słoneczku zapytał ciekawie:

– A czy on w ogóle szczeka?

– Czasami szczeknie – odrzekła melancholijnie ciocia.

Od tego czasu czyjeś niewydarzone, niechętnie prowadzone działania określamy w rodzinie powiedzonkiem: „czasami szczeknie”.

To była instalacja alarmowa wysokiej klasy, ale jakoś nigdy nie udało się jej uruchomić. Za to jak wyglądała!

Pies – topograf

Kolega miał owczarka kaukaskiego. Poczciwe psisko miało ten szczególny talent, że radziło sobie z każdą klamką – niestety, z pełnym brakiem talentu do odnajdywania drogi powrotnej. Furtka nie zamknięta na klucz oznaczała, że rodzina będzie poszukiwać Borysa po całym mieście, a on skomląc będzie biegał zdezorientowany po uliczkach i na oślep szukał domu.

Kiedyś Borys zachorował. Weterynarz zaordynował serię zastrzyków. Gdy nadszedł termin kolejnego, właściciele spostrzegli, że furtka znowu została otwarta i pies znikł. Oczywiście biedny Borys biegał po uliczkach, skomlał i był bardzo nieszczęśliwy. Nagle w tej chaotycznej bieganiu dostrzegł dom weterynarza. To było dobrze znane mu miejsce, wobec czego otworzył sobie furtkę i wszedł na posesję, a potem otworzył drzwi i wkroczył do gabinetu. W tym momencie właściciel zadzwonił do weterynarza:

– Przepraszam, ale musimy przelożyć wizytę, bo Borys nam zginął i nie możemy go znaleźć.

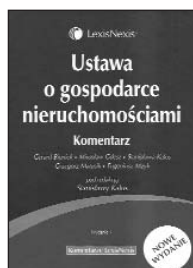
– Borys się właśnie zgłosił na zastrzyk – odrzekł pan doktor.

– To niech zapłaci i piorunem wraca do domu – padła odpowiedź.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



„Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz”

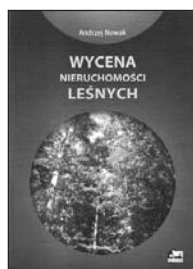
Gerard Bieniek, Mirosław Gdesz, Stanisław Kalus, Grzegorz Matusik, Eugeniusz Mzyk, pod redakcją Stanisławy Kalus

Wydawnictwo LexisNexis
Warszawa 2012, wydanie I.
Stan prawny na 1 sierpnia 2012 r.

Dotychczas ukazały się cztery wydania niniejszej publikacji, z których ostatnie zostało opublikowane w 2011 r. Obecne wydanie „Komentarza” zostało uzupełnione i zmienione ze względu na ostatnie nowelizacje do ustawy oraz najnowsze stanowiska doktryny.

W publikacji „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” autorzy omawiają nie tylko przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, lecz także poświęcają wiele uwagi aktom wykonawczym wydanym na jej podstawie. Wyjaśniają wiele problemów natury teoretycznej i praktycznej powstających w procesie stosowania skomplikowanych i obszernych uregulowań ustawy mającej interdyscyplinarny charakter, a wymagającej dobrej znajomości różnych dziedzin prawa, zarówno administracyjnego, jak i cywilnego. Wyczerpująco omawiają m.in. przepisy dotyczące wykonywania, ograniczania i pozbawiania praw do nieruchomości, działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz uregulowania dotyczące powszechnej taksacji nieruchomości. Autorzy powołują bogatą literaturę fachową oraz orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego, sądów apelacyjnych oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Książka jest adresowana do sędziów, notariuszy, adwokatów, radców prawnych oraz aplikantów zdobywających wiedzę w zakresie tych zawodów, pracowników nauki, pracowników organów administracji rządowej i samorządowej, geodetów, rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości i innych osób zainteresowanych tą problematyką.



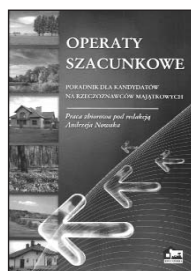
„Wycena nieruchomości leśnych”

Andrzej Nowak

Wydawnictwo EDUCATERRA
Olsztyn 2012, wydanie VII, poprawione i uzupełnione.

Niniejsza pozycja stanowi VII wydanie opracowania prezentującego i roz-

strzygającego główne problemy, z jakimi ma do czynienia rzeczoznawca majątkowy w procesie wyceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele leśne oraz lasów o innym przeznaczeniu. Przedstawia wybrane elementy gospodarki zasobami leśnymi niezbędne w zrozumieniu procedur ich szacowania. Szczególną uwagę zwraca na inwentaryzację zasobów leśnych oraz zasady klasyfikacji pozyskanego drewna. Praca nawiązuje do obowiązujących przepisów prawnych w zakresie wyceny nieruchomości leśnych i uwzględnia procedury szacowania nieruchomości leśnych zawarte w nocie Standardu V. 6. Praktyczną pomocą dla rzeczoznawców majątkowych są zamieszczone przykładowe operaty szacunkowe, zawierające różne techniki wyceny gruntu leśnego oraz drzewostanów. Załączono także tablice przeliczników wartości drzewostanów oraz słownik wykorzystywanych pojęć leśnych. Opracowanie jest także cennym materiałem dydaktycznym dla studentów kierunku szacowanie nieruchomości na studiach dziennych, niestacjonarnych i podyplomowych oraz osób odbywających praktyki zawodowe z zakresu wyceny nieruchomości.



„Operaty szacunkowe. Poradnik dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych”

**praca zbiorowa pod redakcją
Andrzeja Nowaka**

Wydawnictwo EDUCATERRA
Olsztyn 2012 r.

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 przykładowe operaty szacunkowe wraz z podstawami merytorycznymi ich sporządzenia.

Projekty operatów szacunkowych zostały opracowane przez doświadczonych rzeczoznawców majątkowych. Dotyczą wyceny m.in. takich zagadnień jak: wycena nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód w postaci dochodowym, wykorzystanie podejścia kosztowego, wycena nieruchomości gruntowej w celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, wycena nieruchomości gruntowej, w celu naliczania opłaty adiacenckiej, wycena nieruchomości przeznaczonych na cele rolne i leśne, wycena ograniczonego prawa rzeczowego.



„Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu kosztowym”

Mieczysław Prystupa

Wydawnictwo ALMAMER
Szkoła Wyższa,
Warszawa 2012 r.

Publikacja redaktora naczelnego naszego kwartalnika porusza istotne tematy związane z problematyką wyceny nieruchomości i składników majątkowych przedsiębiorstw w podejściu kosztowym. Głównym jej celem jest omówienie znaczenia wartości odtworzeniowej w procesie planowania działalności gospodarczej.

Jeden z recenzentów książki, prof. Stanisław Jasiewicz z Katedry Analizy Działalności Przedsiębiorstwa SGH tak pisze o książce:

„W warunkach rosnącej zmienności, niepewności, nieciągłości i złożoności otoczenia gospodarczego przedsiębiorstw problem wyceny ich wartości oraz wielu aktywów, więcej stawia pytań i nierozwiązanych problemów niż stwierdzeń, które można z pełną odpowiedzialnością rekomendować środowisku akademickiemu w okresach cechujących się dużą stabilnością struktur, rynków i zachowań graczy rynkowych. Autor stara się pokazać w sposób kompleksowy aktualny stan wyceny wybranych składników majątku przedsiębiorstwa w odniesieniu do relatywnie najmniej kontrowersyjnego podejścia, jakim jest podejście kosztowe.

Publikacja w sposób syntetyczny i komunikatywny przedstawia analityczne i aplikacyjne aspekty wyceny nieruchomości i wybranych składników majątkowych przedsiębiorstwa. Zaletą książki jest umiejscowienie problematyki wyceny nieruchomości i innych aktywów przedsiębiorstwa na tle przeglądu ewolucji kategorii wartości w teorii historii ekonomicznej i bardzo precyzyjnym opieraniu się na obowiązujących standardach i przepisach prawnych. Najważniejszą cechą tej publikacji jest wykorzystanie niezwykle bogatych i wieloletnich doświadczeń autora w zakresie wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw”.

Profesor Jasiewicz uważa, że jest to wartościowa publikacja, opisująca wycenę nieruchomości innych składników majątkowych w sposób przejrzysty, udokumentowany i stymulujący do dyskusji.

Drugi recenzent, profesor Elżbieta Mączyńska, pisze o książce: „choć w warunkach rynkowych w wycenie majątku przedsiębiorstw, w tym ich nieruchomości, coraz większą rangę zyskują metody bazujące na prognozowa-

nych dochodach i perspektywach rozwojowych przedsiębiorstw, to istnieje wiele sytuacji, gdy takie metody nie mogą być zastosowane z przyczyn merytorycznych lub regulacyjnych, wymuszających podejście kosztowe. Nową rangę temu podejściu nadają też zjawiska związane z kryzysem globalnym, w tym ujawniające się dysfunkcje wyceny według wartości godziwej w tym zwłaszcza subiektywizm tej metody) oraz występowanie charakteryzowanego w literaturze przedmiotu syndromu „wycen z wariatkowa”. W takich warunkach wycena według podejścia kosztowego staje się naturalnym, użytecznym punktem odniesienia, zwłaszcza w sytuacji wycen, których wyniki są kontrowersyjne i są silnie kontestowane. Użyteczność podejścia kosztowego wiąże się także z faktem, że prognozowanie dochodów w sytuacji narastającego tempa przemian staje się coraz bardziej trudne.

Choć na polskim rynku wydawniczym dostępne są publikacje dotyczące wyceny nieruchomości, to wciąż występuje niedostatek kompleksowych opracowań dotyczących wyceny nieruchomości przedsiębiorstw wg podejścia kosztowego, z uwzględnieniem specyfiki nieruchomego majątku i warunków jego wykorzystywania. Zarazem podejmowana w recenzowanej pracy problematyka wiąże się pośrednio z oceną efektywności inwestycji rzeczowych. Jest to tematyka tym bardziej istotna, że problematyka inwestycji rzeczowych, a to w ich właśnie wyniku przedsiębiorstwa pozyskują nieruchomości, w ostatnich latach relatywnie rzadko była podejmowana w publikacjach ekonomicznych. W latach transformacji ustrojowej i fascynacji przemianami rynkowymi była wypierana przede wszystkim przez tematy związane bezpośrednio z finansami i operacjami finansowymi, z uwzględnieniem lawinowo rozwijających się innowacji finansowych. Zarazem w wyniku tego nasilał się syndrom oderwania operacji finansowych od fundamentów gospodarki, tym samym problematyka wyceny nieruchomości wg podejścia kosztowego schodziła na dalszy plan. Globalny kryzys jednak spektakularnie wyeksponował fundamentalne znaczenie prawidłowego szacowania wartości nieruchomości przedsiębiorstw i konieczność alepszego rozpoznania źródeł i podstaw wartości.

Stąd wynika nie tylko teoretyczna ale i praktyczna użyteczność recenzowanej książki. Zawarta w niej prezentacja wyników studiów literaturowych oraz autorskich studiów teoretycznych i badań empirycznych, a także przejrzyste odniesienia do praktyki wyceny nieruchomości umożliwiają czytelnikowi zgłębienie wiedzy na omawiane tematy”.

Pozycja ta stanowi uzupełnienie wcześniejszych publikacji Mieczysława Prystupy dotyczących wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw: „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” (2003 r.) oraz „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym” (2008 r.).

(opracowała Magdalena Jędrzejewska)



WSPOMNIENIE O AGNIESZCE STANIASZEK

Halina Pikierska-Grad



Pod koniec lipca, w pobliżu wąwozu Homole koło Szczawnicy wydarzyła się tragedia. W czasie burzy zginęło czworo turystów z Warszawy. Z niedowierzaniem i głębokim żalem przyjąłem wiadomość, że tragedia ta dotknęła moją serdeczną przyjaciółkę Agnieszkę Staniaszek i jej najbliższych. Miał to być tylko tygodniowy, bardzo zasłużony urlop. Jeszcze dzień przed wyjazdem do Szczawnicy, ra-

zem z Agnieszką pracowałyśmy nad skończeniem wyceny biurowca, a po powrocie miałyśmy współpracować przy wycenach w Wilanowie dla celu opłat adiacenckich z tytułu podziałów. Nikt się nie spodziewał, iż z urlopu nie wróci ani Agnieszka, ani jej mąż Wojtek, ani córka Weronika, ani Marcin – chłopak córki.

Moja znajomość i współpraca z Agnieszką trwała od prawie 20 lat. Po raz pierwszy spotkałyśmy się w 1993 roku na podyplomowym studium szacowania nieruchomości na Politechnice Warszawskiej. Agnieszka miała wtedy 30 lat i parę lat doświadczenia w pracy w biurze projektowym. Należałyśmy do grupy, której członkowie zaraz po zakończeniu studium z sukcesem zdali egzamin państwowy i od 1994 roku przez następne lata współpracowali zgodnie i z wielką wzajemną sympatią przy wykonywaniu wycen. Agnieszka nigdy nie odmawiała pomocy i zawsze chętnie dzieliła się swoją wiedzą. Należała do osób niezwykle ciepłych, pogodnych i życzliwych. Pracy w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego poświęciła się całkowicie, przy czym potrafiła bardzo umiejętnie pogodzić życie rodzinne z wykonywaniem wycen. Dwoje dzieci (córka Weronika i syn Stasio) to była jej największa duma. Wraz z mężem Wojtkiem potrafiła w dzieciach zaszczepić zamiłowanie do sportu, muzyki, plastyki, tańca. Rodzina jaką tworzyła cała czwórka była wyjątkowa pod wieloma względami. Pamiętam niezliczoną ilość opowiastek Agnieszki o mężu i dzie-

ciach oraz o jej życiu prywatnym. A opowiadała z wielkim humorem i uśmiechem o różnych zdarzeniach (a to o tym jak do kościoła w Niedzielę Palmową cała rodzina szła z palmą dwumetrową, a to o dredach Stasia, a to gdzie i jak można urządzić uroczystość rodzinną, gdzie kupić fantastyczne materiały, albo też historię o tym jak mężowi na ostatnie imieniny zrobiła niespodziankę i kupiła piękne biurko...). Umiała też słuchać innych...

Aktywność w życiu zawodowym Agnieszki była również wyjątkowa. Od początku pracy jako rzeczoznawca majątkowy wykazywała się wielką odwagą i wiedzą, ale i odpowiedzialnością. Jedno z pierwszych jej zleceń dotyczyło sieci hoteli w Warszawie. A w dalszym dorobku były np. Tory Wyścigów Konnych w Warszawie, szereg biurowców, teren pod pole golfowe w Oborach k. Konstancina, różne przedsiębiorstwa, obiekty zabytkowe.... Przez te blisko dwadzieścia lat Agnieszka wykonała zapewne setki (o ile nie tysiące) operatów szacunkowych. Przez szereg lat stałymi zleceńodawcami były różne urzędy, banki, przedsiębiorstwa. Agnieszka przez lata współpracowała m.in. z Urzędami Dzielnic: Mokotów, Śródmieście, Białołęka, Wilanów, ze Starostwem Powiatu Warszawskiego Zachodniego, z SGGW w Warszawie. Zdobyła bardzo duże doświadczenie przy sporządzaniu najtrudniejszych wycen dla celów odszkodowawczych i roszczeniowych, wycen związanych z opłatami adiacenckimi i planistycznymi.

Agnieszka uczestniczyła w życiu stowarzyszenia. Od początku powstania była aktywnym członkiem Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie. Działała m.in. w Komisji Rewizyjnej, Sądzie Koleżeńskim.

Bardzo trudno się pogodzić z faktem, iż już jej nie ma wśród nas.

Myślę się Ci, którzy twierdzą, że przyjaźni z pracą zawodową nie można pogodzić. Moja z Agnieszką długoletnia przyjaźń i współpraca jest tego najlepszym dowodem. Nie potrafię wyrazić słowami, jak przykro mi, że nieodwracalnie straciłam Agnieszkę, moją nie zastąpioną przyjaciółkę i wspinałką oraz kompetentną współpracownicę.

ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA

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

Prosimy o zgłoszenia z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń.

Biuro PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.

e-mail: szkolenia@pfva.com.pl



KRONIKA WYDARZEŃ

opracowała Magdalena Jędrzejewska

LIPIEC

☛ Konferencja *Szacowanie nieruchomości na potrzeby inwestycji liniowych*

W roku ubiegłym minęło 20 lat od zebrania założycielskiego Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, które odbyło się 20 listopada 1991 r. Aby uhonorować osiągnięcia stowarzyszenia Zarząd Główny oraz Oddział PSRWN w Olsztynie w ramach jubileuszu XX-lecia **w dniach 5–6 lipca 2012 r.** zorganizowały konferencję „Szacowanie nieruchomości na potrzeby inwestycji liniowych”. Miejszem obrad było Centrum Konferencyjno-Szkoleniowe Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie. Relację Janusza Jasińskiego z konferencji zamieszczamy na stronie 42, fotoreportaż na IV okładce.

☛ Pierwsze posiedzenie nowego Zarządu Federacji

9 lipca na swoim pierwszym posiedzeniu nowy Zarząd Federacji dokonał podziału zadań pomiędzy swoich członków. Prezydent Krzysztof Bratkowski nadzoruje pracę Biura Federacji oraz kieruje pracami Zarządu i prowadzi posiedzenia Rady Krajowej Federacji; koordynuje współpracę Federacji z otoczeniem zewnętrznym, współpracuje z Komisją Arbitrażową, odpowiada za utrzymywanie bieżących kontaktów ze stowarzyszeniami oraz odpowiada za politykę public relations, poprzez współpracę z firmą PR wynajętą przez PFSRM.

Wiceprezydent Janusz Jasiński odpowiada za koordynację w zakresie polityki szkoleniowej i wydawniczej federacji oraz praktyk zawodowych, za współpracę z Komisją Etyki i Komisją Uznania Zawodowego oraz ze środowiskami i or-

ganizacjami naukowymi. Wiceprezydent Krzysztof Gabrel koordynuje prace w zakresie legislacji i obsługi prawnej federacji oraz pracę Komisji Standardów, a wiceprezydent Robert Dobrzyński koordynuje finanse oraz projekty dotyczące baz danych.

☛ Spotkanie Zarządu Federacji z kierownictwem ministerstwa

20 lipca w siedzibie Ministerstwa Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej prezydent Krzysztof Bratkowski, wiceprezydenci Krzysztof Gabrel i Janusz Jasiński spotkali się z przedstawicielami resortu: podsekretarzem stanu Piotrem Stycznem, dyrektorką Departamentu Gospodarki Nieruchomościami: Małgorzatą Kutylą i Grzegorzem Majcherczykiem oraz Naczelnikiem Wydziału Podziałów, Wywłaszczeń Nieruchomości oraz Opłat Urbanistycznych w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami Grzegorzem Kubaszewskim.

Zarząd PFSRM przedstawił strukturę organizacyjną oraz sposób działania Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a także wskazał problemy, które wymagają wspólnych działań z ministerstwem.

Minister Piotr Styczeń udzielił informacji dotyczących obecnego stanu procesu deregulacji zawodów regulowanych, poruszył temat prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych i ich oceny, podkreślił rolę zawodu rzeczoznawcy majątkowego w gospodarce nieruchomościami, a także wyraził gotowość do stałych merytorycznych konsultacji z Zarządem PFSRM.

Następnie Zarząd PFSRM odbył robocze spotkanie z przedstawicielami Departamentu Gospodarki Nieruchomościami.

SIERPIEŃ

☛ Posiedzenie Zarządu Federacji

27 sierpnia członkowie zarządu przyjęli plan posiedzenia Rady Krajowej mającej się odbyć w dniach 11 i 12 września w hotelu Aurora w Międzyzdrojach.

Podjęto uchwałę o wystosowaniu do marszałka województwa wielkopolskiego wniosku o nadanie odznaczenia „zasłużony dla województwa” Stowarzyszeniu Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Zarząd PFSRM przychylił się do wniosku Adama Futro i zaakceptował umieszczenie na federacyjnej liście bankowej nazwisk osób które ukończyły szkolenie organizowane przez Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.

Z głębokim żalem pożegnaliśmy tragicznie zmarłą naszą koleżankę

Agnieszka Staniaszek

Zginęła tragicznie wraz z mężem, córką i narzeczonym córki podczas wycieczki górskiej w Pieninach.

Żegnaj Agnieszko, będzie Ciebie brakowało w naszym gronie,

*Koledzy i koleżanki
z Mazowieckiego Stowarzyszenia
Rzecznawców Majątkowych*



WRZESIEŃ

❧ XXI Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych w Międzyzdrojach

W dniach 12–14 września odbyło się coroczne spotkanie rzeczoznawców majątkowych, tym razem zorganizowane przez Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Szczecinie przy merytorycznej współpracy z członkami Szczecińskiego Oddziału Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości. Obrady odbywały się w Sali konferencyjnej w Hotelu Aurora. Relacja Haliny Stankowskiej na str. 41, a fotoreportaż na okładkach II i III.

W przeddzień konferencji obradowała Rada Krajowa Federacji. Uchwały Rady publikujemy poniżej w ramce.

❧ 18 września porozumienie 10 federacji rynku nieruchomościowego wysłało do premiera list, w którym zwraca się z prośbą o odstąpienie od deregulacji zawodu pośrednika i zarządcy nieruchomości. List publikujemy na stronie 45.

❧ Szkolenie z sędzią Gdeszem w Płocku

W dniu 29 września, w Centrum Szkoleniowo-Konferencyjnym HOTEL HERMAN w Płocku, odbyło się 8 godzinne szkolenie dla rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości,

przedstawicieli jednostek samorządu terytorialnego i nadleśnictw, którego wykładowcą był dr Mirosław Gdesz – sędzia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Tematyka obejmowała skomplikowane problemy zasad określania wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ustalania odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte pod drogi publiczne. Pomimo wielu orzeczeń sądowych i wyjaśnień ministerialnych, zagadnienia te budzą wiele wątpliwości, o czym świadczyć może duża ilość pytań zadawanych wykładowcy. W szkoleniu uczestniczyło 47 osób. (relacja Jolanty Maciejewskiej)

PAŹDZIERNIK

❧ Oświadczenie Zarządu Federacji w sprawie Komisji Majątkowej

W związku z informacjami zawartymi w filmie dokumentalnym „W imieniu Kościoła” wyemitowanym przez stację TVN w dniu 2 października oraz nawiązującymi do niego materiałami na antenie TVN24, Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych informuje, że rzeczoznawcy majątkowi przykładają ogromną wagę do jakości merytorycznej i etycznej wykonywanej pracy. Kodeks etyki zawodowej PFSRM zobowiązuje swoich członków m.in. do „wykonywania operatów szacunkowych

UCHWAŁY RADY KRAJOWEJ PFSRM (11–12 WRZEŚNIA 2012)

Uchwała nr 1/09//2012

Rada Krajowa PFSRM zatwierdza porządek obrad w brzmieniu załączonym do zawiadomień o niniejszym posiedzeniu, przedstawiony przez Przewodniczącego posiedzenia i uwzględniający poprawki przegłosowane przez Radę Krajową na niniejszym posiedzeniu, tj. z wyłączeniem z porządku obrad niniejszego posiedzenia Rady Krajowej pkt. 6 i 7, dotyczących wyborów członków komisji statutowych zamianą na punkt: „Ustalenie aktualnej struktury organizacyjnej Komisji PFSRM.”

Uchwała nr 02/09/2012

Rada Krajowa PFSRM dokonuje wyboru Komisji Uchwał i Wniosków na posiedzenie w dniu 11–12 września 2012 r. w składzie:

1. Rafał Moskwa
2. Marek Wiśniewski
3. Joanna Grzesiak

Uchwała nr 03/09/2012

Rada Krajowa PFSRM zatwierdza Protokół z posie-

dzenia Rady Krajowej w dniu 2 lipca 2012 r., przedstawiony przez Przewodniczącego posiedzenia.

Uchwała nr 04/09/2012

Rada Krajowa PFSRM dokonuje wyboru Komisji Skrutacyjnej w następującym składzie:

- Przewodniczący Komisji: p. Grzegorz Szczurek
- Członkowie Komisji: p. Celina Hoffman p. Elżbieta Leciejewska

Uchwała nr 05/09/2012

Rada Krajowa przekłada dyskusję na temat działalności Komisji Arbitrażowej oraz wyborów przewodniczących i członków tej Komisji na następną, tj. grudniową Radę Krajową.

Uchwała nr 06/09/2012

W związku z wyborem w lipcu 2012 r. nowego Zarządu i nowej Komisji Rewizyjnej na kolejną kadencję, Rada Krajowa PFSRM, stosownie do § 28 ust. 1 pkt. 3 i ust. 2 Statutu, dokonuje wyboru Przewodniczącego Komisji Standardów PFSRM, w osobie Radosława Gacy.

Uchwała nr 07/09/2012

Rada Krajowa przekłada dyskusję na temat działalności Komisji Szkoleń na następną, tj. grudniową Radę Krajową.



obiektywnie i w sposób wolny od sugestii klienta”. Do manipulowania wartością nieruchomości w operatach szacunkowych dochodzi wyjątkowo rzadko, ale zawsze są to sytuacje traktowane przez nasze środowisko jako wybitnie naganne. Starając się ugruntować takie podejście Federacja jest w trakcie uzgadniania z Ministerstwem Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej standardu zawodowego jednoznacznie regulującego zasady zachowania rzeczoznawców. Uzgodniony standard stanie się obowiązującą normą prawną, a nie jedynie normą środowiskową.

Jednocześnie informujemy, że:

1. Operaty szacunkowe gruntów w warszawskiej dzielnicy Białoleka wykonane na potrzeby Komisji Majątkowej m.in. przez rzeczoznawcę majątkowego Krzysztofa B. zostały w 2008 roku (w dwukrotnym postępowaniu) **negatywnie ocenione przez Komisję Arbitrażową Federacji**.
2. Według naszej wiedzy postępowanie rzeczoznawcy Krzysztofa B. zostało w roku 2009 **dwukrotnie ocenione negatywnie w trakcie czynności w Komisji Od-**

powiedzialności Zawodowej działającej przy Ministrze Infrastruktury (obecnie MTBiGM). Stanowiska KOZ nie podzielił jednak Wojewódzki Sąd Administracyjny, który uchylił orzeczenie Komisji, a w wyniku odwołań ministra sprawa jest cały czas w toku (Federacja nie ma pełnej wiedzy na temat tego postępowania, ponieważ nie ma do tego formalnych uprawnień).

3. Zaprezentowane w filmie zachowanie dwóch rzeczoznawców majątkowych (Krzysztofa B. i jego współpracownika), polegające na wykonaniu nierzetelnej wyceny nieruchomości według wytycznych zamawiającego, jest przez Zarząd i członków PFSRM oceniane jednoznacznie negatywnie. Doszło w tych sprawach nie tylko do złamania podstawowych zasad etycznych, lecz przede wszystkim do naruszenia norm prawnych.
4. PFSRM działająca na podstawie ustawy o stowarzyszeniach oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami nie ma możliwości podjęcia bezpośrednich działań mogących wykluczyć z zawodu osoby zachowujące się w naganany sposób.

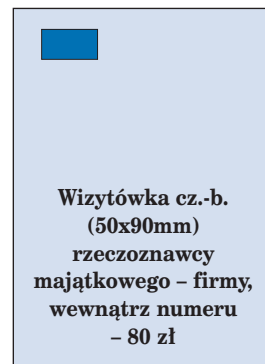
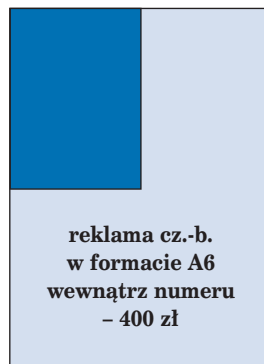
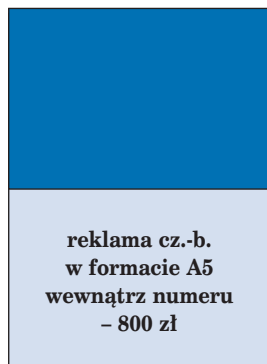
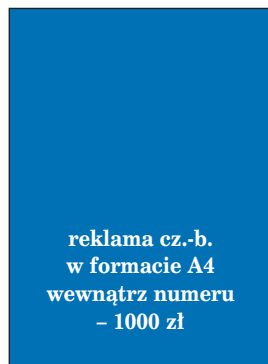
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

www.pfva.com.pl

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

CENNIK REKLAM wewnątrz numeru (ceny bez VAT)



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



ENGLISH ABSTRACTS

■ The number of market characteristics in the context of Miller and Cowan's number

Mieczysław Prystupa

Valuers estimating real estate using a comparative approach should remember that the basis for value conclusions is the behavior of real estate market participants. These participants analyze prices and characteristics of various properties and they compare them to the property which is the subject of the transaction. They use in this case, consciously or not, the theory of social imitation – understood here as copying someone else's behavior in their own actions. The key thing is the number and type of characteristics which are used – by a buyer and a seller – to make a price decision for a given property. The number of market characteristics could be arguable and sometimes controversial. Different valuers use many various attributes for value estimation. Moreover, selected market characteristics are often too basic, without reference to the situation in the given real estate market.

■ Should goodwill be valued?

Katarzyna Szumowska

The discussion over valuation of goodwill is becoming increasingly important given the character of today's competition. Currently, intangible assets have a crucial importance in business management and that's also the trend for the future. An analysis of the companies listed on the New York Stock Exchange shows that the value of goodwill, covering among other things such elements as the creativity of a company's employees, innovation or broadly understood trust, accounts for 65% to 88% of the whole company's value.

While there is general agreement that goodwill has some value, the problem lays in the clarification of what it in fact is, how to measure it and how to present its monetary value. These questions are not easy to answer.

■ The significance of similarity in real estate valuation procedures

Jacek Zyga

With relation to the current discussion about a legally defined notion of similar real estate, an attempt at systemizing notions and dealing with real estate similarity evaluation was undertaken in the article. Referring to the existing law, the need for separating the

notions of similarity features and so called market features of real estate was submitted.

■ The system for monitoring of the real estate market

Barbara Majewska, Grzegorz Krzykowski, Wojciech Maćkowiak

This paper presents a proposal for monitoring the real estate market, which can complement the Integrated Real Estate Information System, a project conducted by the National Surveyor General. The proposed solutions take into account the specificity of the real estate market, especially the imperfect information it generates. The analysis is based on modern exploratory statistical methods, as opposed to a traditional analysis based on classical statistics. It also allows for observation of the behavior and preferences of the real estate market players, without having to create a model that can deform market information, especially in situations where there is a limited amount of transactional data. A particular advantage of the system is its ability to quickly diagnose cyclical changes in the property market, including a speculative bubble.

■ Analysis of the primary residential real estate market as an element of developers' projects based on an example of Małe Błonia development in Szczecin

Paweł Nowacki, Łukasz Strączkowski

From the point of view of a developer, housing is a commodity of which production, sale or lease is part of developer's regular business activity. A developer is a specific manufacturer who produces flats or houses and associated auxiliary premises, through the implementation of capital-intensive and complex construction investment processes. He organizes and carries out investments in the housing market in order to profit from the sale or rental of housing and commercial property.

During the preparation stage of the investment, the developer of the residential project must choose and evaluate various elements of its investment project in order to achieve success as translated into the completion and sale of the investment. The purpose of this article is to present some aspects of a development project based on the example of the investment Small Błonia in Szczecin. In particular, the authors draw attention to the process of data collection and the method of market analysis with respect to the primary housing market.



Rzeczoznawca Majątkowy, Numer 3 (75) / Vol III-2012
Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
Pismo ogólnopolskie. Ukazuje się od lipca 1994 roku.

O autorce z okładki:

Hanna Babilońska
mieszka w Mińsku
Mazowieckim.
Uczennica malarza
Mariana Turka.



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 – 3

Zespół redakcyjny/Editorial Staff

Mieczysław Prystupa – redaktor naczelny/
/Editor in Chief, mprystupa@wsrm.com.pl

Magdalena Jędrzejewska – sekretarz redakcji/
/Editorial Co-Ordinator, folca@interia.pl

Stali współpracownicy/Cooperation:

Ewa Wojciul, Henryk Jankowski, Krzysztof Grzesik

Tłumaczenie/Translation:

Małgorzata Krukowska

Rysunki/Drawings:

Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak

Fotografie/Photos:

Magdalena Jędrzejewska (I okł.), Rafał Buda, Monika Pieczarka, Henryk Krudos, Patryk Wosiakowski (II i III okł.), Cezary Kowalczyk, Andrzej Kozuń (IV okł.)

Adres redakcji/Editor's Address

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

Prenumerata i Reklama/Subscription & Advertising

Jacek Korbień – tel. 22 627 11 37
(wydawnictwa@pfva.com.pl)

Nakład/Circulation 1300 egzemplarzy.

Numer oddano do druku 16 października 2012 r.
(Issue submitted to print – October 16, 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.