



Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 1 (77) styczeń – marzec 2013 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X



Fragment obrazu „Chata”, olej na tekturze, autorstwa Katarzyny Słowikowskiej.



Od Prezydenta	2	From the President	2
Pismo Krzysztofa Bratkowskiego do Piotra Stycznia ...	3	A letter from Krzysztof Bratkowski to Piotr Styczeń ...	3
List Otwarty przedstawicieli środowiska akademickiego z zakresu gospodarki nieruchomościami – rzeczoznawstwa majątkowego i wyceny nieruchomości	3	An open letter from academic community dealing with real estate management, appraisal and valuation	3
<i>Henryk Jędrzejewski</i>		<i>Henryk Jędrzejewski</i>	
Tekst wystąpienia w sejmowym klubie PSL	5	Speech to the MP's from PSL Club at Parliament	5
<i>Mieczysław Prystupa</i>		<i>Mieczysław Prystupa</i>	
Hierarchia uwarunkowań prawnych i metodologicznych w procesie wyceny nieruchomości	8	The hierarchy of legal and methodological considerations in the valuation of real estate	8
<i>Sabina Źróbek, Katarzyna Szczepankowska</i>		<i>Sabina Źróbek, Katarzyna Szczepankowska</i>	
Zawód rzeczoznawca majątkowy a standardy zawodowe	12	Profession of real estate valuer and professional standards	12
<i>Agnieszka Bitner</i>		<i>Agnieszka Bitner</i>	
Statystyka opisowa w wycenie nieruchomości. Część I – wyznaczanie miar zbioru danych	18	Descriptive statistics in the valuation of real estate. Part I – establishing measurement indicators for data sets	18
<i>Wojciech Wilkowski</i>		<i>Wojciech Wilkowski</i>	
Wpływ na wartość nieruchomości leśnych pełniących przez nie funkcji ochronnych, rekreacyjnych oraz krajobrazowych	22	The impact of protective, recreational and scenic functions on the value of forest properties	22
<i>Tomasz Brzezicki, Andrzej Lesiński, Konrad Zacharzewski</i>		<i>Tomasz Brzezicki, Andrzej Lesiński, Konrad Zacharzewski</i>	
Charakter składników roślinnych na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w świetle wątpliwości dotyczących ich wyceny przy wywłaszczeniu	30	The nature of plant components on the real estate given for perpetual use in light of controversies regarding their valuation at the moment of expropriation	30
Informacja Komisji Standardów PFSRM dotycząca zasad stosowania Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) z 13 lutego 2013 r.	35	Information of the PFSRM Standards Commission on the application of National Rules of Valuation (PKZW) from February 13, 2013.	35
Kalendarz prawny	36	Legal Calendar	36
Raport z wizyty w Polsce (ściśle tajne)	39	Report from a visit in Poland (highly confidential)	39
<i>Ewa Wojciul</i>		<i>Ewa Wojciul</i>	
Metoda porównywania parami	40	Method of comparing in pairs	40
<i>Ewa Gronkiewicz</i>		<i>Ewa Gronkiewicz</i>	
Dwudziestolecie Warszawskiego SRM	42	XX th Anniversary of WSRM	42
<i>Krzysztof Gabrel</i>		<i>Krzysztof Gabrel</i>	
Deregulacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego pozbawiona merytorycznego uzasadnienia z jednoczesnym naruszeniem konstytucyjnych zasad procedur legislacyjnych	43	Deregulation of real estate valuer profession passed without any meritorious justification and violating constitutional legislative procedures	43
<i>Henryk Jankowski</i>		<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	50	New books and publications	50
Kronika wydarzeń	51	Chronicle of events	51
XIX Mistrzostwa Polski RM w Tenisie Ziemnym o puchar Prezydenta PFSRM	52	XIX th National RM Tennis Tournament for the President of PFSRM Cup	52
English Abstracts	53	English Abstracts	53



Od Prezydenta



foto. A. Oleszczuk

Drodzy Czytelnicy!

Kolejny numer Rzeczoznawcy trafia w Wasze ręce w dość burzliwym – z punktu widzenia naszego środowiska – czasie.

Nie planowana, realizująca się w sposób bliski skandalu legislacyjnego, próba daleko posuniętej deregulacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego,

dominuje w wielu rozmowach, absorbuje aktywność zarówno zarządu PFSRM, jak i bardzo licznych przedstawicieli środowisk związanych z naszym zawodem.

Obraz sytuacji oddają między innymi artykuły zamieszczone w aktualnym numerze: opracowanie wiceprezydenta Krzysztof Gabriela (szczegółowa analiza sytuacji), przyjęte przez zarząd PFSRM i z moim podpisem szeroko kolportowane wśród osób mających, przynajmniej teoretycznie rzecz ujmując, możliwość wpływu na bieg wydarzeń w interesującym nas zakresie, opinia pana Henryka Jędrzejewskiego przekazana posłom PSL.

Bardzo cenne są też: inicjatywa środowisk naukowych skutkująca pismem opracowanym przez profesora Andrzeja Hopfera przekazanym Rzecznikowi Praw Obywatelskich (też prezentowanym na stronach Rzeczoznawcy) i aktywność laureatów „Amicusa” wspierająca działania zarządu.

Stanowisko PFSRM zostało przekazane między innymi Premierowi Rządu RP, Marszałkowi Sejmu, Ministrom: Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministrowi Sprawiedliwości, posłom na Sejm RP w czasie spotkań osobistych i drogą korespondencyjną.

Formalne pisma definiujące stanowisko zarządu, zamierzmy wzmocnić listami podpisów osób indywidualnych deklarujących poparcia dla tego stanowiska, listy prześlemy do Premiera RP w ślad za naszym wystąpieniem.

Część środowiska wykazała się naprawdę wspaniałą aktywnością w zbieraniu podpisów, na przykład Wielkopolanie zebrali około 800 podpisów (trochę ponad 200 rzeczoznawców), Bydgoszcz ponad 200 (60 rzeczoznawców) bardzo im za to dziękuję, „czapki z głów”.

W sprawie deregulacji zdarzenia następują zaskakująco szybko, nie wykluczam, że gdy będziecie Państwo czytać ten numer „Rzeczoznawcy”, sytuacja będzie zupełnie inna. Mam, niestety, przykrą świadomość, że pomimo naszych merytorycznych racji, próby nawiązanie dyskusji z podejmującymi w tej kwestii decyzje, wobec braku jakiegokolwiek procesu konsultacyjnego, są problematyczne.



Nie samą deregulacją żyjemy, aktualny numer naszego kwartalnika przynosi Wam bardzo ciekawy i obszerny materiał zarówno na poziomie szeroko rozumianych uwarunkowań wycen (artykuły Mieczysława Prystupy, Sabiny Żróbek i Katarzyny Szczepankowskiej) jak i konkretnych propozycji metodologicznych (artykuły: Agnieszki Bitner, Wojciecha Wilkowskiego, Tomasza Brzezińskiego z Andrzejem Lesińskim i Konradem Zacharzewskim).

Mam nadzieję, że zbliżająca się wiosna i Święta Wielkanocne pozwolą Wam, Drodzy Czytelnicy, na, mimo wszystko, optymistyczne spojrzenie na otaczającą nas rzeczywistość, a lektura pisma wzbogaci Wasz warsztat zawodowy.

Krzysztof Bratkowski
– Prezydent PFSRM



PISMO DO PIOTRA STYCZNIĄ, PODSEKRETARZA STANU W MINISTERSTWIE TRANSPORTU, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI MORSKIEJ Z 11 LUTEGO 2013 R.

Szanowny Panie Ministrze,

W dniu 7 lutego br. odbyło się posiedzenie Nadzwyczajnej komisji do rozpatrzenia projektów ustaw deregulacyjnych, której przedmiotem było głosowanie poprawek wniesionych do projektu ustawy deregulacyjnej.

Ze zdziwieniem zauważamy, że w sferze wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego pojawiło się kilka nowych, wcześniej nie konsultowanych, a jednocześnie niezwykle istotnych dla środowiska rzeczoznawców, poprawek.

W trakcie przeprowadzonych rozmów w dniu 1 lutego br. pomiędzy Panem Ministrem, a przedstawicielami PFSRM otrzymaliśmy zapewnienie, że stanowisko rządu jest jednoznaczne z projektem ustawy deregulacyjnej i wszelkie zgłaszane poprawki będą przez przedstawicieli rządu opiniowane negatywnie. Tym większe jest nasze zdumienie, gdy otrzymujemy informację, iż przedstawiciel Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej nie wnosi do nowych, nie konsultowanych ze środowiskiem rzeczoznawców poprawek, żadnych uwag. Jednocześnie członkowie klubu

PO – głównego składnika koalicji rządowej – nie tylko głosują za przyjęciem tych niebezpiecznych zmian, ale sami są ich inicjatorami (pp. Michał Szczerba i Michał Jaros, obaj klub parlamentarny PO).

W świetle powyższego zwracamy się do Pana Ministra z pytaniem czy rząd nadal utożsamia się z pierwotnym projektem ustawy deregulacyjnej oraz jak to możliwe, że wprowadzanie kluczowych zmian do projektu odbywa się poza wiedzą ministerstwa i bez konsultacji ze środowiskiem, którego dotyczy.

Dyskusja nad projektem ustawy deregulacyjnej odbywa się już od dłuższego czasu. Wiele środowisk miało okazję wypowiedzieć się na ten temat w licznych dyskusjach lub czasopismach. Niestety, nasze środowisko jako nieobjęte głównym nurtem deregulacji, było pozbawione możliwości wyrażenia swojego zdania i przedstawienia merytorycznych argumentów.

Krzysztof Bratkowski, prezydent PFSRM

LIST OTWARTY PRZEDSTAWICIELI ŚRODOWISKA AKADEMICKIEGO Z ZAKRESU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI – RZECZOSNAWSTWA MAJĄTKOWEGO I WYCENY NIERUCHOMOŚCI Z 20 LUTEGO 2013 R.

Przedstawiamy poniżej uwagi dotyczące deregulacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego w kształcie rozważanym przez sejmową Komisję Nadzwyczajną, które określamy jako niezwykle groźne dla gospodarki.

Według wnioskodawców, rzeczoznawca majątkowym będzie mógł zostać każdy, kto ukończy studia licencyjne „na kierunku w obszarze nauk społecznych obejmującym umiejętności dotyczące wyceny nieruchomości”. Obecnie prawo wykonywania zawodu uzyskuje się po ukończeniu (specjalistycznych) studiów magisterskich związanych z gospodarką nieruchomościami lub studiów podyplomowych, odbyciu rocznej praktyki i zdaniu egzaminu przez Państwową Komisją Kwalifikacyjną.

Propozycja zmniejszenia wymogów i uproszczenie procedury zdobycia uprawnień rzeczoznawcy majątkowego budzi nasze obawy i sprzeciw, który uzasadnimy poniżej. Jako profesorowie polskich wyższych uczelni reprezentujący nauki

ekonomiczne, prawnicze i techniczne, a więc dziedziny, o które oparta jest wiedza teoretyczna i podstawy zastosowań praktycznych umożliwiających określanie wartości nieruchomości, stwierdzamy, że działalność w zakresie wyceny nieruchomości wymaga specjalistycznej wiedzy i doświadczenia, których nie sposób uzyskać wyłącznie w trybie nawet najlepszych studiów z zakresu nauk społecznych.

Należy mieć świadomość, że określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości stanowi podstawę oceny i gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, a także majątku osób prawnych i fizycznych, którego wartość może być wykorzystana m.in. przy uruchamianiu ukrytego w nim kapitału w postaci kredytów hipotecznych i funduszy inwestycyjnych.

Naszą misją, jako nauczycieli akademickich, jest nie tylko przekazywanie odpowiedniej wiedzy studentom, ale także,



w dużym stopniu, obserwowanie potencjalnego obszaru ich działania i stwarzanie warunków wykorzystywania zdobytej wiedzy dla dobra ich samych oraz całego społeczeństwa.

Warto podkreślić, że dotychczas obowiązujący system kształcenia i weryfikacji uzyskanej wiedzy w powiązaniu z dobrze funkcjonującym polskim systemem bankowym i zasadami jego nadzoru, pozwoliły Polsce korzystnie wypaść w walce z kryzysem gospodarczym.

W odpowiedzi na naciski ze strony polskich banków oraz pod wpływem wsparcia udzielonego przez rząd, PFSRM opracowała standard „Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności”, który reguluje wyceny wykonywane na potrzeby zabezpieczenia kredytów.

Rzeczoznawcy majątkowi stają się coraz częściej zleceniobiorcami szerszej oferty usług wspomagających efektywniejsze gospodarowanie przestrzenią i nieruchomościami oraz uczestniczą w procesach doradztwa na rynku kapitałowym. Zatem także system edukacji winien obejmować takie treści programowe aby rzeczoznawcy majątkowi, którzy występują jako osoby wspomagające proces podejmowania decyzji związanych z zagospodarowaniem obszarów, byli właściwie do tego przygotowani. Wielowątkowe i coraz ściślejsze powiązania rynku kapitałowego i rynku nieruchomości, zmiany regulacji prawnych i rozwój technologii wymagają szerokiej wiedzy do właściwej interpretacji tych powiązań.

Wszystkie znaczące instytucje międzynarodowe określające standardy, takie jak TEGoVa czy RICS rozważają potrzebę uwzględniania w wycenach szczegółowej analizy ryzyka. Taka sytuacja powinna znacząco wpłynąć na przyszłe programy kształcenia i szkolenia rzeczoznawców majątkowych.

W związku z tym, przedstawiona na wstępie niniejszego pisma propozycja dotycząca deregulacji wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego budzi nasz zdecydowany sprzeciw, gdyż jest ona niezgodna z dotychczasowym stanowiskiem nie tylko polskiej doktryny i praktyki działania na rynku nieruchomości, narusza także stanowisko, jakie jest powszechnie zajmowane we wszystkich rozwiniętych krajach, w których zawód ten jest ustanowiony i uregulowany.

Z uzasadnień projektu deregulacji wynika, że jednym z głównych powodów wprowadzanych zmian są trudności na rynku pracy. Podstawowy błąd koncepcji, której realizację stanowi projekt ustawy leży w tym, że studia w dziedzinie wyceny nieruchomości od wielu lat zostały nastawione na zdobywanie wiadomości teoretycznych, co jest ogromnie ważne, ale niewystarczające, bo zawodu tego nie da się prawidłowo wykonywać bez praktyki zawodowej, którą trzeba uzyskać po odbyciu studiów. Stąd też nie ulega wątpliwości, że nie da się go prawidłowo, to znaczy bez czynienia szkody osobom korzystającym z usług takich fachowców, wykonywać bezpośrednio po studiach.

Nie widzimy żadnego uzasadnienia dla zastępowania wy-
mogów odnoszących się do wykształcenia i praktyki zawodowej czymś tak niematerialnym i niewykrywalnym jak „długa

ręka rynku”, którym to pojęciem, nie mającym żadnego de-
sygnatu w praktyce, posługuj(e)ą się autorzy uzasadniają-
c proponowane poprawki.

A przecież zważyć należy, że:

1. (wszystkie) nieruchomości mają bardzo wysoką wartość majątkową,
2. są one dobrem cechującym się rzadkością, zatem ich liczba, lub areał, gdy chodzi o grunty, jest znacznie ograniczona i niepomnażalna,
3. nieruchomości umożliwiają zaspokojenie różnorodnych potrzeb, np. osobistych (zamieszkanie, relaks) oraz są bazą wykonywania działalności gospodarczej, lub służą zaspokajaniu ważkich potrzeb społecznych (wykształcenie, kult religijny, uczestnictwo w kulturze),
4. wiedza o nieruchomościach jest bardzo rozległa, wymagająca stałego doskonalenia wobec zmieniających się przepisów prawa odnoszących się do nieruchomości i obrotu nimi, a także w wyniku zmian zachodzących na rynku nieruchomości.

Szczególnie wysokie wymagania odnośnie do osób wykonujących zawód rzeczoznawcy majątkowego uzasadnia także stanowisko Trybunału Konstytucyjnego zawarte w wyroku z 2 grudnia 2002 r. s. 21/01, otk 2002, nr 7, poz. 89, z którego wynika, że zawodowi „rzeczoznawca majątkowy” przysługuje status prawny, który TK uważa za równy statusowi osoby zaufania publicznego oraz że w interesie publicznym leży, aby rzeczoznawcy majątkowi wykonujący czynności w zakresie określania wartości nieruchomości legitymowali się umiejętnościami koniecznymi do ich prawidłowego wykonywania.

Także ubezpieczenie zawodowe rzeczoznawców majątkowych nie będzie mogło nastąpić, jeśli byłby to zawód nielicencjonowany, tzn. nie stwarzający możliwości utraty uprawnień. Jeżeli nastąpi deregulacja tego zawodu, to żadna instytucja ubezpieczeniowa nie ubezpieczy rzeczoznawców majątkowych, bo nie będzie w stanie określić ryzyka ubezpieczenia, od którego zależy wysokość składki ubezpieczeniowej. Skoro chce się zlikwidować licencjonowanie tego zawodu, to także zlikwidowana zostanie możliwość oceny wadliwego postępowania rzeczoznawcy majątkowego na drodze odpowiedzialności zawodowej, mającej charakter administracyjny, w której postępowanie wyjaśniające toczy się przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej. Rodzi się także pytanie – jak zamierza się podjąć problemowi egzekucji wyroków zasądzających odszkodowanie od osób nie posiadających odpowiedniego wykształcenia akademickiego i zawodowego, a którymi będą niewątpliwie osoby dopuszczone na przytoczonych na wstępie zasadach proponowanych przez sejmową komisję nadzwyczajną do zawodu rzeczoznawcy majątkowego?

Jeszcze do niedawna praca rzeczoznawców majątkowych była w dużej mierze niezależna od prawodawstwa unijnego, lecz na skutek kryzysu globalnego sytuacja ta uległa zmianie, ponieważ jakość wyceny nieruchomości podlega coraz



bacniejszej obserwacji oraz spotyka się z coraz większym zainteresowaniem wielu podmiotów. Podczas europejskiej konferencji rzeczoznawców majątkowych, która odbyła się pod koniec 2012 roku w Rzymie, przedstawiciele 37 stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych z 20 państw europejskich oraz z USA (Appraisal Institute) dyskutowali o kryzysie finansowym na kontynencie oraz o reakcji na wyzwania, którym na niepewnym i poszarpanym przez kryzys rynku, powinien sprostać zawód rzeczoznawcy majątkowego.

Nie można też nie zauważyć, że wprowadzenie tej ustawy spowoduje na rynku taką sytuację, że polscy rzeczoznawcy majątkowi nie będą w ogóle wykorzystywani (jako nie posiadający należytej wiedzy) w sprawach, w których chodzi o nieruchomości o wielkiej wartości, mających poważne znaczenie dla gospodarki, albo na rzecz podmiotów gospodarczych krajowych i zagranicznych. Czy celem tej regulacji jest preferowanie na rynku usług rzeczoznawców majątkowych jedynie (jednostek) podmiotów zza granicy? Czy celem tym jest wy-

eliminowanie polskich dobrych fachowców na rzecz ich zagranicznych kolegów?

Polscy rzeczoznawca majątkowy musi podwyższać, a nie ograniczać swoje wykształcenie, musi zapoznać się z rynkiem globalnym/transgranicznym, który ma rosnący wpływ na rynek nieruchomości w Polsce.

Apelujemy o uwzględnienie naszych uwag i pozostawienie bez zmian dotychczasowych ram edukacyjnych, zasad zdobywania praktyki i weryfikacji kompetencji rzeczoznawców majątkowych.

Podpisali:

prof. Ryszard Cymerman, UWM w Olsztynie; prof. Magdalena Habdas, UŚ w Katowicach; prof. Józef Hozer, US w Szczecinie; prof. Stanisława Kalus, UŚ w Katowicach; prof. Ewa Kucharska-Stasiak, UŁ w Łodzi; prof. Zofia Więckowicz, UP we Wrocławiu; prof. Sabina Żróbek, UWM w Olsztynie; prof. Andrzej Hopfer, WSGN w Warszawie.

WYSTĄPIENIE W KLUBIE PSL

Henryk Jędrzejewski

Poniżej publikujemy treść wystąpienia z 27 lutego, wygłoszonego podczas debaty zorganizowanej przez Klub Parlamentarny PSL w związku z licznymi zastrzeżeniami zgłaszanymi do projektu ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, zwanej potocznie ustawą deregulacyjną.

Rozpocznę od podziękowania Paniom i Panom posłom z Klubu Parlamentarnego Polskiego Stronnictwa Ludowego, które składam na ręce pana posła Jana Burego, przewodniczącego Klubu. Dziękuję za zorganizowanie spotkania i chęć **wysłuchania** głosu środowisk zawodowych w sprawie ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, zwanej potocznie ustawą deregulacyjną. **Wysłuchania**, w co głęboko wierzę, z **przychylnością** do uznania słusznych argumentów zgłaszanych przez organizacje zawodowe w interesie Państwa Polskiego i w interesie ogólnospołecznym Jego obywateli.

Niestety, co muszę stwierdzić z przykrością, w dotychczasowym procesie legislacyjnym ustawy zarówno na etapie legislacji resortowej jak i w czasie prac Komisji Nadzwyczajnej tej **przychylności** całkowicie zabrakło. Resort sprawiedliwości oraz przewodniczący Komisji Nadzwyczajnej oddzielili się od środowisk zawodowych ścianą dźwiękoszczelną, o którą odbijały się nawet najbardziej racjonalne argumenty we-

dług zasady „**nie bo nie**”. Posiadam duże doświadczenie legislacyjne ale z takim procedowaniem, sprzecznym z zasadami demokracji jeszcze się nie spotkałem.

W dodatku cały proces legislacyjny jest prowadzony w sposób, proszę wybaczyć mocne określenie podyktowane ogromnym rozgoryczeniem, który muszę nazwać **przewrotnym**.

Już samo uzasadnienie ustawy na tą nazwę zasługuje. Zgodnie z tym uzasadnieniem ustawa ma się przyczynić do znacznego obniżenia bezrobocia, a może nawet jego likwidacji.

Jest to argument na tyle chwytny społecznie co nieprawdziwy. Nie chodzi przecież o to, żeby formalnie powstało setki nowych firm, ale żeby firmy miały co robić. Potrzebne jest przede wszystkim ożywienie gospodarcze i zwiększenie popytu na usługi specjalistyczne a nie deregulacja dokonana w zaprezentowanym stylu.

Już obecnie firmy nie mają co robić, a **dumpingowe** ceny za usługi spadły do poziomu, który może być rekompen-



sowany dla ich wykonawców tylko obniżaniem jakości. Aż strach pomyśleć co będzie po deregulacji! Statystyka w zakresie otwierania nowych firm będzie oczywiście budująca, ale równocześnie statystyka w zakresie ich szybkiego zamykania, z uwagi na brak pracy, będzie **druzgocząca**.

A na jaką nazwę zasługuje zastosowany proces legislacyjny?

Formalnie można by wykazać pełną demokrację w tym zakresie.

Projekt ustawy został przekazany do zaopiniowania także organizacjom zawodowym, zorganizowano w Sejmie tak zwane wysłuchanie społeczne, na posiedzenia Komisji Nadzwyczajnej są zapraszani przedstawiciele organizacji zawodowych.

Zachodzi tylko pytanie – po co?

Odpowiedź jest prosta.

Jako widownia siedząca po drugiej stronie kurtyny oddzielona od aktorów decydujących o kształcie ustawy tą ścianą dźwiękoszczelną, o której już wspomniałem.

Jak można inaczej to określić, skoro nie uwzględnia się **żadnych**, nawet najbardziej racjonalnych argumentów wysuwanych z troską o interes państwa i szeroko rozumiany interes społeczny?

Argumentów, które wskazują na niszczenie sprawdzonego w praktyce porządku prawnego i demontażu istniejących struktur organizacyjnych Państwa.

Marzę po nocach, żeby to szaleństwo dało się jeszcze zatrzymać, już nie poprzez utracenie w całości ustawy deregulacyjnej, bo o ile znam życie, to jest to raczej niemożliwe, ale chociaż poprzez usunięcie z niej zapisów szkodliwych lub absurdalnych.

Reprezentuję zawody nieruchomościowe: rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, regulowane przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Deregulacja tych zawodów jest zawarta w **art. 9 ustawy deregulacyjnej**.

Zmiany dotyczące zawodu rzeczoznawstwo majątkowe prowadzą do znacznego obniżenia wymogów kwalifikacyjnych stawianych kandydatom ubiegającym się o nadanie uprawnień do wykonywania tego zawodu.

Ich genezą jest przedkładanie przez projektodawców w/w zmian, interesu pojedynczych osób, którym jak widać z wyznawanej ideologii wszystko się należy bez żadnego wy-

siłku, tylko z tego powodu że się urodziły i żyją, przedkładanie nad interesem ogólnospołecznym i interesem Państwa. Ponadto niektóre zmiany są wadliwie zrehabilitowane co doprowadzi do wewnętrznych sprzeczności w ustawie i uniemożliwi ich wdrożenie w praktyce.

Biorąc pod uwagę charakter zawodu rzeczoznawstwo majątkowe, obniżanie wymogów kwalifikacyjnych stawianych osobom wykonującym ten zawód jest szkodliwe dla funkcjonowania Państwa i ochrony interesów jego obywateli, w tym dla prawidłowej gospodarki mieniem publicznym. Słuszność tego stwierdzenia uzasadniają cele dla których dokonuje się wycen nieruchomości.

Cała sfera działań związanych z odszkodowaniami za utratę mienia spowodowanego nacjonalizacją, wywłaszczeniami, przymusowymi zajęciami i zwrotami nieruchomości, jest oparta na wycenach nieruchomości dokonywanych przez rzeczoznawców majątkowych.

Musi ona bowiem uwzględniać konstytucyjną zasadę „słusznego odszkodowania” i godzić tą zasadę z potrzebą prawidłowego gospodarowania publicznymi środkami finansowymi przeznaczanymi na wypłatę odszkodowań.

To samo dotyczy rekompensat za skutki spowodowane wydaniem (uchwalaniem) przez organy administracji publicznej dokumentów planistycznych takich jak miejscowe plany zagospodarowania prze-

strzennego lub decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wskazane wyżej odszkodowania i rekompensaty powinny odpowiadać wartości „rzeczywistej straty” czyli uszczerbku w majątku i być oparte na wartościach nieruchomości określanych przez rzeczoznawców majątkowych.

Inną niezwykle ważną sferą działań rzeczoznawców majątkowych jest gospodarowanie nieruchomościami państwowymi i samorządowymi. Dotyczy to obrotu mieniem publicznym oraz procesów prywatyzacyjnych i rewindykacyjnych. Podstawą tych działań są wartości nieruchomości uwzględniające relacje rynkowe, które określają rzeczoznawcy majątkowi. Ogromna wartość tego mienia powoduje, że powierzenie spraw związanych z określeniem tej wartości osobom o wysokich kwalifikacjach wydaje się rzeczą oczywistą.

Jeszcze inną sferą są świadczenia publiczne, polityka kredytowa i ubezpieczeniowa, związane z nieruchomościami.



Henryk Jędrzejewski
fot. A. Oleszczuk



W gospodarce rynkowej powiązanie tych spraw z wartościami nieruchomości określanymi przez wysokiej klasy specjalistów – rzeczoznawców majątkowych nie powinno budzić wątpliwości.

Wątpliwości nie miał Trybunał Konstytucyjny, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 2 grudnia 2002 r., sygn. akt. SK 20/01 zawarł swoją ocenę zawodu rzeczoznawstwo majątkowe. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, którego status publiczny wręcz nakazuje z tym zdaniem się liczyć i go akceptować, zawód rzeczoznawstwo majątkowe jest zawodem o charakterze zaufania publicznego, a rzeczoznawcy swoimi usługami służą szerszemu interesowi społecznemu.

Trybunał Konstytucyjny doszedł do przekonania, że przewidziane w ustawie o gospodarce nieruchomościami warunki nabycia uprawnień zawodowych, ograniczają prawo dostępu do zawodu rzeczoznawcy majątkowego w sposób mieszczący się w granicach określonych w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Ustanowione przez ustawodawcę warunki mają na celu zapewnienie takiego poziomu świadczonych usług jaki jest wymagany od osób zaufania publicznego. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego przyjęta w ustawie o gospodarce nieruchomościami regulacja jest proporcjonalna do celu, jakim jest zagwarantowanie odpowiedniej jakości wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego i ochrony interesu podmiotów korzystających z usług świadczonych w ramach tego zawodu. Po co więc to zmieniać?

Zmiany dotyczące zawodu rzeczoznawstwo majątkowe nie były w ogóle zamieszczone w projekcie rządowym, zostały zgłoszone dopiero na posiedzeniu Komisji Nadzwyczajnej. Nie zostały więc poddane ocenie merytorycznej nawet w sposób formalny, tylko pośpiesznie przegłosowane bez możliwości zajęcia stanowiska, uzasadnionego przygotowaniem fachowym, przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Jest to także naruszenie zasad legislacyjnych.

Zmiany dotyczące zawodów pośrednictwo w obrocie nieruchomościami i zarządzanie nieruchomościami mają na celu, jak zapisano w uzasadnieniu ustawy deregulacyjnej, „otwarcie” tych zawodów dla szerokiego grona osób. Jednak ten cel ma zostać zrealizowany w sposób doprowadzający sprawę do absurdu. Zniesiono bowiem **jakikolwiek** wymogi kwalifikacyjne dla kandydatów do tych zawodów.

Właściwy minister będzie zmuszony wpisywać do centralnych rejestrów pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości **każdego**, kto zażąda takiego wpisu. Z dniem wpisu do rejestru kandydat uzyskuje prawo do wykonywania zawodu. Wpis do rejestru jest pewnego rodzaju gwarancją dawaną przez naczelny organ administracji rządowej, potwierdzającą przygotowanie kandydata do wykonywania zawodu.

Przygotowanie to wymaga znajomości istoty i cech nieruchomości w obszarach prawnym, ekonomicznym i technicznym, praw do nieruchomości, ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości wynikających z planowania przestrzenne-

go, funkcjonowania instytucji ksiąg wieczystych, notariatu i katastru nieruchomości. Wymaga znajomości podstawowych regulacji prawnych zawartych w Kodeksie cywilnym, Kodeksie postępowania administracyjnego, regulacji prawnych dotyczących funkcjonowania organów administracji publicznej, podstawowych procedur dotyczących gospodarki nieruchomościami i procedur podatkowych. Wymaga także znajomości podstawowych zasad ekonomii i rachunkowości.

Czy można na poważnie gwarantować takie przygotowanie do wykonywania przedmiotowych zawodów bez stawiania kandydatom **jakikolwiek** wymogów kwalifikacyjnych i sprawdzenia ich spełnienia?

Pośrednikom w obrocie nieruchomościami i zarządcom nieruchomości powierzany jest majątek o wartości od kilkuset tysięcy nawet do kilkudziesięciu milionów złotych, z zaufaniem do ich przygotowania zawodowego dla prawidłowego przeprowadzania transakcji na nieruchomościach (pośrednicy w obrocie nieruchomościami) albo dla utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym i uzasadnionego inwestowania w nieruchomości (zarządcy nieruchomości). Z tych powodów nie powinno budzić wątpliwości, że w interesie społecznym leży odpowiedni poziom kwalifikacji osób wykonujących te zawody.

Zatem pomimo deregulacji, rozsądnie ustalone wymogi kwalifikacyjne powinny pozostać nadal w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących funkcjonowania tych zawodów.

Sprawy te rozumie bardzo dobrze pan poseł Józef Racki z Klubu Parlamentarnego PSL, jeden z wiceprzewodniczących Komisji Nadzwyczajnej. Jest otwarty na argumenty zgłaszane przez środowiska zawodowe, a Jego znakomite przygotowanie zawodowe w zakresie geodezji i gospodarki nieruchomościami pozwala Mu na prawidłową ocenę tych argumentów i uwag zgłaszanych do ustawy deregulacyjnej. Dla swoich słusznych działań potrzebuje jednak wsparcia, gdyż w Komisji Nadzwyczajnej Jego głos, pomimo że jest głosem fachowca, pozostaje w mniejszości. Zgłoszone przez pana posła wnioski nie zostały przez Komisję przyjęte.

Środowisko specjalistów do spraw nieruchomości popiera działania pana posła. Niestety nasz głos również odbija się od ściany zbudowanej wokół ustawy deregulacyjnej.

Pozostaje nam żyć z nadzieją, że rozsądek przeważy wśród decydentów i ściana ta przynajmniej częściowo się skruszy.

Oby dzisiejsze spotkanie przyczyniło się do tego.

Dziękuję za uwagę.

Henryk Jędrzejewski, zwany „ojcem zawodu”, współautor ustawy o gospodarce nieruchomościami, były wieloletni dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w obecnym MTBiGM.



HIERARCHIA UWARUNKOWAŃ PRAWNYCH I METODOLOGICZNYCH W PROCESIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Mieczysław Prystupa

1. Wstęp

Rzeczoznawcy majątkowi muszą zdawać sobie sprawę z hierarchii uwarunkowań prawnych i metodologicznych w procesie wyceny nieruchomości. Dotyczy to zwłaszcza wyboru rodzaju wartości, który należy oszacować. Uczestnicząc w pracach Państwowej Komisji Egzaminacyjnej, czy w procesie opiniowania operatów szacunkowych, wiele razy spotykam przypadki operatów, gdy np. dla celu aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, jako rodzaj wartości szacowana jest wartość dla optymalnego sposobu użytkowania. A przecież ustawa o gospodarce nieruchomościami wyraźnie reguluje sposób użytkowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. W umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wyraźnie określony jest cel, na który jest grunt oddany, a więc jego przeznaczenie i późniejszy sposób użytkowania. Ponadto, jak wynika z artykułu art. 30. Ustawy cyt.: *Postanowienia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste dotyczące sposobu korzystania z tej nieruchomości podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej*. Oprócz tego przykładu jest także wiele innych, w których błędnie określa się rodzaj szacowanej wartości. Nieporozumienia biorą się – jak sądzę – z niezajomości hierarchii uwarunkowań prawnych i metodologicznych przy określaniu wartości. Właściwe rozumienie uwarunkowań powinno zawierać także znajomość roli standardów zawodowych w procesie szacowania nieruchomości.

2. Rola przepisów prawnych i standardów zawodowych w procesie wyceny

Jest rzeczą oczywistą, że hierarchia uwarunkowań prawnych i metodologicznych w zakresie stosowania definicji wartości oraz związanych z tą definicją sposobów wyceny jest następująca:

- norma prawna szczególna (*Lex specialis*), jeśli cel wyceny jest prawnie opisany,
- norma prawna powszechna (*Lex generalis*), jeśli cel wyceny nie jest prawnie opisany,
- standardy zawodowe,
- opracowania specjalistyczne środowiskowe (noty interpretacyjne)
- literatura.

Zasada i zależność normy powszechnej i normy szczególnej nazywana jest w języku łacińskim jako: *Lex specialis derogat legi generali* – co wykląda się, że prawo szczególne uchyla prawo powszechne. Oznacza to także, że norma szczególna, jeśli jest ustanowiona dla konkretnej sytuacji, powinna mieć pierwszeństwo w stosowaniu, a nie norma generalna. Można też powiedzieć, że prawo powszechne reguluje sytuacje typowe. Tak więc – jeśli przyjdzie nam wyceniać nieruchomość lub inny rodzaj mienia dla celu, który jest opisany w prawie, należy kierować się definicją wartości i zasadami z niej wynikającymi w procesie wyceny. W większości przypadków zasada ta dotyczy definicji wartości rynkowej. Polscy rzeczoznawcy powinni zatem znać i stosować definicję wartości rynkowej zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. W cytowanej ustawie znajduje się także obowiązująca definicja wartości rynkowej: *Art. 151.1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:*

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

Z ustawy o gospodarce nieruchomościami z jej rozdziału IV, dotyczącego wyceny nieruchomości wynika, że z pewnymi wyjątkami, sposoby wyceny – w tym definicję wartości rynkowej – stosuje się do wszystkich celów wyceny i wszystkich nieruchomości.

Art. 149. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

Powstaje pytanie, jak powyższy zapis interpretować i czy dotyczy on naprawdę wszystkich celów wyceny. Niewątpliwie dotyczy wszystkich celów wyceny opisanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Do tych celów należą w szczególności:

- sprzedaż nieruchomości należących do Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego,
- wywłaszczenie i zwrot wywłaszczanych nieruchomości,



- oddawanie gruntów w użytkowanie wieczyste i aktualizacja opłat z tego tytułu,
- opłaty adiacenckie.

Należy także przypomnieć, że w ustawie o gospodarce nieruchomościami zawarte są dwa rodzaje nieruchomości rynkowej tj. wartość rynkowa dla aktualnego oraz dla alternatywnego sposobu użytkowania. Definicja wartości rynkowej z ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązuje również wtedy, gdy inne przepisy prawne powołują się na tę definicję. Na poparcie tej tezy przykładowo można przytoczyć pewne zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹. Z artykułu 37 punkt 1 wynika konieczność określania wartości nieruchomości z tytułu zmiany planu, zaś w punkcie 11 tego artykułu przywołane są przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Istnieje jednak wiele przepisów w polskim prawie, które nieco inaczej definiują wartość rynkową nieruchomości. Dotyczy to w szczególności prawa podatkowego, rachunkowości oraz regulacji dotyczących wymiaru sprawiedliwości. Dla potrzeb zobrazowania tego zagadnienia przytoczę trzy przykładowe definicje.

Ustawa z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych² zawiera definicję wartości rynkowej dla potrzeb wskazania przychodu (będącego przedmiotem opodatkowania) ze sprzedaży np. nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego.

Art. 14. 1. *Przychodem z odpłatnego zbycia rzeczy lub praw majątkowych, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej.*

2. *Wartość rynkową, o której mowa w ust. 1, rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia.*

Ustawa z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług³ przewiduje w pewnych okolicznościach wycenę mienia, w tym zwłaszcza nieruchomości, jeśli nie można określić jej ceny. W przypadku nieruchomości – jeśli jej zbycie następuje w ramach działalności gospodarczej należy naliczyć VAT oraz jeśli zakup nieruchomości następuje w celu jej dalszej odsprzedaży i zarobku, to też taką transakcję należy obciążyć podatkiem VAT. W Art. 2., który jest słowniczkiem pojęć tej ustawy w punkcie 27b) czytamy:

27b) *wartości rynkowej – rozumie się przez to całkowitą kwotę, jaką, w celu uzyskania w danym momencie danych towarów lub usług, nabywca lub usługobiorca na takim samym etapie sprzedaży jak ten, na którym dokonywana jest dostawa towarów lub świadczenie usług, musiałby, w warunkach uczciwej konkurencji, zapłacić niezależnemu dostawcy lub usługodawcy na terytorium kraju; w przypadku gdy nie moż-*

na ustalić porównywalnej dostawy towarów lub świadczenia usług, przez wartość rynkową rozumie się: a) w odniesieniu do towarów – kwotę nie mniejszą niż cena nabycia towarów lub towarów podobnych, a w przypadku braku ceny nabycia, koszt wytworzenia, określone w momencie dostawy, b) w odniesieniu do usług – kwotę nie mniejszą niż całkowity koszt poniesiony przez podatnika na wykonanie tych usług.

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9.03.1968 r. w sprawie czynności komorników⁴ (Dz. U. Nr 10, poz. 52, z późn. zm.) zawiera definicję (nienazwanej w tym przypadku) wartości rynkowej, stanowiącej podstawę oszacowania nieruchomości sprzedawanej w trybie egzekucji komorniczej (zlicytowanie niewypłacalnego dłużnika).

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

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

§ 137. 1. *Jeżeli obciążające nieruchomość lub związane z własnością nieruchomości prawa nie są określone sumą pieniężną, wartość ich ustala się z uwzględnieniem wszelkich okoliczności.*

2. *Wartość praw, których przedmiotem są świadczenia powtarzające się, ustala się w sposób przewidziany w przepisach o podatku od nabycia praw majątkowych.*

Powstaje więc pytanie jak je traktować i jak wykorzystywać w procesie wyceny. Należy – jak sądzę – definicję wartości rynkowej zawartą w ustawie o gospodarce nieruchomościami uznać za normę generalną (powszechną), zaś definicje zawarte w innych ustawach i przepisach za normy szczególne (specjalne). Definicje wartości rynkowej, które przytoczono powinny mieć zastosowanie w przypadku oczywiście takich celów, dla których te definicje są przeznaczone. Zasadę tę potwierdza także orzecznictwo sądów. Przypadek zakwestionowania wartości rynkowej oszacowanej niezgodnie z definicją dla opisanego prawnie przypadku został m. in. opisany w „Gazecie Prawnej” Nr 98 z 2000 roku na podstawie orzeczenia NSA Sygn. Akt III SA207/00. Otóż biegły określił wartość rynkową dla potrzeb naliczenia podatku dochodowego jako średnią arytmetyczną wyników z podejścia porównawczego i dochodowego. Sąd uznał, że takie postępowanie jest niezgodne z definicją wartości rynkowej zamieszczonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych, która brzmiała: *Wartość rynkową, o której mowa w ust. 1, rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia.* W związku z tym sąd uchylił tę decyzję dotyczącą wysokości podatku na podstawie wartości rynkowej określonej



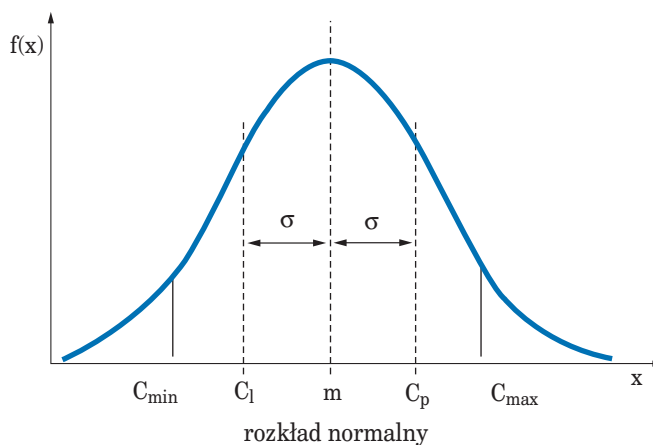
niezgodnie z definicją tej wartości. Postanowienie sądu zapadło mimo tego, że wysokość podatku na podstawie wyceny zaakceptowała Izba Skarbowa. Sąd w swoim orzeczeniu jakby potwierdził wcześniej omawianą zasadę *Lex specialis derogat legi generali*, z której wynika, że norma szczególna uchyla możliwość zastosowania normy powszechnej.

Pojęcie standardów zawodowych wymienione jest w Art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami w punkcie 6. cyt.: 6. *Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.*

Ten punkt oznacza, że opracowanie ustalone przez organizację zawodową staje się standardem dopiero wówczas, jeśli jest uzgodnione z właściwym ministrem, a jego treść zamieszczona jest w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Inne opracowania, które jeśli nawet są nazywane standardami, to nie są standardami w rozumieniu obowiązującej Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Do tej grupy opracowań należą nie uzgodnione standardy opracowane i uchwalone przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Europejskie Standardy Wyceny, Międzynarodowe Standardy Wyceny. Obecnie tylko jeden standard pt. „Wycena nieruchomości dla zabezpieczenia wiarygodności” jest standardem w rozumieniu ustawy, gdyż został uzgodniony z Ministrem Infrastruktury i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym⁵. Jest rzeczą oczywistą, że standardy muszą być zgodne z prawem i jest rzeczą niedopuszczalną by standard niezgodny z prawem mógł być uzgodniony z właściwym Ministrem.

Od kilkunastu lat lansowana jest interpretacja wartości rynkowej jako równoznacznej z wartością dla optymalnego sposobu użytkowania. Według podręcznika amerykańskiego *Fundamentals of Real Estate Appraisal*⁶ – pojęcie wartości rynkowej jako ceny najwyższej wprowadzono w Kalifornii w latach siedemdziesiątych. Jednak już w roku 1986 Federal Loan Mortgage Corporation i Federal National Mortgage Association, wprowadziły do standardów amerykańskich uzgodnioną definicję mówiącą, że wartość rynkowa jest ceną najbardziej prawdopodobną⁷. Pojęcie ceny najbardziej prawdopodobnej jest łatwo przedstawić i uzasadnić korzystając z rys. nr 1. Rysunek ten można interpretować w ten sposób, że gdybyśmy mogli w tym samym czasie sprzedać wiele razy tę samą lub bardzo podobną nieruchomość – to najwięcej cen otrzymalibyśmy w przedziale od C_1 do C_p . W szczególnych przypadkach nieruchomość mogłaby być sprzedana po cenie minimalnej C_{min} lub cenie maksymalnej C_{max} . Cena maksymalna byłaby więc wyjątkiem od reguły, a nie samą regułą.

Rys. nr 1. Prezentacja graficzna wartości rynkowej jako najbardziej prawdopodobnej ceny



Porzuconą w roku 1986 koncepcję utożsamiania wartości rynkowej z wartością o optymalnym sposobie użytkowania, zaczęto lansować poprzez inne edycje standardów, w tym w tzw. Międzynarodowych Standardach Wyceny (MSW). Definicja wartości rynkowej według Międzynarodowych Standardów Wyceny⁸ z roku 2011 jest następująca: *szacowana kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik mienia, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozważaniem i postępują rozsądnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.*

Definicja powyższa jest pod względem treści zbliżona do definicji zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Jednak interpretacja tej definicji, zawarta m.in. w punkcie 33, zawiera wymogi odzwierciedlenia optymalnego sposobu wykorzystania aktywów w tym również nieruchomości: 33. *Wartość składnika aktywów odzwierciedla jego optymalny sposób wykorzystania. Sposób ten oznacza takie wykorzystanie składnika aktywów, które maksymalizuje jego efektywność oraz jest fizycznie możliwe, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne. Sposób optymalnego wykorzystania można określić dla kontynuacji aktualnego sposobu wykorzystania składnika aktywów lub alternatywnego wykorzystania. Zależy on od sposobu wykorzystania, który uczestnik rynku ma na myśli, wskazując cenę, która byłaby skłonny zapłacić.*

Można by zapytać, czy zawsze wiadomo co uczestnik rynku ma na myśli i czy nie jest tak, że to uczestnik oczekuje od rzeczoznawcy propozycji przyszłej ceny, a nie sam wskazuje wysokość takiej ceny. Z tego ostatniego zdania zawartego w punkcie 33 wynika także, że dla różnych nabywców mogą być różne, najlepsze dla nich, sposoby wykorzystania nieruchomości. W ostatniej edycji MSW zrezygnowano wprost ze stwierdzenia zawartego we wcześniejszych wydaniach standardów, że optymalny sposób wykorzystania oznacza najwyższą cenę możliwą do uzyskania na rynku. **Przyjęcie zasady, że wartość rynkowa jest najwyższą ceną moż-**



liwą do osiągnięcia na rynku, a wartość najbardziej prawdopodobna jest nierynkowa klóci się ze zdrowym rozsądkiem. Temu zagadnieniu poświęcono wiele artykułów w „Rzeczoznawcy Majątkowym”⁹.

Inną, działającą od lat, jest organizacja TEGoVA następczyni TEGOVOFY, skupiająca obecnie organizacje rzeczoznawców z Europy oraz Instytut Wyceny z USA. Europejskie Standardy Wyceny¹⁰ wydane w roku 2012. W punkcie 5 zawierają następującą następującą regulację:

ESW 1 Wartość rynkowa

Rzeczoznawcy powinni postugiwać się następującą definicją wartości rynkowej, o ile prawodawstwo nie stanowi inaczej:

„szacowana kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik aktywów zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozważaniem i postępują rozsądnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni czas eksponowania nieruchomości na rynku”.

W licznych komentarzach do powyższej definicji warto zwrócić uwagę na fakt, że w Europejskich Standardach Wyceny zrezygnowano z utożsamiania wartości rynkowej z wartością dla optymalnego sposobu użytkowania. Wrócono – co jest słuszne – do pojęcia wartości rynkowej jako ceny najbardziej prawdopodobnej. Wynika to z punktu 5.3.1, cyt.: „Szacowana kwota odnosi się do ceny wyrażonej w pieniądzu (zazwyczaj w walucie danego kraju), jaka winna być zapłacona w transakcji rynkowej pomiędzy niezależnymi stronami. **Wartość rynkowa jest najbardziej prawdopodobną ceną osiągalną, rozsądnie rzecz biorąc, na rynku w dniu wyceny zgodnie z definicją wartości rynkowej. Jest to najlepsza cena rozsądnie osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena rozsądnie osiągalna przez kupującego”.**

W punkcie 5.4.6 Standardy nawiązują do koncepcji wartości dla optymalnego sposobu użytkowania. Tak to zostało skomentowane: *Koncepcję optymalnego sposobu wykorzystania można napotkać w wielu krajach, przy czym niektórzy rzeczoznawcy w Europie mogą zostać poproszeni o wycenę nieruchomości przy założeniu jej optymalnego sposobu wykorzystania. W istocie jest to sposób wykorzystania, na które posiada ona pozwolenia w dniu wyceny, który oferuje jej najwyższą wartość opartą na o rozsądnych oczekiwaniach.* W punkcie 54.11. można znaleźć także dodatkowy komentarz wskazujący, że założenia dla wartości dla optymalnego sposobu użytkowania nie pokrywają się z definicją wartości rynkowej, cyt.: **„Jako że każdy punkt definicji optymalnego sposobu wykorzystania (z wyjątkiem wymogu okazania dowodów) nakłada pewne ograniczenia na definicję wartości rynkowej, założenia optymalnego sposobu wykorzystania nie muszą być takie same, jak dla wartości rynkowej, aczkolwiek uzyskana wartość może być wyższa niż ta dla istniejącego sposobu użytkowania”.**

Z przytoczonych fragmentów standardów europejskich wynika pierwszeństwo przepisów prawnych w zakresie stosowania definicji wartości rynkowej,

jak również utożsamianie wartości rynkowej z najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do osiągnięcia na rynku, a nie ceną najwyższą.

Oprócz definicji i interpretacji dotyczącej wartości rynkowej standardy TEGoV-y podają i interpretują inne wartości jako podstawy wyceny. W punkcie – ESW 2. Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny, wymienione są:

- *wartość godziwa*
- *wartość szczególna*
- *wartość inwestycyjna*
- *wartość bankowo-hipoteczna*
- *wartość ubezpieczeniowa*
- *zamortyzowany koszt odtworzenia*

Analizując przytoczone rodzaje wartości można stwierdzić, że ich zbiór nie odpowiada wymogom poprawnej klasyfikacji. Zastosowano tutaj różne kryteria podziału wartości na rodzaje. Niektóre rodzaje wartości wyróżniono na podstawie celu wyceny jak np. wartość inwestycyjna, bankowo hipoteczna, ubezpieczeniowa. Ponadto zbiór zawierający wartości nierynkowe ulega wciąż zmianom w tych standardach. W poprzednich wyróżniono także takie wartości jak: wartość synergiczna, wartość dla alternatywnego wykorzystania oraz wartość dla wymuszonej sprzedaży. Wydaje się, że definicja prawna wartości rynkowej powinna być na tyle ogólna by mogła obejmować wszystkie przypadki wyceny, których celem jest określenie przewidywanej ceny.

3. Wnioski dotyczące klasyfikacji i definicji wartości

Z analizy historii definiowania wartości rynkowej w przepisach prawnych oraz standardach, zarówno europejskich jak również polskich wynika, że powinno się przyjąć dwie podstawowe kategorie wartości: wartość rynkową i wartość odtworzeniową. Byłby to powrót do koncepcji zawartej w standardach Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVOFA) z roku 1988 pt. „Wytyczne dotyczące wyceny środków trwałych”¹¹.

W punkcie W1 Wytyczna Podstawa Wyceny – grunt i budynki stwierdzono, że: *„Istnieją dwie uznane podstawy wyceny gruntów i budynków, a mianowicie: wartość rynkowa i koszt odtworzenia”.* TEGOVOfA, w cytowanych wytycznych, podała uzgodnioną definicję wartości rynkowej i kosztu odtworzenia. W wytycznej dotyczącej wartości (w punkcie 10 a), jeszcze raz zawarte jest zalecenie by nie wprowadzać **żadnej innej podstawy wyceny poza wartość rynkową i kosztem odtworzenia.** Podstawowy podział wartości na dwie kategorie byłby także zgodny z ekonomiczną teorią wartości.

Definicja wartości rynkowej – według autora niniejszej publikacji – mogłaby mieć następującą postać:

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

- **relacje pomiędzy stronami przyszłej transakcji,**
- **sposobu użytkowania nieruchomości,**



- **sposobu wyeksponowania nieruchomości na rynku i prowadzenia transakcji.**

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

Przypisy

1. Dz. U. z 2012 poz. 647.
2. Dz. U. z 2011 nr 74 poz. 397.
3. t. j. Dz. U. z 2011 r. nr 177, poz. 1054.
4. Dz. U. Nr 10, poz. 52, z późn. zm.
5. Dziennik Urzędowy Nr 1 Ministra Infrastruktury z dnia 8 stycznia 2010 r.
6. Martha R., Williams & William L., Ventolo, Jr. *Fundamentals of Real Estate Appraisal*, published by REEC, Chicago 1994.
7. *The Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*, wyd. polskie. *Jednolite standardy praktyki zawodo-*

wej w dziedzinie szacowania nieruchomości PFSRM, Warszawa 1994.

8. *Międzynarodowe standardy wyceny, PFSRM, Warszawa 2011.*
9. Kucharska-Stasiak E., *Powrót do źródeł – dyskusja wokół wartości rynkowej*, „Rzeczoznawca Majątkowy”, nr 3 (67), Jędrzejewski H., *Quo vadis rzeczoznawco majątkowy?; Rzeczoznawca Majątkowy*, nr 4 (68), Warszawa 2010., Prystupa M., *Polska szkoła wyceny*, „Rzeczoznawca Majątkowy”, nr 3 (67), Warszawa 2010., Grzesik K., *Europejska szkoła wyceny*, „Rzeczoznawca Majątkowy”, nr 4 (68), Kalus S., *Konstruowanie pojęcia wartości rynkowej nieruchomości w kontekście odpowiedzialności rzeczoznawcy majątkowego*, „Rzeczoznawca Majątkowy”, nr 4 (68), Warszawa, 2010., Rygiel, K., *Wartość rynkowa nieruchomości w przepisach prawa*, „Rzeczoznawca Majątkowy”, nr 4 (68), Warszawa, 2010.
10. *Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM, Warszawa 2013.*
11. *Tytuł oryginału: Asset Valuation Standards for Europe, 1992, wyd. polskie. Wytyczne w sprawie wyceny środków trwałych, PFSRM, Warszawa 1994.*



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

Recenzja: prof. dr hab. Elżbieta Mączyńska.

ZAWÓD RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY A STANDARDY ZAWODOWE

Sabina Żróbek, Katarzyna Szczepankowska

W numerze 3 (75) lipiec–wrzesień 2012 r. „Rzeczoznawcy Majątkowego” w artykule **Ewolucja rzeczoznawstwa majątkowego w kontekście przepisów prawa polskiego** dokonano szczegółowego omówienia najistotniejszych regulacji prawnych, których wprowadzenie, bądź poszczególne nowelizacje, miały kluczowy wpływ dla powstania, a następnie funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego (Szczepankowska, 2012).

Zapisy przedstawione w przeanalizowanych aktach prawnych stanowią szkielet zasad postępowania, obowiązków dla rzeczoznawców majątkowych, regulują procedurę sporządzania wycen nieruchomości. Nie są to jednak jedyne normy, które miały wpływ na rozwój rzeczoznawstwa majątkowego – istotne znaczenie dla przedmiotowego zawodu miały także

standardy zawodowe. Stanowią one niezaprzeczalny dorobek środowiska rzeczoznawców, który wyróżnia ów zawód spośród wielu innych występujących na rynku (Matejczuk J., 2002).

Termin „standard” to „przeciętna norma”, np. norma konkretnego zawodu (Żróbek, 2002). W odróżnieniu jednak od norm prawnych, standardy zawodowe powinny zawierać „generalne kanony dotyczące zawodu rzeczoznawcy majątkowego jako osoby zaufania publicznego” (Bojar, 2002). Potrzeba tworzenia standardów klarowała się wraz z powstawaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego, który wymagał konieczności uzgodnienia w gronie osób zajmujących się wyceną podobnych zasad postępowania. Dzięki tym uregulowaniom proces szacowania skierowano na określone tory, by za-



pobiec powstawaniu rozbieżnych opinii na temat wartości nieruchomości (Małecki Z., 1994). Celem standardów nie było narzucenie sztywnych reguł, lecz zdefiniowanie sposobu zachowań w konkretnych sytuacjach, przy założeniu zdroworozsądkowej opinii eksperta.

Standardy wyceny na poziomie europejskim i międzynarodowym

Mając na uwadze rozwój rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce w kontekście standardów zawodowych należy odwołać się do formalnych standardów szacowania nieruchomości zarówno w skali międzynarodowej jak i na gruncie poszczególnych krajów europejskich. Uregulowania te stanowiły swoisty wzorzec podczas prac nad tworzeniem standardów w Polsce.

Kluczowe znaczenie dla rozwoju dziedziny miało wydanie przez RICS – Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców, w 1976 roku „Guidance Notes in the Valuation of Assets”, zwanej „Czerwoną księgą” (Hopfer A., Żróbek S., 2001). Przedmiotowa publikacja uzyskała pozytywne opinie w środowisku ekonomistów, stowarzyszeń banków, stała się kluczowym dokumentem dla grona osób związanego z wyceną nieruchomości. Ponadto specjaliści z krajów europejskich i Chin wielokrotnie odnosili się do uregulowań zawartych w „Czerwonej księdze”, tworząc przepisy prawne na szczeblu poszczególnych państw.

Dalsze działania RICS skupiały się na możliwości rozszerzenia standardów szacowania na wszystkie kraje europejskie. W tym też celu w maju 1977 roku zorganizowano spotkanie przedstawicieli Belgii, Francji, Niemiec, Irlandii oraz Wielkiej Brytanii, efektem czego było powołanie do życia The European Group of Valuers of Fixed Assets (TEGoVOFA). Jednym z głównych celów organizacji było rozpowszechnienie idei standardów zawodowych i procedur szacowania w krajach Unii Europejskiej.

W 1981 roku prace TEGoVOFA zaowocowały wydaniem własnych standardów – „Guide Blue”. W tym samym roku RICS, propagując ideę standaryzacji w Europie, powołał The International Assets Valuation Standards Committee – TIA-VSC. Opierając się na „Czerwonej księdze” organizacja ta w roku 1995 wydała swoje pierwsze standardy i komentarze.

Obok TEGoVOFA w tym samym czasie w Europie funkcjonowało także Europejskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości EUROVAL. W wyniku połączenia obu organizacji, w roku 1997 powstała The European Group of Valuers Association – TEGoVA (Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców), która skupiała wówczas członków z 31 krajów Europy. Uwzględniając specyfikę poszczególnych krajów TEGoVA dokonała aktualizacji „Guide Blue”, dzięki czemu ów dokument znalazł szerszy krąg odbiorców na gruncie poszczególnych krajów Europy. (Żróbek, Grzesik, 2012)

Wysiłki w kierunku procesu standaryzacji trwały także na arenie międzynarodowej. Mnogość zróżnicowanych systemów prawnych o wielowątkowym podejściu do struktury prawa własności komplikowała opracowanie jednolitych standar-

dów. Prace nad tym przedsięwzięciem prowadził powołany w 1981 roku Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny IVSC. Główny cel był jeden – wypracowanie harmonijnych standardów wyceny dostosowanych do potrzeb międzynarodowych rynków nieruchomości. W efekcie miało się to przyczynić do ułatwienia transakcji transgranicznych i pobudzenia aktywności międzynarodowych rynków nieruchomości przez promowanie rzetelnych wycen (Kucharska-Stasiak E., 2006).

W obliczu funkcjonowania na świecie dwóch organizacji zajmujących się redakcją standardów – odpowiednio europejskiej TEGoVOFA oraz Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny IVSC, zaistniała idea ujednoczenia efektów pracy obu jednostek. Przekształcona TEGoVA wraz z IVSC jako pierwszy element spójny przyjęła jednakową definicję wartości rynkowej, odniesiono się także do samego procesu wyceny. Realizując założenia Traktatu Rzymskiego, w którym to zapisano, iż „państwa zamierzają przyczynić się we wspólnym interesie do harmonijnego rozwoju handlu światowego, stopniowego zniesienia ograniczeń w handlu międzynarodowym i obniżenia barier celnych”, dążono do opracowywania norm europejskich spójnych z wytycznymi na szczeblu międzynarodowym.

Rozwój prawodawstwa w krajach Unii Europejskiej, wzrost liczby jej członków, a co za tym idzie poszerzenia horyzontów standardów o specyfikę rynków poszczególnych państw, pociągał za sobą potrzebę aktualizacji wcześniejszych wersji standardów (red. Michałowska-Gorywoda K., 1997). Przedstawiciele państw członkowskich aktywnie angażowali się w działalność TEGoVA, co umożliwiło modyfikowanie standardów z uwzględnieniem potrzeb i możliwości prawnej poszczególnych państw. Znaczące dla rzeczoznawstwa w Polsce było wydanie Europejskich Standardów Wyceny (ESW) z roku 2000 (było to już piąte wydanie).

Odnosząc się do wcześniejszych wydań ESW należy zauważyć, iż podążały one w myśl czwartej dyrektywy Rady Europy z 25 lipca 1978 r., która dotyczyła rocznych sprawozdań wykonywanych przez poszczególne rodzaje spółek na terenie Europy. Treść przedmiotowych standardów uwzględniała zasady wyceny środków trwałych.

ESW 2000 stanowiły obszerny zbiór wytycznych do szacowania i wyceny wszystkich rodzajów nieruchomości, masyzyn, urządzeń, a także podmiotów gospodarczych i wartości niematerialnych. Ich lista przedstawiona jest w tabeli 1.

W kolejnych latach, wraz za zmianami prawnymi wprowadzanymi w prawodawstwie unijnym, podążały nowsze wersje standardów, które to stanowiły pochodne ESW 2000. Znaczny rozwój inwestycji w nieruchomości, a także sytuacja związana ze wzrostem poziomu migracji ludności na terenie Europy, przyczyniły się do wzmocnienia roli ESW. Odpowiedzią na zaistniałe potrzeby było wydanie w roku 2009 znowelizowanych standardów, których celem było osiągnięcie jednolitych, porównywalnych wyników wyceny w obliczu zmienności rynków spowodowanej problemami instytucji finansowych w skali nie tylko europejskiej, ale globalnej.



Szóste wydanie ESW z 2009 r. stanowiło rozwinięcie ESW 2003, ponadto nawiązywały one do zmian w MSW z lat 2005 i 2007, a jej części składowe przedstawiały się następująco:

- ESW 1. Wartość rynkowa;
- ESW 2. Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny;
- ESW 3. Wykwalifikowany rzeczoznawca majątkowy;
- ESW 4. Proces wyceny;
- ESW 5. Operat szacunkowy (Europejskie Standardy Wyceny, 2009).

Ostatnie wydanie ESW pochodzi z roku 2012. Podczas międzynarodowej konferencji rzeczoznawców majątkowych, która odbyła się w maju 2012 r. w Krakowie, dokonano omówienia zmian jakie wprowadzały przedmiotowe standardy. ESW 2012 są istotnym dokumentem, który w obliczu głębokich transformacji zachodzących obecnie w Unii Europejskiej, spowodowanych zachwianiami na światowych rynkach, dokonuje zmian w kwestii regulacji wycen europejskich. Zdaniem wielu ekspertów nowe wydanie ESW 2012 wychodzi znacznie poza standardy i ich zastosowania. W nowej części II szczegółowo odniesiono się do prawa unijnego w kontekście wyceny nieruchomości, natomiast część III to szereg dokumentów technicznych. Istotne znaczenie dla odbiorców mają zapisy zawarte w części I przedmiotowego dokumentu, gdzie wychodząc z definicji wartości rynkowej odwołano się szerzej do „składnika aktywów”, a nie jedynie do terminu „własność” i wykorzystano zwrot „termin wyceny” zamiast „data wyceny”. Ponadto w standardzie odniesiono się także do pojęcia „highest and best use”, które ujęto, jako użytkowanie dozwolone w dniu wyceny, oferujące najwyższą wartość w oparciu o rozsądne oczekiwania. Komentarze odnoszące się do ESW 2012 podkreślają, iż po-

jecie to zostało wyjaśnione w kontekście europejskim, który nota bene wydaje się różnić od innych regionów świata.

Kwestia wartości godziwej w przedmiotowym wydaniu standardów jest poruszana dwukrotnie, jednakże w odmiennych kontekstach – w części ESW2 – „definicje ogólne”, a także w części poświęconej wycenie dla celów sprawozdawczości finansowej. W rozdziale ESW3 „Profesjonalny rzeczoznawca majątkowy” podkreślono obowiązek rzeczoznawców w kwestii przestrzegania Kodeksu Etyki i Postępowania TEGOVA umieszczonego w części III, jako jeden z 11 dokumentów technicznych. Wszyscy członkowie stowarzyszenia są zobowiązani do przyjęcia Kodeksu Etyki jako minimalnego wymogu, obejmującego odpowiedzialność osobistą i zawodową.

W ESW4 określono warunki współpracy rzeczoznawców majątkowych i klientów, które w formie pisemnych uzgodnień należy podpisać przed sporządzaniem wyceny, czy ekspertyzy. Dzięki takim jednoznacznym wytycznym co do współpracy, klient wie czego może oczekiwać od zleceniobiorcy, natomiast profesjonalny rzeczoznawca ma jasno sprecyzowane oczekiwania co do współpracy.

Najnowsze wydanie standardów europejskich w części 1B zawiera wytyczne odnośnie zastosowania standardów, które w porównaniu do wcześniejszych edycji ESW, zostało rozbudowane z pięciu do ośmiu załączników. W porównaniu z ESW 2009 każdy z poszczególnych elementów „valuation applications” został poddany zmianom – dokonano aktualizacji bądź zastąpienia.

Istotnym elementem standardów jest ZESW8 – „wycena nieruchomości i efektywność energetyczna”. Kwestia efektywności energetycznej jest aktualnym tematem, nad którym trwały intensywne prace w Parlamencie Europejskim (Grze-

Tabela 1. Europejskie Standardy Wyceny 2000

STANDARDY	NOTY
S. 1 Stosowanie standardów	GN. 1 Czynniki szczegółowe wpływające na wartość nieruchomości
S. 2 Rzeczoznawca Majątkowy	GN. 2 Wycena nieruchomości przeznaczonych na cele szczególne
S. 3 Warunki umowy	GN. 3 Wycena maszyn i urządzeń
S. 4 Podstawy Wyceny	GN. 4 Wycena nieruchomości deweloperskich
S. 5 Wyceny do celów sprawozdań finansowych	GN. 5 Nieruchomość rolna
S. 6 Wyceny do celów zabezpieczenia bankowego i emisji papierów wartościowych zabezpieczonych hipotecznie lub innymi składnikami majątkowymi	GN. 6 Wycena nieruchomości zabytkowych
S. 7 Oszacowania, prognozy i inne wyceny nierynkowe	GN. 7 Wycena podmiotów gospodarczych
S. 8 Nieruchomości inwestycyjne – firmy ubezpieczeniowe, fundusze powiernicze inwestujące w nieruchomości, fundusze emerytalne	GN. 8 Wycena wartości niematerialnych i prawnych
S. 9 Operat szacunkowy	GN. 9 Wycena do celów indeksów rynkowych
	GN. 10 Wyceny międzynarodowe
	GN. 11 Wspólne przedsięwzięcia deweloperskie joint venture i spółki komandytowe
	GN. 12 Podział wartości pomiędzy grunt i budynki
	GN. 13 Przepisy i praktyka obowiązująca w różnych krajach

Źródło: opracowanie własne na podstawie Europejskich Standardów Wyceny 2000 (wydanie polskie).



sik K., 2012). W czerwcu 2012 r. osiągnięto porozumienie w sprawie dyrektywy o efektywności energetycznej, która stanowić będzie istotny czynnik wpływający na powodzenie realizacji unijnej strategii energetycznej na rok 2020, której celem jest obniżenie o 20% zużycia energii pierwotnej w UE. Założenia związane z efektywnością energetyczną budynków będą niewątpliwie miały istotny wpływ na rynek nieruchomości.

W części II standardów ujęto pełen przegląd prawodawstwa unijnego odnoszącego się do nieruchomości. Istotną kwestią charakterystyczną dla rynku unijnego jest swoboda dokonywania transakcji kupna i sprzedaży. Europejskie Standardy Wyceny, zawierając unikalny komentarz do prawa europejskiego wpływającego na rynki nieruchomości, generują zapotrzebowanie na krajowe standardy, które uwzględniają specyfikę lokalnych rynków nieruchomości. Stanowią swoiste wskazówki zarówno dla rzeczoznawców w Europie jak i ich klientów.

Część III ESW to składający się z 11 rozdziałów dokument techniczny, zawierający obok kodeksu etyki postępowania także minimalne wymagania edukacyjne, kryteria określające postępowanie w przypadku pomiaru przez rzeczoznawców objętości, powierzchni, odległości, czy informacje na temat certyfikacji rzeczoznawców.

Postrzegając przyszłościowo rozwój rzeczoznawstwa majątkowego należy odnieść się do prac włoskich ekspertów w tej dziedzinie – GEOVAL (The Association of Expert Valuers in Italy) i CNGeGL (Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati), którzy podjęli próby nad redakcją standardu dotyczącego zbierania danych, a także tworzenia bazy o nieruchomościach. Jest to niewątpliwie trafna idea, która po zrealizowaniu mogłaby się przyczynić nie tylko do usprawnienia działań rzeczoznawców, ale także wpływać znacząco na wszelkie dziedziny, w których kwestia nieruchomości i danych z nimi powiązanych odgrywa kluczową rolę.

Pierwsze wydanie Międzynarodowych Standardów Wyceny (MSW) ukazało się już w roku 1985. W kolejnych latach wydawano ich kolejne edycje, natomiast ostatnia – dziewiąta została opublikowana w 2011 roku. Na strukturę MSW składały się:

Cześć I, MSW: Standardy

- a) MSW 1 – określenie wartości rynkowej;
- b) MSW 2 – określenie wartości nierynkowej;
- c) MSW3 operat szacunkowy;

Cześć II, ZMSW: zastosowania;

Cześć III: wskazówki interpretacyjne.

W MSW 2 odniesiono się do wartości nierynkowej jako podstawy wyceny, a celem tego standardu jest w szczególności wskazanie różnic i możliwości weryfikacji w przypadku styczności z wycenami wartości rynkowej i nierynkowej. Wprowadzono pojęcie wartości użytkowej, która odzwierciedla wartość, jaką poszczególne składniki mienia wykorzystywane w odpowiedni sposób stanowi dla konkretnego użyt-

kownika. Jej definicja brzmi: „aktualna wartość szacowanych, przyszłych strumieni pieniężnych, wynikających z kontynuacji korzystania ze składnika mienia oraz jego sprzedaży pod koniec jego okresu użytkowania.

W części II, ZMSW, odniesiono się do zastosowań, wskazówek w stosowaniu ZMSW1 – zastosowanie wyceny do sprawozdań finansowych, jak i celów kredytowych – ZMSW2.

Cześć III, wskazówki Interpretacyjne to przede wszystkim ukierunkowanie na właściwe rozumienie MSW. Ich poszczególne części stanowią elementy całości, dlatego też takie elementy jak pojęcia, czy definicje zawarte w poszczególnym dokumencie, odnoszą się do całości MSW.

Edycja MSW z 2005 roku miała istotne znaczenie szczególnie dla rzeczoznawców majątkowych z Polski, bowiem oprócz zakresu wiedzy z obszaru wyceny, nowelizacji ZMSW1 „Wycena dla celów sprawozdań finansowych”, bądź licznych wskazówek interpretacyjnych MSW 7 zawierał tzw. „biały zeszyt” (Konowalczyk J., 2005). Dokument ten odnosił się do regulacji dotyczących wyceny rynków wschodzących. W rezultacie przedmiotowa regulacja znalazła zastosowanie w różnych rejonach świata, gdzie proces tworzenia rynków nieruchomości był w fazie rozwoju.

Kolejna edycja MSW miała miejsce w roku 2007. Zespoły redakcyjne w tym wydaniu skupiły się przede wszystkim na weryfikacji słabych i mocnych stron, a także ukierunkowania założeń przyszłych prac nad MSW. Ponadto ósma edycja wносиła zmiany m.in.

- MSW 2. „Wartości inne niż rynkowa jako podstawa wyceny” – nowelizacja;
- ZMSW 2. „Wycena dla celów kredytowych” – nowelizacja;
- ZMSW 3 – „Wycena aktywów sektora publicznego do celów sprawozdań finansowych” – nowy komponent;
- „Wycena nieruchomości zabytkowych” – WI 15 – nowy komponent.

Efektem ponad trzyletniej pracy nad kolejną edycją standardów jest najnowsze wydanie MSW z czerwca 2011 r. Głównym celem autorów tej wersji standardów było sformułowanie zasad wyceny w sposób zapewniający przejrzystość procesu szacowania, dlatego też odniesiono się do zakresu usług wyceny, procedury sporządzania wyceny, a także ponownie do treści operatu szacunkowego. Obszerna część opracowania została poświęcona standardom dotyczącym aktywów. Ponadto wydanie zawiera szczegółowe zestawienie zmian, a w części poświęconej zastosowaniom wyceny odniesiono się do wyceny do celów sprawozdań finansowych, rzeczowych aktywów trwałych w sektorze publicznym oraz wyceny praw do nieruchomości dla celów kredytowych. Podobnie jak w przypadku wcześniejszych edycji, tak i tym razem treść MSW 300 – „Wycena do celów sprawozdań finansowych” została zaczerpnięta z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR). W maju 2011 r. RMSR opublikowała nowe wytyczne dotyczące wyceny warto-



ści godziwej dla celów sprawozdawczości finansowej, czyli Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej 13 (MSSF 13). Dokument ten stał się obowiązujący z dniem 1 stycznia 2013 r. Do tej pory wycena nieruchomości dla celów sprawozdawczości finansowej była oparta na wartości godziwej nieruchomości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR), w szczególności MSR 16 (Nieruchomości Aktywa Trwałe) lub MSR 40 (Nieruchomości Inwestycyjne). W przeszłości, Europejskie Standardy Wyceny informowały, że wycena wartości godziwej składnika aktywów powinna być oparta na jego wartości rynkowej.

Krajowe standardy zawodowe

Analizując rozwój krajowych zasad wyceny należy odnieść się do doświadczeń zagranicznych, które stały się motywacją i wzorcem do stworzenia „polskich norm postępowania”. Standardy RICS i TEGOVA (w tym okresie TEGOVOFA) były punktem odniesienia dla zespołu osób prowadzących prace nad pierwszymi standardami zawodowymi, które 4 maja 1995 roku zostały przyjęte i opublikowane przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Zespół redakcyjny, uwzględniając zapisy polskiego prawa cywilnego, a także bazując na doświadczeniach zagranicznych zapisanych w „Guidance Notes in the Valuation of Assets”, standardach amerykańskich, międzynarodowych standardach wyceny, stworzył zręby polskich norm w postaci 14 standardów zawodowych, wspomagających polskich rzeczoznawców majątkowych w realizacji procedur wyceny nieruchomości (Mercik S., 2002). Niezależni eksperci amerykańscy, brytyjscy i polscy pozytywnie ocenili pierwsze wydanie polskich standardów. W kolejnych latach wraz z rozwojem zawodu, w odpowiedzi na zapotrzebowanie, podążając za wymaganiami i zmianami w przepisach, wydawano kolejne edycje standardów:

- wydanie drugie – 1996;
- wydanie trzecie – 1997;
- wydanie czwarte – 03.1998;
- wydanie piąte – 10.1998;
- wydanie szóste – 1999;
- wydanie siódme – 2000;
- wydanie ósme uzupełnione 2002;
- wydanie ósme poszerzone – 2004.

Śledząc chronologicznie poszczególne wydania standardów zawodowych nasuwa się wniosek, iż w początkowym okresie rozwoju rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce standardy zawodowe stanowiły podstawowe źródło wiedzy i regulacji w przedmiotowym zakresie. Istotna regulacja, jaką jest ustawa o gospodarce nieruchomościami, weszła w życie dopiero po ukazaniu się trzeciego wydania standardów, natomiast akt wykonawczy do tejże ustawy, kluczowy dla środowiska rzeczoznawców majątkowych – rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego z dnia

7 lipca 1998 r. – stał się obowiązujący dopiero po czwartym wydaniu standardów zawodowych.

Dzięki zawartemu w ustawie o gospodarce nieruchomościami sformułowaniu (art. 175 ust. 1), iż „rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości” podkreślono i wzmocniono rolę standardów zawodowych jako jednych z zasadniczych podstaw obowiązujących przy sporządzaniu operatów szacunkowych. Standardy jako ujednolicone normy stanowiły swoiste uzupełnienie regulacji ustawowych. W praktyce jednak, zważywszy na niesprecyzowane zapisy ustawy, które nie określały jednoznacznie o jakie standardy chodzi, a także kto i w jaki sposób miałby je stanowić, dochodziło do podważania owych zapisów i odstępstwa w ich stosowaniu. Dopiero nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami, opublikowana w Dz. U. 2004 nr 141 poz. 149, formułowała jednoznacznie co należy rozumieć pod pojęciem standardu zawodowego:

- ilekroć w ustawie jest mowa o standardach zawodowych „należy przez to rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, (.....)”;

Ponadto określono, iż „standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej”. Zapis ten jednoznacznie spowodował istotne zmiany w statusie dotychczasowych standardów – te, które nie uzyskały aprobaty odpowiedniego ministra stały się jedynie materiałem pomocniczym. Podłoże owej regulacji prawnej wywodziło się z istotnego postępu w sferze nauki i praktyki z zakresu wyceny, jaki dokonywał się w tym czasie zarówno w Polsce jak i za granicą. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, idąc zgodnie z nurtem zmian, podjęła kroki w kierunku stworzenia systemu standardów zawodowych opartych o najnowsze rozwiązania proponowane przez TEGOVA i IVSC. Efektem tychże działań było stworzenie Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny. Jest to system norm zawodowych uzupełniający istniejące regulacje prawne, w skład którego wchodzi następujące opracowania:

- „standardy zawodowe”, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, obejmujące krajowe standardy wyceny (podstawowe i specjalistyczne);
- noty interpretacyjne nie posiadające ustawowego statusu standardu;
- zeszyty metodyczne.

Aktualna struktura Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny i ich status prawny zamieszczona jest na stronie internetowej PFSRzM.



Dotychczas aprobatę ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej uzyskał jedynie standard „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” i posiada on status obowiązującego. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych prowadziła także prace nad projektem Standardu Zawodowego Rzecznawców Majątkowych „Ogólne reguły postępowania”, który jednak podczas posiedzenia Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w grudniu 2012 r. w Warszawie, został wycofany z uzgodnień z Ministrem. Przedmiotowy standard KSWP 0 „Ogólne reguły postępowania”, jest zalecany do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w sfederowanych stowarzyszeniach, jako zasady dobrej praktyki zawodowej.

Podsumowanie

Rzecznawstwo majątkowe w Polsce w porównaniu do jego odpowiednika na świecie, jest dziedziną stosunkowo młodą. Mimo to, wyteżone prace polskich specjalistów przyczyniły się do stworzenia w krótkim okresie ram prawnych dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego, odniesionych do opracowań europejskich i międzynarodowych regulujących tę dziedzinę, tworząc standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Proces wyceny nieruchomości ulegał wielokrotnym modyfikacjom, co skutkowało wprowadzaniem kolejnych edycji zarówno MSW, ESW jak i krajowych standardów wyceny.

Główna idea standardów zawodowych sprowadzała i sprowadza się do uzupełnienia przepisów prawnych, jakimi są ustawy i rozporządzenia, co ma sprzyjać ujednoczeniu praktyki zawodowej rzeczoznawców. Ich zadaniem jest stanowienie powszechnych norm praktyki zawodowej w zakresie wyceny, zredagowanie dla niej zbioru definicji i komentarzy, tak w odniesieniu do kategorii wartości, jak również stosowanych metod ich określania. Ważnym zagadnieniem jest wypracowanie zasad postępowania rzeczoznawcy w całej procedurze wyceny, począwszy od przyjęcia zlecenia do przekazania operatu szacunkowego.

Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, czy też standardy wyceny, jak nazywane są one na gruncie europejskim i na arenie międzynarodowej, wraz z przepisami prawa powinny przyczyniać się do kształtowania sylwetki rzeczoznawcy majątkowego nie tylko poprawnie wykonującego czynności szacowania, ale także jako osoby zaufania publicznego. Doceniając rolę standardów zawodowych, w ramach Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych nieprzerwanie trwają prace członków Komisji Standardów nad opracowaniem kolejnych zasad wyceny.

Literatura

1. Bojar Z., 2002. *Normy prawne z zakresu szacowania nieruchomości a standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych w Polsce. XI Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych*. Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn.
2. *Europejskie Standardy Wyceny 2000. Tłumaczenie i wydawnictwo Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych*, Warszawa.
3. *Europejskie Standardy Wyceny 2003. Tłumaczenie i wydawnictwo Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych*, Warszawa.
4. *Europejskie Standardy Wyceny 2009. Tłumaczenie i wydawnictwo Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych*, Warszawa.
5. *Europejskie Standardy Wyceny 2012. Tłumaczenie i wydawnictwo Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych*, Warszawa.
6. Grzesik K., 2012. *Rzymski szczyt rzeczoznawców majątkowych poświęcony kryzysowi w Europie. Kwartalnik Rzecznawca Majątkowy nr 4 (76)*. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa.
7. Hopfer A., Żróbek S., 2001. *Rzecznawstwo majątkowe w Polsce i innych krajach europejskich*. Wydawnictwo Twigger, Warszawa.
8. Konowalczuk J., 2005. *Międzynarodowe Standardy Wyceny – w sama porę. Kwartalnik Rzecznawca Majątkowy nr 47*. Wydawnictwo Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa.
9. Kucharska-Stasiak E., 2006. *Międzynarodowe Standardy Wyceny a Krajowe Standardy Wyceny. Kwartalnik Rzecznawca Majątkowy nr 49*. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa.
10. Małecki Z., 1994. *Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych – ich rola i warunki tworzenia w Polsce. Kwartalnik „Rzecznawca Majątkowy” nr 1*. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa.
11. Matejczuk J., 2002. *Ujednoczenie nazewnictwa i skoordynowanie treści standardów. XI Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych*. Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn.
12. Mercik S., 2002. *Normy zawodowe rzeczoznawców majątkowych w perspektywie integracji z Unią Europejską. Kwartalnik Rzecznawca Majątkowy nr 33*. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa.
13. Michałowska-Gorywoda K., 1997 red., *Unia Europejska*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
14. *Międzynarodowe Standardy Wyceny 1985*. Wydawnictwo International Valuation Standards Council.
15. *Międzynarodowe Standardy Wyceny 2005. Tłumaczenie i wydawnictwo Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych*, Warszawa.
16. *Międzynarodowe Standardy Wyceny 2007. Tłumaczenie i wydawnictwo Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych*, Warszawa.
17. *Międzynarodowe Standardy Wyceny 2011. Tłumaczenie i wydawnictwo Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych*, Warszawa.
18. Szczepankowska K., 2012, *Praca magisterska: Ewolucja zasad wyceny nieruchomości na tle przepisów prawa i standardów zawodowych*. Maszynopis.
19. Żróbek S., 2002. *Ocena merytoryczna treści standardów*



zawodowych i ich korelacja z praktyką wyceny. XI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych. Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn.

20. Żróbek S., Grzesik K., 2012. *Nowe europejskie interpretacje wartości rynkowej i godziwej. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości. Tom 20, nr 2.* Wydawnictwo Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Olsztyn.

Akty prawne

1. Dyrektywa Rady Europy z dnia 25 lipca 1978 r. wydana na podstawie art. 54 ust. 3 lit. g) Traktatu, w sprawie rocznych sprawozdań finansowych niektórych rodzajów spółek 78/660/EWG.
2. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/27/UE z dnia 25 października 2012 r. w sprawie efektywności energetycznej, zmiany dyrektyw 2009/125.
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieru-

chomościami, Dz. U. z 2010 r. nr 102 poz.

4. Ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. 2004 nr 141 poz. 1492.
5. 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.

mgr inż. Katarzyna Szczepankowska jest doktorantką w Katedrze Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego UWM w Olsztynie. **Prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek** jest kierownikiem Katedry Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego UWM w Olsztynie, członkiem Komisji Standardów PFSRM oraz prezesem Towarzystwa Naukowego Nieruchomości.

Recenzja: prof. Mieczysław Prystupa.

STATYSTYKA OPISOWA W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

CZĘŚĆ I – WYZNACZANIE MIAR ZBIORU DANYCH

Agnieszka Bitner

Wprowadzenie

Dział statystyki zajmujący się opisem zbioru danych za pomocą miar oraz graficzną prezentacją danych nazywa się statystyką opisową. Miary (wskaźniki) charakteryzują za pomocą jednej liczby wybrane własności zbioru danych. Taką własnością zbioru danych jest na przykład poziom badanej cechy, a jego miarą może być mediana albo średnia arytmetyczna. Inną własnością jest zróżnicowanie danych w zbiorze, które mierzy wariancja. Wyznaczone miary w sposób syntetyczny przekazują informacje o całym zbiorze danych. Podanie miar jest najprostszym sposobem opisu zbiorów danych oraz umożliwia ich porównywanie. Szczególnym rodzajem zbioru danych jest baza nieruchomości transakcyjnych. Najczęściej do jej scharakteryzowania stosuje się jedną miarę, którą jest średnia ceną transakcyjną w wybranym okresie czasu. Jest to najprostszą charakterystyką rynku i w wielu wycenach nieruchomości korzysta się wyłącznie z tej miary. Często nie podaje się nawet niepewności (błędu) oszacowania średniej. Operaty, w których analizuje się inne miary, stanowią wyjątek. Nieznajomość innych miar powoduje utratę ważnych informacji o analizowanym zbiorze danych. Na przykład informacji o rozproszeniu czy asymetrii położenia względem średniej cen w bazie nieru-

chomości. Znajomość miar rozproszenia i asymetrii umożliwia właściwy dobór i interpretację miar położenia cen, takich jak średnia i mediana. Dla rozproszonych i asymetrycznych danych miarą lepszą od średniej, poziomu cen, jest mediana.

Wskaźniki opisujące badany zbiór danych można podzielić na kilka grup, w zależności od tego jaką własność chcemy zmierzyć w badanym zbiorze. Są to: miary położenia, miary zmienności (rozproszenia), miary asymetrii oraz miary koncentracji (spłaszczenia). Celem artykułu jest omówienie tych podstawowych miar, które powinny być wykorzystywane do opisu zbioru danych transakcyjnych. Głównym narzędziem do analiz rynku używanym przez rzeczoznawców majątkowych jest program MS Excel. Z tego powodu w artykule podano funkcje arkusza kalkulacyjnego służące do wyznaczania miar. Do najważniejszych miar należą miary położenia, dlatego zostaną one przedstawione jako pierwsze.

MIARY OPISUJĄCE ZBIÓR DANYCH

Miary położenia

Rozważmy uporządkowany według wartości zbiór danych. Dla tego zbioru możemy określić graniczne wartości oraz położenie wybranych wartości w zbiorze danych za po-



mocą kwartyli. Szczególnym kwartylem jest mediana – miara centralnego położenia (centralnej tendencji) w zbiorze danych. Oprócz mediany stosuje się jeszcze dwie miary centralnej tendencji: średnią arytmetyczną zwaną po prostu średnią oraz dominantę. Miary te zostaną omówione poniżej wraz z podaniem symboli, którymi są najczęściej oznaczane.

- *Wartość minimalna* – *min* – wartość najmniejsza w zbiorze,
- *Wartość maksymalna* – *max* – wartość największa w zbiorze,
- *Pierwszy kwartył* – q_1 – wartość, poniżej której znajduje się jedna czwarta danych w zbiorze,
- *Drugi kwartył (mediana)* – q_2 (*Me*) – wartość, poniżej której znajduje się połowa danych w zbiorze,
- *Trzeci kwartył* – q_3 – wartość, poniżej której znajduje się trzy czwarte danych zbiorze,
- *Dominanta (moda)* – *D* – wartość, która w zbiorze występuje najczęściej,
- *Średnia (przeciętna)* – \bar{x} – średnia arytmetyczna.

Warto przypomnieć, że wartości minimalną i maksymalną oraz kwartyle wyznaczamy dla uporządkowanego rosnąco zbioru danych.

Przykład

Rozważmy uporządkowany zbiór dwudziestu danych: 12, 13, 17, 21, 24, 24, 26, 27, 28, 31, 32, 35, 37, 38, 41, 43, 44, 46, 53, 58.

Miary położenia wyznaczone dla tego zbioru są następujące:

$$\min = 12$$

$$\max = 58$$

$$q_1 = 24$$

$$q_2 = 31,5 = \text{Me}$$

$$q_3 = 41,5$$

$$D = 24$$

$$\bar{x} = 32,5$$

Wartości minimalna i maksymalna są oczywiste. Wytłumaczenia wymagają pozostałe miary. Medianą, czyli wartością poniżej której znajduje się połowa danych jest, w przykładowym zbiorze danych, średnia arytmetyczna wartości 31 i 32, czyli 31,5. Właściwie medianą mogłaby być każda wartość położona pomiędzy 31 i 32, w praktyce jest to średnia z tych wartości. Ogólnie, w przypadku zbiorów o parzystej liczbie danych mediana jest średnią arytmetyczną wartości środkowych znajdujących się na miejscach $\frac{n}{2}$ oraz $\frac{n}{2} + 1$. W przypadku nieparzystej liczby danych mediana jest po prostu wartością środkową położoną na pozycji $\frac{n+1}{2}$.

Kwartyle w literaturze wyznacza się w różny sposób, oczywiście wszystkie sposoby określają kwartyle tak, żeby podzieliły one uporządkowany rosnąco zbiór danych na cztery części. W artykule do wyznaczenia kwartyli zastosowano algorytm zgodny z Excelem. Algorytm ten zostanie wyjaśniony na przykładzie obliczenia trzeciego kwartyła w analizowanym zbiorze 20 danych. Trzeci kwartył to wartość, poniżej której znajduje się 75% danych, czyli 15 danych badanego zbioru. Jest to zatem wartość większa od 41 a mniejsza od 43. Miejsce trzeciego kwartyła określa, zgodnie z algorytmem, wzór

$$\left(nr \frac{\text{kwartyla}}{4} \right) \times (n - 1) + 1$$

W przykładzie trzeci kwartył znajduje się na pozycji $\left(\frac{3}{4} \right) \times (20 - 1) + 1 = 15,25$ to znaczy, w jednej czwartej odległości między wartościami 41 i 43. Różnica $43 - 41 = 2$ po pomnożeniu przez 0,25 wynosi 0,5. Do wartości 41 należy zatem dodać 0,5 żeby otrzymać trzeci kwartył $q_3 = 41,5$.

Dominanta to wartość, która w zbiorze występuje najczęściej. W rozważanym przykładzie wartość 24 występuje dwukrotnie, pozostałe wartości jednokrotnie, czyli dominanta wynosi 24. Zazwyczaj zbiór jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości nie ma dominanty, ponieważ ceny jednostkowe są bardzo zróżnicowane. Zbiór danych może zatem nie mieć dominanty (mody), może też mieć więcej niż jedną dominantę.

Średnią zbioru danych jest suma wszystkich wartości elementów tego zbioru podzielona przez ich liczbę, czyli

$$\bar{x} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} \quad (1)$$

lub

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n} \quad (2)$$

gdzie: n – liczba elementów zbioru, \sum oznacza znak sumowania.

Średnia jest najczęściej stosowaną miarą w badaniach rynku nieruchomości. Posługujemy się nią w celu wyznaczenia średniej ceny danego typu nieruchomości w badanym okresie czasu, na przykład w danym miesiącu, obliczając średnią powierzchnię danego typu nieruchomości. Miara ta jest podstawą metody skorygowanej ceny średniej w podejściu porównawczym. Średnia ma własność, która wyróżnia ją spośród pozostałych miar położenia, mianowicie uwzględnia wszystkie informacje zawarte w zbiorze danych. W przeciwieństwie do mediany, która pokazuje względne położenie danych w stosunku do wartości środkowej, nie uwzględniając wartości elementów zbioru położonych poniżej i powyżej wartości środkowej. Powyższa własność mediany może być jej zaletą, jeśli w analizie chcemy ustrzec się wpływu niewielu nietypowych wartości i w takim przypadku może być ona lepszą miarą niż średnia.

Miary zmienności (rozproszenia)

Miary zmienności informują jak bardzo zróżnicowane są wartości w zbiorze danych. Tej informacji nie przekazuje żadna z miar centralnej tendencji. Można łatwo wymienić dwa symetryczne zbiory danych, które będą miały takie same średnie, mediany i dominanty, natomiast poszczególne wartości w zbiorach będą się znacznie różniły. To zróżnicowanie pokażą miary zmienności. Do podstawowych miar rozproszenia należą: odstęp międzykwartyłowy, rozstęp, wariancja, odchylenie standardowe, współczynnik zmienności.

- *Odstęp międzykwartyłowy* – różnica między trzecim i pierwszym kwartyłem

$$Q = q_3 - q_1 \quad (3)$$



- **Rozstęp** – różnica między największą i najmniejszą wartością w zbiorze danych

$$R = \max - \min \quad (4)$$

- **Wariancja** – przeciętne kwadratowe odchylenie poszczególnych wartości w zbiorze od ich średniej

$$s^2 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 \quad (5)$$

- **Odchylenie standardowe** – pierwiastek kwadratowy z wariancji

$$s = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2} \quad (6)$$

- **Współczynnik zmienności**

$$V = \frac{s}{\bar{x}} 100\% \quad (7)$$

Wariancja podobnie jak średnia uwzględnia wszystkie informacje zawarte w zbiorze danych, ponieważ we wzorze występują wszystkie wartości x_i , w przeciwieństwie do odstępów międzykwartylowego czy rozstępu. W analizach rynku nieruchomości najczęściej wykorzystuje się odchylenie standardowe jako miarę rozproszenia wyników w bazie danych. Odchylenie standardowe jest miarą bardziej naturalną niż wariancja, ponieważ jest wielkością o takim samym wymiarze jak dane wyjściowe czy średnia. Czyli dla zbioru cen odchylenie standardowe jest wyznaczone w złotych, natomiast wariancja w złotych podniesionych do kwadratu. Oczywiście im mniejsze odchylenie standardowe tym lepiej, ponieważ dane są bardziej skupione wokół wartości średniej, co jest sytuacją bardzo pożądaną w procesie wyceny nieruchomości. Współczynnik zmienności określa jakim procentem wartości średniej jest odchylenie standardowe. Mierzy on zatem rozproszenie danych w stosunku do średniej. Jest to wielkość niemianowana, dlatego jest dobrą miarą do porównywania rozproszenia cen wokół średniej w różnych bazach danych.

Przykład

Obliczmy miary rozproszenia dla przykładowych dwudziestu danych

$$Q = 17,5$$

$$R = 46$$

$$s^2 = 159,84$$

$$s = 12,64$$

$$V = 38,89$$

Oprócz miar centralnej tendencji oraz rozproszenia w opisie zbioru danych pomocne są dwa kolejne typy miar. Są nimi miary asymetrii i splotczenia, które określają w jaki sposób rozproszone są dane w zbiorze.

Miary asymetrii (skośności)

- **Współczynnik asymetrii Pearsona**

$$W_{A_p} = \frac{\bar{x} - D}{s} \quad (8)$$

$W_{A_p} < 0$ dla danych rozproszonych bardziej lewostronnie
 $W_{A_p} > 0$ dla danych rozproszonych bardziej prawostronnie

- **Współczynnik asymetrii**

$$W_A = \frac{n}{(n-1)(n-2)} \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^3}{s^3} \quad (9)$$

$W_A < 0$ dla danych rozproszonych bardziej lewostronnie
 $W_A > 0$ dla danych rozproszonych bardziej prawostronnie

Miara koncentracji (spłaszczenia)

- **Współczynnik spłaszczenia (kurtoza)** – określa czy dane są skupione wokół średniej, czy też ich koncentracja wokół średniej jest bardzo mała

$$W_K = \frac{n(n+1)}{(n-1)(n-2)(n-3)} \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^4}{s^4} - \frac{3(n-1)^2}{(n-2)(n-3)} \quad (10)$$

Uwaga: pojęcia asymetrii i spłaszczenia łatwiej jest określić na podstawie analizy kształtu rozkładu częstości. Rozkłady częstości będą przedmiotem drugiej części artykułu i wówczas miary asymetrii i spłaszczenia zostaną szczegółowo omówione.

Przykład

Miary asymetrii i spłaszczenia dla rozpatrywanych wcześniej dwudziestu danych wynoszą:

$$W_{A_p} = 0,6723$$

$$W_A = 0,2368$$

$$W_K = -0,4889$$

Wykorzystanie arkusza kalkulacyjnego do wyznaczenia miar

Wszystkie wymienione wyżej miary można obliczyć z wykorzystaniem arkusza kalkulacyjnego Excel, stosując dwa sposoby:

- 1) wpisując każdą funkcję oddzielnie, korzystając z opcji *Formuły/Wstaw funkcję/Statystyczne*

Nazwy funkcji służących do obliczenia poszczególnych miar są napisane wielkimi literami. Tablica oznacza analizowany zbiór danych, w rozpatrywanym przykładzie, zbiór dwudziestu danych.

min: MIN (tablica)

max: MAX (tablica)

q₁: KWARTYL (tablica; nr kwartyła)

Me: KWARTYL (tablica; 2)

\bar{x} : ŚREDNIA (tablica)

D: WYST. NAJCZĘŚCIEJ (tablica)

s²: WARIANCJA (tablica)

s: ODCH. STANDARDOWE (tablica)

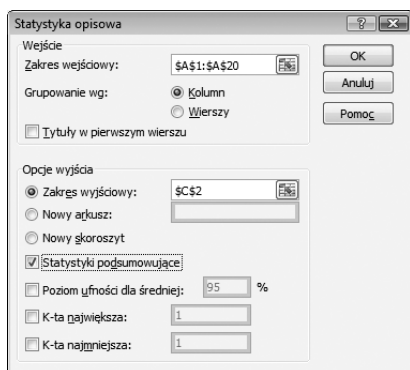
W_A: SKOŚNOŚĆ (tablica)

W_K: KURTOZA (tablica)

- 2) wyliczając jednocześnie wszystkie podstawowe miary, korzystając z opcji *Dane/Analiza danych/Statystyka opisowa*
 Po wybraniu tej opcji ukaże się okno, które po wpisaniu odpowiednich zakresów danych wygląda następująco (rys. 1):



Rys.1.



Zakres wejściowy to zbiór danych umieszczony w kolumnie, w przykładzie zakres A1:A20 (patrz rys. 2). Zakres wyjściowy to miejsce w arkuszu, w którym chcemy, żeby została umieszczona tabelka z obliczonymi miarami. Standardowo tabelka z miarami jest umieszczana w nowym arkuszu. Jeśli chcemy ją umieścić w bieżącym arkuszu, obok zbioru danych, wystarczy wpisać w zakresie wyjściowym adres pierwszej komórki bloku komórek, w którym chcemy umieścić tabelkę, czyli adres komórki C2. Następnie zaznaczamy opcję *Statystyki podsumowujące* i wybieramy *OK*, w wyniku otrzymamy poniższą tabelkę (rys. 2)

Rys. 2.

	A	B	C	D	E
1	12				
2	13				
3	17				
4	21				
5	24				
6	24				
7	26				
8	27				
9	28				
10	31				
11	32				
12	35				
13	37				
14	38				
15	41				
16	43				
17	44				
18	46				
19	53				
20	58				
21					

W tabelce przedstawionej na rysunku 2 znajduje się pojęcie, o którym nie było dotychczas mowy – błąd standardowy. Jest to niepewność (błąd) oszacowania średniej i jest on w rozpatrywanym przykładzie określony następującym wzorem:

$$s_{\bar{x}} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n(n-1)}} \quad (11)$$

W tym miejscu, warto zwrócić uwagę na różnice między odchyleniem standardowym liczonym ze wzoru (6), a niepewnością oszacowania średniej \bar{x} liczoną ze wzoru (11). Odchylenie standardowe s charakteryzuje rozrzut danych wokół średniej \bar{x} . Błąd $s_{\bar{x}}$ dotyczy natomiast dokładności oszaco-

wania samej średniej \bar{x} . Niepewność oszacowania średniej jest wielkością, którą powinno się wyliczać ilekroć korzystamy ze średniej. Niestety, częstą praktyką jest podawanie średniej bez niepewności jej oszacowania. Średnia podana bez błędu jest pozbawiona bardzo ważnej informacji o tej mierze w analizowanym zbiorze danych. Wyjaśnienia wymagają również pojęcia: tryb, zakres, licznik. Tryb oznacza dominantę, zakres – rozstęp, licznik – liczebność bazy danych. Jeśli w tabelce obok określenia tryb otrzymamy symbol #N/D! oznacza to, że zbiór danych nie ma dominanty. Graficzna prezentacja danych, przede wszystkim wykorzystanie histogramu w analizach rynku nieruchomości, zostanie przedstawiona w drugiej części artykułu.

Podsumowanie

W artykule omówione zostały podstawowe miary służące do opisu bazy danych nieruchomości transakcyjnych. Są nimi miary położenia, zmienności, asymetrii i koncentracji. Do opisu bazy danych skupionych i rozmieszczonych w przybliżeniu symetrycznie stosuje się średnią i wariancję czy odchylenie standardowe – miary wykorzystujące wszystkie wartości badanej cechy. Dla baz danych silnie asymetrycznych, dwu lub wielomodalnych czy baz zawierających kilka wartości cechy bardzo odbiegających od pozostałych, właściwymi do opisu są kwartyle czy rozstęp. Są to miary wykorzystujące nie wszystkie lecz wybrane wartości badanej cechy. W przypadku wyceny, baza nieruchomości reprezentatywnych powinna spełniać warunki typowego zbioru danych, czyli zbioru o niewielkiej asymetrii i rozproszeniu danych. Do opisu tego typu zbiorów najlepszymi miarami są: średnia obliczona wraz z błędem oszacowania, wariancja, odchylenie standardowe, współczynnik zmienności, współczynnik asymetrii Pearsona, współczynnik asymetrii i kurtoza.

Literatura

1. Aczel A. D., *Statystyka w zarządzaniu*. PWN, Warszawa 2000.
2. Józwiak J., Podgórski J. *Statystyka od podstaw*. PWE, Warszawa 2000.
3. Parlińska M., Parliński J., *Statystyczna analiza danych z Excelem*, Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2011.
4. Pułaska-Turyńska B., *Wybrane zagadnienia statystyki*, WSBFiZ, Warszawa 2002.



Dr Agnieszka Bitner jest pracownikiem naukowym Katedry Geodezji Rolnej, Katastru i Fotogrametrii Uniwersytecie Rolniczego w Krakowie, rzeczoznawcą majątkowym.

Recenzja: prof. Mieczysław Prystupa.



WPŁYW NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI LEŚNYCH PEŁNIONYCH PRZEZ NIE FUNKCJE OCHRONNYCH, REKREACYJNYCH ORAZ KRAJOBRAZOWYCH

Wojciech Wilkowski

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego między innymi wprowadziło zapis, cytując: § 45 ust. 3. *Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych uwzględnia się spełniane przez nie funkcje ochronne, rekreacyjne lub krajobrazowe.*

W dotychczasowej literaturze przedmiotu brak rozstrzygnięć dotyczących odpowiedzi na pytania w jakim stopniu, w jakiej wysokości należy uwzględniać wymienione w cytowanym akcie prawnym funkcje.

Przeprowadzone badania miały na celu określenie wartościowania funkcji ochronnych, rekreacyjnych lub krajobrazowych nieruchomości stanowiących lasy, zadrzewienia oraz zakrzewienia.

Wymieniony przepis prawny traktuje jako nierozłączną całość nieruchomości stanowiące lasy oraz nieruchomości stanowiące zadrzewienia oraz zakrzewienia, co stanowi zbyt daleko idące uproszczenie tak ze względów prawnych jak i cech fizycznych różniących te nieruchomości.

W artykule uwzględnione zostaną zapisy wyżej wymienionego § 45 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów w odniesieniu do nieruchomości leśnych.

Z cytowanego zapisu w znowelizowanym rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 roku (Dz. U. Nr 165 poz. 985) wynika, że wartość nieruchomości leśnych określa z zastosowaniem różnych podejść i metod należy powiększyć przez uwzględnienie współczynników zwiększających wynikających z pełnionych przez te nieruchomości funkcji, tj.:

- współczynnika k_1 dla funkcji ochronnych
- współczynnika l_1 dla funkcji krajobrazowych
- współczynnika r_1 dla funkcji rekreacyjnych

1. Wpływ na wartość nieruchomości leśnej funkcji ochronnych (k_1)

Wartość nieruchomości leśnej z uwzględnieniem funkcji ochronnych wyraża się wzorem:

$$W_{NL} = W_{NL_i} \cdot k_i \quad (1)$$

gdzie:

W_{NL_i} – wartość nieruchomości leśnej (części nieruchomości) określona z zastosowaniem i -tego podejścia i metody; tj. podejścia porównawczego, dochodowego, mieszanego lub kosztowego.

k_i – współczynnik korygujący tę wartość ze względu na pełnione funkcje ochronne przez nieruchomość leśną.

Wysokość współczynnika k_1 będzie zależna od stopnia ochronności związanej z nieruchomością leśną.

W tym celu określone zostaną wielkości współczynników k_1 dla:

- 1) lasów ochronnych (art. 16 ustawy o lasach; (Dz. U. z 2011 r., Nr. 12. poz. 59)
- 2) lasów których pełnione funkcje kwalifikują je do uznania za ochronne (art. 15 ustawy o lasach),
- 3) lasów wchodzących w skład parków narodowych (art. 8 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r Nr 151 poz. 1220 z późniejszymi zmianami),
- 4) lasów wchodzących w skład rezerwatów przyrody (art. 13 ustawy o ochronie przyrody),
- 5) lasów znajdujących się w otulinach parków narodowych (art. 11 ustawy o ochronie przyrody) oraz lasów znajdujących się w otulinach rezerwatów przyrody (art. 13 ustawy o ochronie przyrody),
- 6) lasów należących do sieci obszarów Natura 2000, tj. obszarów specjalnej ochrony siedlisk oraz obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty, tj. zatwierdzonych w drodze decyzji przez Komisję Europejską (art. 5 ust. 2c) ustawy o ochronie przyrody,
- 7) lasów wchodzących w skład korytarzy ekologicznych, tj. obszarów umożliwiających migrację roślin, zwierząt lub grzybów (art. 5 pkt. 2 ustawy o ochronie przyrody),
- 8) lasów na których ustanowiono uchwałą rady gminy użytki ekologiczne (art. 44 ustawy o ochronie przyrody).

Podjęto próbę określenia wielkości parametru k_1 uwzględniającego stopień ochronności nieruchomości leśnych pełniących funkcje wymienione w punktach od 1 do 8.

1.1. Wysokość współczynnika dla lasów ochronnych (k_1)

Lasy ochronne zostały zdefiniowane w art. 16 wcześniej cytowanej ustawy o lasach.



W wymienionej ustawie za lasy ochronne uznano te nieruchomości leśne lub ich części, które:

- a) stanowią własność Skarbu Państwa i Minister Środowiska w drodze decyzji na wniosek Dyrektora Generalnego, zaopiniowany przez radę gminy uznał je za **lasy ochronne**,
- b) stanowią własność innych podmiotów i starosta po uzgodnieniu z właścicielem lasu i po zasięgnięciu opinii rady gminy w drodze decyzji uznał je za **lasy ochronne**.

Parametryzując ten stopień ochronności nieruchomości leśnych, można wykorzystać zapisy art. 12 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr. 121 z 2004 r. poz. 1266 z późniejszymi zmianami). Zgodnie z zapisami tego artykułu należność i opłaty roczne za wyłączenie z produkcji gruntów leśnych w lasach ochronnych są wyższe o 50% niż w innych lasach.

Przyjmujemy zatem że parametr k_1 uwzględniający funkcje ochronne nieruchomości leśnych określonych w decyzjach Ministra Środowiska oraz starosty wyniesie 1,5 tj. $k_1 = 1,5$.

1.2. Wysokość współczynnika dla lasów, których pełnione funkcje kwalifikują je do uznania za ochronne (k_2)

Funkcje lasów, które mogą być uznane za ochronne, tj. należą do zbioru z których Minister Środowiska lub starosta wytypują i uznają w drodze decyzji za lasy ochronne określa art. 15 ustawy o lasach (cytuję):

Art. 15. Za lasy szczególnie chronione, zwane dalej „lasami ochronnymi”, mogą być uznane lasy, które:

- 1) *chronią glebę przed zmywaniem lub wyjąłowieniem, powstrzymują usuwanie się ziemi, obrywanie się skał lub lawin;*
- 2) *chronią zasoby wód powierzchniowych i podziemnych, regulują stosunki hydrologiczne w zlewni oraz na obszarach wododziałów;*
- 3) *ograniczają powstawanie lub rozprzestrzenianie się lotnych piasków;*
- 4) *są trwale uszkodzone na skutek działalności przemysłu;*
- 5) *stanowią drzewostany nasienne lub ostoje zwierząt i stanowiska roślin podlegających ochronie gatunkowej;*
- 6) *mają szczególne znaczenie przyrodniczo-naukowe lub dla obronności i bezpieczeństwa Państwa;*
- 7) *są położone:*
 - a) *w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców,*
 - b) *w strefach ochronnych uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. Nr 167, poz. 1399, z 2007 r. Nr 133, poz. 921 oraz z 2009 r. Nr 62, poz. 504),*
 - c) *w strefie górnej granicy lasów.*

W odniesieniu do tej grupy nieruchomości leśnych proponuje się zastosowanie współczynnika $k_2 = 1,4$.

1.3. Wysokość współczynnika dla lasów wchodzących w skład parków narodowych (k_3)

Pojęcie parku narodowego oraz jego funkcje zostały określone w art. 8 ustawy o ochronie przyrody, cytuję:

Art. 8. 1. Park narodowy obejmuje obszar wyróżniający się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, społecznymi, kulturowymi i edukacyjnymi, o powierzchni nie mniejszej niż 1.000 ha, na którym ochronie podlega cała przyroda oraz walory krajobrazowe.

2. Park narodowy tworzy się w celu zachowania różnorodności biologicznej, zasobów, tworów i składników przyrody nieożywionej i walorów krajobrazowych, przywrócenia właściwego stanu zasobów i składników przyrody oraz odtworzenia zniekształconych siedlisk przyrodniczych, siedlisk roślin, siedlisk zwierząt lub siedlisk grzybów.

Z powyższego zapisu wynika, że nieruchomości leśne wchodzące w skład parku narodowego spełniają funkcje: ochronne, krajobrazowe, naukowe, społeczne, kulturowe oraz edukacyjne. Jest to jednak znacznie wyższa forma ochrony przyrody niż dotycząca lasów ochronnych i celowym jest przyjęcie współczynnika $k_3 = 1,7$.

1.4. Wysokość współczynnika dla lasów wchodzących w skład rezerwatów przyrody (k_4)

Pojęcie rezerwatu przyrody oraz jego funkcje zostały określone w art. 13 ustawy o ochronie przyrody, cytuję:

Art. 13. 1. Rezerwat przyrody obejmuje obszary zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym, ekosystemy, ostoje i siedliska przyrodnicze, a także siedliska roślin, siedliska zwierząt i siedliska grzybów oraz twory i składniki przyrody nieożywionej, wyróżniające się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, kulturowymi lub walorami krajobrazowymi.

2. Na obszarach graniczących z rezerwatem przyrody może być wyznaczona otulina.

3. Uznanie za rezerwat przyrody obszarów, o których mowa w ust. 1, następuje w drodze aktu prawa miejscowego w formie zarządzenia regionalnego dyrektora ochrony środowiska, które określa jego nazwę, położenie lub przebieg granicy i otulinę, jeżeli została wyznaczona, cele ochrony oraz rodzaj, typ i podtyp rezerwatu przyrody, a także sprawującego nadzór nad rezerwatem. Regionalny dyrektor ochrony środowiska, w drodze aktu prawa miejscowego w formie zarządzenia, po zasięgnięciu opinii regionalnej rady ochrony przyrody, może zwiększyć obszar rezerwatu przyrody, zmienić cele ochrony, a w razie bezpowrotnej utraty wartości przyrodniczych, dla których rezerwat został powołany – zmniejszyć obszar rezerwatu przyrody albo zlikwidować rezerwat przyrody.



Z powyższego opisu wynika, że nieruchomości leśne (ich części) wchodzące w skład rezerwatu przyrody wyróżniają się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, kulturowymi oraz walorami krajobrazowymi. Tym samym funkcje te są porównywalne z funkcjami jakie spełniają lasy wchodzące w skład parków narodowych i celem jest przyjęcie współczynnika w tej samej wysokości, t.j. współczynnika $k_4 = 1,7$.

1.5. Wysokość współczynnika dla lasów znajdujących się w otulinach parków narodowych oraz rezerwatów przyrody (k_5).

Ustawa o ochronie przyrody ustanawia obowiązek wyznaczenia otuliny parku narodowego w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka (art. 5 pkt. 14 ww. ustawy), dając możliwość utworzenia w niej strefy ochronnej zwierząt łownych;

Zasady te określa art. 11 ust. 1–3 ustawy (cytuje):

Art. 11. 1. Na obszarach graniczących z parkiem narodowym wyznacza się otulinę parku narodowego.

2. W otulinie może być utworzona strefa ochronna zwierząt łownych ze względu na potrzebę ochrony zwierząt w parku narodowym.

3. Strefa ochronna zwierząt łownych nie podlega włączeniu w granice obwodów łowieckich.

W odniesieniu do rezerwatu przyrody obowiązek utworzenia otuliny ma charakter fakultatywny (patrz art. 13.2 ustawy o ochronie przyrody).

Biorąc pod uwagę funkcje nieruchomości leśnych (ich części) znajdujących się w otulinach parków narodowych i rezerwatów przyrody, celem wydaje się przyjęcie współczynnika k_5 w wysokości analogicznej jak dla lasów ochronnych, t.j. ($k_5 = 1,5$).

1.6. Wysokość współczynnika dla lasów należących do sieci Natura 2000 (k_6)

Pojęcie obszaru Natura 2000, w tym obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty (U.E.) zostały zdefiniowane w art. 5 ust. 2b ustawy o ochronie przyrody, cytując:

2b) obszar Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków, specjalny obszar ochrony siedlisk lub obszar mający znaczenie dla Wspólnoty, utworzony w celu ochrony populacji dziko występujących ptaków lub siedlisk przyrodniczych lub gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty;

2c) obszar mający znaczenie dla Wspólnoty – projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk, zatwierdzony przez Komisję Europejską w drodze decyzji, który w regionie biogeograficznym, do którego należy, w znaczący sposób przyczynia się do zachowania lub odtworzenia stanu właściwej ochrony siedliska przyrodniczego lub gatunku będącego przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także może zna-

cząc przyczynić się do spójności sieci obszarów Natura 2000 i zachowania różnorodności biologicznej w obrębie danego regionu biogeograficznego; w przypadku gatunków zwierząt występujących na dużych obszarach obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty jest obszar w obrębie naturalnego zasięgu takich gatunków, charakteryzujący się fizycznymi lub biologicznymi czynnikami istotnymi dla ich życia lub rozmnażania;

Składniki sieci obszarów Natura 2000 są wymienione w art. 25 ustawy o ochronie przyrody, cytując:

Art. 25. 1. Sieć obszarów Natura 2000 obejmuje:

- 1) **obszary specjalnej ochrony ptaków;**
- 2) **specjalne obszary ochrony siedlisk;**
- 3) **obszary mające znaczenie dla Wspólnoty.**

2. Obszar Natura 2000 może obejmować część lub całość obszarów i obiektów objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1–4 i 6–9.

Celowe jest zróżnicowanie wielkości współczynników k_i w ramach obszarów Natura 2000 w zależności od ich rangi przyrodniczej. Obszary te z tego punktu widzenia można podzielić na trzy grupy, a mianowicie:

- 1) siedliska przyrodnicze,
- 2) strefy ochrony ptaków,
- 3) pozostałe lasy w obszarach Natura 2000.

Biorąc pod uwagę funkcje ochronne pełnione przez nieruchomości leśne (ich części) wchodzące w skład sieci obszarów Natura 2000 proponuje się – mając na uwadze ich rangę przyrodniczą–przyjęcie:

- 1) dla siedlisk przyrodniczych oraz stref ochrony ptaków współczynnika $k_{6,1} = 1,6$,
- 2) dla pozostałych lasów, współczynnika $k_{6,2} = 1,4$.

1.7. Wysokość współczynnika dla lasów wchodzących w skład korytarzy ekologicznych łączących obszary Natura 2000 (k_7)

Korytarz ekologiczny został zdefiniowany w art. 5 p. 2 ustawy o ochronie przyrody w sposób następujący; cytując:

Art. 5 p. 2 Korytarz ekologiczny – obszar umożliwiający migracje roślin, zwierząt lub grzybów.

Zgodnie z wymienioną ustawą (art. 29 ust. 9 p. 2) zakres działań ochronnych może obejmować m.in.: utrzymanie korytarzy ekologicznych łączących obszary Natura 2000.

Biorąc pod uwagę funkcję nieruchomości leśnych (ich części) wchodzących w skład korytarzy ekologicznych proponuje się przyjęcie współczynnika $k_7 = 1,3$.

1.8. Wysokość współczynnika k_8 dla lasów na których ustanowiono użytki ekologiczne (E-Ls).

Użytki ekologiczne zostały zdefiniowane w art. 42 ustawy o ochronie przyrody a zasady ustanawiania tych użytków określa art. 44 ustawy, cytując:



Art. 42. Użytkami ekologicznymi są zastępujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej – naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nie użytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.

Art. 44. 1. Ustanowienie pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego lub zespołu przyrodniczo-krajobrazowego następuje w drodze uchwały rady gminy.

2. Uchwała rady gminy, o której mowa w ust. 1, określa nazwę danego obiektu lub obszaru, jego położenie, sprawującego nadzór, szczególne cele ochrony, w razie potrzeby ustalenia dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obiektu, obszaru lub jego części, wybrane spośród zakazów wymienionych w art. 45 ust. 1.

Biorąc pod uwagę funkcję nieruchomości leśnych (ich części) wchodzących w skład użytków ekologicznych proponuje się przyjęcie współczynnika $k_8 = 1,3$.

2. Wpływ na wartość nieruchomości leśnych funkcji krajobrazowych (I_i)

Termin „krajobraz” jest pojęciem bardzo szerokim. Jest on odmiennie rozumiany przez ekologów, historyków, urbanistów czy też socjologów. Krajobraz najogólniej definiowany jest jako nasze otoczenie – fizjonomia powierzchni ziemi, będąca syntezą elementów przyrodniczych i działalności człowieka. Krajobraz jest wynikiem przenikania się form pochodzących z treści zawartych w ekosystemach naturalnych i w „bytosystemie” – tradycji kulturowej danego obszaru. Cechą tak rozumianego krajobrazu jest brak granic. Współcześnie krajobraz jest postrzegany jako dobro publiczne, które jest „wizualną własnością” każdego obserwatora. Związek człowieka z krajobrazem powstaje w pierwszej kolejności poprzez percepcję otoczenia. Krajobrazy dzieli się na trzy typy: pierwotne, naturalne i kulturowe w zależności od stopnia przeobrażenia środowiska przyrodniczego przez człowieka. Krajobraz pierwotny powstał wyłącznie pod wpływem czynników przyrodniczych, bez ingerencji człowieka. Przez krajobrazy naturalne rozumie się takie, w których formy naturalne dominują zdecydowanie nad formami wprowadzonymi przez człowieka. Krajobraz kulturowy (zwany też użytkowym) stanowi syntezę czynników naturalnych i działalności ludzkiej. Jego formą jest krajobraz rolniczy, powstały po wykarczowaniu lasów, gdy rozwinęły się wsie i powstała szachownica pól. Ta forma podlegała dalszemu rozwojowi i dominuje w Polsce do dziś jako krajobraz wiejski.

W ustawodawstwie polskim w zasadzie brak jednoznacznej wykładni prawnej pojęcia krajobraz. Ustawa Prawo ochrony środowiska, bliska problematyce krajobrazowej, nie definiując terminu krajobraz, mówi jednakże o zachowaniu i ochronie walorów krajobrazowych środowiska. Krajobraz, według tej ustawy, jest traktowany jako jeden z elementów środowiska obok powierzchni ziemi, kopalin, wód, powietrza, zwierząt, roślin i klimatu (art. 3, pkt 39). Termin ochrony przyrody w ujęciu również ochrony krajobrazu zawarty jest w Ustawie o ochronie przyrody, w której określono cele, zasady i formy ochrony (między innymi) krajobrazu – traktując te walory jako wartości ekologiczne, estetyczne i kulturowe terenu oraz związanych z nim elementów przyrodniczych, ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka (art. 2 ust. 1 p. 7 oraz art. 6 ust. 1 p. 3). Tak rozumiane walory krajobrazowe, według wspomnianej ustawy, powinny być uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz mają podlegać ochronie bez względu na to, czy są objęte innymi szczególnymi formami ochrony przyrody.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przejawia troskę o walory krajobrazowe (art. 1, ust 2, pkt 2), traktując krajobraz jako jedno z dóbr kultury współczesnej. Według tej ustawy w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniać należy wymagania ład przestrzennego rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (art. 2, pkt 1). Wspomniana ustawa odnosi się też do krajobrazu kulturowego, mówiąc o jego ochronie. Krajobraz kulturowy zdefiniowany został w Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jako przestrzeń historycznie ukształtowana w wyniku działalności człowieka, zawierająca wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze (art. 3, pkt 14).

W obowiązujących przepisach istnieją wobec tego prawne przesłanki do wyróżnienia dwóch rodzajów krajobrazu: krajobrazu przyrodniczego (krajobraz traktowany jako element środowiska przyrodniczego) i krajobrazu kulturowego (krajobraz traktowany jako element dziedzictwa kulturowego).

W opracowaniu uwzględnia się krajobraz przyrodniczy.

Wartość elementów tego krajobrazu ma oznaczać wartość rynkowa gruntu, ewentualnie gruntu wraz naniesieniami budowlanymi i roślinnymi stanowiącymi całość funkcjonalną o znaczeniu krajobrazowym. Wartość elementów krajobrazu należy uwzględniać między innymi przy określaniu wartości nieruchomości leśnych.

Wartość nieruchomości leśnej z uwzględnieniem funkcji krajobrazowych jakiej ta nieruchomość spełnia, wyraża się wzorem:

$$W_{NL} = W_{NL_i} \cdot I_i \quad (2)$$



gdzie:

W_{NL_i} – wartość nieruchomości leśnej (części nieruchomości) określona z zastosowaniem i-tego podejścia i metody

l_i – współczynnik korygujący tę wartość ze względu na pełnione funkcje krajobrazowe przez nieruchomość leśną.

Wysokość współczynnika l_i będzie zależna do stopnia wpływu walorów krajobrazowych na wartość nieruchomości leśnej (jej części). W tym celu określone zostaną wielkości współczynników l_i dla:

- 1) lasów wchodzących w skład parku krajobrazowego (art. 16 ustawy o ochronie przyrody),
- 2) lasów wchodzących w skład otuliny parku krajobrazowego (art. 16 ustawy o ochronie przyrody),
- 3) lasów znajdujących się na obszarach chronionego krajobrazu (art. 23 ustawy o ochronie przyrody),
- 4) lasów wchodzących w skład zespołów przyrodniczo-krajobrazowych (art. 43 ustawy o ochronie przyrody),
- 5) lasów stanowiących niewielkie powierzchniowo struktury krajobrazowe (enklawy leśne wśród użytków rolnych).

Podjęto próbę określenia wielkości parametru l_i uwzględniającego wpływ funkcji krajobrazowych na wartość nieruchomości leśnych (ich części) wymienionych w punktach 1 do 5.

2.1. Wysokość współczynnika dla lasów wchodzących w skład parku krajobrazowego (l_1)

Park krajobrazowy oraz jego funkcje zostały określone w art. 16 ustawy o ochronie przyrody, cytując:

Art. 16. 1. Park krajobrazowy obejmuje obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju.

2. Na obszarach graniczących z parkiem krajobrazowym może być wyznaczona otulina.

3. Utworzenie parku krajobrazowego lub powiększenie jego obszaru następuje w drodze uchwały sejmiku województwa, która określa jego nazwę, obszar, przebieg granicy i otulinę, jeżeli została wyznaczona, szczególne cele ochrony oraz zakazy właściwe dla danego parku krajobrazowego lub jego części, wybrane spośród zakazów, o których mowa w art. 17 ust. 1, wynikające z potrzeb jego ochrony. Likwidacja lub zmniejszenie obszaru parku krajobrazowego następuje w drodze uchwały sejmiku województwa, po uzgodnieniu z właściwymi miejscowo radami gmin, z powodu bezpowrotnej utraty wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz walorów krajobrazowych na obszarach projektowanych do wyłączenia spod ochrony.

4. Projekt uchwały sejmiku województwa w sprawie utworzenia, zmiany granic lub likwidacji parku krajobrazowego wymaga uzgodnienia z właściwą miejscowo radą gminy oraz właściwym regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

Z powyższego zapisu wynika, że nieruchomości leśne (ich części) wchodzące w skład parku krajobrazowego obok walorów krajobrazowych również spełniają funkcje ochronne, historyczne i kulturowe. Tym samym można te cztery funkcje waloryzować stosując współczynnik $l_1 = 1,2$.

2.2. Wysokość współczynnika dla lasów wchodzących w skład otuliny parku krajobrazowego (l_2)

Otulina parku krajobrazowego tworzona jest fakultatywnie w zależności od otoczenia parku krajobrazowego celem zminimalizowania negatywnego wpływu na obszary wchodzące w skład parku krajobrazowego. Celem otuliny jest separacja obszarów zawartych w granicach parku krajobrazowego od nieruchomości których cechy i funkcje ograniczyłyby osiągnięcie celów dla jakich utworzono park krajobrazowy.

Proponuje się dla nieruchomości leśnych (ich części) wchodzących w skład otuliny parku krajobrazowego przyjąć współczynnik $l_2 = 1,1$.

2.3. Wysokość współczynnika dla lasów znajdujących się w obszarach chronionego krajobrazu (l_3)

W art. 23 ustawa o ochronie przyrody określiła nieruchomości wchodzące w skład obszaru chronionego krajobrazu, cytując:

Art. 23. 1. Obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

2. Wyznaczenie obszaru chronionego krajobrazu następuje w drodze uchwały sejmiku województwa, która określa jego nazwę, położenie, obszar, sprawującego nadzór, ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy właściwe dla danego obszaru chronionego krajobrazu lub jego części, wybrane spośród zakazów wymienionych w art. 24 ust. 1, wynikające z potrzeb jego ochrony. Likwidacja lub zmiana granic obszaru chronionego krajobrazu następuje w drodze uchwały sejmiku województwa, po zaopiniowaniu przez właściwe miejscowo rady gmin, z powodu bezpowrotnej utraty wyróżniającego się krajobrazu o zróżnicowanych ekosystemach i możliwości zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem.

3. Projekty uchwał sejmiku województwa, o których mowa w ust. 2, wymagają uzgodnienia z właściwym regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

4. (uchylony).

Z powyższego zapisu wynika, że nieruchomości leśne (ich części) wchodzące w obszar chronionego krajobrazu cechuje wyróżniający krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach a wartość tej cechy związana jest z możliwościami zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.



Proponuje się dla nieruchomości leśnych (ich części) znajdujących się w obszarze chronionego krajobrazu przyjąć współczynnik $I_3 = 1,1$.

2.4. Wysokość współczynnika dla lasów wchodzących w skład zespołów przyrodniczo-krajobrazowych (I_4)

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy został zdefiniowany w art. 43 ustawy o ochronie przyrody; cytuję:

Art. 43. Zespołami przyrodniczo-krajobrazowymi są fragmenty krajobrazu naturalnego i kulturowego zasługujące na ochronę ze względu na ich walory widokowe lub estetyczne.

Ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego następuje w drodze uchwały rady gminy (art. 44 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody).

Z powyższego zapisu wynika, że nieruchomości leśne (ich części) wchodzące w skład zespołów przyrodniczo-krajobrazowych cechują fragmenty krajobrazu naturalnego i kulturowego zasługujące na ochronę ze względu na ich walory widokowe lub estetyczne.

Proponuje się dla nieruchomości leśnych (ich części) wchodzących w skład zespołów przyrodniczo-krajobrazowych przyjąć, analogicznie jak dla lasów ochronnych, współczynnik $I_4 = 1,5$.

2.5. Wysokość współczynnika I_5 dla lasów stanowiących niewielkie powierzchniowo struktury krajobrazowe (enklawy i pół enklawy leśne wśród użytków rolnych).

Obiekty te pełnią zadania związane z ochroną krajobrazową zdefiniowaną w art. 5 p. 8 oraz p. 12 ustawy o ochronie przyrody, cytuję:

Art. 5

8) Ochrona krajobrazowa – zachowanie cech charakterystycznych danego krajobrazu,

12) ostoja – miejsce o warunkach sprzyjających egzystencji roślin, zwierząt lub grzybów zagrożonych wyginieciem lub rzadkich gatunków.

Tego typu nieruchomości leśne lub ich części pełnią funkcję remiz leśnych, tj. skupisk drzew i krzewów poprawiających zasady żerowe dla ptaków, np. około 90 gatunków ptaków odżywia się owocami jarzębu. Również te nieruchomości (ich części) stanowią doskonałe schronienie dla drobnej zwierzyny leśnej i ptactwa.

W odróżnieniu od obiektów wymienionych w p. 2.1; 2.2; 2.3; i 2.4. tego typu obszary nie mają ściśle zdefiniowanych granic określonych w aktach prawnych jakimi są uchwały sejmiku województwa lub uchwały rady gminy i zaliczenie nieruchomości leśnych (ich części) każdorazowo następuje na podstawie decyzji rzeczoznawcy majątkowego – twórcy operatu szacunkowego.

Proponuje się dla tego typu nieruchomości leśnych (ich części) spełniających cechy ochrony krajobrazu oraz ostoi ro-

ślin, zwierząt lub grzybów przyjąć współczynnik $I_5 = 1,2$.

Przyjęcie tego współczynnika powinno być uzasadnione w operacie szacunkowym opisem wymienionych cech oraz dokumentacją fotograficzną.

3. Wpływ na wartość nieruchomości leśnej funkcji rekreacyjnych

Zasady rekreacyjnego zagospodarowania lasów określone zostały w opracowaniach:

- 1) „Zasady hodowli lasu”. Wydawnictwo: Centrum Informacyjne Lasów Państwowych, Warszawa 2012.
- 2) „Instrukcja Urządzania Lasu”, Wydawnictwo: Centrum Informacyjne Lasów Państwowych; Warszawa 2012.
- 3) Ważyński B. „Urządzanie i rekreacyjne zagospodarowanie lasu”, Poradnik leśnika; Wydawnictwo PWRiL, Warszawa 2011.

Opracowanie **Zasady hodowli lasu** w części trzeciej wskazuje że zagospodarowanie rekreacyjne stwarza potrzebę wykonywania zabiegów hodowlanych w sposób prowadzący do zwiększenia dostępności lasów do celów wypoczynkowych i turystycznych oraz ograniczenia negatywnego wpływu rekreacji na środowisko leśne.

Zagospodarowaniu rekreacyjnemu mogą podlegać:

- lasy w strefach ochronnych wokół sanatoriów i uzdrowisk,
- lasy w granicach administracyjnych miast i w zasięgu powszechnej penetracji ludności miejskiej,
- inne lasy, które pełnią funkcje rekreacyjne na podstawie innych przepisów.

Do podstawowych kryteriów warunkujących i uzasadniających zagospodarowanie rekreacyjne lasów zalicza się:

- położenie kompleksów leśnych w stosunku do aglomeracji miejskich i ośrodków życia społecznego, np. uzdrowisk, ośrodków wypoczynkowych, oraz ich dostępność komunikacyjną, w tym środkami masowej komunikacji,
- walory rekreacyjne lasu,
- funkcje lasu ze szczególnym uwzględnieniem wiodącej roli Leśnych Kompleksów Promocyjnych,
- inne walory środowiska przyrodniczego, jak np.: potencjał biotyczny lasu, obecność jezior, zbiorników i cieków wodnych, krajobraz,
- powszechną dostępność płodów runa leśnego,
- istnienie miejsc widokowych, ścieżek dydaktycznych, izb edukacyjnych, itp.

Instrukcja Urządzania Lasu w planie zagospodarowania rekreacyjnego w nadleśnictwie uwzględnia:

- istniejące i projektowane leśne obszary wypoczynkowe, w tym pola kempingowe i biwakowe, obozowiska, miejsca wypoczynku, place zabaw, parkingi, miejsca postoju pojazdów, punkty widokowe, itp.



- istniejące i projektowane leśne urządzenia rekreacyjne,
- liniowe obiekty rekreacyjne, w tym: szlaki turystyczne, ścieżki (rowerowe, do jazdy konnej, dydaktyczne, itp.), nartostrady, wyciągi narciarskie, kolejki linowe,
- obiekty edukacji leśnej,
- inne osobliwości turystyczne, albo przyrodnicze położone na obszarze nadleśnictwa.

W nadleśnictwach o wyjątkowych walorach wypoczynkowych i rekreacyjnych wyróżnia się strefy:

- 1) intensywnego zagospodarowania rekreacyjnego,
- 2) masowego wypoczynku ludności,
- 3) rozrzedzonego ruchu turystycznego.

Wartość nieruchomości leśnej z uwzględnieniem funkcji rekreacyjnych wyraża się wzorem:

$$W_{NL} = W_{NL_i} \cdot r_i \quad (3)$$

gdzie:

W_{NL_i} – wartość nieruchomości leśnej (części nieruchomości) określona z zastosowaniem i-tego podejścia i metody
 r_i – współczynnik korygujący tę wartość ze względu na pełnione funkcje rekreacyjne przez nieruchomość leśną.

Wysokość współczynnika r_i będzie zależała od stopnia wpływu walorów rekreacyjnych na wartość nieruchomości leśnej (jej części).

W tym celu określone zostaną wielkości współczynników r_i dla:

- 1) nieruchomości leśnych (ich części) położonych w obszarach podlegających zagospodarowaniu rekreacyjnemu określonych w „Zasadach hodowli lasu”,
- 2) nieruchomości leśnych (ich części) przystosowanych do intensywnego zagospodarowania rekreacyjnego („Instrukcja zarządzania lasu”),
- 3) nieruchomości leśnych (ich części) służących do masowego wypoczynku ludności („Instrukcja zarządzania lasu”),
- 4) nieruchomości leśnych (ich części) służących do rozrzedzonego ruchu turystyczno-wypoczynkowego („Instrukcja zarządzania lasu”).

3.1. Wysokość współczynnika dla nieruchomości leśnych (ich części) położonych w obszarach podlegających zagospodarowaniu rekreacyjnemu określonych w „Zasadach hodowli lasu” (r_1)

W opracowaniu „Zasady hodowli lasu” określono, że potencjalne walory rekreacyjne posiadają lasy które położone są:

- w strefach ochronnych wokół sanatoriów i uzdrowisk,
- w granicach administracyjnych miast i w zasięgu powszechnej penetracji ludności miejskiej,
- inne lasy, które pełnią funkcje rekreacyjne na podstawie innych przepisów

Proponuje się w stosunku do tych nieruchomości leśnych (ich części) przyjąć współczynnik $r_1 = 1,2$.

3.2. Wysokość współczynnika dla nieruchomości leśnych (ich części) przystosowanych do intensywnego zagospodarowania rekreacyjnego (r_2)

„Instrukcja zarządzania lasu” obowiązująca w Państwowym Gospodarstwie Leśnym „Lasy Państwowe” wydzieliła w lasach przeznaczonych do zagospodarowania rekreacyjnego strefę A – obejmującą intensywne zagospodarowanie rekreacyjne. Na nieruchomościach leśnych w tej strefie lokalizowane są stałe obiekty rekreacyjne, jak: campingi, biwaki, parkingi, ujęcia wody, urządzenia sanitarne.

Proponuje się w stosunku do tych nieruchomości leśnych (ich części) przyjąć współczynnik $r_2 = 1,3$.

3.3. Wysokość współczynnika dla nieruchomości (ich części) służących dla masowego wypoczynku ludności (r_3)

Wymieniona w p. 3.2. „Instrukcja zarządzania lasu” wyodrębniła w lasach przeznaczonych do zagospodarowania rekreacyjnego strefę B obejmującą nieruchomości leśne (ich części) wykorzystywane dla masowego wypoczynku ludności. Nieruchomości te są wyposażone w najprostsze urządzenia rekreacyjne i sanitarne.

Proponuje się w stosunku do tych nieruchomości leśnych (ich części) przyjąć współczynnik $r_3 = 1,2$.

3.4. Wysokość współczynnika dla nieruchomości leśnych (ich części) służących do rozrzedzonego ruchu turystyczno-wypoczynkowego (r_4)

Wymieniona w p. 3.2. „Instrukcja zarządzania lasu” wyodrębniła w lasach przeznaczonych do zagospodarowania rekreacyjnego strefę C obejmującą obszary rozrzedzonego ruchu turystyczno-wypoczynkowego, przeznaczone do poruszania się ludności głównie po trasach spacerowych i szlakach turystycznych.

Proponuje się w stosunku do tych nieruchomości leśnych (ich części) przyjąć współczynnik $r_4 = 1,1$.

4. Podsumowanie

Wyniki przeprowadzonych rozważań dotyczących współczynników uwzględniających spełniane przez nieruchomości leśne funkcje ochronne, krajobrazowe i rekreacyjne przedstawiają poniższe tabele 1, 2, 3.

Z przeprowadzonych analiz i cytowanych przepisów prawa wynika, że w wielu przypadkach nieruchomości leśne (ich części) spełniają jednocześnie wszystkie wymienione funkcje łącznie.

W przypadkach nakładania się różnych funkcji (ochronnych, rekreacyjnych i krajobrazowych) należy przyjmować współczynnik zwiększający, najwyższy spośród ustalonych dla nakładających się funkcji.



5. Zestawienie zbiorcze współczynników korygujących

Tabela 1. Wykaz współczynników k_i uwzględniających rodzaje funkcji ochronnych

Lp.	Rodzaj funkcji ochronnej	Wysokość współczynnika
1.	Lasy ochronne	1,5
2.	Lasy, które spełniają kryteria dotyczące uznania ich za ochronne	1,4
3.	Lasy wchodzące w skład parków narodowych	1,7
4.	Lasy wchodzące w skład rezerwatów przyrody	1,7
5.	Lasy znajdujące się w otulinach parków narodowych oraz rezerwatów przyrody	1,5
6.1	Lasy należące do sieci obszarów Natura 2000, obejmujące siedliska przyrodnicze oraz strefy ochrony ptaków;	1,6
6.2	Lasy pozostałe należące do sieci obszarów Natura 2000.	1,4
7.	Lasy wchodzące w skład korytarzy ekologicznych	1,3
8.	Lasy na których ustanowiono użytki ekologiczne	1,3

Tabela 2. Wykaz współczynników k_i uwzględniających rodzaje funkcji krajobrazowych

Lp.	Rodzaj funkcji krajobrazu	Wysokość współczynnika
1.	Lasy wchodzące w skład parku krajobrazowego	1,2
2.	Lasy wchodzące w skład otuliny parku krajobrazowego	1,1
3.	Lasy znajdujące się w obszarach chronionych krajobrazu	1,1
4.	Lasy wchodzące w skład zespołów przyrodniczo-krajobrazowych	1,5
5.	Lasy stanowiące niewielkie powierzchniowo struktury krajobrazowe (enklawy leśne wśród użytków rolnych)	1,2

Tabela 3. Wykaz współczynników k_i uwzględniających rodzaje funkcji rekreacyjnych

Lp.	Rodzaj funkcji rekreacyjnych	Wysokość współczynnika
1.	Nieruchomości leśne położone w obszarach zagospodarowania rekreacyjnego wg zasad wynikających z „Zasad hodowli lasu”	1,2
2.	Nieruchomości leśne przystosowane do intensywnego zagospodarowania rekreacyjnego	1,3
3.	Nieruchomości leśne służące do masowego wypoczynku ludności	1,2
4.	Nieruchomości leśne służące do rozrzedzonego ruchu turystyczno-wypoczynkowego	1,1

Bibliografia

1. Ustawa o lasach (Dz. U. z 2011 r. Nr 12 poz. 59 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 oraz 2005 r. Nr 196 poz. 1628 oraz obowiązujące od 26 sierpnia 2011 r. (Dz. U. z 2011 r. Nr 165 poz. 985).
3. Ustawa o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151 poz. 1220 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 121 z 2004 r. poz. 1266 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa „Prawo ochrony środowiska” (Dz. U. z 2006 r. Nr 129 poz. 902 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. i Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).
7. „Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami” (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568).
8. „Zasady hodowli lasu”; Wydawnictwo: Centrum Informacyjne Lasów Państwowych; Warszawa 2012.
9. „Instrukcja Urządzania Lasu”; Wydawnictwo: Centrum Informacyjne Lasów Państwowych; Warszawa 2012.
10. Wyszyński B. „Urządzanie i rekreacyjne zagospodarowanie lasu”; Poradnik leśnika; Wydawnictwo; PIWRiL, Warszawa 2011.



Prof. Wojciech Wilkowski jest pracownikiem naukowym Zakładu Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej.

Recenzja: dr Stanisław Zajczkowski.



CHARAKTER SKŁADNIKÓW ROŚLINNYCH NA NIERUCHOMOŚCI ODDANEJ W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE W ŚWIETLE WĄTPLIWOŚCI DOTYCZĄCYCH ICH WYCENY PRZY WYWŁASZCZENIU

Tomasz Brzezicki, Andrzej Lesiński, Konrad Zacharzewski

1. Zasada *superficies solo cedit*

Dość prosty na pierwszy rzut oka problem charakteru prawnego rosnących drzew i innych roślin (lub ogólnie składników roślinnych znajdujących się na nieruchomości) nasuwa pewne wątpliwości w praktyce działalności rzeczoznawców majątkowych. Oszacowanie nieruchomości gruntowej wymaga uwzględnienia składników roślinnych wpływających na jej wartość. Powyższe zagadnienie nie wywołuje większych problemów w sytuacji dokonania wyceny nieruchomości stanowiącej własność, jednak w przypadku nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste nie jest już tak oczywiste i może wywoływać pewne wątpliwości.

Prawna podstawa władania gruntem nie wpływa, sama przez się, na wartość gruntu, chociaż – jak wiadomo – w praktyce wartość prawa własności jest najczęściej wyższa, niż wartość prawa użytkowania wieczystego. Dodatkowo z prawem użytkowania wieczystego związany jest nie tylko obowiązek uiszczania podatku od nieruchomości, lecz także konieczność ponoszenia na rzecz właściciela opłaty rocznej. Powyższe okoliczności nie mają jednak znaczenia dla głównego nurtu rozważań.

Istotne natomiast jest to, że znajdujące się na nieruchomości składniki roślinne są trwale związane z gruntem. W tym świetle ich status jest jednoznaczny. Drzewa i inne składniki roślinne stanowią części składowe nieruchomości gruntowej¹. Ta oczywista prawidłowość ma swoje potwierdzenie w brzmieniu przepisu art. 48 Kodeksu cywilnego², który jest normatywnym wyrazem zasady *superficies solo cedit* w prawie polskim. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Prezentowana prawidłowość obejmuje każdego rodzaju składniki roślinne związane z gruntem, bez względu na funkcję nieruchomości, na której zostały zasadzone albo zasiane oraz taksonomiczną klasyfikację składnika roślinnego. Zasada *superficies solo cedit* jest aktualna w takim samym zakresie dla założeń parkowych, lasów, sadów, drzew owocowych, plantacji warzyw, szkótek roślin ozdobnych, nie wyłączając klombów obsadzonych kompozycjami kwiatowymi oraz trawników.

Natomiast wszystkie wyjątki od przedstawionej zasady muszą wynikać z przepisów ustawy i nie mogą być interpretowane w sposób rozszerzający³. W odniesieniu do drzew i roślin Kodeks cywilny przewiduje jeden wyjątek zawarty w przepisie art. 279 § 1 k.c. Mianowicie drzewa i rośliny mogą stanowić odrębne od gruntu rzeczy w wypadku, gdy zostały zasadzone lub zasiane przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na użytkowanym przez nią gruncie. Drzewa te stanowią wówczas odrębny przedmiot własności i stanowią własność spółdzielni.

Z praktycznego punktu widzenia istotne znaczenie przy ocenie charakteru prawnego składników roślinnych związanych z nieruchomością odgrywają przepisy ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych⁴. Rodzinne ogrody działkowe zakładane są na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz Polskiego Związku Działkowców (art. 9 u.r.o.dz.). Polski Związek Działkowców ustanawia w drodze uchwały na rzecz swojego członka bezpłatne i bezterminowe prawo używania działki i pobierania z niej pożytków (użytkowanie działki; art. 14 ust. 1 u.r.o.dz.). Nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działce, wykonane lub nabyte ze środków finansowych użytkownika działki, stanowią jego własność (art. 15 ust. 2 u.r.o.dz.). Zaprezentowana regulacja decyduje o przyznaniu tytułu prawnego do składników roślinnych osobie, która użytkuje działkę, bez względu na to, kto jest właścicielem gruntu (Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego, czy PZD) i jaki status prawny przysługuje PZD (właściciel gruntu albo użytkownik wieczysty). Działkowiec jest więc za każdym razem właścicielem składników roślinnych znajdujących się na działce, jeżeli sfinansował ich zasadzenie albo zasianie.

2. Podmiot uprawniony do uzyskania odszkodowania

Sygnalizowane wątpliwości dotyczące charakteru prawnego składników roślinnych na nieruchomości wiążą się z wylaniającym się w praktyce pytaniem o to, kto jest uprawniony do uzyskania za nie odszkodowania w przypadku obciążenia nieruchomości prawem użytkowania wieczystego? Pytanie o podmiot uprawniony do uzyskania odszkodowania za składniki roślinne znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste pojawia się w praktyce na przykład



w związku z przygotowaniem i realizacją inwestycji w zakresie dróg publicznych, na podstawie przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych⁵. Zgodnie z przepisem art. 12 ust. 4f powyższej ustawy odszkodowanie za nieruchomości przeznaczoną pod drogę publiczną, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

W tego typu sytuacjach (wywłaszczenie pod budowę drogi) chodzi o zrekompensowanie różnicy wartości gruntu ze składnikami roślinnymi w porównaniu z gruntem bez nasadzeń. Tak postawiony problem nie pojawia się w przypadku budynków i innych urządzeń wzniesionych przez użytkownika wieczystego, ponieważ w świetle art. 235 § 1 k.c. budynki i urządzenia wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią własność użytkownika wieczystego⁶, a także w przypadku oddania do użytkowania gruntu rolniczej spółdzielni produkcyjnej. To samo dotyczy budynków i urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Przepis art. 235 k.c. nie wspomina natomiast o składnikach roślinnych znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (bez względu na moment zasadzenia albo zasiania oraz osobę, która tego dokonała). W takiej sytuacji nie istnieje podstawa prawna, która pozwalałaby na uznanie, że dokonane nasadzenia stanowią własność użytkownika wieczystego, co umożliwiłoby przyznanie mu odszkodowania nie tylko za wywłaszczone prawo użytkowania wieczystego (co nie wywołuje wątpliwości), lecz także za dokonane nasadzenia.

3. Sytuacja użytkownika wieczystego

Powstaje więc pytanie, czy w wyniku dokonanego wywłaszczenia użytkownik wieczysty doznaje uszczerbku polegającego na tym, iż nie przysługuje mu rekompensata za dokonane nasadzenia (jeżeli to on ich dokonał)? Na powyższe pytanie należy odpowiedzieć negatywnie, bowiem w tym stanie rzeczy użytkownik wieczysty może żądać od właściciela gruntu wynagrodzenia za budynki i urządzenia pozostawione na gruncie po wygaśnięciu użytkowania wieczystego (art. 239 § 2 pkt 4 k.c.). Natomiast kwestia roślinności bezpośrednio unormowana nie została.

Potencjalnie w rachubę wchodzi jedynie trzy rozwiązania alternatywne – do uzyskania odszkodowania uprawniony jest 1) tylko właściciel albo 2) tylko użytkownik wieczysty, albo 3) po części właściciel oraz użytkownik wieczysty (abstrahując od wysokości udziału w świadczeniu odszkodowawczym).

Zasada *superficies solo cedit* dostarcza podstawowych i jednoznacznych wskazówek przy odpowiedzi na postawione pytanie. Drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania stanowią części składowe gruntu, podobnie jak budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane⁷. Ta reguła wyznacza podmiotowy zakres stosunku odszkodowawczego

w związku z wygaśnięciem stosunku użytkowania wieczystego, np. w trybie wspomnianej ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Użytkownik wieczysty nie może liczyć na świadczenie odszkodowawcze z tytułu nasadzeń od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, która nabyła własność nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w trybie art. 12 ustawy drogowej. Nie może, ponieważ zasada *superficies solo cedit* wiąże prawny status składników roślinnych nieruchomości z osobą właściciela nieruchomości, a jak wiadomo – użytkownik wieczysty właścicielem nie jest.

Pośrednie potwierdzenie powyższego poglądu znajduje także uzasadnienie w art. 12 ust. 4 ustawy drogowej, który stanowi o odszkodowaniu dla właścicieli nieruchomości, użytkowników wieczystych oraz osób, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. W sytuacji obciążenia nieruchomości prawem użytkowania wieczystego należy wydać decyzje orzekające o odszkodowaniu, w których zostanie odrębnie ustalona wartość prawa użytkowania wieczystego i odrębnie wartość prawa własności nieruchomości. Powyższa sytuacja nie jest stricte teoretyczna. Przykładowo wystąpi ona w przypadku, gdy inwestycja drogowa jest realizowana na szczeblu województwa lub powiatu na gruntach stanowiących własność gminy oddanych w użytkowanie wieczyste. W zaistniałej sytuacji inny zakres i wartość posiada prawo użytkownika wieczystego, niż prawo własności przypadające jednostce samorządu terytorialnego.

Nie ma wątpliwości, że oddzielne odszkodowanie przysługuje podmiotowi pozbawionemu ograniczonego prawa rzeczowego, o czym wprost stanowi art. 18 ust. 1d ustawy drogowej, zgodnie z którym kwotę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustaloną na dzień, o którym mowa w ust. 1, wypłaca się osobom, którym te prawa przysługiwały. Oczywiście jest także, że takie odszkodowanie przysługuje także użytkownikowi wieczystemu i właścicielowi nieruchomości.

4. Roszczenia o zwrot nakładów

Odnosnie omawianego problemu należy stwierdzić, że wartość rosnących drzew wpływa na wartość prawa własności, a nie na wartość prawa użytkowania wieczystego, bez względu na to, czy składniki roślinne, np. drzewa, wyrosły na gruncie nakładem właściciela, czy też użytkownika wieczystego (kto zasadził i pielęgnował). Do ewentualnego uzyskania odszkodowania za składniki roślinne uprawniony jest wyłącznie właściciel, gdyż nie istnieją przepisy pozwalające przyznać odszkodowanie za składniki roślinne bezpośrednio użytkownikowi wieczystemu. Użytkownik wieczysty ma jedynie roszczenie w stosunku do właściciela o zwrot nakładów związanych z zasadzeniem lub zasianiem składników roślinnych oraz ich pielęgnacją (nakład na cudzy grunt) – ale jedynie wówczas, gdy takie nakłady poniósł. Roszczenie służy przeciwko właścicielowi, a nie osobie trzeciej, która „przejmuje” nieruchomość gruntową w trybie wywłaszczeniowym.



Zakres roszczeń o zwrot nakładów zależy od przeznaczenia nieruchomości gruntowej, określonego w umowie o ustanowienie użytkownika wieczystego. Pytanie o zakres roszczeń użytkownika wieczystego względem właściciela można w ogóle postawić tylko wówczas, gdy na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste można w ogóle poczynić nakład w postaci nasadzenia. Jeżeli umowa o ustanowienie użytkownika wieczystego obejmuje nieruchomość gruntową w środowisku wysoce zurbanizowanym, to kwestia zupełnie traci praktyczne znaczenie. Przeciwnie zaś w przypadku nieruchomości o innym charakterze, zmierzając aż do drugiej skrajności – nieruchomości przeznaczonej do produkcji rolnej. W tym przypadku kwestia roszczenia o zwrot nakładów „nasadzeniowych” jest naturalnie związana z przedmiotem użytkowania wieczystego.

Natomiast w przypadkach pośrednich (np. nieruchomości z pasem drogowym) podstawowe rodzaje nakładów mogą być związane z utrzymaniem roślinności w wymaganym stanie (obowiązek pielęgnacji bieżącej) albo jej unicestwieniem (wycinka). W tym drugim przypadku mamy do czynienia z oddzieleniem przez użytkownika wieczystego części składowej nieruchomości gruntowej, która do niego nie należy. W ten sposób część składowa uzyskuje status samodzielnej rzeczy i przybiera postać pożytku naturalnego⁸. Pożytek przypada temu, kto go pobrał na podstawie stosunku prawnego. Uprawnionym do pobrania pożytku będzie w tym przypadku użytkownik wieczysty (art. 55 § 1 k.c.), który również może liczyć na zwrot nakładów poczynionych na uzyskanie pożytków (art. 55 § 2 k.c.).

Należy zauważyć, że nie tylko przepisy Kodeksu cywilnego stwarzają ograniczenia dopuszczalności przyznania odszkodowania, lecz dotyczy to także ustawy o gospodarce nieruchomościami⁹. Zgodnie z art. 12 ust. 5 ustawy drogowej do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 4a, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18 tej ustawy.

Zgodnie z przepisem art. 31 u.g.n. oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń. Oznacza to, że składniki roślinne gruntu od chwili zasadzenia lub zasiania stanowią część prawa własności, nie zaś użytkowania wieczystego, o czym wspomniano powyżej, gdyż norma zawarta w art. 31 u.g.n. nie odnosi się do tych składników nieruchomości. Wobec powyższego znajdują tutaj zastosowanie ogólne przepisy związane z gruntem i jego częściami składowymi wynikające z art. 48 k.c.

5. Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego

Przepis art. 12 ust. 5 ustawy drogowej odsyła tylko do odpowiedniego stosowania ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie ustalania wysokości i wypłacenia odszkodowania. Wobec powyższego należy stwierdzić, że odpowiednie zastosowanie w zakresie odesłania znajdują przepisy art. 128–135 dotyczące odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, a także 149–159 u.g.n. związane z wyceną nie-

ruchomości oraz przepisy rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego¹⁰ w szczególności § 36.

Na szczególną uwagę ze względu na omawianą kwestię zasługuje przepis § 29 ust. 1 rozporządzenia, zgodnie z którym przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego. Powyższy przepis, co do zasady, nakazuje przyjęcie cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego. Nie wspomina natomiast o konieczności powiększenia prawa użytkowania wieczystego o składniki roślinne nieruchomości, które są związane bezpośrednio z prawem własności. Nie można więc z powyższego przepisu wywodzić, że dokonując wyceny nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego należy brać pod uwagę znajdujące się na niej nasadzenia roślinne, gdyż nie są częścią tego prawa natomiast stanowią integralną część prawa własności. Przyjmując, iż wyceniając prawo użytkowania wieczystego powinno się uwzględnić składniki roślinne nieruchomości rzeczoznawca majątkowy wkraczałby w stosunki pomiędzy użytkownikiem wieczystym a właścicielem, co oznaczałoby, że na etapie wyceny nieruchomości rozstrzygałby o ich sytuacji prawnej, do czego nie jest uprawniony. Należy bowiem zauważyć, że powiększając wartość prawa użytkowania wieczystego zmieniałby wartość prawa własności nieruchomości, zaś takiego uprawnienia nie przewidują przepisy prawa.

Ważnym zagadnieniem występującym w praktyce jest rodzaj określanej wartości. Często zdarza się, że na przejmowanych z mocy prawa częściach nieruchomości znajdują się składniki roślinne, których wartość jest bliska wartości gruntu lub ją przekracza, a na lokalnym lub regionalnym rynku brak jest nieruchomości podobnych (art. 4 pkt 16 u.g.n.). Wówczas rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest określić wartość odtworzeniową przedmiotu wyceny zgodnie z art. 135 ust. 2 u.g.n., który nakazuje odrębnie określenie wartości gruntu i oddzielnie wartości części składowych.

Przyjmując hipotetycznie, że istnieje prawna możliwość dokonania wyceny prawa użytkowania wieczystego wraz ze składnikami roślinnymi znajdującymi się na nieruchomości do kontrowersyjnych wniosków dochodzi się przy stosowaniu § 29 ust. 3 rozporządzenia. Zgodnie z powyższym przepisem, jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:



$$W_{\text{pr UW}} = W_k \cdot W_{\text{pr własn}}$$
$$W_k = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) \cdot \frac{t}{T} + 0,25 \cdot \frac{T-t}{t}$$

gdzie:

W_k – współczynnik korygujący,

S_r – stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%,

t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego,

T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste,

R – przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.

Przyjmując powyższą podstawę do wyceny prawa użytkowania wieczystego należy podkreślić, że użytkownik wieczysty nie uzyskałby pełnego odszkodowania za składniki roślinne znajdujące się na nieruchomości. Wynika to z faktu, iż prawo użytkowania wieczystego przy zastosowaniu przedstawionego wzoru zawsze jest niższe od wartości prawa własności. Prowadzi to do podziału odszkodowania za składniki roślinne między właściciela i użytkownika wieczystego w zależności od stawki procentowej opłaty rocznej, okresu na jaki ustanowione jest prawo użytkowania wieczystego, liczby lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego, liczby lat na które ustanowiono użytkowanie wieczyste a także przeciętnej stopy kapitalizacji. Szczególnie ma to odniesienie do dwóch parametrów – stawki procentowej opłaty rocznej jak i stopy kapitalizacji która zawiera się w przedziale 0,09–0,12.

Odrębnie należy rozpatrywać uwarunkowania wynikające z § 29 ust. 2 rozporządzenia. Teoretycznie mogą zachodzić dwa przypadki. Po pierwsze, gdy relacja między prawem własności i prawem użytkowania wieczystego na innych porównywalnych rynkach nieruchomości będzie większa od 1, wówczas przyjmując za podstawę wartość nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności, nastąpi podział odszkodowania za składniki roślinne między właściciela i użytkownika wieczystego w relacji odnoszącej się do cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych i pozbawionych składników roślinnych (w celu zapewnienia podobieństwa o którym mowa w art. 4 pkt 16 u.g.n.). Natomiast w przypadku, gdy relacja będzie mniejsza 1, nastąpi wzrost wartości składników roślinnych bez żadnego uzasadnienia z jednoczesnym przesunięciem ich wartości na rzecz właściciela.

Abstrahując więc od kwestii, czy użytkownikowi wieczystemu w ogóle przysługiwałoby odszkodowanie za składniki roślinne, gdyż jest to ukształtowane nie tylko przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa, lecz także wynika z umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, to trudno jest znaleźć uzasadnienie dla czego w przypadku wyłączenia nieruchomości nie miałby ono przysługiwać w pełnej wysokości.

Uzasadnienie powyższego przepisu wynika z przepisu art. 21 ust. 2 Konstytucji RP¹¹, zgodnie z którym wyłączenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane

za słusznym odszkodowaniem. W literaturze podnosi się, że słuszne odszkodowanie zawiera element „ekwiwalentności w stosunku do poniesionego uszczerbku jak również adekwatny do okoliczności sposób ustalenia i zapłaty odszkodowania”¹². Z powyższym uregulowaniem koresponduje także tzw. zasada „korzyści” wynikająca z przepisu art. 134 ust. 3 i 4 u.g.n.¹³ w myśl, której ustawodawca nakazuje dla celów odszkodowania określić wartość nieruchomości według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości lub dla alternatywnego sposobu użytkowania jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości. Z powyższego można wywieść, iż wolą ustawodawcy jest zapewnienie podmiotowi wyłączanemu najwyższej możliwej wysokości odszkodowania. Powyższe również powinno odnosić się do wysokości odszkodowania za składniki roślinne nieruchomości. Natomiast przyjęcie możliwości zastosowania norm regulujących wycenę prawa użytkowania wieczystego również do składników roślinnych nieruchomości doprowadziłoby do obowiązku wypłacenia odszkodowania nie w pełnej wysokości, lecz w ułamkowej części. Powyższa możliwość nie znajduje ani normatywnego, ani aksjologicznego uzasadnienia.

Poruszony problem odszkodowania za składniki roślinne zarówno w orzecznictwie jak i literaturze nie znajduje szerszego opisu.

Jedyna pozycja książkowa opisująca ten problem to „Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne” Zygmunta Truskiewiczza. Problem statusu prawnego części składowych gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste został opisany w rozdziale V pkt. 5 – Status prawny drzew i roślin na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Autor wskazuje, że wobec braku przepisu szczególnego, do rozliczeń związanych z ich zasadzeniem czy zasianiem przez osobę trzecią zobowiązany jest użytkownik wieczysty, mimo iż drzewa i rośliny stają się częścią składową gruntu, a w konsekwencji własnością Skarbu Państwa (SP) lub jednostki samorządu terytorialnego (j.s.t.). Jeżeli drzewa i rośliny zostały zasadzone lub zasiane przez osobę trzecią przed oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste, wówczas roszczenie o zwrot nakładów przysługuje osobie trzeciej wobec SP, a nie wobec użytkownika wieczystego. Drzewa i rośliny znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste nie mogą być odłączone przez SP (obecnie i j.s.t.), nawet jeśli zostały zasadzone czy zasiane przed oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste, chyba że co innego wynika z umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Drzewa i rośliny mogą być natomiast odłączane przez użytkownika wieczystego zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. W takim wypadku stanowią one pożytki gruntu. Użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje wynagrodzenie za drzewa i rośliny zasadzone i zasiane w okresie trwania użytkowania wieczystego, istniejące na gruncie w chwili ustania użytkowania wieczystego¹⁴.

Odmienne stanowisko prezentuje Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, który w uzasadnieniu



wydanej decyzji wskazuje, że: „rzeczoznawca majątkowy wyliczając w analizowanym opracowaniu wartość prawa użytkowania wieczystego, zgodnie ze wzorem zawartym w § 29 ust. 3 ww. rozporządzenia posłużyła się kwotą odzwierciedlającą wyłącznie wartość prawa własności gruntu, bez uwzględnienia wartości nasadzeń roślinnych stanowiących części składowe nieruchomości. Dostrzec trzeba, że przepis §29 ust. 3 rozporządzenia wyraźnie wskazuje, że podstawą wyliczenia na jego podstawie wartości prawa użytkowania wieczystego jest wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności. W niniejszym stanie faktycznym, jest bezsporne, że prawo własności tej nieruchomości obejmowało, oprócz wartości gruntu, także wartość nasadzeń.”¹⁵

Zgodzić się należy z ostatnim zdaniem wydanego rozstrzygnięcia, zgodnie z którym prawo własności gruntu obejmuje także wartość nasadzeń. Jednak niedopuszczalnym jest odniesienie prezentowanej zasady do prawa użytkowania wieczystego, gdyż nasadzenie (poza wspomnianymi wyjątkami) nie stanowią jego części. Wyrażone stanowisko wydaje się niedopuszczalnym uproszczeniem, które nie znajduje podstaw normatywnych.

6. Podsumowanie

Przedstawione rozważania prowadzą do konkluzji, iż częścią prawa użytkowania wieczystego nie są drzewa i inne rośliny, gdyż stanowią one część składową gruntu i są związane z prawem własności nieruchomości. Wyraźnego podkreślenia wymaga, że nie istnieją przepisy szczególne, poza wspomnianymi przepisami dotyczącymi rolniczych spółdzielni produkcyjnych, które wiązałyby składniki roślinne z prawem użytkowania wieczystego. Nie jest więc dopuszczalne dokonanie wykładni rozszerzającej zakresu prawa użytkowania wieczystego z uwagi na to, iż jest to prawo o węższym zakresie niż prawo własności, które ma charakter podstawowy, konstytucyjnie chroniony.

Rozważania natury ogólnej nie znajdują także uzasadnienia w przepisach szczególnych dotyczących wyceny nieruchomości. Obowiązujące przepisy nie stanowią bowiem podstawy do dokonania wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntu z istniejącymi na tym gruncie składnikami roślinnymi. Należy więc stwierdzić, że do ewentualnego uzyskania odszkodowania za składniki roślinne uprawniony jest wyłącznie właściciel, a nie użytkownik wieczysty, zaś wzajemne relacje pomiędzy tymi podmiotami powinny być rozstrzygane w odrębnym postępowaniu (o ewentualny zwrot nakładów), nie zaś na etapie określania przez rzeczoznawcę majątkowego wartości nieruchomości, jako podstawy do ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie prawa użytkowania wieczystego.

Przepisy

1. *Zob. np. W. J. Katner [w:] System Prawa Prywatnego, Prawo cywilne – część ogólna, tom 1 (red. M. Saffjan), Warszawa 2007, s. 1191 i nast.; E. Skowrońska-Bocian [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, tom 1 (red. K. Pietrzykowski), Warszawa 2011, s. 266 i nast.; S. Rudnicki [w:]*

Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna (red. S. Dmowski, S. Rudnicki), Warszawa 2011, s. 225 i nast.

2. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.), dalej jako k. c.*
3. *L. Morawski, Wykładnia w orzecznictwie sądów. Komentarz, Toruń 2002, s. 253, L. Morawski, Zasady wykładni prawa, Toruń 2006, s. 179.*
4. *Ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. Nr 169, poz. 1419 ze zm.) dalej u.r.o.dz.*
5. *Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 ze zm.), dalej jako ustawa drogowa.*
6. *Zob. np. T. A. Filipiak [w:] Kodeks Cywilny. Komentarz, tom II Własność i inne prawa rzeczowe (red. A. Kidyba), Warszawa 2009, s. 145 i nast.; K. Pietrzykowski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, tom 1 (red. K. Pietrzykowski), Warszawa 2011, s. 734 i nast.*
7. *Zob. np. W. J. Katner [w:] System Prawa Prywatnego, Prawo cywilne – część ogólna, tom 1, (red. M. Saffjan), Warszawa 2007, s. 1191 i nast.; E. Skowrońska-Bocian [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, tom 1 (red. K. Pietrzykowski), Warszawa 2011, s. 266 i nast.; S. Rudnicki [w:] Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna (red. S. Dmowski, S. Rudnicki), Warszawa 2011, s. 225 i nast.*
8. *Zob. np. W. J. Katner [w:] System Prawa Prywatnego, Prawo cywilne – część ogólna, tom 1 (red. M. Saffjan), Warszawa 2007, s. 1198; E. Skowrońska-Bocian [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, tom 1 (red. K. Pietrzykowski), Warszawa 2011, s. 275 i nast.; S. Rudnicki [w:] Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna (red. S. Dmowski, S. Rudnicki), Warszawa 2011, s. 240 i nast.*
9. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), dalej u.g.n.*
10. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2019 ze zm.) dalej rozporządzenie.*
11. *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r. Dz. U. Nr 78, poz. 483 sprost. Dz. U. z 2001 r. Nr 28, poz. 319 ze zm.*
12. *M. Szalewska, Wywłaszczenie nieruchomości, Toruń 2005, s. 257.*
13. *Z. Małecki, Stosowanie § 36 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości jako przepisu wykonawczego do ustawy o gospodarce nieruchomościami, Materiały szkoleniowe, Warszawa 2012, s. 6.*
14. *Z. Truszkiewicz, Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne. Kantor Wydawniczy Zakamycze 2006, str. 248–249.*
15. *Decyzja Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 23-04-2012 znak BOI-9a-781-O-614/11.*

Dr Tomasz Brzezicki jest adiunktem w Katedrze Prawa Administracyjnego Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu, **Andrzej Lesiński** jest rzeczoznawcą majątkowym, **Dr Konrad Zacharzewski** jest adiunktem w Katedrze Prawa Cywilnego i Bankowego UMK w Toruniu.



INFORMACJA KOMISJI STANDARDÓW PFSRM DOTYCZĄCA ZASAD STOSOWANIA POWSZECHNYCH KRAJOWYCH ZASAD WYCENY (PKZW) Z 13 LUTEGO 2013 R.

W związku ze zgłaszanymi przez rzeczoznawców majątkowych pytaniami i wątpliwościami informujemy.

Na datę wydania niniejszej informacji **jedynym standardem zawodowym** obowiązującym na podstawie powołanych przepisów wszystkich rzeczoznawców majątkowych **jest** ogłoszony Komunikatem Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010 r. **standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”** (Dz. Urz. Ministerstwa Infrastruktury z 2010 r. Nr 1, poz. 1). Z dniem ogłoszenia standard ten nie posiada używanego wcześniej oznaczenia KSW-3.

Jednocześnie informujemy, iż zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nr 5/03/2012 z marca 2012 r. **Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)** opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, są zalecane rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska.

Oznacza to, że wchodzące w skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) standardy wyceny, noty interpretacyjne oraz tymczasowe noty interpretacyjne nie stanowią podstaw prawnych wykonywania operatu szacunkowego, jednak mogą stanowić podstawy metodyczne jego opracowania, oparte o autorytet organizacji zawodowej. Wymienione wyżej opracowania nie stanowią standardów zawodowych w rozumieniu art. 4 pkt 14 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomością (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), do których przestrzegania zgodnie z art. 175 ust 1 powołanej ustawy zobowiązany jest rzeczoznawca majątkowy.

W skład **POWSZECHNYCH KRAJOWYCH ZASAD WYCENY**, zalecanych do stosowania, przez rzeczoznawców majątkowych będących członkami sfederowanych w PFSRM stowarzyszeń, stanowiących zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska (nie ujęte w przepisach prawa), wchodzi obecnie:

KRAJOWE STANDARDY WYCENY – PODSTAWOWE (KSWP):

- KWSP 0 Ogólne reguły postępowania,
- KWSP 1 Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa,
- KWSP 2 Wartości inne niż wartość rynkowa,
- KWSP 3 Operat szacunkowy.

KRAJOWE STANDARDY WYCENY SPECJALISTYCZNE (KSW):

- KSW 1.1. Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty,
- KSW 2 Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości [obecnie trwają prace na zmianami w tym standardzie],
- KSW 4 Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urzędów przesyłowych [standard w procesie uzgadniania].

NOTY INTERPRETACYJNE (NI):

- NI 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,
- NI 2 Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości,
- NI 4 Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości,
- NI 5 Wycena przedsiębiorstw.

TYMCZASOWE NOTY INTERPRETACYJNE (TNI) – tj. część standardów zawodowych z wydania VIII+ PFSRM pozostających nadal w znacznej mierze aktualnymi:

- III. 3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- III. 4 Zasady ustalania zużycia,
- IV. 1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości,
- IV. 4 Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny,
- V. 3 Wycena nieruchomości zabytkowych,
- V. 4 Wycena nieruchomości rolnych,
- V. 6 Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych,
- V. 7 Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin,
- V. 8 Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej,
- VI. 1 Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

*Przewodniczący Komisji Standardów
Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych
Radosław Gaca*



KALENDARZ PRAWNY

opracowała H.S.

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 listopada 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo bankowe (Dz. U. z dnia 10 grudnia 2012 r., poz. 1376).

2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2012 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2013 (Dz. U. z dnia 12 grudnia 2012 r., poz. 1391).

Weszło w życie z dniem 27 grudnia 2012 r.

3. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 19 listopada 2012 r. w sprawie stawek opłat na rok 2013 z zakresu przepisów Prawa geologicznego i górniczego (M. P. z 28 listopada 2012 r., poz. 902).

4. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 3 grudnia 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (Dz. U. z dnia 12 grudnia 2012 r., poz. 1396).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

5. Ustawa z dnia 10 października 2012 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej (Dz. U. z dnia 12 grudnia 2012 r., poz. 1397).

Weszła w życie z dniem 27 grudnia 2012 r.

6. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 6 grudnia 2012 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odliczeń wydatków na cele mieszkaniowe (M. P. z dnia 12 grudnia 2012 r., poz. 952).

7. Ustawa z dnia 7 grudnia 2012 r. o zmianie ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 14 grudnia 2012 r., poz. 1407).

Weszła w życie z dniem 31 grudnia 2012 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 23, który wszedł w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

8. Ustawa z dnia 9 listopada 2012 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z dnia 14 grudnia 2012 r., poz. 1413).

Weszła w życie z dniem 29 grudnia 2012 r.

9. Ustawa z dnia 9 listopada 2012 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z dnia 19

grudnia 2012 r., poz. 1429).

Weszła w życie z dniem 3 stycznia 2013 r.

10. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 grudnia 2012 r. w sprawie wykazu gmin, w których są stosowane szczególne rozwiązania związane z usuwaniem skutków powodzi z lipca 2012 r. (Dz. U. z dnia 19 grudnia 2012 r., poz. 1438).

Weszło w życie z dniem 20 grudnia 2012 r.

11. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 września 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z dnia 27 grudnia 2012 r., poz. 1460).

12. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie zgłaszania i przyjmowania danych niezbędnych do zameldowania i wymeldowania oraz prowadzenia ewidencji ludności i ewidencji wydanych i unieważnionych dowodów osobistych (Dz. U. z dnia 28 grudnia 2012 r., poz. 1475).

Weszło w życie z dniem 31 grudnia 2012 r.

13. Ustawa z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz. U. z dnia 29 grudnia 2012 r., poz. 1529).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

14. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 grudnia 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków państwowej komisji kwalifikacyjnej (Dz. U. z dnia 7 stycznia 2013 r., poz. 10).

Weszło w życie z dniem 8 stycznia 2013 r.

15. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z dnia 8 stycznia 2013 r., poz. 21).

Weszła w życie z dniem 23 stycznia 2013 r., z wyjątkiem przepisów:

1) art. 207 pkt 17 w zakresie art. 402 ust. 2a i 2b w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą oraz art. 209 pkt 7, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.;

2) art. 178, art. 179, art. 194 ust. 1 pkt 5, art. 204, art. 205, art. 206 pkt 3, art. 207 pkt 14, art. 213 pkt 8, które wejdą z dniem 24 stycznia 2016 r.;

3) art. 207 pkt 18, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.



16. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 grudnia 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. z dnia 8 stycznia 2013 r., poz. 22).

Weszło w życie z dniem 9 stycznia 2013 r.

17. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 grudnia 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. z dnia 8 stycznia 2013 r., poz. 23).

Weszło w życie z dniem 9 stycznia 2013 r.

18. Ustawa z dnia 7 grudnia 2012 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 9 stycznia 2013 r., poz. 35).

Wejdzicie w życie z dniem 1 kwietnia 2013 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 1 lit. b – w zakresie art. 2 pkt 31 i 32, pkt 6, pkt 8 lit. b, pkt 9, pkt 16–18, 23–28, 31, pkt 32 lit. b, d–f, pkt 33 lit. e–h, pkt 34 lit. a tiret pierwsze, drugie, piąte, siódme i ósme, lit. b, c i e, pkt 37 lit. a tiret drugie, pkt 38 lit. a tiret pierwsze, trzecie, czwarte i piąte oraz lit. b–l, pkt 39, pkt 40 lit. b i d, pkt 41, 42, pkt 43 lit. a, c i d, pkt 44 lit. b–d, pkt 45, pkt 46 lit. a, pkt 47 lit. a i b, pkt 48–51, pkt 52 lit. a i c, pkt 54–56, pkt 57 lit. b i c, pkt 58 lit. a–c i lit. e, pkt 59, pkt 61–64 i 68 oraz art. 2, art. 3, art. 7, art. 8, art. 11 ust. 1, art. 12 i art. 14, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.

19. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 3 stycznia 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej (Dz. U. z dnia 11 stycznia 2013 r., poz. 45).

Weszło w życie z dniem 12 stycznia 2013 r.

20. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 grudnia 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami (Dz. U. z dnia 16 stycznia 2013 r., poz. 65).

Weszło w życie z dniem 17 stycznia 2013 r.

21. Zarządzenie Nr 1 Prezesa Rady Ministrów z dnia 15 stycznia 2013 r. zmieniające zarządzenie w sprawie nadania statutu ministerstwu transportu, budownictwa i gospodarki morskiej (M. P. z dnia 18 stycznia 2013 r., poz. 22).

Weszło w życie z dniem 19 stycznia 2013 r.

22. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2013 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2012 r. (M. P. z dnia 23 stycznia 2013 r., poz. 30).

23. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2013 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2012 r. (M. P. z dnia 23 stycznia 2013 r., poz. 32).

24. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2013 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w IV kwartale 2012 r. (M. P. z dnia 23 stycznia 2013 r., poz. 33).

25. Ustawa z dnia 4 stycznia 2013 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z dnia 25 stycznia 2013 r., poz. 118).

Weszła w życie z dniem 25 lutego 2013 r.

26. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 grudnia 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia wzorów formularzy sprawozdawczych, objaśnień co do sposobu ich wypełniania oraz wzorów kwestionariuszy i ankiet statystycznych stosowanych w badaniach statystycznych ustalonych w programie badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2012 (Dz. U. z dnia 28 stycznia 2013 r., poz. 130).

Weszło w życie z dniem 12 lutego 2013 r.

27. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia ministra finansów w sprawie pobierania przez płatników podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z dnia 30 stycznia 2013 r., poz. 143).

28. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z dnia 31 stycznia 2013 r., poz. 155).

Weszła w życie z dniem 15 lutego 2013 r.



29. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 21 stycznia 2013 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2012 r. (M. P. z dnia 30 stycznia 2013 r., poz. 43).

30. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 21 stycznia 2013 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w II półroczu 2012 r. (M. P. z dnia 30 stycznia 2013 r., poz. 44).

31. Ustawa budżetowa na rok 2013 z dnia 25 stycznia 2013 r. (Dz. U. z dnia 5 lutego 2013 r., poz. 169).

Weszła w życie z dniem 5 lutego 2013 r., z mocą od dnia 1 stycznia 2013 r.

32. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia ministra finansów w sprawie sposobu pobierania i zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z dnia 6 lutego 2013 r., poz. 179).

33. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 29 stycznia 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 7 lutego 2013 r., poz. 181).

Weszło w życie z dniem 22 lutego 2013 r.

34. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 13 grudnia 2012 r. w sprawie wykazu urzędowych nazw miejscowości i ich części (Dz. U. z dnia 13 lutego 2013 r., poz. 200).

Weszło w życie z dniem 28 lutego 2013 r.

35. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji (Dz. U. z dnia 15 lutego 2013 r., poz. 216).

36. Ustawa z dnia 25 stycznia 2013 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z dnia 19 lutego 2013 r., poz. 228).

Weszła w życie z dniem 6 marca 2013 r.

37. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2013 r. w sprawie rodzajów dokumentów, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy, oraz form, w jakich te dokumenty mogą być składane (Dz. U. z dnia 19 lutego 2013 r., poz. 231).

Weszło w życie z dniem 20 lutego 2013 r.

38. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 stycznia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego

tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z dnia 20 lutego 2013 r., poz. 237).

39. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 stycznia 2013 r. w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach (Dz. U. z dnia 22 lutego 2013 r., poz. 249).

Weszło w życie z dniem 9 marca 2013 r.

40. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z dnia 22 lutego 2013 r., poz. 255).

41. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z dnia 25 lutego 2013 r., poz. 260).

42. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy? Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z dnia 27 lutego 2013 r., poz. 267).

43. Obwieszczenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie uzupełnień i zmian w centralnym rejestrze zarządców nieruchomości (Dziennik Urzędowy Ministra TBiGM z 28 lutego 2013 r., poz. 9).

44. Obwieszczenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie uzupełnień i zmian w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych (Dziennik Urzędowy Ministra TBiGM z 28 lutego 2013 r., poz. 10).

45. Obwieszczenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie uzupełnień i zmian w centralnym rejestrze pośredników w obrocie nieruchomościami (Dziennik Urzędowy Ministra TBiGM z 28 lutego 2013 r., poz. 11).

46. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za IV kwartał 2012 r. (M. P. z dnia 8 marca 2013 r., poz. 137).

47. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rachunkowości (Dz. U. z dnia 11 marca 2013 r., poz. 330).



Guy P. Harben, ESQ
RAPORT Z WIZYTY W POLSCE
– ŚCIŚLE TAJNE

**21 października 1935 roku,
poniedziałek**

Wizyta w biurze Towarzystwa Ubezpieczeniowego „Przezorność” (Prudential) została poprowadzona przez Landaua. Na fasadzie imponującego budynku nie było żadnej informacji dotyczącej nazwy czy właściciela budynku, jedynie nad drzwiami frontowymi zawieszony był sztyl z mottem w języku łacińskim „Fortis qui Prudens” („Silny jest ten, kto jest rozważny”). Nie uważam, że napis Prudential House nad portykiem, czy Prudential House Warsaw wzdłuż dość zwyczajnego boku budynku by mu zaszkodził.

Zostałem zaproszony przez dyrektorów wszystkich departamentów. Wykończenie biur robiło wielkie wrażenie – potężny hol na parterze z trzech stron otoczony stanowiskami pracowników. Za stanowiskami pracy znajdował się korytarz prowadzący do pomieszczeń przelozonych. W każdym z biur wisiały duże mapy Polski, na których widniały nawet najmniejsze miasteczka.

Powiedziałem panu Piątkiewiczowi, że zdaję sobie sprawę, że ma ważne i pilne sprawy, i że nie powinien przejmować się moją osobą. Poszedłem zatem do innych biur w budynku, w którym swo-

je siedziby miały firmy energetyczne, farmaceutyczne oraz inne przedsiębiorstwa z równie istotnych branż. Pan Landau powiedział mi, że właściwie cały budynek jest w pełni wynajęty. Panu Gardnerowi cały czas towarzyszyła sekretarka Landaua, i dzięki swej biegłej znajomości niemieckiego, Gardner miał szczęście poznać z lekka inną wersję w tej kwestii. Otóż okazało się, że w budynku znajduje się 24 procent wolnej powierzchni biurowej oraz jedno nie wynajęte mieszkanie.

Gardner miał niesamowity dar w dostrzeganiu pewnych niuansów, czego wielokrotnie mogłem być świadkiem. Przygotowuje on bowiem szczegółowe sprawozdania o najmach i stawkach czynszowych oraz o planowanych wpływach w stosunku do poniesionych nakładów kapitałowych.

Budynek z polskiej stali nie był nitowany i powstał bez najmniejszego pęknięcia. Marmur, który pochodzi z trzech klas jakości, został wydobyty w polskich kamieniołomach. Podobnie stolarka i fornir zostały wykonane przez polskich rzemieślników. Podłogi były pokryte drewnianym parkietem z wiązu i jest to jedyny brytyjski element wykończenia budynku. Cechą charakterystyczną wewnątrz była alabastrowa posadzka w łazienkach, przy czym w każdym mieszkaniu miała ona inny kolor. W budynku zostało zainstalowane centralne ogrzewanie działające na zasadzie elektrycznie ogrzewanej pary rozprowadzanej do pomieszczeń za pomocą grzejników. Ciepła woda ogrzewana węglem to koszt około 36 tys. zł rocznie. Poprzez zastąpienie węgla odpadami pan Landau miał nadzieję na ograniczenie kosztów do 15 tys. zł rocznie.

W celu podziwiania panoramy miasta dotarliśmy na dach, jednak na skutek dość mizernej pogody wycofaliśmy się, gdyż niestety niczego nie byliśmy w stanie zobaczyć. Przy następnej okazji, kiedy przez chwilę niebo rozjaśniło się, miałem możliwość podziwiania wspaniałego widoku z dachu budynku.

O godzinie 13 zaprosiłem członków zarządu na obiad. Wśród zgromadzonych przy wspólnym stole była tylko jedna kobieta. Największe poruszenie wzbudziła dyskusja, czy owa pani powinna włożyć kapelusz, czy też nie. Kapelusz wygrał.

List powyższy został wysłany do ambasady i ministerstwa finansów.

W archiwum znalazł K. Grzesik



METODA PORÓWNYWANIA PARAMI

Ewa Wojciul

– Nie oczekuję od pana niczego poza czynnościami zawodowymi.

– Ale sam pan rozumie, że obiekt jest nietypowy.

– Wynagrodzenie też dostanie pan nietypowe. Poza tym – czy nigdy nie wyceniał pan nic nietypowego? Myślę, że rzeczoznawca stale ma do czynienia z oryginalnymi przedmiotami wyceny. Przecież nie istnieją dwie takie same nieruchomości.

– Przyzna pan jednak, że ten obiekt jest nie tylko nietypowy, ale wręcz unikalny.

– A co pan, jako zawodowiec robi, gdy obiekt jest unikalny i nie ma transakcji – jak je pan nazwał – porównawczych? Jak pan sobie radzi?

– Można... cóż, można określić wartość odtworzeniową.

– Wolne żarty! Jak pan to sobie w tym wypadku wyobraża?

– No, faktycznie.. w tym wypadku... istotnie odtworzeniowa nie.... Ale tak... teoretycznie, skoro pan pytał....

– Co jeszcze?

– Można obliczyć dochodowo. Znając dochód roczny i określając stopę...

– No, to byłoby bardziej realne, zwłaszcza, że stopy – nomen omen – odgrywają tu dużą rolę. Ale jakoś mnie to nie przekonuje. Jeszcze inny pomysł?

– Naturalnie rozszerzenie rynku.

– To znaczy?

– Jeśli do wyceny nietypowej nieruchomości nie mogą znaleźć nieruchomości podobnych w gminie, to szukam w powiecie, województwie, można nawet w innych województwach. Kiedyś, gdy wyceniałem takie wielkie stawy rybne....

– O, to mi się zaczyna podobać. A można rynek rozszerzać poza kraj?

– Jak najbardziej, mimo to dał mi pan tak niezwykle zadanie, że sam nie wiem...

– Tu przecież nie można mówić o absolutnej unikalności, skoro są obiekty porównywalne.

– Bardzo nieliczne.

– Czyż nie wystarczą trzy? Ja się przygotowałem, trzy to dla rzeczoznawcy minimum, ale wystarczające. A ręczę panu, że można znaleźć – jeśli nie kilkanaście, to kilka podobnych.

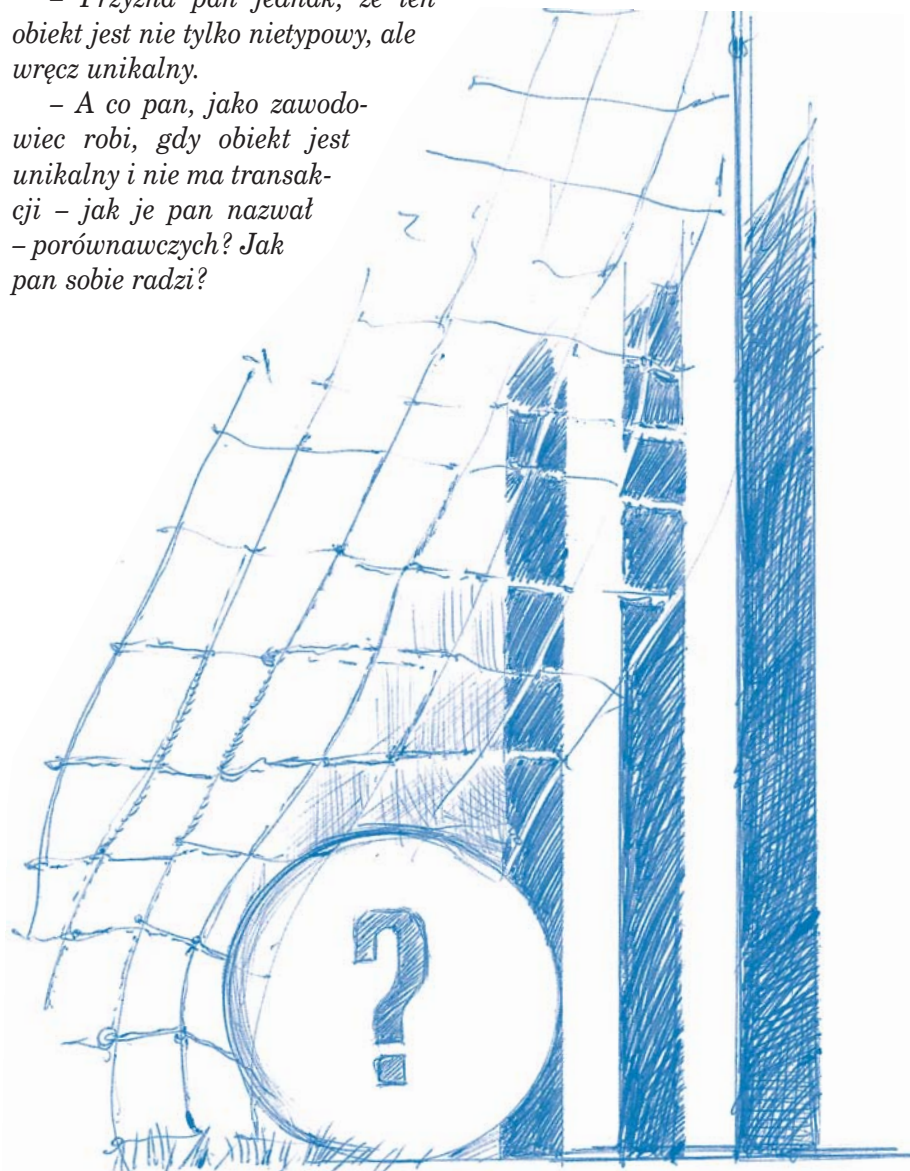
– Powiedzmy. Ale mam wyceniać tak bez oględzin...?

– Naturalnie, że bez. Każdy by chciał rzucić okiem, a jeszcze lepiej porobić zdjęcia, proszę mi wierzyć, ale nic nie poradzimy. Zawsze pan robi oględziny?

– Zawsze. No – może poza mieniem zabużańskim.

– Można pominąć oględziny przy zabużańskim, można przy zaodrzańskim. He, he, he.

– Nie kryję, stawia mnie pan w trudnej sytuacji. Ale spróbujmy. Pan jednak, jako specjalista w ...





zarządzaniu obiektami... powinien mi pomóc choćby w analizie rynku i doborze czynników cenotwórczych. Normalnie zacząłbym od lokalizacji, ale tu?

- Ha, ha, ha, proszę mi wierzyć, lokalizacja jest jak najbardziej na miejscu. Ma pan obiekty porównawcze zbyte w Manchesterze, Mediolanie, Londynie, Charkowie, Doniecku. Zapisał pan? Lokalizacja ma kapitalne znaczenie. To bardzo ważne, gdzie się kupuje.

- Dwadzieścia procent?

- Więcej, więcej.

- Niech będzie trzydzieści pięć.

Wiek obiektu?

- Wszedł pan - jak widzę - w temat. Wiek się naturalnie liczy. Z biegiem lat zawsze następuje naturalne zużycie. Co pan dalej sugeruje?

- Myślałem o stanie technicznym, odporności na uszkodzenia czy jak to tam nazwać.

- Dobrze, dobrze - obiekty w Londynie, Doniecku i Manchesterze - bardzo dobry stan techniczny, w Charkowie, Mediolanie - znacznie gorzej. Renowacja po renowacji, ciągle coś nie tak.

- Funkcja?

- Jak najbardziej, to rzecz zasadnicza, ale tak przez telefon obej-

dziemy się bez konkretnych nazw. Określmy symbolicznie - N, P, O, B. Najwyżej notowany typ to N.

- To nawet ja wiem.

- Czuję, że dalej nie wierzy pan w siebie, a przecież - widzę - posuwamy się do przodu.

- Ceny naturalnie pan pamięta? Proszę poczekać, włączę przelicznik walut.

- A po co?

- Bo to przecież nie jest tylko strefa euro, jak przypuszczam.

- Proszę pana, powyżej pewnego poziomu transakcje przebiegają wyłącznie w euro. Aż się dziwię, że tak podstawowa wiedza...

- Więc - jak domniemywam - może mi pan podać ceny transakcyjne.

- Na wrywki. Manchester - dwadzieścia, Mediolan - piętnaście, Donieck - trzydzieści pięć, Charków - piętnaście i dwadzieścia cztery setne, Londyn - piętnaście.... Tyle powiedziałby panu nawet mój dwunastoletni siostrzeniec.

- Momencik - zbliżamy się do rezultatu. Pomnożyć... znowu..., zsumować..., podzielić... Mam!

- Cisza! Nie wolno panu tak wprost!

- Spokojnie, pamiętam umowę.

- No więc - proszę zapamiętać rezultat.

- To łatwe.

- Obliczał pan w komputerze?

- Zaznaczyłem już, że pamiętam umowę. Obliczałem ręcznie, z kartką papieru i długopisem. Za takie pieniądze mógłbym wycinać dłutem w granicie, a potem ten granit rozbić na żwirki.

- Ha, ha, ha. Rozumiem. Kartkę proszę spalić natychmiast.

- Już spalona.

- Pamięta pan, kiedy ostatnio się widzieliśmy? Proszę nie mówić kiedy, tylko potwierdzić.

- Pamiętam.

- Pamięta pan numer stolika? Zwróciłem na niego uwagę.

- Pamiętam.

- To proszę podać liczbę jako wynik działania z tym numerem.

- Aha. Chwileczkę. Proszę numer pomnożyć przez sześć i odjąć dwa.

- Momencik... Mam! A wie pan, sam tak myślałem, choć żaden ze mnie rzeczoznawca. Dziękuję, przelew realizujemy w ciągu 24 godzin. Do usłyszenia.

- Do usłyszenia.

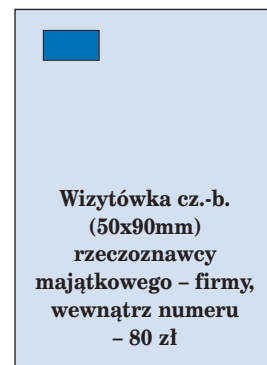
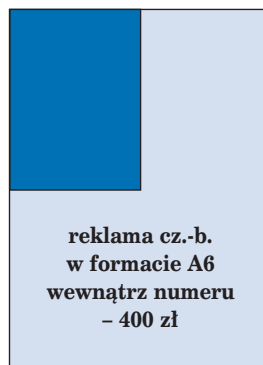
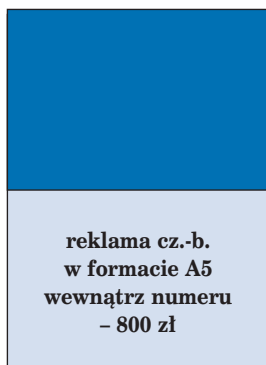
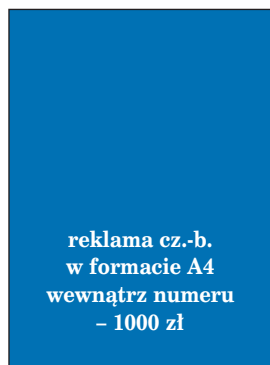
(.....)

- Halo!

(...)

- Tak, to ja. Wiem, jaką powinniśmy złożyć Borussii ofertę za R. L.

CENNIK REKLAM wewnątrz numeru (ceny bez VAT)



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



DWUDZIESTOLECIE WARSZAWSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Ewa Gronkiewicz

„20 lat, a może mniej” – nucił jeden z rzeczoznawców majątkowych. Mniej nie było, ale Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych świętowało właśnie jubileusz dwudziestolecia, powstało bowiem 27 listopada 1992 roku! Uroczystość odbyła się 14 stycznia 2013 roku w jednej z reprezentacyjnych sal warszawskiego NOT-u przy ulicy Czackiego.

Członkowie stowarzyszenia stawili się licznie, dopisali też zaproszeni goście.

Cześć oficjalną prowadził obecny i wieloletni przewodniczący stowarzyszenia, profesor Mieczysław Prystupa. Gratulacji nie szczędzili stowarzyszeniu zaproszeni goście, a wśród nich: Główny Geodeta Kraju, prezes GUGiK Kazimierz Bujakowski i wicedyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami MBiGM Grzegorz Majcherczyk oraz prezes Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego prof. Elżbieta Mączyńska.



Dyplom od marszałka Mazowsza A. Struzika

Były odznaczenia i dyplomy dla stowarzyszenia i jego zasłużonych członków, Prezydent Federacji Krzysztof Bratkowski wręczył srebrne odznaki PFSRM kilku członkom WSRM. Podsumowując później wystąpienia gości powiedział: „Od początku jestem członkiem warszawskiego stowarzyszenia. Gratuluję wszystkim i kłaniam się nisko”.

W części artystycznej wystąpili sopranistka Justyna Recheniedi i tenor Robert Szpręgiel. Soliści Warszawskiej Ope-

ry Kameralnej zabrali zebranych gości w podróż po świecie muzyki, poczynsz od Grenady poprzez Paryż, Weronę i Londyn aż do Nowego Jorku. Arie z w ich wykonaniu z operetek „My fair lady”, „Zemsty nietoperza” czy z „Wesołej wdówki” przyjęto bardzo gorąco.



Z profesor E. Mączyńską

A potem rozpoczął się bankiet.

Najbardziej oblegani byli uważani za „ojców zawodu” panowie: Henryk Jędrzejewski i Waław Baranowski. „Mieszkałem w tym kotle z kilkoma kolegami” – mówił z uśmiechem Waław Baranowski – chwała im wszystkim.

„Rzeczoznawcy to ludzie wytrwali, byle kto do tego zawodu nie przychodzi” – podkreślał Henryk Jędrzejewski. I życzył rzeczoznawcom żeby poprawiła się sytuacja gospodarcza, co spowodowałoby większy popyt na usługi i utrzymanie poziomu zawodowego.

Pytany, czy mając dzisiejszą wiedzę zrobiłby coś inaczej, powiedział: „Może powinniśmy bardziej walczyć o samorząd zawodowy, mielibyśmy wówczas lepszą pozycję i minister sprawiedliwości Jarosław Gowin nie starałby się tego zawodu nie doregulować”.

A na finał był wielki tort szampan i śpiewano gromkie sto lat. I tak trzymać!

Fotorelacja z imprezy na II str. okładki.



DEREGULACJA ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO POZBAWIONA MERYTORYCZNEGO UZASADNIENIA Z JEDNOCZESNYM NARUSZENIEM KONSTITUCYJNYCH ZASAD PROCEDUR LEGISLACYJNYCH

opracował Krzysztof Gabrel

W dniu 7 lutego 2013 roku, a więc już po pierwszym czytaniu w Sejmie, w ramach prac sejmowej Komisji Nadzwyczajnej do rozpatrywania projektów ustaw deregulacyjnych przyjęte zostały poprawki wniesione *ad hoc* pod obrady tej Komisji, która w tym dniu kontynuowała rozpatrywanie rządowego projektu ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (druk nr 806), ingerujące w sposób zasadniczy w tryb uzyskiwania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości. Tym samym doszło do rozszerzenia zakresu tego projektu tzw. ustawy deregulacyjnej.

W tym miejscu należy podkreślić, że **zawód rzeczoznawcy majątkowego nigdy nie był wymieniany wśród zawodów, których miała dotyczyć proponowana przez Ministra Sprawiedliwości tzw. ustawa deregulacyjna**, a więc regulacje dotyczące rzeczoznawców majątkowych nigdy nie były objęte opiniowaniem przez Radę Legislacyjną przy Prezesie Rady Ministrów, nie podlegały tzw. ocenie skutków regulacji, w tym analizie prawnoporównawczej rozwiązań stosowanych w krajach Unii Europejskiej, analizie wpływu na sektor finansów publicznych, analizie wpływu na rynek pracy oraz analizie wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość. Jednocześnie propozycja zmian zasad dostępu do uzyskiwania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości nie była następstwem uzgodnień międzyresortowych. Z tych samych powodów **zmiana zasad funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego nigdy nie była konsultowana zarówno ze środowiskiem zawodowym, jak i głównymi odbiorcami wycen**, tj. m.in. sektorem bankowym i finansowym (w tym m.in. Komisją Nadzoru Finansowego, Narodowym Bankiem Polskim, Związkiem Banków Polskich), jednostkami samorządu terytorialnego, jednostkami zajmującymi się gospodarowaniem mieniem publicznym, w tym mieniem skarbu państwa (Agencją Nieruchomości Rolnych, Agencją Mienia Wojskowego), sądami (Krajową Radą Sądownictwa), organami prowadzącymi postępowania administracyjne.

Należy podkreślić, że **zakresem projektu ustawy objęto 50 enumeratywnie wymienionych zawodów i niezaprzeczalnie nie ma tam zawodu rzeczoznawcy majątkowego**. Poza powszechnie dostępnymi informacjami zawartymi między innymi na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości, fakt ten wynika wprost z treści przesłanego przez Radę Ministrów do Sejmu projektu (druk nr 806), a przede wszystkim z uzasadniania do tego projektu, gdzie precyzyjnie wskazano, że: „*Lista powstała w toku uzgodnień międzyresortowych – poszczególne ministerstwa zgłosiły swoje*

stanowisko w zakresie konieczności bądź braku konieczności regulacji zawodów sobie podległych i ewentualnego jej stopnia. W ramach dalszych uzgodnień międzyresortowych wytypowana została lista zawodów, które zostaną poddane deregulacji w pierwszej kolejności. Kryteria tego wyboru były wieloaspektowe i składały się z takich elementów, jak: złożoność regulacji, oczekiwania społeczne, stopień zaawansowania analiz nad daną profesją w poszczególnych ministerstwach, łatwość uzyskania wpływu na rynek pracy. Szczegółowe rozwiązania przedmiotowego projektu ustawy powstawały w ścisłej współpracy z właściwymi ministerstwami. W wyniku tego współdziałania Ministerstwo Sprawiedliwości przygotowało projekt obejmujący swoim zakresem następujące zawody:

- *adwokata; radcy prawnego; notariusza; komornika; syndyka; urzędnika sądowego (prokuratury); detektywa;*
- *pracownika ochrony fizycznej I stopnia; pracownika ochrony fizycznej II stopnia;*
- *pracownika zabezpieczenia technicznego I stopnia; pracownika zabezpieczenia technicznego II stopnia;*
- **pośrednika w obrocie nieruchomościami;**
- **zarządcy nieruchomości;**
- *trenera klasy drugiej; trenera klasy pierwszej; trenera klasy mistrzowskiej; instruktora sportu;*
- *przewodnika turystycznego miejskiego; przewodnika turystycznego terenowego; przewodnika turystycznego górskiego; międzynarodowego przewodnika wysokogórskiego; pilota wycieczek;*
- *doradcy zawodowego;*
- *pośrednika pracy;*
- *specjalistę do spraw rozwoju zawodowego;*
- *specjalistę do spraw programów;*
- *lidera klubu pracy;*
- *doradcę EURES;*
- *asystenta EURES;*
- *bibliotekarza; pracownika dokumentacji i informacji naukowej;*
- *instruktora nauki jazdy; egzaminatora osób ubiegających się o uprawnienia do kierowania pojazdem i osób poddawanych kontrolnemu sprawdzaniu kwalifikacji; taksówkarza;*
- *geodety w zakresie geodezyjnych pomiarów sytuacyjno-wysokościowych, realizacyjnych i inwentaryzacyjnych; geodety w zakresie rozgraniczania i podziałów nieruchomości (gruntów) oraz sporządzania dokumentacji do celów prawnych; geodety w zakresach geodezyjnych pomiarów podstawowych; geodety w zakresie geodezyjnej obsługi inwestycji; geodety w zakresie geodezyjnego urządzania te-*



renów rolnych i leśnych; geodety w zakresie redakcji map; geodety w zakresach fotogrametrii i teledetekcji;

a pośrednio także zawody:

- marynarza motorzystę żeglugi śródlądowej; mechanika statkowego żeglugi śródlądowej; obserwatora radarowego żeglugi śródlądowej; przewoźnika żeglugi śródlądowej; sternomotorzystę żeglugi śródlądowej; szypra żeglugi śródlądowej; starszego marynarza żeglugi śródlądowej; bosmana żeglugi śródlądowej; sternika żeglugi śródlądowej."

Projektodawca omawianej ustawy zawarł w uzasadnieniu wyraźne zastrzeżenie (przy omawianiu zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami dotyczących dwóch innych zawodów tam uregulowanych, a jednocześnie w przeciwieństwie do zawodu rzeczoznawcy majątkowego objętych zakresem projektu, tj. zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcy nieruchomości), że: **„Zmiany w przepisach dotyczących zawodu rzeczoznawcy majątkowego będą przedmiotem analizy w ramach prac nad kolejną ustawą z zakresu deregulacji dostępu do wykonywania zawodów, jednak przy zachowaniu zasady, że w interesie publicznym leży, aby osoby wykonujące działalność w zakresie szacowania nieruchomości legitymowały się umiejętnościami koniecznymi do prawidłowego wykonywania operatów szacunkowych. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje bowiem wyceny nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, które są następnie przedmiotem obrotu. W związku z powyższym istotne jest, aby rzeczoznawca majątkowy posiadał bardzo dużą wiedzę merytoryczną oraz umiejętności w zakresie szacowania nieruchomości (wyrok TK z dnia 2 grudnia 2002 r. S 20/01, OTK-A 2002, nr 7, poz. 89)”**.

Tym samym, w sposób jednoznaczny w uzasadnieniu do projektu ustawy nastąpiło wyłączenie zawodu rzeczoznawcy majątkowego z tego projektu, jak i potwierdzenie, że zawód ten nie był przedmiotem jakichkolwiek analiz w ramach prac nad tą ustawą. Można przyjąć, że jest to oficjalne stanowisko opracowującego ten projekt Ministra Sprawiedliwości, jak i przedstawiającej ten projekt Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej Rady Ministrów.

Na jakim więc etapie procedury pojawiła się inicjatywa objęcia tą ustawą również zawodu rzeczoznawcy majątkowego, co nastąpiło wbrew zapisom projektu Rady Ministrów? Z zapisu przebiegu posiedzenia Komisji Nadzwyczajnej do rozpatrzenia projektów ustaw deregulacyjnych (nr 3) z 10 grudnia 2012 r. (wysłuchanie publiczne w sprawie rządowego projektu ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (druk nr 806), na którym to posiedzeniu głos zabrał Rzecznik Praw Absolwenta Bartłomiej Banaszak, który stwierdził między innymi, że „deregulacja, może niecałkowita, powinna jednak objąć także rzeczoznawcę majątkowego. W uzasadnieniu do ustawy znajduje się mało konkretna zapowiedź działań deregulacyjnych w przyszłości w odniesieniu do rzeczoznawcy majątkowego. Jednakże pytanie: czy nie prościej byłoby

jeden raz otwierać ustawę o gospodarce nieruchomościami, a nie dwa razy?”. Uzasadnienie takiego stanowiska tj.: „czy nie prościej byłoby jeden raz otwierać ustawę o gospodarce nieruchomości, a nie dwa razy?” już samo w sobie jest kuriozalne. Analogiczna sytuacja miała miejsce na późniejszym posiedzeniu Komisji Nadzwyczajnej (nr 6) z 24 stycznia 2013 r. w trakcie którego Rzecznik Praw Absolwenta przy omawianiu zapisów dotyczących zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości, pomijając zakres projektu ustawy stwierdził: „Chciałbym się odnieść do dużo poważniejszej kwestii, a mianowicie do tego, że art. 177 tak naprawdę reguluje wymogi kwalifikacyjne dotyczące zawodu rzeczoznawcy majątkowego”. Następnie zaproponował cały szereg zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami dotyczących bezpośrednio uzyskiwania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości poprzez zmniejszenie wymogów co do wykształcenia (uzasadnienie: „dlaczego nie miałyby to być po prostu studia wyższe też pierwszego stopnia”), likwidacji konieczności legitymowania się studiami podyplomowymi (uzasadnienie: „Studia podyplomowe realizowane są przede wszystkim w oparciu o zasady, które dotyczą treści kształcenia, liczby godzin odsiadanych w klasie, czyli nie do końca gwarantują efekt kształcenia. Są prowadzone według bardzo archaicznego podejścia do kształcenia”), ograniczenia praktyk zawodowych (uzasadnienie: „mamy dwie najgorsze kwestie. Najgorsze mianowicie dlatego, że jest to praktyka zawodowa, która nie jest ani płatna, ani bezpłatna. Jest odpłatna przede wszystkim dlatego, że jest prowadzona bardzo często przez komercyjne firmy szkoleniowe”), ograniczenie konieczności zdawania egzaminu przed Państwową Komisją Egzaminacyjną powoływaną przez Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej (uzasadnienie: „Na koniec mamy egzamin. Jest to właśnie różnica w porównaniu do pośredników i zarządców. Tam nie ma egzaminu, tutaj mamy egzamin. Egzamin kosztuje 1300 zł, natomiast zdawalność egzaminu była średnio na poziomie 34% w 2012 roku, jeżeli chodzi o część pisemną i 53% w przypadku części ustnej, tyle że do części ustnej awansują już tylko te osoby, które zdały część pisemną”).

Inicjatywa Rzecznika Praw Absolwenta *de facto* zmierza do wprowadzania takich zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami, dotyczących uzyskiwania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, które umożliwiłyby wykonywanie tego zawodu absolwentowi studiów licencjackich po zaliczonej praktyce studenckiej (a więc *de facto* zarówno bez wystarczającej wiedzy jak i bez żadnej praktyki).

Można zrozumieć cele, przyświecające działalności Rzecznika Praw Absolwenta funkcjonującego przy Ministerstwie Nauki i Szkolnictwa Wyższego (Radzie Głównej Nauki i Szkolnictwa Wyższego), przed którym postawiono zadanie rekomendowania rozwiązań i koncepcji legislacyjnych, zmierzających do skracania ścieżki wejścia na rynek pracy absolwentom szkół wyższych. Nie można przejść obojętnie na bezrefleksyjnym wprowadzaniem wszystkich jego koncepcji w życie, bez uwzględniania innych konsekwencji (poza skracaniem ścieżki wejścia na rynek pracy absolwentów z dyplomem licencjata)



dla funkcjonowania gospodarki, instytucji finansowych, instytucji publicznych, finansów publicznych, pewności obrotu gospodarczego, itp. Czy nie zasadnym jest uprzednie wprowadzenie takiej reformy szkolnictwa wyższego, w następstwie czego szkoły wyższe będą kształcić na studiach pierwszego stopnia na poziomie, który później będzie skutkowało poszukiwaniem przez rynek pracy absolwentów tego typu szkół, a nie „wciskanie” absolwentów z licencjatem we wszystkie możliwe sfery, nawet te, gdzie wymagane i pożądane są wyższe kwalifikacje oraz elementarna praktyka zawodowa?

Na potwierdzenie tych spostrzeżeń można przywołać opracowanie „Kompetencje i kwalifikacje poszukiwane przez pracodawców wśród absolwentów szkół wyższych wchodzących na rynek pracy” (Warszawa, maj 2012 – za: www.sgh.waw.pl) podsumowujące wyniki badania przeprowadzonego przez Szkołę Główną Handlową w Warszawie, Amerykańską Izbę Handlu w Polsce oraz Ernst & Young, gdzie stwierdzono (str. 11), że „Ocenę absolwentów pracodawcy odnosili generalnie do absolwentów studiów magisterskich. Jak potwierdziliśmy w wywiadach **badane przedsiębiorstwa w zasadzie nie uważają przygotowania absolwentów studiów licencjackich jako wystarczającego do podjęcia pracy na poszukiwanych przez te firmy miejscach pracy**”. Podobna opinia została wyrażona w publikacji „Diagnoza stanu szkolnictwa wyższego w Polsce” opracowanej przez Ernst & Young i Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową (za: www.ptbk.mol.uj.edu.pl), gdzie podano (str. 8), że „W Polsce licencjat nie został dotychczas uznany przez pracodawców za dowód na posiadanie pełnowartościowego wyższego wykształcenia. Natomiast w opinii badanych (pracodawców) świadczą o tym, że student nie poradził sobie z uzyskaniem tytułu magistra”.

Rzecznik Praw Absolwenta i dwaj posłowie wnoszący przygotowane przez niego poprawki postanowili dodatkowo „rozprawić się” z dotychczas obowiązującymi minimalnymi wymogami programowymi dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Komunikat Ministra Budownictwa w sprawie ustalenia minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości z dnia 20 czerwca 2007 r. – Dz. Urz. MB Nr 3, poz. 16). Element ten jest o tyle istotny, ponieważ zawód rzeczoznawcy majątkowego jest zawodem interdyscyplinarnym wymagającym bardzo szerokiej wiedzy z różnych dziedzin (m. in. ekonomia, finanse, rachunkowość, prawo, budownictwo, kosztorysowanie, matematyka, statystyka, ekonometria, gospodarka przestrzenna, rolnictwo, leśnictwo, gospodarka wodna, a przecież niezbędne jest również posiadanie wiedzy i umiejętności dotyczących podejść, metod i technik wyceny). Proponowane enigmatyczne rozwiązanie wprowadzające „kierunek obejmujący umiejętności dotyczące wyceny nieruchomości, potwierdzone suplementem do dyplomu lub na podstawie zaświadczenia uczelni” może powodować, że ukończenie każdego dowolnego kierunku studiów, na którym znajdzie się przedmiot „wycena nieruchomości”, wypełni ustawowe przesłanki, co do oczekiwanego od kandydata do zawodu rzeczoznawcy majątkowego wykształcenia. Przecież na zaświadczeniu uczelni lub suplementie

do dyplomu znajdzie się informacja, że ten kierunek „obejmował umiejętności dotyczące wyceny nieruchomości”. Na potwierdzenie powyżej opisanych zastrzeżeń, do tego typu proponowanych rozwiązań, można przywołać opracowanie Forum Obywatelskiego Rozwoju pt. „Czego (nie) uczą polskie szkoły? System edukacji a potrzeby rynku pracy w Polsce” (za: www.rynekpracy.pl), gdzie co prawda przy porównywaniu tzw. studiów bezpłatnych oraz odpłatnych, opisano „sposoby produkcji” dyplomów bez należytych minimów programowych (str. 42): „Zwykle studia zaoczne są mniej kosztowne, odbywa się tam mniej zajęć. Cena też jest niższa, ale na ogół mniej niż proporcjonalnie do różnicy kosztów. W efekcie obie strony stały się bardzo zainteresowane takimi studiami – studenci, bo są tańsze i mniej angażujące a przez to do pogodzenia z pracą zarobkową, uczelnie – bo są bardziej rentowne. Rezultat – odnotowano ekspansję tego typu studiów tym bardziej, że **dyplom nie ujawnia liczby odbytych zajęć ani ich formy**”.

Likwidacja minimalnych wymogów programowych, z jednoczesnym obniżeniem poziomu wymaganego wykształcenia, ograniczeniem praktyk zawodowych i wyłączeniem postępowań kwalifikacyjnych w przypadku absolwentów z tytułem licencjata może spowodować znaczne obniżenie poziomu sporządzanych operatów szacunkowych przez rzeczoznawców majątkowych, którzy zdobędą uprawnienia zawodowe w tym uproszczonym trybie. Jednocześnie będą oni posiadali identyczne uprawnienia jak osoby, które przeszły dotychczasowy, pogłębiony system zdobywania wiedzy i umiejętności, zweryfikowany przez Państwową Komisję Kwalifikacyjną powołaną przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (a nie jakąś komisję korporacyjną, jak to próbuje przedstawić Rzecznik Praw Absolwenta). Likwidacja tych wymagań stawianych kandydatom do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego wydaje się o tyle niepokojąca, że z samego środowiska akademickiego płyną sygnały o nieprawidłowościach w polskim systemie kształcenia. Jako przykład może służyć opinia wyrażona przez prof. dr hab. Czesława Bywalca z Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie w artykule pt. „Szkolnictwo wyższe – krajobraz po boomie” (za: www.przeglad-tygodnik.pl), gdzie można przeczytać: „Równanie w dół – jak ilość niszczyła jakość. Zrównanie dwóch strumieni studiujących, czyli tych, którzy dostali się «za punkty», z tymi, którzy dostali się «za pieniądze», czyni zbiorowość studencką bardzo niejednorodną, o różnym potencjale intelektualnym, odmiennych postawach i oczekiwaniach. Wywiera to na ogół ujemny wpływ na jakość i efektywność procesu dydaktycznego. Wśród studentów spotykamy liczną grupę wspaniałych młodych ludzi o dużej wiedzy i chcących ją pogłębiać, świadomych swoich szans, kreatywnych itp. Ale jest też druga grupa, wcale niemała, i – co gorsza – systematycznie rosnąca. Są to osoby, które w szkole wyższej (a na pewno nie na żadnym uniwersytecie) nie powinny się znaleźć, głównie ze względu na kiepski potencjał intelektualny, znaczną «odporność na wiedzę», wspartą dość często niską kulturą osobistą i pospolitym cwaniactwem. Płacąc za studia, «kupując» w istocie nie wiedzę i umiejętności, lecz jej urzędowe namiastki, czyli indeksy, a na końcu – dyplom. Wybierają zatem ta-



kie kierunki i takie szkoły, gdzie ten «towar» jest najłatwiej używać. W tym m.in. tkwi tajemnica zadziwiającego rozwoju niektórych, założonych w latach 90., szkół, które w ciągu krótkiego czasu stawały się kilku- lub kilkunastotysięcznymi uczelniami”. Można mieć obawy, że inicjatywa Rzecznik Praw Absolwenta przyczyni się do tego, że ta druga grupa studentów, o której pisze prof. dr hab. Czesław Bywalec, będzie mogła „w pakiecie” (poza indeksem i dyplomem), „kupić” również uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

Ponieważ, jednak panu Bartłomiejowi Banaszakowi (Rzecznikowi Praw Absolwenta) znany jest **wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 grudnia 2002 roku (sygn. akt SK 20/01)**, którego fragment uzasadnienia warto w tym miejscu przywołać: „Ustanowione przez ustawodawcę warunki mają na celu zapewnienie takiego poziomu świadczonych usług jaki jest wymagany od osób zaufania publicznego. **W ocenie Trybunału Konstytucyjnego przyjęta regulacja jest proporcjonalna do celu, jakim jest zagwarantowanie odpowiedniej jakości wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego i ochrony interesu podmiotów korzystających z usług świadczonych w ramach tego zawodu**”, to w imię przyświecającemu mu „nadrzędnego” celu (deregulacji) postanowił wprowadzić środki, które byłyby swego rodzaju zasłoną dymną przy ewentualnym badaniu konstytucyjności proponowanych rozwiązań (cytat z posiedzenia Komisji Nadzwyczajnej (nr 6) z 24 stycznia 2013 r.: „Następnie chciałbym zaproponować kilka rodzajów zamienników w sytuacji, kiedy pewnego rodzaju kwalifikacje, kompetencje są zdobywane już podczas studiów. Są one obostrzone określonymi rygorami, więc przypuszczam, że nie powinien być to duży problem, to znaczy, nie powinien być to żaden problem, tak naprawdę w kontekście brzmienia wyroku Trybunału Konstytucyjnego”).

Analizując niektóre wystąpienia Członków Komisji Nadzwyczajnej oraz innych osób uczestniczących w posiedzeniach tej Komisji odnosi się wrażenie, że w Polsce można ustanawiać prawo i to na poziomie ustawowym, bez żadnego merytorycznego uzasadniania, bez analizy wpływu nowych regulacji na funkcjonowanie gospodarki, na finanse publiczne, na gospodarowanie mieniem publicznym, na funkcjonowanie sądów, administracji, instytucji finansowych, na bezpieczeństwo i pewność obrotu gospodarczego, itp. Wszystko jest możliwe, jeżeli proponowane rozwiązania idą w kierunku zgodnym „z duchem ustawy”. Potwierdzeniem takiego stanowiska jest fakt, że propozycje artykułowane przez Rzecznika Praw Absolwenta zostały następnie złożone (celem wypełnienia procedur legislacyjnych) przez dwóch posłów Platformy Obywatelskiej: Michała Szczerbę i Michała Jarosa.

Później nastąpiła jeszcze jedna „wrzutka” posła Jarosa: „co jest ważne, dodajemy ust. 2c: „Obowiązek, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, nie dotyczy osoby, która posiada udokumentowane dwuletnie doświadczenie zawodowe na stanowisku związanym z wyceną nieruchomości”. Po podziękowaniach Przewodniczącego, następuje pytanie: „Strona rządowa?”. W tym momencie następuje lekko konsternacja „strony rządowej”, jednak po krótkiej chwili Podsekretarz stanu w Ministerstwie

Sprawiedliwości Wojciech Węgrzyn stwierdza: „Kierunkowo popieramy to stanowisko, **jakkolwiek w chwili obecnej w szczegółach trudno się nam odnieść**”. Wobec tego Przewodniczący poseł Adam Szejnfeld (PO) stwierdza: „Dobrze. Wobec tego zapytuję, czy jest sprzeciw wobec przyjęcia poprawki. Jest sprzeciw. Głosujemy. Kto jest za przyjęciem poprawki? Kto jest przeciwny? Kto się wstrzymał? 8, 1, 0 głosów. Poprawka uzyskała większość. Idziemy dalej, panie mecenasie.”

Tym sposobem deregulacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego wprowadzona na etapie prac Komisji, już po pierwszym czytaniu, stała się faktem. Jak się wydaje wystarczy 8 (słownie: osiem) głosów posłów, by móc ominąć całą procedurę legislacyjną tj. uzgodnienia, analizy, konsultacje oraz inne „zbyteczne przejawy państwa prawa”.

Jako retoryczne można uznać pytanie, co posłowie wnoszący powyżej opisaną poprawkę rozumieją pod pojęciem „stanowiska związanego z wyceną nieruchomości”, w sytuacji gdy zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi.

Wracając jednak do meritum. Zaproponowane przez Bartłomieja Banaszaka (Rzecznika Praw Absolwenta) idee, które następnie zostały przez posłów Michała Szczerbę i Michała Jarosa zaadaptowane jako poprawki do projektu ustawy są tak daleko idące, że po ich przyjęciu na posiedzeniu Komisji Nadzwyczajnej do rozpatrzenia projektów ustaw deregulacyjnych (nr 7) z 7 lutego 2013 r., kolejny poseł (tym razem reprezentujący Prawo i Sprawiedliwość) Przemysław Wipler stwierdził „biorąc pod uwagę, jak daleko i głęboko idą poprawki, które tutaj przyjmowaliśmy, oraz regulacje samej ustawy, chciałbym zgłosić poprawkę, która najbardziej daleko idzie, jeżeli chodzi o deregulację owych zawodów. Art. 9 otrzymałby następujące brzmienie: «W ustawie o gospodarce nieruchomościami skreśla się dział V». Jest to konsekwencja. Moim zdaniem w chwili obecnej mamy tutaj bardzo daleko idące zmiany. Pozostawiamy swego rodzaju obciążenie, regulacje przedsiębiorcy, którym, krótko mówiąc, może być prawie każdy”. Stwierdził, to poseł który jeszcze w trakcie poprzedniego posiedzenia Komisji zauważył: „Krótko mówiąc, mamy jeszcze kilka daleko idących poprawek, może nie tak daleko idących jak skreślenie całego, nie pamiętam, działu czy tytułu 5 odnoszącego się do zawodów dotyczących obrotu nieruchomościami”.

Istotna opinia została również wyartykułowana przez przewodniczącego Komisji posła Adama Szejnfelda (PO), który stwierdził: „Dziękuję bardzo. Powiem szczerze, że podobnie jak wcześniej, tak i teraz mam zbliżone refleksje do tych wyrażanych przez pana posła Wiplera. Nawet nie miałbym takich dużych oporów, żeby zastanawiać się nad całkowitym skreśleniem owego rozdziału”. Chciałoby się powiedzieć, cóż za ponadpartyjna zbieżność poglądów wyrażanych przez przedstawiciela koalicji i opozycji debatujących nad tematem, pozbawionym jakichkolwiek wcześniejszych opinii, konsultacji, uzgodnień, analiz, badań itp. Liczy się przecież tylko „duch



ustawy”. Cóż, że w sposób zasadniczy wykracza poza zakres projektu. To nie ma jak się wydaje większego znaczenia.

Powyższy cytat jest o tyle istotny, że dotyczy on również zawodu rzeczoznawcy majątkowego, który przecież, co jeszcze raz należy podkreślić, nie był objęty zakresem projektu ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (druk nr 806). Wydaje się oczywistym, że ewentualne zmiany w dostępie do zawodu rzeczoznawcy majątkowego powinny przejść pełną ścieżkę legislacyjną podobnie jak ma to miejsce w przypadku innych „deregulowanych” zawodów.

Zmiana zakresu rządowego projektu ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (druk nr 806) i objęcie nim również zawodu rzeczoznawcy majątkowego, już w ramach prac komisji nadzwyczajnej, czyli po tzw. pierwszym czytaniu, stawiają w zupełnie innym świetle słowa przewodniczącego tej komisji wypowiedziane w trakcie posiedzenia w dniu 24 stycznia 2013 roku: „(...) *wszystkim uczestnikom posiedzenia chciałbym przypomnieć pewne fakty. Po pierwsze, ponad rok trwała praca nad ustawą w rządzie, gdzie prowadzono bardzo szerokie konsultacje społeczne. Można było osobiście lub pośrednio składać jakie się chce poprawki, wnioski, postulaty. Dla tych wszystkich, którzy nie byli zadowoleni z tego procesu bądź też nie mieli możliwości, okazji wzięcia w nim udziału, Komisja zdecydowała się, zresztą bezprecedensowo, przeprowadzić wysłuchanie publiczne. Bezprecedensowo w takim sensie, że właściwie do skutku. Zaplanowaliśmy je na dwa dni. Wysłuchanie publiczne było właśnie szansą, żeby nie tylko wyrażać swój pogląd czy opinię, ale składać konkretne propozycje i poprawki*”. Jak się to ma do zawodu rzeczoznawcy majątkowego, który został objęty deregulacją, już po pierwszym czytaniu tego projektu w Sejmie i po wysłuchaniu publicznym?

Można postawić również inne pytania. W jaki sposób zarówno pomysłodawca tej „wrzutki” deregulacyjnej Rzecznik Praw Absolwenta Bartłomiej Banaszak (absolwent stosunków międzynarodowych – afrykanistyki) oraz wnoszący opracowane przez niego poprawki posłowie Michał Szczerba (absolwent socjologii) i Michał Jaros (absolwent zarządzania i inżynierii produkcji), dokonali analizy zakresu kompetencji niezbędnych do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego? Czy inicjatorom tych niekonsultowanych wcześniej rozwiązań znane są różnice pomiędzy wykonywaniem zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości i rzeczoznawcy majątkowego? Czy pomysłodawcom deregulacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego znane są cele dla których rzeczoznawcy majątkowi sporządzają operaty szacunkowe z określania wartości nieruchomości? Czy zdają sobie sprawę, że wyceny te w przeważającej części dotyczą mienia publicznego lub mienia prywatnego, a wartości określone są dla potrzeb różnych celów publicznych (m. in. opłaty, odszkodowania, nabycia przez skarb państwa lub jednostki samorządu terytorialnego)? Czy znane są autorom tych poprawek okoliczności, że poza wyceną nieruchomości stanowiących mienie publiczne, lub w realizacji celów publicznych (w tym jako biegli w procedurze administracyjnej lub biegli sądowi), drugą sferą działalności są wyceny dla potrzeb sektora bankowego i finansowego?

To właśnie dobrze przygotowani **rzecznawcy majątkowi przyczynili się do uniknięcia kryzysu w sektorze bankowym w Polsce, który dotknął inne kraje europejskie**, gdzie dochodziło do dość powszechnego przeszacowania wartości zabezpieczeń, jakimi najczęściej są właśnie nieruchomości. Teraz tymi wynikami bardzo chętnie chwala się politycy wszystkich opcji. Czy równie dobre efekty byłyby możliwe przy udziale quasi rzeczoznawców – absolwentów trzyletnich studiów licencjackich, po odbytych praktykach studenckich? Pytanie wydaje się retoryczne. Należy przypomnieć, że **proponowane zmiany idą pod prąd trendom światowym** – obecnie, także po doświadczeniach kryzysu finansowego – **poszczególne kraje zmiernają do zwiększania wymogów kwalifikacyjnych** w stosunku do kandydatów do zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Uzasadnienie stanowiska co do naruszenia konstytucyjnych warunków procesu legislacyjnego przez wprowadzenie i przyjęcie poprawek, skutkujących zmianą zakresu projektu ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (druk nr 806):

Powyżej opisane okoliczności pozwalają na postawienie tezy, że **wprowadzenie i przyjęcie poprawek, skutkujących zmianą zakresu projektu ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (druk nr 806) do czego doszło w trakcie prac Komisji Nadzwyczajnej do rozpatrywania projektów ustaw deregulacyjnych, już po pierwszym czytaniu w Sejmie, stanowi naruszenie konstytucyjnych warunków procesu legislacyjnego**. Potwierdzenie takiego stanowiska znaleźć można w orzecnictwie Trybunału Konstytucyjnego zaprezentowanym poniżej (na podstawie opracowania Biura Trybunału Konstytucyjnego pt. „*Proces prawotwórczy w świetle orzecnictwa Trybunału Konstytucyjnego. Wypowiedzi Trybunału Konstytucyjnego dotyczące zagadnień związanych z procesem legislacyjnym*”, Trybunał Konstytucyjny Wydawnictwa, Warszawa 2012)

- **Wszelkie naruszenie kompetencji czy uchybienia proceduralne w stanowieniu ustaw, w stosunku do nadrzędnych norm rangi konstytucyjnej regulujących tryb ustawodawczy, muszą być oceniane tak samo, jak niezgodność treści stanowionych przepisów z normami rangi konstytucyjnej** (orzeczenie z 9 stycznia 1996 r., K 18/95).
- **Ogólnym założeniem demokratycznego państwa prawnego jest zasada legalizmu, zgodnie z którą na organy władzy publicznej został nałożony obowiązek działania na podstawie i w granicach prawa. Jednym z aspektów zasady legalizmu jest zakaz naruszeń prawa proceduralnego przez organ w toku procesu prawotwórczego** (wyroki z: 27 maja 2002 r., K 20/01, 23 marca 2006 r., K 4/06).
- **Zasada autonomii prac parlamentarnych nie może być rozumiana jako przyzwolenie dla Sejmu, by pomijał normy konstytucyjne, które wyznaczają ramy tych prac. Każdy organ władzy publicznej, w tym także Sejm, jest poddany**



obowiązkowi działania na podstawie i w granicach prawa (wyrok z 23 lutego 1999 r., K 25/98). Ewentualne stwierdzenie niekonstytucyjności procedury legislacyjnej, która doprowadziła do ustanowienia kwestionowanych przepisów, powoduje ich wyeliminowanie z obrotu prawnego i czyni kontrolę merytoryczną bezprzedmiotową (wyrok z 19 września 2008 r., K 5/07).

- **Niezgodne z Konstytucją jest stanowienie przepisów o randze ustaw zwykłych, jeżeli następuje ono przy uchybieniu, w stosunku do określonego w normach konstytucyjnych, trybu ustawodawczego polegającego na tym, że podmioty uczestniczące w procesie ustawodawczym wprowadzają określone regulacje w niewłaściwym postępowaniu ustawodawczym lub w niewłaściwym stadium postępowania ustawodawczego (orzeczenie z 9 stycznia 1996 r., K 18/95).**
- **Naruszenie elementów procedury może być zawsze rozpatrywane w kategoriach jednoczesnego naruszenia art. 7 Konstytucji, jako że przepis ten nakłada na wszystkie organy władzy publicznej obowiązek działania na podstawie i w granicach prawa (wyrok z 24 czerwca 1998 r., K 3/98).**
- **Inicjatywa ustawodawcza jest samodzielną propozycją legislacyjną, dotyczącą unormowania zagadnień objętych jej przedmiotem, a przedmiotowe ramy inicjatywy zależą w zasadzie od uznania jej autorów (wyroki z: 23 lutego 1999 r., K 25/98). Istotą „inicjatywy ustawodawczej” jest to, że jej wniesienie uruchamia postępowanie w celu rozpatrzenia projektu, a więc treści proponowane w inicjatywie muszą być poddane pełnej procedurze parlamentarnej zanim dojdzie do ich uchwalenia (wyrok z 23 lutego 1999 r., K 25/98).**
- **Wniesienie inicjatywy ustawodawczej wymaga wystarczającego poparcia ilościowego. Istotne znaczenie należy jednak przypisać kryterium stadium postępowania parlamentarnego, które wprowadziła Konstytucja z 1997 r. w art. 119 ust. 1, mianowicie wymóg rozpatrywania projektów ustaw przez Sejm w trzech czytaniach (wyrok z 24 czerwca 1998 r., K 3/98).**
- **Skorzystanie przez uprawniony podmiot z inicjatywy ustawodawczej nie jest tylko impulsem uruchamiającym działania Sejmu, których efektem miałyby być wydanie ustawy o dowolnie określonej przez Sejm treści. Konstytucja z 1997 r. dokonała znacznego sformalizowania postępowania ustawodawczego i nie znosząc uprawnienia Sejmu do swobodnego – choć uwarunkowanego wymogiem zgodności z Konstytucją i umowami międzynarodowymi – kształtowania treści ustaw, ograniczyła to uprawnienie przez odpowiednie regulacje proceduralne (wyrok z 24 marca 2004 r., K 37/03).**
- **Z obydwu ustępów art. 119 Konstytucji, (...) wynika, że zarówno wymóg trzech czytań w Sejmie, jak i prawo wnoszenia poprawek, odnoszą się do projektu ustawy złożonego w Sejmie przez jeden z podmiotów określonych w art. 118**

*ust. 1 Konstytucji. Kontrola procesu legislacyjnego z punktu widzenia art. 119 ust. 1 i 2 winna więc w pierwszym rzędzie stwierdzić, czy odbyły się trzy czytania tego samego projektu ustawy oraz czy poprawki wniesione przez jeden z uprawnionych podmiotów będą, w swej istocie, zgodne z wymogami określonymi przez Konstytucję i Regulamin Sejmu, poprawkami do projektu będącego efektem inicjatywy ustawodawczej uprawnionego podmiotu (art. 118 ust. 1 Konstytucji). Innymi słowy, zarówno wymóg trzech czytań, jak i wymogi dotyczące poprawek związane są ściśle z respektowaniem tożsamości projektu ustawy, który winien przejść drogę trzech czytań i zachować swoją materialną tożsamość, określoną przez zakres materialny projektu ustawy oraz jej cele. Tożsamości tej nie mogą w szczególności naruszyć poprawki, które swoim charakterem, wynikającym z zakresu lub konsekwencji normatywnych, wycho-
dzą poza funkcje poprawki do określonego projektu ustawy (wyrok z 24 marca 2009 r., K 53/07).*

- **Władza ustawodawcza parlamentu (jego izb) i związane z nią uprawnienia innych podmiotów realizują się przy pomocy sformalizowanego prawa ustawodawczego, składającego się z poszczególnych stadiów (faz), w ramach których poszczególnym uczestnikom tego procesu przysługuje prawo podejmowania określonych działań dających wpływ na treść lub formę ustawy. W toku procesu ustawodawczego każde z tych działań (czynności) posiada określony cel, a skorzystanie z niego wywołuje określone konsekwencje prawne. **Posłużenie się jakąś czynnością niezgodnie z przeznaczeniem, czy też w niewłaściwej fazie procesu ustawodawczego, zniweczyć może także podstawowe wartości tkwiące w parlamentarnym sposobie tworzenia prawa (orzeczenie z 23 listopada 1993 r., K 5/93 oraz wyroki z: 24 czerwca 2002 r., K 14/02, 7 lipca 2003 r., SK 38/01 i 23 marca 2006 r., K 4/06).****
- **Przekroczenie zakresu przedmiotowego poprawek dopuszczalnych na etapie II czytania projektu ustawy w Sejmie prowadzi do naruszenia art. 119 ust. 2 Konstytucji dotyczącego instytucji poprawki do projektu ustawy, a przez to do naruszenia zasady rozpatrywania przez Sejm projektu ustawy w trzech czytaniach (art. 119 ust. 1) oraz do obejścia przepisów o inicjatywie ustawodawczej (art. 118 ust. 1). Stanowi to naruszenie istotnych zasad konstytucyjnych (wyrok z 24 marca 2004 r., K 37/03).**
- **Ustawodawca konstytucyjny stanął na stanowisku, iż gwarancje odpowiedniego procedowania (zwłaszcza procedura trzech czytań) wchodzić w zakres standardów demokratycznego państwa prawnego. Nieuprawniony jest pogląd, że w sytuacji gdy jakaś materia była przedmiotem trzeciego czytania w Sejmie, to tym samym wchodzi ona w zakres materii ustawowej. Skoro bowiem nie budzi wątpliwości fakt, iż procedura trzeciego czytania kończy się głosowaniem, w wyniku którego uchwalana jest ustawa o określonej treści i tylko taką ustawę (ustawę o konkretnie ustalonej treści) Marszałek Sejmu jest zobowiązany przekazać do Senatu, nie sposób twierdzić, że materia ustawową jest**



także coś, co wychodzi poza zakres ustawy przekazywanej do Senatu (wyrok z 24 czerwca 2002 r., K 14/02).

- Interpretację pojęcia „poprawka” należy rozpocząć od ustalenia językowego znaczenia tego terminu. Odwołać się tu można do dwóch znaczeń tego słowa, które określane jest jako „doprowadzenie do poprawności, usunięcie usterki, błędu, korekta” oraz w innym znaczeniu jako „uzupełnienie, wprowadzenie uzasadnionej zmiany, modyfikacja”. Oba te znaczenia zakładają związek poprawki z pewnym „elementem bazowym”, z tym, do czego się ona odnosi, a więc z projektem ustawy. (...) Oznacza to, że poprawki, które polegają na uzupełnieniu tekstu ustawy o nowe elementy, z samej swej istoty powinny pozostawać w związku ze złożonym w Sejmie przez wnioskodawcę projektem (wyrok z 24 marca 2004 r., K 37/03). (...) z samego art. 119 ust. 2 Konstytucji nie wynika treść normatywna poprawki, lecz winna ona być ustalona w drodze wykładni systemowej, z uwzględnieniem art. 118 Konstytucji, a zwłaszcza art. 119 ust. 1 Konstytucji, Trybunał stwierdził też (...) że najistotniejsze elementy dla interpretacji konstytucyjnego pojęcia poprawki do projektu ustawy wynikają z art. 119 ust. 1 Konstytucji, który ustanawia zasadę rozpatrywania projektu ustawy w trzech czytaniach.
- Poza tym pamiętać należy o **uprawnieniu różnego rodzaju instytucji do wypowiedania się (opiniowania) co do projektów ustaw dotyczących określonych dziedzin życia społecznego. Gdyby projekt ustawy podlegał opiniowaniu w wersji złożonej przez wnioskodawcę, ale potem jego zakres mógłby być dowolnie rozszerzony, prowadziłoby to do faktycznego odebrania uprawnienia do zajęcia stanowiska.** Można więc powiedzieć, że wykładnia funkcjonalna w pełni potwierdza ogólny wniosek, że **treść zgłoszonych podczas rozpatrywania projektu ustawy przez Sejm poprawek nie może iść tak daleko, aby uczynić przedmiotem kolejnych czytań projekt, którego zakres w takim stopniu różni się od złożonej inicjatywy ustawodawczej, że jest to w istocie projekt „innej” ustawy.**
- **Wnoszenie poprawek oznacza prawo składania wniosków, polegających na propozycji wykreślenia, dopisania lub zastąpienia innymi określonych wyrazów lub określonej części projektu ustawy, niemniej prawo przedkładania poprawek nie może przekształcać się w surogat prawa inicjatywy ustawodawczej (wyroki z: 24 marca 2004 r., K 37/03, 21 grudnia 2005 r., K 45/05).**
- Istotą konsekwentnie kształtowanej linii orzeczniczej jest rekonstruowanie konstytucyjnych ram instytucji poprawki w taki sposób, aby nie zatracić jej odrębności od instytucji inicjatywy ustawodawczej (wyrok z 19 września 2008 r., K 5/07).
- Jeżeli poprawka wnoszona w trakcie prac sejmowych wykracza poza pierwotny zakres treściowy projektu tak, że przekształca charakter materii i założenia treściowe tego projektu, to – niezależnie od oceny, czy pozostaje to jeszcze

w granicach wyznaczanych przez art. 118 ust. 1 Konstytucji – może to uaktualniać obowiązek uzyskania opinii uprawnionych podmiotów na ten temat. Jeżeli bowiem zakres treściowy poprawki jest na tyle autonomiczny i odrębny od pierwotnego tekstu projektu, że podmiot opiniujący nie miał żadnych racjonalnych przesłanek, by przewidywać, że zakres ustawy obejmie takie nowe materie, to podmiot opiniujący nie mógł też zająć stanowiska wobec tych materii (wyrok z 28 listopada 2007 r., K 39/07).

- Konieczność akcentowania odrębności „poprawki” i „inicjatywy ustawodawczej” wynika przede wszystkim z przesłanek systemowych. **Istotą „inicjatywy ustawodawczej” jest to, że jej wniesienie uruchamia postępowanie w celu rozpatrzenia projektu, a więc treści proponowane w inicjatywie muszą być poddane pełnej procedurze parlamentarnej zanim dojdzie do ich uchwalenia. Istotą „poprawki” jest zaś to, że wnoszona jest ona w trakcie prac nad projektem ustawy bądź nad uchwaloną już ustawą; nigdy więc treści proponowane w poprawce nie są poddane pełnej procedurze rozpatrzenia.** Ma to istotne znaczenie z punktu widzenia ogólnych zasad funkcjonowania parlamentu. Istotą prac parlamentarnych jest wieloetapowość – każda decyzja ustawodawcza, zanim dojdzie do skutku, musi przebyć szereg kolejnych etapów postępowania.
- Nakaz dostrzegania i akcentowania odrębności pomiędzy „poprawką” a „inicjatywą ustawodawczą” wynika z Konstytucji. Odrębność ta wiąże się przede wszystkim z aspektem treściowym. Inicjatywa ustawodawcza jest samodzielną propozycją legislacyjną, dotyczącą unormowania zagadnień objętych jej przedmiotem, a przedmiotowe ramy inicjatywy zależą w zasadzie od uznania jej autorów. **Poprawka jest wtórną propozycją legislacyjną odnoszącą się do tekstu, do którego zostaje zaproponowana, co oznacza, że musi ona też pozostawać w przedmiotowych ramach tego tekstu.** Nakaz ten dotyczy wszystkich stadiów postępowania parlamentarnego, tak w Sejmie nad projektem ustawy, jak i w Senacie nad ustawą uchwaloną przez Sejm.

W związku z powyższym Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych wyraża nadzieję, że zmiany dotyczące zasad funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, wprowadzone do projektu ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (druk nr 806) na etapie prac Komisji Nadzwyczajnej (rozszerzające zakres tego projektu o kolejny zawód nie objęty tym projektem, co nastąpiło dopiero po pierwszym czytaniu), nie zostaną przyjęte przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej.

Zmiany w tym obszarze oczywiście są możliwe, jeżeli ich zakres wyniknie z merytorycznej analizy dotychczasowych rozwiązań i przy poszanowaniu konstytucyjnych zasad procedur legislacyjnych.

Krzysztof Gabrel jest wiceprezydentem PFSRM.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



Prawo nieruchomości

**Jerzy Kopyra, Grzegorz Krawiec,
Bartosz Bacia.**

Wydawnictwo POLTEXT
Warszawa 2012.

Stan prawny na koniec marca 2012 r.

Ukazało się nowe zaktualizowane wydanie „Prawo nieruchomości” stanowiące praktyczne kompendium dla wszystkich zainteresowanych systemem prawnym regulującym rynek nieruchomości. Książka zawiera omówienie aktów prawnych istotnych dla rzeczoznawców majątkowych, pośredników i zarządców nieruchomości.

Publikacja zawiera trzy główne działy:

- prawo cywilne,
- prawo administracyjne,
- gospodarka mieszkaniowa i prawo spółdzielcze.

W zakresie prawa cywilnego omówiono m.in. takie tematy jak prawo rzeczowe, prawo zobowiązań, prawo rodzinne i opiekuńcze oraz spadkowe. Tematyka prawa administracyjnego dotyczy między innymi kompetencji organów administracji publicznej, zakresu zastosowania Kodeksu postępowania administracyjnego, gospodarki nieruchomościami, gospodarki przestrzennej, rolnej, leśnej i wodnej, zamówień publicznych, nabywania nieruchomości przez cudzoziemców. W rozdziale poświęconym gospodarce nieruchomościami omówiono zagadnienia dotyczące gospodarowania nieruchomościami lokalowymi i spółdzielczymi. Podstawowe informacje z różnych dziedzin prawa podane są w sposób przystępny, zostały uzupełnione o wybrane orzecznictwa i przykłady z praktyki.



Ekonomiczne i prawne aspekty odrolniania i odlesiania gruntów pod redakcją Ryszarda Cymermana

Wydawnictwo II (poprawione i uzupełnione)
Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn 2012 r.

Aktualne wydanie uwzględnia najnowsze, zmiany ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 19 grudnia 2008r., która weszła w życie 1 stycznia 2009 r., dotyczącej „odrolniania” użytków rolnych w granicach administracyjnych miasta. W publikacji omówiono procedury zamiany gruntów rolnych i lasów na inne użytki, zasady wyceny gruntów rolnych i lasów w różnych stanach pro-

cesu inwestycyjnego, cele szacowania wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Praca zawiera również treść aktualnych przepisów prawa omawianych w publikacji oraz zestaw zadań, pytań sprawdzających i prawidłowe odpowiedzi.



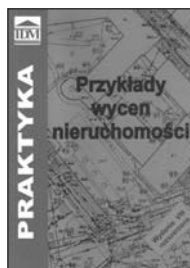
Zasady szacowania wartości odtworzeniowej (rzeczywistej) obiektów budowlanych. Przykłady wyceny obiektów budowlanych

Janusz Traczyk

Wydawnictwo Sekocenbud
Warszawa 2012 r. Wydanie 4

Niniejsza publikacja przeznaczona jest dla firm ubezpieczeniowych oraz rzeczoznawców majątkowych. Podaje reguły stosowane w szacowaniu wartości obiektów budowlanych, omawia tematykę oszacowania zużycia technicznego obiektów. W osobnym rozdziale autor przedstawia zasady określania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych obiektów budowlanych zgodnie z Polskimi Normami w tym PN – ISO 9836 z 1997 r.

Przedstawiony został również przykład wyceny pawilonu handlowego według poziomu cen z III kwartału 2012 roku.



Przykłady wycen nieruchomości. Praktyka

Wydawnictwo Instytut Doradztwa Majątkowego
Baranowski i Wspólnicy Sp. z o.o.
Warszawa, luty 2013 r. Wydanie VIII

Zaprezentowane przykłady stanowią sprawdzoną wersję autentycznych operatów szacunkowych wykonanych w latach 2008–2012 przez 15 rzeczoznawców majątkowych z różnych stron kraju. Przedstawione operaty szacunkowe zostały wykonane dla różnego rodzaju nieruchomości z zastosowaniem obowiązujących podejść, metod i technik. W wybranych operatach szacunkowych zamieszczone zostały przykładowe zestawy pytań pozwalające na sprawdzenie swoich umiejętności. Zamieszczony również został przykład obliczenia trendu czasowego wzrostu cen, obliczenia wagi cechy nieruchomości oraz zestaw przykładowych załączników.



KRONIKA WYDARZEŃ

opracowała Magdalena Jędrzejewska

STYCZEŃ

☛ Dwudziestolecie Warszawskiego SRM

14 stycznia rzeczoznawcy zrzeszeni w Warszawskim Stowarzyszeniu Rzecznawców Majątkowych obchodzili w sali NOT przy ul. Czackiego uroczyste swoje dwudziestolecie. Spotkanie uświetnił koncert w wykonaniu Justyny Reczeni-di (sopran), Paweła Szpręgiela (tenor) oraz akompaniującego im na fortepianie Wojciecha Antosika.

Podczas spotkania jubileuszowego nie zabrakło tortu, który kroili honorowi członkowie WSRM Henryk Jędrzejewski i przewodniczący KOZ Waław Baranowski (relacja Ewy Gronkiewicz na stronie 42, fotoreportaż na II str. okładki).

☛ Posiedzenie Zarządu PFSRM

29 stycznia odbyło się kolejne posiedzenie zarządu Federacji, podczas którego omówiono treść pisma z MTBiGM w sprawie uwag do projektu nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Zarząd omówił także aktualny stan standardów zawodowych pod kątem ich aktualności i uzgadniania z właściwym ministerstwem.

Zarząd postanowił wystąpić do Komisji Standardów z prośbą o „przygotowanie propozycji zmian nazewnictwa oraz potrzeby dalszych opracowań oraz poprawek już istniejących”. Postanowiono także, iż zarząd pisemnie poprosi sfederowane stowarzyszenia o przedstawienie problemów związanych ze stosowaniem standardów oraz o wskazanie obszarów wymagających nowych opracowań i przesłanie ich do 25 lutego.

Omawiano także kwestię szkoleń „bankowych” i postanowiono doprowadzić do spotkania z prezesem Związku Banków Polskich, poświęconego ewentualnej dalszej współpracy z Federacją.

Kolejnym punktem programu była kwestia powszechnej taksacji nieruchomości – zarząd zamierza przedstawić ministerstwu projekt powołania wspólnej komisji, której zadaniem byłoby opracowanie stosownego standardu lub rozporządzenia regulującego sprawę powszechnej taksacji.

Zarząd omawiał temat witryny sklepu na stronie internetowej Federacji oraz możliwość płatności za zakupione tam towary przy pomocy portalu PayU.

LUTY

☛ Władze Federacji i naukowcy o ustawie deregulacyjnej

11 lutego prezydent PFSRM Krzysztof Bratkowski, w związku z pracami sejmowej Komisji Nadzwyczajnej do rozpatrzenia projektów ustaw deregulacyjnych (druk 806), wydał w imieniu Federacji oświadczenie skierowane do parlamentarzystów, zatytułowane „Deregulacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego w kształcie zaproponowanym przez komisję nadzwyczajną jest groźna dla gospodarki”. W ostatnich zdaniach prezydent Federacji zwraca się o nie uchwalanie zaproponowanych zmian, gdyż powinny być one skonsultowane ze środowiskiem rzeczoznawców.

Inne głosy środowiskowe – Apel naukowców, wystąpienie Henryka Jędrzejewskiego na posiedzeniu Klubu PSL i pismo opracowane przez wiceprezydenta Krzysztofa Gabrela – związane z pracami sejmowymi dotyczącymi deregulacji publikujemy na stronach 3–7 oraz 43–49.

☛ Posiedzenie Komisji Standardów

26 lutego w siedzibie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w Warszawie odbyło się pierwsze w tym roku posiedzenie Komisji Standardów PFSRM. Podczas posiedzenia omówiono bieżące sprawy związane z pracami Komisji Standardów PFSRM. Przeprowadzono również dyskusję nad wnioskami i uwagami stanowiącymi wynik przeprowadzonych w sfederowanych Stowarzyszeniach konsultacji środowiskowych odnoszących się do spraw związanych ze standardami wyceny, zawartymi w pismach skierowanych do PFSRM przez poszczególne stowarzyszenia.

Komisja Standardów pojęła decyzję o przystąpieniu do prac nad tymczasowymi notami interpretacyjnymi: IV. 4 Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny; V. 4 Wycena nieruchomości rolnych; V. 6 Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych. Ustalono również, że prowadzone będą dalsze prace nad obecnymi standardami wyceny: KWSP 3 Operat szacun-

Obowiązkowe ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych

IX Inspektorat PZU
ul. Targowa 4
03-731 Warszawa

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



kowy, KSW 2 Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości i KSW 4 Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urzędów przesyłowych. Ponadto Komisja Standardów przyjęła projekt nowej procedury wprowadzania standardów wyceny i not, który podobnie jak nowe kierunki promocji Powszechny Krajowych Zasad Wyceny, zostanie w najbliższym czasie przedstawiony członkom sfederowanych stowarzyszeń.

☞ Seminarium z sędzią dr Heleną Cieplą

Z inicjatywy Komisji Standardów PFSRM, Zarządu PFSRM oraz w wyniku osobistego zaangażowania kolegi Jerzego Dąbka, **26 lutego** odbyło się w Warszawie seminarium prowadzone przez dr Heleną Cieplą – sędzią Sądu Najwyższego w stanie spoczynku, wybitnym prawnikiem i specjalistą między innymi z zakresu prawa cywilnego. Seminarium obejmowało sprawy związane z wycenami sporządzanymi na potrzeby ustalania wysokości odszkodowań i wynagrodzeń z tytułu usytuowania na nieruchomościach urzędów przesyłowych. Podczas spotkania pani sędzia przedstawiła aktualne stanowisko Sądu Najwyższego dotyczące tych zagadnień. Zaprezentowane zostało najnowsze orzecznictwo, omówione zostały również projektowane w tym zakresie zmiany przepisów prawa.

W szkoleniu udział wzięli członkowie Komisji Standardów PFSRM, członkowie Zespołu Prawnego PFSRM, Zarząd PFSRM oraz przedstawiciele delegowani ze wszystkich 24 sfederowanych stowarzyszeń, jak również zaproszeni goście zajmujący się omawianą problematyką. W seminarium uczestniczyły 64 osoby. Wnioski z dyskusji, która odbyła się

w trakcie seminarium, będą przedmiotem dalszych analiz Komisji Standardów PFSRM przy pracach nad standardem wyceny – KSW 4 Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urzędów przesyłowych.

MARZEC

☞ XV Narciarskie Mistrzostwa Rzeczoznawców Majątkowych

Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych i Klub Narciarski Rzeczoznawców Majątkowych zorganizowały w dniach 11–13 marca na stokach Szrenicy i na Polanie Jakuszyckiej w Szklarskiej Porębie – Jakuszycach kolejne zawody narciarskie dla kolegów rzeczoznawców. 11 marca odbyły się zjazdy, zaś 12 marca – biegi i strzelectwo zimowe. A nowymi mistrzami rzeczoznawców majątkowych w narciarstwie są:

- slalom kobiet – Joanna Nękanowicz z Zawiercia,
- slalom mężczyzn – Radosław Węgrzyn z Bochni,
- bieg kobiet – Maria Jaworska-Tarnawska z Jeleniej Góry,
- bieg mężczyzn – Bolesław Głębowicz z Katowic,
- bieg artystyczny – Maria Gruszczałak z Łęczycy,
- strzelectwo zimowe – Wiesław Szpak z Uherców Mineralnych.

Następne, XVI Narciarskie Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych, organizuje za rok stowarzyszenie we Wrocławiu. Zapraszamy już dziś.

Fotoreportaż z zawodów prezentujemy na III str. okładki.

XIX MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE ZIEMNYM O PUCHAR PREZYDENTA PFSRM WARSZAWA 30–31 MAJA 2013 R.

Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych organizuje XIX Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym o puchar Prezydenta PFSRM „WARSZAWA 2013”. Zawody zostaną przeprowadzone w dniach 30–31 maja na kortach Ośrodka Sportu i Rekreacji „As” w Warszawie przy ul. Skarżyńskiego 6A. Ośrodek posiada cztery korty ziemne pod zadaszeniem.

Organizatorzy przewidują rozegranie turniejów: indywidualnego w kategorii open i w kategorii powyżej 55 lat, debloowego, miksta oraz indywidualnego dla kobiet. Dla zwycięzców i uczestników przewidziane są nagrody, puchary, dyplomy.

Noclegi zostały zarezerwowane w hotelu Ibis Warszawa Reduta przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r.

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

Po zakończeniu turnieju, w dniu 1 czerwca (sobota) planowane jest szkolenie (4 godz.) w ramach doskonalenia zawodowego.

Szczegóły organizacyjne dostępne są na stronie internetowej PFSRM (www.pfva.com.pl) oraz WSRM (www.wsrn.waw.pl).

Serdecznie zapraszamy Szanowne Koleżanki i Kolegów z całej Polski.

Komitet Organizacyjny



ENGLISH ABSTRACTS

Mieczysław Prystupa in an article entitled "The hierarchy of legal and methodological considerations in the valuation of real estate," writes that property valuers must be aware of the hierarchy of legal and methodological considerations in the valuation of the property and that the proper understanding of the conditions should include knowledge about the role of professional standards in the process of valuation. This applies in particular to choosing the type of value to be estimated. Participating in the activities of the State Examination Committee, or evaluating estimated operates, many times he came across cases of operates used for updating the fees for perpetual use where value was estimated to be the value for the optimal use. But the Real Estate Act expressly regulates the use of property devoted to perpetual use. The agreement to donate the land for perpetual use is for a clearly defined purpose for which the land is let, and so its use and subsequent usage. Moreover, according to Article 30 of the Act cited: "The provisions regarding purpose of land under the lease agreement are subject to disclosure in the land register". In addition to this example there are many others which incorrectly define the type of value chosen for appraisal. Misunderstandings arise – he thinks – from the ignorance of the hierarchy of legal and methodological considerations in valuation process.

Agnieszka Bitner writes about measures (indicators) characterized by one number chosen properties of the data set. Such a property of the data set, for example, is the level of the characteristic, and the measure can be the arithmetic mean or the median. Another property is the variation in the data set that is measured by the variance. Designated indicators in a synthetic way provide information about the entire data set. Providing measures is the easiest way to describe data sets and allows them to be compared. Real estate transactions are a special type of data base. The measure used most often to characterize this data set the average transaction price in a given period of time. This is the simplest characteristics of the market and many property

valuations use only this measure. Quite often the uncertainty (error) estimates of average is not even stated. Estimated operates in which other measures are analyzed are an exception. Ignorance of other measures results in loss of important information about the analyzed data set. For example, information about the dispersion or the asymmetric position relative to the average real estate prices in the data base. Knowledge of measures of dispersion and asymmetry allows proper selection and interpretation of measures of price location such as the mean and median. The main tool used by valuers for market analysis is MS Excel. For this reason, spreadsheet functions used to determine the measures, were given in the article.

Wojciech Wilkowski writes about the impact of protective, recreational and scenic functions on the value of forest properties. *In the amendment to the Council of Ministers Regulation of 14 July 2011 on the valuation of the property and preparation of the estimated operates, the following clause has been introduced, among other things: "§ 45. Paragraph 3 "In determining the value of real estate with trees, or areas with shrubs or forest, their protective functions, recreational or scenic qualities should be taken into account."*

In the current literature, there are no binding recommendations as to what extent, and in what amount their value should include those functions mentioned in the cited act. Research carried out by the author aimed to determine the valuation of the protective, recreational or scenic property functions of the areas covered by forests, trees and shrubs. The said legal provision treats as indivisible real estate properties which are forests and real estate with trees or shrubs on them, which is, for legal reasons as well as considering the physical characteristics of these different properties, too far-reaching simplification.

The article includes the above-mentioned provisions of § 45 paragraph. 3 of the Council of Ministers regulation in regards to the forest real estate.

ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA

Biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych lub ze strony internetowej www.pfsrm.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



Do kupienia w biurze Federacji

1. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II + Suplement, PFSRM – 40 zł
2. Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
3. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
4. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
5. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
6. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, oliwkowy)
7. Znaczek srebrny logo PFSRM – 10 zł
8. Rzeczoznawca Majątkowy 69/11-72/11 – 25 zł
9. Rzeczoznawca Majątkowy 73/12-75/12 – 25 zł
10. Rzeczoznawca Majątkowy 76/12 – 30 zł
11. Podstawy rolnictwa wycena nieruchomości rolnych. Wyd. II – Ryszard Cymerman – 60 zł
12. Prenumerata Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2013 – 100 zł + 6 zł koszt przesyłki
13. Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości – R. Cymerman, A. Hopfer PFSRM – 40 zł
14. Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie 2009 PFSRM – 50 zł
15. Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie 2011 PFSRM – uzupełnienie do wydania 2007 – 50 zł
16. Źródła informacji w gospodarce nieruchomościami – pod redakcją A. Hopfer, R. Cymerman – 40 zł
17. Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu kosztowym. M. Prystupa 2012 – 45 zł
18. Europejskie Standardy Wyceny 2009 – PFSRM – 40 zł
19. Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich. Wydanie 2011 – Krzysztof Zmarlicki – 30 zł
20. Wycena nieruchomości leśnych. A. Nowak. Educaterra 2012 – 50 zł
21. Przykłady wycen nieruchomości IDM – praca zbiorowa 2013 – 105 zł
22. Wykorzystanie Excela w procesie szacowania nieruchomości – A. Hopfer. K. Trynkos PFSRM 2013 – 52,50 zł

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

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

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

www.pfsm.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, Pieczęć	e-mail: wydawnictwa@pfva.com.pl	22-627-11-37
Księgowość	e-mail: ksiegowosc@pfva.com.pl	
Fax czynny całą dobę		22-627-07-79



Prenumerata kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy” na rok 2013

cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

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

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

W P * waluta PLN kwota: _____

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

★ - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

Odcinek dla odbiorcy

Schedy i adres: NALCOMP tel. (0) prefix 22 812 70 39

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

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

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

W P * waluta PLN kwota: _____

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

★ - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

Odcinek dla banku zleceniodawcy

Schedy i adres: NALCOMP tel. (0) prefix 22 812 70 39



Rzeczoznawca Majątkowy, Numer 1 (77) / Vol I-2013

Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Pismo ogólnopolskie. Ukazuje się od lipca 1994 roku.

Autorka obrazu z okładki:

Katarzyna Słowikowska mieszka w Kamieńczuku, miejscowości malowniczo położonej nad Bugiem. Należy do Związku Polskich Artystów Plastyków. Brała udział w ogólnopolskich i międzynarodowych plenerach malarskich, a także w indywidualnych i zbiorowych wystawach.

Uprawia malarstwo sztalugowe: pejzaż, postać, martwa natura. Jej prace znajdują się w stałych zbiorach Muzeum Romantyzmu w Opinogórze i Muzeum Etnograficzno-Historycznym w Kamieńczuku.

www.kasia_so.republika.pl



Rada Redakcyjna/Editorial Council

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

Recenzenci/Rewievers

prof. Ryszard Cymerman, prof. Andrzej Hopfer, dr Janusz Jasiński, prof. Stanisława Kalus, prof. Ewa Kucharska-Stasiak, Zdzisław Małecki, 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 Gronkiewicz, Krzysztof Grzesik, Henryk Jankowski, Ewa Wojciul

Tłumaczenie/Translation:

Małgorzata Krukowska

Rysunki/Drawings:

Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak, Malwina Pyrzanowska

Fotografie/Photos:

Artur Oleszczuk (II okł.), Lech Tarnawski (III okł.)

Adres redakcji/Editor's Address

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

Prenumerata i Reklama/Subscription & Advertising

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

Nakład/Circulation 1300 egzemplarzy.

Numer oddano do druku 25 marca 2013 r.
(Issue submitted to print – March 25th, 2013)

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 Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
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.