



Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 2 (78) kwiecień – czerwiec 2013 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X

Fragment obrazu „Leśniczówka w Długosiodle” Jelitana Sulkowskiego, 2009 olej na płótnie.



Wojewoda Dolnośląski Aleksander Marek Skorupa i Wiceprezydent Wrocławia Adam Grehl

Prowadzący Gałę Jubileuszową członkowie SRM we Wrocławiu – Emilia Małańczuk i Jerzy Wiczkowski

Prezes SRM we Wrocławiu – Wiesław Majcher

XX-lecie

Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu

19 kwietnia 2013 r., Aulia Leopoldyńska Uniwersytetu Wrocławskiego



Srebrny Krzyż Zasługi Jerzemu Adamiczcze wręcza Wojewoda Dolnośląski Aleksander Marek Skorupa



Prezydent Federacji składa gratulacje Prezesowi SRM we Wrocławiu



Gratulacje i życzenia od środowiska bydgoskich rzeczoznawców majątkowych przekazuje Joanna Grzesiak



Wręczenie odznak honorowych członkom Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu



Wiesław Majcher – Wrocław, Celina Hoffman – Kielce, Elżbieta Leciejewska – Gorzów Wielkopolski, Henryk Masternak – Zielona Góra



*Zamek w Nieświeżu
– dawna siedziba Radziwiłłów*



fot. Małgorzata Skąpska

25-30 maja 2013

Szkolenie Oddziału Warszawskiego PSRWn z wyceny mienia zabużańskiego na Białorusi



Grupa rzeczoznawców z PSRWn O/Warszawa



Twierdza Brześć



**XIX MISTRZOSTWA POLSKI
Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym**

30-31 maja, Warszawa

fot. Bogdan Mituniewicz, Andrzej Kopczyński, Tomasz Serafin



XXII KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
zaprasza do udziału

w XXII Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych

**DWIE DEKADY GOSPODARKI RYNKOWEJ,
DWIE DEKADY RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

KOMITET HONOROWY

Henryk Jędrzejewski – przewodniczący, Waław Baranowski, Zygmunt Bojar,
Ryszard Cymerman, Lucyllia Głogowska, Krzysztof Grzesik, Henryk Hajdasz, Andrzej Hopfer,
Stanisław Kalus, Andrzej Kalus, Ewa Kucharska-Stasiak, Zdzisława Ledzion-Trojanowska,
Zdzisław Małeck, Tomasz Telega, Mieczysław Prystupa, Sabina Źróbek

KOMITET ORGANIZACYJNY

Krzysztof Bratkowski – przewodniczący, Janusz Jasiński – zastępca przewodniczącego
Joanna Grzesiak – sekretarz, Robert Dobrzyński, Krzysztof Gabrel, Jolanta Nosek-Haich
kontakt: konferencja@pfsrm.pl

SEKRETARIAT KONFERENCJI

PFSRM, ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa
telefon: 22/627-07-17; faks: 22/627-07-79
e-mail: pfva@pfva.com.pl

Miejsce obrad: **Pałac Kultury i Nauki**, Plac Defilad 1

Warszawa 24–25 X 2013

20 LAT POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



Od Prezydenta	2
<i>Henryk Jędrzejewski</i> Kierunkowe propozycje zmian systemu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego	3
<i>Agnieszka Bitner</i> Statystyka opisowa w wycenie nieruchomości część II – graficzna prezentacja danych	7
<i>Zbigniew Januszewski</i> Wycena nieruchomości – podejście porównawcze Metoda porównywania parami, technika pomiaru podobieństwa nieruchomości	15
<i>Mieczysław Prystupa, Grzegorz Szaraniec</i> Określanie wiarygodności podobieństwa nieruchomości ...	28
Kalendarz prawny	31
<i>Krzysztof Grzesik</i> Europejskie standardy wyceny otrzymują prawną aprobate UE	32
Dyrektywa dotycząca kredytów hipotecznych	34
<i>Magdalena Kucharska</i> Jubileusz XX – lecia Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu	37
Relacja z obchodów jubileuszu XX-lecia Lubuskiego SRM w Zielonej Górze	39
<i>Henryk Szymański</i> Wiersz o Gdańsku	40
<i>Kazimierz Rygiel</i> Stałe doskonalenie kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych – czyli jak to się robi w WSRM	41
<i>Ewa Wojciul</i> Trzy promile	43
Nowości wydawnicze	45
Wniosek Warszawskiego SRM do Rady Krajowej w sprawie wycofania trzech standardów z KSWP	46
<i>Bogdan Mituniewicz</i> Relacja z XIX Mistrzostw Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie o Puchar Prezydenta PFRS	49
<i>Lucyllia Głogowska</i> IX Konferencja Wyceny Nieruchomości Zabytkowych – WAZA 2013. Spuścizna PRL-u – cenność czy absurd	50
Kronika wydarzeń	52
Jubileusz 20 – lecia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych	54
Wersja angielska artykułu K. Grzesika	55

From the President	2
<i>Henryk Jędrzejewski</i> Directives for proposed changes to the actualization system of annual tenure payments	3
<i>Agnieszka Bitner</i> Descriptive statistics for real estate valuation. Part II – graphical presentation of data	7
<i>Zbigniew Januszewski</i> Property Valuation – Comparative approach. Method of comparison in pairs, a technique to measure	15
<i>Mieczysław Prystupa, Grzegorz Szaraniec</i> Determining the credibility of the properties' similarity	28
Legal calendar	31
<i>Krzysztof Grzesik</i> European valuation standards receive legal seal of approval EU.	32
Mortgage Directive	34
<i>Magdalena Kucharska</i> XXth Anniversary of Real Estate Valuers' Association in Wrocław	37
XXth Anniversary of the Lubuskie Association of Real Estate Valuers in Zielona Góra	39
<i>Henryk Szymański</i> A poem about Gdańsk	40
<i>Kazimierz Rygiel</i> Continuous skills improvement of real estate valuers – how it's done in the WSRM.	41
<i>Ewa Wojciul</i> Three promils (0,3%)	43
Publishing news	45
Application of Warsaw SRM to the National Committee regarding removal of three standards from the KSWP.	46
<i>Bogdan Mituniewicz</i> XIXth National Tennis Championship of Real Estate Valuers for the PFRS President's Cup.	49
<i>Lucyllia Głogowska</i> IXth Conference of Historical Buildings Real Estate Valuations – WAZA 2013. PRL's heritage – value or absurd.	50
Chronicle of events	52
XXth Anniversary of the Polish Federation of Real Estate Associations.	54
European Valuation Standards receive the Imprimatur of the EU law	55



Od Prezydenta



fof. A. Oleszczuk

Drodzy czytelnicy

Kolejny numer „Rzeczoznawcy”, to kolejne ciekawe artykuły i konieczność refleksji nad sytuacją naszego środowiska zawodowego.

Jesteśmy po burzliwej, przebiegającej czasami w zaskakujący sposób, akcji dotyczącej deregulacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Jak twierdzą niektórzy z obserwatorów tego procesu, uratowaliśmy głowę, ale mocno nas poraniono. Aktualny stan (po decyzjach Senatu RP, przed ewentualnymi, ale mało prawdopodobnymi, reakcjami Prezydenta RP) wygląda tak sposób, że wszyscy kandydaci – bez względu na poziom wykształcenia (dopuszczalny licencjat) i tryb odbywania praktyki zawodowej, muszą zdać egzamin państwowy. Jest to istotna, bardzo ważna zmiana w stosunku do przyjętego wstępnie przez Sejm projektu dopuszczającego nadawanie uprawnień zawodowych na podstawie dyplomu uczelni.

Niemniej jednak, przyjęte przez parlament regulacje, obniżając wymagany poziom wykształcenia, a jednocześnie dopuszczając skrócenie praktyki zawodowej, w połączeniu z brakiem sankcji za unikanie przestrzegania obowiązku ustawicznego szkolenia, ewidentnie prowadzą do obniżenia poziomu przygotowania osób mających uprawnienia w naszym zawodzie.

Praktyczna realizacja tych zapisów będzie bardzo mocno związana z przepisami wykonawczymi i stawia przed Zarządem Federacji mnóstwo wymagań, zarówno na etapie konsultowania tych przepisów, jak i w zakresie programu działań – tak federacyjnych jak i zalecanych stowarzyszeniom.

Uważam jednak, że szkody grożą głównie bezpieczeństwu obrotu rynkowego i interesom odbiorców naszych wycen. Problemem środowiska nie jest ilość czynnych zawodowo rzeczoznawców, a raczej jakość ich opracowań, a przyjęty kierunek deregulacji nie daje żadnych szans na zmianę takich relacji. Jeżeli dodamy do tego eliminację, z poziomu ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawodów pośrednika i zarządcy, sytuacja na szeroko rozumianym rynku nieruchomości jawi się w niezbyt jasnych barwach.

Jako osoba odpowiedzialna za działania zarządu PFSRM, liczę na aktywną współpracę rzeczoznawców, zarówno na etapie analizy sytuacji po deregulacji jak i w praktycznych działaniach.

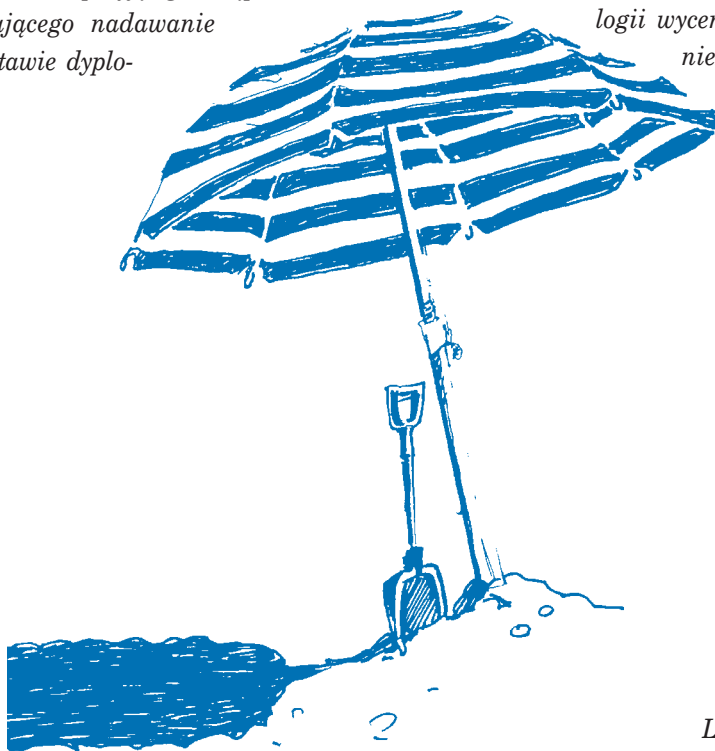
Zawartość tego numeru kwartalnika w znacznym zakresie przygotowuje i wprowadza środowisko w obszar czekających nas bieżących problemów takich jak: aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste, czy też nowe tendencje i istotne uwagi w zakresie metodologii wycen. Numer dostarcza również informacji o poglądach

części środowiska na temat aktualnego stanu w zakresie standardów. Jest to temat bardzo mi bliski – porządkowanie uregulowań w tym obszarze było jednym z moich głównych zadań deklarowanych na etapie wyboru władz Federacji.

Reasumując: jesteśmy w trudnym, wymagającym znacznej aktywności środowiska, okresie.

Liczę, że rozpoczynające się wakacje dodadzą nam wszystkim sił i optymizmu, szczerzę wszystkim tego życzę.

Krzysztof Bratkowski
– Prezydent PFSRM





KIERUNKOWE PROPOZYCJE ZMIAN SYSTEMU AKTUALIZACJI OPŁAT ROCZNYCH Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

DIRECTIVES FOR PROPOSED CHANGES TO THE ACTUALIZATION SYSTEM OF ANNUAL TENURE PAYMENTS

Henryk Jędrzejewski

STRESZCZENIE:

Obowiązujący obecnie system aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, regulowany przepisami zamieszczonymi w art. 77 – 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wymaga korekt, gdyż stał się mało skuteczny, a przy tym budzi liczne protesty użytkowników wieczystych w przypadku podjęcia przez właściwe organy działań dla przeprowadzenia aktualizacji.

SUMMARY:

The current system for updating annual fees for perpetual usufruct is governed by the provisions set in the Articles 77-81 of the Act of 21st of August 1997 on real estate requires updating because it has become ineffective. At the same time it rises many protests from freeholders in the event of actualization proceedings undertaken by competent authorities.

Wprowadzenie

Obowiązujący obecnie system aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego regulowany przepisami zamieszczonymi w art. 77 – 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wymaga korekt, gdyż stał się mało skuteczny, a przy tym budzi liczne protesty użytkowników wieczystych w przypadku podjęcia przez właściwe organy działań dla przeprowadzenia aktualizacji.

Użytkownicy wieczystości nie biorą na ogół pod uwagę, że nabyli prawa do nieruchomości gruntowych w drodze umowy cywilnoprawnej lub w drodze uwłaszczenia na zasadach preferencyjnych w stosunku do nabycia prawa własności i uważają się za pokrzywdzonych, jeżeli „dotknie” ich aktualizacja opłat rocznych. Protestują szczególnie wtedy, gdy w wyniku aktualizacji opłaty roczne wzrosną skokowo do kwot znacznie wyższych od opłat dotychczasowych. Istotą korekt wprowadzonych do systemu powinno być zatem zapewnienie łagodnego wzrostu opłat w przyjętych okresach aktualizacji, przy jednoczesnym zwiększeniu skuteczności działań podejmowanych dla przeprowadzenia aktualizacji.

Powodów komplikacji w dotychczasowym funkcjonowaniu systemu jest zapewne wiele. Wynikają one zarówno z regulacji prawnych jak i z lokalnych uwarunkowań. W niniejszym artykule wskażę na trzy powody, które wydają się klu-

czowe w tej sprawie i przedstawię propozycje usunięcia lub przynajmniej złagodzenia ich skutków.

Do powodów tych zaliczyłbym:

1. Nieprecyzyjne zapisy dotyczące zasad wyceny nieruchomości dla celu ustalania i aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
2. Zbyt długie okresy czasu pomiędzy kolejnymi aktualizacjami.
3. Wady systemowe, także w zakresie procedur odwoławczych.

Założenia do proponowanych zmian

Dla przedstawienia propozycji zmian systemu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przyjąłem następujące założenia, które wydają się zasadne w obecnej sytuacji ustrojowej, gospodarczej i społecznej naszego kraju. Chciałbym przy tym wskazać, że użytkownik wieczysty nie musi się tego prawa trzymać kurczowo, gdyż może w sposób niezwykle ułatwiony doprowadzić do jego przekształcenia w prawo własności na mocy przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, a nowe nieruchomości nabywać może od razu na własność. Jeżeli jednak chce prawo to nadal posiadać (zresztą z wielu uzasadnionych powodów), to musi godzić się z zasadami na jakich ono funkcjonuje.



1. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego powinny być uzależnione od wartości nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste. Nie musi to być koniecznie wartość rynkowa nieruchomości, ściśle odpowiadająca definicji zamieszczonej w art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i określana według zasad, które obecnie przepisy **ustawy o gospodarce nieruchomościami** ustalają dla tego rodzaju wartości, ale powinna odzwierciedlać relacje rynkowe. Za przyjęciem takiego założenia przemawia istota prawa użytkowania wieczystego i związany z tym sposób rozliczeń pomiędzy właścicielem nieruchomości gruntowej (Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego), a jej użytkownikiem wieczystym. Prawo użytkowania wieczystego jest prawem ustanowionym na rzeczy cudzej, długotrwałym i stabilnym, dającym użytkownikowi wieczystemu bardzo dużą swobodę w dysponowaniu i korzystaniu z nieruchomości. Równocześnie przez okres trwania prawa użytkowania wieczystego tej dyspozycyjności i możliwości korzystania z nieruchomości gruntowej jest pozbawiony jej właściciel, który dla zrekompensowania swoich „strat” z tego tytułu pobiera opłatę pierwszą i opłaty roczne. Przy czym opłata pierwsza ma charakter kaucyjny (bezzwrotny – amortyzowany), a opłaty roczne mają charakter czynszowy. Zarówno wyżej wymienione korzyści jak i straty można odnieść oczywiście do różnych parametrów ale wydaje się że parametr, którym jest wartość nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności jest najbardziej przystający do tej sytuacji.

2. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego są wnoszone w długim okresie czasu. W tym okresie parametr, którym jest wartość nieruchomości gruntowej, ulega systematycznie zmianom (najczęściej w miarę wpływu czasu wartość ta rośnie – wytwarza się renta gruntowa). Z tego powodu nie można zrezygnować z aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Należy zatem utrzymać zasadę odniesień do relacji rynkowych zmieniających się w czasie w procedurach aktualizacji opłat (choć niekoniecznie w dotychczasowym systemie).

3. Przyjęcie parametru „wartość nieruchomości gruntowej” jako podstawy do ustalania i aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, wymaga zdecydowanie udziału rzeczoznawców majątkowych przy określaniu tego parametru. Muszą to bowiem czynić osoby przygotowane zawodowo, posiadające niezbędne kwalifikacje w tym zakresie. Nie oznacza to jednak, że sposoby ich postępowania uregulowane obecnie obowiązującymi przepisami mają pozostać nie zmienione.

4. Zastąpienie indywidualnego podejścia do podjęcia decyzji o wszczęciu procedury aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego (na wycucie), podejściem bardziej kompleksowym w kierunku analizy rynkowej zjawisk uzasadniających podjęcie takiej decyzji.

5. Konieczne są zmiany organizacyjne systemu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, uporządkowanie procedur oraz uporządkowanie kompetencji podmiotów decyzyjnych biorących udział w tych procedurach.

6. Sposoby postępowania zarówno podmiotów decyzyjnych jak i rzeczoznawców majątkowych powinny zostać zróżnicowane w zależności od rodzajów nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste, (głównie w relacjach: zabudowane – niezabudowane oraz mieszkaniowe – pozostałe).

7. Sprawa indeksacji wysokości opłat w przyjętych okresach czasu chociaż atrakcyjna dla właściwych organów, wymaga jednak głębszego zastanowienia się, głównie w zakresie przyjętych wskaźników indeksacji. Wskaźników zmian cen nieruchomości, które zgodnie z art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami powinien publikować Prezes Głównego Urzędu Statystycznego, jak pokazuje dotychczasowa praktyka, w wyobraźnym czasie nie będzie, a wskaźniki zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowane przez Prezesa GUS nie bardzo przystają do sytuacji, ze względu na inną materię. Ich ewentualne zastosowanie było by bardzo dużym uproszczeniem mogącym przynieść nieoczekiwane negatywne rezultaty.

8. Sprawę mogłoby rozwiązać także podjęcie decyzji o przeprowadzeniu powszechnej taksacji gruntów Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego oraz jej okresowej aktualizacji.

Kierunkowe propozycje

Uwzględniając przyjęte założenia, przedstawiam następujące kierunkowe propozycje zmian do obowiązującego systemu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Propozycje te przedstawiam jako głos w dyskusji nad zmianą systemu. Być może okażą się przydatne przy podejmowaniu decyzji w tym zakresie. Ich celem jest usunięcie wad, które na wstępie wymieniałem.

1. Korekta zasad wyceny nieruchomości gruntowych

Przepis §28 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowi, że przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Ta norma prawna nie w każdym przypadku może być uznana za słuszną. Jednak wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej na ogół jest większa niż wartość składnika gruntowego nieruchomości zabudowanej. Szczególnie wyraźnie widać to w przypadku nieruchomości gruntowej oddanej we współużytkowanie wieczyste, zabudowanej budynkiem wielolokalowym, w którym wyodręb-



niono własność lokali, a do budynku przypisano działkę gruntu tylko pod jego fundamentem. Występuje tu cała gradacja sytuacji, a obowiązująca norma prawna regulująca zasady wyceny, sprowadza wszystkie sytuacje do jednego mianownika.

Analizy wymaga ponadto wpływ czynnika przeznaczenie nieruchomości (lub ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste sposobu korzystania z nieruchomości) na wartość nieruchomości, w sytuacji gdy jest już ona zabudowana (zagospodarowana) w sposób trwały, niekoniecznie zgodny z jej przeznaczeniem w dokumentach planistycznych, ale na tyle trwały, że zmiana istniejącego sposobu zagospodarowania jest nieopłacalna.

Widać wyraźnie, że zasady wyceny nieruchomości gruntowych dla celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego należy rozbudować i bardziej dostosować do rodzajów nieruchomości i występujących sytuacji w zakresie ich faktycznego zagospodarowania

2. Optymalne okresy aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego

Dobór okresu kompleksowej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego powinien uwzględniać następujące warunki wstępne:

- właściwe relacje pomiędzy kosztami aktualizacji, a zyskiem dla Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z podwyższonych opłat, umożliwiające uzyskanie godziwego zysku;
- konieczność zapobiegania „terapii szokowej” wśród użytkowników wieczystych, powodowanej nadmiernym, jednorazowym wzrostem opłat.

Wydaje się, że okresy pomiędzy kompleksowymi aktualizacjami opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nie powinny być sztywno ustalone w przepisach ustawowych lecz powinny być uzależnione od sytuacji na rynku nieruchomości. Natomiast dokonywanie okresowych analiz rynku nieruchomości powinno być ustalone ustawowo.

Dla ustalenia optymalnego okresu podjęcia kompleksowej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego proponuję nałożenie na właściwe organy obowiązku dokonywania analiz rynku nieruchomości w okresach trzyletnich. Podstawą tych analiz były by mapy cenności gruntów. Właściwy organ podejmował by działania dla sporządzenia mapy cenności gruntów położonych na obszarach, na których znajdują się nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste.

Mapę cenności gruntów sporządzałyby rzeczoznawca majątkowy jako ekspertyzę, o której mowa w art. 174 ust. 3 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, wykorzystując rejestry transakcji prowadzone przez starostów w ramach katastru nieruchomości. Rejestry te nie są jeszcze powszechne, ale w wielu starostwach powiatowych już funkcjonują. Do katastru nieruchomości wpływają dokumenty dotyczące

obrotu nieruchomościami (w tym akty notarialne). Założenie rejestrów transakcji nie jest więc problemem technicznym, wymagałoby jednak uzgodnień z Głównym Geodetą Kraju.

Na podstawie analizy rynku nieruchomości, właściwy organ wnioskowałby do wojewody, właściwej rady lub sejmiku (w zależności od tego czyją własność stanowi nieruchomość gruntowa) o podjęcie decyzji w sprawie wszczęcia kompleksowej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli z tej analizy wynika, że są spełnione warunki wstępne. W przypadku pojedynczych, rozproszonych nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, można by nie sporządzać analizy rynku nieruchomości i map cenności gruntów, a decyzję o podjęciu aktualizacji opłat mógł by podejmować właściwy organ „na wyczcucie rynku”.

3. Rozwiązania systemowe w zakresie procedur postępowania

Proponowane rozwiązania dotyczą kompleksowej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego lub indywidualnej aktualizacji opłat z tego tytułu. Przepisy prawne powinny dopuszczać obydwa sposoby postępowania, a ich wybór powinien należeć do właściwego organu. Można ewentualnie określić ogólne kryteria wyboru sposobu postępowania, ale bez wiązania rąk tym organom. Trzeba przy tym mieć na uwadze, że kompleksowa aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego z natury rzeczy bardziej sprawdza się w sytuacji, gdy aktualizacją objęta będzie większa liczba nieruchomości gruntowych zwartych lokalizacyjnie. W sytuacji pojedynczych nieruchomości rozproszonych albo aktualizacji dokonywanej na wniosek użytkownika wieczystego, bardziej właściwa będzie indywidualna aktualizacja opłat rocznych.

3.1. Kompleksowa aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego

- przystąpieniu do kompleksowej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego decyduje wojewoda, właściwa rada lub sejmik, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały określając nieruchomości objęte aktualizacją, wg danych z katastru nieruchomości. Wykorzystuje przy tym wyniki analizy rynku nieruchomości,
- Właściwy organ podaje informację o podjęciu uchwały do wiadomości publicznej, w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych urzędu, a także przez ogłoszenie w prasie lokalnej (jawność postępowania),
- Dane do aktualizacji cen i opłat z tytułu użytkowania wieczystego właściwy organ uzyskuje z operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych,
- Właściwy organ dokonuje aktualizacji w trybie cywilnoprawnym poprzez doręczenie wypowiedzenia opłaty dotychczasowej i żądania opłaty nowej. Dalszy tryb postępowania mógłby być zbliżony do dotychczasowego, z tym



że należy z tego trybu zdecydowanie wyeliminować Samorządowe Kolegium Odwoławcze, co oznacza, że ewentualne sprzeciwy byłyby kierowane od razu do sądu powszechnego.

Wskazane byłoby wprowadzenie systemu mediacji pomiędzy właściwym organem, a użytkownikiem wieczystym po doręczeniu żądania nowej opłaty, który mógłby zakończyć się ugodą. Zmniejszyłoby to zdecydowanie liczbę sprzeciwów kierowanych do sądu.

3.2. Indywidualna aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

System indywidualnej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uregulowany w obowiązujących przepisach prawa. Wymagałby jednak korekty w celu jego usprawnienia. W zasadzie polegałby na wprowadzeniu trybu opisanego w pkt 3 i pkt. 4 „kompleksowej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego”, z pominięciem trybu przedstawionego w pkt. 1 i w pkt 2.

3.3. Rozwiązania organizacyjne

Wadą dotychczasowego systemu jest wprowadzenie do orzekania zbędnego szczebla pośredniego, którym są samorządowe kolegia odwoławcze, pomieszczenie w zakresie kompetencji trybu cywilno-prawnego z trybem administracyjnym, nagminne i nieuzasadnione stosowanie przy trybie **cywilno-prawnym**, jakim jest aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, przepisu art. 80 Kpa dotyczącego oceny dowodów w postępowaniu **administracyjnym** i zbyt swobodne interpretowanie tego przepisu poprzez ocenę merytoryczną operatów szacunkowych, do której organy orzekające nie mają wystarczających kwalifikacji.

Obowiązujący obecnie system aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nakazuje prowadzenie postępowań w trybie cywilno-prawnym. Jednakże rozwiązania organizacyjne przyjęte w systemie nie sprzyjają temu trybowi. Wprowadzają elementy trybu administracyjnego odmiennego od trybu cywilno-prawnego. Występuje więc pomieszczenie pojęć, co negatywnie wpływa na sprawność systemu. Ponadto są nadmiernie rozbudowane, co jeszcze bardziej osłabia ich sprawność. Dzieje się tak dlatego, że wprowadzono niepotrzebnie pośredni szczebel orzekania przez samorządowe kolegia odwoławcze. Obecnie sprawy te są załatwiane na czterech szczeblach orzekania: właściwy organ reprezentujący właściciela nieruchomości, samorządowe kolegium odwoławcze, sąd powszechny I instancji i sąd powszechny II instancji. Nasuwa się pytanie czy wplecenie w system cywilno-prawny samorządowych kolegiów odwoławczych, które są powołane „z istoty rzeczy” do orzekania w systemie administracyjnym, jest w ogóle potrzebne i po co tak bardzo rozbudowano procedury odwoławcze? Czemu to ma służyć?

Ocena tej sprawy jest surowa. Już sama możliwość skorzystania z tego szczebla pośredniego w sposób istotny prze-

dłuża rozstrzygnięcie sprawy, zachęca do przyjmowania nieuzasadnionych postaw roszczeniowych, a z uwagi na brak odpłatności w postępowaniu przed kolegium jest powszechnie wykorzystywana. Ponadto kolegia przyzwyczajone do orzekania w systemie administracyjnym, stosują przy orzekaniu sposoby postępowania właściwe dla tego systemu, w tym wysoce naganną procedurę oceny merytorycznej operatów szacunkowych. Posuwają się już do tego, że praktycznie w wielu przypadkach same dokonują wyceny nieruchomości. Operaty szacunkowe są „poniewierane” przez skarżących, czemu sprzyja polityka prowadzona przez samorządowe kolegia odwoławcze. Cierpi na tym sprawność załatwiania spraw.

Wystarczającą dla ochrony praw użytkowników wieczystych będzie ochrona ze strony sądów powszechnych, a wyeliminowanie z systemu zbędnego szczebla pośredniego, przyczyni się niewątpliwie do usprawnienia jego funkcjonowania.

Proponuję zatem ustalenie tylko trzech szczebli orzekania: właściwy organ reprezentujący właściciela nieruchomości, sąd powszechny I instancji i sąd powszechny II instancji. Rozwiązanie to powinno mieć zastosowanie zarówno w systemie kompleksowej jak i indywidualnej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Powyższy referat został wygłoszony w dniu 14 czerwca br. w Poznaniu na konferencji poświęconej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, którą zorganizował Prezydent Poznania, RICS oraz Uniwersytet Adama Mickiewicza, pod patronatem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej.



Henryk Jędrzejewski, zwany „ojcem zawodu”, jest współautorem ustawy o gospodarce nieruchomościami, byłym wieloletnim dyrektorem Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w obecnym MTBiGM.



STATYSTYKA OPISOWA W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI CZĘŚĆ II – GRAFICZNA PREZENTACJA DANYCH

DESCRIPTIVE STATISTICS FOR REAL ESTATE VALUATION. PART II – GRAPHICAL PRESENTATION OF DATA

Agnieszka Bitner

STRESZCZENIE

W artykule opisane zostały dwa podstawowe sposoby prezentacji danych statystycznych, diagram i histogram. Przed narysowaniem tego typu wykresów zbiór danych należy przedstawić w postaci szeregu rozdzielczego, prezentującego uporządkowane i pogrupowane dane. W przypadku badania konkretnej cechy, szereg rozdzielczy określa empiryczny rozkład cechy, stanowiący podstawę dalszych analiz statystycznych. Przykładami rozkładów wykorzystywanych w wycenie nieruchomości są: rozkład cen danego typu nieruchomości czy rozkład konkretnej cechy. Korzystając z rozkładu cen przedstawionego za pomocą diagramu lub histogramu możemy wnioskować o ich rozproszeniu, asymetrii rozkładu, wartościach dominujących. Możemy ponadto określić postać funkcyjną rozkładu, co umożliwi zastosowanie bardziej zaawansowanych metod statystycznym – testów statystycznych.

SUMMARY

The article describes the two basic ways of presenting statistical data: frequency polygon and histogram. Before drawing these kinds of graphs, the data set needs to be formed as a frequency distribution table showing the organized and grouped data. The frequency distribution table for a given variable determines empirical frequency distribution of the variable which is the basis for further statistical analysis. Examples of distributions used in the valuation of a property are: the distribution of prices for a given type of real estate or distribution of a given characteristic. From the distribution of prices depicted as frequency polygon or histogram we can infer about dispersion of the prices, asymmetry in the distribution, and the dominant. We can also determine the frequency distribution function, which enables applications of more advanced statistical methods – statistical tests.

Wprowadzenie

Wykresy statystyczne są jedną z form uporządkowanego i zwięzłego przedstawiania danych. Graficzna prezentacja danych umożliwia o wiele szybsze, w porównaniu z tabelaryczną, przekazywanie informacji o badanym zbiorze, ułatwia wstępną diagnostykę badanego zjawiska. Wykresy są niezbędne do zaobserwowania, a następnie zbadania i określenia struktury zbioru danych. Analizując duże zbiory danych napotykamy na podstawowy problem analizy danych oraz ich prezentacji graficznej jakim jest nadmiar informacji. W celu scharakteryzowania i poznania struktury badanego zbioru dane porządkuje się i dzieli na grupy. Sposób grupowania danych zależy od rodzaju cechy statystycznej (cechy dyskretne i ciągłe), celu badania statystycznego (np. badanie rozkładu cechy, badanie zjawisk zachodzących w czasie) czy liczby danych. W praktyce, jeśli cecha przyjmuje dużo wartości, traktuje się ją jako ciągłą niezależnie od tego, czy z definicji jest ciągła, czy dyskretna.

W badaniach rynku nieruchomości przykładem cechy dyskretnej jest kondygnacja, na której znajduje się lokal

mieszkalny a cechy ciągłej – powierzchnia nieruchomości. Przykładem badania zjawiska zachodzącego w czasie jest wyznaczenie trendu zmian cen czy zbadanie dynamiki transakcji w danym okresie czasu. Grupy mogą zawierać dane o tej samej wartości (np. numer kondygnacji) lub dane o różnych wartościach (np. różne powierzchnie mieszkań).

Szczególną rolę w analizach rynku nieruchomości zajmuje badanie rozkładu danej cechy, na przykład rozkładu pól powierzchni działek katastralnych [Bitner 2010] czy badanie rozkładu cen [Bitner 2009]. Z kształtu rozkładu cen możemy wnioskować o ich rozproszeniu, asymetrii rozkładu czy wartościach dominujących. Znajomość rozkładu cen jest potrzebna rzeczoznawcom, ponieważ stosowane w wycenie testy statystyczne zakładają często rozkład normalny cen. Zbadanie rozkładu pól powierzchni działek katastralnych umożliwia określenie poziomu zurbanizowania terenu oraz delimitacji obszaru o danym poziomie zurbanizowania. Badania te są prowadzone na dużych zbiorach danych, które wymagają grupowania.



Celem artykułu jest przedstawienie dwóch podstawowych sposobów graficznej prezentacji danych statystycznych pogrupowanych, diagramu i histogramu. Artykuł rozpocznie się od przybliżenia pojęcia szeregu rozdzielczego. Następnie zostanie opisane tworzenie diagramów i histogramów z wykorzystaniem arkusza kalkulacyjnego Excel. Na zakończenie podane zostaną przykłady histogramów i diagramów dotyczące rynku nieruchomości.

Graficzna prezentacja danych statystycznych

Do najbardziej popularnych form graficznych, za pomocą których przedstawia się dane pogrupowane należą histogram i diagram. Zanim wykresy zostaną narysowane dane należy pogrupować w postaci szeregu rozdzielczego.

Szereg rozdzielczy powstaje, gdy zakres badanego zbioru danych zostaje podzielony na przedziały i wyznaczona została liczba danych w poszczególnych przedziałach. Przedziały te nazywamy **przedziałami klasowymi**. Dane, których wartości mieszczą się w granicach ustalonego przedziału klasowego tworzą **klasę**. Podział na przedziały klasowe powinien być rozłączny – jedna dana może trafić tylko do jednego przedziału, oraz wyczerpujący – wszystkie dane są objęte klasyfikacją. W miarę możliwości należy unikać podziału, w którym występują przedziały puste, o zerowej liczebności. Najczęściej stosuje się przedziały o równej długości, co ułatwia analizę. Niekiedy charakter badanej cechy wskazuje potrzebę zastosowania przedziałów o różnej długości. Reprezentantem danego przedziału klasowego jest najczęściej jego środek. Z wielkości tej korzysta się przy obliczaniu miar opisujących zbiór danych pogrupowanych, czy przy tworzeniu diagramu.

Liczebność to liczba danych należących do danej klasy. Zazwyczaj przyjmuje się prawostronnie domknięte przedziały klasowe. Liczebność może być wyrażona w liczbach bezwzględnych (absolutnych) – **częstość absolutna (częstość, liczebność)**, lub liczbach względnych, określanymi w stosunku do liczebności całego zbioru danych – **częstość względna**. Częstości względne powstają z wydzielenia częstości absolutnych

przez liczebność całego badanego zbioru. Suma częstości względnych jest równa jedności. Częstości względne pokazują udział poszczególnych klas w całym zbiorze danych, dlatego są one często przedstawiane w procentach. Szereg rozdzielczy obejmujący przedziały klasowe wraz z odpowiadającymi im częstościami przedstawia rozkład **częstości**. W przypadku badania konkretnej cechy, na przykład pola powierzchni nieruchomości gruntowych, szereg rozdzielczy określa **empiryczny rozkład cechy**. Empiryczny rozkład cechy stanowi podstawę analiz statystycznych dotyczących badanej cechy.

Tworzenie szeregu rozdzielczego składa się z następujących etapów:

1. Określenie liczby i zakresu danych
2. Ustalenie liczby przedziałów klasowych
3. Ustalenie długości przedziałów klasowych
4. Ustalenie dolnej granicy pierwszego przedziału klasowego i pozostałych granic przedziałów klasowych
5. Wyznaczenie liczebności klas

Przykład

Tworzenie szeregu rozdzielczego w celu zbadania rozkładu danej cechy.

Rozważmy zbiór dwudziestu danych analizowanych w pierwszej części artykułu opublikowanego w poprzednim numerze *Rzeczoznawcy Majątkowego* [RzM nr 77]. Przyjmijmy podział na cztery przedziały klasowe.

Szereg prosty uporządkowany:

12, 13, 17, 21, 24, 24, 26, 27, 28, 31, 32, 35, 37, 38, 41, 43, 44, 46, 53, 58

Liczba danych: 20

- Rozstęp: $R = 58 - 12 = 46$
- Liczba klas: 4
- Długość przedziału klasowego: 11,6 ($46/4=11,5$)
- Przedziały klasowe: (11,8; 23,4], (23,4; 35], (35; 46,6], (46,6; 58,2]
- Liczebności klas: 4, 8, 6, 2

Szereg rozdzielczy

Przedziały klasowe	Częstość	Częstość względna	Częstość względna (%)
11,8 – 23,4	4	0,2	20
23,4 – 35,0	8	0,4	40
35,0 – 46,6	6	0,3	30
46,6 – 58,2	2	0,1	10
Suma	20	1	100

Liczbę klas oraz długości przedziałów klasowych ustala się arbitralnie. W dalszej części artykułu podane zostaną wskazówki dotyczące określania liczby klas. Przyjęta w przykładzie długość przedziału równa 11,6, a nie 11,5 wynika z dostosowania granic przedziałów klasowych do algorytmu arkusza kalkulacyjnego Excel, co zostanie szczegółowo wyjaśnione w następnym przykładzie. Jeśli do utworzenia szeregu rozdzielczego nie wykorzystamy arkusza Excel, to podział na przedziały klasowe może być następujący: [12; 23,5], (23,5; 35], (35; 46,5], (46,5; 58]. Oczywiście oba podziały są poprawne pod względem statystycznym.

W analizie danych często wyznacza się również **szeregi rozdzielcze skumulowane**, które podają ile danych w badanym zbiorze, przyjmuje wartości mniejsze bądź równe górnej granicy kolejnych przedziałów klasowych. Poszczególne liczby tych danych nazywamy **częstościami skumulowanymi**.

Szereg rozdzielczy skumulowany

Przedziały klasowe	Częstość skumulowana	Częstość względna skumulowana	Częstość względna skumulowana (%)
11,8 – 23,4	4	0,2	20
23,4 – 35,0	12	0,6	60
35,0 – 46,6	18	0,9	90
46,6 – 58,2	20	1	100

Przykład

Tworzenie szeregu rozdzielczego za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel dla danych:

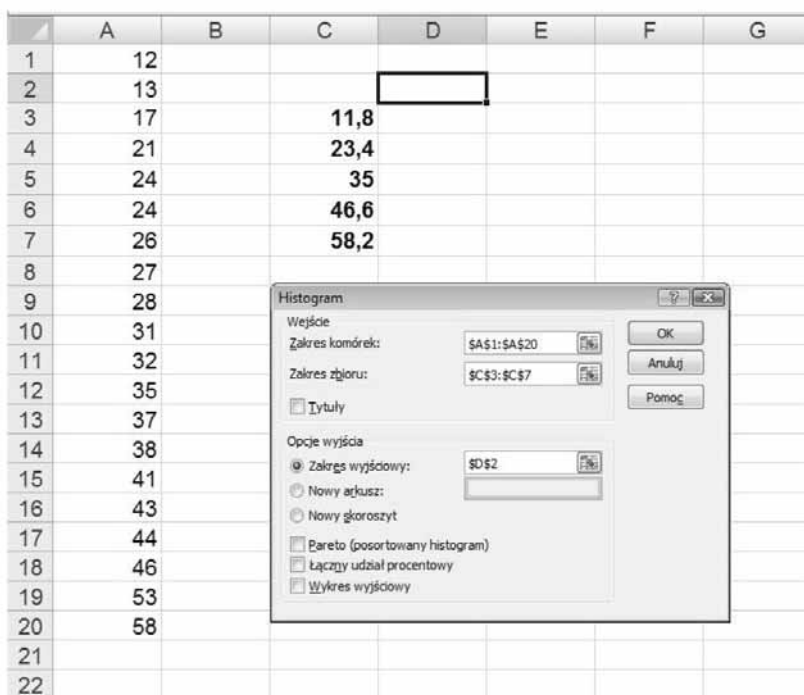
12, 13, 17, 21, 24, 24, 26, 27, 28, 31, 32, 35, 37, 38, 41, 43, 44, 46, 53, 58

Kolejne etapy tworzenia szeregu rozdzielczego przedstawia poniższy opis oraz rysunki 1 i 2.

1. Wpisanie w kolumnie arkusza zbioru danych: komórki A1: A20
2. Wyznaczenie liczby danych: 20
3. Wyznaczenie zakresu danych: od 12 do 58
4. Ustalenie liczby przedziałów klasowych: 4
5. Ustalenie długości przedziałów klasowych: 11,6 ($46/4=11,5$)
6. Ustalenie prawych krańców przedziałów: 11,8; 23,4; 35; 46,6; 58,2

7. Wpisanie w kolumnie prawych krańców przedziałów: komórki C3: C7
8. Wybranie opcji: *Dane/Analiza danych/Histogram*

Zakres komórek to zbiór danych umieszczony w kolumnie, w przykładzie zakres A1: A20 (rys. 1). Zakres zbioru to prawe krańce przedziałów, w przykładzie zakres C3: C7. Zakres wyjściowy to miejsce w arkuszu, w którym chcemy, żeby został umieszczony szereg rozdzielczy. Standardowo szereg rozdzielczy jest umieszczany w nowym arkuszu. Jeśli chcemy go umieścić w bieżącym arkuszu, obok zbioru danych, wystarczy wpisać w zakresie wyjściowym adres pierwszej komórki bloku komórek, w którym chcemy umieścić szereg rozdzielczy, czyli adres komórki D2. Następnie wybieramy OK, w wyniku otrzymamy szereg rozdzielczy zaprezentowany na rys. 2.



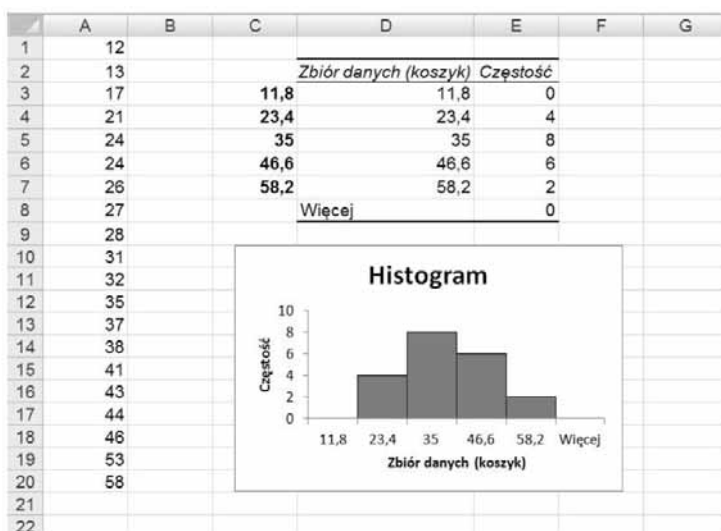
Rys. 1



	A	B	C	D	E	F	G
1	12						
2	13						
3	17		11,8	11,8	0		
4	21		23,4	23,4	4		
5	24		35	35	8		
6	24		46,6	46,6	6		
7	26		58,2	58,2	2		
8	27		Więcej		0		
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							
22							

Rys. 2

Uwaga: Korzystając z arkusza kalkulacyjnego Excel, w komórkach C3: C7 zostały wpisane prawe krańce przedziałów. Liczba oznaczająca prawy koniec pierwszego przedziału, czyli 11,8, musi być mniejsza od najmniejszej wartości badanej cechy w zbiorze danych, mniejsza od 12. Przedziały w algorytmie arkusza Excel są prawostronnie domknięte, czyli liczby w komórkach C3: C7 podzieliły zbiór liczb rzeczywistych na następujące przedziały: $(-\infty; 11,8]$, $(11,8; 23,4]$, $(23,4; 35]$, $(35; 46,6]$, $(46,6; 58,2]$, $(58,2; +\infty)$. Ostatni przedział tego podziału jest nazywany Więcej. Jeśli przyjęlibyśmy, że prawy koniec pierwszego przedziału jest równy najmniejszej wartości badanej cechy, czyli 12, wówczas liczeb-



Rys. 3

ność tego przedziału zawsze była by równa liczebności tej najmniejszej wartości, w przykładzie równa 1. Dlatego została przyjęta nieco szersza długość przedziału klasowego równa 11,6, żeby w sumie przedziały pokrywały z nadmiarem badany zbiór. Warunki poprawności zastosowania algorytmu programu Excel spełniałby również podział: $(11,99; 23,5]$, $(23,5; 35]$, $(35; 46,5]$, $(46,5; 58]$.

Histogram

Dane pogrupowane w klasy wraz z rozkładem częstości w klasach możemy przedstawić na wykresie zwanym histogramem.

Histogram to zbiór słupków, których podstawy są równe długo-

ściom przedziałów klasowych i znajdują się na osi odciętych. Wysokości słupków określają częstości odpowiadające poszczególnym klasom. Sąsiednie słupki przylegają do siebie. Warto dodać, że kształt histogramu częstości absolutnych oraz częstości względnych jest taki sam. Zmienia się jedynie skala na osi rzędnych.

Przykład

Tworzenie histogramu za pomocą arkusza Excel

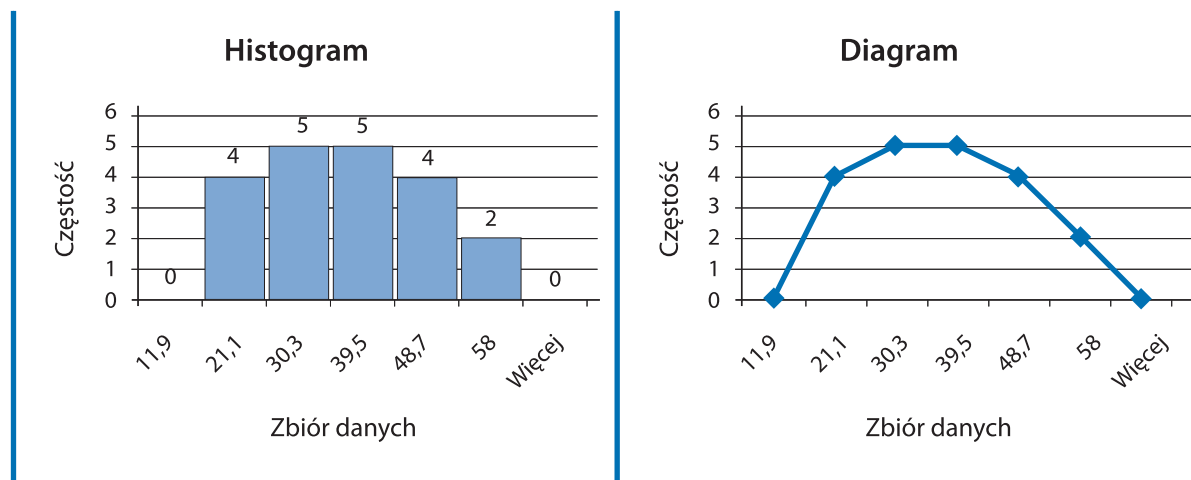
Histogram w arkuszu Excel tworzymy korzystając z znanej z poprzedniego przykładu opcji *Dane/Analiza danych/Histogram*. Wystarczy w oknie dialogowym, przedstawionym na rysunku 1, wybrać dodatkowo opcję Wykres wyjściowy. Otrzymamy wówczas szereg rozdzielczy wraz z histogramem, co pokazano na rysunku 3. Należy dodać, że standardowo słupki histogramu nie przylegają do siebie. Histogram zgodny z definicją, która została podana w niniejszym artykule, można otrzymać dzięki opcji *Formatuj serię danych*. Opcja ta ukaże się na ekranie, jeśli klikniemy prawym klawiszem myszy w dowolny słupek histogramu.

Diagram (wielobok częstości)

Środki górnych boków słupków histogramu połączone linią łamaną tworzą **diagram**. W celu lepszej prezentacji danych przyjmuje się często jako początek łamanej środek pustego przedziału poprzedzającego

pierwszy słupek, jako koniec łamanej środkiem pustego przedziału następującego po ostatnim słupku histogramu. Rysunek 4 przedstawia histogram oraz diagram przy podziale na pięć przedziałów klasowych. Diagram w arkuszu Excel tworzymy korzystając z opcji *Wstawianie/Wykresy/Punkty z prostymi liniami i znacznikami*, dla wcześniej obliczonych w dwóch kolumnach wartości środków przedziałów klasowych i odpowiadających im liczebności.

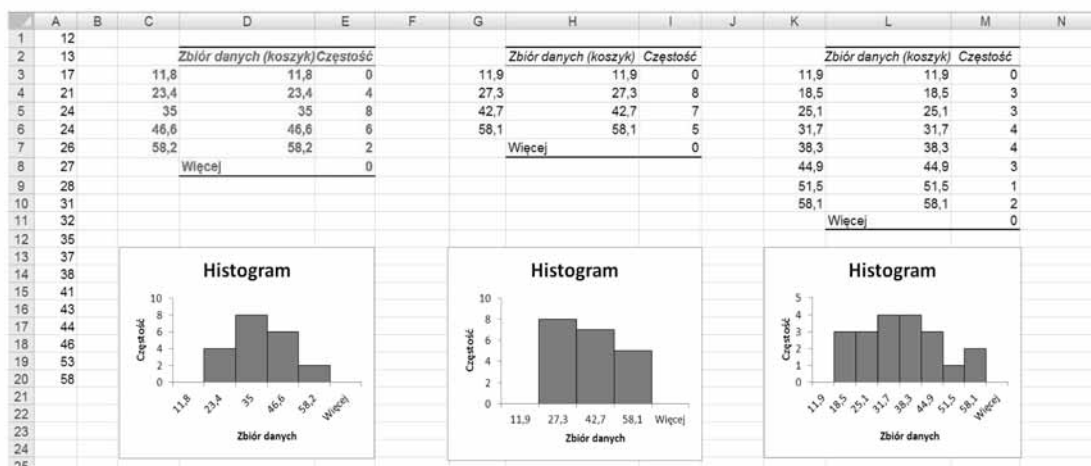
postaci szeregu rozdzielczego dochodzi się metodą prób i błędów dokonując różnych podziałów na klasy. Dzięki komputerom możemy szybko utworzyć histogram i ocenić otrzymany rozkład. Badając podziały na różną liczbę klas ostatecznie wybieramy tę wersję, która najlepiej pokazuje strukturę danych i która w sposób najbardziej zbliżony spełnia cele badania statystycznego. Nie ma jednoznacznych reguł tworzenia podziału na klasy. Można jedynie



Rys. 4

Powróćmy jeszcze do problemu zasygnalizowanego na początku artykułu, mianowicie do ustalenia liczby przedziałów klasowych. Jak już wspomniano, podział na klasy jest arbitralny. Postać szeregu rozdzielczego określa osoba wykonująca analizę. Poprawność dokonanej grupowania danych zależy zatem w dużym stopniu od doświadczenia i znajomości reguł statystycznych tej osoby. Do ostatecznej

stwierdzić, że liczba przedziałów klasowych nie powinna być ani zbyt duża (następuje wtedy „rozmycie” struktury zjawiska), ani też zbyt mała (następuje wtedy „zatarcie” struktury badanego zjawiska) [Luszniewicz i Słaby 1996]. Podstawowym problemem przy tworzeniu szeregu rozdzielczego jest zatem ustalenie odpowiedniej liczby przedziałów klasowych. Problem ten ilustruje rysunek 5.



Rys. 5



Ustalając intuicyjnie liczbę przedziałów klasowych widzimy, że najwięcej informacji o rozkładzie częstości przekazuje histogram pierwszy z podziałem na cztery klasy. Podział na trzy klasy powoduje zbyt dużą utratę informacji. Podział na siedem klas pokazuje wciąż zbyt rozmytą strukturę badanej cechy. Najbardziej odpowiednim jest zatem podział na cztery klasy.

Jak już wspomniano, nie ma ściśle określonej reguły na ile klas rozdzielić zbiór danych. Na szczęście istnieje kilka wskazówek, które sugerują liczbę klas, na jakie najlepiej podzielić badany zbiór danych. Poniżej podano trzy z nich.

$$k = 1 + \log_{\mathbf{B}_2} n \quad (1)$$

$$k \leq 5 \ln n \quad (2)$$

$$k = \sqrt{n} \quad (3)$$

gdzie:

n – liczba wszystkich danych

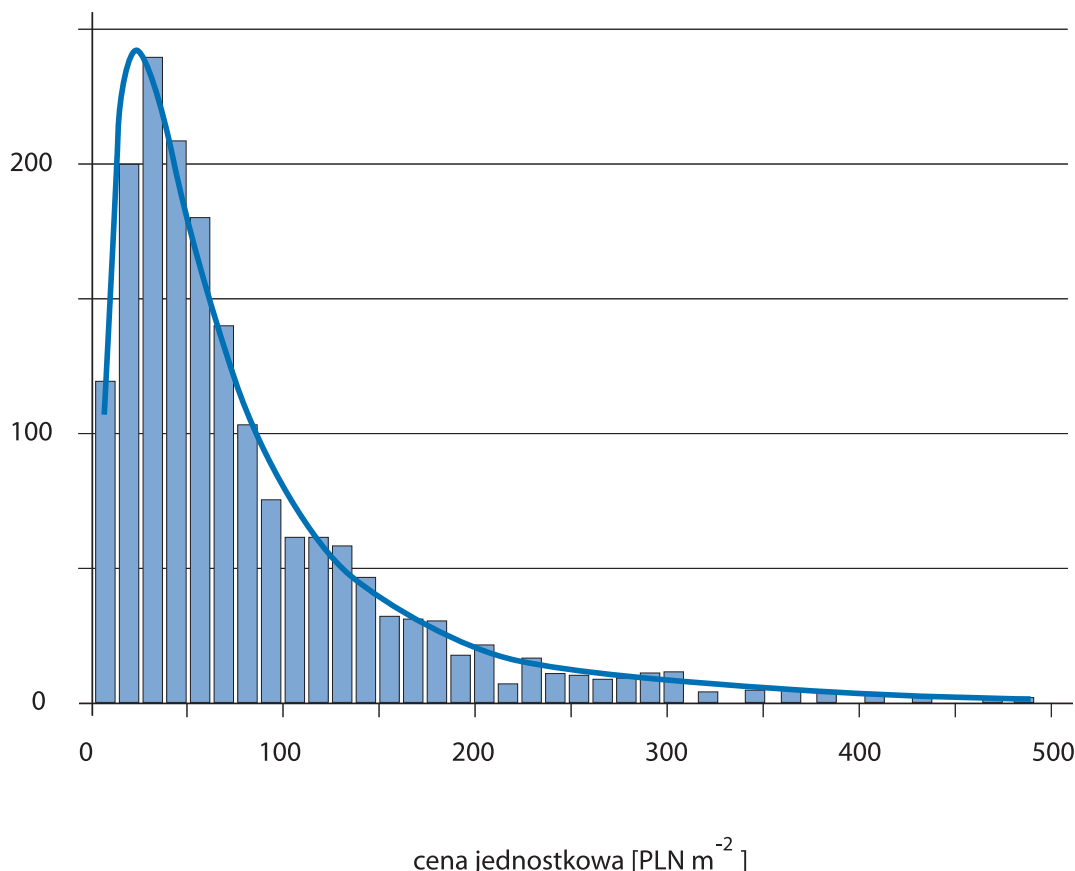
k – liczba klas,

Dla liczby danych $n = 20$, liczba przedziałów klasowych wyznaczona według wzorów (1), (2) i (3) wynosi odpowiednio $k_{(1)} = 5,3219$, $k_{(2)}$ jest mniejsza lub równa 14,9787, $k_{(3)} = 4,4721$. Po zaokrągleniu do całości, sugerowana liczba przedziałów klasowych wynosi 5 lub 4. Rysunki 4 i 5 potwierdzają trafność tej sugestii.

Przykłady histogramów i diagramów w badaniach rynku nieruchomości

1) Rozkład cen nieruchomości gruntowych

Dane transakcyjne pochodzą z aktów notarialnych dotyczących umów kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w granicach administracyjnych miasta Krakowa zawartych w latach 1996 – 1999. W niniejszej analizie uwzględniono jedynie grunty o przeznaczeniu M4 pod niską zabudowę mieszkaniową. Analizą objęto 1777 danych transakcyjnych. Pokazano (rys. 6), że na bardzo wysokim poziomie istotności rozkład cen jednostkowych jest zgodny z rozkładem logarytmiczno-normalnym (linia ciągła na wykresie).



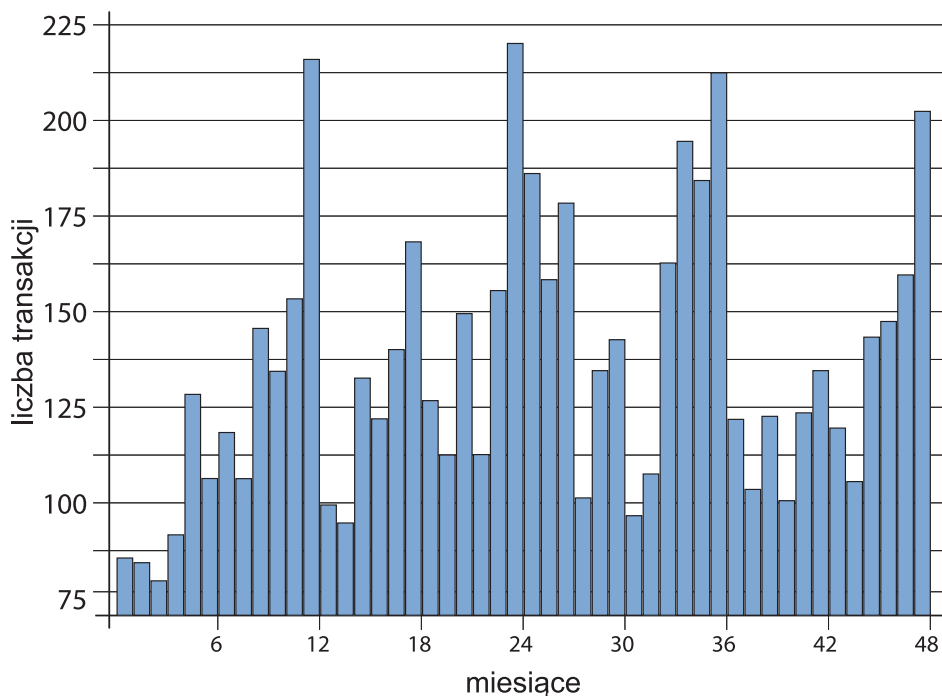
Rys. 6

Źródło: [Bitner 2009]

2) Dynamika transakcji w latach od 1996 do 1999 roku

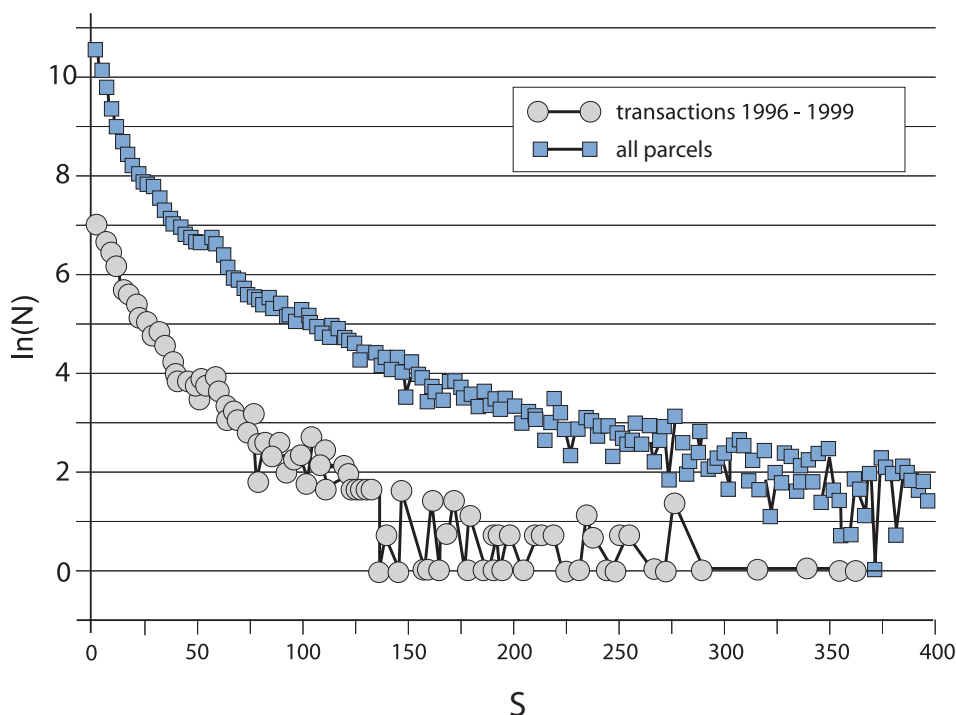
Rysunek 7 przedstawia dynamikę sprzedaży nieruchomości gruntowych w okresie od stycznia 1996 do grudnia 1999 roku. Charakteryzuje ją pewna cykliczność. Najwięcej transakcji było zawieranych pod koniec każdego roku, przy czym grudzień był zawsze miesiącem dominującym. Miesiące styczeń i luty charakteryzowały się natomiast

najmniejszą liczbą transakcji. Spadek liczby transakcji notuje się również w miesiącach wakacyjnych. Łącznie, w pierwszej połowie każdego roku zawierano mniej transakcji niż w drugim półroczu. Znajomość dynamiki sprzedaży może ułatwić prognozę czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku w celu jej sprzedaży, (rys. 7).



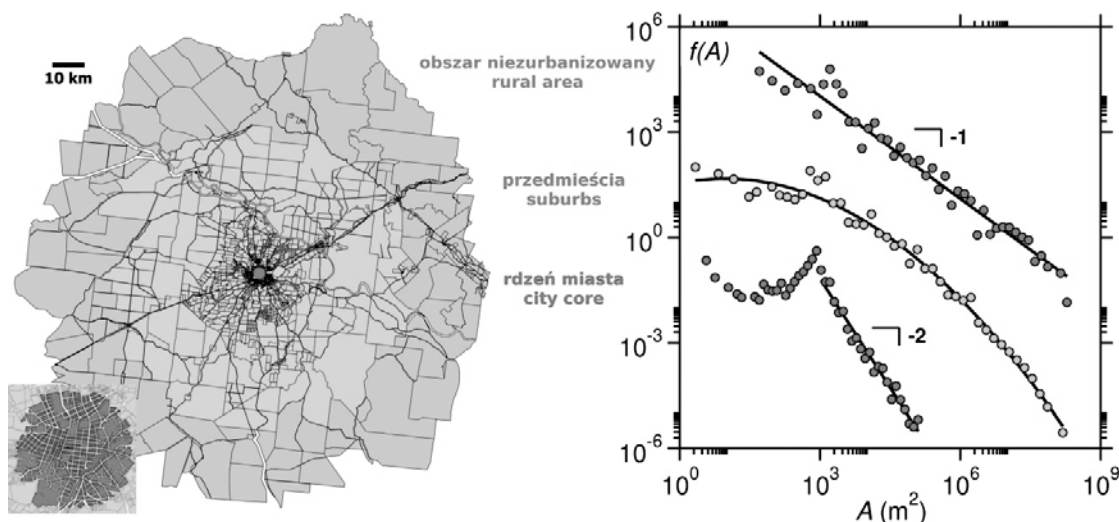
Rys. 7

Źródło: Badania własne.



Rys. 8

Źródło: [Bitner 2002]



Rys. 9

Źródło: [Bitner 2010]

3) Reprezentatywność bazy nieruchomości gruntowych niezabudowanych transakcyjnych ze względu na rozkład pól powierzchni działek.

Rysunek 8 przedstawia porównanie rozkładów pól powierzchni nieruchomości gruntowych transakcyjnych z lat 1996 – 1999 z całym zasobem działek ewidencyjnych w granicach administracyjnych miasta Krakowa.

4) Rozkład pól powierzchni działek katastralnych

Rysunek 9 to mapa australijskiego miasta Charters Towers i jego okolic. Czarne linie oznaczają granice działek. Trzy kolory, którymi zaznaczono działki wyznaczają trzy obszary o różnych poziomach urbanizacji: (1) rdzeń miasta – obszar najsilniej zurbanizowany, (2) przedmieścia – średni poziom urbanizacji, (3) teren nieurbanizowany. W lewym dolnym rogu umieszczono powiększenie rdzenia miasta. Wykres przedstawia rozkład pól powierzchni działek, $f(A)$, dla odpowiednich poziomów zurbanizowania. Osie wykresu są w skali logarytmicznej. Dla zwiększenia przejrzystości wykresu rozkłady zostały przesunięte w kierunku pionowym poprzez przemnożenie wartości dystrybucji przez pewne stałe.

Literatura:

1. Aczel A. D., *Statystyka w zarządzaniu*. PWN, Warszawa 2000
2. Bitner A., *Nowa metoda określania poziomu zurbanizowania obszaru na podstawie morfologii podziału gruntu*

na działki. *Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich*. Komisja Technicznej Infrastruktury Wsi PAN w Krakowie. 3, 164-179, 2010

3. Bitner A., *The issue of the representativeness of random samples in the context of parcel field areas*. *Proceedings of the Geodesy and Environment Engineering Commission of the Polish Academy of Sciences – The Cracow Section, Geodesy*, 39, 87-92, 2002
4. Bitner A., *Rozkład jednostkowych cen nieruchomości gruntowych*. *Acta Scientiarum Polonorum – Administratio Locorum*, 8 (4), 41-50, 2009
5. Józwiak J., Podgórski J. *Statystyka od podstaw*. PWE, Warszawa 2000
6. Luszniwicz A., Staby T. *Statystyka stosowana*. PWE, Warszawa 1996.
7. Parlińska M., Parliński J. *Statystyczna analiza danych z Excelem*. Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2011



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

Recenzja prof. M. Prystupa

Sprostowanie:

W poprzednim numerze RzM w art. Dr Agnieszki Bitner wkraśl się błąd. Wzór na str. 20 powinien wyglądać w następujący sposób:

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

Za błąd przepraszamy

Redakcja



WYCENA NIERUCHOMOŚCI – PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

METODA PORÓWNYWANIA PARAMI

TECHNIKA POMIARU PODOBIEŃSTWA NIERUCHOMOŚCI

PROPERTY VALUATION – COMPARATIVE APPROACH

METHOD OF COMPARISON IN PAIRS

A TECHNIQUE TO MEASURE PROPERTIES' SIMILARITIES.

Zbigniew Januszewski

STRESZCZENIE

Wykorzystując formułę określania miar podobieństwa nieruchomości opracowałem dla metody porównywania parami technikę wyceny nieruchomości, którą nazwałem: Technika pomiaru podobieństwa nieruchomości. Celem tej publikacji jest przedstawienie nowej techniki wyceny. W opracowaniu zaprezentowałem:

- przykłady: zestawiania nieruchomości podobnych do wycenianej, ustalania wag i ocen, wyznaczenia wskaźników zmiany cen w związku z upływem czasu, obliczania znormalizowanych ocen stanu cech rynkowych, określania miary podobieństwa nieruchomości, określania skorygowanej ceny nieruchomości podobnej do wycenianej, a także określania rynkowej wartości nieruchomości wycenianej;
- przykłady wyceny według pomiaru podobieństwa nieruchomości, konfrontując otrzymaną wartość rynkową z wartością uzyskaną przy zastosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej;
- aplikację, która umożliwia określenie wartości nieruchomości przy wykorzystaniu znanych metod podejścia porównawczego i proponowanej nowej techniki wyceny.

SUMMARY

Using the formula for determining properties' similarity I've developed a technique of property valuation for the method of comparison in pairs which is called: The technique for measuring the properties' similarity.

The purpose of this paper is to present a new valuation technique. In the study presented are:

- examples of: compilations of properties similar to the valued property, establishing weights and marks, determining price change indexes due to the passage of time, the calculation of standardized assessments of market characteristics, determining a property's similarity measure, determining the adjusted price of the property similar to the one being valued, as well as determining market value of a property under valuation;
- examples of valuation, as measured by the similarity of properties, confronting the resulting market value with the value obtained using the method of paired comparison and a method of the average price correction;
- an application that allows you to value a property using known methods of comparative approach and the proposed new valuation technique.

Wstęp

W kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy (Nr 1 (73), 2012 r.) opublikowałem artykuł: „Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym – narzędzia pracy rzeczoznawcy majątkowego”. W publikacji poruszyłem między innymi kwestię dotyczącą oceny podobieństwa nieruchomości – badania miar podobieństwa nieruchomości. Już wcześniej, bo w roku 2010 dr Jacek Zyga, podczas prowadzonego szkolenia dla rzeczoznawców majątkowych, przedstawił problematykę dotyczącą badania miary podobieństwa nieruchomości według zmodyfikowanej formuły odległości euklidesowej, przypominając znany mi z okresu studiów wzór Euklidesa. Pomyślałem wówczas, że skoro istnieje model wyznaczania miar podobieństwa nieruchomości, to należy opracować algorytm, który wykorzysta ten model w procesie wyceny nieruchomości.

W publikacji z 2012 r. przedstawiłem formułę określania miary podobieństwa nieruchomości. Ustalane w wyniku stosowania formuły miary mogły być wykorzystane do określania proporcji podobieństwa nieruchomości, jednocześnie nie mogły być bezpośrednio wykorzystane w procesie wyceny nieruchomości, ponieważ otrzymywane wyniki odbiegały znacznie od oczekiwanych. Dopiero wprowadzenie do formuły zmiennej zależnej od liczby cech rynkowych, które nie różnią nieruchomości wycenianej od nieruchomości podobnych, umożliwiło wykorzystanie jej w procesie wyceny nieruchomości. W wyniku przeprowadzenia wielu analiz i porównań powstał nowy wzór określania podobieństwa nieruchomości. Wzór ten może być także wykorzystany, przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej, do uzasadnienia: dlaczego przyjęto do porównania te a nie inne nieruchomości.



Wykorzystując formułę określania miar podobieństwa nieruchomości opracowałem dla metody porównywania parami technikę wyceny nieruchomości, którą nazwałem: **Technika pomiaru podobieństwa nieruchomości**.

Celem tej publikacji jest przedstawienie nowej techniki wyceny. W opracowaniu zaprezentowałem:

- przykłady: zestawiania nieruchomości podobnych do wycenianej, ustalania wag i ocen, wyznaczania wskaźników zmiany cen w związku z upływem czasu, obliczania znormalizowanych ocen stanu cech rynkowych, określania miary podobieństwa nieruchomości, określania skorygowanej ceny nieruchomości podobnej do wycenianej, a także określania rynkowej wartości nieruchomości wycenianej;
- przykłady wyceny według pomiaru podobieństwa nieruchomości, konfrontując otrzymaną wartość rynkową z wartością uzyskaną przy zastosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej;
- aplikację, która umożliwi określanie wartości nieruchomości przy wykorzystaniu znanych metod podejścia porównawczego i proponowanej nowej techniki wyceny.

Zestawienie nieruchomości podobnych do wycenianej

Cechy rynkowe, ich wagi i oceny

Chcąc nazwać i określić cechy rynkowe (determinanty ceny) należy patrzeć na nieruchomości oczami typowych uczestników rynku nieruchomości.¹ Determinanty ceny rynkowej nieruchomości będą to tylko takie atrybuty, co do których można stwierdzić, że wpływają na poziom cen na danym rynku nieruchomości.²

W celu ustalenia cech rynkowych wybranego rodzaju nieruchomości, ich wag i ocen stanu cech rynkowych należy zbadać preferencje uczestników rynku obrotu nieruchomościami. W tym celu należy przygotować i zadać pytania uczestnikom rynku nieruchomości. Każdy z ankieto-

wanych powinien wskazać cechy rynkowe, które preferuje przy zbywaniu lub nabywaniu określonego rodzaju nieruchomości oraz ocenić ich priorytet decydując o liczbie punktów (np. od 1 do 10), które przypisze wymienionym cechom.

Poniżej przedstawiono przykładowy wynik badań, który opracowano za pomocą arkusza kalkulacyjnego: Badanie preferencji uczestników rynku nieruchomości (okno 2).

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

Dobór nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej

Zestawienie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych tworzone jest przez przyzmat cech rynkowych nieruchomości wycenianych.

W celu utworzenia zbioru nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej należy zastosować przepis art. 4, pkt. 16 ugn³, uwzględniając ich podobieństwo w: położeniu, stanie prawnym, przeznaczeniu, sposobie korzystania oraz uwzględniając inne cechy wpływające na wartość nieruchomości wycenianej.⁴ Pytanie, które w tym miejscu należy zadać, można formułować w następujący sposób:

Jakie inne cechy wpływają na wartość nieruchomości?

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

okno 2

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



Zmiana poziomu cen transakcyjnych wskutek upływu czasu

Do zmiany poziomu cen transakcyjnych wskutek upływu czasu zobowiązuje rzeczoznawców majątkowych art. 153 ust. 1 ugn. Procedura zmiany poziomu cen w czasie została szczegółowo przedstawiona w artykule: Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny. Artykuł był publikowany w kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy Nr 1 (65), w 2010 roku. W artykule prezentowano również przykłady ustalania zmiany cen w czasie, a także wiarygodność prognozowanych cen. W niniejszej publikacji przedstawiono konieczny skrót.

Aktualizację cen transakcyjnych na datę wyceny należy określić ze zbioru wszystkich transakcji nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, jakie notowano w przyjętym dla ustalenia trendu czasowego okresie obrotu rynkowego według formuły:

$$1.1. \quad CA_n = C_n \cdot w_{zc}$$

gdzie: CA_n – cena n-tej transakcji po aktualizacji;
 C_n – cena n-tej transakcji przed aktualizacją;
 w_{zc} – wskaźnik zmiany ceny w czasie ustalony według formuły:

$$1.2. \quad w_{zc} = \frac{\overline{CA}}{\overline{CP}_n}$$

gdzie: \overline{CA} – średnia cena obliczona na datę wyceny z ostatniego miesiąca okresu obrotu rynkowego;
 \overline{CP}_n – średnia miesięczna cena obliczona dla transakcji jakie notowano w n-tym miesiącu przyjętego okresu obrotu rynkowego.

Obliczenie średnich cen transakcyjnych, nieruchomości podobnych do wycenianej, notowanych w poszczególnych miesiącach okresu nie wymaga komentarza.

Na uwagę zasługuje wyznaczenie średniej ceny obliczonej na datę wyceny z ostatniego miesiąca okresu przyjętego do ustalenia trendu czasowego. Praktyka wyceny zna dwa przypadki:

1. Jeśli z przepisów prawa wynika potrzeba określenia wartości nieruchomości na datę wcześniejszą niż data sporządzenia wyceny i znane są wszystkie ceny rynkowe, jakie zaistniały na rynku nieruchomości, to określenie średniej ceny na datę wyceny oblicza się jak dla każdego innego miesiąca z przyjętego okresu obrotu rynkowego.

2. Jeśli z przepisów prawa wynika potrzeba określenia wartości nieruchomości na datę aktualną z datą sporządzenia wyceny, to należy założyć, że nieznanne są ceny rynkowe z co najmniej ostatniego miesiąca okresu obrotu rynkowego. Taki stan wynika między innymi z procedury obiegu dokumentów, jakimi są akty notarialne przekazywane z biur notarialnych do powiatowych ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficz-

nej lub do spółdzielni mieszkaniowych, z których czerpią informację rzeczoznawcy majątkowi. W tym przypadku średnią cenę z ostatniego miesiąca okresu obrotu rynkowego można ustalić analizując „trend czasowy”.

Znając średnie miesięczne ceny można wyznaczyć wskaźniki zmiany cen w czasie dla każdego miesiąca przyjętego okresu obrotu rynkowego, a znając wskaźniki zmiany cen łatwo jest dokonać aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny.

Ceny przeciętne

Kluczową kwestią doboru nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jest rozstrzygnięcie znaczenia terminu: „ceny przeciętne” użytego w § 5 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Termin ten kojarzony był i być może jeszcze jest z ceną średnią. W tej sprawie wypowiedział się Minister Infrastruktury⁵, który na pytanie prof. Mieczysława Prystupy Przewodniczącego Zarządu Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie jednoznacznie odpowiedział, iż: „...” należy przez to rozumieć ceny transakcyjne, które najczęściej występują na danym rynku lokalnym, są dla tego rynku typowe, zwyczajne, (...), nie odstają od obowiązującej na danym rynku normy. Innymi słowy będą to ceny najbardziej prawdopodobne dla danego rynku – co jest tożsame z definicją wartości rynkowej zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. (...) O braku możliwości uznania sformułowania „przeciętne ceny transakcyjne” za średnią świadczy również użyte przez ustawodawcę w dalszej części przepisu sformułowanie „uzyskane za nieruchomości podobne” – (...) w wyniku przeprowadzenia danej transakcji można uzyskać jedną cenę transakcyjną a nie średnią arytmetyczną kilku cen.”... W tej sytuacji innego znaczenia nabiera treść cytowanego § 5, ponieważ źródłem informacji dotyczących doboru nieruchomości podobnych do wycenianej będą te, dla których ustalono ceny przeciętne dla określonego rynku nieruchomości. Oznacza to, że z innej perspektywy należy patrzeć na zbiór cen transakcyjnych uzyskanych przy sprzedaży w drodze przetargu. Oznacza to również, że nie będzie to zbiór cen przetargowych ograniczony do 20% ceny średniej, ale będzie to zbiór cen przetargowych, które nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

Zbiór cen przeciętnych wyznaczony jest odchyleniem standardowym. Procedura ta wykonana została po uprzednim sporządzeniu cen transakcyjnych do jednolitego poziomu cen na datę wyceny. Poniżej przedstawiono fragment arkusza kalkulacyjnego, w którym wykonywane są obliczenia odchylenia standardowego i wyznaczany jest przedział ufności – zbiór cen przeciętnych (okno 1).

Procedura postępowania przy utworzeniu zbioru nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jest identyczna w metodzie porównywania parami, metodzie korygowania ceny średniej i metodzie analizy statystycznej rynku. Liczba transakcji koniecznych do stosowania tych metod stanowi jedyną różnicę dotyczącą utworzenia zbioru nieruchomości podobnych.



okno 1

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

Wymagana liczba transakcji determinuje określony w procedurze wyceny zasięg rynku obrotu nieruchomościami.

Pomiar podobieństwa nieruchomości

Formuła określania miary podobieństwa nieruchomości

Współczynnik miary podobieństwa nieruchomości wycenianej A do nieruchomości podobnej B będzie obliczony według formuły:

$$1.3. \quad d_{A,B} = \frac{1}{q} \cdot \sqrt{\left[\sum_{i=1}^n (x_{Ai} - x_{Bi}) \cdot w_i \right]^2} \leq 0,2$$

gdzie: $d_{A,B}$ – współczynnik miary podobieństwa nieruchomości;

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

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

w_i – waga i-tej cechy różniąca nieruchomość wycenianą od nieruchomości podobnej;

q – liczba cech rynkowych, które nie różnią nieruchomości wycenianej od nieruchomości podobnej.

Miara podobieństwa nieruchomości zależy:

- wprost proporcjonalnie od sumy odległości pomiędzy znormalizowanymi ocenami cech rynkowych, korygowanych ich wagami, które różnią nieruchomość wycenianą od nieruchomości podobnej,
- odwrotnie proporcjonalnie od liczby cech rynkowych, które nie różnią nieruchomości wycenianej od nieruchomości podobnej.

Wyznaczanie znormalizowanych ocen stanu cech rynkowych

Określone w wyniku badania rynku nieruchomości cechy, ich wagi i oceny stanowią punkt wyjścia do wyznaczenia znormalizowanych ocen stanu cech rynkowych, które różnią nieruchomość wycenianą i nieruchomości podobne. Zakłada się, że odległość



między skrajnymi ocenami każdej cechy równa się jeden. Teraz znormalizowane oceny stanu n-tej cechy określa się jako iloraz odległości między skrajnymi ocenami n-tej cechy a liczbą stopni ocen n-tej cechy. Zależność tą można przedstawić wzorem:

$$1.4. \quad x_n = \frac{l}{stc_n} = \frac{1}{stc_n}$$

gdzie: x_n – znormalizowana ocena stanu n-tej cechy,
 $l = 1$ – odległości między skrajnymi ocenami n-tej cechy,
 stc_n – liczba stopni ocen n-tej cechy.

Jeżeli odległość między skrajnymi ocenami wynosi 1, to dla każdej oceny stanu cechy można określić jej znormalizowane oceny:

- dla dwóch ocen stanu cechy (jeden stopień) – 1,0000.
- dla trzech ocen stanu cechy (dwa stopnie) – 0,5000,
- dla czterech ocen stanu cechy (trzy stopnie) – 0,333 (3),
- dla pięciu ocen stanu cechy (cztery stopnie) – 0,2500, itd.

W tabeli 1 przedstawiono znormalizowane oceny stanu cech nieruchomości dla metody korygowania ceny średniej, natomiast w tabeli 2 dla metody porównywania parami.

Wyznaczanie współczynnika miary podobieństwa nieruchomości

Znając znormalizowane oceny stanu cech rynkowych można określać współczynnik miary podobieństwa pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi. Współczynnik miary podobieństwa może być wykorzystany przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej do uzasadnienia doboru nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Przykład nr 1:

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości rzeczoznawca majątkowy ustalił:

- cechy rynkowe, które nie różnią wycenianej nieruchomości lokalowej od nieruchomości przyjętych do porównania:
 - 1) nieruchomości – nieruchomość lokalowa;
 - 2) położenie rynku lokalnego – kwartał ulic...;
 - 3) stan prawny – własność do lokalu i współwłasność do części wspólnych;
 - 4) przeznaczenie – budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne;
 - 5) sposób korzystania – lokal mieszkalny;
 - 6) ograniczenia i obciążenia – wolny od ograniczeń i obciążeń;

Tabela 1

Ocena stanu cechy rynkowej	Min	lepsz od min	średnia	gorsza od max	max
	1	2	3	4	5
Znormalizowana ocena stanu cechy rynkowej	0,0000	0,2500	0,5000	0,7500	1,0000
	0,0000	0,333(3)		0,666(6)	1,0000
	0,0000		0,5000		1,0000
	0,0000				1,0000

Tabela 2

Ocena stanu cechy rynkowej	Min	lepsz od min	średnia	gorsza od max	max
	1	2	3	4	5
Znormalizowana ocena stanu cechy rynkowej	0,0000	0,2500	0,5000	0,7500	1,0000
		0,0000	0,333(3)	0,666(6)	1,0000
			0,0000	0,5000	1,0000
				0,0000	1,0000



- cechy rynkowe, które różnią nieruchomość wycenianą od nieruchomości przyjętych do porównania:

- 1) lokalizacja szczegółowa – waga: 27%
oceny: 1 min, 3 średnia, 5 max;
- 2) kondygnacja – waga: 23%
oceny: 1 min, 2 lepsza od min, 4 gorsza od max, 5 max;
- 3) stan techniczno-użytkowy – waga: 19%
oceny: 1 min, 3 średnia, 5 max;
- 4) dojazd do nieruchomości – waga: 12%
oceny: 1 min, 3 średnia, 5 max;
- 5) otoczenie nieruchomości – waga: 19%
oceny: 1 min, 3 średnia, 5 max.

Ustalił również oceny stanu cech rynkowych dla nieruchomości wycenianej A i nieruchomości porównywanej B:

Pytanie: Czy nieruchomość porównywana B jest podobna do nieruchomości wycenianej A?

Rozwiązanie:

Stosując wzór 1.4 obliczono znormalizowane oceny:

- dla trzech ocen stanu cechy: 0,5000,
- dla czterech ocen stanu cechy: 0,333 (3).

Stosując wzór 1.3 obliczono współczynnik miary podobieństwa nieruchomości A i B:

Warto jeszcze odpowiedzieć na ważne pytanie: „Po co tyle zachodu?” Otóż warto mieć świadomość, że oceny podobieństwa nieruchomości bywają w wykonaniu różnych uczestników tego rynku wysoce zindywidualizowane. Rodzi to konieczność stosowania mierników obiektywnych, które umożliwiają wykazanie racji, a także obrony przed ocenami odmiennymi.⁶

Granica miary podobieństwa nieruchomości

Granicę współczynnika miary podobieństwa nieruchomości $d_{A,B} \leq 0,2$ ustalono zakładając, że nieruchomość wyceniana bę-

Wyszczególnienie	Cechy rynkowe i oceny ich stanu				
	1	2	3	4	5
Nieruchomość wyceniana A	3	4	5	1	3
Nieruchomość B	5	5	3	5	5

Wyszczególnienie	Cechy rynkowe i oceny ich stanu					Znormalizowane oceny stanu cech rynkowych				
	1	2	3	4	5					
Nieruchomość wyceniana A	3	4	5	1	3	0,5000	0,6666	1,0000	0,0000	0,5000
Nieruchomość podobna B	5	5	3	5	5	1,0000	1,0000	0,5000	1,0000	1,0000
	$x_{Ai} - x_{Bi} =$					-0,5000	-0,3333	0,0000	-0,5000	-0,5000
	$(x_{Ai} - x_{Bi}) w_i =$					-0,1350	-0,0767	0,0950	-0,1200	-0,0950
	$\sum((x_{Ai} - x_{Bi}) w_i) =$					-0,3317				
	$(\sum((x_{Ai} - x_{Bi}) w_i)^2 =$					0,1100				
	$D_{x,y} = ((\sum((x_{Ai} - x_{Bi}) w_i)^2)^{1/2})/q =$					0,0553				

$d_{x,y} = 0,0553 \leq 0,2$ co wskazuje, że nieruchomość B jest podobna do nieruchomości wycenianej A.



dzie się charakteryzowała odpowiednio maksymalnymi lub minimalnymi ocenami stanu cech rynkowych a nieruchomość podobna do wycenianej będzie się charakteryzowała odpowiednio minimalnymi lub maksymalnymi ocenami stanu cech, przy tym dobór nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej nastąpi na podstawie tylko pięciu atrybutów (q = 5) tj.: rodzaju nieruchomości, położenia, stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania, o których mowa w art. 4 pkt. 16 ugn.

Przykład nr 2:

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości rzeczoznawca majątkowy ustalił:

- cechy rynkowe, które nie różnią wycenianej nieruchomości lokalowej od nieruchomości przyjętych do porównania:
 - 1) rodzaj nieruchomości – nieruchomość lokalowa;
 - 2) położenie rynku lokalnego – kwartał ulic...;
 - 3) stan prawny – własność do lokalu i współwłasność do części wspólnych;

- 4) przeznaczenie – budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne;
 - 5) sposób korzystania – lokal mieszkalny;
- cechy rynkowe, które różnią nieruchomość wycenianą od nieruchomości przyjętych do porównania:
 - 1) lokalizacja szczegółowa – waga: 27%
oceny: 1 min, 3 średnia, 5 max;
 - 2) kondygnacja – waga: 23%
oceny: 1 min, 2 lepsza od min, 4 gorsza od max, 5 max;
 - 3) stan techniczno-użytkowy – waga: 19%
oceny: 1 min, 3 średnia, 5 max;
 - 4) dojazd do nieruchomości – waga: 12%
oceny: 1 min, 3 średnia, 5 max;
 - 5) otoczenie nieruchomości – waga: 19%
oceny: 1 min, 3 średnia, 5 max.

Ustalił również oceny stanu cech rynkowych dla nieruchomości wycenianej A i nieruchomości porównywanej B:

Wyszczególnienie	Cechy rynkowe i oceny ich stanu				
	1	2	3	4	5
Nieruchomość wyceniana A	5	5	5	5	5
Nieruchomość B	1	1	1	1	1

Wyszczególnienie	Cechy rynkowe i oceny ich stanu					Znormalizowane oceny stanu cech rynkowych				
	1	2	3	4	5					
Nieruchomość wyceniana A	5	5	5	5	5	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Nieruchomość podobna B	1	1	1	1	1	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	$x_{Ai} - x_{Bi} =$					1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	$(x_{Ai} - x_{Bi}) w_i =$					0,27	0,23	0,19	0,12	0,19
	$\sum((x_{Ai} - x_{Bi}) w_i) =$					1,00				
	$(\sum((x_{Ai} - x_{Bi}) w_i)^2) =$					1,00				
	$d_{x,y} = ((\sum((x_{Ai} - x_{Bi}) w_i)^2)^{1/2})/q =$					0,20				

$d_{A,B} = 0,2 \leq 0,2$ co wskazuje, że nieruchomość B jest podobna do nieruchomości wycenianej A, natomiast wartość współczynnika stanowi granicę miary podobieństwa nieruchomości.



Pytanie: Czy nieruchomość porównywana B jest podobna do nieruchomości wycenianej A?

Stosując wzór 1.3 obliczono współczynnik miary podobieństwa nieruchomości A i B:

Wycena techniką pomiaru podobieństwa nieruchomości

Procedura wyceny

Procedura postępowania przy stosowaniu nowej techniki wyceny jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, który stanowi podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych, wag i ocen wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Przedstawienie charakterystyki nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównania z przedstawieniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
5. Określenie znormalizowanych ocen dla przyjętego stanu cech rynkowych.
6. Określenie miar podobieństwa nieruchomości wycenianej do nieruchomości podobnych.
7. Wybór z utworzonego zbioru nieruchomości co najmniej trzech nieruchomości podobnych, dla których współczynnik miary podobieństwa nieruchomości $d_{A,B} \leq 0,2$.
8. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości podobnej.
9. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych.
10. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Opisany w nowej technice wyceny, w pkt. od 1 do 4, tok postępowania nie różni się od toku postępowania, który należy realizować stosując procedury wyceny nieruchomości przypisane metodzie porównywania parami i metodzie korygowania ceny średniej.⁷

Określenie skorygowanej ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej

Skorygowaną o współczynnik miary podobieństwa cenę n-tej nieruchomości ustala się według formuły:

$$1.5. \quad Csj_n = Cj_n \cdot (1 \pm d_{wn})$$

gdzie: Csj_n – skorygowana transakcyjna cena jednostkowa n-tej nieruchomości;
 Cj_n – transakcyjna cena jednostkowa n-tej nieruchomości;
 $d_{w,n}$ – współczynnik miary podobieństwa nieruchomości.

Stosowany we wzorze 1.5 znak minus (-) oznacza miarę dla ocen cech nieruchomości lepszych od wycenianej, natomiast znak plus (+) oznacza miarę dla ocen cech nieruchomości gorszych od wycenianej (zgodnie z zasadą – lepszemu zabierz, gorszemu dodaj).

Przykład nr 3:

Korzystając z danych przedstawionych w przykładzie nr 1 oblicz skorygowaną cenę jednostkową nieruchomości B. Cena transakcyjna mieści się w przedziale cen przeciętnych i wynosi: 5 000 zł/m².

Rozwiązanie:

Stosując wzór 1.3 obliczamy:

$$Csj_B = 5000 \cdot (1 - 0,0553) = 4723,80 \text{ zł/m}^2$$

Określenie rynkowej wartości nieruchomości wycenianej

Rynkową wartość nieruchomości wycenianej określa się według formuły:

$$1.6. \quad WR = \frac{\sum_{i=1}^n Csj_n}{n} \cdot ljp$$

gdzie: WR – rynkowa wartość nieruchomości wycenianej;
 Csj_n – skorygowana cena jednostkowa n-tej nieruchomości;
 n – ilość nieruchomości podobnych do wycenianej;
 ljp – liczba jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Wartość rynkową określa się wybierając do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem miar podobieństwa do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

W oknie 3 (na nast. stronie) przedstawiono aplikację, która umożliwia określanie wartości nieruchomości techniką pomiaru podobieństwa nieruchomości.

Przykład nr 4:

Przykład nr 4 przedstawia wycenę nieruchomości gruntowej niezabudowanej o powierzchni 500 m², w planie miejscowym przeznaczoną pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Nieruchomość położona jest w Lublinie, w obrębie 73 Sławin – Szerokie, przy ul. X.

Aplikacja prezentuje ostatnią fazę procesu wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oraz cechy



okno 7

Kwerenda, wg której dobrano transakcje nieruchomościami podobnymi do wycenionej:								Liczba cech, które nie różnią nieruchomości			
Rodzaj nieruchomości:	nieruchomość lokalowa							6			
Rynek nieruchomości - położenie ogólne:	Różana, Dziewanny, Stokrotki										
Stan prawny:	własność do lokalu i współwłasność do części wspólnych										
Przeznaczenie:	budownictwo mieszkaniowe										
Sposób korzystania:	lokal mieszkalny										
Ograniczenia i obciążenia:	wolny od ograniczeń i obciążeń										
11. Okres projekcji cen:								Liczba wierszy			
między 01-01-2011 a 31-08-2012								12			
Zestawienie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej								Dodaj wiersz			
Data ceny	Miejscowość Obręb	Położenie - ulica	Pow. Pq (m ²)	Cj (transakc.)	Cj (aktualiz.)	Cj przedział ufności - ceny przeciętne	Wybrano wg powierzchni i cen z przedziału ufności	Usuń wiersz			
26.03.2012		Różana 27	47,5	5052,63	4 984,42	4984,42		Wybrana powierzchnia od 0 do 0			
26.06.2012		Różana 27	45,5	5054,95	5 200,53						
4.02.2011		Różana 15	48,93	4700,59	4 656,87	4656,87					
10.03.2011		Różana 5	45,77	4675,55	4 531,54						
1.09.2011		Różana 5	45,77	4806,64	4 681,67	4681,67					
18.04.2012		Dziewanny 7	48,6	4938,27	4 900,25	4900,25					
23.03.2011		Dziewanny 7	48,6	4629,63	4 487,04						
28.07.2011		Dziewanny 11	48,6	5041,15	4 946,38	4946,38					
1.04.2011		Dziewanny 11	48,6	4670,78	4 769,33	4769,33					
25.04.2012		Stokrotki	47,5	4736,84	4 700,37	4700,37					
16.09.2011		Różana 6	47,5	4798,60	4 654,64	4654,64					
Cena średnia:				4827,78	4773,91	4786,74					
Cena maksymalna:				5054,95	5200,53	4984,42	0,00				
Cena minimalna:				4629,63	4487,04	4654,64	0,00				
ΔC dla próbki:				425,32	713,49	329,78	0,00				
Odczylenie standardowe:				165,15	213,29	Wybór powierzchni					
Przedział ufności:				4662,64	4560,62	Pow. od:					
				4992,93	4987,20	Pow. do:					
				q =	11	8	0				

Autor: Zbigniew Januszewski upr. 1212

okno 8

Wycena techniką określania miar podobieństwa według znormalizowanych ocen porządkowych stanu cech rynkowych																																
Wagi i oceny stanu cech rynkowych																																
Określenie cech rynkowych, które różnią nieruchomość wycenianą od nieruchomości podobnych																																
Ocena cech rynkowych uczestników rynku nieruchomości																																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Suma	Waga (%)	Ocena stanu cechy					Norma oceny	Lp			
Położenie	10	10	9	10	10	10	10	10	10	10	10	9	10	8	9	9	8	9	8	8	108	27,0%						0,500	1			
Kondygnacja	8	9	10	9	8	8	8	7	9	9	5	9	10	8	9	9	8	9	8	8	108	23,0%						0,333	2			
Stan techniczno-użytkowy	7	8	7	7	6	6	7	6	6	6	7	8	9	5	7	9	8	7	7	6	139	19,0%						0,500	3			
Dojazd	4	4	6	4	4	4	6	4	5	4	5	4	5	4	5	6	4	3	2	5	88	12,0%						0,500	4			
Handel i usługi	6	9	6	8	6	6	7	6	8	7	8	7	9	5	7	7	8	6	7	6	139	19,0%						0,500	5			
																					0							6				
																					0							7				
																					0							8				
																					0							9				
																					0							10				
																					0							11				
																					0							12				
																					0							13				
																					0							14				
																					0							15				
Suma:	35	40	38	38	34	34	38	33	38	36	35	37	43	32	38	41	38	35	34	35	732	100,0%										
Ocena miar podobieństwa nieruchomości według znormalizowanych ocen porządkowych stanu cech																	Wycena nieruchomości					15										
Cechy rynkowe i ich oceny																	Znormalizowane oceny porządkowe stanu cech					Przedział ufności miar podobieństwa					Dodaj					
Cena	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Miara [d]	-0,0336	<[d]<	0,0336	Podobieństwo			Cena		Wartość		Reszta		Usuń			
NW	4	4	5	3	4																											
4 984,42	5	5	4	5	5											0,50	0,67	1,00	0,00	0,50												
4 656,87	4	3	4	4	4											0,50	0,33	0,50	0,50	0,50												
4 681,67	3	5	4	5	4											0,00	1,00	0,50	1,00	0,50												
4 900,25	4	3	5	4	4											0,50	0,33	1,00	0,50	0,50												
4 946,38	4	5	4	4	4											0,50	1,00	0,50	0,50	0,50												
4 769,33	4	3	4	4	4											0,50	0,33	0,50	0,50	0,50												
4 700,37	3	3	4	4	3											0,00	0,33	0,50	0,50	0,00												
4 654,64	5	2	3	4	3											1,00	0,00	0,00	0,50	0,00												
Liczba cech: 5																	Średnia (zł/m ²):					4790,00		4826,91		Ci-Wj						
Współczynnik korelacji: 0,9341																	Metoda bardzo dobrze odzwierciedla rynek.					Liczba ocenianych: 8					4913,64		4707,79			
Odczylenie standardowe: 59,89																	Metoda bardzo dobrze odzwierciedla rynek.					Liczba podobnych: 5					Powierzchnia m ² :		47,5 m ²		4826,91	
																	Liczba niepodobnych: 3					Wartość nieruchomości:					229 278 zł					
																	0,0336					Odczylenie standardowe miar podobieństwa										

Autor: Zbigniew Januszewski upr. 1212



okno 9

Wycena nieruchomości metodą porównywania parami																								
Cechy rynkowe	Waga [%]	Waga [zł]	Waga stopnia	W	Nieruchomości porównywane [Cn] z nieruchomością wycenianą [W]																			
					C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10	C11									
Położenie	27,0%	89,20	44,60	4	4	0,0	3	44,6	4	0,0	4	0,0	4	0,0										
Kondygnacja	23,0%	75,69	25,23	4	3	25,2	5	-25,2	3	25,2	5	-25,2	3	25,2										
Stan techniczno-użytkowy	19,0%	62,62	31,31	5	4	31,3	4	31,3	5	0,0	4	31,3	4	31,3										
Dojazd	12,0%	39,65	19,82	3	4	-19,8	5	-39,6	4	-19,8	4	-19,8	4	-19,8										
Handel i usługi	19,0%	62,62	31,31	4	4	0,0	4	0,0	4	0,0	4	0,0	4	0,0										
Razem poprawki:	100,0%	329,78				36,7		11,0		5,4		-13,7		36,7										
Cena nieruchomości (zł/mkw):					4656,9	4681,7	4900,3	4946,4	4769,3															
Skorygowana o poprawki cena nieruchomości (zł/mkw):					4693,6	4692,7	4905,7	4932,6	4806,0															
Wartość nieruchomości wycenianej:					4806,13	x	47,5	=	228 291	zł	Liczba porównywanych nieruchomości:									5				
Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej (Wf):				4	4	5	3	4								Wartość (Wf):				4806,13				
Wyszczególnienie	Cena (C)	Cena (z/m2)	Cechy rynkowe i ich oceny															Wartość (W)	(Ci-W)	(Ci-W) ²	Ceny transakcyjne	Współ (V)	Ocena	
Nieruchomość podobna	C1	4 656,87	4	3	4	4	4											4693,59	-36,72	1348,16	Cśr = 4827,78	0% <V<= 1%	b.dobra	
Nieruchomość podobna	C2	4 681,67	3	5	4	5	4											4692,71	-11,04	121,83	Cmax = 5054,95	1% <V<= 5%	dobra	
Nieruchomość podobna	C3	4 900,25	4	3	5	4	4											4905,66	-5,41	29,23	Cmin = 4629,63	5% <V<= 10%	dost.	
Nieruchomość podobna	C4	4 946,38	4	5	4	4	4											4932,64	13,74	188,81	ΔC = 425,32	10% <V<= 15%	n.dost.	
Nieruchomość podobna	C5	4 769,33	4	3	4	4	4											4806,05	-36,72	1348,16		15% <V<= 20%	mierna	
Nieruchomość podobna	C6																				Ceny aktualizowane (-1<=r<=1)		Ocena	
Nieruchomość podobna	C7																				Cśr = 4773,91	-0,95	0,95	b.dobra
Nieruchomość podobna	C8																				Cmax = 4984,42	-0,90	0,90	dobra
Nieruchomość podobna	C9																				Cmin = 4487,04	-0,85	0,85	dost.
Nieruchomość podobna	C10																				ΔC = 713,49	-0,80	0,80	n.dost.
Nieruchomość podobna	C11																					-0,75	0,75	mierna
qC=5		Ocena przy użyciu odchylenia standardowego: D(C-W) = 24,64 Vc = 0,51% Vw = 0,51%															qW = 5	Σ	3036,19	Ceny przeciętne		Cśr = 4786,74		
Cśr ze zbioru (C1:C11) = 4790,90		Metoda bardzo dobrze odzwierciedla rynek nieruchomości.															4806,13 = Wśr		Cmax = 4984,42					
Cmax ze zbioru (C1:C11) = 4946,38		Ocena przy użyciu współczynnika korelacji: r = 0,9922 <-1,1>															4932,64 = Wmax		Cmin = 4654,64					
Cmin ze zbioru (C1:C11) = 4656,87		Metoda bardzo dobrze odzwierciedla rynek nieruchomości.															4692,71 = Wmin		ΔC = 329,78					
ΔC ze zbioru (C1:C11) = 289,51																								

Autor: Zbigniew Januszewski upr. 1212

dej nieruchomości obliczono jej współczynnik miary podobieństwa. Wartość rynkową obliczono na podstawie pięciu nieruchomości, które dobrane zostały odchyleniem standardowym miar podobieństwa.

Określając wartość rynkową nieruchomości lokalowej metodą porównywania parami, do porównań przyjęto pięć najbardziej podobnych nieruchomości wyznaczonych na podstawie współczynnika miar podobieństwa. Przedział cenowy ΔC ustalono dla ośmiu transakcji. W oknie 9 przedstawiono wynik wyceny nieruchomości.

Otrzymane wyniki przy stosowaniu metody porównywania parami i techniki pomiaru podobieństwa nieruchomości nie wymagają komentarza. Podobne rezultaty osiągnęto dokonując innych wycen.

Posłowie

W podejściu porównawczym dobór nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny stanowi klucz do poprawnego określania wartości rynkowej. Nie należy się zatem dziwić, że kwestia ta znajduje się w centrum uwagi stron, dla których wykonywany jest operat szacunkowy: osób fizycznych, organów administracji publicznej, organów podatkowych, sądów, innych osób prawnych.

W orzecznictwie sądowym brak podobieństwa nieruchomości przy stosowaniu podejścia porównawczego postrzegany jest dość jednoznacznie, o czym świadczą:

- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z 25. 08. 2009 r. II S. A./Ol 701/09:

Dokonując wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, ceny nieruchomości wprawdzie koryguje się ze względu na cechy różniące je od przedmiotu wyceny, ale korekta ta dotyczyć musi nieruchomości podobnych do wycenianej.

Podobieństwo obiektów nie może budzić wątpliwości, ponieważ zarówno strony, jak i organ, a także sąd muszą mieć możliwość ustalenia, czy analizowane przez rzeczoznawcę nieruchomości są rzeczywiście podobne.

- Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 3. 03. 2010 r. II OSK 481/09:

W operacie szacunkowym należałoby wskazać znane cechy decydujące o podobieństwie. Są to, jak wynika z art. 4 pkt 16 u. g. n., położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Jeżeli strona kwestionuje dobór nieruchomości do porównania, to rzeczoznawca winien wyjaśnić dlaczego przyjął do porównania te a nie inne nieruchomości,



wskazując na ich cechy podobne, a nie zbywać zarzuty stwierdzeniem, że to on decyduje o doborze nieruchomości do porównania.

Podobieństwo nieruchomości określa się według kryteriów ustalonych w art. 4 pkt 16 u. g. n.

- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 27. 04. 2010 r. II S. A./Lu85/10:

W operacie rzeczoznawca majątkowy winien zawrzeć uzasadnienie wskazujące na właściwy dobór nieruchomości przeznaczonych do celów porównawczych i ustalenie istotnych cech różniących nieruchomości, jak też wskazujące, w przypadku metody porównywania parami, na właściwe ustalenie określonych wag przypisanym określonym cechom nieruchomości.

- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 8. 07. 2010 r. II S. A./Kr 19/10:

Przy zastosowaniu metody porównywania parami należy przyjmować do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do nieruchomości wycenianej co do jej atrybutów. Jeżeli więc biegły przyjmuje listę kilkudziesięciu nieruchomości spośród których wybiera trzy, to wybór takich nieruchomości nie może być dowolny. Biegły powinien uzasadnić dokonany wybór. Dokonując wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wartość danej nieruchomości wprawdzie koryguje się ze względu na cechy różniące je od przedmiotu wyceny, ale korekta ta dotyczyć musi nieruchomości podobnych do wycenianej. Podobieństwo nie może budzić wątpliwości, ponieważ strona musi mieć możliwość ustalenia, czy analizowane przez rzeczoznawcę nieruchomości są rzeczywiście podobne, a także i to, dlaczego biegły przyjął takie, a nie inne nieruchomości do porównania.

Pozytywną odpowiedzią na taki sposób orzekania sądownego może być wycena nieruchomości techniką pomiaru podobieństwa nieruchomości, w której dobór transakcji do porównania z nieruchomością wycenianą jest realizowany za pomocą miary podobieństwa nieruchomości. Stosowanie pomiaru podobieństwa nieruchomości umożliwia wykazanie racji, a także obronę przed ocenami odmiennymi. Starannie wykonana ocena podobieństwa nieruchomości porównywanych do wycenianej daje gwarancje solidnego ustalenia zestawienia nieruchomości podobnych do wycenianej, umożliwiając podjęcie trafnej decyzji co do wyboru modelu wyceny¹⁰, co w konsekwencji wpływa na jakość oszacowania wartości rynkowej prawa do nieruchomości.

Literatura:

1. J. Zyga, *Podobieństwo w wycenie nieruchomości, Budownictwo i Architektura* Vol. 5 (2), 2009.
2. Z. Januszewski, *Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym. Narzędzia pracy rzeczoznawcy majątkowego, Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 1 (73), 2012.

czoznawca *Majątkowy* Nr 1 (73), 2012.

3. Z. Januszewski, *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny, Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 1/65, 2010.
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.).
5. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).
6. NI 1: Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, PFSRM, 2009.

Przypisy

1. Porównaj z pkt 3.10. NI 1: Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
2. Porównaj z § 4. 1. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.).
4. Rozdział ten był publikowany w artykule pt.: Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym – narzędzia pracy rzeczoznawcy majątkowego – *Rzeczoznawca Majątkowy* (Nr 1 (73), 2012 r.).
5. Pismo Ministra Infrastruktury znak: AN5d-053-022/09 z lipca 2009 r.
6. J. Zyga, *Podobieństwo w wycenie nieruchomości, Budownictwo i Architektura* Vol. 5 (2), 2009.
7. Porównaj z pkt. 4 i pkt. 5 NI 1: Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
8. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.).
9. Z. Januszewski, *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny, Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 1/65, 2010.
10. Termin „model wyceny nieruchomości” należy rozumieć jako – wypełnienie treścią formy opisanej §§ 55-57 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.), zaś termin „treść” jako – system założeń i wzajemnie się przenikających zależności służących do wyceny nieruchomości, które wynikają między innymi z aktualnie obowiązującego prawa, standardów zawodowych, not interpretacyjnych, analiz rynkowych, informacji z katastru nieruchomości, itp.



Zbigniew Januszewski jest przewodniczącym Zarządu Regionalnego SRM w Lublinie

Recenzja prof. M. Prystupa



OKREŚLANIE WIARYGODNOŚCI PODOBIENSTWA NIERUCHOMOŚCI

DETERMINING THE CREDIBILITY OF THE PROPERTIES' SIMILARITY

Mieczysław Prystupa, Grzegorz Szaraniec

STRESZCZENIE:

Artykuł dotyczy koncepcji określania miar podobieństwa pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami podobnymi. Autorzy przytaczają znane miary podobieństwa obiektów dla różnych rodzajów atrybutów. W szczególności omawiane są miary dla atrybutów ilościowych. Autorzy uznali, że określanie stopni podobieństwa może mieć znaczenie dla wstępnej selekcji nieruchomości przyjmowanych do porównań.

SUMMARY:

This article describes the concept of determining the measures of similarity between the property valued and similar real estate. The authors cite known objects' similarity measures for different types of attributes. In particular, the measures for quantitative attributes are discussed. The authors concluded that determining the degree of similarity may be important for the initial selection of real estate used for comparisons.

Wstęp

Podobieństwo nieruchomości określa w sposób ogólny ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 4 punkt 16, cyt.:

Art. 4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

16) nieruchomości podobnej – należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość;

Jak wynika z zapisu ustawy w definicji podobieństwa wymienione są cechy nieruchomości, którymi to podobieństwo powinno się mierzyć. Cechy wymienione i inne nie wymienione są kryteriami, na podstawie których porównujemy nieruchomość wycenianą z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego, co z kolei w sposób ogólny wynika z § 4. 1 i 2 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, cyt.:

- 2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.*
- 3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.*

W poprzednich publikacjach dotyczących podejścia porównawczego podejmowano problem oceny stopnia podobieństwa porównań nieruchomości wycenianej w parach porównawczych. Miało to swoje zastosowanie w momencie określania ostatecznej wartości nieruchomości na podstawie wyników „częstkowych” w parach porównawczych.¹

Niektóre wyniki rzeczoznawcy mogli i mogą obdarzać większą ufnością. Większe zaufanie może wynikać z porównania obiektów podobnych, które różniły się np. mniejszą wartością poprawek. Innymi przesłankami, które mogły być brane pod uwagę była ocena wiarygodności cen rynkowych, bądź też daty transakcji nieruchomości podobnych. Im krótszy okres od dnia wyceny do dnia transakcji nieruchomości podobnych, tym lepiej. W tych przypadkach ostateczną wartość wyliczymy jako średnią ważoną z otrzymanych wcześniej wyników.

Wartość rynkową jako średnią ważoną z wyników $W_1...W_n$ (częstkowych) określa się np. według wzoru:

$$W_{Rw} = \frac{W_1 \cdot \alpha_1 + W_2 \cdot \alpha_2 + \dots + W_n \cdot \alpha_n}{\alpha_1 + \alpha_2 + \dots + \alpha_n}$$

gdzie: α – współczynnik wiarygodności ustalony przez rzeczoznawców.



1. Cechy i skale

W przypadku wyceny nieruchomości, ważną rzeczą jest umiejętność posługiwania się takimi pojęciami jak cecha, skala i miary podobieństwa. Jak intuicyjnie każdy rzeczoznawca to rozumie, cechy nieruchomości można podzielić na oryginalne i sztuczne. Cechy oryginalne to np. odległość, współrzędne położenia, koszt budowy, itp. Cechy sztuczne powstają wówczas jeśli cechom oryginalnym przyporządkujemy odpowiednie liczby. Np. położeniu nieruchomości w strefie peryferyjnej miasta przyporządkujemy liczbę 1, w strefie miejskiej 2, zaś w strefie centralnej liczbę 3. Według innej klasyfikacji, wśród rodzajów cech możemy wyróżnić:

- cechy ilościowe, np.: masa, ciężar, pole powierzchni,
- cechy porządkowe, np.: słaby, dostateczny, dobry, bardzo dobry,
- cechy dyskretne, np.: liczba transakcji, liczba nieruchomości podobnych.

Wśród cech wyróżnia się także cechy jakościowe, np. jakość otoczenia, walory lokalizacji, itp.

Problem podobieństwa nieruchomości wiąże się z zagadnieniem skal i miar podobieństwa.² Skale pomiarowe są stosowane do oceny różnych rzeczy, osób i zjawisk. Do rodzajów skal pomiarowych zalicza się w szczególności skalę nominalną, skalę porządkową, skalę przedziałową czy skalę ilorazową. Skala nominalna nie porządkuje danego zjawiska, lecz co najwyżej dzieli je na podzbiory rozłączne. Rzeczoznawcy stosują skalę nominalną podając np. lokalizacje nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych. Określenie lokalizacji nie jest dokładnym podaniem adresu, lecz np. podaniem nazwy ulicy w danym mieście. Ochrona danych osobowych nie pozwala nam podawać takich informacji. Innym rodzajem skali nominalnej są rodzaje papierów wartościowych, na podstawie których określamy stopy dyskontowe wykorzystywane w podejściu dochodowym. Skala porządkowa ma większe możliwości określania zmiennych. W przypadku wyceny nieruchomości zastosowanie tej skali poprzedza stosowanie skali semantycznej. Jest ona wykorzystywana do oceny nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych. Skala ta posiada jakby dwa skrajne bieguny, które są przymiotnikami, np. słaby – bardzo dobry. Pomiędzy tymi skrajnymi biegunami może być jedna lub kilka kategorii pośrednich, np. dobry, zadawalający lub inne, podobne, określenia. Mając określone nazwy poszczególnych kategorii – nazwom tym przypisać możemy liczby. Jeśli użyjemy liczb, wówczas taką czynność określamy mianem „rangowania”. Na tle zastosowanych skal możliwe jest określanie miar podobieństwa nieruchomości. Podobieństwo może być mierzone stosownymi wzorami dla atrybutów binarnych, dla których atrybuty przyjmują wartości 0 lub 1, dla atrybutów nominalnych, dla atrybutów porządkowych oraz dla atrybutów ilościowych.

2. Miary podobieństwa dla różnych cech i skal

Dla cech binarnych, w przypadku wyceny, możliwa jest wstępna ocena liczby zalet i wad dla danej nieruchomości oraz nieruchomości porównawczej. Załóżmy więc, że porównujemy wycenianą nieruchomość X z nieruchomością Y o znanej cenie. Następnie określić należy następujące liczby: o – liczbę cech pozytywnych dla obu nieruchomości, p – liczbę cech pozytywnych dla X, lecz negatywnych dla Y, m – liczbę cech pozytywnych dla Y, lecz negatywnych dla X, n – liczbę cech negatywnych dla obu nieruchomości. Liczba rozpatrywanych cech: $L = o + p + m + n$

Współczynniki miar podobieństwa (dopasowania), można przedstawić różnymi wzorami m. in.

$$\text{(Dice coefficient)} - Dc = \frac{2o}{2o + p + m}$$

Jeśli współczynnik przyjmuje wartość zero to obiekty (nieruchomości) uznajemy za całkowicie różne od siebie, jeśli współczynnik osiąga wartość 1 – oznacza to, że obiekty są do siebie bardzo podobne.

Innym współczynnikiem dopasowania jest współczynnik określany jako Overlap coefficient:

$$Oc = \frac{o}{\min(o + p, o + m)}$$

W przypadku cech nominalnych, dla których istnieją tylko pewne etykiety np. adresy nieruchomości, to dla różnych par nieruchomości możemy obliczać odległości pomiędzy nimi i je porównywać.

Szukanie podobieństwa dla atrybutów porządkowych wymaga posortowania rang od r równego 1 do R oraz ich normalizację według wzoru:

$$X = \frac{r - 1}{R - 1}$$

Po tych zabiegach możemy zmienne binarne traktować jako zmienne ilościowe i korzystać ze wzorów dotyczących atrybutów ilościowych.

Cechami (zmiennymi) ilościowymi są takie atrybuty, które przyjmują wartości liczbowe. Jak wiadomo po ocenach słownych (semantycznych) nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości podobnych, przypisujemy stanom oraz ocenom nieruchomości odpowiednie liczby. Znanych jest wiele ogólnych wzorów definiujących stopień podobieństwa obiektów.

Wzory dotyczące cech ilościowych określają odległości pomiędzy dwoma obiektami. Ta odległość może być odległością rzeczywistą, bądź też jakąś pochodną miarą.

Do najbardziej używanych wzorów należą: **Odległość euklidesowa**. Jest to najbardziej popularny wybierany typ odległości. Czyli po prostu odległość



geometryczna w przestrzeni wielowymiarowej. Oblicza się ją w sposób następujący:

$$\text{odległość } (x, y) = \left\{ \sum_i (x_i - y_i)^2 \right\}^{1/2}$$

Najczęściej odległości euklidesowe (oraz kwadraty odległości euklidesowych) są określane na podstawie danych rzeczywistych.

Odległość miejska (Manhattan, City block). Ta odległość jest sumą różnic mierzonych wzdłuż poszczególnych osi. Odległość miejską oblicza się następująco:

$$\text{odległość } (x, y) = \sum_i |x_i - y_i|$$

W literaturze przedmiotu spotykane są również inne miary podobieństwa, np.:

Odległość Czebyszewa określona jako odległość

$$(x, y) = \text{Maksimum } |x_i - y_i|,$$

Odległość potęgowa – odległość $(x, y) = \left(\sum_i |x_i - y_i|^p \right)^{1/p}$

3. Analiza propozycji zamieszczonej w artykule Z. Januszewskiego na stronach 15–27

Zbigniew Januszewski proponuje określenie współczynnika miary podobieństwa nieruchomości wycenianej

$$d_{A,B} = \frac{1}{q} \times \sqrt{\left[\sum_{i=1}^n (x_{Ai} - x_{Bi}) \times w_i \right]^2}$$

A do nieruchomości podobnej B według formuły: gdzie:

- $d_{A,B}$ – współczynnik miary podobieństwa nieruchomości;
- x_{Ai} – znormalizowana ocena i-tej cechy nieruchomości A;
- x_{Bi} – znormalizowana ocena i-tej cechy nieruchomości B;
- w_i – waga i-tej cechy różniąca nieruchomość wycenianą od nieruchomości podobnej;
- q – liczba cech rynkowych, które nie różnią nieruchomości wycenianej od nieruchomości podobnej

Autorzy są zdania, że zaprezentowana w artykule Z. Januszewskiego koncepcja oceny miary podobieństwa nieruchomości przy pomocy odpowiednich wzorów może być przydatna dla rzeczoznawców majątkowych przy doborze zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny jak również przy wyborze transakcji przyjmowanych do bezpośrednich porównań. Jednak stosowane wzory muszą być logiczne i dające właściwe wyniki dla wszystkich przypadków.

Należy więc zwrócić uwagę na fakt, że wartość $d_{A,B}$ będzie nieokreślona w przypadku, gdy nieruchomość wyceniana będzie różnić się w każdej cesze od nieruchomości podobnej (wtedy występująca w mianowniku wartość $q = 0$). Stąd też wzór na określenie współczynnika miary podobieństwa wymaga zmiany np. pomijając we wzorze ułamek $1/q$.

Analizując zaproponowany przez Z. Januszewskiego sposób określania wartości rynkowej nieruchomości, autorzy przeprowadzili symulacyjne porównanie tej metody z „klasyczną” metodą porównywania parami.

Dla ustalonych cech rynkowych i ich wag przeprowadzono obliczenia dwoma metodami dla tego samego zbioru transakcji i przy przyjęciu takich samych ocenach stanów cech dla nieruchomości porównawczych i nieruchomości wycenianej. Oczywiście otrzymane wyniki (wartości rynkowe) różniły się między sobą. W niektórych przypadkach wartość rynkowa określona w sposób zaproponowany przez Z. Januszewskiego różniła się o ponad 50% od wartości rynkowej obliczonej w „klasyczny” sposób. To stanowiło za wiele. Tak duże różnice w otrzymanych wynikach mogą spowodować wśród rzeczoznawców majątkowych i zleceniodawców wycen niepotrzebne kontrowersje i nieporozumienia. Różnice wynikają z metodologii obliczeń wartości. W szczególności w obliczeniach proponowanych przez Z. Januszewskiego nie uwzględniona jest wartość ΔC .

Wnioski

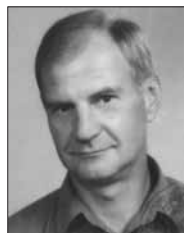
Na podstawie przeprowadzonej analizy, wydaje się, że badanie zagadnienia podobieństwa nieruchomości wycenianych z nieruchomościami podobnymi jest potrzebne i rokujące duże nadzieje ze względów teoretycznych jak i praktycznych. W szczególności określanie stopni podobieństwa może mieć znaczenie dla wstępnej selekcji nieruchomości przyjmowanych do porównań. Ponadto może być przydatne dla określania miary podobieństwa w parach porównawczych. Jednak zastosowanie zaproponowanej metody w procedurze wyceny jest dość kontrowersyjne, gdyż może powodować rozbieżności (niekiedy bardzo znaczne) pomiędzy określonymi wartościami rynkowymi.

Przypisy:

- 1 Prystupa M., *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*, PFSRM, Warszawa 2003.
- 2 Bielecka A., *Statystyka w biznesie i ekonomii*, Wyd. WSPiZ im. Leona Koźmińskiego, Warszawa 2005.



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



mgr Grzegorz Szaraniec jest rzeczoznawcą majątkowym, biegłym sądowym, absolwentem Wydziału Matematyki Teoretycznej Uniwersytetu Warszawskiego.

Recenzja dr Aldona Góźdz



KALENDARZ PRAWNY

1. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 12 lutego 2013 r. w sprawie bazy danych geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (Dz. U. z dnia 21 marca 2013 r., poz. 383).

Weszło w życie z dniem 5 marca 2013 r.

2. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 lutego 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o cenach (Dz. U. z dnia 21 marca 2013 r., poz. 385).

3. Ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. z dnia 28 marca 2013 r., poz. 403).

Weszła w życie z dniem 28 kwietnia 2013 r.

4. Ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 28 marca 2013 r., poz. 405).

Weszła w życie z dniem 12 kwietnia 2013 r.

5. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 15 marca 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z dnia 9 kwietnia 2013 r., poz. 435).

Weszło w życie z dniem 24 kwietnia 2013 r.

6. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 12 marca 2013 r. w sprawie stawki odsetek za zwłokę od zaległości podatkowych oraz obniżonej stawki odsetek za zwłokę od zaległości podatkowych (M. P. z dnia 19 marca 2013 r., poz. 163).

7. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 lutego 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku leśnym (Dz. U. z dnia 17 kwietnia 2013 r., poz. 465).

8. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 marca 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 18 kwietnia 2013 r., poz. 472).

Weszło w życie z dniem 19 maja 2013 r.

9. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2013 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w I kwartale 2013 r. (M. P. z dnia 19 kwietnia 2013 r., poz. 309).

10. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2013 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w marcu 2013 r. w stosunku do marca 2007 r. (M. P. z dnia 23 kwietnia 2013 r., poz. 325).

11. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2013 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2013 r. (M. P. z dnia 23 kwietnia 2013 r., poz. 327).

12. Ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z dnia 25 kwietnia 2013 r., poz. 503).

Weszła w życie z dniem 26 maja 2013 r.

13. Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 5 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu obiektów stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, w których prowadzona jest, jako podstawowa, działalność kulturalna lub które dla takiej działalności zostały wybudowane i nie mogą być przeznaczone do prowadzenia wyłącznie innej działalności podstawowej, oraz trybu zgłaszania obiektów w celu wpisania ich do wykazu (Dz. U. z dnia 26 kwietnia 2013 r., poz. 507).

Weszło w życie z dniem 11 maja 2013 r.

14. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 30 kwietnia 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie prowadzenia podatkowej księgi przychodów i rozchodów (Dz. U. z dnia 10 maja 2013 r., poz. 551).

Weszło w życie z dniem 11 maja 2013 r.

15. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 13 maja 2013 r. w sprawie gmin poszkodowanych w wyniku działania żywiołu od lutego do marca, w lipcu, we wrześniu i od listopada do grudnia 2011 r. oraz od stycznia do marca i od maja do października 2012 r., w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych (Dz. U. z dnia 16 maja 2013 r. poz. 570).

Weszło w życie z dniem 17 maja 2013 r.



16. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 marca 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z dnia 23 maja 2013 r. poz. 594).

17. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 marca 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie powiatowym (Dz. U. z dnia 23 maja 2013 r. poz. 595).

18. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 marca 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie województwa (Dz. U. z dnia 23 maja 2013 r. poz. 596).

19. Obwieszczenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie przeprowadzania szkolenia oraz egzaminu dla osób ubiegających się o uprawnienie do sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego oraz części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową (Dz. Urzędowy Min. Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 28 maja 2013 r. poz. 27).

20. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 maja 2013 r. w sprawie ogłoszenia

jednolitego tekstu ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z dnia 3 czerwca 2013 r. poz. 627).

21. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013 r. poz. 640).

Wejdzcie w życie z dniem 5 września 2013 r.

22. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za I kwartał 2013 r. (M. P. z dnia 5 czerwca 2013 r. poz. 505).

23. Ustawa z dnia 10 maja 2013 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. z dnia 7 czerwca 2013 r. poz. 660).

Wejdzcie w życie z dniem 1 października 2013 r.

24. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z dnia 11 czerwca 2013 r. poz. 672).

25. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 marca 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z dnia 17 czerwca 2013 r. poz. 687).

EUROPEJSKIE STANDARDY WYCENY OTRZYMUJĄ PRAWNĄ APROBATĘ UE

Krzysztof Grzesik

Wiosenne spotkanie Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA) odbyło się w dniach 16–18 maja w czarującej, zabytkowej Brugii. W spotkaniu uczestniczyło 72 delegatów z 22 państw europejskich oraz z Ameryki Południowej (UPAV), Zjednoczonych Emiratów Arabskich (Taqyeem) i Stanów Zjednoczonych (Appraisal Institute). Na spotkaniu w Bruges PFSRM reprezentowali Krzysztof Grzesik oraz Maciej Mizera.

W tym samym czasie pojawiła się informacja głosząca, że Parlament Europejski i Rada Ministrów uzgodniły ostateczną wersję dyrektywy o kredycie hipotecznym, w tym następującą treść:

aby [...] krajowe standardy wyceny mogły być uważane za niezawodne, muszą odnosić się do powszechnie znanych, międzynarodowych standardów wyceny, w szczególności tych, wypracowanych przez Komisję Międzynarodowych Standardów Wyceny, Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych lub Royal Institution of Chartered Surveyors.

Nadanie tego statusu TEGoVA w europejskim ustawodawstwie to wydarzenie historyczne, punkt zwrotny w rozwoju TEGoVA jako instytucji ustanawiającej europejskie standardy wyceny nieruchomości.

Dwudniowe spotkanie, którego gospodarzem była Królewska Federacja Notariuszy Belgijskich (FRNB-KFBN) rozpoczęło się konferencją dotyczącą wyceny "Wycena nieruchomości a zawód notariusza". Konferencja, której przewodniczyli **Lorette Rousseau**, przewodnicząca FRNB-KFBN oraz Roger Messenger, przewodniczący TEGoVA dotyczyła kwestii wartości dodatniej, którą zawód notariusza może wnieść

w dziedzinę wyceny nieruchomości w Belgii i we Francji, w świetle bezpośredniej wiedzy rynkowej lokalnych notariuszy, a także rozległej bazy danych dotyczących transakcji (Le barom? tre des notaires) prowadzonej przez FRNB-KFBN w Belgii i CSN we Francji. Obecni na konferencji belgijscy przedstawiciele zawodu notariusza to **Philip Six** (Dyrektor generalny FRNB-KFBN), **Christoph Castelein**, **Bart van Opstal**, **Nicolas Lambert**, **Jean-Paul Mignon** i **Philippe De Jonghe**. **Patrick Lotthé** reprezentował francuskich notariuszy (CSN).

Wiceprzewodniczący TEGoVA, **Krzysztof Grzesik** omówił nową dyrektywę o kredycie hipotecznym, a także podkreślił możliwości, jakie stwarza ona dla FRNB-KFBN, rozwijania w Belgii wiarygodnych standardów wyceny przy pomocy TEGoVA. **Hervé Wattinne** (CEIF-FNAIM) przedstawił program Recognised European Valuer (REV) ukazujący, w jaki sposób Program REV stał się kluczowym składnikiem doskonałości zawodowej i przejrzystości rynkowej w Europie. Geometra **Massimo Milazzo** wygłosił prezentację, w ramach której opisał pracę geodetów w procesie wyceny nieruchomości oraz współpracę między belgijskimi geometrami a notariuszami. Drugi dzień rozpoczął się podpisaniem umowy o współpracy między TEGoVA a UPAV przez Rogera Messengera, przewodniczącego TEGoVA i **Julio E. Torres-Coto Maziera**, przewodniczącego Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación.

Tego dnia najważniejsze kwestie dotyczyły Europejskich Standardów Wyceny, programu REV oraz historycznego znaczenia nowej dyrektywy o kredycie hipotecznym i łączących się z nią możliwości.

Wolfgang Kälberer (vdp) i **Michael MacBrien** (Secretariat) omówili dyrektywę o kredycie hipotecznym, a następnie Wolfgangowi Kälbererowi nadano tytuł honorowy REV w uznaniu decydującej roli, jaką odegrał w uświadamianiu państwom europejskim roli TEGoVA i Europejskich Standardów Wyceny (EVS).

John Hockey i jego współpracownicy z komisji EVS oraz **Tony Prior**, przewodniczący Komisji REV zaprezentowali najnowsze osiągnięcia w dziedzinie Europejskich Standardów Wyceny i program REV. Zgromadzenie omówiło projekty dokumentów dotyczących wyceny wartości ubezpieczeń od szkód, warunków nawiązania współpracy z klientami, i 13. Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej. Profesor **Aart Hordijk**, dyrektor zarządzający Holenderską Radą ds. Nieruchomości przedstawił prezentację zatytułowaną „Zalecenia służące poprawie efektywności wyceny przeprowadzonej przez księgowych”.

Zgromadzenie powitało stowarzyszenia członkowskie ostatnio nagrodzone REV – IPAV (Irlandia) i IVD (Niemcy). Liczba stowarzyszeń należących do Grupy wynosi obecnie 24

w 14 krajach. Zgromadzenie odnotowało, że na przestrzeni zaledwie pięciu lat liczba Uznanych Europejskich Rzeczoznawców Majątkowych wzrosła do niemal 2000, w dużej mierze dzięki wysiłkom Tony’ego Priora i jego zespołu z Komisji REV. W samej Brugii wręczono 198 certyfikatów nowym Uznanym Europejskim Rzeczoznawcom Majątkowym, w tym 118 przypadko Grecji (AVAG).

Szczególnie doceniono rolę, jaką Tony Prior odegrał w ustanowieniu Programu REV i pomyślnym rozwijaniu go przez ostatnie sześć lat, zaraz po tym, jak oświadczył on, że ustępuje ze stanowiska przewodniczącego Komisji REV na rzecz Krzysztofa Grzesika (PFVA).



Wystąpienie K. Grzesika

Reiner Lux, dyrektor zarządzający HypZert, zdał sprawę z postępów nowego projektu TEGoVA prowadzonego pod kierunkiem HypZert polegającego na przygotowaniu arkuszy danych dotyczących nieruchomości i odnoszących się do sektora centrów handlowych w różnych europejskich krajach.

Projekt opiera się na pracy, jaką HypZert już wykonał w tej dziedzinie w Niemczech w oparciu o arkusze danych, które okazały się bezcenne dla lokalnych rzeczoznawców majątkowych. Dotychczas wypełniono arkusze danych dla Polski i Łotwy; kolejnych siedem spodziewanych jest w najbliższym czasie.

W tym dniu odbyło się jeszcze kilka prezentacji, w tym przeglądy rynków nieruchomości w Belgii i Dubaju przedstawionych przez **Koena Nevensa**, partnera zarządzającego Cushman & Wakefield Belgium and Luxembourg oraz **Mohamada Khodra Al-Daha**, stojącego na czele Taqyeem, ministerstwa gruntu w Dubaju. **Claude Taffin**, Dyrektor Naukowy Dinamic (CSN-Francja) przedstawił prezentację pod tytułem „Specyficzne cechy dynamiki francuskiego rynku nieruchomości”.

W ostatniej części spotkania delegaci powitali nowych członków stowarzyszenia z Chorwacji (HSUESV), Włoch (AS-SOVID), Holandii (VBO), Rosji (NP NUE) oraz Hiszpanii (AEVIU). Tym samym TEGoVA osiągnęła liczbę 53 członków w 30 krajach. Gospodarzem następnego spotkania Grupy TEGoVA będzie ASAVAL. Odbędzie się ono w dniach 15–16 listopada 2013 roku w Lizbonie.



DYREKTYWA DOTYCZĄCA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Art. 14 a: Wycena nieruchomości

1. Państwa członkowskie zapewniają, by w obrębie ich terytorium zostały opracowane wiarygodne standardy wyceny nieruchomości dla celów związanych z kredytami hipotecznymi. Państwa członkowskie wymagają od kredytodawców zapewnienia, by standardy te były stosowane podczas wyceny nieruchomości, lub podejmowania odpowiednich kroków tak, by standardy te były stosowane podczas wyceny przeprowadzanej przez osobę trzecią. W przypadkach, gdy krajowe władze odpowiedzialne są za kontrolę niezależnych rzeczoznawców przeprowadzających wycenę nieruchomości, muszą one zapewnić, by osoby te postępowały zgodnie z obowiązującymi krajowymi przepisami.

1a. Państwa członkowskie wymagają, by wewnątrzni i zewnątrzni rzeczoznawcy dokonujący wyceny nieruchomości posiadali właściwe kompetencje oraz nie byli zaangażowani w proces oceny ryzyka kredytowego, tak aby mogli przeprowadzić bezstronną i obiektywną wycenę, która zostanie udokumentowana na trwałym nośniku oraz włączona do dokumentacji kredytodawcy.

Motyw: (14d) Ważne jest również zapewnienie, by nieruchomości mieszkalna została odpowiednio wyceniona przed zawarciem umowy kredytowej a zwłaszcza w przypadku nie wywiązania się ze zobowiązań gdzie wycena ma wpływ na pozostałe do spłacenia zobowiązania konsumenta. W związku z tym należy nałożyć na państwa członkowskie

wymóg dotyczący wprowadzenia wiarygodnych standardów wyceny, na przykład poprzez działania ustawodawcze lub samoregulacyjne. *Aby mogły one zostać uznane za wiarygodne, standardy wyceny muszą uwzględniać międzynarodowe standardy wyceny, zwłaszcza te opracowane przez International Valuation Standards Committee (Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny), European Group of Valuers' Associations (Europejską Grupę Rzeczoznawców Majątkowych) lub Royal Institution of Chartered Surveyors (Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców).*

Nie mogą one jednak naruszać istniejących przepisów unijnych. Te nadrzędne zasady nakładają na kredytodawców między innymi wymóg dotyczący przyjęcia i przestrzegania odpowiednich procesów wewnętrznego zarządzania ryzykiem i zabezpieczeniami. Między innymi są to: sprawdzone procesy oceny w celu przyjęcia standardów i metod wyceny pozwalających na dokonywanie zgodnych z rzeczywistością i odpowiednio uzasadnionych wycen zapewniające, by wszelkie sprawozdania z wyceny były przygotowywane z wykorzystaniem odpowiedniej specjalistycznej wiedzy oraz z należytą starannością. Rzeczoznawcy muszą spełniać określone wymogi dotyczące kwalifikacji oraz prowadzić odpowiednią, obszerną i wiarygodną dokumentację dotyczącą wyceny zabezpieczenia. W tym celu należy również zapewnić odpowiednie monitorowanie rynków nieruchomości oraz zgodność mechanizmów określonych na podstawie wspomnianych postanowień z [wstawić odniesienie do CRDIV].

Prześlanie od Rogera Messengera , Przewodniczącego TEGoVA

W tych trudnych dla rzeczoznawców czasach to prawdziwa przyjemność móc przekazać kilka naprawdę dobrych wiadomości. TEGoVA istnieje, aby wspierać i promować profesję rzeczoznawców w całej Europie. Nasze trzy główne obszary działalności w dużym skrócie to:

- Stworzenie standardów wyceny biorących od uwagę konkretne wymogi różnych rynków EU i ich uwarunkowania prawne,
- Promowanie dążenia do doskonałości wśród grona rzeczoznawców oraz najlepszych praktyk poprzez edukację, standardy etyczne i oficjalną ścieżkę certyfikacyjną Recognised European Valuer,
- Ochrona interesów klientów korzystających z usług rzeczoznawców podczas przygotowywania i uchwalania ustaw i dyrektyw Unii Europejskiej.

W przypadku Dyrektywy dotyczącej Kredytów Hipotecznych osiągnęliśmy, a nawet przekroczyliśmy nasze cele. Dzięki temu TEGoVA i jej standardy mają oficjalną aprobatę prawa EU, co znacząco zmienia postrzeganie TEGoVA, jej członków i Certyfikowanych Europejskich Rzeczoznawców oraz otwiera dla nas zupełnie nowe perspektywy rozwoju.

Biorąc pod uwagę, że wstępna propozycja Komisji Europejskiej w ogóle nie uwzględniała rzeczoznawstwa a Parlamentarna grupa sprawozdawcza jedynie napomkała o „międzynarodowych” standardach wyceny, to tylko lobbingowy TEGoVA, przyjaźni i zaufaniu środowiska możemy zawdzięczać uwzględnienie większości uwag rzeczoznawców oraz przedstawicieli środowiska bankowego w finalnym kształcie tej dyrektywy.

Nieprzypadkowo, Europejska Federacja Właścicieli Nieruchomości (European Property Federation), która reprezentuje właścicieli nieruchomości i inwestorów w Europie, udzieliła swojego wsparcia i rekomendacji dla TEGoVA i dla



REV. Sukces rodzi sukces i ten cykl się powtarza. Nie osiada my jednak na laurach ponieważ sukces niesie za sobą również odpowiedzialność. Musimy zapewnić, żeby w przyszłości tworzenie europejskich standardów wyceny (EVS) nadal było bardzo adekwatne do sytuacji na rynku EU, podobnie jak ostatnim razem. Elitarne grupy Oficjalnych Europejskich Rzeczoznawców (REV) muszą się rozrastać i rozprzestrzeniać na całą Europę. A my musimy kontynuować naszą współpracę z sektorem bankowym i bankowymi organami certyfikującymi, aby dostarczać kluczowych wskaźników rynkowych dla wszystkich zainteresowanych stron oraz zapewnić, żeby REV byli preferowanymi rzeczoznawcami dla banków europejskich.

Nasze wspaniałe spotkanie w Brugii w ubiegłym miesiącu, z rekordową liczbą delegatów, pokazało istotę TEGoVA – świętowanie tego, co już osiągnęliśmy i wytężoną pracę na rzecz przyszłości. W trakcie tego spotkania przyjęliśmy w grono naszych członków ponad 50 stowarzyszeń z 30 krajów.

Dyrektywa dotycząca Kredytów Hipotecznych – Przegląd

Wolfgang Kalberer, Honorowy REV

Dwa lata temu, Komisja Europejska zleciła opracowanie propozycji Dyrektywy, która miała regulować umowy kredytowe dotyczące nieruchomości niekomercyjnych. 3 maja 2013, po długich i kompleksowych dyskusjach, Kraje Członkowskie, Parlament Europejski oraz Komisja Europejska osiągnęły kompromis odnośnie finalnej wersji tekstu Dyrektywy. Ta natomiast ma być oficjalnie zatwierdzona przez Parlament Europejski podczas sesji parlamentu jesienią br. Celem Dyrektywy jest stworzenie odpowiedzialnego, efektywnego, sprawiedliwego i konkurencyjnego pan-europejskiego rynku hipotecznego, który będzie chronił i przynosił korzyści konsumentom. Powinien także promować mobilność konsumentów i międzynarodową aktywność kredytodawców i pośredników, dzięki jasnym zasadom funkcjonowania.

Ustanawiając wysoki poziom ochrony konsumentów Dyrektywa zwraca uwagę na niebezpieczeństwo nieodpowiedzialnego kredytowania i pożyczania, które w ostatnich latach poprzedzających kryzys finansowy, przyczyniło się do zwiększonej liczby niespłacalnych kredytów, bankrupcji oraz windykacji w całej Unii Europejskiej. Stało się jasnym, że nie wszystkie kraje członkowskie miały adekwatne przepisy i mechanizmy regulujące chroniące konsumentów. Ci ostatni będą teraz chronieni przed wprowadzaniem ich w błąd. Teraz będą musieli być informowani o konsekwencjach i ryzykach związanych z zakupem nieruchomości na kredyt lub braniem pożyczki, której zabezpieczeniem jest dom. Dyrektywa dotycząca Kredytów Hipotecznych obejmuje wszystkie rodzaje kredytów na zakup nieruchomości oraz kredyty na remont. Dotyczy ona także wszystkich pożyczek konsumenckich gwarantowanych przez hipotekę lub porównywalne zabezpieczenie.

Ta dyrektywa będzie musiała być uwzględniona przez legislację poszczególnych krajów w ciągu dwóch lat od jej uchwalenia, czyli mniej więcej do połowy roku 2015.

Kraje członkowskie będą musiały:

- wprowadzić wymagania regulujące reklamy kredytów hipotecznych. Na przykład, teksty kreujące fałszywe oczekiwania wśród konsumentów dotyczące dostępności lub kosztu kredytu będą zabronione.
- zapewnić, żeby wszystkie instytucje biorące udział w udzielaniu i promowaniu kredytów hipotecznych były odpowiednio regulowane i monitorowane
- ustanowić zasady autoryzacji i rejestracji pośredników kredytowych (firm, które udzielają informacji i pomocy konsumentom szukającym finansowania hipotecznego i którzy czasami załatwiają wszystkie formalności pożyczkowe w imieniu kredytodawcy) oraz o stworzenie wymogów paszportowych dla takich pośredników. To oznacza, że jednorazowa autoryzacja w kraju członkowskim UE pozwoli na to, żeby taki pośrednik mógł świadczyć te usługi na obszarze całej UE.
- zapewnić, żeby kredytodawcy mieli możliwość korzystać z baz kredytowych bez zbędnych ograniczeń.

Kredytodawcy i pośrednicy kredytowi będą zobowiązani:

- w sposób ciągły udostępniać informacje na temat pełnej oferty kredytowej
- wydać personalizowaną informację przed-kontraktową dla klienta używając Europejskiej Standardowej Karty Informacyjnej „ESIS”. To pozwoli konsumentom odpowiednio porównać warunki kredytowe oferowane przez różnych dostawców.
- udzielać wyjaśnień w spełniać pewne kryteria doradcze;
- oszacować zdolność pożyczkobiorcy do spłaty zobowiązań.

Pożyczkobiorcy będą:

- mogli skorzystać z dodatkowych informacji na wszystkich etapach wnioskowania kredytowego, co pozwoli im podjąć lepiej przemyślane decyzje
- beneficjentami zharmonizowanej rocznej opłaty procentowej zgodnej z opłatą ustaloną w Dyrektywie dot. Kredytów Konsumenckich, co zapewni możliwość porównania ofert reklamowych i informacji przed-kontraktowych.
- zobowiązani do dostarczenia koniecznych informacji do oceny ich zdolności spłaty zobowiązań
- mieli prawo do spłaty swoich zobowiązań przez zakończeniem umowy kredytowej, z uwzględnieniem pewnych warunków ustalonych przez Kraje Członkowskie.

Pożyczki brane w walutach obcych także znalazły miejsce w Dyrektywie i informacje na temat konsekwencji fluktuacji walut i ich wpływu na zobowiązania kredytowe muszą być udzielane konsumentom w fazie przed-kontraktowej.



Należy zauważyć, że różnice w sytuacji na rynkach nieruchomości w krajach członkowskich również zostały uwzględnione w Dyrektywie, w tym pożyczki krótkoterminowe w przeciwieństwie do długoterminowych, zmienne ze stałym oprocentowaniem, prawo do wcześniejszej spłaty, itp. To także wyjaśnia tak późne wprowadzenie w procesie legislacyjnym paragrafów dotyczących wyceny nieruchomości (patrz główny artykuł). W rzeczywistości Komisja Europejska początkowo wstrzymała się od umieszczenia paragrafów dotyczących wyceny nieruchomości w swojej wstępnej propozycji Dyrektywy z powodu braku doświadczenia w tym zakresie i z powodu braku analizy wpływu takich zapisów na rynek. Oczywiście, finalne zapisy dotyczące wyceny nieruchomości są bardzo pozytywne, a zwłaszcza zbalansowane odniesienie do standardów wyceny publikowanych przez IVSC, RICS oraz TEGoVA. Po raz pierwszy Europejskie Standardy Wyceny zostały rozpoznane przez prawo europejskie. To z kolei zobowiązuje TEGoVA do dalszego rozwijania i doskonalenia Europejskich Standardów Wyceny i dostarczania najlepszych porad i wskazówek dla rynków, lokalnych stowarzyszeń rzeczoznawców oraz krajów członkowskich na temat tego jak tworzyć odpowiednie narodowe standardy wyceny.

Dyrektywa dotycząca kredytów hipotecznych przyznaje rację stanowisku TEGoVA i EVS

Michael MacBrien

Ostateczny tekst Dyrektywy dotyczącej Kredytów Hipotecznych to kompromis pomiędzy Radą Ministrów i Parlamentem Europejskim, który kładzie dyskusji nad poprawką zgłoszoną przez Parlamentarną Komisję, która odnosiła się do „standardów międzynarodowych” zezwalającą na używanie standardów wyceny międzynarodowej Rady Stabilności

Finansowej, która rekomenduje tylko Międzynarodowe Standardy Wyceny lub RICS Red Book. Na szczęście udało się przekonać Radę i Parlament, że Dyrektywa oferująca rozwiązania europejskich problemów finansowych i tych związanych z wyceną nieruchomości musi opierać się i promować Europejskie Standardy Wyceny w tym samym stopniu co standardy międzynarodowe.



Message from Roger Messenger REV, Chairman TEGoVA

In these challenging times for valuers, it is a real pleasure to be able to report some really good news.

TEGoVA exists to support and promote the valuation profession across Europe. In summary our 3 main pillars are as follows:

- To produce valuation standards integrating the particular requirements of EU markets and law
- To promote excellence in the European valuation profession and best valuation practice through education, ethics and the Recognised European Valuer scheme and
- To protect the interests of consumers of real estate valuations during the production of valuation-relevant EU legislation

With the Mortgage Credit Directive, we met and surpassed all these goals. TEGoVA and its standards now have the imprimatur of EU law, a game-changing success that opens new horizons for TEGoVA, its members and Recognised European Valuers.

When one considers that this was never initially meant to be, that the European Commission's original proposed Directive never mentioned valuation and that Parliament's Rapporteur got caught up in a simplistic evocation of 'international' valuation (continued on page 2).

Roger Messenger awarding Wolfgang Kallner (right) the title of Honorary Recognised European Valuer in recognition of his distinguished service to the European valuation profession and his leading contribution to the shaping of the Mortgage Credit Directive.



dujących, tak by były one zgodne z *acquis communautaire*, tą częścią prawa EU, którą wszystkie kraje członkowskie muszą zaadoptować i którego TEGoVA i EVS są teraz częścią.

Teksty ze stron 34 – 36 opublikowano w newsletterze REV nr 4/lipiec 2013.

Tłum. M. Krukowska



JUBILEUSZ XX – LECIA STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WE WROCŁAWIU

19 kwietnia 2013 r. w Auli Leopoldyńskiej Uniwersytetu Wrocławskiego odbyły się obchody Jubileuszu XX – lecia Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu. Uroczystości odbywały się pod patronatem honorowym Wojewody Dolnośląskiego oraz Prezydenta Wrocławia. W obchodach licznie uczestniczyli członkowie Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu, oraz zaproszeni goście, w tym Wojewoda Dolnośląski Aleksander Marek Skorupa, Wiceprezydent Wrocławia Adam Grehl, Prezydent PFSRM Krzysztof Bratkowski, Wiceprezydenci PFSRM: Robert Dobrzyński, Krzysztof Gabrel i Janusz Jasiński oraz prezesi sferowanych w PFSRM stowarzyszeń.

Gratulacje członkom Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu złożył między innymi Wojewoda Dolnośląski, wyrażając swoje uznanie dla ich wieloletniej praktyki w zakresie wyceny nieruchomości, przedsiębiorstw, przedsięwzięć inwestycyjnych i życząc aby ich praca cieszyła się wśród wszystkich obywateli takim szacunkiem, na jaki zasługuje. Srebrny Krzyż Zasługi z rąk Wojewody Dolnośląskiego otrzymał Jerzy Adamiczka, a zasłużeni członkowie stowarzyszenia z rąk Prezesa SRM we Wrocławiu Złote Odznaki Honorowe – Zasłużony dla SRM we Wrocławiu. Wiesław Majcher – Prezes SRM we Wrocławiu otrzymał Odznakę Honorową z rąk Prezydenta PFSRM Krzysztofa Bratkowskiego. W trakcie uroczystości historię Stowarzyszenia przedstawił Prezes SRM we Wrocławiu, podkreślając również, iż rzeczoznawcy majątkowi byli i pozostają do dziś nieodłącznym i znaczącym

elementem rynku nieruchomości, którzy jako niezależni eksperci szacujący wartości majątku nieruchomego wspomagają system obrotu nieruchomościami, jednocześnie dziękował wszystkim, którzy na przestrzeni minionego dwudziestolecia przyczynili się do rozwoju SRM we Wrocławiu, oraz wszystkim tym którzy nieustraszenie od lat pracują na dobre imię zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Po części oficjalnej w Gospodzie Wrocławskiej „Krawczyk” odbył się bankiet, podczas którego w gronie przyjaciół i znajomych, można było wspominać minione 20 lat, porozmawiać, potańczyć, i wznosić liczne toasty za zdrowie i powodzenie Jubilatów i Gości.

Poniżej publikujemy treść wystąpienia Prezesa SRM we Wrocławiu – Wiesława Majcher, wygłoszonego podczas Gali Jubileuszowej w Auli Leopoldyńskiej Uniwersytetu Wrocławskiego.

Szanowni Państwo!

Dokładnie 10 marca 1993 roku, w Wydziale I Cywilnym Wojewódzkiego Sądu we Wrocławiu, zostało zarejestrowane Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu. Wniosek złożył 16-osobowy Komitet Założycielski, w którym uczestniczyło 14-tu biegłych z listy wojewody wrocławskiego i dwoje rzeczoznawców majątkowych posiadających państwowe uprawnienia zawodowe.

Głównymi inicjatorami utworzenia naszego stowarzyszenia byli członkowie Komitetu Założycielskiego: Olga Białek, Krystyna Jurecka, Julia Karczewska, Teresa Szechyńska oraz Jerzy Adamiczka, Lech Bomerski, Stanisław Cegielski, Jan Ciszewicz, Stanisław Konasiuk, Marek Kończak, Marian Kowalczyk, Janusz Kozłowski, Narcyz Malinowski, Marian Persona, Fryderyk Raclawski i Janusz Superson.

Już niecałe pięć miesięcy później to nowo powstałe stowarzyszenie współuczestniczyło w tworzeniu ogólnopolskiej

struktury rzeczoznawców majątkowych, jaką jest Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych z siedzibą w Warszawie. Był to czas wchodzenia Polski w gospodarkę wolnorynkową, prywatyzacji majątku państwowego i początku dynamicznych inwestycji.

W 1997 roku zostaje uchwalona „Ustawa o gospodarce nieruchomościami”, która wprowadza kompleksową regulację zasad prawnych wyceny nieruchomości oraz działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Tworzone są standardy zawodowe i system kształcenia ustawicznego rzeczoznawców majątkowych dla podnoszenia ich kwalifikacji i dbałości o najwyższą jakość świadczonych przez nich usług.

Pragnę podkreślić, że w czasach powstawania i rozwoju tego zawodu, nie brakowało zaangażowanych na rzecz tego procesu członków pochodzących i z naszego środowiska.

Rzecznawcy Majątkowi byli wtedy i pozostają do dziś nieodłącznym i znaczącym elementem rynku nieruchomości. Jako niezależni eksperci szacujący wartość majątku nieruchomego



wspomagają system obrotu nieruchomości. Na bazie opracowywanych przez rzeczoznawców majątkowych operatów szacunkowych i opinii zawierane są umowy, dokonywane transakcje i podejmowane decyzje we wszystkich sektorach gospodarki w sprawach cywilnych, administracyjnych oraz przez instytucje i osoby fizyczne.

Z opinii rzeczoznawców majątkowych powoływanych na biegłych sądowych korzystają sądy powszechne, wydające swoje orzeczenia na różnych szczeblach. **Być rzeczoznawcą majątkowym to zatem pełnić doniosłą rolę dla życia gospodarczego, ale i brać odpowiedzialność za jego jakość.**

Ukształtowana struktura organizacyjna zrzeszająca samodzielne podmioty gospodarcze była dostrzegana przez władze ustawodawcze i wykonawcze. Przedstawiciele naszej organizacji zawodowej zapraszani byli do komisji legislacyjnych. Nasze opinie i wyrażane stanowiska były istotnym źródłem informacji w konsultacjach branżowych dotyczących planowanych zmian prawnych w obrębie problematyki nieruchomościowej.

Nie chcąc zakłócać atmosfery tej doniosłej dla naszego środowiska uroczystości, z przykrością mówię jednak, że byliśmy zapraszani i wysłuchiwanie. Niestety, obecne kierunkowanie prawa na m.in. deregulację naszego zawodu, toczy się już bez merytorycznych konsultacji – nikt nie wsłuchuje się w głos środowisk naszej profesji.

Żywię nadzieję, że nie jest jeszcze za późno i merytoryczny głos grona zawodowego rzeczoznawców majątkowych zostanie wysłuchany i uwzględniony. Oby!

Jako zawód zaufania publicznego rzeczoznawcy majątkowi działają w oparciu o system prawa oraz zasady wynikające z Kodeksu Etyki Zawodowej. Doceniła nasz poziom przygotowania zawodowego organizacja TEGoVA, która uznała go za wysoki i odpowiedni do nadawania Certyfikatu Tytułu Europejskiego Uznania Zawodowego: Recognised European Valuer (REV).

Nasze Stowarzyszenie od samego początku istnienia aktywnie uczestniczy w działaniach Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych poprzez udział naszych członków we jej władzach i komisjach.

Działania kolejno wybieranych zarządów Stowarzyszenia na przestrzeni tych dwudziestu lat jego funkcjonowania ukierunkowane były na wyrażanie dążeń i eksponowanie osiągnięć środowiska rzeczoznawców majątkowych, dbanie o wizerunek organizacji i zawodu, a także występowanie w jego interesach i potrzebach wobec władz państwowych, samorządowych i organizacji społecznych.

W ramach swojej działalności statutowej i powołanych komisji Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych realizuje bieżącą działalność edukacyjną poprzez organizowanie szkoleń, nabywanie niezbędnych do wycen periodyków, materiałów

informacyjnych i baz danych dla wsparcia działalności zawodowej swoich członków.

Stowarzyszenie rekomenduje swoich przedstawicieli do pracy w Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, do działań w strukturach i komisjach Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Stowarzyszenie nasze prowadzi także praktyki zawodowe dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych siłami swoich najbardziej doświadczonych członków.

Powołana w ramach stowarzyszenia Komisja Arbitrażowa i Opiniowania Wycen wykonuje opinie o prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Mam świadomość, że jest to praca bardzo trudna, a czasem nawet niewdzięczna, gdyż ocenianie prac kolegów, zawsze musi wzbudzać emocje. Dlatego, wyrażam uznanie wszystkim pracującym w tej Komisji.



Szanowni Państwo!

Dziękuję wszystkim, którzy na przestrzeni tego dwudziestoletniego okresu przyczynili się do rozwoju Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu. Wyrażam podziękowanie tym wszystkim, którzy nieustraszenie, od lat pracują na dobre imię tego zawodu.

Dziękuję Komitetowi Organizacyjnemu Obchodów XX – lecia naszego Stowarzyszenia, który przygotował uroczystość i zebrał w biuletynie jubileuszowym wszystkie istotne wydarzenia z życia naszej organizacji minionego okresu, zamieszczając sylwetki rzeczoznawców majątkowych, którzy swoim zaangażowaniem i pracą przyczynili się do rozwoju naszego zawodu.

Dziękując jeszcze raz wszystkim przybyłym, składam życzenia pomyślności, a także wyrażam swą nadzieję na dalszy pomyślny rozwój naszego Regionu w efektywnej współpracy z naszą stale rozwijającą się organizacją.

JUBILEUSZ XX-LECIA LUBUSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W ZIELONEJ GÓRZE

Magdalena Kucharska

21 czerwca 2013 r. w Zielonogórskiej Palmiarni odbyły się obchody Jubileuszu dwudziestolecia Lubuskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Zielonej Górze.

Stowarzyszenie, które rozpoczęło swoją działalność 13 marca 1992 r., powstało z założeniem organizowania szkoleń dla członków zainteresowanych uzyskaniem państwowych

wymienić należy Wicemarszałka Województwa Lubuskiego Bogdana Nowaka, Prezydenta Miasta Zielonej Góry Janusza Kubickiego, Zastępcę Prezydenta Miasta Zielona Góra Krzysztofa Kaliszuka oraz Starostę Powiatu Zielonogórskiego Ireneusza Plechana. Uroczystość swoją obecnością uświetnili również członkowie zarządu Pol-



uprawnień do wykonywania zawodu w zakresie szacowania nieruchomości, szkoleń dla rzeczoznawców majątkowych oraz pracowników urzędów administracji państwowej i samorządowej w zakresie zagadnień związanych z problematyką nieruchomości. Oprócz chęci poszerzania wiedzy, u podstaw powstania stowarzyszenia legła również potrzeba wymiany doświadczeń zawodowych oraz chęć pogłębiania kontaktów i integracji środowiska.

Część oficjalną uroczystości otworzył i poprowadził Przewodniczący LSRM w Zielonej Górze Henryk Masternak. W obchodach oprócz członków stowarzyszenia, udział wzięło wielu znamienitych gości, wśród których

skiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, jak również członkowie Rady Krajowej PFSRM w osobach prezesów stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych z całej Polski.

Przewodniczący Senior LSRM Henryk Malicki przedstawił zarys dwudziestoletniej historii LSRM. Przypomniał, że stowarzyszenie, które założyło 22 członków, z czasem stało się największym stowarzyszeniem rzeczoznawców majątkowych w zachodniej części Polski. Obecnie LSRM zrzesza 67 członków, a wielu z nich uczestniczy w pracach Komisji Kwalifikacyjnej oraz Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.



Podczas wystąpień gości na ręce Przewodniczącego LSRM w Zielonej Górze złożono gratulacje oraz słowa uznania dla działalności stowarzyszenia i jego członków. Marszałek Województwa Elżbieta Polak w liście skierowanym do członków stowarzyszenia podkreśliła rolę rzeczoznawców majątkowych jako nieodłączny i znaczący element rynku nieruchomości. Starosta Zielonogórski wskazał na wysoką renomę stowarzyszenia, zbudowaną na poszanowaniu norm etycznych oraz dbałości o poziom kwalifikacji zawodowych. Prezydent PFSRM Krzysztof Bratkowski podkreślił jak ważne jest wykonywanie wysokiej jakości operatów szacunkowych i konieczności ciągłego doskonalenia zawodowego.

Ważnym i niezwykle miłym momentem Jubileuszu było wręczenie przez Prezydenta Janusza Kubickiego statuetek – Nagród Miasta Zielona Góra, które otrzymali Urszula Paprocka, Sławomir Czermiński, Tadeusz Jakuszyk, Henryk Malicki i Eugeniusz Olejnik. Przewodniczący LSRM wyróżnił z kolei osoby zaangażowane w działalność stowarzyszenia: Urszulę Paprocką, Józefa Maśko, Tadeusza Reutt, Leszka Malinowskiego, Jerzego Zycha, Stanisława Banika, Irenę Orzechowską, Iwonę Boch, Olgę Medwediuk.

Po toaście wzniesionym przez Prezydenta PFSRM rozpoczęła się część artystyczna, podczas której zgromadzeni podziwiali talent wybitnych tancerzy grupy Dominiki Górskiej z zielonogórskiej Szkoły Tańca „Gracja”.

W trakcie swojego wystąpienia Przewodniczący Henryk Masternak zaprezentował dążenia i plany stowarzyszenia jako organizacji zawodowej na przyszłość. Chcąc zagwarantować wypełnianie założeń zawodu rzeczoznawcy majątkowego, tj. zasady bezstronności, najwyższej staranności i wysokich kwalifikacji, Przewodniczący zaproponował podjęcie działań profilaktycznych, które w przyszłości spowodowałyby poprawę jakości sporządzanych operatów szacunkowych, między innymi na potrzeby jednostek samorządu terytorialnego. Jako drugi kierunek działań Przewodniczący wskazał „rzucenie pomostu” pomiędzy rzeczoznawcami niemieckimi i polskimi na obszar pogranicza polsko-niemieckiego, dziękując jednocześnie władzom miasta Zielona Góra oraz władzom Euroregionu S-N-B za wieloletnią pomoc w organizowaniu polsko-niemieckich konferencji rzeczoznawców majątkowych, z których już IV edycja odbędzie się w dniach 13-14 września 2013 r. w Zielonej Górze. Przewodniczący zachęcał również najmłodszych członków stowarzyszenia do inicjatyw na rzecz integracji środowiska, deklarując podjęcie działań polegających na włączeniu tej grupy rzeczoznawców w proces ustalania kierunków działalności LSRM oraz proces zarządzania organizacją.

Po części oficjalnej goście udali się na bankiet zorganizowany na terenie Aeroklubu Ziemi Lubuskiej w Przylepie, gdzie w przepięknej scenerii dyskutowano tematykę poruszoną podczas obchodów już w nieco mniej formalnej atmosferze. Nie zabrakło pysznych potraw z grilla, lampki dobrego wina, muzyki i tańców na świeżym powietrzu, cze-

Nam nie ująć Ciebie poematem

*Nam nie ująć Ciebie Poematem,
Może Bach, ten mroczny mistrz by zdołał,
Kiedy nocą niczym złoty statek
Płynie Gdańsk
I oto słyszę chorał....*

*Pewnie mistrz na swojej wieży zbudził
Mużę gniewną, aby zakląć w dźwięki
Panoramę rozświetloną blaskiem
Tylu gwiazd,
Batutę wziął do ręki,
I już brzmi nas ciemnym moim miastem
Ton wysoki, bas hucząc w chmurach
Idą muzy na szklanych koturnach
I kometa ciągnie warkocz w pyle,
Srebrnym pyle po zaułkach prosząc,
A muzyka brzmi w ulicach burzą,
W jednym blasku właśnie w taką chwilę
Widzę miasto, każdy dom w obwódce
Płynnej miedzi, dalej białe morze,
Łuk zatoki jak czarny półksiężyc,
Domy płyną, podświetlone łodzi,
Pająk nocy sieć świetlistą utkał
Pośród baszt i tańczących gałęzi.*

*Co zostaje, jak wsłuchany stanąć
W burzę tonów, w gniewny bas organów?
Nam nie ująć ciebie poematem
Może Bach ten mroczny mistrz by zdołał,
Kiedy nocą niczym złoty statek
Płynie Gdańsk
I oto słyszę chorał.....*

Henryk Szymański





STAŁE DOSKONALENIE KWALIFIKACJI ZAWODOWYCH RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH – CZYLI JAK TO SIĘ ROBI W WSRM

Kazimierz Rygiel

1. Podstawy prawne

Warszawskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych liczy 674 osoby – członków zwyczajnych, w tym 602 rzeczoznawców majątkowych (wg stanu na dzień 18 czerwca 2013 r.). Bez przesady możemy się więc pochwalić, że przynależy do nas ok. 11% wszystkich w naszym kraju osób z uprawnieniami państwowymi w zakresie szacowania nieruchomości. Jak tu ten, bez mała pułk, szkolić zawodowo, i to szkolić stale? Gdyż obowiązek taki istnieje, i jest to obowiązek ustawowy.

Przepis art. 175 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu obowiązującym jeszcze przed niefortunną nowelizacją tej ustawy) obliguje rzeczoznawcę majątkowego do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych. Jednocześnie unormowania zawarte w art. 196 ust. 3 pkt. 2 i art. 197 pkt. 6 ww. ustawy dały *ministrowi właściwemu ds. budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej* upoważnienie do wydania rozporządzeń wykonawczych w tym zakresie.

I minister je wydał. Są to:

- 1) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 14 lipca 2010 r. w sprawie wymogów programowych dla kursów specjalistycznych, szkoleń lub seminariów, mających na celu doskonalenie kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 127, poz. 859),
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 30 lipca 2010 r. w sprawie doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 140, poz. 945).

Ww. akty prawne wprowadziły formalne zasady organizowania i uznawania obowiązkowych szkoleń rzeczoznawców majątkowych (i pozostałych zawodów tzw. nieruchomościowych: pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości). Ustaliły obligatoryjne formy kształcenia ustawicznego oraz wymogi w zakresie potwierdzania jego odbycia. Obowiązującymi nas trzema formami doskonalenia zawodowego są zatem:

- 1) seminarium (czas trwania: minimum 4 godz. edukacyjne),
- 2) szkolenie (minimum 8 godz. edukacyjnych),
- 3) kurs specjalistyczny (minimum 15 godz. edukacyjnych).

Organizowane w powyższych formach zajęcia dydaktyczne powinny spełniać wymogi programowe ustalone przez ministra, a także zostać wcześniej zgłoszone do ministerstwa (obecnie: Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej). Natomiast najpóźniej dwa tygodnie po tych zajęciach organizator zajęć szkoleniowych musi wysłać do ministerstwa imienny rejestr wystawionych zaświadczeń, czyli osób uczestniczących w danej formie doskonalenia zawodowego.

Warunkiem formalnego uznania spełnienia ustawowego obowiązku w zakresie kształcenia ustawicznego jest uczestnictwo w roku kalendarzowym w co najmniej **24 godzinach edukacyjnych** w ramach różnych, powyżej wymienionych, form doskonalenia zawodowego.

2. Organizacja

Powołane przepisy obarczyły także dodatkowymi, „biurowymi” obowiązkami organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, a więc również i zarząd WSRM. Obecnie, aby nasze seminarium czy dłuższe szkolenie zostało zarejestrowane i uznane przez ministerstwo, musimy wcześniej:

- 1) napisać jego program oraz przyporządkować każdemu punktowi programu określony czas trwania (choćby to była tylko 1 godzina lekcyjna),
- 2) również każdemu punktowi takiego programu należy przypisać odpowiedni symbol tzw. grupy tematycznej (a grup tych wymieniono w rozporządzeniu jedenaście),
- 3) wysłać do ministerstwa, koniecznie na odpowiednim formularzu, zgłoszenie tak przygotowanego programu i użyć jego urzędowy numer;

To jeszcze nie wszystko, albowiem:

- 4) z tytułu uczestnictwa w seminarium zarząd jest obowiązany wystawić każdemu odrębne zaświadczenie, w terminie 14 dni od jego zakończenia (zwiększyło to obieg i liczbę dokumentów, ponieważ przed wprowadzeniem tych przepisów wydawaliśmy członkom WSRM tylko jedno zaświadczenie za cały rok kalendarzowy),
- 5) także w terminie 14 dni od daty seminarium zarząd musi przekazać do ministerstwa rejestr wszystkich wystawionych zaświadczeń.



Znaczną część powyższych czynności wykonuje etatowa urzędniczka WSRM, czyli nasza nieoceniona pani Renata Komor.

Rejestry są przekazywane w formie zapisów elektronicznych do ministerstwa, a tam z kolei się je przetwarza – przypisując każdemu rzeczoznawcy majątkowemu liczbę faktycznie zaliczonych mu tzw. godzin edukacyjnych. W ten sposób ministerstwo posiada na bieżąco wgląd w proces doskonalenia zawodowego każdego rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości. Osoby, którym ministerialny program nie wykaże uczestnictwa w co najmniej 24 godzinach lekcyjnych rocznie, mogą być poproszone o wyjaśnienia, a w skrajnych przypadkach także (niestety) pociągnięte do odpowiedzialności zawodowej.

Ta ostatnia, ponura ewentualność absolutnie nie dotyczy członków WSRM, którzy uczestniczą w procesie doskonalenia zawodowego realizowanego przez nasze stowarzyszenie. Wszelkie wymagane rejestry są prowadzone na bieżąco oraz terminowo wysyłane do ministerstwa. Zarząd stara się tak wykonywać ustawowy obowiązek kształcenia ustawicznego, aby osoby uczęszczające (w miarę regularnie) na nasze zajęcia miały zapewnioną odpowiednią liczbę godzin, wymaganą przepisami państwowymi. Uczestnictwo w naszych zebraniach szkoleniowych zapewnia nawet znaczne przekroczenie owego minimum 24 godzin lekcyjnych rocznie – i to bez żadnych dodatkowych opłat, a tylko w ramach wnoszonych składek członkowskich.

Informację o temacie, terminie i miejscu doskonalenia zawodowego rozsyłamy pocztą elektroniczną do wszystkich członków WSRM, a także zamieszczamy ją na naszej stronie internetowej www.wsrw.waw.pl. Zebrania szkoleniowe WSRM posiadają bowiem charakter otwarty, może wziąć w nich udział każdy. Jednakże tylko członkowie naszego stowarzyszenia mają wstęp wolny – w ramach opłacanych składek (25 zł/mies.).

Z uwagi na nasz duży stan liczebny oraz zainteresowanie zajęciami (także ze strony osób niezrzeszonych w WSRM) już od dłuższego czasu koniecznym stało się odpłatne korzystanie z większej auli wykładowej w Politechnice Warszawskiej.

Staramy się także, aby wykładowcy dostarczali konspekty zajęć w wersji zapisów elektronicznych, po czym również je udostępniamy na stronie internetowej – ale już tylko członkom WSRM, po indywidualnym zalogowaniu.

3. Meritum

Tradycyjnie nadajemy priorytet dla omawianego tu „szkoleniowego” odcinka działalności stowarzyszenia. Bardzo poważnie podchodzimy do zapisanego w ustawie obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Nasz program szkoleń jest przydatny w pracy zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, pogłębia jej specjalistyczny i ekspercki charakter.

Szkolenia realizujemy zarówno systemem „zleceniowym”, jak i „gospodarczym” (tj. siłami własnymi).

Zamawiamy prelekcje osób nie będących członkami WSRM – uznanych specjalistów w zakresie metodologii wycen oraz nauk towarzyszących wycenie praw majątkowych. Wykorzystujemy jednak także i dzielimy się pomiędzy sobą własną wiedzą oraz doświadczeniem zawodowym. Wychodzimy bowiem z założenia, że każdy rzeczoznawca majątkowy – członek WSRM mógł opanować perfekcyjnie jakiś segment teorii lub praktyki wyceny, a swoje przemyślenia powinien przedstawić na seminarium.

Tematykę doskonalenia zawodowego dostosowujemy do bieżących potrzeb wynikających ze specyfiki warsztatu pracy rzeczoznawcy majątkowego oraz ze zmian przepisów prawa i standardów zawodowych. Wycenę praw majątkowych traktujemy obszernie – w naszym programie szkolenia i doskonalenia zawodowego uwzględniamy, oprócz szacowania nieruchomości, także zagadnienia dotyczące wyceny środków trwałych oraz określania wartości zorganizowanych podmiotów gospodarczych (przedsiębiorstw).

Przy sporządzaniu programów szkoleń opieramy się na preferencjach członków WSRM, okresowo wyrażanych w ankietach. Ich wyniki obligują zarząd przy pracach nad kolejnymi programami szkolenia i doskonalenia zawodowego.

Bardzo duży wkład pracy w merytoryczne przygotowanie i realizację programu doskonalenia zawodowego wnosi sam prezes zarządu WSRM – będący zarówno aktywnym zawodowo rzeczoznawcą majątkowym, jak i profesorem Politechniki Warszawskiej, pracownikiem naukowym w stopniu doktora habilitowanego, specjalizującym się w wycenie praw majątkowych i autorem wielu podręczników z tego zakresu. Ośmielę się stwierdzić, że bez jego osobistego zaangażowania nie byłaby możliwa realizacja procesu doskonalenia zawodowego członków WSRM na obecnym, wysokim poziomie.

Przechodząc do konkretów, poniżej przedstawiam tematykę doskonalenia zawodowego, zrealizowanego tylko **od jesieni ubiegłego roku do połowy roku bieżącego**.

W okresie tym zorganizowaliśmy ogółem 14 bezpłatnych (dla członków WSRM) zebrań szkoleniowych o łącznej liczbie 56 godzin edukacyjnych, z czego w bieżącym roku już 32 godziny!

Od strony merytorycznej staraliśmy się przygotować najbardziej aktualną tematykę szkoleń, uwzględniającą obowiązujące unormowania prawne. Pozwolę sobie w tym miejscu przypomnieć zajęcia przeprowadzone przez panów Pawła Duciaka, Mirosława Gdesza, Łukasza Jędruszuka i Henryka Jędrzejewskiego (wymienieni w porządku alfabetycznym). Przedstawili oni szczegółowe, specjalistyczne komentarze do przepisów z zakresu wycen nieruchomości drogowych, specyfiki prawa użytkowania wieczystego, roli biegłego w postępowaniu sądowym i administracyjnym, opłat i odszkodowań planistycznych, oraz opłat adiacenckich.

Nie zaniedbaliśmy też praktycznych aspektów wycen nieruchomości, czego przykładem były seminaria przeprowadzone przez Monikę Nowakowską i Mieczysława Prystupe.



Dużym zainteresowaniem cieszyło się również 8-godzinne szkolenie zrealizowane przez panią Agnieszkę Bitner, poświęcone praktyce stosowania metod statystycznych w analizie rynku nieruchomości. Szkolenie to określiło zalety posługiwania się metodologią statystyczną, ale jednocześnie wskazało na liczne nieprawidłowości powstające podczas mechanicznego stosowania statystyki matematycznej w odniesieniu do rynku i wyceny nieruchomości. Na bazie konspektu szkolenia autorka (pracownik naukowy w stopniu doktora) napisała interesujący artykuł – jego pierwsza część została zamieszczona w pierwszym tegorocznym numerze „Rzeczoznawcy Majątkowego”, część druga znajduje się w numerze bieżącym.

Natomiast kwestii ekonomicznych dotyczyły bardzo ciekawe seminaria przeprowadzone przez pana Krzysztofa Rybińskiego oraz panią Katarzynę Kuniewicz i Katarzynę Michnikowską. Prof. dr hab. Krzysztof Rybiński, rektor Akademii Finansów i Biznesu „Vistula” (b. wiceprezes NBP i b. wicegubernator Banku Światowego), przygotował i zrealizował u nas seminarium pt. „Wpływ rynków finansowych na sytuację na rynku nieruchomości w Europie i w Polsce. Mechanizmy i kanały oddziaływania”.

Katarzyna Kuniewicz przedstawiła zaś nam autorską analizę aktualnej sytuacji na rynku mieszkaniowym, a pani Katarzyna Michnikowska uczyniła to w odniesieniu do rynku nieruchomości komercyjnych (biurowych, magazynowych, hotelowych i centrów handlowych).

Oczywiście jesienią br. też planujemy zorganizowanie kilku zebrań szkoleniowych (co najmniej kilkunastu godzin lekcyjnych), a zatem nasz tegoroczny program już tradycyjnie będzie dużo bardziej obszerny niż wymagane ustawowe minimum 24 godzin. Każdy więc powinien coś dla siebie znaleźć i wybrać, zależnie od własnych zainteresowań i specjalizacji.



Autor jest członkiem zarządu WSRM, odpowiedzialnym za organizację doskonalenia zawodowego członków stowarzyszenia

TRZY PROMILE

Ewa Wojciul

Większości ludzi tytuł skojarzy się z okazjonalną przymieszką do niezbędnej tkanki organicznej. I choć ja zasadniczo nie o tym, to zacznę jednak od względności w postrzeganiu porcji.

Nikt wszak nie powie, że to duża przymieszka. Dla posiadacza pięciu litrów tkanki to raptem piętnaście mililitrów, a trudno to zignorować.

Najpoważniejszy wypadek komunikacyjny w moim życiu musiał mi nasunąć podobne refleksje, gdy byłam już w stanie zastanowić się nad tym spokojnie. Godne ubolewania było, że pan wjechał mi pod samochód i to na nie swoim rowerze. Może w innych okolicznościach by tego nie zrobił? Godne jednak podziwu było to, że ów pan uczynił to jadąc bardzo szybko i po linii prostej. A cieszyć należy się z tego, że obecność zasadniczo niepożądanego substancji uratowała mu życie, gdyż według badających wypadek „na trzeźwo” nie miałby szans. Jakby na to nie spojrzeć, trzy promile odegrały zasadniczą rolę w wydarzeniu ważnym dla wielu osób.

Wracając do linii przewodniej pisma – zastanawiałam się, jak rzadko i niewiele sygnałów odbieram o mojej pracy po jej oddaniu. Nie mówię o następstwach prawnych i administracyjnych. Mam na myśli takie zwykłe sygnały świad-

czące o tym, że moja praca przydała się do czegośkolwiek poza przysporzeniem mi honorarium – prawda, że to od razu lepiej brzmi niż zapłata?.

Naturalnie głównie działa tu zasada – im mniej tym lepiej. Jeżeli operat wpada dla nas w otchłań niebytu, to właśnie sytuacja idealna. Nic się nie dzieje (w domyśle – złego) i nikt nas nie będzie ciągał po rozprawach administracyjnych, żądał korekt, wytykał literówki, albo coś gorszego. Zjawisko znikania wykonanych operatów raz na zawsze z naszych widnokręgów to zjawisko bardzo pozytywne. Oczywiście, ich reminiscencje (łac. *reminisci* – wspominać) w psychologii: nieświadome wspomnienie, refleksja) mogą i powinny się pojawiać, ale razem z klientem zamawiającym kolejny.

Specjalnie używam słowa „reminiscencja”, gdyż mam kłopoty z pamięcią do twarzy i nazwisk. Bywa zatem, że nie poznaję osoby zwracającej się o wycenę, ale zwykle dość szybko kojarzę nieruchomość, na której choć raz byłam.

Jeżeli ktoś przypomina nam o wykonanej pracy poza czynnościami służbowymi, rzadko są to przypomnienia miłe. W ostatnim okresie dowiedziałam się, że:

- uderzyłam pana siekierą w plecy wyceniając las dla celów odszkodowawczych, bo choć wartość rynkowa była



niższa od sumy wyceny (wyceniłam z transakcji drogowych) to dla niego była to jedyna radość i szczęście,

- nie mam sumienia, ale i tak będę mieć tę panią na sumieniu do końca życia, bo te tuje naprawdę były wyższe niż ja zmierzyłam,
- taką wycenę jak ja zrobiłam pan zrobiłby sobie sam korzystając z internetu i nie wie, za co mi wobec tego zapłacił,
- zastosowane przeze mnie podejście dochodowe jest wysoce nieetyczne, ale ludzie już tacy są interesowni, że do wszystkiego podchodzą dochodowo, podczas gdy nie dochód powinien się w życiu liczyć, a etyka. (Ciekawe, co na to prawodawcy piszący o podejściach, metodach i technikach?),
- z operatem powinienam przysłać karetkę reanimacyjną, ale ja nie liczę się z czymś chorobą wieńcową.

To wszystko to prawdziwe teksty, także ten o siekierze.

Ale pamiętam też te kilka innych telefonów otrzymanych ot tak, bez – wydawało by się – okazji czy powodu.

- o tym, że przyznano trudny kredyt na rzadką, nietypową inwestycję, nad której wyceną siedzieliśmy kilka dni niemal do rana,
- o tym, że odszkodowanie pozwoliło na zakup adekwatnej nieruchomości i rodzina ma warsztat pracy,
- o tym, że urząd skarbowy uznał wycenę i już nie kwestionuje wysokości podatku.

Te pozytywne, bezinteresowne sygnały są jak okruchy złota w piasku – bardzo rzadkie.

Od wielu lat jeździmy na wakacje w urokliwą okolicę na północnym wschodzie Polski. Wyczytaliśmy raz, że nad jednym z leśnych jezior jest stanowisko rosiczki i postanowiliśmy ją znaleźć. Szukaliśmy wiele lat. Rosiczki nie było.

Znaleźliśmy ją dwa lata temu. Okazało się, że pomyliliśmy skalę. Polska, leśna, oryginalna rosiczka jest maleńka. Można ją dostrzec leżąc na pomoście i wpatrując się w wodny mech z odległości dziesięciu centymetrów. Jest wręcz wzruszająca w swej skali – trzy, cztery rozpostarte, jasnozielone ramionka zakończone miniaturowymi talerzykami. Całość jest wielkości mniej więcej jednogroszówki. Może w te swoje talerzyki złapać muszkę owocową, ale komar tylko wyśmiałby taką pułapkę, a zwykła mucha jej nie zauważy.

Jest to poza tym urocza roślinka, ale dla nas tym bardziej cenna, że taka trudna do znalezienia. Gdy nam to się wreszcie udało, sfotografowaliśmy jedno z maleństw i mamy teraz ogromną, powiększoną fotografię na ścianie biura. Sprawia nam stałą uciechę, choć szukaliśmy paskudy szereg lat.

Obliczyłam kiedyś, ile zrobiłam dotąd operatów. Przypomniałam sobie niedawno, ile osób dało mi specjalnie znać, że sprawa została dzięki wycenie zakończona pozytywnie. Podzieliłam drugie przez pierwsze. Wyszyły trzy promile. Właściwie to bardzo dużo, a na pewno wystarczająco. Czy rosiczka musi być duża, by cieszyć?



ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA FEDERACJI

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



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe pod redakcją Jerzego Dydenki

Wydawnictwo Wolters Kluwer
Polska Sp. z o.o.
Warszawa 2012 r.

Książka stanowi kompendium wiedzy przydatnej nie tylko osobom ubiegającym się o uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego, ale także wszystkich zajmujących się problematyką nieruchomości. Stanowi opracowanie zbiorowe, autorami są głównie pracownicy naukowcy ośrodków krakowskiego, warszawskiego i śląskiego, będący wykładowcami studiów podyplomowych z zakresu wyceny nieruchomości.

Omówione zostały zagadnienia z zakresu: prawa, ekonomii, szeroko rozumianych zagadnień technicznych, metodologii wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw. Autorzy omówili między innymi zagadnienia z zakresu wyceny nieruchomości zurbanizowanych, ograniczonych praw rzeczowych, nieruchomości rolnych, lasów, wyceny nieruchomości na potrzeby sprawozdań finansowych, w celu zabezpieczenia wierzytelności, wyceny przedsiębiorstw. Czytelnicy opracowania zostali zapoznani z podstawami prawa i postępowania administracyjnego, prawa cywilnego, prawa zobowiązań, prawa rodzinnego i spadkowego, z podstawami rolnictwa, leśnictwa i gospodarki wodnej, elementów rachunkowości, metod statystycznych stosowanych w analizach rynku nieruchomości, z koncepcją wyceny nieruchomości na świecie z uwzględnieniem szkoły brytyjskiej, amerykańskiej i niemieckiej. Poszczególne rozdziały mają charakter odrębnych wykładów, których tematyka powiązana jest z zagadnieniami dotyczącymi szacowania nieruchomości.



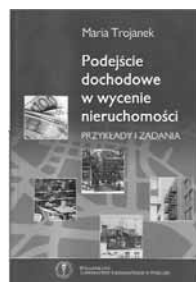
Ujednolicone przepisy nieruchomości Stan prawny - 1 marca 2013 r.

Wydawnictwo Legis
Warszawa 2013 r.

Przepisy zostały podzielone na następujące tematy: prawo cywilne i administracyjne, gospodarka nieruchomościami, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, geodezja i kartografia, lokale (najem, własność), dodatki, dopłaty i dofinansowanie, prawo spółdzielcze, podatki. Wprowadzone zmiany od daty ogłoszenia przepisów zostały zaznaczone pogrubionym dru-

kiem z podaniem daty ich obowiązywania. Zastosowanie formatu A-4 i wprowadzenie dwóch szpalt na każdej stronie spowodowały, że treść przepisów jest przejrzysta i czytelna.

Zasadnicza część książki zawiera przykłady i zadania z zastosowania metod inwestycyjnej i zysków wraz z rozwiązaniami, które pozwalają zweryfikować wiedzę z zakresu uregulowań prawnych i procedur podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości.



Podejście dochodowe w wycenie nieruchomości. Przykłady i zasady

Maria Trojanek

Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego
w Poznaniu
Poznań 2013 r.

Jest to opracowanie, na które oczekują słuchacze studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, studentów studiów stacjonarnych i niestacjonarnych na kierunkach związanych z gospodarką przestrzenną i gospodarką nieruchomościami. Będzie ono także bardzo pomocne rzeczoznawcom majątkowym w ich codziennej pracy zawodowej. [Z recenzji wydawniczej prof. dr hab. Sabiny Żróbek]



Rzeczoznawca majątkowy. Testy, zadania i pytania egzaminacyjne z odpowiedziami dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych

Mariusz Stepaniuk

Wydawnictwo C.H. Beck. Warszawa 2013 r.

Książka została podzielona na trzy części. W pierwszej części zostały umieszczone pytania egzaminacyjne podane przez Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej na stronie internetowej, wraz z podanymi obok prawidłowymi odpowiedziami. Pytania zostały podzielone wg ustaw, rozporządzeń, standardów zawodowych oraz zagadnień związanych z daną tematyką m.in. zagadnienia ekonomiczne, budowlane. W drugiej części znajduje się opracowanie przykładowego zestawu pytań dla osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w roku 2011. wraz z autorskimi propozycjami odpowiedzi. Trzecią część stanowi zestaw składający się z 16 zadań z rozwiązaniami. Opracowanie stanowi materiał oparty o aktualny stan prawny niezbędny do zdania egzaminu na rzeczoznawcę majątkowym.



WNIOSEK WARSZAWSKIEGO SRM DO RADY KRAJOWEJ W SPRAWIE WYCOFANIA TRZECH STANDARDÓW Z KSWP

Zarząd Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych wnosi o wycofanie ze składu Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) standardów:

- KSWP 1 – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa,
- KSWP 2 – Wartości inne niż wartość rynkowa,
- KSWP 3 – Operat szacunkowy,
- wchodzących w skład Krajowych Standardów Wyceny – Podstawowych (KSWP).

Jednocześnie, Zarząd WSRM wnosi o usunięcie tych standardów z zestawienia znajdującego się na stronie internetowej Federacji w „Informacji Komisji Standardów PFSRM dotyczącej zasad stosowania Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW)”.

Uzasadnienie

Uwagi ogólne

Rzecznik majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności zawodowych zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości, co wynika z art. 175 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepis art. 4 pkt. 14 ustawy stanowi, że standardy zawodowe stanowią reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Art. 175 ust. 6 ustawy wskazuje natomiast, że standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Podstawowym więc zadaniem PFSRM powinno być tworzenie norm zawodowych o statusie standardów, stanowiących reguły postępowania przy wycenie nieruchomości i ich uzgadnianie z właściwym ministrem. Nie oznacza to, że PFSRM nie powinna tworzyć i przedstawiać do stosowania norm zawodowych, które nie będą uzgadniane z ministrem. I ma to miejsce w praktyce. Nie może być jednak wątpliwości, że podstawą przy opracowaniu i przedkładaniu do uzgodnienia standardów zawodowych są aktualnie obowiązujące przepisy prawa. Dotyczy to również norm zawodowych, które nie są przewidywane do uzgodnienia.

W „Informacji Komisji Standardów PFSRM dotyczącej zasad stosowania Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW)” zamieszczonej na stronie internetowej podano, że standardy KSWP 1, KSWP 2, KSWP 3 są zalecane do stosowania. Należy przypomnieć, że standardy te zostały przekazane do uzgodnienia, jednak minister ich nie zaakceptował, podając powody takiego stanowiska. Już tylko ten jeden powód powinien skłonić Radę Krajową do przeanalizowania zaistniałej sytuacji i rozważenia, czy normy te powinny być promowane i zalecane do stosowania. Zawarty w niniejszym piśmie wniosek wpływa jednak przede wszystkim z doświadczeń działającej przy WSRM Komisji Arbitrażowej i doświadczeń Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Uważamy, że rekomendacja PFSRM powinna być poparta pewnością, że treści zawarte w promowanych normach zawodowych powinny się przydatne, jednoznaczne i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa. Naszym zdaniem, warunki te nie są w tym przypadku spełnione. Ma to szkodliwe skutki dla naszego zawodu i poszczególnych rzeczoznawców majątkowych oraz prowadzi do osłabienia autorytetu PFSRM – zarówno wobec rzeczoznawców jak i odbiorców wycen. Podstawowa idea opracowywanych przez PFSRM zasad wyceny powinna się sprowadzać do uzupełnienia przepisów prawa i ujednolicenia praktyki zawodowej. Jest to istotne, by zapobiegać powstawaniu rozbieżnych opinii na temat wartości nieruchomości, ale również do wprowadzenia jednoznacznych zasad przy opiniowaniu operatów szacunkowych i ocenie czynności rzeczoznawców majątkowych.



Należy również przypomnieć, że wymienione wyżej standardy zostały opracowane w efekcie realizowanej wówczas szerszej koncepcji PFSRM mającej na celu eliminację zasad wyceny z ustawy i z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i przeniesienia ich do standardów. Koncepcja ta, realizowana bez jakiegokolwiek porozumienia z Ministrem Infrastruktury była w rzeczywistości, niezależnie od intencji osób ją realizujących, swoistą próbą deregulacji zawodu. Nie udało się jej zrealizować. Działania te wynikały również z przeświadczenia, że obowiązujące w naszym kraju regulacje prawne dotyczące wyceny nieruchomości są przestarzałe, zapóźnione w stosunku do regulacji zagranicznych i szkodliwe poprzez nadmierne skrępowanie „inwencji” rzeczoznawcy majątkowego. W szczególności, podjęta została próba nowego zinterpretowania definicji wartości rynkowej w oparciu o optymalny sposób użytkowania nieruchomości. Próba ponad obowiązującym w naszym kraju porządkiem prawnym.

Uzasadnienie szczegółowe

a) KSWP 1 – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa

Standard KSWP 1 w ogóle nie odwołuje się do obowiązujących każdego rzeczoznawcę majątkowego przepisów prawa. W niezrozumiały i zdawkowy sposób informuje się jedynie o dostosowaniu do „otoczenia instytucjonalno-prawnego”. Odwołuje się natomiast do Międzynarodowych Standardów Wyceny, Europejskich Standardów Wyceny i dyrektyw Unii Europejskiej.

Standard powstawał przy założeniu, że tylko wartość rynkowa dla optymalnego sposobu użytkowania jest wartością rynkową, pozostałe rodzaje wartości określone zostały jako nierynkowe. Pomysł ten pochodzący z Międzynarodowych Standardów Wyceny wziął się z zawartej tam interpretacji wartości rynkowej. Wartość odtworzeniowa w pierwszych wersjach standardu traktowana była nie jako odmienny od rynkowej rodzaj wartości, a jako jeden ze sposobów dojścia do wartości rynkowej. Z oczywistych względów uzgodnienie standardu z Ministrem Infrastruktury w takim brzmieniu było niemożliwe. W kolejnych wersjach autorzy próbowali dostosowywać się do zastrzeżeń Ministerstwa, formułowanych przy próbach uzgodnienia i w efekcie powstał dokument wchodzący obecnie w skład PKZW.

Już na samym początku (pkt 1.6) standard instruuje, że przystępując do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy ustalić sposób najkorzystniejszego jej użytkowania. Wyjaśnia się również (pkt 3.6), że sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza wykorzystanie nieruchomości, które zapewnią największą wartość wycenianej nieruchomości. Piszemy również o „analizie wariantów sposobów użytkowania”. Taka dyspozycja nie ma jakiegokolwiek odniesienia w obowiązujących rzeczoznawców majątkowych przepisach ustawy i rozporządzenia. W praktyce, „najkorzystniejszy

sposób użytkowania” utożsamiany jest przez część rzeczoznawców majątkowych z „optymalnym sposobem wykorzystania”. Na podstawie doświadczeń Komisji Arbitrażowej WSRM i Komisji Odpowiedzialności Zawodowej można wskazać dwa najczęściej występujące skutki takiej interpretacji:

- rzeczoznawca majątkowy odwołuje się do standardu KSWP 1 i cytuje jego zapisy, by następnie nie uwzględnić ich w dalszych czynnościach szacowania. Prowadzi to do zmniejszenia przejrzystości zapisów w operacie szacunkowym (w tym przypadku negatywne konsekwencje tego zapisu nie są wielkie),
- rzeczoznawca majątkowy powołując się na zawarte w standardzie pojęcie „sposobu najkorzystniejszego użytkowania” przyjmuje założenia prowadzące do „pompowania” wartości i całkowitego oderwania jej od realiów rynku i cen transakcyjnych nieruchomości podobnych. Konsekwencje dla odbiorców takich operatów są w tym przypadku już bardzo poważne.

Na marginesie należy wskazać, że niektórzy rzeczoznawcy majątkowi powołują się na standard KSWP 1 i na najkorzystniejszy (optymalny) sposób użytkowania także przy wycenach dotyczących aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, przy wycenach dotyczących odszkodowań z tytułu przejęcia z mocy prawa gruntów z przeznaczeniem pod drogi publiczne, a nawet przy wycenie „mienia zabużańskiego”.

Z przepisów ustawy i rozporządzenia wynika czytelny i jednoznaczny sposób określenia wartości rynkowej. Ustawa zawiera definicję tej wartości. Wskazuje następnie podejścia służące do określenia tej wartości, tj. porównawcze, dochodowe i ewentualnie mieszane. W ustawie, a szerzej w rozporządzeniu wskazane zostały podstawowe zasady stosowania tych podejść. Przykładowo – przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, jak wynika z ustawy i rozporządzenia, należy przede wszystkim:

- określić rynek nieruchomości, stanowiący podstawę wyceny, w tym jego rodzaj, obszar i okres badania, mając na uwadze w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków (§ 26 ust. 3 rozporządzenia),
- przeprowadzić analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny (§ 56 ust. 1 pkt. 7 rozporządzenia), w tym zebrać informacje o cenach i cechach nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, ustalić wskaźnik poziomu cen wskutek upływu czasu, ustalić cechy rynkowe wpływające na ceny i wartość nieruchomości oraz wagi cech; ustawa zawiera również definicję nieruchomości podobnej (art. 4 pkt. 16 ustawy),
- przedstawić tok obliczeń i wskazać uwarunkowania dokonanych czynności, rozwiązania merytoryczne i uzasadnienie wyniku końcowego (§ 55 ust. 2 i § 56 ust. 1 pkt. 9 rozporządzenia).



Zarówno z ustawy jak i z rozporządzenia wynika jednoznacznie podstawowy warunek stosowania podejścia porównawczego, tj. znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Poszukiwanie najkorzystniejszego sposobu użytkowania i to już na początku wyceny nie mieści się w logice postępowania prowadzącego do określenia wartości rynkowej w tym podejściu, która to logika wynika jednoznacznie z przepisów ustawy i rozporządzenia.

Należy wyraźnie podkreślić, że obowiązująca wszystkich rzeczoznawców majątkowych definicja wartości rynkowej znajduje się w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Standard KSWP 1 podaje natomiast własną definicję wartości rynkowej i wyjaśnia zawarte w niej pojęcia. Powstaje więc wrażenie, że istnieje prymat definicji w zawartej standardzie nad definicją ustawową, tym bardziej, że w dalszej części standardu podana została również definicja ustawowa. Negatywnie należy również ocenić szczegółową interpretację pojęć zawartych w definicji ustawowej, do czego organizacja zawodowa nie jest uprawniona.

Całkowicie zbędne są zapisy dotyczące wartości odtworzeniowej. Sprowadzają się one w istocie do cytowania przepisów ustawy i rozporządzenia.

Wskazać przy tym należy, że w Europejskich Standardach Wyceny (ostatnie wydanie ESW pochodzi z 2012 r.) zrezygnowano z utożsamiania wartości rynkowej z wartością dla optymalnego sposobu użytkowania. Nastąpił powrót do „ceny najbardziej prawdopodobnej”. W punkcie 5.4.6 ESW pisze się wprawdzie o wartości dla optymalnego sposobu użytkowania, jednak w pkt 5.4.11 stwierdza się, że „założenia optymalnego sposobu wykorzystania” nie muszą być takie same, jak dla wartości rynkowej. Ponadto, z Europejskich Standardów Wyceny wynika pierwszeństwo przepisów prawa w zakresie stosowania wartości rynkowej.

b) KSWP 2 – Wartości inne niż wartość rynkowa

Standard KSWP 2, podobnie jak KSWP 1 w ogóle nie odwołuje się do obowiązujących każdego rzeczoznawcę majątkowego przepisów prawa, a jedynie w niezrozumiały i zdawkowy sposób do „otoczenia instytucjonalno-prawnego”. Odwołuje się natomiast do Międzynarodowych Standardów Wyceny, Europejskich Standardów Wyceny i dyrektywy Unii Europejskiej.

Ma to istotne znaczenie, bowiem standard KSWP 2 przedstawia, definiuje i podaje interpretację m. in. wartości bankowo-hipotecznej, godziwej, indywidualnej, katastralnej i ubezpieczeniowej. Te rodzaje wartości zostały już zdefiniowane w obowiązujących w naszym kraju przepisach prawa. Powstaje więc również wrażenie, że istnieje prymat definicji zawartych standardzie nad definicjami ustawowymi, co może wprowadzać w błąd rzeczoznawców majątkowych i obio-

rów wycen. Standard KSWP 2 jest uzupełnieniem standardu KSWP 1 i odwołuje się do niego w wielu miejscach. Wniosek o jego wycofanie jest więc spójny z wnioskiem o wycofanie standardu KSWP 1, niezależnie od tego, że uważamy zawarte w nim treści za zbędne lub niezgodne z istotą norm zawodowych, które powinny się sprowadzać do uzupełnienia przepisów prawa i ujednolicenia praktyki zawodowej.

c) KSWP 3 – Operat szacunkowy

Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego określony jest przepisami rozdziału 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Standard KSWP 3 nie wspomina o tych przepisach. W punktach od 1 do 4 powtarza w zasadzie treści zawarte w rozporządzeniu, nie podając jakiegokolwiek ich uzupełnienia. W punkcie 5 pn. „Wymagania dotyczące ujawniania istotnych informacji”, w podpunktach od 5.1 do 5.3 zawarte są niezrozumiałe i niepotrzebne rozważania o „ujawnianiu powiązań” i „ujawnianiu informacji”. Kwestie te zostały jednoznacznie uregulowane przepisami art. 175 ust. 3 i art. 176 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Obecność tych rozważań w standardzie jest więc zbędna, a ponadto może wprowadzać w błąd rzeczoznawców majątkowych i odbiorców wycen.

W podpunkcie 5.4 wskazuje się na dopuszczalność częściowej odpowiedzialności w zakresie dotyczącym czynności wykonywanych odrębnie przy szacowaniu nieruchomości przez poszczególnych autorów operatu szacunkowego, co wykracza poza przepisy rozporządzenia.

Niezgodne z przepisami rozporządzenia są treści zawarte w punkcie 6 standardu. Przepis art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że opinię o wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie w formie operatu szacunkowego. Natomiast przepis § 58 ust. 1 rozporządzenia ustala, że potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził operat, następuje poprzez dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli, w której rzeczoznawca oświadcza o aktualności operatu. Standard KSWP 3 wprowadza w punkcie 6 możliwość aktualizacji operatu szacunkowego poprzez sporządzenie dokumentu zawierającego niepełny zakres informacji i opisów czynności, o których mowa w § 55 i § 56 rozporządzenia. Dopuszczenie takiej możliwości, sprzeczne z przepisami prawa, prowadziło w wielu przypadkach do podważania czynności rzeczoznawców majątkowych i zakwestionowania poprawności wykonanych wycen. Rzeczoznawcy majątkowi nie mogą być wprowadzani w błąd i nie mogą ponosić konsekwencji nieuprawnionych i sprzecznych z przepisami prawa zapisów w standardach promowanych przez PFSRM.

Warszawa, 11 czerwca 2013



RELACJA Z XIX MISTRZOSTW POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE O PUCHAR PREZYDENTA PFSRM

Bogdan Mituniewicz

W dniach 30 i 31 maja odbyły się w Warszawie, na kortach TKKF „As” znajdujących się na terenie Dzielnicy Ochota, XIX Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie o puchar prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Organizatorem Mistrzostw było Warszawskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych. Otwarcia Mistrzostw dokonali wiceprezydent PFSRM Janusz Jasiński, członek Zarządu WSRM Zbigniew Brodaczewski oraz przedstawiciel burmistrza Dzielnicy Ochota, który był honorowym patronem imprezy.

Zawody odbyły się na czterech zadaszonych kortach, co pozwoliło na sprawne przeprowadzenie wszystkich gier, mimo przelotnego deszczu. Uczestnicy mistrzostw mieszkali w hotelu IBIS Warszawa Reduta. Tradycyjnie, w czwartek wieczorem wszyscy spotkali się na grillu na obiekcie Hali Mery przy Al.

Bohaterów Września. Na zakończenie mistrzostw na uroczystej kolacji, wręczenia nagród i pucharów dla zwycięzców dokonał prezydent PFSRM Krzysztof Bratkowski.

W mistrzostwach wzięła udział rekordowa liczba uczestników: 24 mężczyzn i 3 kobiety. Zawody rozegrano w konkurencjach: singiel mężczyzn do lat 55 – 13 uczestników, singiel mężczyzn powyżej 55 lat – 11 uczestników, turniej B – 12 uczestników, debel mężczyzn, singiel kobiet, mikst. Honorową statuetkę Seniora otrzymał Stanisław Sfora. Ustalono że w przyszłym roku organizatorem Jubileuszowych XX Mistrzostw Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie będzie PSRWN w Olsztynie.

Gożą zachęcamy do udziału w przyszłych i następnych Mistrzostwach wszystkich spragnionych dobrej zabawy i sportowej rywalizacji tenisistów i tenisistek.

KOMITET ORGANIZACYJNY:

Andrzej Kopczyński, Bogdan Mituniewicz, Tomasz Serafin

WYNIKI

TURNIEJ GŁÓWNY – GRA POJEDYNCZA

1. Krzysztof Kacprzyk
2. Waldemar Ochocki
3. Janusz Truskowski
3. Piotr Jasiński

TURNIEJ GŁÓWNY GRA POJEDYNCZA, POWYŻEJ 55 LAT

1. Ryszard Borek
2. Wojciech Frankowski
3. Edward Malinowski
3. Bogdan Szczepański

TURNIEJ POCIESZENIA – GRA POJEDYNCZA

1. Krzysztof Furman
2. Radosław Węgrzyn
3. Krzysztof Babski
4. Andrzej Kopczyński

TURNIEJ GŁÓWNY – GRA PODWÓJNA

1. Piotr Jasiński, Krzysztof Kacprzyk
2. Ryszard Borek, Waldemar Ochocki
3. Bogdan Szczepański, Ryszard Dyrda
3. Janusz Truskowski, Krzysztof Furman

TURNIEJ KOBIEC – GRA POJEDYNCZA

1. Anna Krupińska
2. Jolanta Dyrda
3. Marzena Truskowska

TURNIEJ MIKSTA

1. Anna Krupińska, Henryk Krupiński
2. Jolanta Dyrda, Ryszard Dyrda
3. Marzena Truskowska, Janusz Truskowski



IX KONFERENCJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH – WAZA 2013 SPUŚCIZNA PRL-U – CENNOŚĆ CZY ABSURD

Lucyllia Głogowska

Ukochany kraj, umiłowany kraj

Ukochane i miasta i wioski.

Ukochany kraj, umiłowany kraj

Ukochany jedyny nasz polski.....

Konstanty Ildefons Gałczyński

Dziewiąta Konferencja Wyceny Nieruchomości Zabytkowych WAZA 2013 odbyła się w dniach 17-18 maja. Dotyczyła problematyki wyceny obiektów socrealizmu i modernizmu jako nurtu w architekturze światowej i polskiej. Konferencje zorganizowano pod Patronatem Honorowym RICS. Konferencja odbywała się w salach Galerii Sztuki Nowoczesnej zwanej w Krakowie Bunkrem Sztuki. Obiekt ten to przykład socrealizmu w formie i wewnętrznej przestrzeni, mieszczący się w sercu Krakowa przy placu Szczepańskim.

Miała być to konferencja dotykająca czasów niezbyt odległych, takich, w których wielu z nas dorastało i obcowało na co dzień z nowymi obiektami, awangardowymi w stylu, funkcji i przestrzeni. Konferencja dlatego trochę nietypowa, gdyż łatwo było o konfrontację nie tylko z historykami, ale przede wszystkim z naszymi odczuciami, estetyką. Zastanowienia wymagały oceny wyjątkowości, niepowtarzalności tych obiektów – tak różne dla wielu z nas.

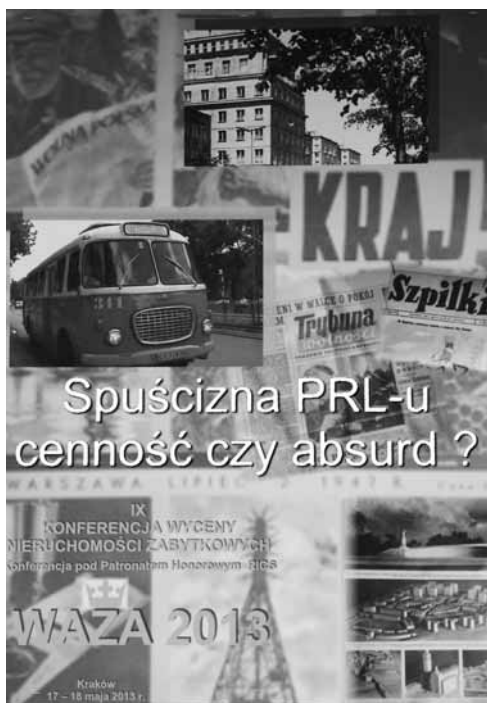
W trakcie konferencji zadawano często pytania: czy te obiekty to już zabytki, skoro dzieli ich od czasów obecnych 50 lat? Czy należy je zachować dla przyszłych pokoleń jako dorobek ubiegłego wieku? Co mają w os-

bie szczególnego, byśmy się zastanawiali czy to jest spuścizna narodowa? Czy te obiekty wpisane w modernizm są balastem, czy chlubą, gdyż ich forma to jakby relikwiarz czasów źle nam kojarzących się ze względów socjalnych i politycznych. Jak widać pytań było wiele, a czy znaleźliśmy odpowiedzi na wszystkie – nie wiem.

Wykładami zaszczytli nas prof. zw. arch. Andrzej Kadłuczka, oraz prof. zw. Stanisława Kalus, towarzyszący nam od lat. Nie jestem w stanie wymienić wszystkich wykładowców, ale bardzo pięknie im dziękuję w imieniu Komitetu Organizacyjnego za pracę i zaangażowanie. Oczekiwana perełką był, jak zwykle, warsztat prowadzony przez dwie Marie: Bogdani i Noworól, który dotyczył obiektu byłego Hotelu Cracovia, wpisanego dopiero co do ewidencji zabytków. Pytały one czy formalne uznanie go za zabytek obniża jego wartość, jakie powoduje ograniczenia. Kogo powinny obciążać koszty wynikające z „zabytkowości” tego obiektu, czy powinny leżeć po stronie właściciela czy władz Krakowa. Problemem rozpatrywanym przez wykładownicze było też przestrzeń, w której obiekt ten znajduje i kwestia czy zaburzenie tej przestrzeni nowymi rozwiązaniami projektowymi zmieni otoczenie, czy zmieni ów widokową na szczyt Kopca Kościuszki.

Wpływ jakości przestrzeni publicznej na wartość nieruchomości w wysoce specyficzny i rozrywkowy sposób przedstawił Alek Kiziniewicz. Z jego analizy wynika iż średnia wartość jednostkowa przestrzeni publicznej Mariensztatu w Warszawie wynosi około 2 900 PLN/m². Ciekawe, nieprawdaż???

Winna jestem wspomnieć też o wspaniałych przykładach obiektów socjalistycznych w treści a narodowych w stylu, zaprezentowanych przez Lecha Tarnawskiego. No i jak socrealizm to oczywiście Warszawa ze swoim Pałacem Kultury i Nauki, zaprezentowana przez Monikę Nowakowską w warsztacie wy-





Uczestnicy konferencji pod Hutą im. Sendzimira

ceny w panierce politycznej i otoczce historii budowy.

Filip Springer, autor książki „Źle urodzone” zafascynowany obiektami z tego okresu, pokazał nam ich piękno w czasie wykładu i zachęcał do osvajania się z nimi, docenienia ich walorów i ich ochrony, bo zburzyć jest łatwo, ale odbudować trudno.

Nie mogłoby zabraknąć podczas konferencji zwiedzania największej krakowskiej spuścizny PRL-u czyli Nowej Huty. Do celu dojechaliśmy słynnym dla ówczesnego czasu autobusem zwanym „ogórkiem”.

Długo można by pisać o wspaniałej atmosferze. Miejscem kultowym był „Feniks” na Rynku Głównym w których odbyły się podsumowania wiedzy o czasach i ludziach PRL-u, konkursy z nagrodami, oglądane z łezką w oku Polskie Kro-

niki Filmowe z tamtych lat, bal bikiniarzy przy muzyce z lat 50, 60 i 70 –tych.

Konferencję zakończyliśmy w Kawiarni „Stylova” w Nowej Hucie przy herbatce z „energetyką” i dansingiem do białego rana.

WAZA była podsumowaniem wartości polskiej architektury socrealistycznej które łączy metryka. Jeżeli będziemy na te obiekty patrzeć z perspektywy wiedzy którą wynieśliśmy z konferencji, będzie to realizacją celu jaki założyliśmy tworząc jej program.

Do zobaczenia na X, jubileuszowej konferencji WAZA w 2015 roku w Krakowie.

CENNIK REKLAM wewnątrz numeru (ceny bez VAT)

reklama cz.-b.
w formacie A4
wewnątrz numeru
– 1000 zł

reklama cz.-b.
w formacie A5
wewnątrz numeru
– 800 zł

reklama cz.-b.
w formacie A6
wewnątrz numeru
– 400 zł

Wizytówka cz.-b.
(50x90mm)
rzeczoznawcy
majątkowego – firmy,
wewnątrz numeru
– 80 zł

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



KRONIKA WYDARZEŃ

opracowała Magdalena Jędrzejewska

KWIECIEŃ

Posiedzenie Rady Krajowej PFSRM

W dniach 18-19 kwietnia w we wrocławskim hotelu Mercure odbyło się dwudniowe posiedzenie Rady Krajowej Federacji.

Pierwszego dnia prezydent Krzysztof Bratkowski przedstawił szczegółowo sprawozdanie z działań Zarządu w okresie od poprzedniej Rady Krajowej, w tym m.in.

- Przedstawił stanowiska w sprawie wynagrodzenia biegłych sądowych z zakresu wyceny nieruchomości.
- Przypomniał o aktualizacji zaświadczeń REV i konieczności poniesienia ponownych opłat.
- Wspomniał o aktualnych relacjach PFSRM z KNF,
- przedstawił realizację projektu stworzenia rejestru wydanych opinii przez Komisje Arbitrażowe na temat operatów szacunkowych. Aktualnie zostały rozesłane ankiety do stowarzyszeń w celu zebrania szczegółowych danych i stanowisk na poszczególne tematy.

Prezydent Krzysztof Bratkowski poinformował Radę Krajową na temat przygotowań do XXII Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Pałacu Kultury i Nauki w Warszawie. Swoją udział w Komitecie Honorowym potwierdzili wszyscy laureaci Amicus. Zaproszenia przyjęli wszyscy prezydenci PFSRM. Patronaty konferencji obejmą Wojewoda Mazowiecki, Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Główny Geodeta Kraju oraz Minister Gospodarki. Zwrócono się również do kilku instytucji o dofinansowanie konferencji. Wystąpienia merytoryczne pierwszego dnia konferencji podjęli się rzeczoznawcy majątkowi: Mieczysław Prystupa, Ryszard Cymerman oraz Krzysztof Grzesik, natomiast drugiego dnia: Marek Bryx (były minister infrastruktury), Elżbieta Mączyńska, Kazimierz Bujakowski (Główny Geodeta Kraju), Andrzej Bratkowski (członek Rady Polityki Pieniężnej), Piotr Styczeń (podsekretarz stanu w Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej).

Rada Krajowa PFSRM zatwierdziła sprawozdanie finansowe za rok 2012, w tym bilans i rachunek zysków i strat sporządzone na dzień 31.12.2012 r. a także sprawozdanie z działalności Zarządu PFSRM za rok 2012 i udzieliła absolutorium Zarządowi za rok 2012 r.

Wiceprezydent Robert Dobrzyński przedstawił szczegółowo propozycję planu budżetu na 2013 r, który zawiera m.in. informacje o dochodach z działań komisji arbitrażowej, szkoleń bankowych oraz praktyk zawodowych.

Krzysztof Bratkowski omówił stan relacji PFSRM ze Związkiem Banków Polskich oraz Komisją Nadzoru Finansowego. Oceniał, że porozumienie ze ZBP jest dla Federacji niekorzystne.

ZBP nie wywiązuje się w pełni z zapisów porozumienia. Federacja nalega na spotkanie w celu wyjaśnienia sytuacji. Omówił konsekwencje zerwania porozumienia dla Federacji oraz dla rzeczoznawców majątkowych.

Tematem wiodącym dyskusji, jaka wywiązała się po omówieniu tego punktu programu RK, była rola niezależnego rzeczoznawcy bankowego jako pracownika bankowego, który częściowo wykonywałby zadania rzeczoznawcy majątkowego..

Jednogłośnie podjęto uchwałę która dokonała uzupełniającego wyboru członków Komisji Odnaczeń przy PFSRM, na okres kadencji obejmującej lata 2012-2015 w osobach: Władysława Górki (Zachodniopomorskie SRM) i Andrzeja Scheina (Regionalne SRM w Lublinie).

XX-lecie wrocławskich rzeczoznawców

Dnia 19 kwietnia 2013 r. w Auli Leopoldyńskiej Uniwersytetu Wrocławskiego odbyły się obchody Jubileuszu XX – lecia Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu. Uroczystości odbywały się pod patronatem honorowym Wojewody Dolnośląskiego oraz Prezydenta Wrocławia. W obchodach licznie uczestniczyli członkowie Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu, oraz zaproszeni goście, w tym Wojewoda Dolnośląski Aleksander Marek Skorupa, Wiceprezydent Wrocławia Adam Grehl, cały zarząd PFSRM, a także licznie przybyli prezesi sfederowanych stowarzyszeń. Relacja ze spotkania na stronie 37, a fotoreportaż na II stronie okładki.

MAJ

WAZA po raz dziewiąty

W dniach 17-18 maja odbyła się kolejna już dziewiąta Konferencja Wyceny Nieruchomości Zabytkowych dotycząca tym razem problematyki wyceny obiektów socrealizmu i modernizmu jako nurtu w architekturze światowej i polskiej. Konferencję zorganizowano pod Patronatem Honorowym RICS.

Impreza odbywała się w salach Galerii Sztuki Nowoczesnej zwanej w Krakowie Bunkrem Sztuki. Obiekt ten to przykład socrealizmu w formie i wewnętrznej przestrzeni, mieszczący się w sercu Krakowa przy placu Szczepańskim. Relację z konferencji zamieszczamy na stronie..... Fotoreportaż z WAZY zamieścimy w następnym numerze kwartalnika.

Wycena mienia zabużańskiego – wyjazd na Białoruś

W dniach 25 – 30 maja Oddział Warszawski PSRWN zorganizował szkolenie z zakresu wyceny mienia zabużańskiego na Białorusi. Dwa autokary z 82 rzeczoznawcami pokonały 2300 km w sześć dni.

Zwiedziliśmy najważniejsze miejsca związane z polską historią i literaturą. Zadumaliśmy się nad Niemnem, nad grobem Ja-



na i Cecylii w Bohatyrowiczach. Zachwyciliśmy się cerkwią Borysa i Gleba w Grodnie. Zapaliliśmy znicze na cmentarzu polskich obrońców Grodna w trakcie inwazji sowieckiej w 1939 roku. Odwiedziliśmy Nowogródek związany z losami naszego wieszczki Adama Mickiewicza, gdzie oprócz muzeum czekała na nas niespodzianka w postaci występu przygotowanego w języku polskim przez uczniów szkoły nowogródzkiej. W domu urodzin Adama Mickiewicza w Zaosiu poznaliśmy wiele ciekawostek z jego życia. Nad jeziorem Świtez zagrał nam zespół folklorystyczny. W Lidzie obejrzelśmy zamek Giedymina. W Połocku zwiedziliśmy sobór św. Zofii, w Witebsku skromny dom Marca Chagalla. W Mirze podziwialiśmy świetnie zrekonstruowany zamek, wpisany na listę UNESCO, a w Nieświeżu zwiedziliśmy jedną z najokazalszych siedzib magnackich rodu Radziwiłłów, także wpisaną na tę listę. Odwiedziliśmy także miejsce urodzenia Tadeusza Kościuszki – dworek na Mereczowszczyźnie. W Pińsku spacerowaliśmy po uliczkach, którymi przechadzał się Ryszard Kapuściński. Płynęliśmy też rzeką Prypecią. Przez twierdzę w Brześciu powróciliśmy do kraju.

Zaskoczyła nas czystość i porządek w miastach, odnowione elewacje i świetne drogi. Ze zdziwieniem konsumowaliśmy kotlety mielone i kapustę na śniadanie. Trudności sprawiały nam rozliczenia rublami z uwagi na wysoki przelicznik 1zł = 24000 rubli białoruskich. Mimo napiętego programu odpoczęliśmy od codziennych spraw i od internetu. Humory i chęć zwiedzania dopisały nam do końca. (relacja Małgorzaty Skąpskiej). Fotoreportaż ze szkolenia na III stronie okładki.

XIX Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie

W dniach 30 i 31 maja odbyły się w Warszawie, na ochockich kortach TKKF „As”, XIX Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie o puchar prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Organizatorem Mistrzostw było Warszawskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych. Relacja z wydarzenia na stronie 49, a fotoreportaż ze szkolenia na III stronie okładki.

CZERWIEC

Poprawki Senatu do ustawy deregulacyjnej

W dniu 13 czerwca Sejm Rzeczypospolitej Polskiej w trakcie 43. posiedzenia rozpatrzył poprawki Senatu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 maja 2013 r. zawarte w uchwale Senatu RP w sprawie ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (druk nr 1366). Ten etap procedury legislacyjnej został poprzedzony dwoma posiedzeniami (w dniach 22 maja i 12 czerwca 2013 r.) sejmowej Komisji Nadzwyczajnej do rozpatrzenia projektów ustaw deregulacyjnych.

Zarówno w sejmowej Komisji Nadzwyczajnej do rozpatrzenia projektów ustaw deregulacyjnych, jaki i w trakcie ostatecznego głosowania na posiedzeniu plenarnym Sejmu uznanie Posłów uzyskały dwie poprawki Senatu bezpośrednio dotyczące trybu uzyskiwania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (poprawki zawarte w uchwale Senatu z dnia 16 maja 2013 roku oznaczone numerami 94 i 95 w druku sejmowym nr 1366).

Posiedzenie Rady Krajowej

W dniach 20-21 czerwca w hotelu Qubus w Zielonej Górze odbyło się kolejne posiedzenie Rady Krajowej PFSRM.

Na posiedzeniu przyjęto szereg uchwał w tym między innymi:

- Rada Krajowa zobowiązała Komisję Standardów do przygotowania w terminie do 15 września br. szczegółowej informacji o standardach proponowanych do wycofania i przyjętych do procedowania oraz do usystematyzowania nazewnictwa,
- Rada Krajowa postanowiła skierować wniosek Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych dotyczący wycofania trzech standardów do Komisji Standardów (wniosek publikujemy na stronie 46).
- Jednogłośnie przyjęto wniosek Podkarpackiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych dotyczący organizacji XXIII Konferencji Rzecznawców Majątkowych w 2014 r.,
- Rada Krajowa wykluczyła Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie ze struktury Federacji,
- Rada Krajowa na wniosek Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych podjęła decyzję o przyjęciu w skład Rady Programowej kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy” kolegę Alojzego Kiziniewicza.

Jubileusz XX-lecia Lubuskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Zielonej Górze

21 czerwca 2013 r. w Zielonogórskiej Palmiarni odbyły się obchody Jubileuszu XX-lecia Lubuskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Zielonej Górze.

W obchodach oprócz członków stowarzyszenia, udział wzięło wielu znamienitych gości, wśród których wymienić należy Wicemarszałka Województwa Lubuskiego Bogdana Nowaka, Prezydenta Miasta Zielonej Góry Janusza Kubickiego, Zastępcę Prezydenta Miasta Zielona Góra Krzysztofa Kaliszuka oraz Starostę Powiatu Zielonogórskiego Ireneusza Plechana. Uroczystość swoją obecnością uświetnili również członkowie zarządu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, jak również członkowie Rady Krajowej PFSRM w osobach prezesów stowarzyszeń rzecznawców majątkowych z całej Polski. Relacja z obchodów na stronie 39.

25 czerwca 2013 r. zmarł

Ryszard Śliwiński

*rzecznawca majątkowy z Włocławka, geodeta,
jeden z założycieli Polskiego Stowarzyszenia
Rzecznawców Wyceny Nieruchomości.*

*Był również członkiem Komisji Arbitrażowej PFSRM
w latach 1997-2000.*

Cześć Jego pamięci!

Koledzy z PSRW



JUBILEUSZ 20 – LECIA POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

W dniach 24 – 25 października 2013 r. w Warszawie odbędzie się
XXII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych
DWIE DEKADY GOSPODARKI RYNKOWEJ, DWIE DEKADY RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Konferencja będzie miała szczególnie uroczysty charakter z racji obchodzonego w tym roku
Jubileuszu 20 – lecia
istnienia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Pierwszy dzień Konferencji będzie miał charakter uroczystości jubileuszowej z udziałem
honorowych gości i okolicznościowymi wystąpieniami podsumowującymi 20 – lecie istnienia
Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, jej dokonań i dorobku
w zakresie kreowania i rozwoju naszego zawodu.

Drugiego dnia odbędzie się część merytoryczna, dotycząca zmian jakie w minionym okresie zaszły
w gospodarce rynkowej oraz uregulowaniach prawnych i które miały znaczący wpływ na funkcjonowanie
rynku nieruchomości w Polsce.

UCZESTNICTWO

Zadeklarowanie udziału oraz skuteczne zgłoszenie uczestnictwa w konferencji wiąże się z koniecznością **zgłoszenia online** uczestnictwa lub wysłania drogą elektroniczną na adres e-mail **pfva@pfva.com.pl** wypełnionego formularza zgłoszeniowego oraz dokonaniem opłaty kosztów uczestnictwa.

Oплата za udział w konferencji wynosi:

Przy wniesieniu opłaty **do 31 lipca 2013 r.:**

- dla członków sfederowanych w PFSRM stowarzyszeń i osób towarzyszących – **900 zł** (wliczone dofinansowanie PFSRM),
- dla pozostałych osób – **1200 zł**.

Przy wniesieniu opłaty po **31 lipca 2013 r.** odpowiednio **1050 zł i 1350 zł**

Ostateczny termin zgłaszania uczestnictwa oraz wnoszenia opłat – **30 września 2013 r.**

W przypadku osób nie będących rzeczoznawcami majątkowymi zobowiązani jesteśmy do doliczenia podatku VAT (23%). W przypadku dofinansowywania udziału rzeczoznawców przez regionalne Stowarzyszenia prosimy aby wpłaty częściowe przyjmowało Stowarzyszenie i na konto Federacji dokonywało wpłat całych kwot załączając imienne list osób, których wpłaty dotyczą.

Koszty udziału obejmują: uczestnictwo i materiały konferencyjne, serwisy kawowe, lunche, koncerty, udział w balu rzeczoznawców majątkowych oraz bankiecie. Opłata za udział w konferencji nie obejmuje kosztów noclegów, dojazdu i parkingu.

Należność za udział w konferencji prosimy wpłacić przelewem na konto PFSRM:

PKO S.A. 10 1240 6218 1111 0000 4612 9574, w tytule przelewu prosimy wpisać: **XXII KKRzM – imię i nazwisko**

Zmiana osoby zgłoszonej na konferencję jest możliwa bez dodatkowych kosztów, po pisemnym zgłoszeniu organizatorom tego faktu do dnia 15.10.2013 r.

Rezygnacja z udziału w konferencji bez ponoszenia kosztów uczestnictwa jest możliwa **do dnia 10.09.2013 r.**, po pisemnym zgłoszeniu tego faktu organizatorom. Po tym terminie zwrot w/w opłaty nie będzie możliwy.

W przypadku ilości zgłoszeń przekraczającej mo? liwo?ci organizacyjne Konferencji o przyjęciu zgłoszenia decyduje kolejność dokonanej wpłaty.

ZAKWATEROWANIE

Rezerwacji noclegów uczestnicy konferencji dokonują we własnym zakresie. Rekomendujemy wcześniejszą rezerwację.

Informacja o ofercie hotelowej zamieszczona jest na stronie internetowej konferencji w zakładce u dołu strony – OFERTA HOTELOWA.

UWAGA:

Rzeczoznawcy majątkowi otrzymają zaświadczenie potwierdzające spełnienie wymogów stałego doskonalenia zawodowego w wymiarze 12 godzin edukacyjnych na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 lipca 2010 r. w sprawie doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości – Dz. U. Nr 104, poz. 945



EUROPEAN VALUATION STANDARDS RECEIVE THE IMPRIMATUR OF EU LAW

The charming historic city of Bruges provided the perfect setting for TEGoVA's Spring Meeting on 16-18 May, attended by 72 delegates from 22 European countries, as well as from South America (UPAV), the UAE (Taqyeem) and the US (Appraisal Institute). The meeting coincided with the news that the European Parliament and Council of Ministers had agreed the final text of the Mortgage Credit Directive in stating that *'in order..., for national valuation standards to be considered reliable, they should take into account internationally recognised valuation standards, in particular those developed by the International Valuation Standards Committee, the European Group of Valuers' Associations or the Royal Institution of Chartered Surveyors'*. The conferral of this status on TEGoVA in European legislation is a truly historic occasion, a turning point in the development of TEGoVA as Europe's real estate valuation standards setting body.

The two day meeting which was hosted by the Royal Federation of Belgian Notaries (FRNB-KFBN) kicked off with a Valuation Conference on "Real Estate Valuation and the Notarial Profession".

The conference which was chaired by Lorette Rousseau, President of FRNB-KFBN and Roger Messenger, Chairman of TEGoVA, dealt with the added value which the notarial profession in Belgium and France is able to contribute in the field of property valuation in the light of the first hand market knowledge possessed by local notaries as well as the extensive transactions' database (Le baromètre des notaires) maintained by FRNB-KFBN of Belgium and CSN of France.

Speakers from the Belgian notarial profession included Philip Six (CEO, FRNB-KFBN), Christoph Castelein, Bart van Opstal, Nicolas Lambert, Jean-Paul Mignon and Philippe De Jonghe. Patrick Lotthé represented the French Notaries (CSN).

Representing TEGoVA, Krzysztof Grzesik, Vice Chairman, gave an overview of the new Mortgage Credit Directive and underlined the opportunity that this presented FRNB-KFBN in developing reliable valuation standards in Belgium with TEGoVA's assistance. Hervé Watinne, TEGoVA Board Member (CEIF-FNAIM) presented the REV scheme demonstrating how it has become a key component of professional excellence and market transparency in Europe.

There was also a presentation by Massimo Milazzo, Geometer, who described the work of land surveyors in the property valuation

process and the cooperation which the Belgian Geometers are developing with the Notaries.

The next day, TEGoVA's General Assembly commenced with the signing of a TEGoVA / UPAV Cooperation Agreement by Roger Messenger, Chairman of TEGoVA and Julio E. Torres-Coto Mazier, President of Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación.

The main business of the day concerned European Valuation Standards, the REV Scheme and the historic significance of and opportunities arising from the new Mortgage Credit Directive.

Wolfgang Kälberer and Michael MacBrien presented an overview of the Mortgage Credit Directive after which Wolfgang Kälberer was awarded the title of Hon REV in recognition for his decisive role in helping the European authorities understand the importance of TEGoVA and EVS.

The latest developments on European Valuation Standards and the Recognised Valuers Scheme were presented by John Hockey and his colleagues on the EVS Board and by Tony Prior, Chairman of the REV Recognition Committee.

The Assembly discussed draft information papers on the assessment of the value of insured damage, terms of engagement and International Financial Reporting Standards 13 related to the latter there was also a presentation by Professor Aart Hordijk, Managing Director of the Real Estate Council of the Netherlands, on "Recommendations to improve the efficiency of valuation review by accountants".

The Assembly welcomed IPAV (Ireland) and IVD (Germany) as the latest REV awarding member associations taking the total to 24 associations across 14 countries.

The Assembly noted that thanks largely to the efforts of Tony Prior and his team on the Recognition Committee in the space of just 5 years the number of Recognised European Valuers has grown to nearly 2000.

At Bruges alone, certificates were awarded to 198 new Recognised European Valuers including 118 from Greece (AVAG).

Finally the delegates welcomed new member associations from Croatia (HSUESV), Italy (ASSOVIB), the Netherlands (VBO), Russia (NP NUE) and Spain (AEVIU), taking the total number of TEGoVA member associations to 53 across 30 countries.

The next TEGoVA meeting will be hosted by ASAVAL in Lisbon on 15-16 November 2013.

Krzysztof Grzesik

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50, www.pfsrcm.pl

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



Rzeczoznawca Majątkowy, Numer 2 (78) / Vol II-2013
Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
Pismo ogólnopolskie. Ukazuje się od lipca 1994 roku.

Autor obrazu z okładki:

Julian Sulikowski jest Warszawiakiem, absolwentem Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej. Niezależnie od wykształcenia jest utalentowanym malarzem, wytrawnym kolorystą, tworzy mądre, przemyślane kompozycje.

Bierze udział w plenerach i wystawach zbiorowych.



Rada Redakcyjna/Editorial Council

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

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,

Fotografie/Photos: archiwum wrocławskiego SRM, Małgorzata Skąpska, Bogdan Mituniewicz, Andrzej Kopczyński, Tomasz Serafin

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 9 lipca 2013 r.
(Issue submitted to print – July 9th, 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.