



# Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 4 (80) październik – grudzień 2013 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X

*Fragment obrazu wykonanego techniką haftu krzyżykowego, Niemcy, połowa XX wieku. Fot. J. Pyrzanowska.*





Od Prezydenta .....	2
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
Metodologiczny oksymoron. Część I – nazwy i definicje .....	3
<i>Edward Sawiłow</i>	
Uogólniona metoda porównywania parami .....	7
<i>Mieczysław Prystupa, Grzegorz Szaraniec</i>	
Uwagi do artykułu Edwarda Sawiłowa .....	12
<i>Zbigniew Januszewski</i>	
Technika pomiaru podobieństwa nieruchomości ..	13
<i>Henryk Jankowski</i>	
Rynek nieruchomości w Trójmieście w 2013 r. ....	15
<i>Magdalena Matecka</i>	
O śpiącej królewnie, służebności przesyłu i bezumownym korzystaniu z nieruchomości .....	19
Kalendarz prawny .....	23
<i>Joanna Grzesiak</i>	
XXII Konferencja Krajowa za nami .....	27
<i>Magdalena Kucharska</i>	
Relacja z Polsko-Niemieckiej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Zielonej Górze ...	33
Jubileusz Andrzeja Hopfera .....	35
<i>Krzysztof Grzesik</i>	
Jesienne spotkanie TEGoVA .....	37
<i>Krzysztof Gabrel</i>	
Tezy do projektu urbanistyczno-budowlanego – stanowisko PFSRM z 14 listopada przesłane do Komisji Kodyfikacji Prawa Budowlanego .....	38
<i>Ewa Gronkiewicz</i>	
Grudniowa Rada Krajowa .....	44
Spis zawartości kwartalnika w 2013 r. ....	47
<i>Ewa Wojciul</i>	
Między starym a nowym .....	48
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze .....	50
Kronika wydarzeń .....	52

From the President .....	2
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
Methodological oxymoron. Part I – Terms and definitions .....	3
<i>Edward Sawiłow</i>	
Generalized method of comparison in pairs .....	7
<i>Mieczysław Prystupa, Grzegorz Szaraniec</i>	
Remarks to the article by Edward Sawiłow .....	12
<i>Zbigniew Januszewski</i>	
Technique to measure properties' similarity .....	13
<i>Henryk Jankowski</i>	
Real estate market in Tri-City in 2013 .....	15
<i>Magdalena Matecka</i>	
About a sleeping beauty, servitude of transfer and using a property without a contract .....	19
Legal calendar .....	23
<i>Joanna Grzesiak</i>	
XXII Conference is already behind us .....	27
<i>Magdalena Kucharska</i>	
Review of the Polish-German Conference of Real Estate Valuers in Zielona Góra .....	33
Andrzej Hopfer's anniversary .....	35
<i>Krzysztof Grzesik</i>	
Autumn meeting of TEGoVA .....	37
<i>Krzysztof Gabrel</i>	
Thesis to the urban-building project – PFSRM statement from November 14 <sup>th</sup> sent to the Building Law Codification Committee .....	38
<i>Ewa Gronkiewicz</i>	
National Board meeting in December .....	44
Content of the Real Estate Valuers quarterly in 2013 .....	47
<i>Ewa Wojciul</i>	
Between old and new .....	48
<i>Henryk Jankowski</i>	
Publishing news .....	50
Chronicle of events .....	52

**Liczba punktów do oceny parametrycznej jednostek – 3**

**Number of units for parametric valuation – 3**



## Od Prezydenta



foto: A. Oleszczuk

### *Drodzy czytelnicy*

*Ostatni tegoroczny numer „Rzeczoznawcy” publikowany jest na przełomie roku. W naturalny więc sposób jest podsumowaniem dokonania i ważnych zjawisk jakie miały miejsce w naszym środowisku w mijającym roku, roku dwudziestolecia istnienia naszej Federacji.*

*Nie ukrywam, a sądzę, że Państwo to rozumiecie, że nie był to wyłącznie łatwy, miły i pogodnie mijający czas. Mieliśmy do czynienia z dotkliwym procesem deregulacji zawodu, licznymi i absorbującymi konsultacjami w innych kwestiach.*

*Zarząd PFSRM, któremu mam przyjemność przewodniczyć, podejmował wiele działań na poziomie konsultacji ważnych aktów prawnych dotyczących między innymi: procesu deregulacji zawodów nieruchomościowych, aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, roli biegłych sądowych, nowych regulacji proponowanych przez Komisję Kodyfikacji Prawa Budowlanego (tak zwany „kodeks budowlano-urbanistyczny”).*

*Zarząd musiał też aktywnie działać w obszarze bieżących relacji z naszym otoczeniem zawodowym: Związkiem Banków Polskich, PZU, czy z innymi organizacjami działającymi na rynku nieruchomości.*

*Nie można też pominąć naszych wewnętrznych relacji i wielu kontrowersji dotyczących: standardów zawodowych, rejestru opinii wydawanych w oparciu o art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czy też ogólnej bazy danych.*

*Mam świadomość, że większość problemów ma raczej charakter wyzwania niż zamkniętych, pozytywnie załatwionych spraw.*

*Moim zdaniem znajdujemy się w ważnym, prawdopodobnie mającym charakter „zakrętu”, okresie funkcjonowania naszego zawodu. Wylącznie od naszej, spójnej, pomijającej doraźne interesy, aktywności, zależy nasza przyszłość zawodowa i powodzenie indywidualnych działań biznesowych.*

*Zachęcam do lektury bieżącego numeru. Jak zwykle dostarcza on materiały z zakresu metodologii wyceny i informacji o rynku nieruchomości (publikacje Mieczysława Prystupy, Edwarda Sawitowa, Henryka Jankowskiego, Zbigniewa Januszewskiego) jak i relacje z ważnych spotkań i kontaktów przedstawicieli PFSRM z otoczeniem zewnętrznym.*

***Życzę wszystkim  
rodzinnym i miłych Świąt,  
powodzenia w Nowym Roku,  
oczekuję wsparcia dla działań Zarządu.  
Polska Federacja Stowarzyszeń  
Rzeczoznawców Majątkowych  
to stowarzyszenia i ich członkowie,  
proszę Was Drodzy Czytelnicy  
abyście pamiętali o tym nie tylko  
w roku naszego Jubileuszu.***

***Krzysztof Bratkowski  
– Prezydent PFSRM***



# **METODOLOGICZNY OKSYMORON CZĘŚĆ I – NAZWY I DEFINICJE**

## **METHODOLOGICAL OXYMORON PART I – TERMS AND DEFINITIONS**

Mieczysław Prystupa

### STRESZCZENIE:

Standardy zawodowe rzeczoznawców powinny być wiarygodną normą zawodową, według której należy dokonywać wycen oraz oceniać operaty szacunkowe. Artykuł zawiera analizę sprzeczności w standardach wyceny, a w szczególności w Europejskich Standardach Wyceny. Sprzeczności określane pojęciem oksymoronu, który oznacza zestawienie pojęć o przeciwnym, wykluczającym się wzajemnie znaczeniu, utrudniają właściwe stosowanie metodyki wyceny zawartej w tych opracowaniach. Artykuł stanowi pierwszą część rozważań, w których poddano analizie sprzeczności dotyczące nazw i definicji zawartych w standardach oraz propozycje usunięcia tych sprzeczności.

### SUMMARY:

Professional standards for appraisers should be a credible professional norm used to perform valuations and appraisals. The article contains an analysis of the contradictions in valuation standards, in particular the European Valuation Standards. Contradictions termed as an oxymoron, which means a combination of the concepts with opposite and mutually exclusive meaning, hamper the proper application of valuation methodology contained in those publications. The article is the first part of deliberations in which the names and definitions contained in the standards were analyzed and proposals to address these contradictions were given.

## **Wstęp**

Artykuł niniejszy osnuty jest na dwóch pojęciach – metodologii i oksymoronu.

Zacznijmy od pojęcia oksymoronu, który według słownika języka polskiego oznacza: przerośnięte zestawienie pojęć o przeciwnym, wykluczającym się wzajemnie znaczeniu, np. spieszyć się powoli, sucha woda, gorący lód, itp. Co to jest z kolei metodologia, a zwłaszcza poprawna metodyka? Metodologia, według słownika wyrazów obcych, jest to nauka o metodach badań naukowych oraz o skutecznych sposobach dociekania ich wartości poznawczych. Metodyka określana jest jako zbiór zasad dotyczących sposobów wykonywania jakiejś pracy lub trybu postępowania prowadzącego do określonego celu. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych stanowią metodykę określania wartości nieruchomości. Inspiracją do zajęcia się tym problemem była przede wszystkim analiza standardów wyceny, a zwłaszcza międzynarodowych i europejskich. Standardy zawodowe rzeczoznawców powinny zapewnić odpowiedni poziom jakości wykonywanych usług. Są to więc, inaczej mówiąc, pewne normy zawodowe, według których powinno się dokonywać wycen oraz oceniać operaty szacunkowe. W artykule niniejszym poddano analizie przede wszystkim sprzeczności dotyczące nazw i definicji zawartych w standardach.

## **1. Kryteria oceny standardów, a ich treść**

Jeśli według standardów powinno oceniać się operaty szacunkowe, to jasne jest, że standardy jako pewne wzory muszą spełniać wymogi jakości. Kryteria stawiane standardom można podzielić następująco:

- standardy powinny zawierać zrozumiałą terminologię używanych pojęć,
- definicje podstawowych pojęć powinny być logicznie sformułowane,
- klasyfikacja pojęć powinna spełniać wymogi podziału logicznego,
- treść standardów powinna umożliwiać stosowanie logicznych procedur wyceny.

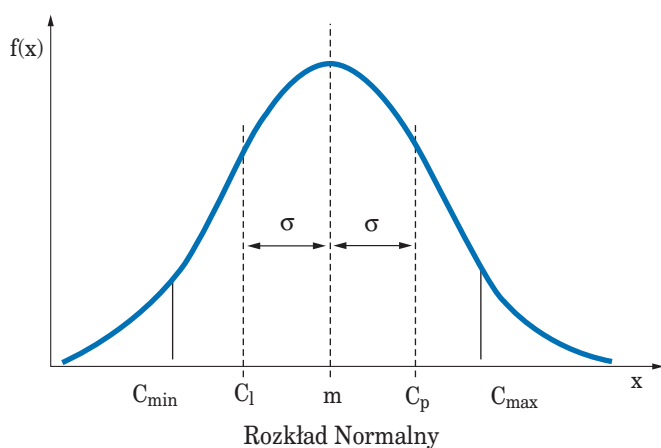
W polskim systemie prawnym, standardy zawodowe nie mogą być ponadto sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawnymi.

Poprawność nazw i definicji jest warunkiem koniecznym opracowania każdej metody i teorii. Nazwy przedmiotów, zjawisk czy pojęć, które określamy, powinny odpowiadać treściom jakie za tymi nazwami się kryją. Powinny być także zrozumiałe dla tych, którzy się tymi nazwami posługują. Rozpatrzmy więc na początek pytanie dotyczące definicji wartości rynkowej lansowanej w Międzynarodowych



Standardach Wyceny jakoby wartość taka była ceną maksymalną jaką można na rynku uzyskać, a nie ceną najbardziej prawdopodobną. Według podręcznika amerykańskiego *Fundamentals of Real Estate Appraisal*<sup>1</sup> – pojęcie wartości rynkowej jako ceny najwyższej wprowadzono w Kalifornii w latach siedemdziesiątych. Jednak już w roku 1986 Federal Loan Mortgage Corporation i Federal National Mortgage Association, wprowadziły do standardów amerykańskich uzgodnioną definicję mówiącą, że wartość rynkowa jest ceną najbardziej prawdopodobną<sup>2</sup>. Porzuconą w roku 1986 koncepcję utożsamiania wartości rynkowej jedynie z wartością o optymalnym sposobie użytkowania, zaczęto lansować poprzez kolejne edycje standardów w tym w Międzynarodowych Standardach Wyceny (MSW)<sup>3</sup>. To, że w wyniku przyjęcia założenia o najlepszym sposobie użytkowania nieruchomości uzyskuje się najwyższą cenę, napisano wprost w jednej z wcześniejszych edycji tych standardów. W powszechnym rozumieniu pod pojęciem „wartość rynkowa” kryje się jednak treść, że jest to cena najbardziej prawdopodobna, przeciętna, albo, że jest to cena najbardziej przewidywana, lub najczęściej możliwa do osiągnięcia. Trudno spotkać osobę, w szczególności spośród znawców rynków i ekonomii, która powie, że przez wartość rynkową należy rozumieć cenę najwyższą możliwą do osiągnięcia na rynku. Oczywiście z wyjątkiem tych, którzy taki pogląd starają się wylansować.

Pojęcie ceny najbardziej prawdopodobnej można łatwo uzasadnić analizując rys. nr 1.



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

Rysunek ten można interpretować w ten sposób, że gdybyśmy mogli w tym samym czasie sprzedać wiele razy tę samą lub bardzo podobne nieruchomości – to najwięcej cen otrzymalibyśmy w przedziale od  $C_l$  do  $C_p$ . W szczególnych przypadkach nieruchomości mogłaby być sprzedana po cenie minimalnej  $C_{min}$  lub cenie maksymalnej  $C_{max}$ . Cena maksymalna byłaby więc wyjątkiem od reguły, a nie samą regułą.

Przechodząc do Europejskich Standardów Wyceny<sup>4</sup> w punkcie ESW 1. Wartość rynkowa podano następującą definicję:

*Rzeczoznawcy powinni posługiwać się następującą definicją wartości rynkowej, o ile prawodawstwo nie stanowi inaczej: „szacowana kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik aktywów zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozważaniem i postępują rozsądnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni czas eksponowania nieruchomości na rynku”.*

W komentarzach do powyższej definicji zrezygnowano na szczęście z utożsamiania wartości rynkowej z wartością dla optymalnego sposobu użytkowania. W punkcie 5.3.1 zamieszczono dodatkowo interpretację definicji cyt.: *Szacowana kwota odnosi się do ceny wyrażonej w pieniądzu (zazwyczaj w walucie danego kraju), jaka winna być zapłacona w transakcji rynkowej pomiędzy niezależnymi stronami. Wartość rynkowa jest **najbardziej prawdopodobną ceną osiągalną**, rozsądnie rzecz biorąc, na rynku w dniu wyceny zgodnie z definicją wartości rynkowej. Jest to najlepsza cena rozsądnie osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena rozsądnie osiągalna przez kupującego.*

W punkcie 5.4.6 Standardy nawiązują do koncepcji wartości dla optymalnego sposobu użytkowania. Tak to zostało skomentowane: *Koncepcję optymalnego sposobu wykorzystania można napotkać w wielu krajach, przy czym niektórzy rzeczoznawcy w Europie mogą zostać poproszeni o wycenę nieruchomości przy założeniu jej optymalnego sposobu wykorzystania. W istocie jest to sposób wykorzystania, na które posiada ona pozwolenia w dniu wyceny, który oferuje jej najwyższą wartość opartą na o rozsądnych oczekiwaniach.* W punkcie 5.4.11. można znaleźć także dodatkowy komentarz wskazujący, że założenia dla wartości dla optymalnego sposobu użytkowania nie pokrywają się z definicją wartości rynkowej cyt.: *Jako że każdy punkt definicji optymalnego sposobu wykorzystania (z wyjątkiem wymogu okazania dowodów) nakłada pewne ograniczenia na definicję wartości rynkowej, założenia optymalnego sposobu wykorzystania nie muszą być takie same, jak dla wartości rynkowej, aczkolwiek uzyskana wartość może być wyższa niż ta dla istniejącego sposobu użytkowania.*

Zgadając się generalnie z treścią uregulowań w ESW dotyczących wartości rynkowej, należałoby jednak do podstawowej definicji wartości rynkowej wprowadzić zapis, że wartość rynkowa jest najbardziej prawdopodobną ceną. Takie określenie wartości rynkowej powinno być sformułowaniem kluczowym.

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

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





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

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

Przykłady rodzajów wartości oraz przyjmowanych założeń, powinny znaleźć swoje rozwinięcie w standardach zawodowych. W punkcie ESW 2. Standardów Europejskich pt. „Podstawy wyceny inne niż wartość rynkowa” wymienione są następujące wartości:

- wartość godziwa,
- wartość szczególna,
- wartość inwestycyjna,
- wartość bankowo-hipoteczna,
- wartość ubezpieczeniowa,
- zamortyzowany koszt odtworzenia.

Wyróżnienie tych wartości na takim samym szczeblu podziału jak wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa nie spełnia warunków podziału logicznego. Ale zanim to przeanalizujemy, należy zauważyć jeszcze inne sprzeczności i nielogiczności definicyjne.

Definicja **wartości godziwej** zaczerpnięta z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) pokrywa się z definicją wartości rynkowej. Nie jest więc właściwe aby taka sama definicja dotyczyła dwóch różnych nazw.

Ale w innym miejscu (MSSF) dopuszcza się także przyjęcie wartości odtworzeniowej jako wartości godziwej. Jest to wyraźna sprzeczność metodyczna. Wystarczyłoby przecież w (MSSF) sformułować zalecenie, że wycenę aktywów dla sprawozdań finansowych można określać na podstawie wartości rynkowej gdy funkcjonuje aktywny rynek, zaś dla pozostałych aktywów dopuszcza się określanie wartości na podstawie wartości odtworzeniowej.

Praktyka wyceny aktywów dla sprawozdań finansowych wręcz wymaga takiej regulacji. **Wartość szczególna** omówiona w punkcie 5 ESW jest prawdopodobną ceną przy założeniu, że nieruchomość byłaby szczególnie przydatna pewnemu nabywcy, gdyż jej zakup spowoduje efekt synergii

z innymi aktywami. Może to mieć miejsce np. przy zakupie nieruchomości sąsiedniej. Zamiast więc taką wartość „szczególną” klasyfikować na tym samym poziomie co wartość rynkowa, byłoby lepiej nazwać ją rodzajem wartości rynkowej dokładając dodatkowe założenie dotyczące szczególnego nabywcy.

Wartość inwestycyjna w punkcie 6 ESW określana jest cyt.: *Wartość, jaką określony składnik aktywów ma dla aktualnego lub potencjalnego właściciela, zamierzającego wykorzystać go do indywidualnego celu inwestycyjnego lub operacyjnego.* W takim ujęciu trudno rozróżnić taką wartość od wcześniej definiowanej wartości szczególnej. Mimo, że w samej definicji mówi się o potencjalnym inwestorze, to komentarz w punkcie 6.2.1 temu zaprzecza: cyt. *Wyceny takie mają za zadanie określić wartość dla konkretnego indywidualnego inwestora, z uwzględnieniem jego faktycznych preferencji, nie zaś inwestora potencjalnego.* Zestawienie tych dwóch przytoczonych zdań świadczy o rażącej sprzeczności, które możemy określić mianem klasycznego metodologicznego oksymoronu.

W zestawieniu wartości nierynkowych wymienia się także inne wartości, których nazwy pochodzą od celu wyceny, tj.: **wartość bankowo-hipoteczna** oraz **wartość ubezpieczeniowa**. Definicja wartości bankowo-hipotecznej jest zawarta w punkcie 7.1 cyt.: *Wartość nieruchomości określona w drodze ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, warunków normalnych i specyficznych dla lokalnego rynku, obecnego sposobu wykorzystania oraz odpowiednich alternatywnych sposobów użytkowania nieruchomości.* *W ocenie wartości bankowo-hipotecznej nie uwzględnia się czynników spekulacyjnych.*

Wartość bankowo-hipoteczna nie jest ani wartością rynkową ani odtworzeniową. W praktyce polskiej, według rekomendacji F, w zależności od rodzaju nieruchomości, dla ustalenia wartości bankowo-hipotecznej wykorzystuje się podejście kosztowe, porównawcze i dochodowe. Aktualna wartość rynkowa stanowi górną granicę bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Reasumując: wartość bankowo-hipoteczna sprecyzowana przez środowisko banków niemieckich ma zabezpieczyć banki także poprzez wycenę przed pokusą udzielania zbyt dużych kredytów. Jako wypadkowa kilku wartości powinno się ją raczej nazywać mianem maksymalnej kwoty, od której po dodaniu dodatkowego ryzyka można ustalić wielkość kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości.

Następna wymieniona w punkcie 8 standardów europejskich **wartość ubezpieczeniowa** tak została zdefiniowana: *Wartość ubezpieczeniowa nieruchomości oznacza sumę określoną w umowie ubezpieczeniowej dotyczącej tej nieruchomości i będącą granicą odpowiedzialności ubezpieczyciela w przypadku szkody poniesionej przez ubezpieczonego w następstwie działania na tę nieruchomość czynników wymienionych ubezpieczeniowej.* *Przy zleceniu podania warto-*



ści ubezpieczeniowej rzeczoznawca musi określić kwotę, która stanowić będzie odpowiednie pokrycie ubezpieczenia nieruchomości.

Jak wynika z wyżej przytoczonej definicji, to właściwie nie wiadomo na podstawie jakiej wartości należy określać tę sumę ubezpieczenia. I czy sumę ubezpieczenia należało nazywać wartością.

Następnym metodologicznym oksymoronem, który wymaga usunięcia ze standardów europejskich i światowych, jest wyraźne rozróżnienie pomiędzy wartością rynkową a wartością odtworzeniową. W punkcie 9.1 napisano: *Zamortyzowany koszt odtworzenia (Depreciated Replacement Cost – DRC) jest sposobem określenia wartości rynkowej w przypadku braku rynkowych danych*. Następnie, w punkcie 9.2: *Definicja. Jest to aktualny koszt zastąpienia składnika aktywów jego współczesnym odpowiednikiem przy uwzględnieniu zużycia fizycznego, funkcjonalnego i technicznego*.

Jeśli nie ma danych rynkowych to logiczne jest, że nie można określić wartości rynkowej. Owszem, wartość odtworzeniową można użyć jako pewnego substytutu wartości rynkowej jeśli prawo i sytuacja na to pozwala. Nie powinno się jednak wartości określonej na podstawie kosztów nazywać także wartością rynkową.

W punkcie 9.3.2 zwrócono zresztą na to uwagę, cyt.: *„Podstawa teoretyczna, tj. fakt, iż koszt i wartość mogą być współzależne nie jest podejściem bezpiecznym, jako że koszt jest tylko jednym z czynników określających popyt i podaż i nie można zakładać, że koszty zostały poniesione rozsądnie i z należyтым rezultatem”*.

Błędem metodologicznym jest także wyróżnianie wartości na podstawie celów wyceny. Jest ich bardzo wiele i nie jest właściwe poszukiwanie za każdym razem jakiegoś szczególnego rodzaju wartości. Taki błąd metodologiczny nazywany jest „zbędnym tworzeniem bytów ponad miarę”.

Inną niedoskonałością w analizowanych standardach jest problem klasyfikacji pojęć. Podział podstawowych pojęć powinien spełniać wymogi podziału logicznego<sup>5</sup>. Podział na wartości rynkowe i nierynkowe nie spełnia warunków podziału logicznego w zakresie wymogu by człony podziału wzajemnie się wykluczały, jeśli każe się np. utożsamiać wartość rynkową z wartością odtworzeniową. Podział wartości nierynkowych nie spełnia warunków by suma zakresów członów podziału była równa zakresowi pojęcia dzielonego. Jest tylko jego częścią, gdyż można wyróżnić jeszcze wiele wartości, jeśli będziemy je tworzyć na podstawie celów wyceny.

Można więc powiedzieć, że jest to podział nieadekwatny. Podział wartości nierynkowych nie spełnia także wymogów rozłączności. Wymienione wartości nie wykluczają się na-

wzajem. Na przykład wartość rynkowa służy do określenia wartości bankowo-hipotecznej, a wartość odtworzeniowa do określenia wartości ubezpieczonej.

### 3. Wnioski

Z analizy historii myśli ekonomicznej dotyczącej teorii wartości i ceny oraz poprawnych zasad definiowania pojęć wynika, że powinno się przyjąć dwie podstawowe kategorie wartości: wartość rynkową i wartość odtworzeniową. Byłby to zresztą powrót do słusznej koncepcji zawartej w standardach Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVOFA) z roku 1988 pt. „Wytyczne dotyczące wyceny środków trwałych”<sup>6</sup>.

W punkcie W 1 Wytyczna Podstawa wyceny – grunt i budynki stwierdzono, że: *Istnieją dwie uznane podstawy wyceny gruntów i budynków, a mianowicie: wartość rynkowa i koszt odtworzenia*. TEGOVOFA, w cytowanych wytycznych, podała uzgodnioną definicję wartości rynkowej i kosztu odtworzenia. W wytycznej dotyczącej wartości (w punkcie 10 a), jeszcze raz zawarte jest zalecenie by nie wprowadzać **żadnej innej podstawy wyceny niż wartość rynkowa i koszt odtworzenia**.

W następnym artykule postaram się opisać związek pomiędzy nazwami i definicjami pojęć, a metodami wycen.

Przypisy:

1. Martha R., Williams & William L., Ventolo, Jr. *Fundamentals of Real Estate Appraisal*, published by REEC, Chicago 1994.
2. *The Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*, wyd. polskie *Jednolite standardy praktyki zawodowej w dziedzinie szacowania nieruchomości PFSRM*, Warszawa 1994.
3. *Międzynarodowe standardy wyceny*, PFSRM, Warszawa 2011.
4. *Europejskie Standardy Wyceny – wydanie siódme*, PFSRM, Warszawa 2013.
5. Ajdukiewicz K., *Logika pragmatyczna*, PWN, Warszawa 1975.
6. *Tytuł oryginału: Asset Valuation Standards for Europe, 1992*, wyd. polskie *Wytyczne w sprawie wyceny środków trwałych*, PFSRM, Warszawa 1994.



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

**Recenzja:**  
**prof. dr hab. Elżbieta Mączyńska**



# UOGÓLNIANA METODA PORÓWNYWANIA PARAMI

## GENERALIZED METHOD OF COMPARISON IN PAIRS

Edward Sawiłow

### STRESZCZENIE

Zaproponowana w artykule uogólniona metoda porównywania parami uwzględnia, przy określaniu wartości nieruchomości, zarówno średnią cenę transakcyjną jak i średnie wartości cech rynkowych wszystkich nieruchomości charakteryzujących lokalny rynek nieruchomości. Zaproponowana formuła matematyczna określenia wartości nieruchomości uogólnioną metodą porównywania parami jest bardzo elastyczna i można ją stosować dla dowolnego podzbioru nieruchomości ze zbioru wszystkich nieruchomości z przyjętego lokalnego rynku. Bardzo istotnym elementem w proponowanej metodzie jest ustalenie znaku współczynników korelacji pomiędzy cechami a ceną nieruchomości. W przypadku ujemnej korelacji pomiędzy cechami a cenami nieruchomości, zachodzi potrzeba przekształcenia wartości tych cech według wzoru (3). W metodzie tej skalowane są jedynie cechy jakościowe, natomiast cechy ilościowe nie są skalowane i przyjmują wartości rzeczywiste. Pozwala to na uniknięcie sytuacji progowych w przypadku cech ilościowych, co przejawia się stosunkowo dużą wartością poprawek, przy niewielkiej zmianie wartości cechy, np. powierzchni użytkowej lokali. W metodzie tej do określenia wartości wycenianej nieruchomości można wykorzystać zbiór wszystkich nieruchomości z lokalnego rynku lub dowolny podzbiór tych nieruchomości.

### SUMMARY

In the article, a generalized method of paired comparison is proposed when determining the value of property. It takes into account both the average transaction price and the average market value of all properties' features characterizing the local real estate market. The proposed mathematical formula for determining property values using the generalized method of comparing pairs is very flexible and can be applied to any subset of the set of all real estate properties within the given local market. A very important element in the proposed method is determining the sign of the correlation coefficients between the features and the price of the property. In case of a negative correlation between features and property prices, it is necessary to transform the values of these characteristics according to a formula (3). In this method, only scaled qualitative characteristics and quantitative traits are not scaled and take real values. This avoids the situation threshold for quantitative traits, which is reflected in the relatively high value of the amendments, with little change in the value of characteristics, such as usable units. In this method, to determine the value of an assessed property, you can use the set of all real estate of the local market, or any subset of these properties.

## Wstęp

W wycenie nieruchomości w podejściu porównawczym, jedną ze stosowanych metod określania wartości rynkowej nieruchomości jest metoda porównywania parami. Metoda ta została szczegółowo opisana w wielu publikacjach poświęconych wycenie nieruchomości: (Czaja 2001), (Cymerman, Hopfer 2009), (Dydenko 2006), (Prystupa 2003), (Sawiłow 2008), (Żróbek 2001). Podejście porównawcze opisane jest krótko w rozporządzeniu Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego<sup>1</sup>. Ponadto, szczegółowo opisane zostało w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny, w Nocie Interpretacyjnej NI 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”. W dotychczasowej praktyce wyceny nieruchomości, w podejściu porównawczym, ze zbioru nieruchomości charakteryzujących lokalny rynek nieruchomości, przyjmuje się do bezpośrednie-

go porównywania, od trzech do pięciu nieruchomości. W artykule przedstawiono propozycję nowego ujęcia wyceny nieruchomości metodą porównywania parami, z możliwością uwzględnienia wszystkich nieruchomości z analizowanego lokalnego rynku. W podejściu porównawczym jedną z pierwszych czynności rzeczoznawcy majątkowego jest opis i charakterystyka nieruchomości wycenianej. Następnie definiujemy lokalny rynek nieruchomości. Na podstawie informacji zawartych w rejestrze cen i wartości nieruchomości i wyników analizy lokalnego rynku nieruchomości ustalamy zbiór nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Kolejną czynnością jest ustalenie, na podstawie powyższych informacji i przeprowadzonej lustracji nieruchomości, rodzaju oraz liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen transakcyjnych na analizowanym lokalnym rynku nieruchomości. Cechy nieruchomości mogą mieć charakter cech jakościowych (niemierzalnych) i ilościowych (mierzalnych).





Zgodnie z obowiązującymi standardami wyceny nieruchomości, wartości tych cech muszą być podane w przyjętych skalach pomiarowych. Najczęściej przyjmowane są skale liniowe. Zakres skali ocen cech rynkowych nieruchomości może być zróżnicowany. Charakterystykę lokalnego rynku nieruchomości można zapisać w postaci macierzy blokowej  $\mathbf{M}$ , gdzie w macierzy  $\mathbf{X}$  zapisano wartości poszczególnych cech, natomiast wektor  $\mathbf{C}$  zawiera zaktualizowane na datę określenia wartości, ceny jednostkowe nieruchomości.

$$\mathbf{M} = [\mathbf{X}|\mathbf{C}] = \begin{bmatrix} x_{11} & \cdots & x_{1m} & c_1 \\ x_{21} & \cdots & x_{2m} & c_2 \\ \vdots & \vdots & \vdots & \vdots \\ x_{n1} & \cdots & x_{nm} & c_n \end{bmatrix} \quad (1)$$

W dalszej części artykułu, ilekroć będzie mowa o cenach nieruchomości, należy przez to rozumieć zaktualizowane na datę określenia wartości, jednostkowe ceny transakcyjne. Informacje charakteryzujące lokalny rynek nieruchomości, zapisane w macierzy  $\mathbf{M}$ , stanowią podstawę do określenia wartości rynkowej nieruchomości. Niech wektor cech rynkowych wycenianej nieruchomości ma postać:

$$N = [xw_1 \quad xw_2 \quad \cdots \quad xw_m] \quad (2)$$

Na podstawie cech nieruchomości charakteryzujących lokalny rynek nieruchomości i ich cen przedstawionych w macierzy (1), możemy określić, w podejściu porównawczym, wartość rynkową wycenianej nieruchomości  $W$ , zapisanej wektorem (2). Nasuwa się w tym miejscu zasadnicze pytanie, jaką ilość nieruchomości powinno się przyjmować do porównania. Rzeczoznawcy majątkowi przyjmują najczęściej od trzech do pięciu nieruchomości, najbardziej podobnych do wycenianej nieruchomości. W dalszej części artykułu przedstawiona zostanie propozycja określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości, przyjmując do porównania wszystkie nieruchomości z analizowanego lokalnego rynku lub ich dowolny podzbiór. Metodę, w której do porównania można przyjmować dowolną ilość nieruchomości z lokalnego rynku nieruchomości nazwano w dalszej części artykułu **uogólnioną metodą porównywania parami**.

## Podstawy metodyczne

Pierwszą czynnością w proponowanej metodzie jest ustalenie wpływu poszczególnych cech na wartość nieruchomości. W tym celu musimy obliczyć współczynniki korelacji pomiędzy  $j$ -tą cechą a ceną nieruchomości. Otrzymamy zbiór współczynników korelacji w postaci  $\{r_j\}$ ,  $j = 1, 2, \dots, m$ .

Bardzo istotnym jest znak przy współczynnikach korelacji. Na problem ten zwrócono również uwagę w pracy (Telega, Bojar, Adamczewski 2002) stwierdzając, że cechy nieru-

chomości powinny wzrastać wraz z walorem danej cechy. Jeśli znak jest ujemny, to musimy dokonać przekształcenia wartości cech według zależności:

$$r_j < 0 \Rightarrow \begin{cases} x_j := \max_i \{x_{i,j}\} - x_j \\ xw_j := \max_i \{x_{i,j}\} - xw_j \end{cases} \quad (3)$$

W podejściu porównawczym, w metodzie porównywania parami, wartość jednostkową nieruchomości wycenianej  $W$  można określić jako średnią arytmetyczną lub średnią ważoną skorygowanych cen nieruchomości. Określenie wartości nieruchomości jako średniej arytmetycznej, dokonuje się według wzoru:

$$W = \frac{\sum_{i=1}^n \left( c_i + \sum_{j=1}^m v_{ij} \right)}{n} \quad (4)$$

gdzie:

$v_{ij}$  – poprawka dla  $j$ -tej cechy, w  $i$ -tej nieruchomości,  
 $c_i$  – cena  $i$ -tej nieruchomości przyjętej do porównania.

Zgodnie z dotychczasową praktyką wyceny nieruchomości, w metodzie porównywania parami, poprawki korygujące różnice pomiędzy cechami nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównania obliczamy najczęściej według wzoru:

$$v_{ij} = \frac{p_j \cdot \Delta C}{\max_i \{x_{ij}\} - 1} \cdot (xw_j - x_{ij}), \quad \sum_{j=1}^m p_j = 1 \quad (5)$$

gdzie:

$v_{ij}$  – poprawka dla  $j$ -tej cechy  $i$ -tej nieruchomości przyjętej do porównania,

$p_j$  – waga dla  $j$ -tej cechy,

$\Delta C = \max_i \{c_i\} - \min_i \{c_i\}$

$x_{ij}$  –  $j$ -ta cecha,  $i$ -tej nieruchomości przyjętej do porównania.

Poprawki korygujące różnice pomiędzy cechami nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównania ustalamy, przyjmując założenie, że wszystkie cechy, zarówno jakościowe jak i ilościowe, są skalowane w skali liniowej zaczynającej się od cyfry 1. Jest to szczególny przypadek ogólnej formuły zaproponowanej w dalszej części artykułu. W zaproponowanej formule nie ma potrzeby przypisywania cechom ilościowym skali punktowej. Do określania wartości nieruchomości cechom ilościowym przypisujemy rzeczywiste wartości (np. powierzchnie, odległości, itp.). Dotychczasowa praktyka skalowania cech ilościowych, np. „cechy powierzchnia użytkowa lokalu”, prowadzi często do zaskakujących wyników. Lokalom mieszkalnym różniącym się zaledwie setnymi częściami metra



kwadratowego powierzchni użytkowej mogły być przypisywane różne wartości skal i tym samym przypisywano im z tego tytułu duże poprawki kwotowe, co oczywiście nie jest uzasadnione warunkami rynkowymi.

Formułę ustalania poprawek zapisaną wzorem (5) zaproponowano zapisać w następującej postaci:

$$v_{ij} = \frac{p_j \cdot \Delta C}{\max_i \{x_{ij}\} - \min_i \{x_{ij}\}} \cdot (xw_j - x_{ij}), \quad \sum_{j=1}^m p_j = 1 \quad (6)$$

Powyższa zmiana nie wymusza, jak to było w dotychczasowej praktyce, skalowania cech ilościowych (mierzalnych). Skalujemy tylko cechy jakościowe (niemierzalne).

Podstawiając wyrażenie (6) do wzoru (4) otrzymamy:

$$W = \frac{\sum_{i=1}^n \left( c_i + \sum_{j=1}^m \frac{p_j \cdot \Delta C \cdot (xw_j - x_{ij})}{\max_i \{x_{ij}\} - \min_i \{x_{ij}\}} \right)}{n} \quad (7)$$

Po wykonaniu prostych przekształceń w powyższym wzorze, otrzymamy wzór na określenie wartości nieruchomości w metodzie porównywania parami, w postaci:

$$W = \frac{\sum_{i=1}^n c_i}{n} + \frac{\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m \frac{p_j \cdot \Delta C \cdot (xw_j - x_{ij})}{\max_i \{x_{ij}\} - \min_i \{x_{ij}\}}}{n} \quad (8)$$

Wzór (8) można zapisać w innej równoważnej postaci:

$$W = \bar{c} + \sum_{j=1}^m \frac{p_j \cdot \Delta C}{\max_i \{x_{ij}\} - \min_i \{x_{ij}\}} \cdot xw_j - \sum_{j=1}^m \frac{p_j \cdot \Delta C}{\max_i \{x_{ij}\} - \min_i \{x_{ij}\}} \cdot \frac{\sum_{i=1}^n x_{ij}}{n} \quad (9)$$

gdzie:

$\bar{c} = \frac{\sum_{i=1}^n c_i}{n}$  – jest średnią arytmetyczną jednostkowych, zaktualizowanych na datę wyceny cen transakcyjnych z lokalnego rynku nieruchomości.

Po wykonaniu przekształcenia powyższego wzoru i wprowadzeniu przyjętych wcześniej oznaczeń, otrzymamy wzór na określenie wartości wycenianej nieruchomości proponowaną uogólnioną metodą porównywania parami w następującej postaci:

$$W = \bar{c} + \sum_{j=1}^m \frac{p_j \cdot \Delta C}{\max_i \{x_{ij}\} - \min_i \{x_{ij}\}} \cdot (xw_j - \bar{x}_j) \quad (10)$$

gdzie:

$\bar{x}_j = \frac{\sum_{i=1}^n x_{ij}}{n}$  – jest średnią arytmetyczną  $j$ -tej cechy, w przyjętym do bezpośredniego porównania podzbiore nieruchomości z rynku lokalnego.

Wprowadźmy oznaczenie:

$$A_j = \frac{p_j \cdot \Delta C}{\max_i \{x_{ij}\} - \min_i \{x_{ij}\}} \quad (11)$$

Wówczas wartość rynkową nieruchomości określoną uogólnioną metodą porównywania parami można zapisać w postaci:

$$W = \bar{c} + \sum_{j=1}^m A_j \cdot (xw_j - \bar{x}_j) \quad (12)$$

W powyższym wzorze uwzględniono cenę średnią  $\bar{c}$  wszystkich nieruchomości oraz średnie wartości cech  $\bar{x}_j$  obliczone dla wszystkich nieruchomości z przyjętego dla potrzeb wyceny zbioru nieruchomości z lokalnego rynku nieruchomości, opisanego macierzą (1). Jeżeli z macierzy  $\mathbf{M}$  o wymiarach  $n \times (m+1)$  wybierzemy dowolnych  $k < n$  nieruchomości i utworzymy macierz  $\mathbf{K}$  o wymiarach  $k \times (m+1)$ , to powyższe formuły będą również aktualne dla macierzy  $\mathbf{K}$ . Wystarczy wówczas obliczyć wartości parametrów  $\bar{c}$  i  $\bar{x}_j$  dla nieruchomości zawartych w macierzy  $\mathbf{K}$ .

## Przykład praktyczny

Opisaną w poprzednim rozdziale, uogólnioną metodą porównywania parami nieruchomości, poddano weryfikacji na przykładzie danych testowych. Aplikację uogólnionej metody porównywania parami przeprowadzono na przykładzie informacji charakteryzujących lokalny rynek nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych. Nieruchomości wyceniane opisane zostały następującym zbiorem cech:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 1) lokalizacja           | dobra,                                    |
| 2) standard              | wysoki,                                   |
| 3) stan techniczny       | stan bardzo dobry,<br>stopień zużycia 0%, |
| 4) powierzchnia użytkowa | 68,5 m <sup>2</sup> ,                     |
| 5) sąsiedztwo            | przeciętne.                               |

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości lokalowych ustalono następujący zbiór cech rynkowych:

- $x_1$  – lokalizacja {dobra (3), przeciętna (2), słaba (1)},  
 $x_2$  – standard {wysoki (3), średni (2), niski (1)},  
 $x_3$  – stan techniczny wyrażony w procentach,  
 $x_4$  – powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup>,  
 $x_5$  – sąsiedztwo {dobre (3), przeciętne (2), słabe (1)}.

W tabeli 1 przedstawiono wartości cech rynkowych oraz zaktualizowane ceny jednostkowe nieruchomości charakteryzujących lokalny rynek nieruchomości.



**Tabela 1. Wartości cech rynkowych**

Oznaczenie nieruchomości	Lokalizacja	Standard	Stopień zużycia [%]	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Sąsiedztwo	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]
	$x_1$	$x_2$	$x_3$	$x_4$	$x_5$	$c$
1	1	1	30	65	1	3960
2	3	3	20	55	3	5520
3	2	3	30	56	3	5280
4	3	3	10	44	3	5700
5	2	1	25	52	1	4050
6	3	2	15	48	2	4800
7	3	3	15	47	3	5610
8	3	2	15	55,2	3	4860
9	1	2	20	50,5	3	4260
10	1	1	30	64,5	2	4080
11	3	1	20	60	3	4440
12	3	2	20	46,5	3	5010
13	2	2	20	59,5	3	4200
14	1	1	20	62	3	3975
15	3	2	20	55	1	4140

Dla danych z tabeli 1 obliczono współczynniki korelacji pomiędzy wszystkimi cechami rynkowymi nieruchomości a cenami tych nieruchomości. Obliczone współczynniki korelacji zamieszczono w tabeli 2.

**Tabela 2. Współczynniki korelacji**

	$x_1$	$x_2$	$x_3$	$x_4$	$x_5$	$c$
$c$	0,657765	0,881832	-0,50183	-0,66242	0,551881	1

**Tabela 3. Dane do uogólnionej metody porównywania parami**

Oznaczenie nieruchomości	Lokalizacja	Standard	Stopień zużycia [%]	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Sąsiedztwo	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]
	$x_1$	$x_2$	$x_3$	$x_4$	$x_5$	$c$
1	1	1	0	0	1	3960
2	3	3	10	10	3	5520
3	2	3	0	9	3	5280
4	3	3	20	21	3	5700
5	2	1	5	13	1	4050
6	3	2	15	17	2	4800
7	3	3	15	18	3	5610
8	3	2	15	9,8	3	4860
9	1	2	10	14,5	3	4260
10	1	1	0	0,5	2	4080
11	3	1	10	5	3	4440
12	3	2	10	18,5	3	5010
13	2	2	10	5,5	3	4200
14	1	1	10	3	3	3975
15	3	2	10	10	1	4140
Średnia	2,27	1,93	9,33	10,32	2,47	4659

Dwie cechy: stopień zużycia  $x_3$  i powierzchnia  $x_4$  są ujemnie skorelowane z ceną nieruchomości i dlatego dokonano przekształcenia wartości tych cech według wzoru (3). W tabeli 3 przedstawiono wyjściowe dane do określenia wartości nieruchomości w podejściu porównawczym, uogólnioną metodą porównywania parami, po uwzględnieniu wyników przekształcenia cech: stopień zużycia i powierzchnia użytkowa. Cechom ilościowym nie zostały przyporządkowane wartości w przyjętych skalach.



Na podstawie informacji zawartych w tabeli 3 otrzymano:

$$\min_i \{c_i\} = 3960 \text{ zł} / m^2$$

$$\max_i \{c_i\} = 5700 \text{ zł} / m^2$$

$$\Delta C = 1740 \text{ zł} / m^2$$

$$\bar{c} = 4659 \text{ zł} / m^2$$

Wyjściowe cechy rynkowe nieruchomości wycenianej przekształcono według wzoru (3). Poniżej przedstawiono wektor przekształconych cech nieruchomości wycenianej.

$$NW = [3 \quad 3 \quad 30 \quad -3.5 \quad 2]$$

Według Noty Interpretacyjnej NI 1, wielkość wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych oraz zakres skali ocen danej cechy wyznacza się w zależności od stanu rynku uwzględniając:

- wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości,
- analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- badania i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości,
- inny wiarygodny sposób.

Metodami pozwalającymi na ustalenie wag cech rynkowych na podstawie danych zawartych w tabeli 3 są: metoda *ceteris paribus* oraz metoda oparta na analizie macierzy korelacji. Metoda pierwsza jest w praktyce bardzo trudna do zrealizowania, wobec czego do określenia wag cech wykorzystano współczynniki korelacji liniowej Pearsona. Macierz współczynników korelacji, o wymiarze  $(m+1) \times (m+1)$ , gdzie  $m$  to liczba cech rynkowych, obliczono na podstawie danych zawartych w tabeli 3. Wyniki obliczeń przedstawiono w tabeli 4.

Ostatni wiersz w powyższej macierzy zawiera współczynniki korelacji pomiędzy cechami nieruchomości i cenami nieruchomości. Wszystkie współczynniki korelacji są dodatnie.

**Tabela 4. Macierz współczynników korelacji**

	$x_1$	$x_2$	$x_3$	$x_4$	$x_5$	$c$
$x_1$	1					
$x_2$	0,532909	1				
$x_3$	0,649035	0,44186	1			
$x_4$	0,607779	0,629365	0,682306	1		
$x_5$	0,206801	0,479012	0,428122	0,245454	1	
$c$	0,657765	0,881832	0,501825	0,662424	0,551881	1

W oparciu o współczynniki korelacji zawarte w tabeli 4 obliczono wagi cech rynkowych według wzoru:

$$p_j = \frac{r_j^2}{\sum_{j=1}^m r_j^2} \quad (13)$$

gdzie:

$r_j$  – współczynnik korelacji pomiędzy  $j$ -tą cechą a ceną nieruchomości.

W tabeli 5 przedstawiono obliczone, dla danych zawartych w tabeli 3, według wzoru (13), wagi cech rynkowych.

**Tabela 5. Wagi cech rynkowych**

$p_1$	$p_2$	$p_3$	$p_4$	$p_5$	Suma
0,1962	0,3525	0,1142	0,1990	0,1381	1

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości uogólnioną metodą porównywania parami przyjęto do porównania wszystkie nieruchomości z rynku lokalnego. Korzystając ze wzoru (11) obliczono parametry  $\{A_j\}$ ,  $j=1,2,3,4,5$ . Obliczone wartości współczynników korygujących oraz ich sumę przedstawiono w tabeli 6.

Podstawiając sumę wartości współczynników korygujących  $A_j \cdot (xw_j - \bar{x}_j)$  do wzoru (12) otrzymano jednostkową wartość wycenianej nieruchomości. Mamy

$$W = 4659,00 + 373,77 = 5032,77 \text{ zł}/m^2$$

Wartość nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej równej 68.50 m<sup>2</sup> wynosi:

**344.745 zł**

**Tabela 6. Obliczenie wartości współczynników korygujących**

Cechy	$\min_i \{x_{ij}\}$	$\max_i \{x_{ij}\}$	$xw_j$	$p_j$	$\Delta C \cdot p_j$	$A_j$	$\bar{x}_j$	$A_j \cdot (xw_j - \bar{x}_j)$
Lokalizacja	1	3	3	0,1962	341,39	170,69	2,27	124,61
Standard	1	3	3	0,3525	613,35	306,68	1,93	328,14
Stan techniczny	0	20	30	0,1142	198,71	9,94	9,33	205,36
Powierzchnia użytkowa	0	21	-3,5	0,199	346,26	16,49	10,32	-227,87
Sąsiedztwo	1	3	2	0,1381	240,29	120,15	2,47	-56,47
Suma				1	1747			373,77





Do określenia wartości wycenianej nieruchomości, proponowaną uogólnioną metodą porównywania parami, uwzględniono ceny i cechy rynkowe wszystkich nieruchomości przyjętych do porównania z lokalnego rynku nieruchomości. Oczywiście powyższe obliczenia można wykonać dla dowolnego podzbioru ze zbioru nieruchomości przyjętych do porównania.

#### Bibliografia

1. Czaja J., 2001, *Metody szacowania wartości rynkowej i katastralnej nieruchomości*, KOMP-SYSTEM, Kraków.
2. Cymerman R., Hopfer A., 2009, *System, zasady i procedury wyceny nieruchomości*, PFSRM, Warszawa
3. Dydenko J., 2006, *Szacowanie nieruchomości*, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa.
4. *Nota Interpretacyjna NI 1, Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*.
5. Prystupa M., 2003, *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*, Warszawa

6. *Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, ze zm.)*.
7. Sawiłow E., 2008, *Analiza metod wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym*, *Przegląd Geodezyjny* Nr 2.
8. Telega T., Bojar Z., Adamczewski Z., 2002, *Wytyczne przeprowadzania powszechnej taksacji nieruchomości*, *Przegląd Geodezyjny* Nr 6.
9. Żróbek S., (red.), 2001, *Wycena wartości rynkowej nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn.

#### Przypisy:

1. *Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.*

**Edward Sawiłow** jest rzeczoznawcą majątkowym, matematykiem, uprawnionym geodetą.

**Recenzja: prof. Mieczysław Prystupa**

## Uwagi do artykułu Edwarda Sawiłowa „Uogólniona metoda porównywania parami”.

W artykule autor przedstawił stosowaną dla określenia wartości nieruchomości w podejściu porównawczym metodę porównywania parami. Zaprezentował jasno i zrozumiale, za pomocą wzorów algebraicznych, powszechnie stosowaną przez rzeczoznawców majątkowych procedurę szacowania. Otrzymany w wyniku przekształceń wzór (12) określa wartość rynkową nieruchomości jako funkcję:

- średniej ceny nieruchomości stanowiących podstawę wyceny,
- średnich wartości cech nieruchomości przyjętych do porównań,
- wag cech rynkowych,
- wysokości poprawek kwotowych.

W tym miejscu należy zauważyć, że wzór (12) jest prawdziwy wtedy, gdy do bezpośrednich porównań z nieruchomością wycenianą przyjmuje się wszystkie nieruchomości ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny. Zwracam na ten fakt uwagę, gdyż w praktyce rzeczoznawcy majątkowi często do bezpośrednich porównań przyjmują kilka nieruchomości, a cały zbiór nieruchomości porównawczych stanowi podstawę do wyznaczenia wartości  $\Delta C$ , określenia cech rynkowych, ich stanów i wag (stanowiących udział procentowy danej cechy w  $\Delta C$ ).

Oczywiście, w metodzie porównywania parami nie istnieje ograniczenie górne ze względu na liczbę nieruchomości przyjmowanych do porównań. Należy jednak każdorazowo pamiętać, by były to nieruchomości podobne w rozumieniu art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Konieczna jest bezwarunkowo znajomość cech wpływających na poziom cen i stanów cech dla każdej z tych nieruchomości.

Z praktyki wiadomo także, że nie zawsze liczba nieruchomości przyjmowanych do porównań przekłada się na jakość wyceny. Wynika to ze szczególnego i złożonego charakteru nie-

ruchomości. Mówiąc obrazowo: żeby opisać słonia lepiej jest obejrzeć kilka słoni niż tysiąc innych ssaków, wśród których mogą być zarówno nietoperze, myszy jak i wieloryby.

Omawiając przykład praktyczny, autor odnosi się do metod wyznaczenia wag cech rynkowych. Wymienia tu znaną metodę *ceteris paribus* (jako bardzo trudną do zrealizowania) i metodę statystyczną opartą na współczynnikach korelacji liniowej. Jednak tej ostatniej nie należy w żadnym wypadku stosować w sposób automatyczny. Istnienie korelacji pomiędzy ceną, a cechą rynkową nie oznacza samo przez się, że cena zależy wyłącznie od danej cechy. Współczynnik korelacji jest zakłócony wpływem innych cech. Przy dużej liczbie zmiennych objaśniających możemy tylko przypuszczać, że wpływ innych cech będzie jakoś niwelowany. Dysponując dużą liczbą nieruchomości porównawczych można poza tym z powodzeniem zastosować także metodę *ceteris paribus*.

Współczynniki korelacji liniowej ( $r_j$ ) są bezwzględną miarą zależności liniowej pomiędzy zmiennymi. Jeżeli  $r_j = 0$  oznacza brak zależności liniowej pomiędzy cechami,  $r_j = 1$  oznacza dokładną dodatnią zależność pomiędzy cechami. Wagi cech rynkowych w przykładzie praktycznym (obejmującym 15 nieruchomości), autor wyznaczył na podstawie obliczonych w tabeli 4 współczynników korelacji pomiędzy cechami, a cenami nieruchomości.

Dla zobrazowania precyzji takiego podejścia należy zwrócić uwagę na pozostałe wartości występujące w macierzy korelacji (tabeli 4). Współczynniki korelacji pomiędzy cechą „powierzchnia użytkowa”, a cechami: „lokalizacja”, „standard” i „stan techniczny” wynoszą odpowiednio: 0,61; 0,63 i 0,68. Świadczy to teoretycznie o wysokiej zależności wzajemnej pomiędzy tymi cechami nieruchomości. Trudno jednak w praktyce uznać za prawdziwe występowanie znacznej zależności pomiędzy powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego, a jego położeniem, stanem technicznym czy standardem wykończenia. Zasadne pozostaje więc pytanie – na ile dobra jest korelacja?

Mieczysław Prystupa, Grzegorz Szaraniec



# TECHNIKA POMIARU PODOBIENSTWA NIERUCHOMOŚCI

Zbigniew Januszewski

Lektura artykułu, który ukazał się w kwartalniku „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 2 (78) pt.: *Określenie wiarygodności podobieństwa nieruchomości*, autorstwa prof. Mieczysława Prystupy i mgr Grzegorza Szarańca, spowodowała, że odpowiadam na uwagi dotyczące prezentowanej formuły określania miary podobieństwa nieruchomości, o której pisałem w artykule pt. „Wycena nieruchomości – podejście porównawcze, metoda porównywania parami, technika pomiaru podobieństwa nieruchomości”, zamieszczonym w tym samym numerze kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”. Autorzy cytowanego artykułu wskazali, 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  $1/q$ ”.

Odpowiedź dotycząca tej kwestii jest następująca:

1. Prezentując wzór obliczania miary podobieństwa nieruchomości  $d_{A, B}$ , uważam, że sprawa współczynnika  $q$  jest na tyle oczywista, że nie powinna budzić wątpliwości, zwłaszcza że w rozdziale pt.: *Granica miary podobieństwa nieruchomości* (str. 20 i 21) ten element został przejrzyście omówiony: „Granice współczynnika miary podobieństwa nieruchomości  $d_{A, B} \leq 0,2$  ustalono zakładając, że nieruchomość wyceniana będzie 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 ( $q \geq 5$ ), tj.: rodzaju nieruchomości, położenia, stanu prawnego, przeznaczenia, sposobu korzystania, o których mowa w art. 4 pkt. 16 ugn.”. Na stronie 21 błędnie przedstawiono tę zależność, publikując ją jako ( $q \leq 5$ ). Problematyka współczynnika  $q$  jest jeszcze mocniej podkreślona w zamieszczonych przykładach. W przykładach podałem kwerendy, według których zestawilem transakcje nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
2. Założyłem, że będę stosował do wyceny technikę pomiaru podobieństwa nieruchomości wówczas, jeżeli liczba cech, które nie różnią nieruchomości wycenianej od nierucho-

mości podobnych, będzie równa lub większa od pięciu ( $q \geq 5$ ). Zasadę tę stosuję również, wyceniając nieruchomości metodą porównywania parami i metodą korygowania ceny średniej.

3. Czy można zestawiać do porównania z nieruchomością wycenianą transakcję, „gdy nieruchomość wyceniana będzie różnić się w każdej cesze od nieruchomości podobnej”? Moim zdaniem „nie ma takiej możliwości”. Istnieje co najmniej kilka atrybutów, które muszą być wspólne (nie różniące) dla wszystkich transakcji dobranych do porównania. Tymi atrybutami są:

- **Rodzaj nieruchomości.** Nie można zestawiać do porównania nieruchomości gruntowych zabudowanych z nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, tak jak nie można zestawiać nieruchomości budynkowej z nieruchomością lokalową. A zatem  $q > 0$ .
- **Położenie.** Wszystkie dobrane do porównania nieruchomości muszą być położone w granicach rynku lokalnego nieruchomości podobnych do wycenianej. Rzeczoznawcy majątkowi określają tę cechę jako „położenie ogólne”, zaś do wyceny przyjmują inną cechę, którą nazywają zazwyczaj „położeniem szczegółowym”.
- **Stan prawny.** Biorąc pod uwagę przepisy art. 4 pkt. 6a ugn, rzeczoznawca majątkowy nie wycenia nieruchomości, lecz prawo do nieruchomości. Uwzględniając tylko ten fakt, nie można zestawiać prawa własności z prawem użytkowania wieczystego do nieruchomości albo prawa własności z prawem współwłasności do nieruchomości. Na ten temat istnieje bogate orzecznictwo sądowe, zwłaszcza dotyczące procedur wykonywanych w postępowaniu organów podatkowych.
- **Przeznaczenie.** Ta cecha, podobnie jak poprzednio wymienione, wpływa bezpośrednio na dobór nieruchomości. Moim zdaniem, nie można porównać nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod przemysł.
- **Sposób korzystania.** Nie można porównać nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej z nieruchomością zabudowaną budynkiem mieszkalnym wolnostojącym oraz zabudowanej budynkami obory i stodoły.





Prezentując te przykłady mam świadomość, że kwestie te powinny stanowić przedmiot odrębnego opracowania.

Autorzy cytowanego artykułu wskazali również, że „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 stanowczo za wiele. Tak duże różnice w otrzymanych wynikach mogą spowodować wśród rzeczoznawców majątkowych i zlecniodawców wycen niepotrzebne kontrowersje i nieporozumienia. Różnice wynikają z metodologii obliczeń wartości. W szczególności w obliczeniach proponowanych przez Z. Januszewskiego nie uwzględniona jest wartość  $\Delta C$ .”.

Odpowiedź dotycząca tej kwestii jest następująca:

1. Różnice wartości rynkowej ustalonej „w klasyczny sposób” również występują. W moim kilkudziesięcioletnim stażu rzeczoznawcy widziałem i widzę aż nadto wiele operatów szacunkowych, w których różnice sięgają kilkudziesięciu procent. A zatem argument dotyczący „niepotrzebnych kontrowersji i nieporozumienia” odnosi się bezpośrednio do określania wartości prawa do nieruchomości „w klasyczny sposób”. Tak wielkie różnice przy określaniu wartości rynkowych mogą być spowodowane błędnym doбором nieruchomości, np. tylko przez przyzmat cech, które różnią nieruchomość wycenianą z nieruchomościami przyjętymi do porównania i cen, które nie należą do zbioru cen przeciętnych. Zgodnie z treścią art. 153 ust. 1 ugn wycena nieruchomości polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości po-

dobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Dobór nieruchomości podobnych do wycenianej następuje w oparciu o cechy, które nie różnią tych nieruchomości. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej. Zgodnie z treścią §5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) wyżej wymienione ceny należą do zbioru przeciętnych cen transakcyjnych notowanych w obrębie przyjętego do analizy rynku lokalnego.

2. Przedstawiając procedurę wyceny techniką pomiaru podobieństwa nieruchomości – w części dotyczącej: utworzenia zbioru nieruchomości podobnych, aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny, ustalenia cech rynkowych, wag i ocen, a także przedstawienie ich charakterystyk – zdecydowanie podkreśliłem, że: „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.” A zatem dobór transakcji rynkowych do zestawienia nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej dla techniki pomiaru podobieństwa nieruchomości jest identyczny z doбором nieruchomości podobnych dla metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej.

Na podstawie zbioru nieruchomości podobnych określa się rozstęp cenowy  $\Delta C$ . W nowej technice wyceny można również ustalić rozstęp cenowy – ekstrema cen są przecież znane – jednak może on być zmniejszony w zależności od miar podobień-

### Zestawienie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej

Wyszczególnienie nieruchomości	DOBÓR NIERUCHOMOŚCI DO WYCENY według cech, które nie różnią nieruchomości (art. 4 pkt. 16 ugn).	WYCENA NIERUCHOMOŚCI według cech, które różnią nieruchomości (art. 153. 1 ugn).	Wartość lub cena
Wyceniana	_____	-----	W <sub>j</sub> (zł/m <sup>2</sup> )
Podobna 1	_____	_____	C <sub>max</sub> (zł/m <sup>2</sup> )
Podobna 2	_____	_____	C <sub>j<sub>2</sub></sub> (zł/m <sup>2</sup> )
Podobna 3	_____	_____	C <sub>j<sub>3</sub></sub> (zł/m <sup>2</sup> )
Podobna 4	_____	_____	C <sub>min</sub> (zł/m <sup>2</sup> )
Podobna n-ta	_____	_____	C <sub>j<sub>n</sub></sub> (zł/m <sup>2</sup> )
	$C_{min}$	$\Delta C = C_{max} - C_{min}$	$\Delta C < C_{min}$



stwa ustalonych dla poszczególnych nieruchomości podobnych do wycenianej. Prezentując w moim artykule (str. 23) przykład nr 4, pisałem: „Można dowolnie zmieniać przedział ufności miar podobieństwa, pamiętając jednak o granicy współczynnika  $d_{A,B} \leq 0,2$ , której nie należy przekraczać”. Oznacza to, że niektóre nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych mogą być w procesie wyceny odrzucone. W celu lepszego poznania zagadnienia, które przedstawiłem, należy wnikliwie przeanalizować przykłady podane w moim artykule. Zachęcam również czytelników do wykonania przynajmniej jednej wyceny tej samej nieruchomości metodą porównywania parami, metodą korygowania ceny średniej i techniką pomiaru podobieństwa nieruchomości. Wówczas wszystkie parametry wyceny muszą być identyczne, zwłaszcza:

- cechy rynkowe służące do doboru nieruchomości do porównania,
- powstały według tych cech zbiór nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej,
- cechy rynkowe różniące nieruchomości (według których nastąpi wycena),
- oraz ich wagi i oceny.

Na zakończenie przedstawię raz jeszcze to, co pisałem we wstępie artykułu (str. 15): „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.”



**Zbigniew Januszewski** jest przewodniczącym Zarządu Regionalnego SRM w Lublinie.

## RYNEK NIERUCHOMOŚCI W TRÓJMIEŚCIE W 2013 R.

Henryk Jankowski

Po zastoju na rynku nieruchomości, który miał miejsce pod koniec 2012 r., nowy rok przyniósł wyraźne oznaki ożywienia. Obserwowany od początku stycznia wzrost liczby osób zainteresowanych ofertami sprzedaży, zwiastował nadchodzącą poprawę koniunktury na rynku nieruchomości oraz pozwalał wierzyć, że liczba zawieranych transakcji kupna-sprzedaży mieszkań będzie powoli rosła. Począwszy od III kwartału 2013 r. odnotowano oczekiwane ożywienie, wzrosła zarówno liczba zawartych transakcji jak również ilość i wartość udzielonych kredytów. W ostatnich czterech kwartałach ceny mieszkań w największych miastach kraju ustabilizowały się.

Pod koniec roku wystąpił znaczny wzrost sprzedaży mieszkań nowych, a w mniejszym stopniu lokali mieszkalnych na rynku wtórnym. Jednym z czynników mających wpływ na tą sytuację jest niepewność warunków kredytowych w roku 2014 r. oraz oczekiwania związane z podwyżką cen mieszkań na rynku pierwotnym.

Zgodnie z ustawą o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2013 r., poz. 1304) od stycznia 2014 r. można będzie się starać o środki z nowego programu wsparcia „Mieszkanie dla młodych”. Jego zadaniem będzie wspieranie młodych ludzi (do 35 roku życia) w zakupie ich pierwszego mieszkania. Dopłata nie będzie liczona od ceny kupowanego mieszkania, a od średniej dla danej gminy. Jednym z wymagań nowego programu będzie warunek powierzchniowy, mieszkanie nie może być większe niż 75 m<sup>2</sup>, a dom nie większy niż 100 m<sup>2</sup>. Gdańsk jest jednym z miast, gdzie rynkowe ceny prawie odpowiadają limitowi mieszkania dla młodych. Według wstępnych szacunków, programem objętych może zostać 54% nieruchomości w tym mieście. W Gdańsku przyjęto za górną granicę ceny 1 m<sup>2</sup>, która będzie kwalifikowała mieszkanie do programu, kwotę 5.700 zł, w Gdyni limit wyniesie ponad 5.200 zł. Przewiduje się, że oferta mieszkań zlokalizowanych w południowych dzielnicach Gdańska oraz Gdyni na Obłuzu, prawie w całości zostanie objęta programem Mieszkanie dla Młodych.





## RYNEK LOKALI MIESZKALNYCH

### Lokale mieszkalne – rynek pierwotny

Ceny nowych mieszkań, licząc różnicę pomiędzy bieżącym rokiem a ostatnim, obniżyły się we wszystkich monitorowanych ośrodkach miejskich Polski. W I kwartale br. liczba mieszkań oddanych do użytku była podobna jak w tym samym okresie poprzedniego roku. Liczba rozpoczętych inwestycji oraz liczba wydanych pozwoleń na budowę była natomiast najniższa od 2006 r. Był to drugi kwartał z rzędu, gdy spadała liczba mieszkań oczekujących na sprzedaż w największych miastach.

W III kwartale 2013 roku liczba transakcji liczona łącznie dla sześciu ośrodków miejskich zwiększyła się w porównaniu z II kwartałem 2013 roku o ponad 18% i wyniosła prawie 9,6 tys. mieszkań. Tak wysokiej liczby transakcji nie notowano na polskim rynku od okresu boomu w 2007 roku. W ostatnich czterech kwartałach sprzedano w tych miastach blisko 33,5 tys. lokali. Tak dobry wynik deweloperzy zawdzięczają z jednej strony większej aktywności nabywców „gotówkowych” kupujących nieco droższe i większe mieszkania i traktujących kredyty jako uzupełniające, a nie podstawowe źródło finansowania zakupu, z drugiej zaś – mobilizacji nabywców, zaciągających kredyty na 100% wartości nieruchomości. Do tych głównych grup dołączyli także posiadacze znacznych oszczędności, decydujący się na zakup lokali w celach inwestycyjnych.

Pomimo mniejszej liczby rozpoczętych w 2013 r. inwestycji na terenie Trójmiasta rynek deweloperski oferuje ciekawe miejsca do ulokowania kapitału. Największą sprzedaż mieszkań zaobserwowano w dzielnicy Wrzeszcz w budynkach wchodzących w skład osiedla Garnizon, a także w dzielnicach położonych przy Obwodnicy Trójmiasta. W tabeli poniżej przedstawiono średnie ceny mieszkań w stanie deweloperskim, tj. bez tzw. białego montażu.

### Lokale mieszkalne – rynek pierwotny

Gdańsk, nazwa dzielnicy/obrębu	Nazwa inwestycji	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> rok 2013	Gdańsk, nazwa dzielnicy/obrębu	Nazwa inwestycji	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> rok 2013
Jelitkowo	Neptun Park	10 000 zł	Wrzeszcz	Garnizon	7 100 zł
Przymorze	Cztery Oceany	6 500 zł	Brętowo	Osiedle Cztery Kąty	5 000 zł
Morena	Migowskie Tarasy	5 000 zł	Wrzeszcz	Kamienica Królewska	5 000 zł
Łostowice	Osiedle Audiopolis	4 300 zł	Szadółki	Osiedle Jabłoniowa	4 200 zł

Gdynia, nazwa dzielnicy/obrębu	ulica	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> rok 2013	Gdynia, nazwa dzielnicy/obrębu	ulica	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> rok 2013
Orłowo	ul. Orłowska	11 300 zł	Redłowo	ul. Legionów	7 000 zł
Dąbrowa	ul. Gorczykowa	4 500 zł	Chwarzno Wiczlino	ul. Bpa Baranauskasa Antanasa	4 600 zł



Nowopowstała inwestycja w Gdańsku przy ul. Jaśkowej Dolinie 29

Źródło: materiały własne inwestora

### Lokale mieszkalne – rynek wtórny

Liczba przeprowadzonych transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych na rynku wtórnym porównywalna jest do poziomu z czasu boomu na rynku nieruchomości. Odnotowano obniżki cen w przypadku lokali w budynkach wybudowanych w latach 1995–2000, średni spadek cen w Gdańsku wyniósł ok. 5%. Właściciele powyższych lokali są skłonni obniżyć cenę, ponieważ zakupili mieszkania przed gwałtownym wzrostem cen w latach 2006–2007. Właściciele lokali zakupionych 6–7 lat temu za wysoki kredyt nie dadzą rabatu, żeby nie stracić. Ich nieruchomości potaniały bowiem sporo od tamtego czasu, a wysokie zobowiązanie wobec banku pozostało. Łatwo o upust w przypadku mieszkań „z wielkiej płyty” ponieważ ich podaż jest ciągle wysoka. Prawie 40% wszystkich wystawionych na sprzedaż mieszkań to oferty ze starych blokowisk. Metr lokum w blokowiskach kosztuje o kilkanaście procent mniej niż w budynkach wielorodzinnych o mniejszej ilości mieszkań, a od mieszkań wybudowanych po 2007 r. nawet o jedną piątą. Bu-



dynki powstałe po 2000 r. to druga co do wielkości kategoria mieszkań wystawionych na sprzedaż, średnio takie lokale stanowią 30% ofert. Najwyższe ceny za metr osiągają lokale wybudowane w latach 2007–2012 oraz w kamienicach. Najbardziej tracą na wartości mieszkania o powierzchni 70 m<sup>2</sup> i większe, czyli te, gdzie zainteresowanie jest najmniejsze. Najtrudniej sprzedać apartamenty duże i drogie, a także nieruchomości położone na wysokich piętrach wieżowców i w zaniedbanych kamienicach. Najszybciej, ze względu na relatywnie niskie stawki, można sprzedać małe lokale do 40 m<sup>2</sup> w budynkach z wielkiej płyty. Kupują je często rodziny dla studentów i ci, którzy traktują mieszkanie jako lokata kapitału. W tabeli poniżej zestawiono średnie ceny mieszkań na rynku wtórnym za 1 m<sup>2</sup> za 2013 r.

### Lokale mieszkalne – rynek wtórny

Gdańsk, nazwa dzielnicy	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> rok 2013	Gdańsk, nazwa dzielnicy	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> rok 2013
Wrzeszcz	7 100 zł	Przymorze	6 545 zł
Brzeźno	4 500 zł	Oliwa	5 400 zł
Morena	5 100 zł	Brętowo	4 970 zł
Łostowice	4 700 zł	Szadółki	4 300 zł
Nowy Port	4 100 zł	Stogi	4 000 zł

Gdynia, nazwa dzielnicy	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> rok 2013	Gdynia, nazwa dzielnicy	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> rok 2013
Orłowo	7 400	Redłowo	6 000
Kamienna Góra	6 000	Mały Kack	5 600
Chwarzno Wiczlino	5 300	Cisowa	4 000
Obłuże	4 100	Chylonia	3 700

### Lokale mieszkalne – na wynajem

Najbardziej poszukiwane są lokale na wynajem w nowym budownictwie, położone blisko uczelni, dwupokojowe lub trzypokojowe z oddzielnym wejściem do każdego pomieszczenia z dobrym standardem wyposażenia. Największa liczba ofert dotyczy mieszkań w starszym budownictwie o atrakcyjnych stawkach. Ceny najmu mieszkań w ciągu roku utrzymują się na tym samym poziomie co w roku poprzednim. Poszukującymi lokali do wynajęcia są w większości studenci,

dlatego wybierane są główne mieszkania w pobliżu uczelni, z dogodną komunikacją. Najwięcej chętnych jest na lokale 1–2 pokojowe, które wynajmuje kilkuosobowa grupa. Średni czynsz za mieszkania w Gdańsku (bez kosztów eksploatacji) wynosi odpowiednio za 1-pokojowe mieszkanie od 900 do 1.200 zł/m-c, 2-pokojowe od 1.300 do 1.500 zł/m-c oraz 3-pokojowe mieszkanie od 1.700 do 1.850 zł/m-c.

### DOMY

Podaż domów jest bardzo duża, trudniej je sprzedać niż inne nieruchomości. Wiele pozostaje w ofercie ponad rok, a niektóre znacznie dłużej. Dlatego ci, którym zależy na transakcji,

zmniejszając w czasie negocjacji cenę nawet o 20%. Największym zainteresowaniem cieszą się małe segmenty wybudowane po 2000 r., położone kilkanaście kilometrów od centrum. Poszukiwane są budynki niewielkie, do 150 m<sup>2</sup>, z trzema sypialniami i salonem, parterowe, ale na większej działce. Najczęściej cena domu jest zbliżona do ceny za duże mieszkania w centrum miasta. Na rynku pierwotnym są chętni na niewielkie bliźniaki i segmenty. Deweloperzy oferują częściej domy o powierzchni do 90 m<sup>2</sup>, bez garażu, z małą działką.

### Domy – rynek pierwotny i wtórny

Położenie	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> rok 2013	Położenie	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> rok 2013
<b>Rynek wtórny</b>			
Gdańsk, Brętowo	5 400 zł	Gdańsk, Wrzeszcz	5 100 zł
Gdańsk, Osowa	3 800 zł	Gdańsk, Olszynka	3 200 zł
Gdynia, Orłowo	7 700 zł	Wzgórze Św. Maksymiliana	7 200 zł
Gdynia, Mały Kack	5 000 zł	Gdynia, Dąbrowa	4 800 zł
<b>Rynek pierwotny</b>			
Gdańsk, Brętowo	7 600 zł	Gdańsk, Jasień	4 900 zł
Gdańsk, Zabornia	4 400 zł	Gdynia, Chwarzno	3 000 zł





## DZIAŁKI

Podaż terenów pod budownictwo jest bardzo duża i stale rośnie, natomiast zainteresowanie nimi jest minimalne. Okres sprzedaży przekracza rok, ale na rynku można znaleźć działki oferowane od ponad trzech lat. Bardzo wiele ofert ma poważne wady techniczne i prawne. W obrębie miast największą szansę na sprzedaż mają niewielkie place, do 500 m<sup>2</sup>. Natomiast w rejonach podmiejskich, gdzie grunt jest tańszy, więcej jest chętnych na działki powyżej 1.000 m<sup>2</sup> pod warunkiem, że obowiązuje tam aktualny plan zagospodarowania przestrzennego. Podstawowym kryterium przy zakupie jest cena, ale za atrakcyjną lokalizację, m.in. blisko centrum Gdańska, pasa nadmorskiego, nabywcy są gotowi zapłacić wyższe stawki – powyżej 500 zł/m<sup>2</sup>. W centrum miasta terenami pod budownictwo zainteresowani są głównie deweloperzy, którzy poszukują przede wszystkim działek pod obiekty handlowo-biurowe.

### Średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> działek gruntowych w 2013 r.

Położenie	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> rok 2013	Położenie	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> rok 2013
Gdańsk, Morena	od 400 zł/m <sup>2</sup> do 900 zł/m <sup>2</sup>	Gdynia, Wzgórze Św. Maksymiliana	od 1000 zł/m <sup>2</sup> do 2500 zł/m <sup>2</sup>
Gdańsk, Osowa	od 400 zł/m <sup>2</sup> do 700 zł/m <sup>2</sup>	Gdynia, Dąbrowa	od 300 zł/m <sup>2</sup> do 600 zł/m <sup>2</sup>
Gdańsk, Kokoszki	od 300 zł/m <sup>2</sup> do 500 zł/m <sup>2</sup>	Gdynia, Chylonia	od 300 zł/m <sup>2</sup> do 600 zł/m <sup>2</sup>
Gdańsk, Łostowice	od 180 zł/m <sup>2</sup> do 380 zł/m <sup>2</sup>	Gdynia, Oksywie	od 200 zł/m <sup>2</sup> do 500 zł/m <sup>2</sup>
Gdańsk, Olszynka	od 120 zł/m <sup>2</sup> do 200 zł/m <sup>2</sup>	Gdynia, Chwarzno	od 200 zł/m <sup>2</sup> do 430 zł/m <sup>2</sup>

## BIURA NA WYNAJEM

Trójmiasto jest czwartym największym rynkiem biurowym w Polsce. Całkowite zasoby powierzchni biurowej w regionie wynoszą 430.250 m<sup>2</sup>. W pierwszym półroczu 2013 r. w Trójmieście zrealizowano łącznie ponad 52.700 m<sup>2</sup> biur m.in. dwa budynki w ramach Olivia Business Centre. Trzy oddane już do użytku budynki – Olivia Gate, Olivia Point oraz Olivia Tower, to około 41.000 m<sup>2</sup>. Pierwszy budynek Olivia Gate jest wynajęty w 99% przez

polskie i międzynarodowe firmy. Drugi i trzeci budynek – Olivia Point i Olivia Tower, są wynajęte w 80%. Centrum Olivia Business Centre będzie się składać z siedmiu budynków, o łącznej powierzchni 120.000 m<sup>2</sup>. Czwarty etap budowy, tj. budynku Olivia Four, zostanie zakończony w marcu 2014 r. i stanowić będzie 12,5 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W bliskim sąsiedztwie znajduje się inwestycja Alchemia, w której m.in. znajdzie się największe ogólnodostępne centrum rekreacyjno-sportowe, z basenami, salą sportową, strefą wspinaczkową. Pierwszy etap inwestycji dostarczy 16.700 m<sup>2</sup>. Dwie wieże biurowe (Aurum i Platinum) połączone będą wspólną czterokondygnacyjną podstawą, której częścią będzie ogólnodostępne centrum rekreacyjno-sportowe o pow. ponad 4.600 m<sup>2</sup>. Wynajęte jest 50% powierzchni, na otwarcie kompleksu (styczeń 2014 r.) spodziewane jest wynajęcie w wysokości 60–70%. Niedawno został oddany do użytku kompleks biurowy mieszczący się przy ul. Armii Krajowej – BPH Office Park, o powierzchni ponad

19.000 m<sup>2</sup>. Składać się będzie z trzech budynków, teraz do użytku zostały oddane dwa z nich.

Koszt wynajmu powierzchni biurowej w Trójmieście oscyluje w przedziale 12–14 euro/m<sup>2</sup>/mies.

## PLANOWANE BUDOWY

GDYNIA WATERFRONT to kompleks hotelowo-biurowy, położony przy samej linii wody, tuż obok wież Sea Towers. Kamień węgielny pod tę inwestycję wmurowano we wrześniu 2013 r. Docelowo ma ona przynieść 90.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W pierwszym etapie powstanie biurowiec i hotel Marriott Courtyard (201 pokoi i centrum konferencyjne na 650 m<sup>2</sup>), zaś w kolejnym etapie luksusowa dzielnica mieszkaniowo-usługowa z nową mariną żeglarską oraz centrum rekreacyjno-mieszkaniowe z biurami i galerią handlową. W sumie to 8,5 hektarów terenu inwestycyjnego, położonego nad samym morzem. Inwestycja ma się zakończyć w połowie 2015 r.



Olivia Gate

Źródło: materiały własne inwestora

**Henryk Jankowski** jest rzeczoznawcą majątkowym, członkiem Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych.

# O ŚPIĄCEJ KRÓLEWNIE, SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU I BEZUMOWNYM KORZYSTANIU Z NIERUCHOMOŚCI

Magdalena Małecka

## Uwagi wstępne

Niniejszy krótki artykuł skierowany jest do wszystkich, którzy mogą i chcą poświęcić chwilę swojego czasu i wraz ze mną zastanowić się nad tematem służebności przesyłu. Jeden warunek – warto oderwać się na chwilę od codziennych zajęć, zagłębić się w wygodnym fotelu i poczytać z zaangażowaniem i głębokim przemyśleniem. Moja gorąca prośba – jeśli nie ma Pani/Pan czasu, lepiej go w ogóle nie tracić na czytanie tego artykułu, a wrócić do niego, gdy znajdzie się na to odpowiedni czas i miejsce.

Ten tekst nie jest ani próbą krytyki ani złośliwością, choć pewnie tak przez niektórych może zostać odebrany. Jest raczej wołaniem o przemyślenie, podejście poważne do tematu i poświęcenie czasu i sił, kiedy nie jest jeszcze za późno.

## Historia naszej królowny

W naszej historii, choć nie często się to w bajkach zdarza, królowna trudniła się zawodem rzeczoznawcy majątkowego. Upredzono ją co prawda, że to zajęcie trudne, odpowiedzialne i stresujące, a w swojej pracy napotka na wiele niebezpieczeństw i przeciwności. Upredzono ją również, że nadejdą i takie chwile, w których nie będzie mogła sobie sama poradzić. Upredzono ją, że kiedyś nadejdzie taki dzień, że zostanie zapędzona w kozi róg i sądząc, że wszystko jest w porządku zaśnie snem spokojnym i niczym nie zmaconym.

Królowna od początku swej dorosłości wyceniała to tu, to tam, wyceniała i to, i tamto, ale raczej czas lekko jej upływał, mimo charakteru zawodu, na mało stresujących zajęciach szacowania nieruchomości. Była wyjątkowo szczęśliwą królowną, miała wielu przyjaciół, którzy chętnie jej pomagali i wspierali w takich wycenach, z którymi miała jakieś kłopoty. Klienci byli różni, ale i z nimi też, ze względu na swoje cechy charakteru (uprzejmość, uczciwość, skrupulatność), zawsze jakoś sobie radziła.

Pewnego dnia, zupełnie niespodziewanie, zjawił się klient – mecenas prowadzący sprawę w imieniu swego klienta. Ten zlecić chciał królownie, jak to powiedział: wyliczenie „odszkodowania” za słupy stojące i druty wiszące nad nieruchomością jego klienta. Królowna w pierwszej chwili bardzo się przestraszyła, nie spodziewała się takiego zlecenia, ale po-



rys. autorki

nieważ z natury jest grzeczna, a i chętna podejmować nowe wyzwania (takiego zlecenia do tej pory nie miała), nie odmówiła od razu lecz powiedziała, że przyjrzy się sprawie i odpowie niebawem.

Po wyjściu mecenasa prędko zabrała się za analizę sprawy i przepisów prawa ażeby odpowiedzialnie ocenić czy będzie w stanie sprawy się podjąć. Jak wykazały jej wstępne czynności badawcze, określać miała w tej sprawie, co później wyjaśni mecenasowi, wynagrodzenie (a nie odszkodowanie) za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na tejże nieruchomości. Analizowała dalej bardzo skrupulatnie, że SĄ PRZEPISY dotyczące tego problemu – zawarte w kodeksie cywilnym, choć trochę się rozczarowała, bo okazało się po wnikliwej analizie, że nie mówią JAK takie wynagrodzenia się określa. Królowna jednak była bardzo wytrwała w dążeniu do celu i szukała dalej. W przepisach szczególnych czy rozporządzeniu sporządzonym specjalnie dla takich jak ona – rzeczoznawców, NIC NIE ODNALAZŁA. Zatrwożyła się bardzo, ale ... szukała dalej. Postanowiła skorzystać z ORZECZNICTWA, wszak to kolejne źródła, zaraz po prawie. Okazało się, że jest ono niezwykle ubogie, a to dlatego, że instytucja służebności przesyłu jest jeszcze młoda. Przeoczyła jednak, że *per analogiam* stosować może i dorobek przepisów, a zatem i orzecznictwa, dotyczący służebności drogi koniecznej, wszak ta ma już długą historię.

I tak, co do służebności, królowna wyczytała:

- 1) SN w uchwale z dnia 1 grudnia 1970 r. (III CZP 68/70), stwierdził, że według art. 145 kc **ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje za wynagrodzeniem. Pojęcie wynagrodzenia jest tu szersze niż od-**



**szkodowanie przewidziane w poprzednio obowiązującym prawie** (art. 33 pr. rzecz.). Przesłanką bowiem tego ostatniego było powstanie szkody na skutek ustanowienia drogi koniecznej, natomiast **wynagrodzenie należy się za samo ustanowienie drogi koniecznej, chociażby nie wynikła stąd żadna szkoda** dla właściciela nieruchomości obciążonej. Niemniej jednak fakt powstania takiej szkody musi być brany pod uwagę przy określaniu wysokości i rodzaju wynagrodzenia. W myśl ogólnych zasad naprawienie szkody powinno nastąpić – według wyboru poszkodowanego – bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź też przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej, przy czym gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, to roszczenie poszkodowanego ogranicza się tylko do świadczenia w pieniądzu (art. 363 § 1 kc).

- 2) SN w postanowieniu z dnia 9 października 1984 r. (III CRN 225/84) stwierdził, że dokonana w orzecznictwie wykładnia pojęcia wynagrodzenia, jego charakteru i funkcji, jaką ma do spełnienia wobec właściciela nieruchomości służebnością drogi koniecznej obciążonej, prowadzi do wniosku, **że wysokość tego wynagrodzenia jest zależna od okoliczności danego wypadku**.
- 3) SN w uchwale z dnia 30.08.1991 r., (III CZP 73/91), stwierdził, że do określania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powinno być stosowane **obiektywne kryterium**, jakim jest układ odpowiednich **cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju**.
- 4) SN w uchwale z dnia 17 czerwca 2005 r., (III CZP 29/2005) stwierdził, że wysokość wynagrodzenia powinna być **proporcjonalna do stopnia ingerencji** posiadacza w treść prawa własności, **uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście oceniać spodziewane korzyści z uszczuplenia** prawa własności.
- 5) SN w postanowieniu z dnia 8.1.2010 r. (IV CSK 264/09) stwierdził, że wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej **należy się** właścicielowi drogi obciążonej bez względu na poniesienie szkody na skutek ustanowienia służebności i obejmuje wszystkie **koszty i nakłady** na urządzenie i utrzymanie drogi w zakresie, w jakim uprawniony ze służebności nie ponosi ich bezpośrednio. Wynagrodzenie, o jakim mowa, może także obejmować **wyrównanie uszczerbku majątkowego**, jaki właściciel nieruchomości obciążonej poniósł na skutek ustanowienia służebności drogowej, jednakże w tym przypadku właściciel nieruchomości obciążonej powinien wykazać, że taki uszczerbek poniósł.
- 6) SN w wyroku z 20.9.2012 r. (IV CSK 56/12) stwierdził, że wynagrodzenie należne na podstawie art. 305-2 par. 2 kc powinno uwzględniać **cały uszczerbek** będący następstwem ustanowienia służebności przesyłu, **w tym także zmniejszenie wartości nieruchomości**.

7) SN w postanowieniu z dnia 27.2.2013 r. (IV CSK 440/12) stwierdził, że za odpowiednie wynagrodzenie może być uznane takie, które będzie stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, jakich właściciel nieruchomości zostanie pozbawiony w związku z jej obciążeniem. Indywidualizowany w konkretnej sprawie sposób obliczenia wynagrodzenia powinien uwzględniać **po stronie właściciela:**

- **charakter nieruchomości** – położenie, rodzaj, rozmiar, kształt – jej społeczno-gospodarcze przeznaczenie ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, albo w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w ich braku właściwości terenu i sposób korzystania z nieruchomości sąsiednich,
- **utrataę pożytków**,
- **zakres ograniczenia w prawie rozporządzania**, swobodnego decydowania o przeznaczeniu nieruchomości, zagospodarowania jej,
- **zakres i sposób ingerencji** przedsiębiorcy oraz pozbawienia władztwa nad nią,
- **sposób przebiegu urzędzeń**,
- **trwałość i nieodwracalność** obciążenia w dłuższej perspektywie oraz
- **uciążliwość** ustanowionej prawa.

**Po stronie przedsiębiorcy** rozważaniu podlegać powinno, że za pośrednictwem urzędzeń realizuje on cele społeczne w odniesieniu do dostarczania energii elektrycznej, wody czy paliw, także właścicielowi nieruchomości obciążonej, doprowadzenie tych nośników tysiącom osób musi odbywać się za pomocą sieci (instalacji i urzędzeń), które posadzić trzeba na wielu gruntach stanowiących własność osób trzecich, względy społeczne nakazują ograniczenie ich prawa własności, korzystanie z tych nieruchomości w zakresie ustanowionej służebności wpływa na wartość przedsiębiorstwa i możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, jak też, że korzystanie z energii elektrycznej i paliw wpływa na rozwój społeczno-gospodarczy oraz lepsze wykorzystanie nieruchomości.

Z uwagi na faktyczną niemożność wyliczenia wynagrodzenia w oparciu o korzyści uzyskiwane przez przedsiębiorcę, na którego działalność wpływa również korzystanie z cudzej nieruchomości, trzeba określić je z perspektywy interesów ekonomicznych właściciela nieruchomości. Wnioski wysnute z rozważenia wszystkich istotnych w konkretnej sprawie wyznaczników stanowią również podstawę do miarodajnego określenia postaci ekwiwalentu – obniżenia użyteczności nieruchomości albo jej wartości, przy czym nie może on przewyższać wartości nieruchomości.

To tylko niektóre z orzeczeń, które królowa wynalazła i przeanalizowała, była tym strasznie zmęczona, ale czuła, że wie już coś więcej. Wysłała pazią do mecenasu z listem, w którym informowała go, że zlecenia się podejmie. Potem





poszła na podwieczorek i popołudniowy spacer i wtedy stwierdziła, że wróci do tematu od rana, po śniadaniu, z czystą głową, niezaprzątniętą innymi myślami. W nocy napadły ją koszmary. Spocona budziła się kilkakrotnie. Przez chwilę miała wrażenie, że śpi na ziarnku grochu, ale damy dworu przeszukały całe łóżko i nic nie znalazły. Przyczyna mogła być tylko jedna.

Nazajutrz królowna, dość pesymistycznie, po nieprzespanej nocy, nastawiona do tematu i ogromu informacji, które jeszcze musi przewertować, usiadła do dalszej analizy. Paź próbował pocieszać i rozśmieszać królowną, na nic się to jednak zdało – była skupiona na sprawie jak nigdy wcześniej. Od rana zaczęła analizę orzeczeń dotyczącą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

I tak odnalazła:

- 1) SN w wyroku z dnia 3 lutego 2010 r., (II CSK 444/09) stwierdził, że w konsekwencji kryteria określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe **powinny uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności**.
- 2) Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co właściciel uzyskałby, gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania oraz wszelkie wydatki i ciężary, jakie właściciel poniósł w okresie sprawowania władztwa przez posiadacza, np. **podatki** (por. orzeczn. SN z 27.4.1963 r., IIICR 51/63, OSNCP 1964/5/100).
- 3) Wynagrodzenie to **nie obejmuje utraconego zysku** (por. orzeczn. SN z 8.12.2000 r., ICKN 325/00 niepubl.).
- 4) O wysokości wynagrodzenia decydują **stawki rynkowe**. Wynagrodzenie to obejmuje cały okres, przez który posiadacz rzecz posiadał i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje ani umowa, ani przepis ustawy (por. orzeczn. SN z 23.5.1975 r., IIICR 208/75, niepubl.).
- 5) Przedsiębiorca przesyłowy za bezumowne korzystanie z nieruchomości, **ma obowiązek uiścić właścicielowi nieruchomości taką, co do zasady, kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie**. Wysokość wynagrodzenia powinna zatem odpowiadać stawkom, za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku. Tak przepis ten rozumie się powszechnie w obowiązującej doktrynie i orzecznictwie (uchwała 7 sędziów SN z 10.07.1984 r., IIICZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209 oraz uchwałę SN z 17.06.2005 r., IIICZP 29/05, OSNC 2006/4/64).

Królowna, poszukując orzeczeń, natrafiła na jeszcze jeden, dość świeży wyrok: SN w wyroku z dnia 18.4.2013 r. (II CSK 504/2012) stwierdził, że:

1. W świetle art. 143 k.c. społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu wyznacza nie sposób, w który dotychczas grunt ten był wykorzystywany lecz sposób, w jaki właści-

- ciel w zgodzie z przepisami prawa, planem zagospodarowania przestrzennego (ewentualnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) oraz własną wolą i potrzebami może z gruntu korzystać.
2. Jeżeli, ze względu na sposób posiadania służebności lub też ze względu na sposób posadowienia urządzeń przesyłowych, powód mógł i może korzystać ze swojej nieruchomości w mniej lub bardziej ograniczonym zakresie, **wynagrodzenie za bezumowne korzystanie może być odpowiednio obniżone, wymaga to uwzględnienia wszystkich okoliczności sprawy**, mających miejsce także w określonych przedziałach czasu.
3. Uszczerbek właściciela związany z pogorszeniem nieruchomości tylko w następstwie zbudowania na niej i eksploatacji urządzeń przesyłowych jest rekompensowany świadczeniem, jakie może on uzyskać za obciążenie jego nieruchomości służebnością przesyłu. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności (art. 305[2] k.c.) powinno równoważyć wszelki uszczerbek związany z trwałym obciążeniem nieruchomości tymi urządzeniami.

Królowna, zasypana ilością dalszych informacji już prawie wiedziała jakie składniki wynagrodzenia ma wziąć pod uwagę i jak się do tematu zabrać. Ale „prawie”, jak wiadomo, czyni wielką różnicę, również w bajkach... W rzeczywistości okazało się bowiem, że nie wie jak ruszyć do przodu. Rozczarowana poszła do szwalni i tam przechodząc, ukłuła się wrzecionem i wtedy... przypominała sobie o... STANDARDACH! „Jaka ja byłam niemądra” – pomyślała i czym prędzej pobiegła na wieżę do biblioteki. Wspólnie z pażem szukali stosownego standardu i po dłuższej chwili odnaleźli – Krajowy Standard Wyceny Nieruchomości nr 4, pt. Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urządzeń przesyłowych. Królowna była tak szczęśliwa i całkowicie pewna swego sukcesu, że tego dnia już nic więcej nie robiła tylko odpoczywała, a wieczorem poszła na bal. O północy wybiegła z balu rozradowana i prawie przewróciła się na schodach potykając się o swój pantofelek. Wtedy nie sądziła jeszcze, że był to znak ostrzegawczy. Chwyliła pantofelek (wszak to nie ta bajka) i pobiegła dalej do swego pałacu zadowolona z nadchodzącego dnia.

Rano królowna, zapominając zupełnie o orzecznictwie i swoich wcześniejszych analizach i wnioskach, popartych prawem i doświadczeniem, siadła do rzeczonoego standardu. Przeczytała tytuł, przeczytała caaaaaą resztę, potem przeczytała jeszcze raz i jeszcze raz i pozostało jej wrażenie, że nic z tego nie zrozumiała. Zlecenie było jednak przyjęte i honor nie pozwoliłby jej od niego odstąpić. Poprosiła jeszcze paru znajomych rzeczoznawców o pomoc – przykłady sporządzanych przez nich wycen. W ciągu kilku dni sporządziła opracowanie idąc śladami wskazanymi przez standard i powielane do tej pory schematy, nie bardzo to wszystko rozumiejąc, ale ostatecznie dysponowała jakimś wynikiem.



Później, podobnych zleceń miała jeszcze kilka i z wszystkimi uporała się w podobny sposób, zadowolona z siebie, że kolejny temat trudny okazał się być w sumie prosty, a sprawy idą do przodu i nikt, jak do tej pory się nie czepia. Pomyślała sobie królowna: „I tak nikt się na tym nie zna”. Znów spała snem spokojnym, niczym nie zmaconym, jak się później okazało snem równie głębokim jak pobliska fosa otaczająca zamek, przez którą żadne informacje nie mogły się przebić do zamku. A może królowna po prostu nie chciała o nich słyszeć...

Już od dłuższego czasu, o czym królowna nie wiedziała, w królestwie miały miejsce zamieszki na tle interpretacji przepisów, orzeczeń i standardu związanych z tematem „wynagrodzeń przesyłowych”. Utworzyły się chyba dwie (a może nawet i więcej) grupy zbuntowanych, które zajęły w sprawie zasadniczo różne stanowiska. Tylko jedna z tych grup, jak to zwykle bywa, była słuchana i nikt ją popierający nie zastanawiał się nawet nad meritum sprawy. Każdy zajęty własnymi sprawami, a może raczej bez chęci poświęcania czasu na sprawy ważne, ale „nie moje”, a może z obawy o wyśmianie i obrzucanie kamieniami, nie występował przed szereg. A kwestie różniące były niezmiernie istotne, rzecz można fundamentalne! Chodziło głównie m.in. o stan nieruchomości, jaki należałoby przyjąć przy określaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Dla przykładu: istotnym jest czy wynagrodzenie ustanawiane jest na nieruchomości, na której już fizycznie linie napowietrzne istnieją czy na takiej, która tych linii jeszcze nie ma i czy wynagrodzenie ma obejmować tylko część formalną samego ustanowienia służebności (wpisu do księgi wieczystej obciążenia) czy również fakt ograniczenia wynikającego z posadowienia na nieruchomości urządzeń, których ma ona dotyczyć. Spór trwał też o składniki określanych wynagrodzeń (czy tylko za korzystanie, czy również za zmniejszenie wartości nieruchomości), strefy ograniczonego użytkowania, o wskaźniki współkorzystania narzucone odgórnie. Spornych kwestii było wiele.

Z zagadnieniem związane były również dalsze sprawy dotyczące odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w związku ze zmianą lub uchwaleniem nowego planu miejscowego, które (co wydaje się oczywiste) winny być oddzielone od spraw związanych z „wynagrodzeniem przesyłowym”. Wszak to inna podstawa występowania z roszczeniem i w ogóle... inna bajka.

Ostatnio w królestwie, dzieć się zaczęły ważne, aczkolwiek dziwne rzeczy związane ze sprawami wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu oraz za bezumowne korzystanie z nieruchomości. A mianowicie, z początkiem roku 2013, Komisja Standardów podjęła uchwałę o skierowaniu wniosku do Zarządu i Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych o wycofanie (czasowe lub całkowite) m.in. tego właśnie standardu – nr 4, z którego królowna tak pewnie korzystała. Wniosek taki, datowany na 26 lutego 2013 r., trafił do Zarządu PFSRM. Zarząd przedstawił go na

Radzie Krajowej, która, o zgrozo, pomimo wniosku, przesyłanego jak sądzę, przez Komisję Standardów, odrzuciła w szybkim tempie i standard nadal obowiązuje.

Dalej, w miesiącu czerwcu 2013 r., odbyło się posiedzenie Komisji Standardów poświęcone właśnie sprawie omawianego standardu i kontrowersji oraz różnych interpretacji prawa i orzeczeń, mających miejsce w królestwie. W trakcie obrad nie osiągnięto żadnego konsensusu, wręcz przeciwnie członkowie Komisji mieli całkowicie rozbieżne zdania na ten temat. Co więcej, okazało się, że zapisy standardu mogą być kontrowersyjne i niezrozumiałe lub interpretowane przez każdą osobę w inny sposób. Postanowiono, że we wrześniu 2013 r. dojdzie do spotkania roboczego w sprawie możliwych do osiągnięcia wspólnych zapisów standardu. Spotkanie wrześniowe było, w pewnym sensie, krokiem milowym naprzód (prywatna ocena autorki). W spotkaniu uczestniczyli żywo zainteresowani zapisami standardu, w tym także zaproszony radca prawny, specjalizujący się w zagadnieniu. Dalsze poprawki mają zostać naniesione...

## Planowane zmiany prawa

Królowna też nie wiedziała, że ustawodawca, chcąc zapewne pomóc wszystkim w królestwie, szykuje zmianę zapisu, a mianowicie dodanie paragrafu 4 w art. 305-2a kc, który mówi, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności określa się uwzględniając wysokość wynagrodzeń ustalanych w drodze umowy za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach, a w razie ich braku – uwzględniając obniżenie użyteczności lub wartości obciążonej nieruchomości. Ustawodawca chce dać zatem 2 etapy umożliwiające określenie wynagrodzenia, a król już szykuje się do ogłoszenia orędzia, że jeśli ktoś będzie w stanie wyceny dokonać już w pierwszym etapie (na podstawie umów za podobne obciążenia w zbliżonych okolicznościach) to odda mu rękę naszej królowej. Co do drugiej możliwości, hmm... jak by to ująć... ustawodawca wynagrodzenie zawęził do obniżenia użyteczności LUB wartości obciążonej nieruchomości. Mam wrażenie, że nie zastanowił się przy tym w ogóle, że są przypadki, gdzie do takiej sytuacji (obniżenia) nie dojdzie wcale, a nieruchomość przez lata będzie używana i to bez żadnej zapłaty, skoro wiemy, że wynagrodzenie się należy choćby do żadnej szkody nie doszło?

## Pointa

Królowna śpi dalej i śni o niebieskich migdałach, nie zastanawiając się nad tym, że przecież ona potrafi oszacować wartość nieruchomości, bo tym się zajmuje na co dzień. Gdyby miała zlecenie określenia wartości nieruchomości dla innych celów, niż strasznie brzmiące przesyły, na której leci przysłowiowa linia, to w taki czy inny sposób określiłaby jej wartość. A gdyby tak miała zlecenie wyceny nieruchomości, takiej samej, tylko bez tej linii, to też potrafiłaby określić jej wartość.



Szkoda tylko, że królewna śpi, w błogiej nieświadomości, ale może fosa wyschnie w końcu, informacje do niej się przedrą, a ona sama zastanowi się nad tym co robi i dlaczego?

## Zakończenie

Każda bajka, jak to w bajkach bywa, dobrze się kończy. Przyjmijmy z konieczności, że nasza nie ma zatem jeszcze zakończenia. Z całą pewnością wielu z nas stać na działania, aby to zakończenie nie wpisywało się w scenariusze „deregulacyjne” naszego zawodu. Możemy też spać dalej, jak bajkowa królewna, stworzona na potrzeby tej historii. Wybór należy do każdego z nas.

lacyjne” naszego zawodu. Możemy też spać dalej, jak bajkowa królewna, stworzona na potrzeby tej historii. Wybór należy do każdego z nas.



**Magdalena Małecka**, rzeczoznawca majątkowy, MRICS, REV. Pracuje w firmie AiM PROPERTY Eksperti Rynku Nieruchomości.

Tekst ma charakter dyskusyjny. Czekamy na uwagi.

Redakcja

# KALENDARZ PRAWNY

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 kwietnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z dnia 21 czerwca 2013 r. poz. 707).

2. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 marca 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z dnia 24 czerwca 2013 r. poz. 712).

3. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z dnia 2 lipca 2013 r. poz. 763).

4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 czerwca 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. z dnia 9 lipca 2013 r. poz. 790).

*Weszło w życie z dniem 24 lipca 2013 r.*

5. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18 czerwca 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów (Dz. U. z dnia 11 lipca 2013 r. poz. 803).

*Weszło w życie z dniem 26 lipca 2013 r.*

6. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 czerwca 2013 r. sygn. akt K 30/12 orzekający o niezgodności art. 40 ust. 5 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 17 maja 1989 r.

– Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287) z Konstytucją RP (Dz. U. z dnia 11 lipca 2013 r. poz. 805).

*Przepis art. 40 ust. 5 pkt 1 lit. b utracił moc obowiązującą z dniem 12 lipca 2014 r.*

7. Ustawa z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. z dnia 23 lipca 2013 r. poz. 829).

*Weszła w życie z dniem 23 sierpnia 2013 r., z wyjątkiem art. 1, art. 5, art. 8, art. 9, art. 10, art. 13, art. 15, art. 16, art. 17, art. 24, art. 28 ust. 1 pkt 4 i 5 oraz ust. 2 i 3, art. 36–42 oraz art. 49 ust. 3, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.*

8. Ustawa z dnia 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z dnia 23 lipca 2013 r. poz. 830).

*Weszła w życie z dniem 7 sierpnia 2013 r.*

9. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 lipca 2013 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany siedziby władz gminy (Dz. U. z dnia 1 sierpnia 2013 r. poz. 869).

*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.*

10. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 czerwca 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z dnia 5 sierpnia 2013 r. poz. 885).

11. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z dnia 9 sierpnia 2013 r. poz. 907).





12. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 5 lipca 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 13 sierpnia 2013 r. poz. 926).

*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.*

13. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 9 maja 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie ustalenia granic i nazw gmin oraz siedzib ich władz, ustalenia granic niektórych miast oraz nadania niektórym miejscowościom statusu miasta (Dz. U. z dnia 14 sierpnia 2013 r. poz. 929).

14. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 kwietnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z dnia 14 sierpnia 2013 r. poz. 932).

15. Ustawa z dnia 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z dnia 20 sierpnia 2013 r. poz. 941).

*Weszła w życie z dniem 1 grudnia 2013 r.*

16. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 lipca 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z dnia 20 sierpnia 2013 r. poz. 942).

*Weszło w życie z dniem 4 września 2013 r.*

17. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 kwietnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o działalności ubezpieczeniowej (Dz. U. z dnia 22 sierpnia 2013 r. poz. 950).

18. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 czerwca 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z dnia 26 sierpnia 2013 r. poz. 966).

19. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 4 września 2013 r. w sprawie gmin poszkodowanych w wyniku działania żywiołu od kwietnia do lipca 2013 r., w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych (Dz. U. z dnia 5 września 2013 r. poz. 1029).

*Weszło w życie z dniem 6 września 2013 r.*

20. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 kwietnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z dnia 6 września 2013 r. poz. 1030).

21. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 7 sierpnia 2013 r. w sprawie górnych granic stawek kwoto-

wych podatków i opłat lokalnych w 2014 r. (M. P. z dnia 9 września 2013 r. poz. 724).

22. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 27 sierpnia 2013 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za II kwartał 2013 r. (M. P. z dnia 10 września 2013 r. poz. 728).

23. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 13 sierpnia 2013 r. w sprawie wysokości stawek opłat za korzystanie ze środowiska na rok 2014 (M. P. z dnia 10 września 2013 r. poz. 729).

24. Obwieszczenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 10 maja 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z dnia 24 września 2013 r. poz. 1129).

25. Obwieszczenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. z dnia 26 września 2013 r. poz. 1142).

26. Obwieszczenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 18 września 2013 r. w sprawie uzupełnień i zmian w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych (Dziennik Urzędowy MTBiGM z dnia 24 września 2013 r. poz. 55).

27. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 września 2013 r. w sprawie pozbawienia dróg kategorii dróg krajowych (Dz. U. z dnia 30 września 2013 r. poz. 1153).

*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.*

28. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 września 2013 r. w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg krajowych (Dz. U. z dnia 30 września 2013 r. poz. 1154).

*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.*

29. Ustawa z dnia 30 sierpnia 2013 r. o zmianie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z dnia 1 października 2013 r. poz. 1157).

*Weszła w życie z dniem 15 października 2013 r.*

30. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 sierpnia 2013 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2014 (Dz. U. z dnia 1 października 2013 r. poz. 1159).

*Weszło w życie z dniem 15 października 2013 r.*



31. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 września 2013 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz. U. z dnia 3 października 2013 r. poz. 1171).

*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.*

32. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 5 września 2013 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. z dnia 7 października 2013 r. poz. 1183).

*Weszło w życie z dniem 8 stycznia 2014 r.*

33. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 lipca 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z dnia 11 października 2013 r. poz. 1203).

34. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 lipca 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z dnia 11 października 2013 r. poz. 1205).

35. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 października 2013 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego (Dz. U. z dnia 14 października 2013 r. poz. 1206).

*Weszło w życie z dniem 29 października 2013 r.*

36. 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. U. z dnia 14 października 2013 r. poz. 1210).

37. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 sierpnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z dnia 17 października 2013 r. poz. 1222).

38. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 października 2013 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na rok podatkowy 2014 (M. P. z dnia 22 października 2013 r. poz. 814).

39. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 sierpnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z dnia 23 października 2013 r. poz. 1232).

40. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 sierpnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z dnia 24 października 2013 r. poz. 1235).

41. Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 października 2013 r. poz. 1238).

*Weszła w życie z dniem 24 listopada 2013 r., z wyjątkiem art. 163a–163c ustawy zmienianej w art. 1, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2015 r.*

42. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2013 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2013 r. (M. P. z dnia 24 października 2013 r. poz. 823).

43. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2013 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem we wrześniu 2013 r. w stosunku do września 2007 r. (M. P. z dnia 24 października 2013 r. poz. 824).

44. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2013 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2013 r. (M. P. z dnia 24 października 2013 r. poz. 825).

45. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2013 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w III kwartale 2013 r. (M. P. z dnia 24 października 2013 r. poz. 826).

46. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 21 października 2013 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2013 r. (M. P. z dnia 29 października 2013 r. poz. 828).

47. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 24 października 2013 r. w sprawie stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów oraz stawek kar za zniszczenie zieleni na rok 2014 (M. P. z dnia 31 października 2013 r. poz. 835).

48. Ustawa z dnia 11 października 2013 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z ochroną miejsc pracy (Dz. U. z dnia 6 listopada 2013 r. poz. 1291).

*Weszła w życie z dniem 21 listopada 2013 r.*



49. Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z dnia 8 listopada 2013 r. poz. 1304).

*Weszła w życie z dniem 23 listopada 2013 r., a art. 27 pkt 1, art. 32, art. 33 i art. 38 weszły w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.*

50. Obwieszczenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 19 listopada 2013 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (M. P. z dnia 22 listopada 2013 r. poz. 925).

51. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku rolnym (Dz. U. z dnia 26 listopada 2013 r. poz. 1381).

52. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 września 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. z dnia 27 listopada 2013 r. poz. 1384).

53. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie utworzenia Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju oraz zniesienia Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (Dz. U. z dnia 27 listopada 2013 r. poz. 1390).

*Weszło w życie z dniem 27 listopada 2013 r.*

54. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury i Rozwoju (Dz. U. z dnia 27 listopada 2013 r. poz. 1391).

*Weszło w życie z dniem 27 listopada 2013 r.*

55. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej (Dz. U. z dnia 28 listopada 2013 r. poz. 1394).

*Weszło w życie z dniem 1 grudnia 2013 r.*

56. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie prowadzenia zbioru dokumentów dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu, oraz postępowania w tych sprawach (Dz. U. z dnia 28 listopada 2013 r. poz. 1397).

*Weszło w życie z dniem 1 grudnia 2013 r.*

57. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 22 listopada 2013 r. w sprawie wykazu gmin poszkodowanych w wyniku wystąpienia powodzi w czerwcu lub w lipcu 2013 r., w których stosowane są szczególne rozwiązania związane z usuwaniem skutków tych powodzi

(Dz. U. z dnia 29 listopada 2013 r. poz. 1405).

*Weszło w życie z dniem 30 listopada 2013 r.*

58. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz. U. z dnia 29 listopada 2013 r. poz. 1407).

*Weszło w życie z dniem 1 grudnia 2013 r.*

59. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu – Prawo budowlane (Dz. U. z dnia 29 listopada 2013 r. poz. 1409).

60. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z dnia 29 listopada 2013 r. poz. 1411).

*Weszło w życie z dniem 1 grudnia 2013 r.*

61. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 2013 r. w sprawie wysokości opłat od wniosków o wydanie przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych odpisów ksiąg wieczystych, wyciągów z ksiąg wieczystych i zaświadczeń o zamknięciu ksiąg wieczystych oraz od wniosku o wyszukanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych (Dz. U. z dnia 29 listopada 2013 r. poz. 1412).

*Weszło w życie z dniem 1 grudnia 2013 r.*

62. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z dnia 3 grudnia 2013 r. poz. 1422).

63. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z dnia 4 grudnia 2013 r. poz. 1443).

64. Ustawa z dnia 8 listopada 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z dnia 9 grudnia 2013 r. poz. 1473).

*Weszła w życie z dniem 24 grudnia 2013 r.*

65. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 2 grudnia 2013 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odliczeń wydatków na cele mieszkaniowe (M. P. z dnia 10 grudnia 2013 r. poz. 992).

66. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z dnia 16 grudnia 2013 r. poz. 1551).

*Weszło w życie z dniem 31 grudnia 2013 r., z wyjątkiem § 1 pkt 30 lit. a tiret drugie, który wejdzie w życie z dniem 17 grudnia 2016 r.*





# XXII KONFERENCJA KRAJOWA ZA NAMI

Joanna Grzesiak

W dniach 24–25 października 2013 r. w Warszawie, w Sali Ratuszowej Pałacu Kultury i Nauki, odbyła się zorganizowana przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych XXII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych „Dwie dekady gospodarki rynkowej, dwie dekady rzeczoznawstwa majątkowego”.

W konferencji udział wzięło prawie 350 uczestników.

Konferencja odbywała się pod patronatami honorowymi: Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministerstwa Gospodarki, Głównego Geodety Kraju, Wojewody Mazowieckiego i Marszałka Województwa Mazowieckiego.

## Dzień pierwszy

Pierwszego dnia konferencji odbywały się uroczystości jubileuszowe związane z obchodami dwudziestolecia istnienia PFSRM. Uroczystości otworzył prezydent PFSRM **Krzysztof Bratkowski**.

Szczególnym zaszczytem dla uczestników była obecność na konferencji byłego prezydenta RP **Lecha Wałęsy**. W swoim wystąpieniu były prezydent wskazał, że czasy współczesne to okres, w którym skupiamy się już nie tylko na wymiarze krajowym naszych działań, ale coraz częściej przechodzimy na wymiar europejski i światowy, co powoduje konieczność stałego rozwoju. Podkreślił, że w planowaniu dalszego rozwoju należy mieć szerszą perspektywę, pewność i chęć doskonalenia. Współczesny świat domaga się porządku i sprawiedliwości. Rzeczoznawcy majątkowi byli i są uczestnikami przemian gospodarczych, ich działania związane są z porządkowaniem spraw starego systemu i wielu spraw z obszarów życia prywatnego. Jubileusz to czas świętowania, podsumowań, ale również uzmysłwienia sobie w jakim momencie jesteśmy. Konieczne jest wyznaczenie kierunków na przyszłość. Kończąc swoje wystąpienie Lech Wałęsa podkreślił, że 20 lat organizacji to znaczący sukces. Jednak przed organizacją ciągle stoją nowe wyzwania i z pewnością jeszcze większe sukcesy.

## Życzenia jubileuszowe

Z okazji Jubileuszu gratulacje i słowa podziękowania rzeczoznawcom majątkowym za konsekwentne zaangażowanie oraz wytrwałą pracę w rozwój zawodu i gospodarki nieruchomościami przekazał podsekretarz stanu w Ministerstwie Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej **Piotr Styczeń**. Podkreślił, że w tak krótkim czasie zmian systemowych, środowisko rzeczoznawców majątkowych doprowadziło do szacowania nieruchomości i praw majątkowych w oparciu o dane rynkowe, analogicznie jak ma to miejsce w krajach o ugruntowanych wolnorynkowych systemach gospodarczych.

Główny Geodeta Kraju **Kazimierz Bujakowski** składając gratulacje zauważył, że działania podejmowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zawsze przekładały się na aktywność rynku nieruchomości i na relacje ekonomiczne panujące na tym rynku. Wręczając Prezydentowi PFSRM pamiątkową mapę świata życzył, aby środowisko rzeczoznawców majątkowych, działając lokalnie, miało globalne spojrzenie i łączyło wartości techniczne i merytoryczne z dziełem sztuki.

Życzenia i słowa uznania z okazji obchodzonego Jubileuszu przekazali także: **Jerzy Pindelski**, Dyrektor Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego, **Tomasz Janik**, prezes Krajowej Rady Notarialnej, **Leszek Hardek**, prezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, **Maria Kowalska**, prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, **Marek Majchrzak**, prezydent Polskiej Federacji Zarządców Nieruchomości, **Piotr Walczyk**, prezes Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego oraz **Tatiana Korniak**, prezes Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych.

W Konferencji udział wzięli również przedstawiciele Rumuńskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych ANEVAR: prezydent Federacji **Marian Petre** oraz **George Dogarescu**, przewodniczący Komitetu ds. Nieruchomości przy Krajowej Izbie Gospodarczej **Jan Łopato**, przedstawiciel Agencji Nieruchomości Rolnych **Tomasz Zagórski**, oraz poseł na Sejm RP **Józef Racki**.

Podczas uroczystości jubileuszowych swoje wystąpienia okolicznościowe zaprezentowali wszyscy dotychczasowi prezydenci PFSRM: **Andrzej Kalus**, **Wacław Baranowski**, **prof. Andrzej Hopfer** i **Krzysztof Urbańczyk**, którzy przywoływali wspomnienia z okresów ich działalności w PFSRM, przypominali trud jaki towarzyszył realizacji stawianych celów, opisywali osiągnięcia i porażki, podkreślali jaką satysfakcję dawała im działalność na rzecz środowiska rzeczoznawców majątkowych.



Jubileusz 20-lecia Federacji to święto sfederowanych w PFSRM regionalnych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych. Z okazji Jubileuszu prezydent PFSRM Krzysztof Bratkowski wręczył sfederowanym stowarzyszeniom okolicznościowe medale.

### Okazja do podsumowań

Konferencja związana w obchodami 20-lecia istnienia zawodu rzeczoznawstwo majątkowe, stanowiła okazję do analiz i podsumowań.

**Henryk Jędrzejewski**, zwany w środowisku „ojcem zawodu” przedstawił analizę rozwoju zawodu w świetle regulacji prawnych. W swoim wystąpieniu przedstawił historię rozwoju zawodu od chwili jego powstania do chwili obecnej, dokonał przeglądu otoczenia prawnego zawodu i przedstawił chronologicznie zmiany jakie zachodziły w tym zakresie. Wyodrębnił także zasadnicze okresy w funkcjonowaniu zawodu kierując się stopniem uregulowań prawnych. W rozwoju zawodu rzeczoznawstwo majątkowe w Polsce, w oparciu o analizę regulacji prawnych w obszarze regulacji dotyczących działalności zawodowej i regulacji dotyczących zasad wyceny nieruchomości, których podłożem były działania faktyczne, podejmowane przez różne organy, instytucje i osoby, wyodrębnił i szczegółowo omówił cztery okresy związane z funkcjonowaniem zawodu: okres poprzedzający powstanie zawodu, okres tworzenia zawodu, okres doskonalenia zawodu i nieudaną próbę likwidacji zawodu.

Współcześnie, analizując wszystko co nastąpiło w rozwoju zawodu rzeczoznawstwo majątkowe w sferze regulacji prawnych, wskazywał na szereg problemów, które zostały rozwiązane na drodze legislacyjnej lub na drodze praktycznej działalności, którą umożliwiły działania legislacyjne. Podsumował regulacje prawne dotyczące zasad wyceny nieruchomości, które wiążą się nierozdzielnie z wykonywaniem zawodu rzeczoznawstwo majątkowe. Na zakończenie przedstawił wnioski dotyczących stanu obecnego i działań przyszłościowych. Między innymi pozytywnie ocenił działania dla ustalenia wysokich wymogów kwalifikacyjnych wobec osób, które wykonują wyceny nieruchomości, stwierdził iż obowiązujące zasady funkcjonowania zawodu rzeczoznawstwo majątkowe powinny być chronione przez organizacje zawodowe i właściwego ministra, a ich ewentualna zmiana powinna być podyktowana wyłącznie potrzebami rozwojowymi, a nie błędną polityką.

**Prof. Ryszard Cyerman** zaprezentował dorobek nauki na rzecz rzeczoznawstwa majątkowego. Każdy zawód, a tym bardziej zawód nowy, w trakcie swojego rozwoju napotykał na szereg problemów merytorycznych i technicznych wymagających rozwiązania, często związanych z przeprowadzeniem odpowiednich badań i uzasadnienia naukowego. Problemy, jakie pojawiły się na początku lat 90 ubiegłego wieku, kiedy tworzone system wyceny nieruchomości, dotyczyły praktycznie wszystkich obszarów rzeczoznawstwa majątkowego. Szczególnie trudne było wówczas wypracowanie procedur metodycznych wyceny nieruchomości, zasad określenia wartości rynkowej nieruchomości w sytuacji braku transakcji wolnorynkowych nieruchomościami i wielu innych. Wraz z rozwojem rynku zadanie to stawało się łatwiejsze metodycznie, lecz pojawiały się nowe problemy związane z doskonaleniem procedur wyceny, przenikaniem doświadczeń z innych krajów, pojawianiem się zagadnień dotyczących wyceny „nieruchomości nietypowych”, a także zagadnień związanych z utecniczaniem procesu wyceny, dostosowaniem procedur do zmieniających się przepisów prawnych, a także rozszerzaniem zadań dla rzeczoznawców majątkowych.



Pojawiające się problemy praktyczne wyceny nieruchomości dały podstawę do rozwoju nowej dyscypliny badawczej, jaką jest szacowanie nieruchomości. W swoim wystąpieniu prof. Ryszard Cyerman zestawiał problemy badawcze dotyczące rzeczoznawstwa majątkowego, w oparciu o dane Ministerstwa Edukacji Narodowej zebrał z okresu dwudziestolecia tematy badawcze, rozprawy doktorskie i habilitacyjne w zakresie wyceny nieruchomości, przed-

stawił problemy badawcze z zakresu wyceny nieruchomości podejmowane przez państwowe szkoły wyższe oraz, oceniając dostępność wyników prowadzonych badań, przedstawił źródła publikacji wyników badań i doświadczeń praktycznych.

W podsumowaniu wyszczególnił obszary działań, które wymagają pilnego rozwiązania w celu doskonalenia technologii wyceny nieruchomości. Wśród nich znalazły się: budowa lokalnych baz danych o transakcjach rynkowych i wstępna analiza rynkowa, metodyka określania stopni podobieństwa różnych rodzajów i typów nieruchomości, określanie wysokości udziału właściciela nieruchomości w dochodzie netto osiąganym z działalności prowadzonej na nieruchomości, tworzenie modeli rynków nieruchomości rolnych, zasady wykorzystania informacji z różnych źródeł w procesie wyceny nieruchomości, wpływ ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości na ich wartość, dokładność oszacowania wartości rynkowej nieruchomości.

## Drugi dzień konferencji

Drugiego dnia konferencji odbyły się trzy sesje referatowe, obejmujące merytoryczne wystąpienia przedstawicieli świata naukowego i gospodarczego oraz uznanych autorytetów z dziedziny szacowania nieruchomości. Wśród prelegentów byli: **prof. Grzegorz Kołodko** (były wicepremier i minister finansów), **prof. Elżbieta Mączyńska** (prezes Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego), **prof. Mieczysław Prystupa** (były wiceprezydent PFSRM, szef Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych), **Krzysztof Grzesik** (wiceprzewodniczący TEGoVA), **dr Kazimierz Bujakowski** (Główny Geodeta Kraju), **Maciej Grelowski** (przewodniczący Rady Głównej BCC), **Jan Krzysztof Bielecki** (przewodniczący Rady Gospodarczej przy Prezesie Rady Ministrów, były premier) oraz **Andrzej Bratkowski** (członek Rady Polityki Pieniężnej, były wiceprezes NBP).

**Prof. Grzegorz Kołodko** w wystąpieniu pt. „Dokąd zmierza świat i Polska” mówił między innymi, iż do obecnego kryzysu, który przejawia się nie tylko w sferze finansowej i w produkcji, lecz również w sferach społecznej, politycznej i ideowo-kulturowej, nie musiało dojść. Doprowadził do niego neoliberalizm, który tym bardziej nie jest dobrym pomysłem na przyszłość. Kryzys różnie przejawia się w rozmaitych gospodarkach, ale dotychczas nie został pokonany. Co ważniejsze, nie zostały usunięte systemowe przyczyny kryzysów i dlatego konieczne jest nowe podejście do gospodarowania w przyszłości – w Polsce, w Europie, na świecie. To olbrzymie wyzwanie, tak dla teorii ekonomii, jak i dla praktyki polityki gospodarczej oraz zarządzania. Ekonomia jest nie tylko sposobem interpretowania przeszłości i analizowania teraźniejszości, ale musi być też instrumentem odczytywania i kształtowania przyszłości. Z jednej strony powinna pokazywać bieg nieuniknionych przyszłych procesów społeczno-gospodarczych oraz ich styków z kulturą i technologią, z polityką i środowiskiem, do których trzeba odpowiednio i z awczasu się przygotowywać. Z drugiej strony, ekonomia przyszłości pokazywać musi uwarunkowania i mechanizmy zjawisk i procesów, które zdarzyć się mogą, ale nie muszą. W przyszłości dominować będzie heterodoksja, a sama ekonomia nasiąkać będzie coraz bardziej interdyscyplinarnością. Następnym pokoleniom potrzebna jest gospodarka umiaru i opisująca ją teoria, w odróżnieniu od dotychczas dominującej gospodarki albo niedoboru, albo nadmiaru. Potrzebny jest „Nowy Pragmatyzm”.

Wygłoszony przez **prof. Elżbietę Mączyńską** referat „Wycena nieruchomości w warunkach nieładu instytucjonalnego i globalnie naruszonej równowagi” dotyczył podstawowych dysfunkcji, barier i zagrożeń dla efektywnego rynku nieruchomości, wynikających z przemian cywilizacyjnych i marginalizowania prognostycznego podłoża decyzji inwestycyjnych. Zagrożenia w sferze rynku nieruchomości

spektakularnie potwierdził globalny kryzys finansowy pierwszej dekady XXI wieku. Wśród głównych z nich na czołową pozycję wysuwa się skracanie horyzontu czasowego w decyzjach dotyczących różnych sfer życia społeczno-gospodarczego, w tym także w dziedzinie inwestycji. Przejawia się to m.in. właśnie w marginalizacji prognozowania długookresowego i kultury myślenia strategicznego. Najbardziej wyrazistym tego przejawem jest rozrost krótkoterminowego, finansowego inwestowania spekulacyjnego, nierzadko kosztem inwestycji w aktywa rzeczowe i kosztem tworzenia produkcyjnych miejsc pracy. Te sprzężone ze sobą zjawiska mają pierwotne podłoże w dokonującym się w świecie przełomie cywilizacyjnym, wyrażającym się w kurczeniu się cywilizacji industrialnej na rzecz nowej, związanej



z tzw. trzecią rewolucją przemysłową, co m.in. skutkuje niedostosowaniem mechanizmów, regulacji i priorytetów ekonomicznych do zmieniających się wymogów cywilizacyjnych. Jednym z przejawów tego niedostosowania jest słabnący wzrost gospodarczy i dysfunkcje w sferze społecznej, co wiąże się m.in. z zaniedbaniami inwestycyjnymi. Nierzadko rozmijają się z rozumnością. Zjawiska te pozostają w związku ze swego rodzaju monizmem teoretycznym. Przejawia się to m.in. w wyraźnej od kilku dekad dominacji w rynkowych gospodarkach Zachodu doktryny ekonomicznej, opierającej się na bezkrytycznym przyjęciu fundamentalnej w neoklasycznej teorii ekonomii hipotezy o niezawodności i efektywności rynku jako podstawy wyborów ekonomicznych, w tym inwestycyjnych. Globalny kryzys finansowy pierwszej dekady XXI w. spektakularnie negatywnie zweryfikował te hipotezy.

Wskazywała na konieczność poszukiwania nowych wzorców i teoretycznych podstaw dokonywania wyborów ekonomicznych, wzorców dostosowanych do wymogów nowej cywilizacji i stymulujących efektywne, społecznie pożądane działania.

**Profesor Mieczysław Prystupa** przedstawił dorobek Krajowych Konferencji Rzeczników Majątkowych. Ich rolę zaprezentował w trzech podstawowych aspektach: w zakresie rozwoju zawodu i metodyki wycen, w zakresie doskonalenia usług rzeczoznawców majątkowych na rzecz podstawowych odbiorców, oraz w zakresie współpracy międzynarodowej. Stwierdził iż konferencje wpisały się w zagadnienia





transformacji ustrojowej, która dokonała się w Polsce począwszy od lat dziewięćdziesiątych, i w dużym stopniu przyczyniły się do spełnienia uwarunkowań, które umożliwiają profesjonalną obsługę rynku nieruchomości w zakresie wycen a do których należą: istnienie profesjonalnego i zorganizowanego zawodu rzeczoznawców majątkowych, standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, wewnętrznego i zewnętrznego systemu kontroli wycen.

Przedmiotem referatu, który wygłosił **Krzysztof Grzesik** było zbadanie znaczenia *Dyrektywy w sprawie kredytu hipotecznego*, jak również *Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 13*, w Polsce. Autor postawił pytanie, w jaki sposób polskie władze zareagują na nowe prawodawstwo europejskie. W szczególności, czy dokonają teraz zmiany definicji wartości rynkowej, zgodnie z definicją zatwierdzoną przez uznane na arenie międzynarodowej organizacje wyznaczające standardy i udzielą wsparcia w zakresie interpretacji wartości rynkowej, jako wartości odzwierciedlającej najkorzystniejsze wykorzystanie nieruchomości, czy nawet tak zwaną „wartość nadziei”.

Referat o rynku nieruchomości hotelowych pt. „Czy polskie hotelarstwo jest częścią europejskiego rynku nieruchomości. Historia przemian dwudziestolecia” przedstawił **Maciej Grelowski**, ekonomista, wieloletni pracownik Hotelu Orbis, prezes Orbis SA w latach 1993–2004, który przeprowadził restrukturyzację i całkowitą prywatyzację w ofercie publicznej Orbis SA. W swoim wystąpieniu Maciej Grelowski scharakteryzował i ocenił stan polskiej bazy hotelowej, między innymi przedstawił miejsce Polski na tle Europy w odniesieniu do nasycenia rynku hotelowego (liczby pokoi na 1000 mieszkańców), oraz średnich cen za dobę hotelową, przedstawił dane o transakcjach hotelowych, które miały miejsce w latach 2009–2013. Kolejna część wykładu obejmowała sprawy inwestowania w nieruchomości hotelowe, poruszone zostały problemy związane z zarządzaniem obiektami hotelowymi.

Były premier **Jan Krzysztof Bielecki** przedstawił doświadczenia z polskiej transformacji. W swoim wystąpieniu często odnosił się do swoich osobistych przeżyć z okresu transformacji, ocenił ówczesny stan gospodarki i rynku kapitałowego w Polsce. Podkreślał odwagę reformatorską, która towarzyszyła nam na początku okresu przemian. Kończąc akcentował, że jego doświadczenia pozwalają na wewnętrzny optymizm w budowaniu przyszłości gospodarczej.

Prognozę sytuacji gospodarczej w 2014 r. przedstawił **dr Andrzej Bratkowski**. Prezentacja w pierwszej części charakteryzowała genezę spowolnienia gospodarczego w 2013 r. i główne jego przyczyny: pogorszenie sytuacji go-

spodarczej w Unii Europejskiej, zacieśnienie polityki fiskalnej i monetarnej. W drugiej części przeanalizował zjawiska wskazujące na odwrócenie trendu spadkowego, związane zarówno z relacjami gospodarczymi z zagranicą, jak i zmianami wewnątrz gospodarki polskiej. Przedstawił prognozy podstawowych wielkości makroekonomicznych w 2014 r.: produktu narodowego brutto (PKB) i jego głównych składowych, salda rachunku bieżącego bilansu płatniczego, produkcji przemysłowej i budowlanej, dynamiki zatrudnienia i płac oraz wysokości inflacji i stóp procentowych. W ostatniej części wystąpienia omówił główne czynniki ryzyka mogące spowodować odchylenia rzeczywistego przebiegu procesów gospodarczych od podstawowego scenariusza przedstawionego w prezentacji.

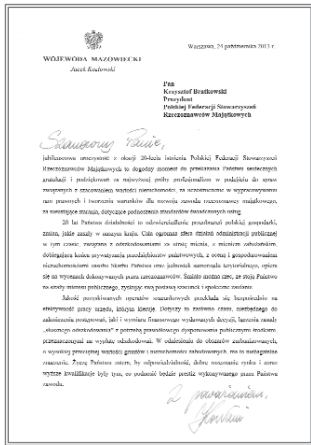
Uczestnicy wysłuchali podczas konferencji dwóch koncertów: Waldemara Malickiego i Ewy Bem. Na zakończenie konferencji w Hotelu Hilton odbył się Bal Rzeczoznawców Majątkowych, w którym uczestniczyło ponad 300 osób.

Z okazji Jubileuszu 20-lecia istnienia PFSRM listy gratulacje na ręce Prezydenta PFSRM złożyli: Wiceprezes Rady Ministrów, Minister Gospodarki – Janusz Piechociński, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej – Piotr Styczeń, Wojewoda Mazowiecki – Jacek Kozłowski, Prezes Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego – Piotr Walczyk, oraz Prezes Zarządu Głównego Stowarzyszenia Księgowych w Polsce – prof. dr hab. Zbigniew Messner (publikujemy je na str. 31–32).

## Podziękowania

Organizatorzy XXII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych składają podziękowania rzeczoznawcom majątkowym za liczne i aktywne uczestnictwo w Konferencji, zaproszonym gościom za złożone gratulacje i życzenia, prelegentom za najwyższy poziom zaprezentowanych wystąpień, sponsorom: PZU, Bankowi Gospodarstwa Krajowego, OBRN, Środkowopomorskiemu Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych, Leszczyńskiemu Biuru Wycen i Obrotu Nieruchomościami.

Organizatorzy dziękują również wszystkim osobom, które pomagały w przygotowaniu konferencji oraz czuwały nad sprawnym jej przebiegiem: pracownikom Biura PFSRM (Ewie Księżopolskiej, Anecie Szczudło, Krystynie Traczyk, Dorocie Jarzabek, Jackowi Korbieniowi), pracownikom firmy Propublic (Arkadiuszowi Protasowi i w szczególności Linh Nguyen i Paulinie Marcinkiewicz) oraz za pracę w trakcie trwania konferencji Renacie Kumor, Adrianie Mirkowicz, Joannie Kędra i Joannie Kowalczyk.



### List wojewody mazowieckiego Jacka Kozłowskiego

Szanowny Panie,

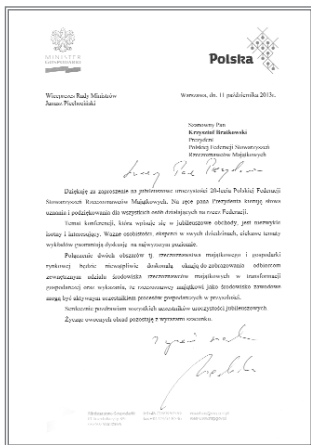
jubileuszowa uroczystość z okazji 20-lecia istnienia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych to dogodny moment do przekazania Państwu serdecznych gratulacji i podziękowań za najwyższej próby profesjonalizm w podejściu do spraw związanych z szacowaniem wartości nieruchomości, za uczestniczenie w wypracowaniu ram prawnych i tworzeniu warunków dla rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego, za nieustające starania, dotyczące podnoszenia standardów świadczonych usług.

20 lat Państwa działalności to odzwierciedlenie przeobrażeń polskiej gospodarki, zmian, jakie zaszły w naszym kraju. Cała ogromna sfera działań administracji publicznej w tym czasie, związana z odszkodowaniami za utratę mienia, z mieniem zabużańskim, dobiegającą końca prywatyzację przedsiębiorstw państwowych, z oceną i gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, opiera się na wycenach dokonywanych przez rzeczoznawców. Śmiało można rzec, że stoją Państwo na straży interesu publicznego, zyskując swą postawą szacunek i społeczne zaufanie.

Jakość pozyskiwanych operatów szacunkowych przekłada się bezpośrednio na efektywność pracy urzędu, którym kieruję. Dotyczy to zarówno czasu, niezbędnego do zakończenia postępowań, jaki i wymiaru finansowego wydawanych decyzji, łączenia zasady „słusznego odszkodowania” z potrzebą prawidłowego dysponowania publicznymi środkami, przeznaczonymi na wypłatę odszkodowań. W odniesieniu do obszarów zurbanizowanych, o wysokiej przeciętnej wartości gruntów i nieruchomości zabudowanych, ma to niebagatelne znaczenie.

Życzę Państwu zatem, by odpowiedzialność, dobre rozeznanie rynku i coraz wyższe kwalifikacje były tym, co podnosić będzie prestiż wykonywanego przez Państwa zawodu.

Z poważaniem  
**Jacek Kozłowski**



### List wicepremiera Janusza Piechocińskiego

Szanowny Panie Prezydencie

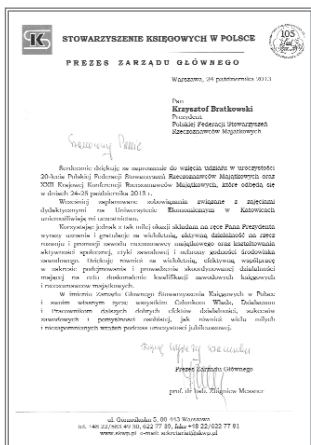
Dziękuję za zaproszenie na jubileuszowe uroczystości 20-lecia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Na ręce pana Prezydenta kieruję słowa uznania i podziękowania dla wszystkich osób działających na rzecz Federacji.

Temat konferencji, która wpisuje się w jubileuszowe obchody, jest niezwykle istotny i interesujący. Ważne osobistości, eksperci w swych dziedzinach, ciekawe tematy wykładów gwarantują dyskusję na najwyższym poziomie.

Połączenie dwóch obszarów tj. rzeczoznawstwa majątkowego i gospodarki rynkowej będzie niewątpliwie doskonałą okazją do zobrazowania odbiorcom zewnętrznym udziału środowiska rzeczoznawców majątkowych w transformacji gospodarczej oraz wykazania, że rzeczoznawcy majątkowi jako środowisko zawodowe mogą być aktywnym uczestnikiem procesów gospodarczych w przyszłości.

Serdecznie pozdrawiam wszystkich uczestników uroczystości jubileuszowych.

Życząc owocnych obrad pozostaje z wyrazami szacunku  
**Janusz Piechociński**



### List prezesa Zarządu Głównego Stowarzyszenia Księgowych w Polsce

Szanowny Panie

Serdecznie dziękuję za zaproszenie do wzięcia udziału w uroczystości 20-lecia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych oraz XXII Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych, które odbędą się w dniach 24–25 października 2013 r.

Wcześniej zaplanowane zobowiązania związane z zajęciami dydaktycznymi na Uniwersytecie Ekonomicznym w Katowicach uniemożliwiają mi uczestnictwo.

Korzystając jednak z tak miłej okazji, składam na ręce pana Prezydenta wyrazy uznania i gratulacje za wieloletnią, aktywną działalność na rzecz rozwoju i promocji zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz kształtowania aktywności społecznej, etyki zawodowej i ochrony godności środowiska zawo-



dowego. Dziękuję również za wieloletnią, efektywną współpracę w zakresie podejmowania i prowadzenia skoordynowanej działalności mającej na celu doskonalenie kwalifikacji zawodowych księgowych i rzeczoznawców majątkowych.

W imieniu Zarządu Głównego Stowarzyszenia Księgowych w Polsce i swoim własnym życzę wszystkim członkom władz, działaczom i pracownikom dalszych dobrych efektów działalności, sukcesów zawodowych i pomyślności osobistej, jak również wielu miłych i niezapomnianych wrażeń podczas uroczystości jubileuszowej.

Łączę wyrazy szacunku  
**Prof. dr hab. Zbigniew Messner**



## List Marszałka Województwa Mazowieckiego

Szanowny Panie Prezydencie

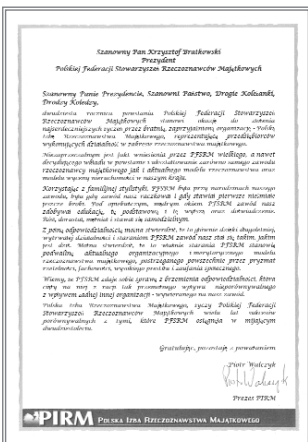
Serdecznie dziękuję za zaproszenie na uroczystość 20-lecia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz XXII Krajową Konferencję Rzeczoznawców Majątkowych pt. „Dwie dekady gospodarki rynkowej, dwie dekady rzeczoznawstwa majątkowego”.

Rynek nieruchomości dla kogoś kto się nim bliżej nie zajmuje, jest miejscem skomplikowanym i trudnym do zrozumienia. Jednak z Państwa pomocą – pomocą rzeczoznawców majątkowych łatwiej jest pokonać jego zawiłość. Dlatego doceniam Państwa dotychczasowe dokonania na rzecz podnoszenia jakości usług w sektorze nieruchomości oraz dbałość o profesjonalizm i przestrzeganie zasad etyki zawodowej w tym zakresie.

Przyczyniają się Państwo nie tylko do popularyzacji wysokich standardów pracy rzeczoznawców majątkowych pielęgnowania wartości nadrzędnych, ale także do sukcesywnego poszerzania wiedzy na temat innowacyjnych rozwiązań w branży. Rzeczoznawcy należący do Federacji słyną z rzetelności, bezstronności wydawanych opinii oraz dochowywania tajemnicy zawodowej. Taka postawa zasługuje na uznanie i winna być dla nas wzorem do naśladowania, a dla Państwa – powodem do dumy i satysfakcji.

Serdecznie gratuluję dotychczasowych osiągnięć. Życzę wytrwałego realizowania obranych celów i odwagi w podejmowaniu kolejnych wyzwań. Uczestników jubileuszowego spotkania gorąco pozdrawiam, życząc kolejnych lat owocnej pracy oraz wszelkiej pomyślności.

Z wyrazami szacunku  
**Adam Struzik**



## List prezesa Polskiej Izby Rzeczoznawców Majątkowych

Szanowny Panie Prezydencie, Szanowni Państwo, Drogie Koleżanki, Drodzy Koledzy

Dwudziesta rocznica powstania Polskiej federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych stanowi okazję do złożenia najserdeczniejszych życzeń przez bratnią, zaprzyjaźnioną organizację – Polską Izbę Rzeczoznawstwa Majątkowego, reprezentującą przedsiębiorców wykonujących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Niezaprzeczalnym jest fakt wniesienia przez PFSRM wielkiego, a nawet decydującego wkładu w powstanie i ukształtowanie zarówno samego zawodu rzeczoznawcy majątkowego jak i aktualnego modelu rzeczoznawstwa oraz modelu wyceny nieruchomości w naszym kraju.

Korzystając z familijnej stylistyki, PFSRM była przy narodzinach naszego zawodu, była gdy wód nasz raczkował i gdy stawał pierwsze nieśmiało jeszcze kroki. Pod opiekuńczym, mądrym okiem PFSRM zawód nasz zdobywał edukację, tę podstawową i tę wyższą oraz doświadczenie. Rósł, dorastał, męźniał i stawał się samodzielnym.

Z pełną odpowiedzialnością można stwierdzić, że to głównie dzięki długoletniej, wytrwałej działalności i staraniom PFSRM wód nasz stał się takim, jakim jest dziś. Można stwierdzić, że to właśnie starania PFSRM stanowią podwalinę aktualnego organizacyjnego i merytorycznego modelu rzeczoznawstwa majątkowego, postrzeganego powszechnie przez pryzmat rzetelności, fachowości, wysokiego prestiżu i zaufania społecznego.

Wiemy, że PFSRM zdaje sobie sprawę z brzemienia odpowiedzialności, która ciąży na niej z racji tak przemożnego wpływu – nieporównywalnego z wpływem żadnej innej organizacji – wywieranego przez nasz zawód.

Polska Izba Rzeczoznawstwa Majątkowego życzy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych wielu lat sukcesów porównywalnych z tymi, które PFSRM osiągnęła w mijającym dwudziestoleciu.

Gratulując, pozostaję z poważaniem  
**Piotr Walczyk**



# RELACJA Z POLSKO-NIEMIECKIEJ KONFERENCJI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W ZIELONEJ GÓRZE

opracowała Magdalena Kucharska

W dniach 13–14 września br. odbyła się IV edycja Polsko-Niemieckiej Konferencji Rzecznawców Majątkowych, zorganizowana przez Lubuskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Zielonej Górze. Projekt współfinansowany był ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Współpracy Transgranicznej Polska (Województwo Lubuskie) – Brandenburgia 2007–2013 r., Funduszu Małych Projektów i Projekty Sieciowe Euroregionu „Sprewa Nysa Bóbr” oraz budżetu państwa „*Pokonywać granice poprzez wspólne inwestowanie w przyszłość*”. Oprócz rzeczoznawców majątkowych z Polski i Niemiec udział w konferencji wzięli: prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych Krzysztof Bratkowski, wiceprezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych Janusz Jasiński, wiceprezydent Miasta Zielona Góra Krzysztof Kaliszuk, prezes Euroregionu Sprewa-Nysa-Bóbr Czesław Fiedorowicz.

Program konferencji obejmował dwie sesje referatów o następującej tematyce:

- „Postępowanie związane z wyceną nieruchomości zgodnie z nowymi wytycznymi dotyczącymi szacowania nieruchomości, rodzaje występujących wartości” (dr H. Gratz i M. Numrich),
- „Struktura organizacyjna rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce, źródła informacji dostępne dla rzeczoznawców, standardy zawodowe, specjalizacje w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego” (dr J. Jasiński)
- „Przykłady odszkodowań za zajęcia terenów pod drogi” (J. Hanschke),
- „Pozyskiwanie i szacowanie gruntów dla potrzeb budowy dróg” (T. Telega),
- „Podatki i opłaty za grunty w Niemczech” (T. Schöne),
- „Służebność przesyłu, odszkodowania, bezumowne korzystanie w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej” (J. Dąbek),



*Uczestnicy konferencji (pierwszy z lewej prezydent PFSRM)*



- „Przejrzystość rynku nieruchomości w Niemczech (Portale online, sprawozdania z rynku)” (S. Walla),
- „Wycena gruntów z występującymi w podłożu kopalinami” (dr J. Jasiński),
- „Szacowanie gruntów rolnych dla różnych celów. Ustalanie podatków na rzecz władz skarbowych od gruntów rolnych” (E. Jakóbiec).

Sesje referatów połączone były z panelami dyskusyjnymi, w których uczestniczyli aktywnie rzeczoznawcy majątkowi z Polski i Niemiec.

Ideę wymiany doświadczeń zawodowych towarzyszyła integracja środowisk rzeczoznawców majątkowych z Polski

i Niemiec. Pierwszego dnia, po zakończeniu sesji merytorycznych w Auli Rektoratu Uniwersytetu Zielonogórskiego, uczestnicy Konferencji zwiedzali Muzeum Ziemi Lubuskiej, w którym wieczorem odbyła się uroczysta kolacja. Drugiego dnia – w ramach odbywających się w tym czasie Dni Zielonej Góry – uczestnicy udali się do winnicy Kinga w Starej Wsi, gdzie poznali historię tego miejsca i skosztowali lokalnych produktów. Podczas kolacji uwieńczyła IV edycję Polsko-Niemieckiej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych reprezentant gości z Niemiec Thomas Schöne podziękował organizatorom za profesjonalne przygotowanie Konferencji, atmosferę gwarantującą doskonałe samopoczucie gości i życzył wszelkiej pomyślności członkom Lubuskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Zielonej Górze.



„Projekt współfinansowany jest ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Współpracy Transgranicznej Polska (Województwo Lubuskie) – Brandenburgia 2007-2013, Fundusz Małych Projektów i Projekty Sieciowe Euroregionu „Spree-Nysa-Bóbr” oraz budżetu państwa”.



Uczestnicy konferencji



## JUBILEUSZ ANDRZEJA HOPFERA

Obchody Jubileuszu 80-lecia urodzin prof. Andrzeja Hopfera zorganizował Zarząd Główny Stowarzyszenia Geodetów Polskich. Spotkanie prowadził prezes SGP Stanisław Cegielski wraz z Włodzimierzem Kędziórą, Sekretarzem Generalnym SGP oraz Ludmiłą Pietrzak, wiceprezesem Zarządu SGP.

Uroczystość odbyła się w gmachu NOT przy ul. Czackiego w Warszawie w dniu 17 grudnia br.

W czasie uroczystości odczytany był między innymi list Krzysztofa Bratkowskiego Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, w którym napisał m.in.: *Pragnę tą drogą przekazać w imieniu swoim własnym oraz kolegów – rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych gratulacje z okazji tak pięknego jubileuszu. Drogiemu Panu Profesorowi życzymy, aby kolejne okrągłe rocznice były Jego udziałem, a praca w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego przysparzała wszelkiej satysfakcji.*

\* \* \*

**Kilka słów do Jubilata wygłosił także jego przyjaciel Henryk Jędrzejewski:**

*Szanowny Panie Profesorze!  
Drogi Andrzeju!*

*Zwracam się do Ciebie Jubilate w takiej formie, gdyż mój głos z okazji Twoich 80-tych urodzin podzielę na część zawodową i na część prywatną, a na pewno przyjacielską.*

*Część pierwsza mojego wystąpienia będzie trochę oficjalna.*

*Zainteresowania zawodowe profesora Andrzeja Hopfera są bardzo szerokie, ale te najważniejsze skupiają się w dwóch dziedzinach: geodezja i kartografia, gospodarka nieruchomościami.(...) W moim wystąpieniu przedstawię (choć trochę stremowany obecnością znakomitych gości) dokonania pana Profesora w dziedzinie gospodarki nieruchomościami.*

*Jubilata znam od niepamiętnych czasów, bo któż by nie znał znakomitego uczonego, nauczyciela i wychowawcę wielkiej rzeszy młodych i ambitnych ludzi zdobywających atrakcyjne zawody związane z przekształcaniem przestrzeni.*

*Jednak współpraca zawodowa pomiędzy nami zacieśniła się na początku lat 90-tych, w czasach przebudowy ustroju gospodarczego w Polsce. Współpraca dotyczyła szeroko rozumianej gospodarki nieruchomościami. Byliśmy wtedy bardzo młodzi i aktywni zawodowo (w odróżnieniu od czasów współczesnych w których jesteśmy już tylko „jeszcze młodzi” chociaż nadal aktywni).*

*Pan profesor jako rektor Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie, która przed kilku laty uzyskała status Uniwersy-*



Jubilat wraz z wiceprezydentem PFSRM J. Jasińskim i szefową Podkarpackiego SRM B. Szczepanik

*tetu Warmińsko-Mazurskiego (myślę, że w uznaniu dokonań wielu rektorów tej uczelni, a nie tylko rektora obecnego, jak to mylnie postrzegają nieliczne osoby), a ja, jako skromny Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, poszukujący rozpaczliwie ekspertów, którzy swoją wiedzę i doświadczeniem wsparliby działania resortu, związane z transformacją ustrojową w dziedzinie gospodarki nieruchomościami.*

*Miałem to szczęście, że pan profesor nie odmówił mi pomocy i wraz z zespołem, którym wówczas kierował, włączył się aktywnie w prace związane z tworzeniem modelu gospodarki nieruchomościami opartego na zasadach rynkowych. Bardzo szybko stał się głównym ekspertem resortu szczególnie wyspecjalizowanym w zakresie wyceny nieruchomości według zasad europejskich i światowych. Doświadczenia Andrzeja uzyskane ze współpracy z FIG i RICS były w tamtych czasach nieocenione.*





Już na początku lat 90-tych Minister Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa zinstytucjonalizował działania eksperckie powołując Państwową Komisję Kwalifikacyjną, która w tamtych czasach odgrywała również rolę przynależną Radzie Gospodarki Nieruchomościami. Podporą tej Komisji był prof. Andrzej Hopper.

Dzięki wiedzy i zaangażowaniu profesora, współpracującego harmonijnie nie tylko z resortem ale i z innymi ekspertami członkami Komisji, zaczęły powstawać ważne opracowania w tamtych czasach niewątpliwie nowatorskie, które w znacznej części przetrwały do dnia dzisiejszego w formie zapisów ustawowych, przepisów wykonawczych, zasad postępowania i opracowań autorskich.

Wskazę tu na opracowanie systemu funkcjonowania zawodu rzeczoznawstwo majątkowe, zasad zdobywania uprawnień zawodowych, zasad wyceny nieruchomości, opracowywanie pytań egzaminacyjnych udział w doskonaleniu przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz tworzeniu nowych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także prowadzenie egzaminów na uprawnienia zawodowe w zakresie wyceny nieruchomości.

Pragnę również podkreślić wiodący udział pana profesora Hopfera w kształceniu kadr dla zawodu rzeczoznawstwo majątkowe i doskonaleniu kwalifikacji osób wykonujących już ten zawód. Jest wieloletnim wykładowcą akademickim w zakresie geodezji i gospodarki nieruchomościami oraz autorem licznych książek i publikacji z tego zakresu. Obecnie



pełni funkcję rektora Wyższej Szkoły Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie.

Pan Profesor działa także aktywnie na niwie społecznej. Jest współtwórcą i wieloletnim Prezydentem Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości oraz współtwórcą Towarzystwa Naukowego Nieruchomości. Przez dwie kadencje pełnił funkcję Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Działał również w organizacjach międzynarodowych FIG, RICS, TEGoVA.

Prywatnie pan profesor jest dla mnie Andrzejem, serdecznym i lojalnym przyjaciелеm. Wzajemna przyjaźń dotyczy także naszych rodzin spotykających się okolicznościowo na stopie towarzyskiej.

Wspieramy się wzajemnie w trudnych chwilach życiowych i zawodowych, które w naszym życiu się pojawiały. Takie przeżycia dotknęły i Ciebie drogi Andrzeju i to ze strony osób, które zawdzięczają Ci karierę naukową i stabilizację materialną. Zawsze podziwiałem, że pomimo tych przykrych doświadczeń, potrafiłeś zachować wiarę w ludzi i pogodę ducha.

Drogi Andrzeju, cóż mogę Ci życzyć z okazji Jubileuszu? Zawodowo osiągnąłeś już wszystko, co człowiek może osiągnąć. A więc tylko zdrowia i długich lat życia w dobrej kondycji fizycznej i intelektualnej oraz pomysłowości w życiu osobistym. I tego właśnie Ci życzę z okazji 80-tych urodzin.

Fot. z archiwum SGP



Od lewej siedzą: Elżbieta Jędrzejewska, Henryk Jędrzejewski, Andrzej Hopper



# JESIENNE SPOTKANIE TEGoVA

Krzysztof Grzesik

**TEGoVA**  
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

*Jesienne spotkanie TEGoVA, które odbyło się 16 listopada w Lizbonie, o tyle się różniło w stosunku do poprzednich, ponieważ przyjechało na nie aż 80 delegatów z 22 krajów, w tym Richard Borges, Lance Coyle i Frederik Grubbe, prezydent i wiceprezydent oraz CEO amerykańskiego Appraisal Institute. TEGoVA skupia już 57 stowarzyszeń z 31 państw.*

Zgromadzenie przywitało delegatów z pięciu nowych stowarzyszeń: Union of Expert Geometers z Brukseli (UGEB-ULEB), Institute of Certified Valuers of Montenegro (IOPCG), Association of Real Estate Agents i Valuers of the Netherlands (VastgoedPRO), Chamber of Valuers z Rebuliki Macedonii i hiszpańskiego stowarzyszenia, Spanish Association of Value Analysis (AEVP).

Uczestnicy zgromadzenia omawiali aktualne tematy dotyczące polityki Unii Europejskiej i jej dyrektyw, włączając w to Dyrektywę Mortgage Credit, Unijne EU Economic Governance Agenda, wskazujące na podatek od nieruchomości oraz EU-Enforced Evaluation of National Regulations on Access to Professions (w zakresie dostępu do zawodów).



Odbyły się prezentacje i zostały przedstawione raporty opracowane przez **Wolfganga Kalberera** z Association of German Pfandbrief Banks, **Davida Magora** (CEO, Institute of Revenues Rating and Valuation), **Rogera Messengera** (Przewodniczący TEGoVA) oraz **Michaela MacBriena** z sekretariatu TEGoVA. Również **Richard Borges** z Appraisal Institute i **Lance Coyle** przedstawili prezentację „Amerykańskie doświadczenia z opodatkowaniem ad valorem i oceną atrakcyjności”.

Dyrektor zarządzający HypZert, **Reiner Lux** oraz **Silvia Cappelli**, wiceprezydent Association of Property Companies for the Banking Sector z Włoch, zdali sprawozdanie

na temat rozwoju, które poczyniła TEGoVA w zakresie badań nad projektem dotyczącym nieruchomości handlowych w Europie, zatytułowanym „Nieruchomości handlowe, baza danych” skierowanych w szczególności do REV-ów.

**Danijela Ilic**, prezydent Narodowego Stowarzyszenia Rzeczoznawców w Serbii przygotowała prezentację, w której przedstawiła propozycję w jaki sposób TEGoVA mogłaby być bardziej aktywna i skupiona na usługach w relacji ze swoimi członkami, w szczególności w krajach wschodzących, z dopiero rozwijającą się profesją rzeczoznawstwa.

Najważniejszym komunikatem wygłoszonym przez **Johna Hockeya** z European Valuation Standards Board, była informacja o rozpoczęciu prac nad ósmą edycją European Valuation Standards, które zostaną wdrożone w roku 2016.

## Marka REV wspaniale rozpoznawalna

Delegaci świętowali też nadanie certyfikatów REV 242 nowym osobom, co daje już liczbę 2000 REV-ów w 24 stowarzyszeniach członkowskich (wkrótce ich liczba wzrośnie do 26).

W dzień poprzedzający spotkanie TEGoVA, Professional Association Valuation Companies z Portugalii (ASAVAL), zorganizowało konferencję zatytułowaną „Raising the Standards for the Valuation Profession”. W konferencji uczestniczyło około 200 rzeczoznawców majątkowych, innych reprezentantów środowiska nieruchomościowego, reprezentantów z lokalnych banków i instytucji związanych z zagadnieniem wyceny nieruchomości. Konferencję przewodniczył szef TEGoVA, **Roger Messenger** a mówcami byli: **Adriano Callé Lucas**, Prezydent ASAVA i kilku członków zarządu TEGoVA. Warty uwagi były również prezentacje profesor **Artur Bezelga**, Przewodniczący APAE, **Pat Davitt**, CEO, Institute of Professional Auctioneers and Valuers (z Irlandii), **Hans van der Ploeg**, Dyrektor Zarządzający VBO Makelaar (Holandia), **Silvia Capelli**, wiceprzewodnicząca ASSOVI (z Włoch) oraz **Denis Podshivalenko**, wiceprzewodniczący, Intra Regional Appraisers Association (z Rosji).

Podstawowym przesłaniem większości przemówień i prezentacji było znaczące podniesienie standardów praktyki rzeczoznawców w Europie na przestrzeni ostatnich paru lat, głównie dzięki wdrożonym Europejskim Standardom Wyceny i z sukcesem realizowanego programu Recognised European Valuer.



# TEZY DO PROJEKTU KODEKSU URBANISTYCZNO-BUDOWLANEGO

STANOWISKO POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH Z DNIA 14 LISTOPADA 2013 R.  
PRZESŁANE DO KOMISJI KODYFIKACJI PRAWA BUDOWLANEGO

opracował Krzysztof Gabrel

Utworzona rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 lipca 2012 roku, a działająca przy Ministrze Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Komisja Kodyfikacyjna Prawa Budowlanego opracowała tezy do projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego.

Celem projektowanej ustawy, która na tym etapie przyjęła nazwę Kodeksu, jest zgodnie z intencjami projektodawców zawartymi w opracowanych tezach, całościowe uregulowanie procesu inwestycyjno-budowlanego z poszanowaniem ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, konstytucyjnej gwarancji ochrony prawa własności, samodzielności planistycznej gminy oraz zasad sprawnego wyważania interesów: publicznego i indywidualnego.

Kodeks ma regulować:

- 1) zadania i kompetencje organów administracji publicznej w procesie inwestycyjno-budowlanym,
- 2) zasady odpowiedzialności prawno-administracyjnej uczestników procesu inwestycyjnego,
- 3) system aktów planowania przestrzennego gminy,
- 4) przeznaczanie terenu na określone cele, w szczególności budowlane,
- 5) zasady oraz warunki zagospodarowania i zabudowy terenu,
- 6) przygotowywanie terenów pod inwestycje, w szczególności pod realizację infrastruktury technicznej i społecznej,
- 7) zasady projektowania obiektów budowlanych,
- 8) warunki rozpoczęcia i zasady prowadzenia robót budowlanych,
- 9) oddawanie do użytkowania, zmianę sposobu użytkowania i utrzymywanie obiektów budowlanych,
- 10) szczególne zasady realizacji inwestycji celu publicznego,
- 11) zasady rewitalizacji obszarów zdegradowanych,
- 12) współdziałanie podmiotów publicznych i prywatnych w zakresie podejmowania i realizacji inwestycji,
- 13) kontrolę zgodności działalności inwestycyjnej z przepisami prawa oraz zasady i środki doprowadzania inwestycji do stanu zgodnego z tymi przepisami,
- 14) tryb postępowania w sprawach rozstrzygnięć administracyjnych w procesie inwestycyjno-budowlanym.

Z kolei Kodeks nie będzie regulował:

- 1) ponadlokalnego planowania przestrzennego, w tym planowania na obszarach funkcjonalnych i metropolitalnych,
- 2) rozmieszczenia inwestycji celu publicznego na poziomie aktów planowania ponadlokalnego,
- 3) charakterystyki energetycznej budynków,
- 4) przyznawania uprawnień do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w procesie inwestycyjno-budowlanym,
- 5) innych spraw regulowanych przepisami odrębnymi.

Z uzasadnienia do zaprezentowanego przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Budowlanego opracowania wynika, że Kodeks ma być odpowiedzią na powszechną krytykę dotychczasowych rozwiązań. Z zaprezentowanej ogólnej diagnozy obecnej sytuacji płynnie wniosek, że strefa objęta projektowanym Kodeksem jest aktualnie przeregulowana, a z drugiej strony nie zawiera mechanizmów prorozwojowych, co skutkuje tym, że prawo nie dość, że nie pełni roli stymulatora rozwoju społeczno-gospodarczego kraju, to staje się hamulcem tego rozwoju. W opiniowanych tezach zawarto również następujące stwierdzenie: *„Niezależnie od tego prawo przestaje być skutecznym instrumentem ochrony dobra wspólnego. W rezultacie z dziś obowiązujących regulacji prawnych niezadowoleni są wszyscy. Sytuacji nie poprawiają dokonywane ciągle próby zmian. Nowelizacje, dokonywane fragmentarycznie na zasadzie bieżącej ingerencji, stanowią zaprzeczenie elementarnych zasad tworzenia prawa. W konsekwencji pojawia się chaos prawny, skutkujący już nie tylko brakiem możliwości rozeznania funkcjonujących w tej mierze norm prawnych przez inwestorów, ale istotnymi trudnościami stosowania tych norm przez właściwe organy administracji publicznej, a nawet sądy. Ten stan rzeczy powoduje, że prawo nie spełnia należycie swej roli. Nie działa prorozwojowo. Nie chroni wystarczająco interesu publicznego. Abstrahuje od ekonomicznych skutków działań inwestycyjnych. Generuje dług publiczny. Sprzyja rozlewaniu się zabudowy, utrwalając niski standard usług i obsługi komunikacyjnej. Z kolei z punktu widzenia inwestora sytuacja ta jest wyrazem tolerowania przez państwo dysfunk-*





cyjonalnych procesów decyzyjnych”. Wydaje się, że tak postawione tezy wymagają jednoznacznego poparcia. **Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych wielokrotnie zwracała uwagę na niespójność i brak jednoznaczności wielu regulacji prawnych, w tym z zakresu objętego projektowanym Kodeksem.** Z drugiej strony należy zauważyć, że zaprezentowany projekt zdecydowanie wykracza poza nakreślone w preambule do tego dokumentu ramy, które mają obejmować „proces inwestycyjno-budowlany”. Analiza też do projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego wykazuje, że zakres projektowanej ustawy ingeruje również w zagadnienia cywilnoprawne, w obszar związany z gospodarką nieruchomościami, a także prawo podatkowe. Należy jednak zauważyć, że ostateczna ocena nowych rozwiązań będzie możliwa dopiero na dalszych etapach prac legislacyjnych, które z założeń przybiorą formę propozycji konkretnych norm prawnych. Biorąc pod uwagę ogólny charakter opracowania, jakimi są tezy do projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego chcielibyśmy zwrócić uwagę Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego na następujące zagadnienia:

1. W omawianych tezach brak jest jednoznacznego wskazania, które z aktualnie obowiązujących ustaw i rozporządzeń mają być uchylone w całości w związku z wejściem w życie Kodeksu urbanistyczno-budowlanego. Z zaprezentowanego opracowania nie wynika również, które instytucje uregulowane na dzisiaj w przepisach odrębnych, a więc takich które nie zostaną w pełni zastąpione Kodeksem, będą działały niejako równoległe, a które zostaną zastąpione projektowaną ustawą. W tezach do kodeksu wprowadza się cały szereg nowych pojęć, które jednocześnie nie zostały w sposób jednoznacznie zdefiniowane. W tezach do projektu Kodeksu bardzo często następuje odwołanie, że „stosuje się przepisy odrębne”, bez wskazania, o jakie przepisy chodzi (np. w przypadku czynności przewidzianych dla rzeczoznawców majątkowych takimi regulacjami są przepisy ustawy o gospodarce nieruchomości). Sytuacja taka skutkuje ograniczeniami w jednoznacznej ocenie niektórych z projektowanych rozwiązań.

**2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.** Wątpliwości budzi zapis zawarty w pkt. 136, zgodnie z którym, z jednej strony studium nie ma mocy aktu prawa powszechnie obowiązującego, natomiast z drugiej zawarto zastrzeżenie, że skutek powszechnie wiążący wywołują te ustalenia studium, które wyznaczają obszar zabudowany, obszar rozwoju zabudowy i obszar o ograniczonej zabudowie. Tym samym dojdzie do ograniczeń w prawie do korzystania z nieruchomości z jednoczesnym brakiem zagwarantowania odszkodowań związanych z ewentualnym negatywnym wpływem na wartości nieruchomości poprzez włączenie ich do obszarów o ograniczonej zabudowie (tj. wyłączenie z obszarów urbanizacji). Zgodnie z omawianym projektem w granicach obszarów

o ograniczonej zabudowie dopuszczalne jest określenie wyłącznie następujących stref użytkowania: rolnej, gospodarki leśnej, czynnej ekologicznie, innej niż rolna i gospodarki leśnej, specjalnego przeznaczenia, rekreacji i sportu, zabudowy letniskowej. Uwagi te są dodatkowo uzasadnione, ponieważ zaliczając dany teren do obszaru o ograniczonym użytkowaniu gmina nie ma obowiązku uchwalenia planu zagospodarowania dla tego obszaru, co wynika z pkt. 151 w związku z pkt. 150 też do projektu kodeksu urbanistyczno-budowlanego.

**3. Skutki finansowe uchwalenia aktu planistycznego (tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).** W pkt. 21 też stwierdzono, że „*niedopuszczalne jest projektowanie zagospodarowania przestrzeni, a także decydowanie o kształcie zamierzenia inwestycyjnego, w oderwaniu od skutków ekonomicznych, jakie działanie to wywoła*”. Rozwinięcie znajduje się w pkt. 159 omawianego opracowania (cyt.: „*Akty planowania przestrzennego sporządza się z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia aktu planistycznego, zawierającej prognozowane koszty realizacji infrastruktury technicznej i społecznej, roszczenia wobec gminy wynikające z określenia przeznaczenia nieruchomości oraz wpływu z tytułu opłat i podatków. W prognozie skutków finansowych uchwalenia aktu planistycznego określa się także harmonogram realizacji określonych w akcie planistycznym inwestycji celu publicznego oraz źródła ich finansowania.*”). Podziela my stanowisko Komisji, że skutki finansowe planowania przestrzennego powinny być jednym z głównych filarów podejmowanych decyzji planistycznych. **Wydaje się zasadnym, aby w projektowanej ustawie jednoznacznie wskazać, że prognozy skutków finansowych uchwalenia aktu planistycznego sporządzają rzeczoznawcy majątkowi, czyli osoby posiadające uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.** W tym wypadku niezwykle ważny jest aspekt niezależności rzeczoznawcy majątkowego zarówno od władz gmin, jak i autorów projektów aktów planistycznych, co może przyczynić się do obiektywizacji wyników takich opracowań. Za uzasadnienie naszego postulatu może posłużyć fragment artykułu Anny Krzyżanowskiej zamieszczonego w Dzienniku Gazecie Prawnej z dnia 29.11.2012 roku, pt. „*Gminy mają problem z planami miejscowymi*” (za: [www.gazetaprawna.pl](http://www.gazetaprawna.pl)), w którym stwierdzono, że „*Niektóre gminy mają tendencje do zaniżania prognoz skutków finansowych zmiany planów miejscowych. A później okazuje się, że właściciele gruntów domagają się wielokrotnie wyższych odszkodowań. (...) Choć plany miejscowe umożliwiają sprawne kształtowanie ładu przestrzennego, ich wejście w życie może oznaczać dla samorządów duże obciążenia finansowe. Dlatego też gminy po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu są zobowiązane wykonać prognozę skutków finansowych uchwalenia*”



*tych aktów prawa miejscowego. Niestety, zdaniem prawników ich rzetelność budzi czasem zastrzeżenia. (...) Zła prognoza oznacza kłopoty. Problem w tym, że niektóre samorządy nie przykładają zbyt wielkiej wagi do jakości sporządzanych prognoz. Zdarza się, że w ramach oszczędności wójt nie korzysta z usług rzeczoznawcy majątkowego, a wykonanie prognozy zleca wewnętrznym komórkom swojego urzędu. Praktyka ta jest jednak poddawana słusznej krytyce, ponieważ sposób postępowania w tym zakresie ma znaczenie nie tylko dla profesjonalizmu samej wyceny, ale także dla zakresu odpowiedzialności za ewentualne uchybienia w jej prawidłowości – zauważa radca prawny dr Tomasz Szczurowski, partner zarządzający w kancelarii Trinity Waluga i Wspólnicy”.*

**4. Opłata planistyczna.** W pkt. 207 tez wskazano, że „wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na dzień jej zbycia. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed zmianą planu miejscowego albo faktyczną funkcją terenu przed jego uchwaleniem”. Należy zauważyć, że projektowany zapis jest właściwie powieleniem obowiązującej regulacji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tym, że w miejsce zwrotu „faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem” wprowadzono „faktyczną funkcję terenu przed jego uchwaleniem”. Projekt nie zawiera również definicji tego nowego pojęcia. Wydaje się również zasadnym, żeby nowa norma uwzględniała wprost wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 r. (Sygn. akt P 58/08) w którym stwierdzono, że art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie, w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi do kryterium faktycznego jej wykorzystywania w sytuacjach, gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 tej ustawy, jest niezgodny z art. 2 i art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

**5. Opłata adiacencka.** Zgodnie z tezami do projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego zawartymi w pkt. 318–324 w przypadku, gdy gmina samodzielnie lub we współpracy z gestorem sieci, zapewniła realizację infrastruktury technicznej, właściciele nieruchomości partycypują w jej realizacji poprzez wnoszenie opłat adiacenckich. Ustalenie i pobór przez gminę opłaty adiacenckiej jest obowiązkowe. Opłata adiacencka wynosi 50% poniesionych przez gminę kosztów realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w części, w jakiej służyć będzie ono danemu właścicielowi.

W tym miejscu należy przypomnieć, że aktualnie kwestia uczestnictwa właścicieli nieruchomości w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej poprzez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich uregulowana jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z zapisami zawartymi w art. 146 ust. 2 tej ustawy wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

Tak więc w tezach do projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego nastąpiło odejście od uzależnienia wysokości opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej budową na rzecz uzależnienia jej wysokości od poniesionych przez gminę kosztów realizacji urządzeń infrastrukturalnych.

Należy stwierdzić, że proponowane przez Komisję rozwiązanie jest wysoce kontrowersyjne z kilku powodów. Po pierwsze jedynym ułatwieniem w tej nowej procedurze jest względnie proste ustalenie samych kosztów budowy. Wątpliwości rodzą się już w przypadku analizy możliwych do zastosowania w praktyce sposobów określania „części” w jakiej dane urządzenie będzie służyć danemu właścicielowi. Projekt nie wskazuje żadnej koncepcji w tej mierze. Czy decydujące będzie kryterium powierzchniowe nieruchomości zlokalizowanych w „zasięgu oddziaływania” danego urządzenia infrastrukturalnego? Czy takim kryterium może być planowane zapotrzebowanie na dostawę poszczególnych mediów? Z tym pytaniem wiąże się kolejne. W jaki sposób ustalić to planowane zapotrzebowanie w przypadku nieruchomości niezabudowanych. W jaki sposób można określić „część” w jakiej będzie służyć danemu właścicielowi nieruchomości wybudowana droga względem właścicieli innych nieruchomości?

Kolejną wątpliwością rodzącą się w związku z analizą projektowanych zapisów skutkujących oderwaniem ustalenia wysokości opłat adiacenckich z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej od wartości nieruchomości jest możliwość ustalenia wysokości takiej opłaty w wysokości przekraczającej wartość nieruchomości. Z taką sytuacją możemy mieć miejsce w mniejszych ośrodkach o charakterze peryferyjnym, gdzie wartości nieruchomości nie są w żaden sposób porównywalne z wartościami nieruchomości w największych miastach Polski, a przecież koszty budowy infrastruktury technicznej są podobne, bez względu na potencjał poszczególnych gmin i osiągane tam ceny za nieruchomości. Uzależnienie opłaty adiacenckiej bezpośrednio od kosztów budowy infrastruktury może przyczyniać się do quasi wyłączenia nieruchomości z przyczyn ekonomicznych, a taki może być skutek w sytuacji gdy opłata adiacencka (ustalona w oderwaniu od wartości nieruchomości, a oparta wyłącznie na kosztach budowy infrastruktury) przekroczy wartość nieruchomości. Zupełnie niezamierzonym efektem może być



odstępowanie przez gminy od budowy infrastruktury na terenach o niskim potencjale ekonomicznym mieszkańców, ze względu na brak akceptacji właścicieli nieruchomości do partycypowania w kosztach budowy urządzeń przekraczających zarówno wartość samych nieruchomości, jak i ich możliwości finansowe. Przyczynić to się może do dalszego rozwarstwienia poziomu życia mieszkańców naszego kraju, ze względu na miejsce zamieszkania.

**6. Opłata przyłączeniowa.** Nowym rozwiązaniem zawartym w tezach do projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego jest tzw. opłata przyłączeniowa (pkt. 341–348). Zgodnie z omawianym projektem, jeżeli infrastruktura techniczna została zrealizowana przez inwestora w zakresie i na zasadach określonych w umowie infrastrukturalnej, właściciele nieruchomości podłączanych do urządzeń zrealizowanych przez inwestora zobowiązani są do wniesienia opłaty przyłączeniowej. Ustalenie i pobór przez gminę opłaty przyłączeniowej jest obowiązkowe. Opłacenie przez zobowiązany podmiot opłaty przyłączeniowej jest warunkiem podłączenia nieruchomości do tak zrealizowanych urządzeń infrastruktury technicznej. Opłata przyłączeniowa stanowi jedno ze źródeł dochodów gminy na potrzeby zwrotu kosztów poniesionych przez inwestora. Właściciel zainteresowany podłączeniem do urządzeń występuje do organu wykonawczego gminy z wnioskiem o ustalenie opłaty przyłączeniowej. Do wniosku załącza aktualne warunki techniczne podłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz drogowej.

Z pkt. 347 też do projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego wynika, że organ wykonawczy gminy, w drodze decyzji, ustala wysokość opłaty przyłączeniowej. Opłata przyłączeniowa wynosi 50% kosztów realizacji urządzeń, w części, w jakiej służyć będą one wnioskodawcy.

Uwagi analogiczne jak do opłaty adiacenckiej. Między innymi brak miarodajnych kryteriów ustalenia „części” w jakiej urządzenia będą służyły danemu wnioskodawcy / właścicielowi nieruchomości.

Dodatkowo należy zauważyć, że ustalenie tej opłaty następuje na wniosek. Czy w związku z tym właściciel nieruchomości położonej przy drodze zrealizowanej w ramach umowy infrastrukturalnej będzie mógł korzystać z wybudowanej drogi dopiero po ustaleniu w drodze decyzji opłaty przyłączeniowej? Jakie mogą być konsekwencje korzystania z drogi bez złożenia stosownego wniosku? Zaproponowana konstrukcja tej opłaty wydaje się bardzo trudna w praktycznym zastosowaniu, a także może rodzić szerokie pola konfliktów, zwłaszcza jeżeli chodzi o budowę drogi przez inwestora w następstwie zawarcia umowy infrastrukturalnej.

**7. Rozliczenie katastralne.** Kolejnym nowym rozwiązaniem zawartym w tezach do projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego jest tzw. rozliczenie katastralne (pkt. 306–312), polegające na skompensowaniu ustalonych w Kodeksie zobowiązań właściciela lub użytkownika wieczystego

oraz gminy (Skarbu Państwa, powiatu, województwa) wynikających ze scalenia i podziału. Rozliczenie katastralne dokonuje w drodze decyzji administracyjnej organ wykonawczy gminy. Postępowanie wszczyna się w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości. Zgodnie z omawianymi założeniami w przypadku wejścia w życie planu miejscowego obejmującego obszar scalenia i podziału nieruchomości, w odniesieniu do nieruchomości położonych w granicach obszaru scalenia i podziału nie podbiera się opłaty planistycznej (pkt. 306).

**W tym miejscu należy zauważyć, że zaproponowana procedura wzajemnych rozliczeń (zwana rozliczeniem katastralnym) jest mało czytelna.** Zgodnie z analizowanymi tezami (pkt. 307) wysokość zobowiązań właścicieli/użytkowników wieczystych w rozliczeniu katastralnym ustala się poprzez zsumowanie 1/3 stawki opłaty planistycznej określonej w planie miejscowym i opłaty katastralnej za przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości naliczonej od wzrostu wartości nieruchomości, w stosunku do wartości przed podziałem i scaleniem, zgodnie ze stawką procentową określoną w uchwale rady gminy. Z powyższego wynika, że sumowaniu podlega stawka opłaty planistycznej (która jest przecież wyrażona w ujęciu procentowym – od 10 do 30%) z opłatą katastralną wyrażoną w ujęciu kwotowym (jako opłata uzależniona od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego scaleniem i podziałem).

Należy również zauważyć, że w przypadku nieruchomości wchodzących w skład obszaru scalenia i podziału rozliczenie katastralne ma obejmować opłatę planistyczną pozostającą bez związku przyczynowo-skutkowego ze zbyciem nieruchomości, a przecież fakt zbycia nieruchomości jest warunkiem koniecznym do naliczenia opłaty planistycznej w pozostałych przypadkach.

Dodatkowo w „rozliczeniu katastralnym” następuje uwzględnienie ewentualnej nadwyżki wartości nieruchomości z tytułu różnicy w powierzchni przyznanej nieruchomości zamienną, jeżeli otrzymana nieruchomość zamienna ma powierzchnię większą od powierzchni ustalonej na zasadach określonych w tezach (pkt. 308) lub ewentualnej dopłaty z tytułu różnicy w powierzchni przyznanej nieruchomości zamienną, jeżeli otrzymana nieruchomość zamienna ma powierzchnię mniejszą od powierzchni ustalonej na zasadach określonych w tezach (pkt. 309), a także odszkodowań z tytułu wydzielania części nieruchomości właściciela/użytkownika wieczystego pod inwestycje celu publicznego, odszkodowań za urządzenia, których właściciel/użytkownik wieczysty nie mógł odłączyć od gruntu oraz odszkodowań za drzewa i krzewy.

W tezach do projektu Kodeksu zawarto zapis (pkt. 310), że postępowanie w sprawie rozliczenia katastralnego wszczyna się w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie





uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości. Z tym, że w tych samych tezach (pkt. 298) wskazano, że scalenia i podziału nieruchomości dokonuje się w planie miejscowym. Z analizowanego opracowania nie wynika konieczność podejmowania uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości. W związku z tym zapis zawierający 3 miesięczny termin opisany powyżej (liczony od dnia wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości) nie znajduje uzasadnienia.

**8. Scalenie i podział.** Omawiając zagadnienia związane z rozliczeniem katastralnym, nie sposób pominąć samych zasad scalenia i podziału nieruchomości zawartych w tezach projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego. **Wydaje się, że procedura uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru scaleń i podziału, obejmująca poza czynnościami strictly planistycznymi szereg procedur związanych samym procesem scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu, będzie niezwykle trudna w praktycznym zastosowaniu.** Zgodnie z tezami do projektu Kodeksu (pkt. 168 ppkt. 2 po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania aktu planowania przestrzennego w przypadku sporządzania planu miejscowego dla obszaru podlegającego scaleniu i podziałowi, dodatkowo: a) zawiadamia na piśmie uczestników scalenia (właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości) o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, b) składa we właściwym sądzie wniosek o ujawnienie w księgach wieczystych lub zbiorze dokumentów przystąpienia do scalenia i ponownego podziału, c) zwołuje zebranie informacyjne uczestników scalenia, którzy mogą dokonać wyboru rady uczestników scalenia w liczbie do 10 osób, która to rada posiada uprawnienia opiniodawcze, d) zleca opracowanie dokumentacji geodezyjnej i projektu scalenia i ponownego podziału nieruchomości. Zgodnie z pkt. 177 tez w przypadku uchwalenia planu miejscowego zawierającego ustalenia w zakresie scalenia i podziału nieruchomości, załącznikami do uchwały są dodatkowo: 1) opracowanie geodezyjne wykazujące dotychczasowy stan prawny nieruchomości oraz stan nowy po scaleniu i podziale nieruchomości wraz z oznaczeniem nowo wydzielonych nieruchomości i powierzchnią – przyznanych poszczególnym uczestnikom scalenia oraz przeznaczonych na drogi, pod poszerzenie dróg istniejących oraz na potrzeby realizacji innej infrastruktury społecznej; 2) ustalenie na rzecz uczestników scalenia dopłat w gotówce, za różnice w przyznanych działkach, jeżeli nie ma możliwości przyznania tej samej powierzchni; 3) ustalenie, za które działki wydzielone pod realizację inwestycji celu publicznego oraz za jakie urządzenia (które nie mogą być odłączone od gruntu), drzewa i krzewy przysługuje odszkodowanie; 4) rozstrzygnięcie o zniesieniu służebności gruntowych, jeżeli stały się zbędne do korzystania z nowo wydzielonych nieruchomości albo o utrzymaniu niezbędnych służebności gruntowych wraz

z oznaczeniem działek, które one obciążają; 5) ustalenie procentowej wysokości opłaty katastralnej, w wysokości od 10 do 50 % wzrostu wartości tych nieruchomości, w stosunku do wartości przed podziałem i scaleniem, jak również termin i sposób uiszczenia opłat; opłaty katastralne organ wykonawczy gminy określa w drodze odrębnej decyzji; 6) rodzaje urządzeń infrastruktury technicznej oraz społecznej, które zostaną wybudowane na obszarach objętych scaleniem, terminy ich budowy oraz źródła finansowania; 7) rozstrzygnięcie o sposobie załatwienia wniosków, uwag i zastrzeżeń do projektu planu scaleń i podziałów.

Uwzględniając powyższe, należy stwierdzić, że w zakresie proponowanych rozwiązań daje się zauważyć szereg nieścisłości i wewnętrznych sprzeczności, ponieważ z jednej strony wzajemne rozliczenia przewidziane są do rozstrzygnięcia w ramach „rozliczenia katastralnego” dokonanego w formie decyzji administracyjnej organu wykonawczego gminy, a z drugiej strony część elementów stanowiących „rozliczenie katastralne” powinna przybrać formę załączników już do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (np. ustalenie na rzecz uczestników scalenia dopłat w gotówce, za różnice w przyznanych działkach, jeżeli nie ma możliwości przyznania tej samej powierzchni).

Podsumowując uwagi do dwóch poprzednich punktów należy stwierdzić, że projektowana procedura uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru scaleń i podziału, połączona z formalno-prawną procedurą scalenia i podziału jest na tyle skomplikowana i trudna w praktycznej realizacji, że gminy prawdopodobnie będą unikać wyznaczania w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszarów scalenia i podziału nieruchomości nawet w sytuacji gdy takie rozwiązanie będzie pożądane.

Należy również zauważyć, że połączenie w tzw. „rozliczeniu katastralnym” tak wielu elementów jak opłata planistyczna, opłata katastralna, nadwyżki wartości nieruchomości z tytułu różnicy w powierzchni przyznanej nieruchomości zamienną, jeżeli otrzymana nieruchomość zamienna ma powierzchnię większą od powierzchni ustalonej na zasadach określonych w tezach (pkt. 308) lub ewentualnej dopłaty z tytułu różnicy w powierzchni przyznanej nieruchomości zamienną, jeżeli otrzymana nieruchomość zamienna ma powierzchnię mniejszą od powierzchni ustalonej na zasadach określonych w tezach (pkt. 309), a także odszkodowań z tytułu wydzielenia części nieruchomości właściciela/użytkownika wieczystego pod inwestycje celu publicznego, odszkodowań za urządzenia, których właściciel/użytkownik wieczysty nie mógł odłączyć od gruntu oraz odszkodowań za drzewa i krzewy powoduje, że instytucja ta jest zupełnie nieczytelna dla przeciętnego właściciela / użytkownika wieczystego nieruchomości.



Wydaje się, że proponowane rozwiązania wymagają poważnej analizy co do samej koncepcji. Postulat ten można poprzeć orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego. W wyroku z dnia 9 lutego 2010 r. (Sygn. akt P 58/08) Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że „Zasada ochrony zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa wymaga, aby prawo miało charakter na tyle określony, aby jego adresat mógł je właściwie zinterpretować i zastosować (poddąć się obowiązowi). Ma to szczególne znaczenie dla obywateli w zakresie ich regulowanych konstytucyjnie praw i obowiązków, a takimi są m.in. uprawnienia związane z prawem własności, a także obowiązki opłatowe na rzecz władz publicznych”. Podobnie w wyroku z 15 kwietnia 2003 r. (sygn. SK 4/02, OTK ZU nr 4/A/2003, poz. 31): „niejasność przepisów jest wyrazem niedostatecznej troski ustawodawcy o podmiotowe traktowanie adresatów prawa, co odbiera [im] (...) poczucie bezpieczeństwa prawnego i skutkuje utratą zaufania do państwa”.

**9. Realizacja infrastruktury technicznej a nowe stawki podatku od nieruchomości.** Zgodnie z zapisami pkt. 353–357 też do projektu Kodeksu realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej stanowi warunek do ustalenia dla nieruchomości objętych planem miejscowym nowych stawek podatku od nieruchomości. Podstawą ustalenia nowych stawek podatku jest przeznaczenie określone w planie miejscowym. Stawkę podatku, dla nieruchomości niezabudowanej, przeznaczonej do zabudowy w planie miejscowym, określa się w wysokości 300% stawki podstawowej, określonej na podstawie przepisów o podatkach i opłatach lokalnych. Do czasu zabudowy nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem, stawka podatku ulega podwyższeniu w następujący sposób:

- 1) 350% stawki podstawowej – po upływie roku od dnia realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,
- 2) 400% stawki podstawowej – po upływie 2 lat od dnia realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,
- 3) 450% stawki podstawowej – po upływie 3 lat od dnia realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,
- 4) 500% stawki podstawowej – po upływie 4 i więcej lat od dnia realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

Po wzniesieniu na nieruchomości budynku, zgodnego z przeznaczeniem, stawkę podatku określa się na zasadach ogólnych. Decyzję w sprawie określenia nowej wysokości podatku właściwy organ wydaje w terminie 3 miesięcy od daty realizowania niezbędnej infrastruktury technicznej.

Zaproponowane rozwiązanie wydaje się kontrowersyjne z co najmniej kilku powodów. Po pierwsze wprowadza rodzaj ekonomicznego nacisku na właściciela nieruchomości, co do terminu zabudowy nieruchomości. Po drugie wykracza poza generalną zasadę wyrażoną w tezach do projektu Kodeksu mówiącą o tym, że udział właściciela nieruchomości w kosztach budowy urządzeń infrastrukturalnych na-

stępuje w formie opłaty adiacenckiej (ewentualnie opłaty przyłączeniowej). Po trzecie wprowadza przepisy podatkowe ustawą regulującą inną dziedzinę. W tym miejscu należy przywołać opinię wyrażoną w „Prawo podatkowe” pod red. L. Etel, Warszawa 2005, s. 50: „W obowiązującym systemie każdy podatek ma swoją ustawę, w której są uregulowane zasadnicze elementy jego konstrukcji. Negatywnym zjawiskiem jest zamieszczanie w ustawach niepodatkowych przepisów normujących dane podatki. (...) Umieszczanie przepisów podatkowych w ustawach regulujących inne dziedziny prowadzi, co potwierdza praktyka, do powstania szeregu problemów interpretacyjnych. Równie negatywnym zjawiskiem występującym przy tworzeniu prawa podatkowego jest dokonywanie zmian w ustawach podatkowych «przy okazji» nowelizacji innych ustaw. Pogłębia to dezorientację podatników w przepisach podatkowych, które i tak z uwagi na ich zmienność są trudne do poznania”. Z kolei po czwarte obowiązujący w Polsce system opodatkowania nieruchomości funkcjonujący w oderwaniu od wartości nieruchomości, który powoduje, że stawki wyrażone kwotowo są zbliżone swoim poziomem w całym kraju, a tym samym procentowe zwiększenie tych stawek z tytułu wybudowania infrastruktury będzie miało zupełnie inny aspekt ekonomiczny dla właściciela nieruchomości o mniejszej wartości, niż dla właściciela nieruchomości o większej wartości (uzasadnienie do tej części analogiczne jak w przypadku opłaty adiacenckiej i opłaty przyłączeniowej).

Wątpliwości interpretacyjne, w aspekcie obowiązującej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, może budzić zaliczenie danej nieruchomości do kategorii „nieruchomości niezabudowanej, przeznaczonej do zabudowy w planie miejscowym”. Pojawia się pytanie, kto i na jakich zasadach będzie zaliczał daną nieruchomość do tej kategorii?

**10. Opłata rewitalizacyjna.** Zgodnie z pkt. 658 też do projektu Kodeksu w gminie tworzy się Fundusz Rewitalizacji, mający na celu wspieranie procesów rewitalizacji, jak również częściowe pokrywanie ponoszonych przez gminę kosztów przygotowywania i realizowania tych procesów. Zgodnie z założeniami dochodami Funduszu są m.in. opłaty rewitalizacyjne. **Należy zauważyć, że omawianym opracowaniu nie zostały zawarte żadne szczegółowe rozwiązania, które pozwalałyby zdefiniować to pojęcie.**

**11. Na jednoznaczną aprobatę zasługuje propozycja utworzenia Rejestru Budowlanego** opisanego w pkt. 807 też do projektu. Publicznie dostępny za pomocą sieci Internet, obejmujący teren całego kraju, zbiór informacji z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, procesu realizacji inwestycji, nadzoru nad działalnością samorządu terytorialnego oraz nielegalnych działań inwestycyjnych poza zapewnieniem jawności procesów inwestycyjno-budowlanych wpłynie pozytywnie na bezpieczeństwo obrotu na rynku nieruchomości.



# GRUDNIOWA RADA KRAJOWA

Ewa Gronkiewicz

*Grudniowe posiedzenie Krajowej Rady Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych odbyło się w siedzibie Federacji. Obrady zdominowały dwa tematy: standardy zawodowe i baza danych.*

Protokół z poprzedniej Rady został przyjęty jednogłośnie.

Po wyborze komisji uchwał i wniosków prezydent Krzysztof Bratkowski przedstawił program obrad. Podsumował jubileuszową konferencję, dziękując przy tym jej organizatorom. Omówił też pomysł stworzenia przy Federacji fundacji, która jako organizacja pożytku publicznego mogłaby zbierać fundusze z jednego procenta na pomoc rzeczoznawcom, którzy znaleźli się w trudnej sytuacji materialnej.

Obrady pierwszego dnia niemal całkowicie zdominowała sprawa standardów. A towarzyszącą im atmosferę trudno było nazwać świąteczną.

## Jakie standardy wycofać?

Na obrady zaproszono Przewodniczącą Komisji Standardów Radosława Gacę, który omawiając prace swojej komisji przedstawił projekt KSW 4 „Określenie wartości przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na potrzeby urzędów przesy-



lowych” oraz będący już po konsultacji środowiskowej projekt KSW 5 „Określenie wartości ograniczonych praw rzeczowych”.

Dyskutowano co zrobić ze standardami, które nie spełniają wymogów w świetle obecnego prawa. Padało szereg stwierdzeń, że standardy mają być pomocne, że nie powinny wprowadzać rzeczoznawców majątkowych w kolizję z prawem.

Jedni uważali, że nie ma potrzeby nazywać standardami rzeczy, które nie są uzgodnione z ministrem. Jest to dorobek Federacji i należy je uchylić dopiero, gdy będzie gotowy aktualny projekt. Warszawskie stowarzyszenie podtrzymało złożoną kilka miesięcy wcześniej propozycję wycofania trzech standardów:

- KWSP 1 – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa,
- KWSP 2 – Wartości inne niż wartość rynkowa,
- KWSP 3 – Operat szacunkowy.







Argumentem koronnym wycofania standardów KWSP 1 – „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” oraz KWSP 2 – „Wartości inne niż wartość rynkowa” było to, że sformułowania zawarte w tych standardach nie są zgodne z polskim prawem. Ponadto, jak to wyraził przewodniczący Warszawskiego Stowarzyszenia prof. Mieczysław Prystupa, utrzymywanie tezy, że wartość rynkowa ma być równoznaczna z optymalnym sposobem użytkowania spowodowało wiele zawyżonych wycen kompromitujących środowisko rzeczoznawców. Jednocześnie zwrócił uwagę, że w ostatniej edycji Europejskich Standardów Wyceny wrócono do słusznej koncepcji, że wartość rynkowa jest najbardziej prawdopodobną ceną.

Sala była podzielona. „Jeżeli się wycofamy z wartości rynkowej, to jak środowisko będzie na nas patrzeć?” – pytała Joanna Grzesiak z Bydgoszczy.

Andrzej Zarychta z Łodzi optował za tym, by operat szacunkowy pozostał, a jedynie został zaktualizowany. „Powinniśmy mieć taki standard, informacyjny dla osób wchodzących do zawodu. I co zrobimy z pieczęcią, która jest w załączniku standardu?” – pytał.

**Ostatecznie w głosowaniu większością głosów usunięto:**

- KWSP 1 – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa,
- KWSP 2 – Wartości inne niż wartość rynkowa,
- KWSP 3 – Operat szacunkowy.

Standardy te przestaną obowiązywać po trzech miesiącach.

Na koniec dyskusji część członków Rady Krajowej zażądała, aby wszystkie dokumenty dotyczące standardów były datowane oraz by przy standardach pojawiała się też ich historia, czyli daty pojawiania się projektu, zatwierdzenia standardu oraz ewentualnych modyfikacji.

A Marek Wiśniewski z Katowic posunął się nawet do tego, że podkreślając wprawdzie zalety Radosława Gacy pytał, czy jednak nie powinna nastąpić zmiana na funkcji przewodniczącego, skoro jego komisja pracuje tak powoli? Wniosek o odwołanie R. Gacy nie został jednak postawiony.

## Opłatek i karp w galarecie

Pierwszy dzień obrad zakończyła uroczysta bożonarodzeniowa kolacja, na której serwowano m.in. karpia na ciepło i w galarecie, rolady z ryb i znakomite pierogi. Były piękne życzenia i opłatek. Pojawili się też dostojni goście: podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury Janusz Żbik, oraz Dyrektor Departamentu Małgorzata Kutyla, a także Główny Geodeta Kraju, Kazimierz Bujakowski. Najczęściej składanymi życzeniami były te, aby zawód rzeczoznawcy majątkowego nie znalazł się w kolejnej transzy zawodów do deregulacji. Tego także życzył członkom Rady Krajowej minister Janusz Żbik, choć swoje przemówienie zaczął od życzenia wszystkim zdrowia, bo ono wszak jest najważniejsze.

## UCHWAŁY RADY KRAJOWEJ PFSRM (16–17 GRUDNIA 2013)

### Uchwała nr 1/12/2013 z dnia 16 grudnia 2013 r.

Rada Krajowa PFSRM zatwierdza porządek obrad w brzmieniu załączonym do zawiadomień o niniejszym posiedzeniu, przedstawiony przez Przewodniczącego posiedzenia.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 87
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 0
- głosy wstrzymujące → 0

### Uchwała nr 2/12/2013 z dnia 16 grudnia 2013 r.

Rada Krajowa PFSRM dokonuje wyboru Komisji Uchwał i Wniosków na posiedzenie w dniu 16–17 grudnia 2013 r. w składzie:

- Joanna Grzesiak
- Cezary Kłapyta
- Marek Wiśniewski

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 87
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 0
- głosy wstrzymujące → 0

### Uchwała nr 3/12/2013 z dnia 16 grudnia 2013 r.

Rada Krajowa PFSRM zatwierdza Protokół z posiedzenia Rady Krajowej, która odbyła się w dniach 20–21 czerwca 2013 r.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 87
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 0
- głosy wstrzymujące → 0

### Uchwała nr 4/12/2013 z dnia 16 grudnia 2013 r.

Rada Krajowa PFSRM wycofuje ze składu Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSW 1.1 „Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty”.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 83
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 0
- głosy wstrzymujące → 0

### Uchwała nr 5/12/2013 z dnia 16 grudnia 2013 r.

Rada Krajowa PFSRM wycofuje ze składu Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSW 3 „Operat szacunkowy”.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 42
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 35
- głosy wstrzymujące → 10

### Uchwała nr 6/12/2013 z dnia 16 grudnia 2013 r.

Rada Krajowa PFSRM wycofuje ze składu Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny Krajowy Standard Wyceny



ny Podstawowy KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 46
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 41
- głosy wstrzymujące → 0

#### **Uchwała nr 7/12/2013 z dnia 16 grudnia 2013 r.**

Rada Krajowa PFSRM wycofuje ze składu Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP 2 „Wartości inne niż wartość rynkowa”.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 47
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 33
- głosy wstrzymujące → 7

#### **Uchwała nr 8/12/2013 z dnia 16 grudnia 2013 r.**

Rada Krajowa PFSRM w odniesieniu do Uchwał nr 4/12/2013, 5/12/2013, 6/12/2013 i 7/12/2013 z dnia 16 grudnia 2013 r. przyjmuje okres ich wejścia w życie z *vacatio legis*: 3 miesiące od daty uchwalenia.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały z terminem od 1.01.2014 r. → 3
- głosy za przyjęciem uchwały z terminem od 1.02.2014 r. → 30
- głosy za przyjęciem uchwały z *vacatio legis* 3 miesiące od daty uchwalenia → 53

#### **Uchwała nr 9/12/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r.**

Rada Krajowa PFSRM zobowiązuje Komisję Standardów do opracowania w terminie 6 miesięcy projektu Standardu Wyceny „RODZAJE WARTOŚCI”.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 76
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 4
- głosy wstrzymujące → 0

#### **Uchwała nr 10/12/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r.**

Rada Krajowa PFSRM zobowiązuje Komisję Standardów do opracowania w terminie 2 miesięcy projektu Standardu Wyceny „OPERAT SZACUNKOWY”.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 49
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 25
- głosy wstrzymujące → 6

#### **Wniosek nr 1/12/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r.**

Rada Krajowa PFSRM zobowiązuje Zarząd PFSRM do podjęcia rozmów z organizacjami rzeczoznawców majątkowych w celu rozpoznania w jakich sprawach ważnych dla środowiska rzeczoznawców majątkowych możliwe jest ustalenie zbliżonych poglądów.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 36
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 6
- głosy wstrzymujące → 22

## **Obrazy drugiego dnia zdominowała sprawa baz danych**

Wiceprezydent Robert Dobrzyński przedstawił powracający niemal na każdym posiedzeniu temat ogólnopolskiej bazy danych. Nikt w federacji nie ma wątpliwości, że baza jest potrzebna i że Federacja i stowarzyszenia chciałyby na niej zarabiać. Jednak natrafia na „opór materii” w postaci samych rzeczoznawców. Po raz pierwszy jednak pojawiła się koncepcja spójna i dająca szansę konkurowania z bazą Amronu.

Robert Dobrzyński razem z Adamem Futro zaproponowali powołanie spółdzielni, która stworzyłaby ogólnopolską bazę danych. Walorem tego pomysłu jest fakt istnienia już w kilku stowarzyszeniach takich lokalnych baz. Członkami spółdzielni byłyby poszczególne stowarzyszenia. Co więcej na ogólnopolską bazę można by dostać pieniądze z Unii Europejskiej, bo w funduszach europejskich są pieniądze na projekty ogólnokrajowe, które udały się już na poziomie lokalnym. A argumentem do ubiegania o fundusze byłaby istniejąca lokalnie już w oparciu o fundusze europejskie baza poznańska.

Do pomysłu namawiała Joanna Grzesiak z Bydgoszczy. „Zacznijmy się sprzedawać” – mówiła: „To jest bardzo dobra forma promowania Federacji”. Poparł ją wiceprezydent Krzysztof Gabrel, który podkreślał: „Musimy się promować. Nasza agencja public relations ciągle prosi, abyśmy dali nam jakieś dane, które będziemy mogli pokazać w mediach”.

W efekcie tej dyskusji członkowie Rady Krajowej poparli stworzenie ogólnopolskiej bazy danych. Teraz ich zadaniem jest przekonać do tego swoje stowarzyszenia.

W trakcie obrad była też mowa o nowej umowie z PZU oraz relacjach Federacji ze Związkiem Banków Polskich. Pojawiały się zarzuty, że szkolenia są zbyt drogie, a podział zysków nieadekwatny do zaangażowania obu stron. Wspólne szkolenia miały zbliżyć rzeczoznawców do banków, tymczasem tak się nie dzieje. Do tej pory w szkoleniach wzięło udział około 1000 rzeczoznawców i... 7 bankowców. Poza tym pojawiają się próby wykreowania nowego typu rzeczoznawcy bankowego, co dla federacji jest niekorzystne. Porozumienie w obecnym kształcie nie może dalej istnieć.

„Związek Banków Polskich jest naszą konkurencją na rynku szkoleń” – stwierdził Mieczysław Prystupa. Według niego, jedynym rozsądnym kierunkiem jest zawieranie dwustronnych porozumień z konkretnymi bankami.

Zarząd Federacji zapowiedział, że 28 stycznia odbędzie się spotkanie zespołów roboczych obu stron, które mają wypracować nową formę porozumienia.

Krajowa Rada ustaliła też kalendarz na rok 2014. Jej czerwcowe spotkanie będzie miało miejsce w Gdańsku, gdzie swój jubileusz będzie świętowało tamtejsze stowarzyszenie.



### Rzecznawca Majątkowy nr 77

Od Prezydenta .....	2
Pismo Krzysztofa Bratkowskiego do Piotra Stycznia .....	3
List Otwarty przedstawicieli środowiska akademickiego z zakresu gospodarki nieruchomościami – rzeczoznawstwa majątkowego i wyceny nieruchomości .....	3
<i>Henryk Jędrzejewski</i> Tekst wystąpienia w sejmowym klubie PSL .....	5
<i>Mieczysław Prystupa</i> Hierarchia uwarunkowań prawnych i metodologicznych w procesie wyceny nieruchomości .....	8
<i>Sabina Żróbek, Katarzyna Szczepankowska</i> Zawód rzeczoznawca majątkowy a standardy zawodowe .....	12
<i>Agnieszka Bitner</i> Statystyka opisowa w wycenie nieruchomości. Część I – wyznaczanie miar zbioru danych .....	18
<i>Wojciech Wilkowski</i> Wpływ na wartość nieruchomości leśnych pełniących przez nie funkcji ochronnych, rekreacyjnych oraz krajobrazowych ...	22
<i>Tomasz Brzezicki, Andrzej Lesiński, Konrad Zacharzewski</i> Charakter składników roślinnych na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w świetle wątpliwości dotyczących ich wyceny przy wywłaszczeniu .....	30
Informacja Komisji Standardów PFSRM dotycząca zasad stosowania Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) z 13 lutego 2013 r. ....	35
Kalendarz prawny .....	36
Raport z wizyty w Polsce (ściśle tajne) .....	39
<i>Ewa Wojciul</i> Metoda porównywania parami .....	40
<i>Ewa Gronkiewicz</i> Dwudziestolecie Warszawskiego SRM .....	42
<i>Krzysztof Gabrel</i> Deregulacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego pozbawiona merytorycznego uzasadnienia z jednoczesnym naruszeniem konstytucyjnych zasad procedur legislacyjnych .....	43
<i>Henryk Jankowski</i> Nowości wydawnicze .....	50
Kronika wydarzeń .....	51
XIX Mistrzostwa Polski RM w Tenisie Ziemnym o puchar Prezydenta PFSRM .....	52
English Abstracts .....	53
<b>Rzecznawca Majątkowy nr 78</b>	
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 aprobatę UE ...	32

Dyrektywa dotycząca kredytów hipotecznych .....	34
<i>Magdalena Kucharska</i> Jubileusz XX-lecia Stowarzyszenia Rzecznawców 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 Polskiej Federacji Rzecznawców Majątkowych w Tenisie o Puchar Prezydenta PFSRM .....	49
<i>Lucyllia Głogowska</i> IX Konferencja Wyceny Nieruchomości Zabytkowych – WAZA 2013. Spuścizna PRL-u – cennosc czy absurd .....	50
Kronika wydarzeń .....	52
Jubileusz 20-lecia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych .....	54
Wersja angielska artykułu K. Grzesika .....	55
<b>Rzecznawca Majątkowy nr 79</b>	
Od Prezydenta .....	2
Bieg z przeszkodami – pierwszy rok działalności nowego Zarządu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – rozmowa z Krzysztofem Bratkowskim, prezydentem PFSRM i Krzysztofem Gabrelem, wiceprezydentem PFSRM .....	3
List podsekretarza stanu w MTBiGM Piotra Stycznia do prezydenta PFSRM Krzysztofa Bratkowskiego .....	6
<i>Henryk Jędrzejewski</i> Rozwój zawodu „rzecznawstwo majątkowe” w świetle regulacji prawnych (rys historyczny) .....	8
<i>Andrzej Kalus</i> Początki działalności Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych .....	30
<i>Wacław Baranowski</i> Pięć minut wspomnień .....	34
<i>Andrzej Hopfer</i> Moje spojrzenie na dwudziestolecie Federacji .....	36
<i>Krzysztof Urbańczyk</i> Federacji i moje dwadzieścia lat zawodu rzeczoznawcy majątkowego .....	38
<i>Mieczysław Prystupa</i> Dorobek krajowych konferencji rzeczoznawców majątkowych ..	40
<i>Ryszard Cymerman</i> Dorobek nauki na rzecz rzeczoznawstwa majątkowego .....	44
<i>Krzysztof Grzesik</i> Aspekty polityki w zakresie wyceny nieruchomości na arenie międzynarodowej .....	57
<i>Elżbieta Mączyńska</i> Wycena nieruchomości w warunkach nieładu instytucjonalnego i globalnie naruszonej równowagi .....	64
Władze PFSRM od roku 1994 .....	73
Kronika dwudziestolecia .....	74





## MIĘDZY STARYM A NOWYM...

Ewa Wojciul

*Bez przetargów nie ma życia. Albo jest bardzo utrudnione. Firma – jak żywy organizm szukający pożywienia w trudnym warunkach bytowych – musi co jakiś czas któryś zdobyć. Z kolei przetarg całkowicie zrealizowany, to dopiero połowa przygody, bo jak kiedyś powiedział jeden z moich kolegów po fachu: „Więcej poprawiania niż wyceniania”. I tak miotamy się między jednymi kłopotami a próbą wpakowania się w następne. Jedno i drugie wymaga przemyślności i finezji.*

*– Co z naszym ostatnim przetargiem z X?*

*– Fatalnie, byliśmy na ostatnim miejscu.*

*– Czy kula mija o metr, czy o mi-*

*limetr, wychodzi na jedno. Trzeba obniżyć cenę, bo padniemy.*

*– No to pisz ofertkę.*

*– Już, już, jeszcze dwie odpowiedzi dla ważnej instytucji i pomyślimy.*

*Bo ważna instytucja na firmowym, stemplowanym papierze przysłała zastrzeżenia do operatów, zwykle króciutko i w stylu: „Nie zgadzamy się”. Ale rzeczoznawca na całych stronach – cytując przepisy, argumentując i uzasadniając.*

*Po długich wstępach naszpikowanych przepisami i przed niemniej obszernymi zakończeniami pisma zawierają odpowiedzi na dodatkowe problemy, które nam podrzuca-*

*ją, byśmy nie wpadli w rutynę.*

*„W wycenie nie wykorzystano podręcznika Pana X”*

*(Odpowiedź: „Postużono się w wycenie opracowaniami Pana Y i Pana Z”)*

*„W protokole z oględzin nieruchomości zawarto zapis: „ogrodzenie stanowi 10 pręseł po 3,6 metra i odcinek o długości 1,2 metra”. Jak w związku z tym określono długość całego ogrodzenia zapisaną w tabeli obliczeniowej jako 37,2 metra?”*

*(Odpowiedź:  $3,6 \text{ metra} \times 10 + 1,2 \text{ metra} = 36 \text{ metrów} + 1,2 \text{ metra} = 37,2 \text{ metra}$ )*

*– Jak tam przetarg dla Z?*

*– Nie startujemy.*

*– Bo....?*



– Bo nie zrobimy trzystu wycen w siedem dni.

– Ale pocieszające, że tak w nas wierzą. A jak tam odpowiedzi?

„W operacie wyceniono instalację nawodnienia kropelkowego, która nie stanowi składnika nieruchomości, może bowiem ulec demontażowi”

(Odpowiedź: „Rurki instalacji cięte są na wymiar i zakotwiczone dyszami zraszającymi umiejscawianymi przy pojedynczych roślinach. Instalacja zatem dopasowana jest do konkretnej plantacji i przy demontażu ulega zniszczeniu”).

„Wycena nie precyzuje odmiany uprawianych roślin”

(Odpowiedź: „Właściciel uprawia czternaście odmian, ale nie był w stanie przypomnieć sobie ilości krzewów każdej z nich. Określono jedynie liczbę całkowitą roślin. W handlu odmiany te mają tę samą cenę jednostkową”)

– O ile przegraliśmy?

– O dwa pięćdziesiąt na operacie.

– To jeszcze gorzej niż być ostatnim.

– E nie, w tym jest nadzieja, że się zbliżamy. Odpowiadaj, bo będą zaległości.

„Działkę porównawczą mylnie określono jako leśną, gdyż nie występował na niej drzewostan”.

(Odpowiedź: „Działka porównawcza stanowi część zwartego kompleksu leśnego i pokryta jest szczelnie koronami drzew, co ukazuje załączone zdjęcie lotnicze”).

„Nie określono stopnia zużycia wykopu”

(Odpowiedź: „Prace ziemne nie podlegają zużyciu”)

– Bo do kalkulacji cen podchodzimy zbyt pobieżnie. To trzeba porządnie zanalizować. A na początek zaoferuj dwa złote mniej niż ostatni zwycięzca.

– Tak zrobiłam poprzednio.

– I co?

– I przegraliśmy o 120 złotych.

– Daliśmy 120 złotych więcej za operat?

– Daliśmy 120 złotych więcej za 150 operatów.

– No nie!

„Wyceniono oddzielnie kulturę wieloletnią, oddzielnie grunt, podczas gdy bez gruntu nasadzenia nie posiadają wartości”

(Odpowiedź: „Tak każe ustawa”)

„Brak w sąsiedztwie zabudowy to zaleta działki budowlanej. Nie kurzy się i nie dymi z sąsiednich posesji, łatwo dowieźć materiały budowlane, otaczająca zieleń tworzy malownicze tło. Dlaczego rzeczoznawca uznał to za wadę?”

(Odpowiedź: „Zgodnie z cytowaną we operacie ustawą nie można wydać decyzji o warunkach zabudowy dla działki leżącej jak rozpatrywana poza planem zagospodarowania, w oddaleniu jak jakichkolwiek zabudowań i bez dostępu do drogi publicznej”)

– Proponuję taki algorytm: zbieramy wszystkie najniższe i drugie z kolei ceny z poprzednich zamówień. Trzeba uwzględnić wagi. To dodamy... to podzielimy... jeszcze minus 10 procent... Niedobrze, wynik za okrągły – wszyscy kalkulują na okrągłych wartościach – odejmij 15 groszy od ceny jednostkowej, a potem...

– Nie przesadzasz? Nie obliczasz orbity promu kosmicznego...

– Miejmy świadomość, że zrobiliśmy co możliwe...

(...)

– Pani Ewo, wygraliście to zlecenie..

– Bardzo się cieszę...

– Ale mam pytanie: jak pani skalkulowała cenę?

– Prawdę mówiąc to nie ja, to współpracownik. Mówił, że wziął pierwsze dwie ceny z ostatnich zle-

ceń, uwzględnił wagi, dodał algorytm przeliczający, odjął 10% a potem... nie znam wszystkich szczegółów, bo...

– Nieważne. Pani oferta wstrzeliła się w przewidywany budżet co do grosza.

– To świetnie, nareszcie się doczekaliśmy.

– Ale ja bardzo proszę, niech państwo drugi raz tego nie robią. Gdyby budżet stanowiło na przykład trzy tysiące, to nie byłoby problemu. Ale gdy końcówka sumy to sto trzydzieści sześć osiemdziesiąt, to wygląda to podejrzanie. Ja nie chcę się tłumaczyć z tego, jak państwo trafiają.

– Ale my pierwszy raz.

– Toteż na razie nie ma problemu, ale proszę, żeby to się nie powtórzyło.

No i co my mamy robić?

Pamiętaj Państwo „Bajki robotów” Stanisława Lema? W jednej z nich podjęto próbę skonstruowania elektronicznego poety. Maszynę testowano każąc jej ułożyć poemat. Miał on się składać wyłącznie z wyrazów rozpoczynających się od litery „c” i opowiadać o elektronice, arystokracji, muzyce, seksie, zdradzie, kazirodztwie, rasizmie i kilku innych pojęciach. Miał też być rymowany. Maszyna ułożyła wiersz. Z tego co pamiętam początek brzmiał tak:

„Cyprian, cyberotoman, cynik, ceniąc czule

czarnej córki cesarskiej cud ciemnego ciała

ciągle cytrą czarował – czerwieniła cała ...”

Itđ., itđ. Maszyna wypełniła idealnie wszystkie skomplikowane warunki. I nikt o to do niej nie miał pretensji...



# NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



## Podstawy rolnictwa, leśnictwa i gospodarki wodnej pod redakcją Ryszarda Cymermana

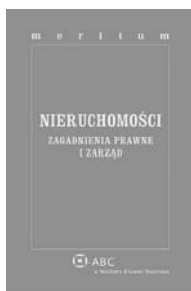
Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn 2011 r.

Opracowanie obejmuje podstawy wiedzy z dziedziny rolnictwa, leśnictwa i gospodarki wodnej niezbędnej tym wszystkim, którzy zajmują się planowaniem przestrzennym i wyceną nieruchomości.

Podstawowe wiadomości z rolnictwa obejmują m.in. tematykę dotyczącą mierników wartości użytkowej gleb, klasyfikacji roślin, zasady kształtowania ustroju rolnego, ochrony gruntów rolnych, zasad gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

W rozdziale *Podstawowe wiadomości z leśnictwa* autorzy omówili dokumentację urzędzeniową, opis taksacyjny lasu, typy siedliskowe lasu, scharakteryzowali główne gatunki drzew leśnych.

Podstawy gospodarki wodnej zawierają tematykę dotyczącą podziału wód, zasady korzystania z wód, zarządzania zasobami wodnymi i obowiązki właścicieli wód.



## Nieruchomości. Zagadnienia prawne i zarząd

seria Meritum

praca zbiorowa

Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska S.A.,  
Warszawa 2013 r.

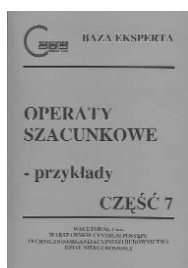
Książka stanowi omówienie zagadnień prawnych związanych z nieruchomościami, jest adresowana zarówno do właścicieli nieruchomości jak i osób profesjonalnych zajmujących się tą tematyką, w tym szczególnie zarządców nieruchomości.

Autorzy wykorzystali posiadaną wiedzę oraz swoje doświadczenie dydaktyczne, praktyczne i orzecznicze. Książka oprócz wywodów teoretycznych zawiera również praktyczne wskazówki jak postąpić w konkretnej sytuacji.

Jak napisano w słowie wstępnym, zamierzony cel publikacji autorzy i wydawca starali się uzyskać poprzez:

- wyczerpujące ujęcie omawianych zagadnień,

- przejrzysty układ treści z podziałem na niewielkie zwarte fragmenty,
- znajdujące się na marginesach numery, zwracające uwagę na ważne pojęcia,
- wyodrębnienie istotnych informacji poprzez zastosowanie ramek z hasłem „ważne”,
- wzory umów i pism do praktycznego zastosowania.



## Operaty szacunkowe – przykłady część 7

Praca zbiorowa

WACETOB Sp. z o.o., Warszawa 2013 r.

Przykłady operatów szacunkowych obejmujących następujące zagadnienia:

### Przykład 1

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej – wycena spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej

### Przykład 2

Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości zabudowanej budynkiem usługowo-handlowym – podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej – grunt oraz podejście kosztowe, metoda kosztów odtworzenia, technika elementów skalonych lub szczegółowa – naniesienia

### Przykład 3

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej wraz ze składnikami roślinnymi dla ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość przejętą z przeznaczeniem pod drogę gminą – podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej – grunt oraz podejście dochodowe, metoda zysków, technika szczegółowa, w oparciu o szacunek brakarski drzew – drzewostan

### Przykład 4

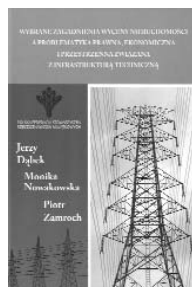
Określenie wartości nieruchomości gruntowej wraz z drzewostanem leśnym – podejście mieszane, metoda wskaźników szacunkowych gruntu oraz podejście dochodowe, metoda zysków, technika szczegółowa, w oparciu o szacunek brakarski drzew – wycena drzewostanu

### Przykład 5

Określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla ustalenia wysokości odszkodowania za nieru-



chomość przejęta z przeznaczeniem pod drogę gminą – podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.



## Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną

**Jerzy Dąbek, Monika Nowakowska, Piotr Zamroch.**

Polska Federacja Stowarzyszeń  
Rzeczoznawców Majątkowych.  
Wydawnictwo Replika, 2013 r.

Długo oczekiwane opracowanie będące próbą kompleksowego omówienia aspektów prawnych, przestrzennych, ekonomicznych i przede wszystkim metodologicznych wyceny wartości odszkodowań i wynagrodzeń związanych z urządzeniami przesyłowymi i gruntami zajętych pod drogi publiczne.

Książka została podzielona na cztery główne części:

1. Problematyka prawna urządzeń przesyłowych na tle orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów powszechnych. Autor Piotr Zamroch – radca prawny specjalizujący się problematyką prawną związaną z urządzeniami przesyłowymi.
2. Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych. Autor – Monika Nowakowska rzeczoznawca majątkowy, zajmująca się wyceną tych praw.
3. Wycena odszkodowań i wynagrodzeń związanych z urządzeniami przesyłowymi oraz ochroną środowiska i przyrody.
4. Problematyka wyceny nieruchomości przeznaczonych i zajętych pod drogi publiczne i wewnętrzne. Autor trze-

ciej i czwartej części – Jerzy Dąbek, rzeczoznawca majątkowy specjalizujący się w wycenie odszkodowań i wynagrodzeń w inwestycjach liniowych.

Jak pisze w recenzji do opracowania prof. Andrzej Hopper, „książka może stać się podstawą powszechnie uznawanych i stosowanych procedur oraz określeń związanych z urządzeniami przesyłowymi”.

Autorzy zamieścili w książce liczne przykłady i komentarze praktyczne wynikające z bogatego doświadczenia zawodowego.



## Negocjacje na rynku nieruchomości

**Cezary Szubielski**

Wydawnictwo POLTEXT Sp z o.o.  
Warszawa 2013 r.

Autor omawia zagadnienia związane z profesjonalnym prowadzeniem negocjacji, odwołując się do swego bogatego doświadczenia praktycznego.

Konkretne sytuacje i techniki negocjacji są wyjaśnione na przykładach rzeczywistych negocjacji oraz transakcji na rynku nieruchomości.

Poszczególne części książki są poświęcone:

- zagadnieniom związanym z przygotowaniem do negocjacji, takim jak zbieranie informacji, analiza rynku oraz analiza aspektów psychologicznych stron przystępujących do negocjacji,
- technikom wykorzystywanym w negocjacjach dotyczących nieruchomości oraz sposobom unikania pułapek i strat,
- interpretacji przebiegu i efektów negocjacji, stanowiących syntezę przedstawionych wcześniej technik negocjacyjnych i przykładów ich stosowania.

## 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



# KRONIKA WYDARZEŃ

opracowała Magdalena Jędrzejewska

## WRZESIEŃ

### ☛ Polsko-niemiecka konferencja w Zielonej Górze

**13–14 września** odbyła się IV edycja Polsko-Niemieckiej Konferencji Rzeczników Majątkowych, zorganizowana przez Lubuskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w Zielonej Górze. Projekt współfinansowany jest ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Współpracy Transgranicznej Polska (Województwo Lubuskie) – Brandenburgia 2007–2013 r., Fundusz Małych Projektów i Projekty Sieciowe Euroregionu „Sprewa Nysa Bóbr” oraz budżetu państwa” pod hasłem programu: „*Pokonywać granice poprzez wspólne inwestowanie w przyszłość*”. Relacja z konferencji na stronach 33–34.

## PAŹDZIERNIK

### ☛ Jubileusz Federacji – konferencja w Warszawie

**24–25 października** odbyła się w warszawskim Pałacu Kultury i Nauki Jubileuszowa XXII Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych. Obchodziliśmy jubileusz 20-lecia Federacji. W konferencji wzięło udział 350 rzeczoznawców z Polski oraz kilka delegacji zagranicznych. W gronie prelegentów znaleźli się m.in. były prezydent Lecha Wałęsa, były premier Jan Krzysztof Bielecki, były wicepremier prof. Grzegorz Kołodko, Główny Geodeta Kraju Kazimierz Bujakowski, prof. Elżbieta Mączyńska z PTE oraz prof. Andrzej Bratkowski z Rady Polityki Pieniężnej, wszyscy byli prezydenci Federacji: Andrzej Kalus, Waclaw Baranowski Andrzej Hopfer i Krzysztof Urbańczyk, a także profesorowie Mieczysław Prystupa i Ryszard Cymerman. Na ręce prezydenta Krzysztofa Bratkowskiego napłynęły prezenty i gratulacje z wielu stron. Relacja z konferencji na stronach 27–30. Fotorelacja na trzech okładkach tego numeru.

## LISTOPAD

### ☛ Prace nad Kodeksem Budowlanym

**12 listopada**, na zaproszenie Piotra Firlusa, radcy Szefa Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, prezydent PFSRM Krzysztof Bratkowski i wiceprezydent PFSRM Krzysztof Gabrel uczestniczyli w spotkaniu z przedstawicielami Kancelarii premiera poświęconemu przygotowywanemu przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Budowlanego projektowi Kodeksu urbanistyczno-budowlanego. W trakcie spotkania omówione zostały zagadnienia związane z wpływem poszczególnych zapisów tego projektu na możliwe zachowania rynku nieruchomości. Poruszane były również kwestie udziału

rzeczników majątkowych w sporządzaniu opracowań i opinii dla celów objętych tym projektem. 14 listopada do Komisji Kodyfikacji Prawa Budowlanego zostało przesłane stanowisko Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych związane z projektowaną ustawą – Kodeksem Prawa Budowlanego (publikujemy tezy na str. 38–43).

### ☛ Spotkanie TEGoVA w Lizbonie

Na jesienne spotkanie TEGoVA, które odbyło się **16 listopada** w Lizbonie, przyjechało aż 80 delegatów z 22 krajów. Ta europejska organizacja stowarzyszeń rzeczoznawców skupia już 57 stowarzyszeń z 31 państw. Relacja Krzysztofa Grzesika z tego spotkania na stronie 37.

### ☛ Nowe superministerstwo

**27 listopada** Rada Ministrów wydała rozporządzenie w sprawie utworzenia Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju oraz zniesienia Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej. MiR powstał z włączenia do Ministerstwa Rozwoju Regionalnego komórek organizacyjnych dotychczasowego Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, obsługujących sprawy działów: budownictwo, lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, gospodarka morska, transport.

Szefową nowego resortu i wicepremierem rządu została dotychczasowa minister Rozwoju Regionalnego Elżbieta Bienkowska.

## GRUDZIEŃ

### ☛ Jubileusz prof. Andrzeja Hopfera

Obchody Jubileuszu 80-lecia urodzin prof. Andrzeja Hopfera zorganizował Zarząd Główny Stowarzyszenia Geodetów Polskich. Spotkanie prowadził prezes SGP Stanisław Cegielski wraz z Włodzimierzem Kędziórą, Sekretarzem Generalnym SGP oraz Ludmiłą Pietrzak wiceprezesem Zarządu SGP. Uroczystość odbyła się w gmachu NOT przy ul. Czac-

## Obowiązkowe ubezpieczenia OC rzeczników majątkowych

IX Inspektorat PZU  
ul. Targowa 4  
03-731 Warszawa

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



kiego w Warszawie w dniu **17 grudnia**. W czasie uroczystości odczytany był między innymi list Krzysztofa Bratkowskiego Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. O uroczystości czytaj na str. 35–36.

#### **☛ Ogólnopolski rejestr pośredników i zarządców PFRN**

**11 grudnia** w Polskiej Agencji Prasowej odbyła się konferencja Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości poświęcona uruchomieniu przez tę organizację rejestrowi pośredników i zarządców nieruchomości.

Zaproszony przez PFRN ekspert rynku nieruchomości Henryk Jędrzejewski mówił, że choć ustawa deregulacyjna dotyczy wielu zawodów, to wyjątkowo ostro obeszła się z zawodami pośredników i zarządców nieruchomości. „Zlikwidowała 99 proc. przepisów regulujących funkcjonowanie tych zawodów. Ustawodawca zamiast otworzenia zawodów, dokonał w zasadzie ich likwidacji, co doprowadzi do bałaganu na rynku nieruchomości” – podkreślił. Jak mówił organizacje zawodowe szukają w tej sytuacji odpowiednich rozwiązań, bo ich zdaniem zapisy ustawy będą zastrzeżenia konstytucyjne. Takim rozwiązaniem jest uruchomienie 20 grudnia przez Federację ogólnopolskiego rejestru, który będzie wiarygodnym źródłem informacji o pośrednikach i zarządcach nieruchomości świadczących usługi na rynku po 1 stycznia 2014 r. Będzie obejmował osoby posiadające licencje, nadane przez Federację. Będzie on zawierał szczegółowe informacje o pośredniku lub zarządcy nieruchomości, w tym także o posiadanych przez nich ubezpieczeniach. Według szefa PFRN ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej ma zabezpieczać interesy klientów korzystających z usług pośredników lub zarządców nieruchomości. W praktyce może to oznaczać, że wiele biur nieruchomości nie wykupi stosownej polisy po 1 stycznia 2014 roku. Dlatego PFRN uznała, że informacja o ubezpieczeniu osoby ma być jedną z kluczowych danych, które należy podać przy wypełnianiu zgłoszenia, by uzyskać licencję Federacji. Będzie ona wydawana na trzy lata.

#### **☛ Posiedzenie Rady Krajowej**

W dniach **16–17 grudnia** obradowała w Warszawie Rada Krajowa PFSRM. Głównym tematem spotkania były standardy zawodowe. Szef Komisji Standardów Radosław Gaca przedstawił projekt KSW 4 „Określenie wartości przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nierucho-

mości na potrzeby urzędów przesyłowych” oraz będący już po konsultacji środowiskowej projekt KSW 5 „Określenie wartości ograniczonych praw rzeczowych”.

Pierwszy dzień obrad zakończyła uroczysta bożonarodzeniowa kolacja. Były piękne życzenia i opłatek. Pojawili się też goście: podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury Janusz Żbik, oraz Dyrektor Departamentu Małgorzata Kutyła, a także Główny Geodeta Kraju, Kazimierz Bujakowski.

Obrady drugiego dnia zdominowała sprawa baz danych. Pełna relacja z obrad Rady wraz z uchwałami na str. 44–46.

## **ZAPOWIEDZI WYDARZEŃ 2014**

### **☛ KWIECIEŃ**

**2–4 kwietnia** w Kołobrzegu (hotel Aquarius) odbędzie się XV Międzynarodowa Konferencja „Zarządzanie Finansami” – Czas na pieniąż, organizowana przez Katedrę Inwestycji i Wyceny Przedsiębiorstw, Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego.

Jest to cykliczne spotkanie naukowe poświęcone szeroko rozumianemu zarządzaniu finansami. Poprzez prezentację badań naukowych, opracowań i teorii będących przedmiotem prac środowiska akademickiego stworzono pole do dyskusji o zarządzaniu finansami w przedsiębiorstwach i sektorze publicznym. Tradycyjnie wyeksponowana będzie tematyka wyceny przedsiębiorstw, zarządzania ryzykiem oraz oceny efektywności inwestycji.

### **☛ WRZESIEŃ**

XXIII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych odbędzie się w dniach **25 i 26 września** w Rzeszowie. Tematem konferencji będą „Nowe obszary działania rzeczoznawcy majątkowego”. Organizatorem konferencji jest Podkarpackie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych oraz Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Obrady odbywać się będą w Hotelu Prezydenckim w Rzeszowie.

## **ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA FEDERACJI**

Biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych lub ze strony internetowej [www.pfsm.pl](http://www.pfsm.pl) Niezbędne dane zgłaszanych osób: nazwisko i imię, numer uprawnień zawodowych, adres zamieszkania, telefony kontaktowe.

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

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

**e-mail: [szkolenia@pfva.com.pl](mailto:szkolenia@pfva.com.pl)**





## Do kupienia w biurze Federacji

- Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II + Suplement, PFSRM – 40 zł
- Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
- Europejskie standardy wyceny TEGoVA 2000, PFSRM – 40 zł
- Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
- Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
- Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, oliwkowy)
- Znaczek srebrny logo PFSRM – 10 zł
- Kubek (biały – 22 zł, granatowy – 24 zł)
- Parasol z logo PFSRM – 42 zł
- Rzeczoznawca Majątkowy 69/11-72/11 – 25 zł
- Rzeczoznawca Majątkowy 73/12-76/12 – 25 zł
- Rzeczoznawca Majątkowy 77/13-80/13 – 25 zł
- Prenumerata kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2014 – 100 zł + 6 zł koszt przesyłki
- Podstawy rolnictwa wycena nieruchomości rolnych. Wyd. II – Ryszard Cymerman – 60 zł
- Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości – R. Cymerman, A. Hopfer PFSRM – 40 zł
- Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie 2009 PFSRM – 50 zł
- Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie 2011 PFSRM – uzupełnienie do wydania 2007 – 52,50 zł
- Źródła informacji w gospodarce nieruchomościami – pod redakcją A. Hopfer, R. Cymerman – 40 zł
- Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu kosztowym. M. Prystupa 2012 – 47,25 zł
- Europejskie Standardy Wyceny 2012 – PFSRM – 60 zł
- Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich. Wydanie 2011 – Krzysztof Zmarlicki – 30 zł
- Wycena nieruchomości leśnych. A. Nowak. Educaterra 2012 – 50 zł
- Przykłady wycen nieruchomości IDM – praca zbiorowa 2013 – 105 zł
- Wykorzystanie Excela w procesie szacowania nieruchomości – A. Hopfer. K. Trynkos PFSRM 2013 – 52,50 zł
- Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną. J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamroch PFSRM 2013 – 80 zł

### WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM: nr **10 1240 6218 1111 0000 4612 9574**
2. Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
3. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!
4. **TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK** powyżej 3 kg do 7 dni.
5. **Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 6,00 zł.**

## Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

**00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50**

**[www.pfsm.pl](http://www.pfsm.pl)**

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



# Prenumerata kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy” na rok 2014

**cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki**

nr rachunku odbiorcy  
**10 1240 6218**

nr rachunku odbiorcy cd.  
**1111 0000 4612 9574**

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

kwota: \_\_\_\_\_

tytułem: \_\_\_\_\_

zleceniodawca: \_\_\_\_\_

ODCINEK DLA ODBIORCY



stempel  
dzienny

.....  
Oplata

nr rachunku odbiorcy  
**10 1240 6218**

nr rachunku odbiorcy cd.  
**1111 0000 4612 9574**

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

kwota: \_\_\_\_\_

tytułem: \_\_\_\_\_

zleceniodawca: \_\_\_\_\_

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



stempel  
dzienny

.....  
Oplata

nazwa odbiorcy  
**Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych**

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

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

W P \* waluta PLN kwota: \_\_\_\_\_

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

★ - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

Odcinek dla odbiorcy

Schemat druku: NAUCOMP  
tel. (0) prefix 22 812 70 39

nazwa odbiorcy  
**Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych**

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

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

W P \* waluta PLN kwota: \_\_\_\_\_

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

★ - niepotrzebne skreślić

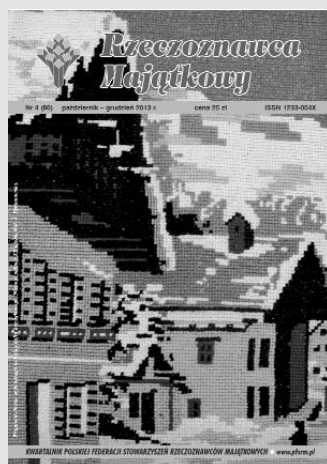
Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

Odcinek dla banku zleceniodawcy

Schemat druku: NAUCOMP  
tel. (0) prefix 22 812 70 39



**Rzeczoznawca Majątkowy, Numer 4 (80) / Vol IV-2013**  
**Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.**  
**Pismo ogólnopolskie. Ukazuje się od lipca 1994 roku.**



#### **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 Matecki, prof.  
Elżbieta Mączyńska, prof. Mieczysław Prystupa,  
prof. Wojciech Wilkowski, prof. Sabina Żróbek.

Liczba punktów do oceny parametrycznej  
jednostek – 3

#### **Zespół redakcyjny/Editorial Staff**

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

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

#### **Stali współpracownicy/Cooperation:**

Ewa Gronkiewicz, Krzysztof Grzesik, Henryk Jankowski,  
Ewa Wojciul

#### **Tłumaczenie/Translation:**

Małgorzata Krukowska

#### **Rysunki/Drawings:**

Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak,

**Fotografie/Photos:** Artur Oleszczuk, Łukasz Znojek,  
Ewa Gronkiewicz, archiwum SGP

#### **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 7 stycznia 2014 r.  
(Issue submitted to print – January 7<sup>th</sup>, 2014)

#### **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.