

PODKARPACKIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
oraz
POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



Zapraszają do udziału w



XXIII

KRAJOWEJ KONFERENCJI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nowe obszary działania rzeczoznawcy majątkowego

RZESZÓW 25 – 26 WRZEŚNIA 2014 R.



MIEJSCE OBRAD:

Hotel Prezydencki
ul. Podwisłocze 48

Konferencja, na którą Państwa serdecznie zapraszamy, pozwoli jej uczestnikom poznać nowe obszary działania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, a tym samym przyjaźnie spojrzeć na jego kontynuację. Zawód, który swoje początki i rozwój notuje w latach dziewięćdziesiątych, przeżywa obecnie, swojego rodzaju stagnację. Niektórzy rzeczoznawcy zastanawiają się nawet nad sensem dalszego utrzymywania działalności gospodarczej w tym zakresie. Wychodząc naprzeciw tym problemom, organizatorzy XXIII Konferencji proponują Państwu wspólną debatę wskazującą miejsce rzeczoznawcy w nowych dziedzinach gospodarki narodowej, a także zadawalającej realizacji w dotychczasowych.

Ponieważ sami powinniśmy decydować o swoim istnieniu w zawodzie wymagającym niebywałej odpowiedzialności, wydaje się zasadnym podejmowanie wspólnych działań integrujących i koordynujących naszą pracę na poszczególnych obszarach działania.

Głównym celem naszej działalności powinno być tworzenie warunków do profesjonalnego rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego z zachowaniem zasad kształtowania etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych oraz samokrytycznej kontroli jej przestrzegania.

Zapraszamy zatem Państwa do zgłaszania tematów lub problemów, będących w kręgu Waszych zainteresowań, możliwych do przedstawienia w ramach dyskusji panelowych bądź do przedstawienia ich w formie referatów.

Propozycje należy kierować na niżej podane adresy w terminie do 30 kwietnia 2014 roku, a wyłoniona w najbliższym czasie Rada Programowa pochyli się na nimi niezwłocznie.

Bogusława Szczepanik, prezes PSRM

SEKRETARIAT KONFERENCJI
Podkarpackie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
ul. Geodetów 1, 35-328 Rzeszów
telefon/faks: 17/864-24-67
e-mail: psrm@poczta.onet.pl



Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 1 (81) styczeń – marzec 2014 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X



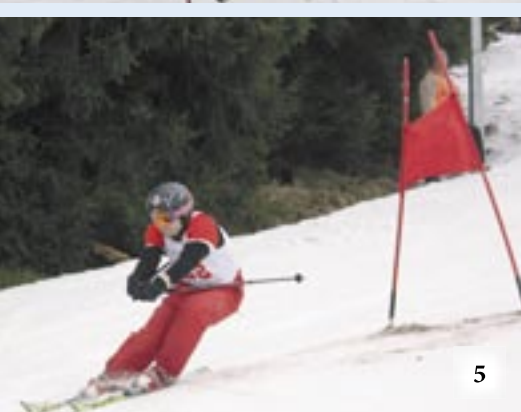
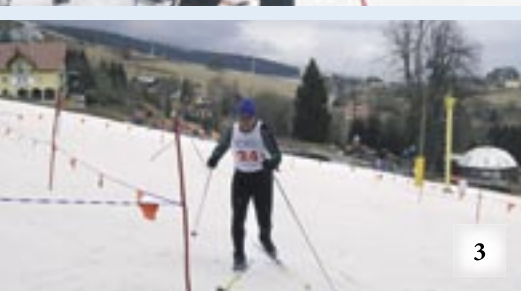
Mazowiecka chata (olej na tekturze) ze zbiorów M. Jędrzejewskiej

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH • www.pfsrm.pl

XVI NARCIARSKIE MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ZIELENIEC

2-5 MARCA 2014



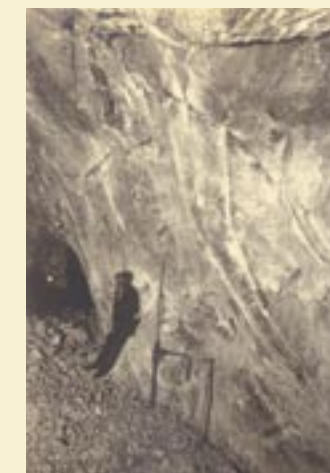
Podpisy do zdjęć:

- 1 Zbiorowe zdjęcie uczestników mistrzostw
- 2 W oczekiwaniu na start
- 3 Biegi też były
- 4 Jest całkiem dobrze
- 5 Narciarz
- 6 Podium w kategorii slalom open kobiet
- 7 Podium w kategorii slalom open mężczyzn
- 8 Napoleon i Białogłowa
- 9 Prezes Flinston z bawarskimi panienkami

zdjęcia: Magdalena Sziller



Fara św. Mikołaja



W kopalni soli



Dzwonnica z 1520 roku

Stara Bochnia w obiektywie Stanisława Muchy



Szyb Campi

Stanisław Mucha (1885–1976) wybitny polski fotograf, znany głównie jako autor zdjęć przedstawiających Kraków i jego architekturę. Mieszkał w Bochni i Krakowie, gdzie od 1928 roku miał zakład fotograficzny.

W 1914 r. wstąpił do Legionów Polskich, a potem służył w Wojsku Polskim (do 1921 r.). W tym czasie robił zdjęcia dla wojska. W latach 1919–1925 studiował na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego.

Od 1922 r. był fotoreporterem w piśmie „Nowości Ilustrowane”, a w latach 1925–1927 pracował w agencji fotograficznej „Światowid”. Wykonywał zdjęcia portretowe oraz dokumentacyjne oraz na potrzeby różnych pism, Ministerstwa Spraw Zagranicznych, Agencji Prasowo-Fotograficznej Propaganda w Warszawie i Polskiej Agencji Fotograficznej. Wiele jego zdjęć reprodukowano w okresie międzywojennym jako pocztówki.



Rynek

W 1939 został powołany do 36 pułku piechoty, był przez dwa lata w obozie dla internowanych w Rumunii, po czym nielegalnie powrócił do Krakowa, gdzie ukrywał wyniesione z Drukarni Narodowej klisze ze zdjęciami ukazującymi działalność nazistów w Krakowie.

Ukrywał także broń żołnierzy AK i pomagał przy powielaniu prasy konspiracyjnej.

Od 1952 był członkiem Polskiego Związku Fotograficznego (późniejszy ZPAF-u).

fotografie ze zbiorów rodziny Machnickich



Od Redaktora Naczelnego	2
Rozporządzenie MiiR z 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. poz. 266)	3
Rozporządzenie MiiR z 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. poz. 328)	6
Rozporządzenie MiiR z 11 marca 2014 r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz. U. poz. 329)	13
Komunikat MiiR z 3 stycznia 2014 r. w sprawie ogłoszenia terminów i miejsca przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego dla osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości	15
Zarządzenie Nr 15 MiiR z 11 marca 2014 r. w sprawie odwołania i powołania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej	16
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
Metodologiczny oksymoron. Część II – definicje wartości a metody wycen	17
<i>Monika Jaranowska, Łukasz Bogusz</i>	
Wnioskowanie statystyczne we wstępnej analizie rynku nieruchomości. Część I – Estymacja parametrów ...	21
<i>Andrzej Buszko</i>	
Wartość goodwill w przedsiębiorstwach budowlanych. Podejście teoretyczno-aplikacyjne	26
<i>Zygmunt Bojar, Henryk Jędrzejewski, Tomasz Telega</i>	
Wartość nieruchomości zawsze bez podatku VAT ...	34
<i>Łukasz Jędruszuk</i>	
O skutkach negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dla jego autora ...	37
<i>Monika Drobyszewska</i>	
Udostępnianie operatu szacunkowego a skutki prawne klauzuli o zakazie publikacji i kopiowaniu operatu ...	40
Wycena nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości	45
<i>Anna Konopka</i>	
Słońce – rozważania przy wycenie nieruchomości ...	49
Kalendarz prawny	52
<i>Ewa Wojciul</i>	
Ani knuta więcej	54
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	56
<i>Jerzy Adamiczka</i>	
Relacja z mistrzostw narciarskich rzeczoznawców ...	58
Kronika wydarzeń	60

From the Editor	2
MiiR Ordinance of 10 February 2014 on the proceedings arising from professional liability of valuers	3
MiiR Ordinance of 11 March 2014 on the awarding of professional property valuation certificates	6
MiiR Ordinance of 11 March 2014 on the fees for eligibility proceedings and the amount of remuneration for the members of the State Qualifying Commission	13
MiiR Announcement of 3 January 2014 on the date and place of qualifying proceedings for applicants applying for professional certificates in the field of property valuation	15
Ordinance MiiR No. 15 of 11 March 2014 on the cancellation and appointment of the Professional Responsibility Commission	16
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
Methodological oxymoron. Part II – Definitions of value and methods of valuation	17
<i>Monika Jaranowska, Łukasz Bogusz</i>	
Statistical inference in the preliminary analysis of the property market. Part I – Estimation of parameters ...	21
<i>Andrzej Buszko</i>	
The value of goodwill in construction enterprises. Theoretical-applied approach	26
<i>Zygmunt Bojar, Henryk Jędrzejewski, Tomasz Telega</i>	
Value of a property always excluding VAT	34
<i>Łukasz Jędruszuk</i>	
The effects of a negative appraisal of correctness of valuation for its author	37
<i>Monika Drobyszewska</i>	
Disclosure of an appraisal and legal consequences of a clause on the prohibition of the publication and copying of appraisal	40
Valuation of property for purposes of determining property increase fee related to division of a property ..	45
<i>Anna Konopka</i>	
The sun – deviations on its importance to property valuation	49
Legal calendar	52
<i>Ewa Wojciul</i>	
Not a penny more	54
<i>Henryk Jankowski</i>	
Publishing news	56
<i>Jerzy Adamiczka</i>	
Relation from the ski championships of valuers ...	58
Chronicle of events	60

Wersją pierwotną (referencyjną) kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy jest wydanie papierowe.



Od redaktora naczelnego



Drodzy czytelnicy

Pierwszy tegoroczny numer „Rzeczoznawcy Majątkowego” publikowany jest po pewnym uspokojeniu sytuacji prawnej naszego zawodu. Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju wydało właśnie ważne dla naszego środowiska następujące akty prawne:

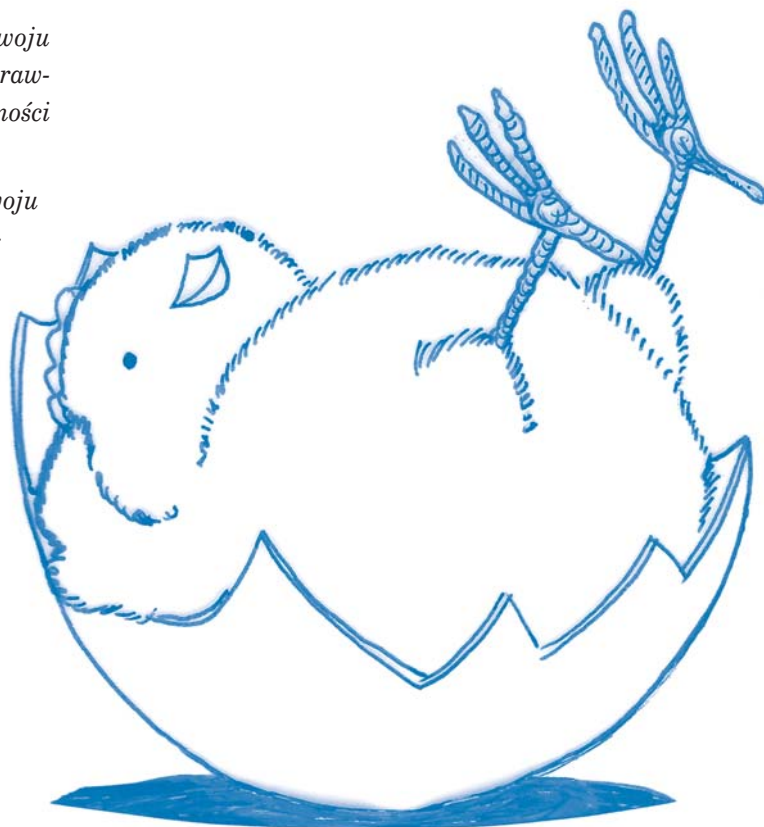
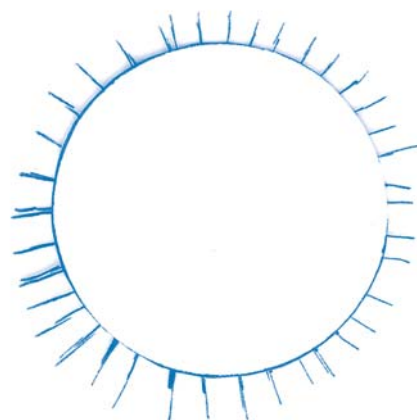
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz. U. poz. 266),*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. poz. 328)*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz. U. poz. 329),*
- *Komunikat Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 3 stycznia 2014 r. w sprawie ogłoszenia terminów i miejsca przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego dla osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości,*
- *Zarządzenie Nr 15 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie odwołania i powołania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.*

Teksty tych przepisów zamieszczamy w tym numerze.

Uspokojenie sytuacji w naszym środowisku zawdzięczamy wielu skutecznym działaniom zarządu PFSRM oraz osobom, które te działania wspierały. Wypada tu wymienić przede wszystkim dyrektora Henryka Jędrzejewskiego.

Funkcjonowanie naszego zawodu, jego pozycja w społeczeństwie zależy oczywiście w dużym stopniu od nas samych. Nie jest to tylko truizm.

Zachęcam do lektury bieżącego numeru – jak zwykle dostarcza on materiały z zakresu metodologii wyceny i informacji o rynku nieruchomości.



*Życzę wszystkim Czytelnikom
i ich najbliższym rodzinnym
Świąt Wielkiejnocy.*

Mieczysław Prystupa
redaktor naczelny



ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY I ROZWOJU ¹⁾

Z DNIA 10 LUTEGO 2014 R.

W SPRAWIE POSTĘPOWANIA Z TYTUŁU ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Na podstawie art. 197 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) organizację Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, zwanej dalej „Komisją”, oraz regulamin jej działania;
- 2) sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych;
- 3) sposoby ustalania i rodzaje kosztów postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych;
- 4) wysokość wynagrodzenia członków Komisji i obrońców z urzędu oraz sposób jego ustalania.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) ministrze – należy przez to rozumieć ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Rozdział 2

Organizacja Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz regulamin jej działania

§ 3. 1. W skład Komisji wchodzi:

- 1) przewodniczący;
- 2) zastępca przewodniczącego;
- 3) pozostali członkowie.

2. Osoby wymienione w ust. 1 pkt 1 i 2 tworzą Prezydium Komisji.

§ 4. 1. Przewodniczący Komisji reprezentuje Komisję i kieruje całokształtem spraw związanych z realizacją zadań Komisji, w szczególności:

- 1) odpowiada za organizację postępowań wyjaśniających oraz zapewnia sprawny i niezakłócony ich przebieg;
- 2) zapoznaje się z dokumentacją dotyczącą postępowań wyjaśniających;
- 3) prowadzi korespondencję związaną z prowadzonymi postępowaniami wyjaśniającymi;

- 4) przekazuje członkom Komisji informacje niezbędne dla jej działalności;
- 5) wyznacza i odwołuje obrońców z urzędu do poszczególnych spraw;
- 6) z upoważnienia ministra zwraca się do organów administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości oraz innych instytucji i osób o udzielenie informacji niezbędnych dla przeprowadzenia postępowań wyjaśniających;
- 7) rozpatruje skargi na działalność zespołów lub członków Komisji;
- 8) zwołuje, za zgodą ministra, posiedzenia prezydium i posiedzenia plenarne Komisji;
- 9) wnioskuje do ministra o przeprowadzenie szkoleń dla członków Komisji i obrońców z urzędu;
- 10) przedstawia ministrowi wnioski o wypłatę wynagrodzeń dla członków Komisji i obrońców z urzędu oraz wnioski o refundację innych wydatków związanych z przeprowadzonymi postępowaniami wyjaśniającymi;
- 11) opracowuje orzecznictwo Komisji w celu publikacji;
- 12) sporządza roczne sprawozdania z działalności Komisji i przekazuje je ministrowi w terminie do dnia 31 marca roku następnego.

2. Przewodniczący Komisji może upoważnić zastępcę do wykonywania swoich zadań.

§ 5. 1. Posiedzenia Prezydium Komisji zwoływane są w razie potrzeby, w celu przygotowania posiedzeń plenarnych Komisji, a także w innych sprawach niewymagających udziału wszystkich członków Komisji.

2. Posiedzenia plenarne Komisji zwołuje się w celu omówienia spraw związanych z organizacją i przebiegiem postępowań wyjaśniających, w tym problemów wynikających z prowadzonej działalności Komisji, a także w celu przeprowadzenia szkoleń członków Komisji.

§ 6. Nadzór nad działalnością Komisji sprawuje minister.

Rozdział 3

Sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej

§ 7. 1. O wszczęciu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej minister zawiadamia rzeczoznawcę majątkowe-



go, którego postępowanie dotyczy, i przekazuje sprawę do Komisji w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.

2. W przypadku, o którym mowa w art. 194 ust. 1b ustawy, o wszczęciu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej i przekazaniu sprawy do Komisji minister zawiadamia sąd.

§ 8. 1. Przewodniczący Komisji przygotowuje sprawę do rozpatrzenia, w tym:

- 1) wyznacza skład zespołu do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, zwanego dalej „zespołem”, i powołuje przewodniczącego zespołu;
- 2) przekazuje zespołowi dotychczas zgromadzoną dokumentację sprawy;
- 3) wyznacza termin pierwszego posiedzenia zespołu, zawiadamiając o tym ministra, członków zespołu oraz rzeczoznawcę majątkowego, wobec którego wszczęto postępowanie.

2. Do składu zespołu wyznacza się trzy osoby, w tym przewodniczącego zespołu.

3. Do składu zespołu może być wyznaczony przewodniczący Komisji lub jego zastępca.

4. Do składu zespołu nie wyznacza się członka Komisji, jeżeli postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej dotyczy:

- 1) jego małżonka, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia;
- 2) rzeczoznawcy majątkowego związanego z nim z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli;
- 3) rzeczoznawcy majątkowego pozostającego wobec niego w stosunku podrzędności lub nadrzędności służbowej;
- 4) rzeczoznawcy majątkowego, wobec którego pozostaje w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że wynik postępowania może mieć wpływ na prawa lub obowiązki członka Komisji lub tego rzeczoznawcy.

5. Członek Komisji jest obowiązany powiadomić przewodniczącego Komisji o zaistnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 4.

§ 9. 1. Przewodniczący Komisji dokonuje zmian w składzie, jeżeli:

- 1) nie później niż po pierwszym posiedzeniu wobec członka zespołu wszczęto postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej;
- 2) po wyznaczeniu składu zespołu wyszły na jaw okoliczności, o których mowa w § 8 ust. 4.

2. Przewodniczący Komisji może dokonać zmian w składzie, jeżeli:

- 1) członek zespołu zgłosił niemożność uczestniczenia w wyznaczonym posiedzeniu zespołu;
- 2) członek zespołu nie uczestniczył w wyznaczonym posiedzeniu zespołu.

§ 10. 1. Wyznaczając termin pierwszego posiedzenia zespołu, uwzględnia się w szczególności:

- 1) możliwości dojazdu na posiedzenie osób uczestniczących w posiedzeniu;

2) przewidywany czas trwania posiedzenia.

2. W zawiadomieniu o pierwszym posiedzeniu zespołu rzeczoznawcy majątkowemu, wobec którego wszczęto postępowanie, wyznacza się termin do złożenia wyjaśnień, a także informuje o możliwości ustanowienia obrońcy lub o możliwości wystąpienia do przewodniczącego Komisji o wyznaczenie obrońcy z urzędu.

§ 11. 1. Rzeczoznawca majątkowy, który ustanowił obrońcę, jest obowiązany, najpóźniej w dniu pierwszego posiedzenia, zawiadomić Komisję o ustanowieniu obrońcy, wskazując imię i nazwisko obrońcy, jego adres do korespondencji oraz oświadczenie obrońcy o wyrażeniu zgody na pełnienie tej funkcji. Oświadczenie nie jest wymagane, jeżeli obrońcą jest adwokat lub radca prawny.

2. Rzeczoznawca majątkowy, który nie ustanowił obrońcy, może nie później niż w terminie 7 dni przed pierwszym posiedzeniem zwrócić się do przewodniczącego Komisji o wyznaczenie obrońcy z urzędu.

3. W postępowaniu wyjaśniającym prowadzonym w wyniku złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy, o którym mowa w art. 127 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego, w sprawie, w której został ustawiony obrońca lub wyznaczony z urzędu, może uczestniczyć ten sam obrońca. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

4. Na uzasadniony wniosek rzeczoznawcy majątkowego lub jego obrońcy z urzędu, przewodniczący Komisji może wyznaczyć nowego obrońcę z urzędu w miejsce dotychczasowego.

5. Obrońca z urzędu może bronić kilku rzeczoznawców majątkowych, jeżeli ich interesy nie pozostają w sprzeczności.

§ 12. 1. Posiedzenie zespołu przygotowuje się i przeprowadza w taki sposób, aby podczas pierwszego posiedzenia można było wyjaśnić wszystkie okoliczności sprawy.

2. W posiedzeniu zespołu uczestniczą wszyscy członkowie zespołu.

3. Za zgodą przewodniczącego zespołu przebieg posiedzenia może być utrwalony za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk, o czym należy uprzedzić osoby uczestniczące w posiedzeniu.

4. Z każdego posiedzenia sporządza się protokół odzwierciedlający jego przebieg. Protokół podpisują wszyscy członkowie zespołu oraz rzeczoznawca majątkowy.

5. W przypadku odmowy podpisania protokołu przez rzeczoznawcę majątkowego w protokole umieszcza się stosowną informację.

§ 13. W przypadku gdy podczas pierwszego posiedzenia zespołu nie można wyjaśnić wszystkich okoliczności sprawy, przewodniczący Komisji wyznacza termin kolejnego posiedzenia zespołu. Przy wyznaczaniu terminu kolejnego posiedzenia przepisy § 8 ust. 1 pkt 3 i § 10 ust. 1 stosuje się odpowiednio. O terminie kolejnego posiedzenia zawiadamia się także obrońcę, o ile został ustanowiony lub wyznaczony z urzędu.



§ 14. 1. Przewodniczący zespołu kieruje pracami zespołu, w szczególności:

- 1) organizuje posiedzenia zespołu oraz zapewnia ich sprawny i niezakłócony przebieg;
- 2) zapoznaje członków zespołu z dokumentacją dotyczącą postępowania;
- 3) informuje rzeczoznawcę majątkowego o jego prawach i obowiązkach;
- 4) przedstawia na posiedzeniu zespołu zarzuty wobec rzeczoznawcy majątkowego oraz inne okoliczności sprawy wymagające wyjaśnienia;
- 5) gromadzi dokumentację z przebiegu postępowania.

2. W przypadku zmiany składu zespołu przewodniczący zespołu informuje nowo powołanego członka zespołu o dotychczasowym przebiegu postępowania.

§ 15. 1. Postępowanie wyjaśniające kończy się sporządzeniem protokołu końcowego, który zawiera:

- 1) oznaczenie miejsca i daty przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego;
- 2) imiona i nazwiska członków zespołu;
- 3) imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego oraz jego obrońcy, o ile został ustanowiony albo wyznaczony z urzędu;
- 4) podstawę prowadzenia postępowania wyjaśniającego;
- 5) zarzuty postawione rzeczoznawcy majątkowemu;
- 6) opis przebiegu postępowania wyjaśniającego, w tym informację o wyjaśnieniach oraz dokumentach złożonych przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 7) ocenę zasadności zarzutów oraz innych okoliczności sprawy wraz ze wskazaniem, które zarzuty zostały udokumentowane, a które zostały odrzucone, oraz ze wskazaniem, jakie przepisy prawne zostały naruszone przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 8) wniosek o zastosowanie kary dyscyplinarnej, o której mowa w art. 178 ust. 2 ustawy, albo o umorzenie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej;
- 9) podpisy członków zespołu;
- 10) datę sporządzenia protokołu końcowego;
- 11) inne informacje istotne dla sprawy będącej przedmiotem postępowania.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, podejmowany jest większością głosów, a w przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego zespołu.

3. Członek zespołu w zakresie wnioskowanej kary może złożyć do protokołu zdanie odrębne wraz z uzasadnieniem.

§ 16. 1. Zespół przekazuje przewodniczącemu Komisji dokumentację z postępowania wyjaśniającego, w tym protokół końcowy, nie później niż w ciągu 30 dni od dnia ostatniego posiedzenia zespołu.

2. Przewodniczący Komisji sprawdza kompletność dokumentacji z przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, podpisuje protokół końcowy, a następnie niezwłocznie przekazuje dokumentację ministrowi.

3. W przypadku stwierdzenia braków formalnych lub błędów w dokumentacji z przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego minister zwraca przewodniczącemu Komisji tę dokumentację w celu jej uzupełnienia lub poprawy.

Rozdział 4

Sposoby ustalania i rodzaje kosztów postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej

§ 17. Koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej obejmują w szczególności wydatki na:

- 1) organizowanie posiedzeń prezydium Komisji i posiedzeń plenarnych Komisji;
- 2) organizowanie szkoleń dla członków Komisji i obrońców z urzędu;
- 3) przygotowanie dokumentacji niezbędnej dla działalności Komisji;
- 4) nabycie niezbędnych dla działalności Komisji materiałów biurowych oraz publikacji specjalistycznych;
- 5) wynagrodzenia członków Komisji i obrońców z urzędu;
- 6) delegacje i koszty noclegów członków Komisji i obrońców z urzędu;
- 7) usługi pocztowe, usługi telekomunikacyjne oraz powielanie materiałów związanych z prowadzonymi postępowaniami wyjaśniającymi.

§ 18. Koszty, o których mowa w § 17, ustala się na podstawie:

- 1) rachunków;
- 2) biletów za przejazd środkami publicznego transportu zbiorowego;
- 3) potwierdzonych delegacji;
- 4) wniosków o wypłatę wynagrodzeń;
- 5) innych dowodów potwierdzających poniesione wydatki.

§ 19. Członkom Komisji i obrońcom z urzędu przysługuje zwrot kosztów podróży i noclegów, z tym że:

- 1) koszty podróży środkami publicznego transportu zbiorowego są zwracane w wysokości zapłaconej ceny biletu za przejazd określonym środkiem transportu;
- 2) w razie przejazdu własnym samochodem lub przelotu samolotem koszty są zwracane w wysokości nieprzekraczającej ceny biletu za podróż środkami publicznego transportu zbiorowego;
- 3) koszty noclegu w hotelu udokumentowane rachunkiem są zwracane w wysokości poniesionych wydatków, jednak nie więcej niż 350 zł za dobę hotelową.

Rozdział 5

Wysokość wynagrodzenia członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i obrońców z urzędu oraz sposób ich ustalania

§ 20. 1. Przewodniczącemu Komisji albo jego zastępcy przysługuje wynagrodzenie w wysokości 600 zł za każdą



przygotowaną sprawę będącą przedmiotem postępowania wyjaśniającego.

2. Członkom zespołu i obrońcom z urzędu przysługuje wynagrodzenie za rozpatrzenie sprawy w postępowaniu wyjaśniającym.

3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2, wynosi:

- 1) 800 zł za sprawę – dla przewodniczącego zespołu;
- 2) 600 zł za sprawę – dla członka zespołu;
- 3) 400 zł za sprawę – dla obrońcy z urzędu.

4. W przypadku zmiany składu zespołu lub obrońcy z urzędu w trakcie postępowania wyjaśniającego wynagrodzenie ustala się w wysokości określonej w ust. 3, w proporcji zachodzącej między liczbą posiedzeń zespołu, w których uczestniczył członek zespołu lub obrońca z urzędu, a liczbą wszystkich posiedzeń zespołu.

5. Obrońcy z urzędu, który złożył rezygnację z obrony osoby, wobec której wszczęto postępowanie, wynagrodzenie nie przysługuje.

6. Wynagrodzenia, o których mowa w ust. 1–4, wypłaca się po zakończeniu postępowania wyjaśniającego i przekazaniu dokumentacji ministrowi.

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 21. Dotychczasowe przepisy w zakresie wysokości wynagrodzenia członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej stosuje się do spraw, które zostały, do dnia 31 grudnia 2013 r., przekazane przez ministra właściwego do spraw budownictwa,

lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.

§ 22. Traci moc rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 stycznia 2008 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 11, poz. 66 oraz z 2013 r. poz. 23).

§ 23. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Minister Infrastruktury i Rozwoju: *E. Bieńkowska*

Przypisy:

- 1) *Minister Infrastruktury i Rozwoju kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury i Rozwoju (Dz. U. poz. 1391).*
- 2) *Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110 i Nr 224, poz. 1337, z 2012 r. poz. 908, 951, 1256, 1429 i 1529, z 2013 r. poz. 829 i 1238 oraz z 2014 r. poz. 40.*

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY I ROZWOJU ¹⁾

Z DNIA 11 MARCA 2014 R.

W SPRAWIE NADAWANIA UPRAWNIĘŃ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 197 pkt 1–5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm. ²⁾) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) sposób i warunki odbywania praktyk zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, regulamin organizacji tej praktyki, jej program oraz sposób dokumentowania

odbycia praktyki zawodowej, w tym wzór dziennika praktyki i koszt jego wydania;

- 2) sposób i tryb przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego, sposób ustalania i rodzaje kosztów tego postępowania, organizację Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz regulamin jej działania;
- 3) wzory świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz sposób postępowania przy wydawaniu duplikatów tych świadectw w przypadku ich utraty;
- 4) sposób prowadzenia centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych.



§ 2. Użyte w rozporządzeniu określenia oznaczają:

- 1) ustawa – ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) kandydat – osobę, która ubiega się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;
- 3) organizator praktyki zawodowej – związki stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych oraz izby gospodarcze zrzeszające przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości;
- 4) prowadzący praktykę zawodową – rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w § 6 ust. 1, przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości, organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, izbę gospodarczą zrzeszającą przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości oraz uczelnię – wpisanych na listę prowadzących praktykę zawodową, prowadzoną przez organizatora praktyki zawodowej;
- 5) minister – ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
- 6) ministerstwo – urząd obsługujący ministra.

§ 3. Obsługę organizacyjną oraz administracyjno-biurową postępowań kwalifikacyjnych oraz Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, zwanej dalej „Komisją”, zapewnia ministerstwo.

Rozdział 2

Praktyka zawodowa dla kandydatów na rzeczoznawcę majątkowego

§ 4. 1. W ramach praktyki zawodowej, o której mowa w art. 177 ust. 1 pkt 5 ustawy, kandydat:

- 1) uczestniczy w wykonywaniu czynności określonych w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy, w tym uczestniczy w oględzinach szacowanych nieruchomości;
- 2) samodzielnie sporządza projekty operatów szacunkowych, w których określa wartość co najmniej sześciu rodzajów nieruchomości spośród następujących:
 - a) nieruchomości lokalowej, w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami,
 - b) nieruchomości zabudowanej, w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej,
 - c) nieruchomości przynoszącej lub mogącej przynosić dochód, w podejściu dochodowym,
 - d) budynku lub budowli, w podejściu kosztowym,
 - e) nieruchomości gruntowej w celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,
 - f) nieruchomości rolnej lub leśnej w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie,
 - g) nieruchomości gruntowej w celu naliczenia opłaty adiacenckiej,
 - h) nieruchomości jako przedmiotu ograniczonego prawa rzeczowego;
- 3) zapoznaje się ze sposobem korzystania z rejestrów i ewidencji prowadzonych przez sądy oraz organy administracji

publicznej, a także ze sposobem korzystania z innych dokumentów posiadanych przez urzędy i instytucje, zawierających niezbędne dane wykorzystywane przy szacowaniu nieruchomości, o których mowa w art. 155 ust. 1 ustawy.

2. W ramach praktyki zawodowej prowadzący praktykę zawodową:

- 1) zapewnia właściwą organizację i prawidłowy przebieg praktyki zawodowej;
- 2) ustala harmonogram praktyki zawodowej;
- 3) zapewnia kandydatowi możliwość wykonywania czynności, o których mowa w ust. 1.

3. Maksymalna wysokość opłaty za praktykę zawodową wynosi 50% kwoty, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw z kwartału poprzedzającego kwartał, w którym dokonano wpisu do rejestru, o którym mowa w § 8 ust. 2.

§ 5. 1. Kandydat składa do organizatora praktyki zawodowej wnioski o odbycie praktyki zawodowej i wydanie dziennika praktyki zawodowej. We wniosku kandydat:

- 1) wskazuje prowadzącego praktykę zawodową oraz dołącza zgodę prowadzącego na przeprowadzenie praktyki zawodowej albo
 - 2) zwraca się do organizatora praktyki zawodowej o zaproponowanie prowadzącego praktykę zawodową spośród podmiotów wpisanych na listę, o której mowa w § 7 ust. 1.
2. W przypadku złożenia przez kandydata wniosku do organizatora praktyki zawodowej o zmianę prowadzącego praktykę zawodową przepis ust. 1 stosuje się.

§ 6. 1. Praktykę zawodową odbywa się u prowadzącego praktykę zawodową, jeżeli czynności w ramach praktyki zawodowej kandydat będzie wykonywał pod kierunkiem rzeczoznawcy majątkowego lub rzeczoznawców majątkowych, którzy wykonują działalność zawodową, o której mowa w art. 174 ust. 1 ustawy, nieprzerwanie przez okres przynajmniej trzech lat poprzedzających prowadzenie praktyki zawodowej, zwanych dalej „osobą uprawnioną”.

2. Osoba wchodząca w skład Komisji nie może być osobą, pod kierunkiem której prowadzona jest praktyka zawodowa.

3. Praktykę zawodową pod kierunkiem osoby uprawnionej może równocześnie odbywać nie więcej niż pięciu kandydatów.

§ 7. 1. Organizator praktyki zawodowej prowadzi i aktualizuje listę prowadzących praktykę zawodową.

2. Organizator praktyki zawodowej wpisuje na listę prowadzących praktykę zawodową osoby uprawnione, przedsiębiorców, organizacje zawodowe, izby gospodarcze oraz uczelnie, na ich wnioski, po uprzednim sprawdzeniu spełnienia wymogów określonych w § 6 ust. 1 i 2.

3. Lista prowadzących praktykę zawodową zawiera:

- 1) w przypadku osoby uprawnionej:
 - a) imię i nazwisko,



- b) adres zamieszkania,
 - c) numer uprawnień,
 - d) datę wpisu na listę;
- 2) w przypadku przedsiębiorcy, organizacji zawodowej, izby gospodarczej oraz uczelni:
- a) nazwę i siedzibę,
 - b) imię i nazwisko osoby reprezentującej odpowiednio przedsiębiorcę, organizację zawodową, izbę gospodarczą lub uczelnię w sprawach prowadzenia praktyk zawodowych,
 - c) imię i nazwisko, adres zamieszkania oraz numer uprawnień osoby uprawnionej,
 - d) datę wpisu na listę.
4. Organizator praktyki zawodowej przekazuje ministrowi co najmniej raz na pół roku, w postaci elektronicznej, listę prowadzących praktykę zawodową wraz ze zmianami dokonanymi na tej liście.

§ 8. 1. Organizator praktyki zawodowej wydaje kandydatowi dziennik praktyki zawodowej po uiszczeniu opłaty za wydanie dziennika. Opłata ta wynosi 3% kwoty, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, w roku poprzedzającym wydanie dziennika praktyki zawodowej, i jest wnoszona w sposób wskazany przez organizatora praktyki zawodowej.

2. Organizator praktyki zawodowej prowadzi rejestr wydanych dzienników praktyki zawodowej zawierający kolejny numer wydanego dziennika praktyki zawodowej, datę wydania dziennika, imię i nazwisko kandydata oraz dane dotyczące prowadzącego praktykę zawodową, o których mowa odpowiednio w § 7 ust. 3 pkt 1 lit. a–c i pkt 2 lit. a–c. Organizator praktyki zawodowej przekazuje ministrowi rejestr, w postaci elektronicznej, do końca każdego kwartału.

3. W dzienniku praktyki zawodowej wpisuje się imię i nazwisko kandydata, numer dziennika, nazwę organizatora praktyki zawodowej oraz dane dotyczące prowadzącego praktykę zawodową. Jeżeli prowadzącym praktykę zawodową jest:

- 1) osoba uprawniona – wpisuje się jej imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych;
- 2) przedsiębiorca, organizacja zawodowa, izba gospodarcza lub uczelnia – wpisuje się jej nazwę i siedzibę, imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych osoby uprawnionej, pod kierunkiem której prowadzona jest praktyka zawodowa.

§ 9. 1. Przebieg praktyki zawodowej jest dokumentowany w dzienniku praktyki zawodowej zgodnie z harmonogramem praktyki zawodowej. Harmonogram stanowi załącznik do dziennika praktyki zawodowej.

2. Wpisów w dzienniku praktyki zawodowej dokonuje kandydat w sposób odzwierciedlający rodzaje wykonywanych czynności zawodowych, ze wskazaniem dat ich wykonywania.

3. Wpisy, o których mowa w ust. 2, potwierdza osoba uprawniona, pod kierunkiem której kandydat wykonywał

czynności w ramach praktyki zawodowej, poprzez złożenie przy każdym wpisie podpisu.

4. W dzienniku praktyki zawodowej nie mogą być dokonywane zmiany lub poprawki, z wyjątkiem sprostowania omyłek pisarskich. Ewentualne zmiany lub poprawki mogą być zawarte w wyjaśnieniach kandydata załączonych do dziennika praktyki zawodowej.

§ 10. Praktyka zawodowa rozpoczyna się w dniu dokonania w dzienniku praktyki zawodowej pierwszego wpisu, a kończy się w dniu dokonania ostatniego wpisu w tym dzienniku.

§ 11. Po zakończeniu praktyki zawodowej prowadzący praktykę zawodową potwierdza w dzienniku praktyki zawodowej zrealizowanie jej programu, a organizator praktyki zawodowej sprawdza oraz potwierdza spełnienie warunków jej odbycia poprzez złożenie podpisów.

§ 12. Dokumentem potwierdzającym odbycie praktyki zawodowej jest wypełniony przez kandydata dziennik praktyki zawodowej podpisany przez prowadzącego praktykę zawodową oraz potwierdzony przez organizatora praktyki zawodowej.

§ 13. Wzór dziennika praktyki zawodowej określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

Rozdział 3

Organizacja i regulamin działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

§ 14. 1. W skład Komisji wchodzi:

- 1) przewodniczący;
- 2) wiceprzewodniczący;
- 3) pozostali członkowie.

2. Osoby wymienione w ust. 1 pkt 1 i 2 tworzą Prezydium Komisji.

§ 15. 1. Komisja pracuje na posiedzeniach plenarnych, posiedzeniach związanych z przeprowadzaniem postępowań kwalifikacyjnych oraz na posiedzeniach Prezydium Komisji.

2. Posiedzenie plenarne i posiedzenie Prezydium Komisji zwołuje przewodniczący z własnej inicjatywy albo na wniosek wiceprzewodniczącego, po uzyskaniu zgody ministra.

3. Posiedzenie plenarne jest zwoływane w celu omówienia spraw związanych z organizacją i przebiegiem postępowań kwalifikacyjnych, w tym problemów występujących w działalności Komisji, a także w celu szkolenia członków.

4. Posiedzenie Prezydium Komisji jest zwoływane w celu przygotowania posiedzenia plenarnego Komisji, a także w innych sprawach dotyczących Komisji niewymagających udziału wszystkich członków.

§ 16. Pracami Komisji kieruje przewodniczący. W razie nieobecności przewodniczącego jego zadania wykonuje wice-



przewodniczący, a w przypadku nieobecności wiceprzewodniczącego, wskazany na piśmie przez przewodniczącego inny członek Komisji.

§ 17. Do zadań przewodniczącego Komisji należy w szczególności:

- 1) organizowanie i koordynowanie pracy Komisji;
- 2) reprezentowanie Komisji, w tym składanie wniosków w sprawach związanych z jej funkcjonowaniem;
- 3) zwoływanie posiedzeń plenarnych Komisji i posiedzeń Prezydium Komisji;
- 4) wyznaczanie składów zespołów kwalifikacyjnych, o których mowa w § 19 ust. 1, w tym przewodniczącego i sekretarza zespołu;
- 5) nadzór nad pracą Komisji;
- 6) ocena prawidłowości przeprowadzania postępowań kwalifikacyjnych, o których mowa w § 23 ust. 2 i 3 oraz § 38 ust. 1, w tym kontrola poprawności ich wyników;
- 7) rozpatrywanie skarg na członków Komisji dotyczących przeprowadzania postępowań kwalifikacyjnych.

Rozdział 4

Postępowanie kwalifikacyjne w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości

§ 18. 1. Postępowanie kwalifikacyjne dla kandydatów przeprowadza się w terminie i miejscu wyznaczonych przez ministra.

2. Komunikat o terminie i miejscu postępowania kwalifikacyjnego podlega ogłoszeniu w dzienniku urzędowym ministra oraz na stronie internetowej ministerstwa.

3. Termin postępowania kwalifikacyjnego obejmuje datę pierwszego etapu postępowania kwalifikacyjnego, zwanego dalej „etapem wstępnym”, oraz datę drugiego etapu postępowania kwalifikacyjnego, zwanego dalej „egzaminem”.

§ 19. 1. Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadzają zespoły kwalifikacyjne składające się z pięciu osób, w tym przewodniczącego i sekretarza, wyznaczonych spośród członków Komisji. Zespołem kwalifikacyjnym kieruje przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego.

2. Do składu zespołu kwalifikacyjnego nie wyznacza się członka Komisji, jeżeli postępowanie kwalifikacyjne dotyczy:

- 1) jego małżonka, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia;
- 2) kandydata związanego z nim z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli;
- 3) kandydata pozostającego wobec niego w stosunku podrzędności lub nadrzędności służbowej;
- 4) kandydata, wobec którego pozostaje w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że wynik postępowania może mieć wpływ na prawa lub obowiązki tego kandydata lub członka Komisji.

3. Członek zespołu kwalifikacyjnego powiadamia niezwłocznie przewodniczącego Komisji o zaistnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 2.

4. Zmiany składu zespołu kwalifikacyjnego dokonuje się, jeżeli:

- 1) wobec członka zespołu kwalifikacyjnego wszczęto postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej;
 - 2) po wyznaczeniu składu zespołu kwalifikacyjnego wyszły na jaw okoliczności, o których mowa w ust. 2;
 - 3) członek zespołu kwalifikacyjnego zgłosił niemożność uczestnictwa w pracach tego zespołu w wyznaczonym terminie postępowania kwalifikacyjnego.
5. W postępowaniu kwalifikacyjnym może uczestniczyć pracownik ministerstwa w charakterze obserwatora.

§ 20. 1. Koszty postępowania kwalifikacyjnego obejmują faktycznie poniesione wydatki na:

- 1) organizowanie plenarnych posiedzeń Komisji i posiedzeń Prezydium Komisji;
- 2) przygotowanie członków Komisji w zakresie zasad i technik przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego;
- 3) obsługę administracyjno-biurową postępowania kwalifikacyjnego, w tym nabycie niezbędnych materiałów biurowych, sprzętu i wyposażenia biurowego oraz wykonywanie kopii dokumentacji związanej z przeprowadzaniem postępowaniem kwalifikacyjnym;
- 4) przygotowanie niezbędnej dokumentacji, w tym umożliwiającej dokonanie wpisów do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych;
- 5) opracowanie i weryfikację pytań egzaminacyjnych, o których mowa w § 27 ust. 1 oraz § 30 ust. 1 pkt 2;
- 6) wynajem sal do przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego oraz przesyłanie dokumentacji z postępowania kwalifikacyjnego;
- 7) wynagrodzenia członków Komisji za przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego;
- 8) koszty podróży środkami publicznego transportu zbiorowego, wyżywienia i noclegów członków Komisji, związanych z ich udziałem w posiedzeniach Komisji, w tym z przeprowadzaniem postępowania kwalifikacyjnego;
- 9) przygotowanie dokumentacji z zakończonego postępowania kwalifikacyjnego, w celu jej archiwizacji;
- 10) przygotowanie i wydanie świadectw nadania uprawnień zawodowych oraz ich duplikatów.

2. Koszty, o których mowa w ust. 1, ustala się na podstawie:

- 1) rachunków;
- 2) biletów za przejazd środkami publicznego transportu zbiorowego;
- 3) wniosków o wypłatę wynagrodzeń;
- 4) innych dowodów potwierdzających poniesione wydatki.

§ 21. Kandydat może być dopuszczony do postępowania kwalifikacyjnego w sprawie nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, jeżeli spełnia warunki określone w art. 177 ustawy.



§ 22. 1. Kandydat składa do ministra wniosek o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości nie później niż na 40 dni przed wybranym terminem etapu wstępnego.

2. We wniosku, o którym mowa w ust. 1, kandydat wskazuje termin postępowania kwalifikacyjnego, o którym mowa w § 18 ust. 3, podając dzień, miesiąc i rok etapu wstępnego oraz dzień, miesiąc i rok przyporządkowanego do niego egzaminu, a także wskazuje wybrany tryb części ustnej egzaminu spośród określonych w § 30 ust. 1.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, należy dołączyć:

- 1) oświadczenie o posiadaniu pełnej zdolności do czynności prawnych;
- 2) oświadczenie o niekaraniu za przestępstwa przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, za przestępstwo przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, za przestępstwo przeciwko mieniu, za przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu, za przestępstwo przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe;
- 3) dokumenty potwierdzające posiadanie wyższego wykształcenia;
- 4) dokumenty potwierdzające ukończenie studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości;
- 5) dwie fotografie o wymiarach 35 x 45 mm przedstawiające wizerunek kandydata;
- 6) dziennik praktyki zawodowej lub inny dokument potwierdzający praktyczne przygotowanie do wykonywania zawodu, w przypadkach, o których mowa w art. 177 ust. 2 i 2b ustawy;
- 7) sześć samodzielnie sporządzonych projektów operatów szacunkowych w przypadku wyboru trybu części ustnej egzaminu polegającej na omówieniu procedur wyceny nieruchomości zastosowanych w projektach operatów szacunkowych;
- 8) dowód wniesienia opłaty za postępowanie kwalifikacyjne.

4. W przypadku składania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 3 pkt 3 i 4, wymagane jest poświadczenie za zgodność z oryginałem przez notariusza.

5. Po sprawdzeniu kompletności wniosku, o którym mowa w ust. 1, minister przekazuje wniosek Komisji w celu przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego.

§ 23. 1. Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się w dwóch etapach, o których mowa w § 18 ust. 3.

2. W trakcie etapu wstępnego zespół kwalifikacyjny ustala, czy kandydat spełnia warunki, o których mowa w art. 177 ustawy. W przypadku dołączenia do wniosku projektów operatów szacunkowych zespół kwalifikacyjny sprawdza, czy projekty dotyczą nieruchomości, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2.

3. W trakcie egzaminu obejmującego część pisemną i ustną zespół kwalifikacyjny sprawdza przygotowanie teoretyczne i praktyczne kandydata do wykonywania działalności zawodowej.

§ 24. 1. Z przeprowadzonego etapu wstępnego sekretarz zespołu kwalifikacyjnego sporządza dla każdego kandydata protokół, który podpisują wszyscy członkowie zespołu kwalifikacyjnego. W protokole potwierdza się, że kandydat spełnia warunki dopuszczenia do egzaminu, albo wskazuje się warunki, których kandydat nie spełnił.

2. W razie niedopuszczenia kandydata do egzaminu postępowanie kwalifikacyjne uznaje się za zakończone wynikiem negatywnym.

3. Listę kandydatów dopuszczonych i niedopuszczonych do egzaminu przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego przekazuje ministrowi wraz z dokumentacją z przeprowadzonego postępowania kwalifikacyjnego.

4. Na podstawie listy kandydatów dopuszczonych do egzaminu minister zawiadamia kandydatów o dopuszczeniu do egzaminu oraz o terminie, miejscu i godzinie jego przeprowadzenia.

§ 25. 1. Egzamin przeprowadza się, jeżeli na podstawie wyników etapu wstępnego do części pisemnej egzaminu zostało dopuszczonych co najmniej 30 kandydatów.

2. W przypadku braku wymaganej liczby kandydatów, kandydaci dopuszczeni do egzaminu przystępują do jego części pisemnej w kolejnym terminie. W tym przypadku kandydatów zawiadamia się o terminie i miejscu egzaminu nie później niż na 14 dni przed jego przeprowadzeniem.

3. W przypadku gdy liczba kandydatów dopuszczonych do egzaminu uzasadnia podział kandydatów na grupy, podziału dokonuje przewodniczący Komisji, mając na uwadze, aby w każdej grupie była podobna liczba kandydatów.

§ 26. 1. Część pisemną egzaminu przeprowadza się w sali zapewniającej kandydatom warunki do samodzielnej pracy.

2. Przed wejściem do sali kandydat okazuje dowód osobisty albo inny dokument potwierdzający tożsamość.

3. Przed rozpoczęciem części pisemnej egzaminu przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego informuje kandydatów o:

- 1) warunkach organizacji i sposobie przeprowadzania egzaminu;
- 2) przepisach porządkowych obowiązujących w trakcie przeprowadzania egzaminu;
- 3) zasadach dokonywania oceny udzielonych odpowiedzi;
- 4) sposobie ogłoszenia wyników części pisemnej egzaminu;
- 5) terminie i miejscu przeprowadzenia części ustnej egzaminu.

4. Prace pisemne oznaczane są indywidualnym kodem.

5. Przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego może wykluczyć z części pisemnej egzaminu kandydata, który w jego trakcie korzystał z pomocy innej osoby, pomagał pozostałym kandydatom, posługiwał się niedozwolonymi materiałami lub zakłócał jego przebieg.

6. W trakcie części pisemnej egzaminu kandydat może opuścić salę po uzyskaniu zgody przewodniczącego zespołu kwalifikacyjnego. Przed opuszczeniem sali kandydat przekazuje pracę sekretarzowi zespołu kwalifikacyjnego.



§ 27. 1. Część pisemna egzaminu trwa 90 minut i polega na rozwiązaniu testu wielokrotnego wyboru składającego się z 90 pytań. Zakres merytoryczny pytań obejmuje zagadnienia określone w przepisach dotyczących minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości.

2. Za każdą odpowiedź w teście przyznaje się:

- 1) za odpowiedź prawidłową – 1 punkt, przy czym za prawidłową uznaje się odpowiedź wskazującą wszystkie poprawne odpowiedzi cząstkowe;
- 2) za odpowiedź nieprawidłową lub brak odpowiedzi – 0 punktów.

3. Do części ustnej egzaminu mogą być dopuszczeni kandydaci, którzy uzyskali z testu co najmniej 65 punktów.

§ 28. W razie nieuzyskania przez kandydata z części pisemnej egzaminu odpowiedniej liczby punktów określonej w § 27 ust. 3, a także w przypadkach wymienionych w § 26 ust. 5, postępowanie kwalifikacyjne uznaje się za zakończone wynikiem negatywnym.

§ 29. Kandydat, który zakończył część pisemną egzaminu wynikiem negatywnym lub nie przystąpił do części pisemnej egzaminu, może złożyć wniosek o ponowne przystąpienie do egzaminu. Kandydat składa do ministra wniosek nie później niż na 40 dni przed wybranym terminem egzaminu.

§ 30. 1. Przygotowanie praktyczne kandydatów sprawdza się w części ustnej egzaminu. Zgodnie z dokonany wybo-rem trybu części ustnej egzaminu kandydat:

- 1) omawia procedury wyceny nieruchomości zastosowane w dwóch projektach operatów szacunkowych wybranych przez zespół kwalifikacyjny spośród sześciu dołączonych do wniosku albo
- 2) omawia dwie wylosowane procedury wyceny nieruchomości, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości i celu wyceny.

2. Po omówieniu przez kandydata procedur, o których mowa w ust. 1, zespół kwalifikacyjny, do każdej z dwóch omówionych procedur wyceny nieruchomości, zadaje po trzy pytania dotyczące podstaw prawnych, zastosowanych podejść, metod i technik wyceny, źródeł informacji o nieruchomościach, a także analizy rynku nieruchomości.

§ 31. 1. Omówienie każdej procedury wyceny nieruchomości jest oceniane w czterostopniowej skali od 0 do 3 punktów.

2. Każda odpowiedź na pytanie zespołu kwalifikacyjnego jest oceniana w czterostopniowej skali od 0 do 3 punktów.

3. Część ustną egzaminu uznaje się za zakończoną wynikiem pozytywnym, jeżeli kandydat uzyskał co najmniej 14 punktów z ogólnej liczby 24 punktów możliwych do uzyskania.

§ 32. 1. W przypadku zakończenia części ustnej egzaminu wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne uznaje się za zakończone wynikiem pozytywnym.

2. W przypadku zakończenia części ustnej egzaminu wynikiem negatywnym postępowanie kwalifikacyjne uznaje się za zakończone wynikiem negatywnym.

3. Kandydat, który zakończył część ustną egzaminu wynikiem negatywnym lub nie przystąpił do części ustnej egzaminu, może złożyć wniosek o ponowne przystąpienie do części ustnej egzaminu. Kandydat składa do ministra wniosek nie później niż na 40 dni przed wybranym terminem egzaminu.

§ 33. 1. Sekretarz zespołu kwalifikacyjnego sporządza dla każdego kandydata protokół z postępowania kwalifikacyjnego, który podpisują wszyscy członkowie zespołu kwalifikacyjnego.

2. W protokole, o którym mowa w ust. 1, wpisuje się wyniki etapu wstępnego, o których mowa w § 24 ust. 1, a także wyniki części pisemnej i części ustnej egzaminu, w tym procedury i pytania zadane kandydatowi w części ustnej egzaminu oraz ocenę odpowiedzi udzielonych przez kandydata, a także ogólny wynik postępowania kwalifikacyjnego.

§ 34. 1. Przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego przekazuje ministrowi protokoły z przeprowadzonego postępowania kwalifikacyjnego wraz z dokumentacją tego postępowania.

2. Na podstawie wyników postępowania kwalifikacyjnego zamieszczonych w protokole, o którym mowa w § 33 ust. 1, wydaje się świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości albo decyzję odmawiającą nadania tych uprawnień.

3. Decyzję odmawiającą nadania uprawnień zawodowych wydaje się w przypadku zakończenia postępowania kwalifikacyjnego wynikiem negatywnym, o którym mowa w § 24 ust. 2, § 28 i § 32 ust. 2.

§ 35. 1. We wniosku o ponowne przystąpienie do egzaminu, o którym mowa w § 29, kandydat wskazuje dzień, miesiąc i rok zaliczonego etapu wstępnego oraz dzień, miesiąc i rok wybranego terminu egzaminu, a także wskazuje wybrany tryb części ustnej egzaminu spośród określonych w § 30.

2. Do wniosku o ponowne przystąpienie do egzaminu kandydat załącza:

- 1) oświadczenie o posiadaniu pełnej zdolności do czynności prawnych;
- 2) oświadczenie o niekaraniu za przestępstwa przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, za przestępstwo przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, za przestępstwo przeciwko mieniu, za przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu, za przestępstwo przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe;
- 3) dowód wniesienia opłaty za postępowanie kwalifikacyjne w wysokości określonej dla egzaminu.

3. Po sprawdzeniu kompletności wniosku, o którym mowa w § 29, minister przekazuje wniosek Komisji w celu prze-



prowadzenia egzaminu oraz zawiadania kandydata o terminie, miejscu i godzinie jego przeprowadzenia.

§ 36. 1. We wniosku o ponowne przystąpienie do części ustnej egzaminu, o którym mowa w § 32 ust. 3, kandydat wskazuje dzień, miesiąc i rok zaliczonego etapu wstępnego oraz części pisemnej egzaminu, a także dzień, miesiąc i rok wybranego terminu egzaminu oraz wskazuje wybrany tryb części ustnej egzaminu spośród określonych w § 30.

2. Do wniosku o ponowne przystąpienie do części ustnej egzaminu kandydat załącza:

- 1) oświadczenie o posiadaniu pełnej zdolności do czynności prawnych;
- 2) oświadczenie o niekaraniu za przestępstwa przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, za przestępstwo przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, za przestępstwo przeciwko mieniu, za przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu, za przestępstwo przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe;
- 3) dowód wniesienia opłaty za postępowanie kwalifikacyjne w wysokości określonej dla części ustnej egzaminu.

3. Po sprawdzeniu kompletności wniosku, o którym mowa w § 32 ust. 3, minister przekazuje wniosek Komisji w celu przeprowadzenia części ustnej egzaminu oraz zawiadania kandydata o terminie, miejscu i godzinie jego przeprowadzenia.

§ 37. Jeżeli kandydat nie stawił się w wyznaczonym terminie na część pisemną lub ustną egzaminu, postępowanie kwalifikacyjne podlega umorzeniu.

§ 38. 1. W przypadku złożenia w trybie art. 127 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 oraz z 2014 r. poz. 183) wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej wydaniem decyzji, o której mowa w § 34 ust. 3, minister przekazuje sprawę Komisji w celu przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego, o czym zawiadamia kandydata.

2. Postępowanie kwalifikacyjne, o którym mowa w ust. 1, polega na ponownej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego przez inny zespół kwalifikacyjny.

3. Przepis § 20 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 5

Sposób i tryb prowadzenia centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych oraz sposób postępowania przy wydawaniu duplikatów świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w przypadku ich utraty

§ 39. 1. W centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych nadane uprawnienia numeruje się w sposób ciągły kolejnymi liczbami arabskimi.

2. Numer w centralnym rejestrze stanowi numer nadanych uprawnień zawodowych.

§ 40. 1. Wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych dokonuje się z urzędu jednocześnie z wydaniem świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Data wpisu do centralnego rejestru jest tożsama z datą nadania uprawnień zawodowych.

2. W przypadku osób, o których mowa w art. 193 ust. 3 ustawy, wpisu do centralnego rejestru dokonuje się na podstawie decyzji wydanej zgodnie z przepisami o uznawaniu kwalifikacji zawodowych.

§ 41. Rzeczoznawca majątkowy zawiadamia ministra o zmianie wszelkich danych zamieszczanych w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych w celu ich aktualizacji.

§ 42. 1. W przypadku, o którym mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3 i 4 ustawy, ponownego wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych dokonuje się pod numerem uprawnień posiadanych przez rzeczoznawcę majątkowego przed orzeczeniem wobec niego kary z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

2. W przypadku pozbawienia uprawnień, o którym mowa w art. 178 ust. 2 pkt 4a i 5 oraz ust. 3 ustawy, ponownego wpisu do centralnego rejestru, zgodnie z § 39 ust. 1, dokonuje się pod nowym numerem.

§ 43. Wyciągi z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, o których mowa w art. 193 ust. 10 ustawy, oraz zmiany w tym rejestrze podlegają ogłoszeniu w dzienniku urzędowym ministra według stanu na dzień 30 czerwca i dzień 31 grudnia każdego roku, oraz publikacji na stronie internetowej ministerstwa według stanu na koniec każdego miesiąca.

§ 44. Świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości wydaje się jednocześnie w dwóch formatach, według wzorów określonych w załącznikach nr 2 i 3 do rozporządzenia.

§ 45. 1. W przypadku utraty oryginału świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości minister, na wniosek rzeczoznawcy majątkowego, wydaje duplikat świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

2. Wzory duplikatów świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości określa załącznik nr 4 do rozporządzenia.

§ 46. 1. W przypadku aktualizacji danych zawartych w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych, na wniosek rzeczoznawcy majątkowego, może być wydane nowe świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie



szacowania nieruchomości. Na dotychczasowym świadectwie zamieszcza się adnotację „anulowano” i zwraca się je wnioskodawcy.

2. Wzory odpowiednich świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, o których mowa w ust. 1, określa załącznik nr 5 do rozporządzenia.

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 47. W przypadku osób, które rozpoczęły praktykę zawodową przed dniem wejścia w życie rozporządzenia, dokumentami potwierdzającymi odbycie praktyki zawodowej są dokumenty określone w przepisach obowiązujących w dniu rozpoczęcia praktyki zawodowej.

§ 48. W przypadku złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, wszczętej i niezakończony przed dniem wejścia w życie rozporządzenia, do rozpatrzenia tego wniosku stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 49. Osoby, które uzyskały uprawnienia, o których mowa w art. 231 ust. 1 ustawy, mogą złożyć wniosek o wydanie świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, w dwóch formatach, według wzorów określonych w załącznikach nr 6 i 7 do rozporządzenia.

§ 50. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.³⁾

Minister Infrastruktury i Rozwoju: *wz. A. Zdziebło*

Przypisy:

- 1) *Minister Infrastruktury i Rozwoju kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury i Rozwoju (Dz. U. poz. 1391).*
- 2) *Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110 i Nr 224, poz. 1337, z 2012 r. poz. 908, 951, 1256, 1429 i 1529, z 2013 r. poz. 829 i 1238 oraz z 2014 r. poz. 40.*
- 3) *Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lutego 2008 r. w uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami (Dz. U. Nr 31, poz. 189, z 2009 oraz z 2013 r. poz. 65), które traci moc na podstawie art. 49 ust. 3 ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. poz. 829), z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia.*

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

Z DNIA 11 MARCA 2014 R.

W SPRAWIE OPŁATY ZA POSTĘPOWANIE KWALIFIKACYJNE ORAZ WYSOKOŚCI WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW PAŃSTWOWEJ KOMISJI KWALIFIKACYJNEJ

Na podstawie art. 191 ust. 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) wysokość opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz tryb jej pobierania;
- 2) przypadki uzasadniające zwrot opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz tryb jej zwrotu;
- 3) wysokość wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

§ 2. Użyte w rozporządzeniu określenia oznaczają:

- 1) ustawa – ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) kandydat – osobę, która ubiega się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;
- 3) Komisja – Państwową Komisję Kwalifikacyjną, o której mowa w art. 191 ust. 3 ustawy;
- 4) minister – ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
- 5) ministerstwo – urząd obsługujący ministra;



- 6) zespół kwalifikacyjny – zespół, o którym mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 197 pkt 1–5 ustawy.

§ 3. 1. Kandydat wnosi opłatę za postępowanie kwalifikacyjne na rachunek bankowy ministerstwa, którego numer jest udostępniony na stronie internetowej ministerstwa.

2. Opłatę wnosi się nie później niż w dniu złożenia wniosku o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

§ 4. 1. Wysokość opłaty za postępowanie kwalifikacyjne jest uzależniona od etapu postępowania kwalifikacyjnego i wynosi:

- 1) za pierwszy etap postępowania kwalifikacyjnego, zwany dalej „etapem wstępnym” – 250 zł;
- 2) w drugim etapie postępowania kwalifikacyjnego, zwanym dalej „egzaminem”:
 - a) za część pisemną egzaminu – 450 zł,
 - b) za część ustną egzaminu – 450 zł.

2. Opłatę za postępowanie kwalifikacyjne kandydat wnosi w całości za etap wstępny i za egzamin.

3. W przypadku ponownego przystąpienia przez kandydata do części pisemnej i ustnej egzaminu wysokość opłaty za egzamin wynosi 450 zł odpowiednio za każdą część egzaminu.

4. W przypadku ponownego przystąpienia przez kandydata do części ustnej egzaminu wysokość opłaty wynosi 450 zł.

5. W przypadku złożenia przez kandydata wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy w trybie art. 127 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 oraz z 2014 r. poz. 183), wysokość opłaty za postępowanie kwalifikacyjne wynosi 250 zł.

§ 5. 1. Wniesiona opłata za postępowanie kwalifikacyjne podlega zwrotowi:

- 1) za całość postępowania kwalifikacyjnego, w przypadku gdy kandydat nie później niż na 7 dni przed terminem etapu wstępnego wycofa wniosek o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;
- 2) za część pisemną i ustną egzaminu, w przypadku gdy kandydat:
 - a) nie został dopuszczony do egzaminu,
 - b) nie później niż na 7 dni przed terminem części pisemnej egzaminu wycofał wniosek o ponowne przystąpienie do egzaminu;
- 3) za część ustną egzaminu, w przypadku gdy kandydat:
 - a) nie stawił się na części pisemnej egzaminu,
 - b) zakończył część pisemną egzaminu wynikiem negatywnym,
 - c) wycofał wniosek o ponowne przystąpienie do części ustnej egzaminu, nie później niż na 7 dni przed terminem tej części egzaminu.

2. Wniesiona opłata za postępowanie kwalifikacyjne podlega również zwrotowi:

- 1) za część pisemną i ustną egzaminu, w przypadku gdy kandydat nie przystąpił do części pisemnej egzaminu,

- 2) za część ustną egzaminu, w przypadku gdy kandydat nie przystąpił do tej części egzaminu – jeżeli nastąpiło to z przyczyn losowych, a kandydat złożył udokumentowany wniosek o zwrot wniesionej opłaty w terminie 7 dni od dnia przeprowadzenia poszczególnych części egzaminu, do których kandydat nie przystąpił.

§ 6. 1. W przypadkach, o których mowa w § 5, wniesioną opłatę za postępowanie kwalifikacyjne albo odpowiednią jego część zwraca się na wskazany przez kandydata numer rachunku bankowego albo przekazem pocztowym.

2. Zwrot opłaty, o której mowa w § 5 ust. 1, następuje w terminie 30 dni od dnia przeprowadzenia poszczególnych etapów postępowania kwalifikacyjnego lub jego części, do których kandydat nie przystąpił lub do których nie został dopuszczony.

3. Zwrot opłaty, o której mowa w § 5 ust. 2, następuje w terminie 30 dni od dnia złożenia przez kandydata wniosku o zwrot wniesionej opłaty.

§ 7. Wysokość wynagrodzenia za przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego wynosi:

- 1) za przeprowadzenie etapu wstępnego:
 - a) dla przewodniczącego i sekretarza zespołu kwalifikacyjnego – 5% opłaty, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, za każdy rozpatrzony wniosek o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości,
 - b) dla pozostałych członków zespołu kwalifikacyjnego – 4,4% opłaty, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, za każdy rozpatrzony wniosek o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;
- 2) za przeprowadzenie części pisemnej egzaminu:
 - a) dla przewodniczącego i sekretarza zespołu kwalifikacyjnego – 7,44% opłaty, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 lit. a lub ust. 3, za każdego egzaminowanego kandydata,
 - b) dla pozostałych członków zespołu kwalifikacyjnego – 6,84% opłaty, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 lit. a lub ust. 3, za każdego egzaminowanego kandydata;
- 3) za przeprowadzenie części ustnej egzaminu:
 - a) dla przewodniczącego i sekretarza zespołu kwalifikacyjnego – 10,6% opłaty, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 lit. b lub ust. 3, lub ust. 4, za każdego egzaminowanego kandydata,
 - b) dla pozostałych członków zespołu kwalifikacyjnego – 10,1% opłaty, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 lit. b lub ust. 3, lub ust. 4, za każdego egzaminowanego kandydata;
- 4) w przypadku złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy w trybie art. 127 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego:
 - a) dla przewodniczącego i sekretarza zespołu kwalifikacyjnego – 12,22% opłaty, o której mowa w § 4 ust. 5,
 - b) dla pozostałych członków zespołu kwalifikacyjnego – 9,8% opłaty, o której mowa w § 4 ust. 5.



§ 8. Wysokość wynagrodzenia za przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego dla przewodniczącego Komisji, a w przypadku jego nieobecności – dla osoby wykonującej zadania przewodniczącego Komisji, wynosi 0,9% opłat, o których mowa w:

- 1) § 4 ust. 1 pkt 1 – za każdy rozpatrzony wniosek o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;
- 2) § 4 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 i 4 – za każdego egzaminowanego kandydata;

- 3) § 4 ust. 5 – za przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego w przypadku złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy w trybie art. 127 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego.

§ 9. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

Minister Infrastruktury i Rozwoju: wz. A. Zdziebło

KOMUNIKAT MINISTRA INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

Z DNIA 3 STYCZNIA 2014 R.

W SPRAWIE OGŁOSZENIA TERMINÓW I MIEJSCA PRZEPROWADZANIA POSTĘPOWANIA KWALIFIKACYJNEGO DLA OSÓB UBIEGAJĄCYCH SIĘ O NADANIE UPRAWNIEŃ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie § 22 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lutego 2008 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami (Dz. U. Nr 31, poz. 189, Dz. U. z 2009 r. Nr 60, poz. 496 oraz z 2013 r. poz. 65), w związku z art. 177 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.), ogłasza się terminy i miejsce przeprowadzania postępowań kwalifikacyjnych w 2014 r. dla osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, wyznaczone przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju na podstawie § 22 ust. 1 rozporządzenia, stanowiące załącznik do komunikatu.

Minister Rozwoju Regionalnego: *E. Bieńkowska*

Załącznik do komunikatu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 3 stycznia 2014 r. (poz. 1)

Zgodnie z § 22 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lutego 2008 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami (Dz. U. Nr 31, poz. 189, z późn. zm.), w związku z art. 177 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) wyznaczam następujące terminy i miejsce postępowań kwalifikacyjnych w 2014 r.:

Postępowania kwalifikacyjne dwuetapowe (z egzaminem) dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych:

- pierwszy etap postępowania kwalifikacyjnego 28 marca 2014 r.
- drugi etap postępowania kwalifikacyjnego 24–25 kwietnia 2014 r.
- pierwszy etap postępowania kwalifikacyjnego 23 kwietnia 2014 r.
- drugi etap postępowania kwalifikacyjnego 22–23 maja 2014 r.
- pierwszy etap postępowania kwalifikacyjnego 21 maja 2014 r.
- drugi etap postępowania kwalifikacyjnego 26–27 czerwca 2014 r.
- pierwszy etap postępowania kwalifikacyjnego 25 czerwca 2014 r.
- drugi etap postępowania kwalifikacyjnego 24–25 lipca 2014 r.
- pierwszy etap postępowania kwalifikacyjnego 23 lipca 2014 r.
- drugi etap postępowania kwalifikacyjnego 21–22 sierpnia 2014 r.
- pierwszy etap postępowania kwalifikacyjnego 20 sierpnia 2014 r.
- drugi etap postępowania kwalifikacyjnego 18–19 września 2014 r.
- pierwszy etap postępowania kwalifikacyjnego 17 września 2014 r.
- drugi etap postępowania kwalifikacyjnego 16–17 października 2014 r.



- pierwszy etap postępowania kwalifikacyjnego 15 października 2014 r.
- drugi etap postępowania kwalifikacyjnego 20–21 listopada 2014 r.
- pierwszy etap postępowania kwalifikacyjnego 19 listopada 2014 r.
- drugi etap postępowania kwalifikacyjnego 11–12 grudnia 2014 r.

Miejsce postępowania kwalifikacyjnego: Warszawa, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, ul. Wspólna 2/4

ZARZĄDZENIE NR 15 MINISTRA INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

Z DNIA 11 MARCA 2014 R.

W SPRAWIE ODWOŁANIA I POWOŁANIA KOMISJI ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ

Na podstawie art. 194 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1. Odwołuje się Komisję Odpowiedzialności Zawodowej w składzie powołanym zarządzeniem Ministra Infrastruktury Nr 27 z dnia 11 lipca 2011 r. (Dz. Urz. MI Nr 7, poz. 37).

§ 2. Powołuje się Komisję Odpowiedzialności Zawodowej w następującym składzie:

1) Prezydium Komisji Odpowiedzialności Zawodowej:

- a) Przewodniczący Komisji – Zbigniew Brodaczewski,
- b) Zastępca Przewodniczącego Komisji – Zdzisław Hajdasz;

2) członkowie:

- Andrzejewski Janusz,
- Baranek Wiesław,
- Baranowska Renata,
- Baranowski Wacław,
- Bersińska Teresa,
- Beszczyńska-Drożdża Mirosława,
- Borodycz Lidia,
- Bratkowski Krzysztof,
- Czajeczki Janusz,
- Czecharowska Ewelina,
- Czechowicz Tadeusz,
- Daniel Wojciech,
- Hopfer Bożena,
- Jakóbiec Elżbieta,
- Janicka Teresa,
- Jaros Janina,
- Kłapyta Cezary,
- Koczara Mirosława,
- Kosiorowska Wanda,
- Kostka Grzegorz,

- Kozuń Andrzej,
- Krasoń Zbigniew,
- Leciejewska Elżbieta,
- Lesiński Andrzej,
- Leszczyński Jarosław,
- Lipska Barbara,
- Majewska Barbara,
- Makowski Jerzy,
- Marszał-Halicka Elżbieta,
- Mikołajczak Jerzy,
- Niebudek Wiesław,
- Nurek Wojciech,
- Oszmiański Edward,
- Otfinowski Janusz,
- Pawłowska Martyna,
- Paziewski Lech,
- Piątek Ryszard,
- Pilecka Elżbieta,
- Reutt Tadeusz,
- Rygiel Kazimierz,
- Sacharz Marek,
- Smarul Krzysztof,
- Sobiech Irena,
- Solski Witold,
- Spychalska Wanda,
- Szaraniec Grzegorz,
- Tomkiewicz Krystyna,
- Witkiewicz Zbigniew,
- Zarychta Andrzej,
- Żróbek Ryszard.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Minister Infrastruktury i Rozwoju: wz. A. Zdziełło



METODOLOGICZNY OKSYMORON CZĘŚĆ II – DEFINICJE WARTOŚCI A METODY WYCEN

METHODOLOGICAL OXYMORON PART II – DEFINITIONS OF VALUE AND METHODS OF VALUATION

Mieczysław Prystupa

STRESZCZENIE:

Artykuł stanowi drugą część rozważań, w którym poddano analizie sprzeczności dotyczące metodyki wycen oraz propozycje usunięcia tych sprzeczności. W części pierwszej poddano analizie sprzeczności dotyczące nazw i definicji, które mają istotny wpływ na zasady wycen nieruchomości. Przedmiotem analizy w poprzednim artykule były definicje pojęć zawarte w międzynarodowych i europejskich standardach wyceny w zestawieniu z definicjami zawartymi w polskich przepisach prawnych. W niniejszym artykule ze względu na duży zakres problemu, analizie poddano metody wycen opisane w Międzynarodowych Standardach Wyceny w porównaniu z metodami opisanymi w polskich przepisach prawnych.

SUMMARY:

The article is the second part of the discussion in which contradictions in valuation methods were analyzed and proposals to address these contradictions were given. In the first part of the discussion the contradictions in the names and definitions which have a significant impact on the rules of real estate valuations were analyzed. The subject of the analysis in the previous article were definitions of the terms contained in international and European standards of valuation in comparison with the definitions under Polish law. In this article, due to the large scope of the problem, the analysis of valuation methods described in the International Valuation Standards was performed in comparison with the methods described in the Polish legislation.

Wstęp

Jak napisałem w poprzedniej części artykułu, oksymoron oznacza zestawienie pojęć o przeciwstawnym, wykluczającym się wzajemnie znaczeniu. Zwróciłem uwagę, że standardy wyceny nie powinny zawierać sprzeczności, zarówno w warstwie pojęciowej, jak również jako metodyczne wzorce wyceny. W poprzednim artykule poddałem analizie europejskie i międzynarodowe standardy oraz polskie zasady wyceny w zakresie definicji pojęć¹. Niniejszy artykuł ze względu na duży zakres zagadnienia zawiera analizę metod wyceny przedstawionych w Międzynarodowych Standardach Wyceny² w porównaniu z metodami opisanymi w polskich przepisach prawnych.

Wykazano, że poprawna metodyka wyceny musi być zgodna z definicjami podstawowych pojęć. W szczególności dotyczyć to powinno sposobów określania wartości rynkowej i odtworzeniowej. Poprawne definicje wartości rynkowej i odtworzeniowej powinny implikować odpowiednie metody wycen umożliwiające określanie tych kategorii wartości. Niejasna definicja wartości stwarza trudności metodyczne w procesie wyceny. Poszczególne metody wyceny powinny być adekwatne dla potrzeb określania poszczególnych rodzajów wartości. Są więc metody, właściwe do określania wartości rynkowej, inne zaś służą do określania wartości odtworzeniowej.

1. Definicje wartości rynkowej, a metody jej określania

Metodyka rozumiana jest jako zbiór zasad dotyczących sposobów wykonywania jakiejś pracy lub trybu postępowania prowadzącego do określonego celu. Celem każdej ze znanych metod wyceny jest określenie jakiegoś rodzaju wartości, który z kolei jest wcześniej zdefiniowany. Pomiędzy definicją wartości a metodą wyceny powinien więc zachodzić ścisły związek. Zaczniemy więc od dodatkowych założeń do definicji wartości rynkowej zawartej w standardach międzynarodowych, a proponowanym sposobem wyceny. W części **Wartość rynkowa** w punkcie 33. napisano: *Wartość rynkowa składnika aktywów odzwierciedla jego optymalny sposób wykorzystania. Sposób ten oznacza takie wykorzystanie składnika aktywów, który maksymalizuje jego efektywność oraz jest fizycznie możliwe, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne. Sposób optymalnego wykorzystania można określić dla kontynuacji aktualnego sposobu wykorzystania składnika aktywów lub dla alternatywnego wykorzystania. Zależy on od sposobu wykorzystania, który uczestnik rynku ma na myśli, wskazując cenę, którą byłby skłonny zapłacić.* Powyższe sformułowania są wysoce niejednoznaczne z punktu widzenia zadania rzeczoznawcy, które polegać ma na określeniu wartości jako prawdopodobnej ceny. Z ostatniego zdania wręcz wynika, że to uczestnik rynku ma wskazać prawdopodobną cenę, a nie rzeczoznawca. Ponadto



w wielu przypadkach potencjalni nabywcy nie są skłonni ujawnić zamiarów w stosunku do nabywanych aktywów w tym oczywiście nieruchomości. W części standardów zatytułowanej PODSTAWY MSW – **Podejście rynkowe** w punktach 57 i 58 tak sformułowane są zalecenia dotyczące określania wartości rynkowej cyt.:

57. Podejście rynkowe oznacza określenie wartości poprzez porównanie przedmiotowego składnika aktywów z identycznymi lub podobnymi aktywami, których cena możliwa jest do ustalenia.

58. W podejściu tym pierwszym krokiem jest uwzględnienie przypadków sprzedaży identycznych lub podobnych aktywów, które miały miejsce w niedalekiej przeszłości. Jeżeli w niedalekiej przeszłości takich transakcji było niewiele, można rozważyć ofertowe ceny identycznych lub podobnych aktywów, jeżeli znaczenie tych informacji dla wyceny zostanie wskazane i poddane krytycznej ocenie. Konieczne może okazać się korygowanie cen transakcyjnych w celu odzwierciedlenia różnic pomiędzy warunkami rozważanej transakcji a podstawą wartości oraz pomiędzy przyjmowanymi założeniami. Różnice mogą wynikać także z prawnych, ekonomicznych oraz fizycznych cech aktywów porównywanych z wycenianym składnikiem aktywów.

Jeśli porównamy treść cytowanych punktów z wymogiem aby wartość rynkowa aktywów odzwierciedlała ich optymalny sposób wykorzystania, z zaleceniami dotyczącymi sposobu określania wartości rynkowej, zauważymy, że proponowany ogólny sposób (zresztą słuszny) jak taką wartość określać w ogóle nie odnosi się do kwestii „optymalności”. Główną zasadą podejścia, przedstawionego w międzynarodowych standardach jako rynkowe, jest zasada porównywania podobnych aktywów. W istocie więc jest to podejście porównawcze, podczas którego porównujemy aktywa wyceniane o znanych cechach, z aktywami podobnymi o znanych cenach i cechach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Podejście porównawcze jest więc pewnym przypadkiem analizy porównawczej. Oczywiście, w miejsce aktywów możemy podstawić nieruchomości. Założmy zatem, że należy określić wartość rynkową nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe, z określonymi parametrami takimi jak wymagalny procent powierzchni biologicznie czynnej oraz dopuszczalną wysokością zabudowy. W niedalekiej przeszłości zanotowano kilkanaście cen transakcyjnych podobnych nieruchomości niezabudowanych. Stosując określone procedury porównawcze określono prawdopodobną cenę – czyli wartość rynkową wycenianej nieruchomości. Wymóg by każdorazowo określać wartość dla najlepszego sposobu użytkowania, pociągałaby za sobą konieczność manipulacji przy wyborze nieruchomości porównywalnych lub stosowania jakiegoś dodatkowego „współczynnika optymalności” już

po przeprowadzonej procedurze porównywania. Oba zabiegi pozbawione są głębszego sensu. Poza tym może to być działanie szkodliwe. Pół biedy, jeśli taką zawyżoną wycenę zwerfikuje rynek, bo przecież trudno przyjąć, że świadomy nabywca zapłaci więcej za wycenianą nieruchomość niż za podobne nieruchomości będące wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego. W przypadkach zawyżonych wycen nieruchomości dla celu sprzedaży, ucierpi co najwyżej prestiż rzeczoznawców majątkowych, gdyż oszacowane przez nich wartości w większości przypadków będą odbiegały od przyszłych cen. Gorzej, jeśli zawyżona wartość miałaby posłużyć np. zabezpieczeniu kredytu na hipotecę nieruchomości bądź dla zniesienia współwłasności. W takich przypadkach, oprócz prestiżu rzeczoznawcy zostaną naruszone również istotne interesy innych podmiotów. Przechodząc do problemu adekwatności metod wyceny dla potrzeb określania poszczególnych rodzajów wartości, należy przypomnieć, że w polskich zasadach wyceny, poczynając od ustawy o gospodarce nieruchomościami⁸, jasno jest przedstawione, które podejścia wyceny służą do określania poszczególnych rodzajów wartości. W art. 152. punkcie 2. ustawy czytamy cyt.:

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Nie jest natomiast jasne jaką wartość aktywów, w tym nieruchomości, otrzymamy stosując **podejście dochodowe** opisane w Międzynarodowych Standardach Wyceny w punktach od 59 do 62. Opis tych zasad jest słuszny i zgodny z teorią wartości pieniądza w czasie. Należałoby zatem założyć, że jest to także wartość rynkowa. Oczywiście pod warunkiem, że czynsze oszacowane w prognozie będą czynszami rynkowymi określonymi w podejściu porównawczym. Jeśli jednak założymy, że wartość określona w podejściu dochodowym ma odzwierciedlać optymalny sposób wykorzystania nieruchomości, to możemy ulec pokusie szacowania zbyt wysokich czynszów, a także innych korzystnych parametrów jak wydatki operacyjne czy wskaźnik pustostanów. Takie zbyt optymistyczne założenia spowodują określenie wysokich wartości także w podejściu dochodowym, oderwanych od realiów rynkowych.

2. Definicje wartości odtworzeniowej, a metody wyceny

Przechodząc do analizy definicji wartości odtworzeniowej w zestawieniu ze sposobami wyceny należy zauważyć, że w międzynarodowych standardach w części pt. DEFINI-



CJE nie ma wprost definicji wartości odtworzeniowej. Jest natomiast definicja podejścia kosztowego, cyt.: **Podejście kosztowe** – pozwala określić wartość przy wykorzystaniu ekonomicznej zasady, że kupujący nie zapłaci za składnik aktywów więcej, niż wynosi koszt nabycia (w drodze kupna i wytworzenia) składnika aktywów posiadającego taką samą użyteczność. Powyższa definicja jest bardzo podobna do definicji podejścia rynkowego, które wcześniej przytoczone, oznacza określenie wartości poprzez porównanie przedmiotowego składnika aktywów z identycznymi lub podobnymi aktywami, których cena możliwa jest do ustalenia. W zasadzie merytoryczna treść obu definicji jest taka sama. I w jednym i w drugim przypadku należy poszukiwać nieruchomości podobnych do wycenianej. Z porównania definicji podejścia kosztowego i rynkowego nie wynika zatem czym sposób określania wartości rynkowej różni się od sposobu ustalania wartości odtworzeniowej. W punkcie 64 dotyczącym podejścia kosztowego dodatkowo tezę tę potwierdza następująca zasada cyt.: *To podejście opiera się na założeniu, że cena, którą na rynku zapłaci za składnik aktywów nabywca (pomijając czas, niedogodność ryzyko i inne składniki), nie przewyższy kosztu nabycia lub wytworzenia ekwiwalentnego składnika aktywów. Często wyceniany składnik aktywów będzie mniej atrakcyjny niż koszt jego współczesnego ekwiwalentu, ze względu na wiek lub zużycie. Aby odzwierciedlić ten stan, konieczne może okazać się skorygowanie kosztu nabycia lub wytworzenia w zależności od przyjętej podstawy wyceny.*

W przeciwieństwie do treści zawartych w międzynarodowych standardach, logicznie przedstawione są definicje wartości w Ustawie o gospodarce nieruchomościami, cyt.: W art. 151. 1. znajduje się obowiązująca definicja wartości rynkowej:

Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

Również w sposób logiczny zdefiniowana jest wartość odtworzeniowa cyt.: *Art. 151. 2. Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia. Dodatkowo w artykule 150. 2 stwierdza się, że: Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Ponadto w punkcie 3. doprecyzowuje się, że cyt.: Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także, jeżeli wymagają*

tego przepisy szczególne. Kwestię dotyczącą „zastąpienia składnika aktywów” wyjaśnia dobrze Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego⁴, z którego wynika, że cyt.:

§ 20. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia.

§ 21. 1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.

2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

§ 22. 1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

2. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu obiektami budowlanymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają obiekty, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów. Wraz z wcześniej cytowanymi przepisami, a zwłaszcza tymi wskazującymi jakie podejścia służą do określenia zdefiniowanej kategorii wartości, należy przyznać, że całość przepisów polskich w tym zakresie tworzy logiczną całość.

W analizowanych Międzynarodowych Standardach Wyceny, w MSW 230 – **Prawa do nieruchomości** w części dotyczącej podejścia kosztowego w punktach C 22 i C 23, sposób określania wartości w podejściu kosztowym zgodny jest z treścią Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Mówi się w nich o konieczności obliczeniu kosztu zastąpienia, którym może być współczesny odpowiednik, lub kopia wycenianej nieruchomości. Następnie omawia się konieczność pomniejszenia tej określonej wartości o zużycie – fizyczne, funkcjonalne i ekonomiczne. W punkcie C 24 następuje jednak przypomnienie, że celem korekty o zużycie jest określenie *o ile mniej warta dla potencjalnego nabywcy jest przedmiotowa nieruchomość w porównaniu z jej współczesnym odpowiednikiem*. Tak więc, po określeniu kosztu odtworzenia obiektu według współczesnych cen materiałów i technologii, określa się stopień zużycia. Zrozumiała jest w tym kontekście konieczność określania stopnia zużycia fizycznego i funkcjonalnego. Skąd zatem pojawia się problem **potencjalnego nabywcy**, a więc w tle prawdopodobna cena czyli wartość rynkowa. Myślę, że w tych określeniach brak metodologicznego porządku, gdyż nie rozróżnia się dwóch różnych kategorii wartości tj. wartości rynkowej



i wartości odtworzeniowej. Należałoby zatem przyjąć podstawowe założenie dla określania zużycia obiektów budowlanych i innych aktywów, które powinno brzmieć, **że zużycie jest utratą wartości w stosunku do kosztu wytworzenia (wzniesienia) obiektu nowego w cenach z dnia, na którą dokonuje się wyceny**. Powyższe określenie zużycia pozwala także na odróżnienie wartości rynkowej od wartości odtworzeniowej. Jak wcześniej przyjęto – wartość odtworzeniowa równa jest kosztom odtworzenia (wytworzenia) z uwzględnieniem stopnia zużycia. Zużycie zatem przy przyjętej tu konwencji odnosi się nie do wartości rynkowej lecz do kosztu budowy obiektów posadowionych na nieruchomości.

Koszt obiektu nowego można określić przy założeniu odtworzenia jego repliki, bądź też wzniesienia obiektu o współczesnych rozwiązaniach – zachowując jednocześnie identyczną funkcję oraz powierzchnię obiektu wycenianego. Dla pewnej grupy budynków i budowli jak np. obiektów zabytkowych – z konieczności należy określać koszt repliki. W przypadku niemożności zastosowania w szacowaniu kosztów repliki identycznych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych – należy z konieczności zastosować materiały współczesne, zbliżone parametrami do obiektu oryginalnego. Ceny materiałów, sprzętu i transportu oraz inne koszty budowy powinny odpowiadać stanowi rynku w dniu, na który określana jest wartość. Zużycie obiektów budowlanych ma oczywiście istotny wpływ na wartość rynkową i przyszłe ceny nieruchomości zabudowanych. Na konkretnych rynkach nieruchomości zabudowanych, określonych obszarowo, na różnicowanie cen nieruchomości wpływają także inne cechy rynkowe. Wracając do koncepcji zużycia ekonomicznego, ten rodzaj zużycia mógłby służyć jako porównywanie dwóch wartości rynkowych nieruchomości czy innych aktywów.

Przez zużycie ekonomiczne powinno się zatem rozumieć różnicę pomiędzy dwiema wartościami rynkowymi tej samej nieruchomości tj. określonymi dla nowych zabudowań i zabudowań zużytych technicznie i funkcjonalnie.

Podsumowanie

Tak jak podano we wstępie, poszczególne metody wyceny powinny być dostosowane do potrzeb określania poszczególnych rodzajów wartości. Pewne metody są właściwe do określania wartości rynkowej inne zaś do określania wartości odtworzeniowej. Treści standardów zawierające definicje pojęć powinny więc być spójne z metodami wycen.

W poprzednim artykule przypomniałem, że z historii myśli ekonomicznej dotyczącej teorii wartości i ceny oraz prawnych 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”⁵.

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 poza wartość rynkową i kosztem odtworzenia**. Jednocześnie z teorii dotyczącej zasad wyceny wynika, że począwszy od Marshalla⁶, Mertzkiego⁷ czy prof. Moszczeńskiego⁸ powinniśmy się posługiwać trzema podstawowymi podejściami dla potrzeb wyceny nieruchomości tj.:

- na podstawie cen (podejście porównawcze),
- na podstawie kosztów wytwarzania (podejście kosztowe).
- na podstawie dochodów (podejście dochodowe).

Jednocześnie należy przyjąć, że podejście porównawcze i dochodowe służy do określania wartości rynkowej, zaś podejście kosztowe do określania wartości odtworzeniowej.

Przypisy:

1. *Prystupa M., Metodologiczny oksymoron – część I, Rzeczoznawca Majątkowy, Nr 4 (80) 2013.*
2. *Międzynarodowe standardy wyceny, PFSRM, Warszawa 2011.*
3. *Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.*
4. *Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.*
5. *Tytuł oryginału: Asset Valuation Standards for Europe, 1992, wyd. polskie Wytyczne w sprawie wyceny środków trwałych, PFSRM, Warszawa 1994.*
6. *Marshall A., Zasady ekonomiki, wyd. M. Arcta, Warszawa 1925.*
7. *The Appraisal Institute, The Appraisal of Real Estate, Chicago 2000.*
8. *Moszczeński S., Poszukiwanie cenności gruntów i majątków wiejskich, wyd. Ministerstwa Rolnictwa i Dóbr Państwowych, Warszawa 1920.*



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

Recenzja:
prof. dr hab. Elżbieta Mączyńska



WNIOSKOWANIE STATYSTYCZNE WE WSTĘPNEJ ANALIZIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI CZĘŚĆ I – ESTYMACJA PARAMETRÓW

STATISTICAL INFERENCE IN THE PRELIMINARY ANALYSIS OF THE PROPERTY MARKET PART I – ESTIMATION OF PARAMETERS

Monika Jaranowska, Łukasz Bogusz

STRESZCZENIE

Treść artykułu dotyczy bezpośrednio estymacji wartości rynkowej nieruchomości, która wykorzystywana jest, w sposób świadomy lub nieświadomy, jako jedno z podstawowych narzędzi pracy rzeczoznawcy. Szacowanie wartości parametrów rozkładu lub postaci samego rozkładu zmiennej losowej, na podstawie próby statystycznej, nazywa się estymacją. Wyróżniamy estymację punktową i przedziałową. Estymacja punktowa polega na przyjęciu jako oceny nieznanego parametru Q jednej, konkretnej wartości, obliczonej na podstawie wybranej statystyki z próby. W praktyce najczęściej stosuje się estymację przedziałową polegającą na konstruowaniu przedziału liczbowego, który z ustalonym z góry, wysokim prawdopodobieństwem pokrywa nieznaną wartość szacowanego parametru.

Uzyskane w pracy oszacowania parametrów, zarówno dokładnych jak i ich przedziałów ufności, nie są silnie opiniotwórczym źródłem danych o rynku. Znacznie bardziej rozszerzone metody i modele dają szansę na zapoznanie się z cechami rynku oraz możliwościami wykorzystania panujących trendów. Niepodważalny jest jednak fakt, iż wstępna – szybka – analiza posiadanych informacji w wielu sytuacjach jest konieczna dając podstawy do bardziej zaawansowanych ocen lub rezygnacji z dalszych badań. Wnioskowanie statystyczne oparte o analizy hipotez, a w dalszej mierze korelację i regresję wymaga znajomości zaprezentowanych w tym artykule podstawowych informacji.

SUMMARY

The article's content relates directly to the estimation of a market value of a property, which is used, consciously or unconsciously, as one of the basic tools of a valuer. Estimating the parameters of the distribution or form of a random variable, based on the statistical sample, is called estimation. We can identify point and interval estimation. Point estimation is based on the adoption of one specific value, calculated on the basis of selected statistics from the sample, for the assessment of an unknown parameter Q . In practice, the most commonly used is an interval estimation involving the construction of a numerical interval which, with a predetermined, high probability, covers the unknown value of the estimated parameter.

The resulting estimates of parameters, both accuracy and their confidence intervals are not very valuable market data sources. Much more advanced methods and models provide an opportunity to familiarize ourselves with characteristics of the market and possibilities for using the existing trends. It is an undeniable fact though, that a preliminary – fast – analysis of available information in many situations is necessary to give rise to more advanced valuations or cancellation of further research. Statistical inference based on the analysis of the hypotheses and to a further extent, correlation and regression, requires knowledge of basic information presented in this article.

Wprowadzenie

Niniejszy artykuł poświęcony jest najbardziej podstawowym zagadnieniom analizy statystycznej w wycenie nieruchomości, które zaprezentowane zostało teoretycznie, a następnie przedstawione w zastosowaniu praktycznym w oparciu o dane liczbowe pochodzące z rynku nieruchomości. Opracowanie to jest niejako wstępem do dalszych, bardziej zaawansowanych analiz które wymagają podstawowej wiedzy statystycznej i umiejętności wyciągania wniosków z zebranych informacji. Warto tu podkreślić, iż parametry których estymację zaprezentowano dobrane zostały bardzo oszczędnie z uwzględnieniem wysokiej użyteczności właśnie w dziedzinie wycen nieruchomości.

Praktycznie każdy rzeczoznawca, w sposób świadomy lub nieświadomy, stosuje powszechne zasady analizy statystycznej, na przykład w trakcie liczenia średniej arytmetycznej z analizowanych danych rynkowych, które są niczym innym jak estymacją wartości przeciętnej zmiennej losowej reprezentowanej przez badaną wielkość. Czym w takim razie jest estymacja? Definicja brzmi następująco: „estymacja jest to szacowanie wartości parametrów lub rozkładu zmiennej losowej w populacji generalnej na podstawie rozkładu empirycznego, uzyskanego z próby losowej pobranej z tej populacji” [Dydenko J.]. Oszacowania parametru Q (pod Q możemy przyjąć dowolny parametr rozkładu cechy, taki jak wartość oczekiwana czy wariancja) dokonujemy obliczając odpowied-



nią statystykę z próby, tzw. estymator. Estymatorem parametru Q nazywamy statystykę, której rozkład zależy od parametru Q . [Męczyńska A., Mularczyk A.]. Ze względu na sposób szacowania parametrów populacji rozróżnia się estymację punktową (jedna liczba) i przedziałową (przedział ufności).

Estymacja punktowa polega na wyznaczeniu na podstawie próby statystycznej konkretnych wartości parametrów dla całej zbiorowości generalnej. Statystyka wybrana jako estymator parametru powinna spełniać określone warunki. Mogą to być takie parametry, jak: wartość oczekiwana, mediana czy odchylenie standardowe [Dydenko J.].

W praktyce najczęściej stosuje się estymację przedziałową polegającą na oszacowaniu nie tylko pojedynczego elementu, ale pewnego przedziału (zwanego przedziałem ufności), w którym z określonym prawdopodobieństwem (zazwyczaj bliskim jedności) znajduje się szacowany parametr.

Prawdopodobieństwo nazywane poziomem ufności oznaczamy jako $1 - \alpha$. W ten sposób α określa prawdopodobieństwo zdarzenia przeciwnego, tzn. że wartość szacowanego parametru nie znajdzie się w wyznaczonym przedziale. Dokładność estymacji parametru określa rozpiętość przedziału ufności będąca różnicą między jego górną i dolną granicą. Im dokładniejszego przedziału wymagamy, tym mniejszy musimy przyjąć poziom ufności $1 - \alpha$. I odwrotnie im współczynnik ufności jest bliższy jedności, tym otrzymuje się szerszy (o mniejszej użyteczności) przedział ufności. Poziom prawdopodobieństwa ustalany jest arbitralnie przez osobę prowadzącą analizę statystyczną. Najczęściej przyjmowanymi wartościami ($1 - \alpha$) są liczby: 0,68, 0,80, 0,90; 0,95; 0,98; 0,99, które odpowiadają prawdopodobieństwom: 68%, 80%, 90%, 95%, 98%, 99%. W zastosowaniach praktycznych najczęściej przyjmuje się poziom ufności $1 - \alpha = 0,95$ (czyli $\alpha = 0,05$). Uzyskany konkretny przedział będziemy interpretować następująco: w $1-\alpha$ procentach przypadków przedział (a, b) pokrywa nieznaną wartość parametru. Oznacza to jednocześnie, że średnio w α procentach przypadków wyznaczony przedział nie pokrywa szacowanego parametru. [Męczyńska A., Mularczyk A.]

Dla celów wyceny nieruchomości wystarczy przyjąć, że przedział ufności jest określony przez wybrany kwantyl α wskazujący, z jakim prawdopodobieństwem i w jakim przedziale wartości możemy oczekiwać wystąpienia określonego wyniku obserwacji lub wyznaczanego parametru. Pominie my tu subtelne rozważania statystyczne dotyczące, przedziałów ufności, ponieważ nic są one dla praktyki wyceny istotne. Problem rozważymy na przykładzie szacowania przedziałów ufności za pomocą rozkładu Studenta oraz całki prawdopodobieństwa Gaussa [Adamczewski Z.].

Klasyczne miary statystyczne

Celem artykułu, o czym była już mowa, jest zaprezentowanie praktycznego wykorzystania miar statystycznych dla potrzeb analizy rynku nieruchomości. Dla lepszego zrozumienia analizowane zagadnienie zostało przedstawione na przykładzie, do obliczeń użyto program MS Excel. W tabeli

1 zostały przedstawione dane o siedmiu podobnych mieszkaniach, o powierzchni 100 m², sprzedanych na terenie dzielnicy Bemowo miasta Warszawy, dla ułatwienia obliczeń ceny zostały podane w [tys. zł.]. Dane pochodzą z serwisu internetowego Gratka.pl i dotyczą mieszkań sprzedanych w okresie listopad – grudzień 2013 roku. Struktura tabeli imituje rozkład komórek wraz z ich oznaczeniami z arkusza kalkulacyjnego.

Tabela 1. Dane mieszkań

	A	B	C
1	Nr	Cena sprzedaży [w tys. zł]	Odchylenie
2	1	515	67
3	2	460	12
4	3	394	-54
5	4	430	-18
6	5	443	-5
7	6	420	-28
8	7	474	26
9	\bar{x}	448	

Źródło: Serwis internetowy Gratka.pl

Powyższa tabela poza danymi źródłowymi posiada również obliczone odchylenie. Jest to najprostsza miara oparta o różnicę każdej z obserwacji do wartości średniej. Zanim jednak będzie można obliczyć wspomnianą wartość, konieczne jest policzenie średniej arytmetycznej dla cen sprzedaży. Obliczenia wykonuje się zgodnie ze wzorem (1.1, W. Starzyńska i 1.2).

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i, \quad (1.1)$$

gdzie:

x_i – ceny poszczególnych mieszkań,

\bar{x} – średnia cen.

$$=ZAOKR (\text{ŚREDNIA (B2: B8); 1}) \quad (1.2)$$

Jak można zauważyć, w celu zaokrąglenia wyniku do požądanej dokładności zastosowano funkcję zaokrąglania, z wyznaczeniem jednej pozycji po przecinku. Posiadając wspomnianą wartość można obliczyć odchylenie wartości obserwacji od wartości średniej. Liczone jest ono zgodnie z wzorem (2.1, W. Starzyńska i 2.2).

$$v = x_i - \bar{x} \quad (2.1)$$

$$=B2-\$B\$9 \quad (2.2)$$

Funkcję 2.2 należy wpisać w komórkę C2 arkusza, po czym przeciągamy na pozostałe wiersze (znak \$ służy do zablokowania stałej wartości w wierszu i/lub kolumnie). Wyniki obliczeń zostały przedstawione w tabeli 1.



Wracając jednak do wartości średniej – określa przeciętny poziom cen nieruchomości o powierzchni 100 m² na obszarze Bemowo w badanym okresie, równy 448 tys. zł. Wartość oszacowanej ceny ma sens gdy oceniamy rynek z dużą liczbą transakcji jako całość. Obliczając prawdopodobieństwo sprzedaży lokalu na tym rynku, należy posłużyć się przedziałem określonym wzorem (3.1, Cz. Domański).

$$P\left(x_n - t_{1-\frac{\alpha}{2}, n-1} \frac{s_n}{\sqrt{n-1}} \leq \mu \leq x_n + t_{1-\frac{\alpha}{2}, n-1} \frac{s_n}{\sqrt{n-1}}\right) = 1 - \alpha \quad (3.1)$$

gdzie:

n – liczba obserwacji,

$t_{1-\frac{\alpha}{2}, n-1}$ – wartość statystyki t – studenta,

\bar{x} – empiryczna wartość oczekiwana zmiennej losowej x,

μ – nieznaną wartość oczekiwana zmiennej x,

s_n – empiryczne odchylenie standardowe zmiennej.

Z tablic rozkładu studenta znajdujemy t_{α} dla $\alpha = 5\%$, czyli dla $\alpha/2 = 0,025$ oraz $P/1-0,025 = 0,975$. W tabeli 2 podano wybrane dane z tablic rozkładu Studenta dla $n - 1 = 1, 2, \dots, 10$ oraz $p = 1 - \alpha = 0,975$.

Tabela 2. Rozkład t – Studenta

Stopnie swobody	$t_{0,025}$
1	12,706
2	4,303
3	3,182
4	2,776
5	2,571
6	2,447
7	2,365
8	2,306
9	2,262
10	2,228

Źródło: Opracowanie własne

$$t_{0,975,6} = 2,447$$

Do wyznaczenia wartości t_{α} zamiast tablicy rozkładu Studenta, możemy wykorzystać funkcję (3.2).

$$= \text{ROZKŁAD.T.ODW}(0,05;6) \quad (3.2)$$

Obliczamy maksymalne odchylenie ceny transakcyjnej od jej wartości średniej:

$$\Delta_{xn} = 2,447 \frac{s_n}{\sqrt{k}} = 2,447 * 14,6 = 35,7$$

Δ_{xn} – maksymalny błąd szacowania wartości oczekiwanej

Ostatecznie ze wzoru (3.1) otrzymujemy:

$$P(412,3 < x_n < 483,7) = 0,95$$

Można więc stwierdzić, iż sprzedając w badanym okresie mieszkanie w dzielnicy Bemowo, o powierzchni ca. 100 m², należy z prawdopodobieństwem 95% oczekiwać ceny nie niższej niż 412,3 tys. zł oraz nie wyższej niż 483,7 tys. zł.

Odrzucamy obserwacje, które znalazły się poza przedziałem, jako tzw. obserwacje odskakujące. W analizowanym przykładzie będą to obserwacje 1 i 3.

$$x = \frac{1}{5} (460 + 430 + 443 + 420 + 474) = 445,4$$

Ustalona z wykorzystaniem rozkładu t – Studenta wartość wycenianego mieszkania wyniosła 445 400 zł.

Uzupełnieniem obrazowym przedziału ufności, angażującym jednak szereg dodatkowych miar pozycyjnych jest tzw. box – plot czyli wykres pudełkowy. Konieczne jest jednak uzyskanie dodatkowych miar: wartości minimum, maksimum, oraz trzech kwartyli (1, 2 = medianie oraz 3). Najłatwiej uzyskać wspomniane oszacowania z zastosowaniem funkcji arkusza. Funkcja wyliczająca wartości minimalne i maksymalne została zaprezentowana (odpowiednio 4.1, 4.2).

$$= \text{MIN}(B2; B8) \quad (4.1)$$

$$= \text{MAX}(B2; B8) \quad (4.2)$$

W celu określenia wartości kwartyli, konieczne jest zastosowanie funkcji (5.1) dla obliczenia kwartyla lub (4.4) dla kwartyla drugiego będącego medianą. Wartość po średniku określa numer kwartyla. Obliczenia manualne dokonywane są na szeregu uporządkowanym rosnąco, tworząc struktury 25%, 50%, 75%. Dokładne wzory stosuje się dla szeregów przedziałowych.

$$= \text{KWARTYL}(B2; B8; 1) \quad (4.3)$$

$$= \text{MEDIANA}(B2; B8) \quad (4.4)$$

Obliczone wartości zgodnie z powyższymi formułami prezentuje tabela 3.

Tabela 3. Miary pozycyjne szeregu

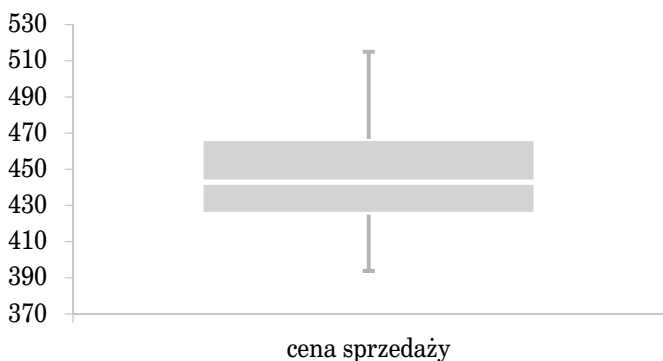
Miara	Wartość
Minimum	394,0
Kwartyl 1	425
Mediana	443,0
Kwartyl 3	467
Maksimum	515,0

Źródło: Opracowanie własne

Widoczny jest nieznacznie szerszy przedział ćwiartkowy niż empiryczny obszar zmienności. Wykres 1 prezentuje opisane miary w sposób bardzo czytelny.



Wykres 1. Wykres pudełkowy dla miar tendencji centralnej



Widoczne jest położenie średniej bliżej niższych wartości oraz silniejszy rozstrzał obserwacji dla wartości o wyższym poziomie ceny. Wartość maksymalna oddala się silniej od trzeciego kwartyla niż wartość minimalna od kwartyla pierwszego.

Nawiązując do kolumny C w analizowanym przykładzie – obliczone zostały odchylenia cząstkowe wartości zrealizowanych od ich poziomu średniego. Suma modułów obliczonych wartości buduje odchylenie przeciętne zgodnie ze wzorem (5.1, W. Starzyńska). Wzór (5.2) wskazuje na sposób obliczania modułu w arkuszu.

$$d = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n |x_i - \bar{x}| \quad (5.1)$$

gdzie:

n – liczebność populacji,

x_i – ceny poszczególnych mieszkań,

\bar{x} – średnia cen.

$$= \text{MODUŁ. LICZBY (C2)} \quad (5.2)$$

Wnioskować można, iż wartość mieszkania o rzeczonyj powierzchni w dzielnicy Bemowo dla badanego okresu odchyła się od średniej przeciętnie o 30 tys. zł.

Znacznie większą popularność, z racji oparcia się o wskaźnik wariancji, zdobyła sobie miara odchylenia standardowego i właśnie wariancji, jako wskaźniki oceny zróżnicowania szeregu. Do scharakteryzowania zmienności badanych cech wykorzystujemy wariancję, która jest średnią arytmetyczną kwadratów odchylen poszczególnych wartości od średniej arytmetycznej. Określa zmienność (zróżnicowanie) zbioru liczb. Dla szeregu szczegółowego charakterystykę tę oblicza się według wzoru (6.1, W. Starzyńska i 6.2)

$$s^2 = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i^2 - (\bar{x})^2 \quad (6.1)$$

gdzie:

n – liczebność populacji,

x_i – ceny poszczególnych mieszkań,

\bar{x} – średnia cen.

$$= \text{WARIANCJA (B2: B8)} \quad (6.2)$$

Dla wariancji również można szacować przedział ufności zgodnie ze wzorem (7.1, Cz. Domański). Określa on wartości w jakich będzie się poruszał poziom zmienności wartości cen.

$$P \left(\frac{n S^2}{\chi^2(1-\frac{\alpha}{2}, n-1)} \leq s^2 \leq \frac{n S^2}{\chi^2(\frac{\alpha}{2}, n-1)} \right) = 1 - \alpha \quad (7.1)$$

Oczywistym założeniem jest tu normalność rozkładu badanej cechy. Temu jednak, z racji poziomu skomplikowania, posłuży kolejny artykuł. Obliczony przedział ufności dla wariancji ma postać:

$$P = (1685 \leq s \leq 1817,9) = 1 - \alpha$$

Aby uzyskać miarę zróżnicowania, obliczamy pierwiastek kwadratowy z wariancji, czyli odchylenie standardowe, obliczone zgodnie ze wzorem (8.1, W. Starzyńska i 8.2). Parametr ten określa przeciętne zróżnicowanie poszczególnych wartości cechy od średniej arytmetycznej (J. Dydenko).

$$S = \sqrt{S_n^2} \quad (8.1)$$

$$= \text{ODCH. STANDARD. POPUL (B2: B8)} \quad (8.2)$$

Odchylenie to podzielone przez pierwiastek z liczby stopni swobody k , daje odchylenie standardowe średniej x_n (3).

$$Sx_n = \frac{S_n}{\sqrt{n-1}} \quad (9.1)$$

Przechodząc do wyników, uzyskano następujące oszacowania:

$$S^2 = 1336,9$$

$$S = 36,6$$

$$Sx_n = 14,9$$

Odchylenie standardowe średniej x_n informuje nas, że uśrednione odchylenie wartości mieszkania od średniej wysokości cen mieszkań na terenie Warszawa – Bemowo wyniosło 14 600 zł.

Klasyczne szacowanie fiducjalne Gaussa

Alternatywną miarą opisową jest klasyczne szacowanie fiducjalne Gaussa. Do oszacowania maksymalnego odchylenia ceny transakcyjnej od jej wartości średniej posłuży wzór Gaussa na skorygowane odchylenie standardowe średniej arytmetycznej obliczane zgodnie ze wzorem (10.1 i 10.2, Z. Adamczewski).

$$\delta_{xn(kor)} = \delta_{xn} \left(1 + \frac{1}{\sqrt{2(n-1)}} \right) \quad (10.1)$$

$$\delta_{xn} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n v_i^2}{n(n-1)}} \quad (10.2)$$

gdzie:

$\delta_{xn(kor)}$ – skorygowane odchylenie standardowe średniej arytmetycznej,

δ_{xn} – odchylenie standardowe średniej arytmetycznej.



Obliczamy, na podstawie danych z tabeli 1:

$$\delta_{xn} = \sqrt{\frac{9358}{7(7-1)}} = 14,9$$

$$\delta_{xn(kor)} = 14,9 \left(1 + \frac{1}{\sqrt{2(7-1)}}\right) = 19,2$$

Maksymalne odchylenie v_{max} na poziomie ufności $P = \varphi(t)$, gdzie $\varphi(t)$ jest całką prawdopodobieństwa Gaussa przyjmie postać (10.3).

$$v_{max} = t * \delta_{xn(kor)} \quad (10.3)$$

Wybrane wartości całki prawdopodobieństwa Gaussa zostały przedstawione w tabeli 4.

Tabela 4. Całka prawdopodobieństwa Gaussa

t	0.5	1	1.96	2	2.5	3	3.29
$\varphi(t)$	0.3829	0.6827	0.95	0.9545	0.9876	0.9973	0.9990

Źródło: Opracowanie własne

Korzystając z powyższej tablicy dla prawdopodobieństwa $\varphi(t) = 0,95$ odczytujemy, że:

$$t = 1,96$$

$$v_{max} = 1,96 \delta_{xn(kor)} = 1,96 * 19,2 = 37,6$$

Maksymalne odchylenie ma nieznacznie wyższą wartość, niż w przypadku szacowania za pomocą rozkładu Studenta, nie ma to jednakże wpływu na wynik. Również należy odrzucić obserwacje 1 i 3, a więc i szacowana wartość mieszkania wyniesie tak samo jak w poprzednim przykładzie 445 400 zł.

Ocena precyzji szacowania przedziałowego

Ostatnią z omawianych miar będzie ocena precyzji szacowania przedziałowego. W tym punkcie zweryfikujemy, czy wyznaczona za pomocą rozkładu t-Studenta wartość mieszkania została wyznaczona w sposób precyzyjny, pozwalający wnioskować, iż wartość ta jest realna. Posłużymy się w tym celu wskaźnikiem precyzji względnej CV_{xn} danym wzorem (11.1, Z. Adamczewski).

$$CV_{xn} = \frac{\Delta_{xn}}{x_n} * 100\% \quad (11.1)$$

Z wcześniejszych obliczeń otrzymaliśmy:

$$\Delta_{xn} = 35,7$$

$$x_n = 445,4$$

$$CV_{xn} = \frac{35,7}{445,4} * 100\% = 8\%$$

Interpretacja CV_{xn} :

$CV_{xn} \leq 5\%$ – wnioskowanie można uznać za bezpieczne

$5\% < CV_{xn} \leq 10\%$ – wnioskowanie dopuszczalne z zachowaniem ostrożności

$CV_{xn} < 10\%$ – należy przerwać wnioskowanie

W analizowanym przykładzie względny błąd szacunku wyniósł 8% wnioskowanie można uznać, więc za dopuszczalne, a precyzję szacowania za wystarczającą do zaakceptowania otrzymanego wyniku.

Wynik przeprowadzonych obliczeń – cena mieszkania – w obydwu przypadkach jest taki sam i wynosi 445 400 zł. Błąd szacunku 8% jest na akceptowalnym poziomie, a zatem obliczenia są poprawne, a wycena może zostać przyjęta.

Podsumowanie

Estymacja polega na szacowaniu wartości parametrów rozkładu lub postaci samego rozkładu zmiennej losowej, na podstawie próby statystycznej. [Bąk K. R.] Wyróżnia się dwa rodzaje estymacji parametrycznej: estymację punktową oraz estymację przedziałową. W estymacji punktowej należy znaleźć na podstawie wyników z próby taką liczbę, która według przyjętych kryteriów dokładności będzie stanowiła najlepsze przybliżenie (ocenę) nieznanego parametru w zbiorowości generalnej. W praktyce najczęściej stosuje się estymację przedziałową, która pozwala wyznaczyć w odpowiedni sposób pewien przedział liczbowy, tzw. przedział ufności, który z określonym z góry prawdopodobieństwem $(1 - \alpha)$, zwanym poziomem ufności (lub współczynnikiem ufności), pokrywa szacowany parametr. [Dydenko J.] Do wyznaczenia przedziału ufności parametru również niezbędne jest wyznaczenie wartości jego estymatora, a sposób wyznaczania granic przedziału zależy od rozkładu stosowanego estymatora. [Męczyńska A., Mularczyk A.] Dla celów wyceny nieruchomości wystarczy przyjąć, że przedział ufności jest określony przez wybrany kwantyl α wskazujący, z jakim prawdopodobieństwem i w jakim przedziale wartości możemy oczekiwać wystąpienia określonego wyniku obserwacji lub wyznaczonego parametru. [Adamczewski Z.].

Literatura

1. Adamczewski Z., *Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2011.
2. Bąk K. R. (red.), *Statystyka wspomaganą Excelem 2007*. Wyższa Szkoła Handlu i Prawa, Warszawa 2010.
3. Dydenko J. (red.), *Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe*. LEX Wolters Kluwer Business, Warszawa 2012.
4. Męczyńska A., Mularczyk A., *Metody statystyczne i optymalizacyjne w arkuszu kalkulacyjnym MS EXCEL*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2011.
5. Starzyńska W., *Statystyka praktyczna*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2007.
6. Domański Cz., *Nieklasyczne metody statystyczne*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne PWE, Warszawa 2000.

Autorzy są doktorantami Wydziału Zarządzania Politechniki Warszawskiej.

Recenzja: dr Agnieszka Bitner-Fiałkowska



WARTOŚĆ GOODWILL W PRZEDSIĘBIORSTWACH BUDOWLANYCH PODEJŚCIE TEORETYCZNO-APLIKACYJNE

THE VALUE OF GOODWILL IN CONSTRUCTION ENTERPRISES THEORETICAL-APPLIED APPROACH

Andrzej Buszko

STRESZCZENIE

Celem artykułu jest opisanie uwarunkowań generowania goodwill na przykładzie sektora usług budowlanych. Opracowano ideę pomiaru goodwill z perspektywy generalnego wykonawcy inwestycji. Zaprezentowano główne metody pomiaru zasobów niematerialnych. Zwrócono uwagę na różnicę w sposobie amortyzacji goodwill w różnych krajach.

SUMMARY

The aim of this article is to point out the factors fostering goodwill at the construction sector. From the perspective of general contractor the idea of goodwill measurement was presented. The main methods of intangible measurement were presented as well. The close attention was paid to the differences of amortization in different countries.

Wprowadzenie

Coraz większe znaczenie w funkcjonowaniu przedsiębiorstw odgrywają zasoby niematerialne. One decydują o przewadze konkurencyjnej. Im zasoby te będą większe, lepiej wykorzystywane tym należy się spodziewać, że podmiot rynkowy łatwiej i w sposób trwały odnosić będzie sukcesy. Tym samym jego wartość będzie rosła. Z tego względu w literaturze przedmiotu z jednej strony występuje silny nurt identyfikacji zasobów niematerialnych, a z drugiej ich wyceny. Ma to szczególnie duże znaczenie w przypadku:

- kupna/sprzedazy lub przejęcia firmy,
- wyceny akcji przedsiębiorstwa (emisja na rynku kapitałowym),
- konieczności spłaty (jednego lub kilku) wspólników,
- zaciągania kredytów i innych zobowiązań (im przedsiębiorstwo dysponuje większym majątkiem – zasoby niematerialne tą wartość podwyższają, tym lepiej będzie postrzegane przez instytucję kredytującą),
- przekształceń prawnych,
- negocjacji handlowych.

Wyróżnia się cztery funkcje wyceny (Kufel M. 1992):

- informacyjną,
- argumentacyjną,
- doradczą,
- mediacyjną.

Wybór metody wyceny przedsiębiorstwa zależy w znacznym stopniu od sytuacji ekonomicznej podmiotu (np. czy jest w stanie generować dochody?), pozycji na rynku, posiadanego majątku oraz ogólnej sytuacji makroekonomicznej.

Najbardziej typowe metody wyceny przedsiębiorstwa koncentrują się na zasobach ujętych w dokumentach źródłowych (np. w bilansie, rachunku zysków i strat, sprawozdaniach finansowych itd.). Takimi pozostają metody (Borowiecki R., Czaja J., Jaki A. 2005):

- dochodowe,
- majątkowe,
- porównawcze (wskaźnikowe),
- mieszane.

W powyższych metodach zasoby niematerialne są ujęte jako aktywa niematerialne i prawne. W myśl definicji zawartej w art. 3 ust. 1 pkt. 14 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223; ostatnia zmiana w Dz. U. nr 165, poz. 1316), przez wartości niematerialne i prawne rozumie się nabyte przez jednostkę (zakupione, otrzymane jako aport lub nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny), zaliczane do aktywów trwałych, prawa majątkowe nadające się do gospodarczego wykorzystania, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, przeznaczone do używania na potrzeby jednostki. W szczególności są to:



- a) autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje, koncesje,
- b) prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych oraz zdobniczych,
- c) know-how.

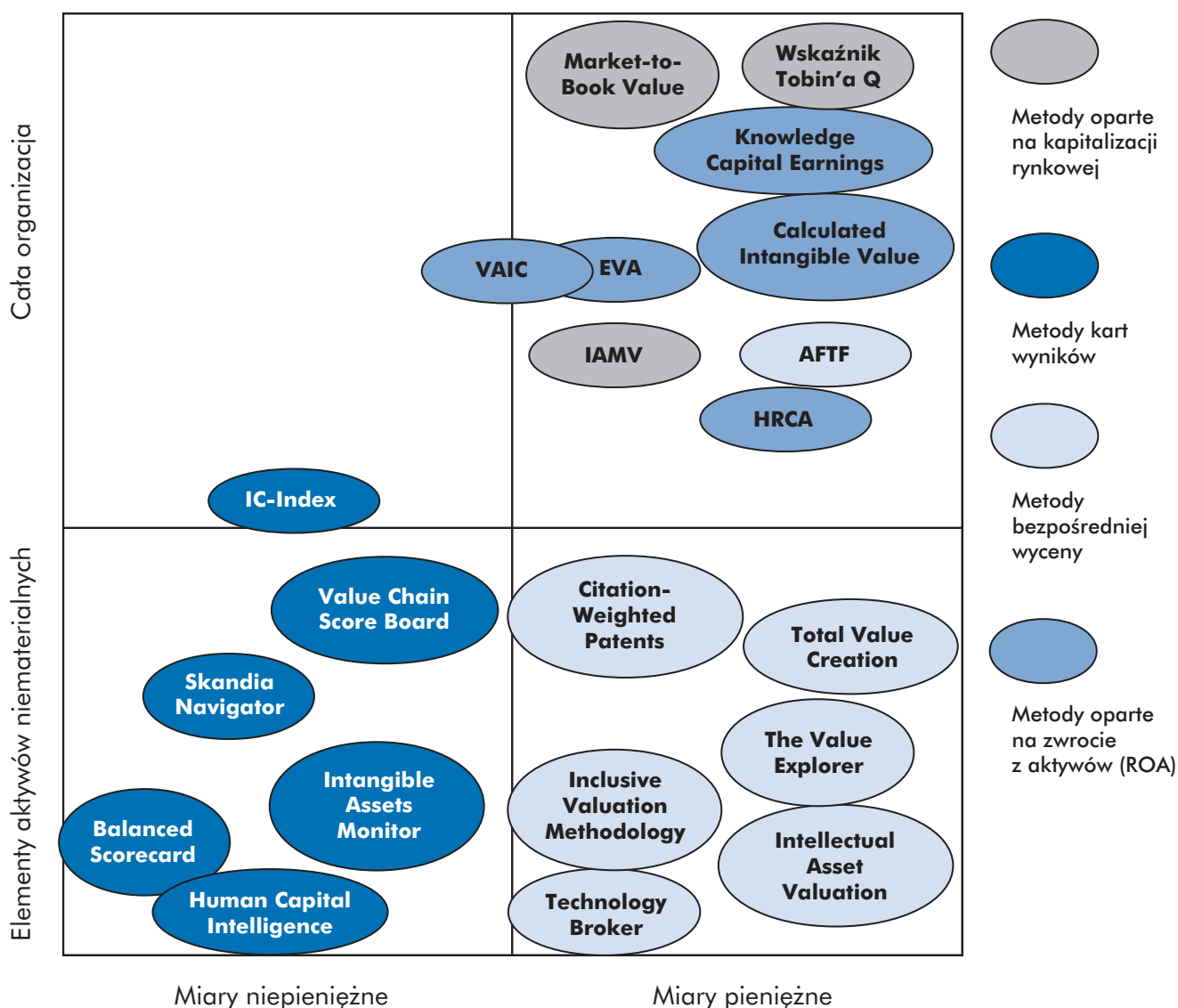
Do wartości niematerialnych i prawnych zalicza się również nabytą wartość firmy i prac rozwojowych (<http://www.poradnikksięgowego.pl/arttykul,94,186,wycena-i-prezentacja-w-bilansie-wartosci-niematerialnych-i.html> 2012-10-21).

W ten sposób można dokonać wyceny zasobów niematerialnych. Z drugiej strony nie wszystkie zasoby materialne zostają ujęte (które mają bardzo duże znaczenie) i oszacowane np. wiedza, lojalność, zaufanie, kapitał intelektualny.

Szacowanie zasobów niematerialnych

Z uwagi na to, że powszechnie uważa się zasoby niematerialne za niezwykle istotne, opracowano wiele metod ich pomiaru. Przy pomocy tych metod można oszacować zasoby niematerialne w całej organizacji lub jej części. Można je również sklasyfikować w oparciu o przyjętą miarę tj. miary pieniężne i niepieniężne, co wskazano w poniższym wykresie.

Rys 1. Zestawienie metod pomiaru aktywów niematerialnych



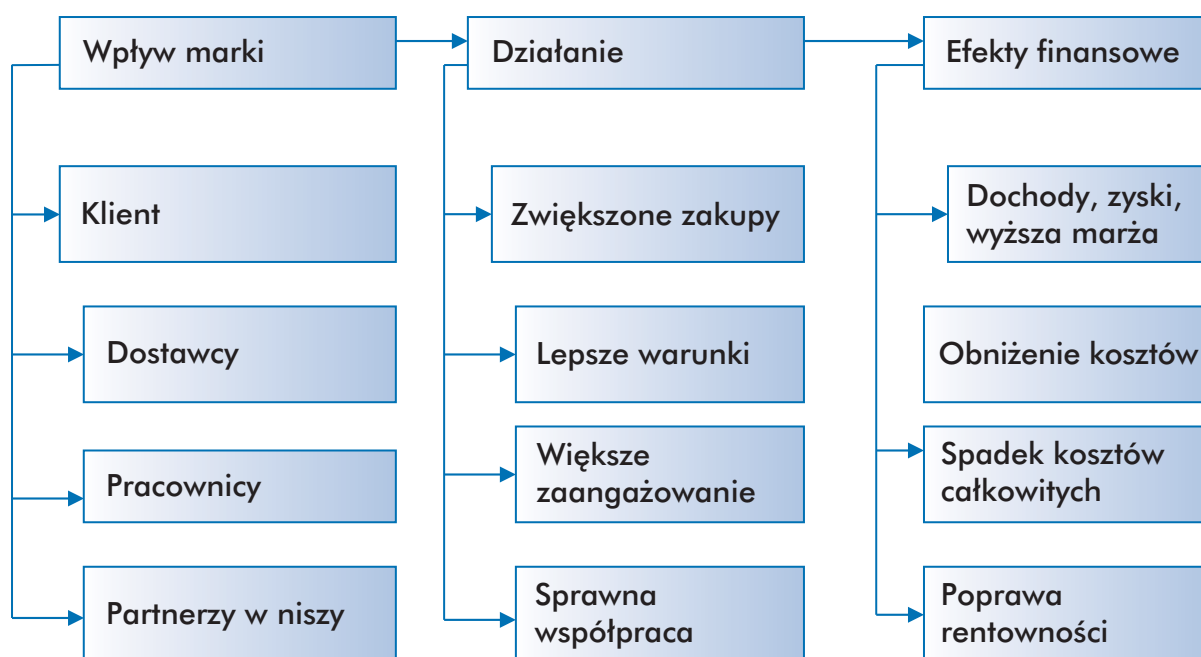
Źródło: Sveiby, K.-E. (2001) „Methods for Measuring Intangible Assets”, <http://www.sveiby.com/Portals/0/articles/IntangibleMethods.htm>, 2012-10-21



Oprócz wyżej wymienionych metod relatywnie dużo miejsca w literaturze przedmiotu poświęcono indeksom zasobów niematerialnych. Przy pomocy indeksów ustala się poziom zasobów, zarówno w skali makroekonomicznej jak i mikroekonomicznej. Na szczeblu makroekonomicznym metodykę wyliczenia wiedzy i bogactwa narodów opracował Bank Światowy. Indeks wiedzy zamyka się w przedziale od 0–100 punktów i im jest on wyższy, tym w danym kraju występują wyższe zasoby wiedzy (World Bank 1999). Natomiast na

strony trudnością jest ustalenie (identyfikacja) wszystkich zasobów niematerialnych, jakie mają wpływ na wartość przedsiębiorstwa. Dlatego za właściwe należy uznać podejście wyznaczania wartości przedsiębiorstwa w oparciu o *goodwill*. Ponadto, za niedoskonałe należy uznać bezkrytyczne przenoszenie metod wyceny zasobu niematerialnego z jednego kraju do drugiego. Błędne założenia mogą powodować uzyskanie niewiarygodnych wniosków. Tak się często dzieje w przypadku ustalenia np. wartości marki.

Rys. 2. Wpływ marki na sytuację finansową przedsiębiorstwa



Źródło: opracowanie na podstawie Haigh D., Knowles J. How to define your brand and determine its value. *Marketing Management*. May/ June 2004

szczeblu mikroekonomicznym ustalenie indeksu zasobów niematerialnych odbywa się z reguły przy pomocy metody delfickiej lub eksperckiej¹.

Przykładowo, taki indeks wiedzy w przedsiębiorstwach budowlanych opracował A. Buszko (Buszko A. 2005), a kapitału intelektualnego A. Buszko i M. Mroziewski (Buszko A., Mroziewski M. 2009).

W związku z powyższym ustalenie wartości przedsiębiorstwa mogłoby polegać na ustaleniu jego wartości typowymi metodami wyceny (np. majątkową lub dochodową), a następnie określeniu poziomu zasobów niematerialnych (np. opartych na kapitalizacji rynkowej lub zwrocie z aktywów). Wartość przedsiębiorstwa byłaby zatem sumą dwóch tak obliczonych składników. Jednak w praktyce takie podejście jest znacznie utrudnione. Z jednej strony część zasobów niematerialnych jest już wyceniona jako składnik majątku firmy (np. know-how, czy znak towarowy). W związku z tym istnieje ryzyko liczenia tych samych zasobów dwukrotnie. Z drugiej

Marka przedsiębiorstwa wywołuje stosowne zachowania, które mają odzwierciedlenie w wynikach finansowych. Dobrze odbierana marka skłania konsumentów do większych zakupów, są oni gotowi do zapłacenia wyższych cen. Taki schemat działania można odnotować w ugruntowanych gospodarkach rynkowych. W krajach przechodzących transformację, bądź w gospodarce niedoboru (tzw. planowej lub socjalistycznej) marka nie jest istotną determinantą zakupu. Praktycznie każdy towar znajduje klienta. Popyt znacznie przewyższa podaż. Natomiast w ugruntowanej gospodarce rynkowej odpowiednia marka powoduje, że dostawcy są gotowi zaoferować lepsze warunki współpracy co skutkuje niższymi kosztami funkcjonowania. Podobnie zachowują się pracownicy. Będąc zatrudnionym w renomowanej firmie, bardziej angażują się w powierzone zadania, co wpływa na ogólne koszty (spadek) i zwiększenie efektów. Podobnie zachowują się pozostali partnerzy w niszy rynkowej.



Istota *goodwill* w ocenie wartości przedsiębiorstwa

Goodwill można rozpatrywać z punktu widzenia ekonomicznego, rachunkowego, zarządczego oraz prawnego. Podejście ekonomiczne koncentruje się na uwarunkowaniach i determinantach wpływających na wartość przedsiębiorstwa. Podejście rachunkowe zajmuje się metodologią wyliczenia i ewidencjonowania goodwill. Perspektywa zarządzania docieka sposobu wykorzystania posiadanych zasobów (materialnych i niematerialnych) w celu zwiększenia wartości podmiotu. Natomiast w aspekcie prawnym ustala się zgodność przeprowadzanych operacji z obowiązującym porządkiem ustawodawczym (np. ochrona *goodwill*). Najbardziej uniwersalną definicję przedstawił W. R. Scott, który uważa *goodwill* za taki zasób niematerialny przedsiębiorstwa, który skutkuje ponadprzeciętnymi korzyściami (Scott W. R. 2009). Idąc tym tokiem rozumowania, relatywnie łatwo jest ustalić wartość *goodwill*. Przyjmijmy iż podmiot dysponuje aktywami 240 tys. USD, rocznym przychodem netto 60 tys. USD, a zwrot zaangażowanego kapitału wynosi 25%. W sektorze średni zwrot wynosi 10%, więc aby osiągnąć przychód netto rzędu 60 tys. USD, przedsiębiorstwo powinno dysponować aktywami na poziomie 600 tys. USD. Zatem *goodwill* przytoczonego podmiotu wynosi 600 tys. – 240 tys. = 360 tys. USD (Suryaningrum D. H., Anwar S. 2012). Dużo zwolenników ma również pogląd, że *goodwill* jest różnicą pomiędzy ceną rynkową spółki (najczęściej giełdowej) a wartością posiadanego majątku (Rees D. A., Janes T. D. 2012). Natomiast według międzynarodowych standardów rachunkowości *goodwill* jest zasobem umożliwiającym przyszłe ekonomiczne dochody, ale zasób ten nie jest jednoznacznie możliwy do zidentyfikowania (IASB 2005). Według amerykańskich standardów rachunkowości (*U.S. Generally Accepted Accounting Principles*) *goodwill* jest definiowany jako nadwyżka powstającej w wyniku zapłaty ceny godziwej w czasie przejścia, zakupu innego podmiotu. Jeżeli przedsiębiorstwo jest nabyte w drodze przekazania np. kwoty 10 mln USD w gotówce i 20 mln USD w papierach wartościowych, wówczas kwota 30 mln USD jest traktowana jako zapłata godziwa. Natomiast *goodwill* wynika z różnicy pomiędzy ceną godziwą (30 mln USD) a aktywami netto np. 28 mln USD, czyli *goodwill* wynosi 2 mln USD (Douglas M., Carpenter B., Mahoney D. 2012).

Ponadto *goodwill* nie można sprzedać, nabyć bez pozostałych aktywów przedsiębiorstwa. *Goodwill* powstaje w wyniku swoistej kombinacji posiadanego majątku (aktywów materialnych) i w podstawowym stopniu zasobów ludzkich, które dzięki skutecznej penetracji rynku, nawiązaniu odpowiednich relacji biznesowych, doskonałej organizacji, stopniowo tworzą *goodwill* (Gümrah Ü., Adiloglu A. 2011). *Goodwill* nie jest możliwy do osiągnięcia w krótkim czasie. W amerykańskich standardach rachunkowości przyjmuje się, że w przypadku rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej nie można szacować wartości *goodwill* (gdyż tego

nie ma), natomiast dla celów podatkowych ewentualne naliczanie podatków (w tym także amortyzacji) odnosi się do wartości zaangażowanego kapitału. Natomiast po upływie określonego czasu podmiot osiąga pozycję rynkową, jest rozpoznawalny (m. in. poprzez markę, reputację), a klienci gotowi są nabywać produkty, usługi po wyższej niż przeciętna cena. W ten sposób tworzy się podstawa do wyliczenia wartości *goodwill* przedsiębiorstwa. Rozwiązania prawne w poszczególnych państwach odnoszące się do amortyzacji *goodwill* różnią się od siebie. Generalnie można wyodrębnić dwa podejścia. W pierwszym przyjmuje się, że *goodwill* jest typowym zasobem niematerialnym, a w związku z tym nie podlega deprecjacji. Nie ma zatem podstawy do wyliczenia amortyzacji. W drugim podejściu zakłada się odliczanie amortyzacji. Pierwsze wytyczne w tym zakresie zostały ustalone już w 1944 r. w USA, w tzw. procedurze ARB 24, następnie zaakceptowanej przez The Committee on Accounting Procedure (CAP). Nazwa ARB 24 została przyjęta z uwagi na koncepcję mierzenia *goodwill* i sposobu amortyzacji opisaną w Accounting Research Bulletin w nr 24 z 1994 r. (Rees D. A., Janes T. D. 2012). Uwzględniono cztery przypadki wyliczenia amortyzacji:

- kiedy następuje ewidentny spadek wartości *goodwill*,
- arbitralnie ustala się bliżej nie sprecyzowany okres odpisów amortyzacyjnych,
- arbitralnie ustala się minimalny i maksymalny czas dokonywania odpisów,
- pomniejszenie wartości dla udziałowców w wyniku przejęcia (sprzedaży) podmiotu.

Do ciekawych wniosków doszedł zespół kierowany przez R. Jenningsa. Analizowano związek korelacyjny pomiędzy poziomem amortyzacji *goodwill* a ceną akcji. Zespół doszedł do wniosku, że istnieje ujemny związek korelacyjny. Im większa jest amortyzacja *goodwill* tym mniejsza jest cena akcji. Wytlumaczeniem tego zjawiska jest postrzeganie przez inwestorów amortyzacji *goodwill* jako kwoty pomniejszającej ich przyszłe zyski (Jennings R., Robinson J., Thompson II R. B., Duvall L. 1996).

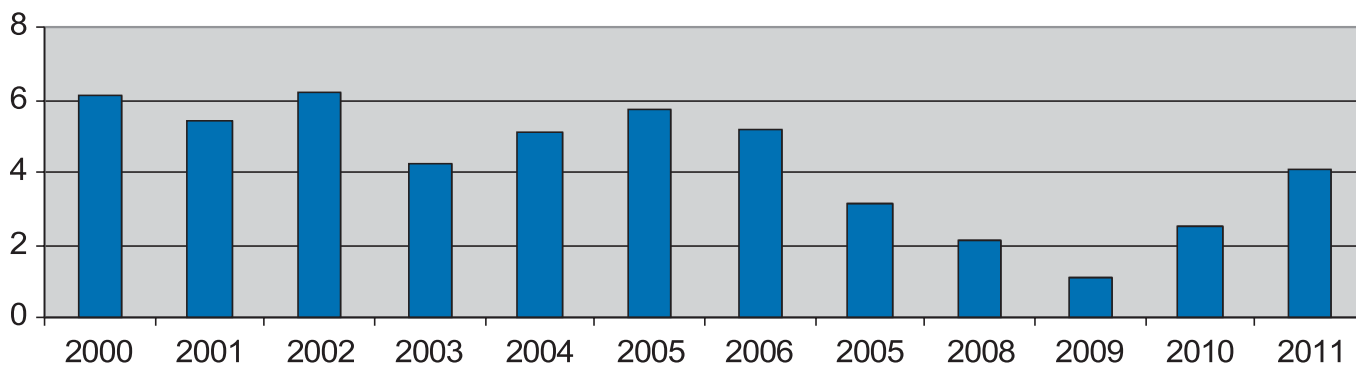
Na podstawie analizy literatury przedmiotu należy wyodrębnić trzy rodzaje *goodwill* (Nobes Ch., Norton J. 1996):

- 1) generowany wewnętrznie (*internally generated*),
- 2) powstający z zakupu aktywów (nie udziałów) tzw. *non-consolidation goodwill*,
- 3) wynikający z zakupu udziałów tzw. *consolidation goodwill*.

Wartość *goodwill* generowanego wewnętrznie jest kalkulowana jako różnica pomiędzy wartością rynkową a wartością księgową danego przedsiębiorstwa. Uważa się bowiem, że wszystkie posiadane zasoby, w tym zasoby niematerialne, zostały wykorzystane do zwiększenia wartości rynkowej spółki. *Goodwill* powstający z zakupów aktywów lub udziałów może wynikać także z różnicy pomiędzy ceną rynkową lub tzw. godziwą (*fair price*).



Rys. 3. Wartość rynkowa do księgowej 500 największych firm notowanych na NYSE w latach 2000–2011



Źródło: Obliczenia na podstawie raportów S&P. <http://www2.standardandpoors.com/spf/xls/index/SP500EPSEST.XLS> data dostępu 2012-10-24

Wyliczając *goodwill* jako różnicę pomiędzy wartością rynkową a księgową istotną rolę odgrywa sam moment dokonania obliczeń. W 2002 r. wartość rynkowa największych notowanych na giełdzie w Nowym Yorku spółek była sześć razy większa niż księgowa, zatem *goodwill* był odpowiednio duży. Natomiast w 2009 r. wartość rynkowa tych spółek była tylko 1,1 razy większa niż ich majątek ustalony na podstawie zapisów księgowych. W konsekwencji znacznie obniżył się *goodwill*. Pojawia się pytanie – jaki wpływ na wartość *goodwill* ma przedsiębiorstwo w świetle spekulacji giełdowych (ujęcie finansów behawioralnych) czy też koniunktury lub bessy wywołanej kryzysem gospodarczym?

Wyliczając *goodwill* w ten sposób można uzyskać bardzo dużą rozpiętość wyników, ale sam zasób *goodwill* pozostaje w znacznym stopniu niezmienny. Powyższe podejście jest pewną koncepcją określenia wartości *goodwill*, ale nie do końca precyzyjną. M. Bloom analizował strukturę kapitalizacji giełdy w Sydney (tabela 1).

Tabela 1. Struktura kapitalizacji giełdy kapitałowej w Sydney w 2008 roku (%)

Wyszczególnienie	Wszystkie spółki	Top 50	Top 100
Aktywa materialne	25.5	22.9	28.1
Aktywa niematerialne	7.6	6.4	7.5
Goodwill w wyniku zakupów	22.1	18.2	15
Goodwill generowany wewnętrznie	44.8	52.5	49.4
Ogólna kapitalizacja	100	100	100

Źródło: Bloom M. *Accounting for Goodwill*. Abacus. Vol 45 Nr 3 2009

Na podstawie swoich badań stwierdził, że podstawową wartością wpływającą na wartość notowanych na giełdzie spółek pozostaje *goodwill* generowany wewnętrznie oraz ten powstający w wyniku przejęć (zakupów) innych firm. Udział ten oscyluje na poziomie 70% kapitalizacji giełdy i odnosi się praktycznie do wszystkich spółek. Jednak najwyższy udział *goodwill* ma miejsce w przypadku największych firm notowanych na giełdzie (Top 50 oraz Top 100).

Uwzględniając różne rodzaje *goodwill*, poszczególne kraje wprowadziły odmienne warunki na jakich można rozliczać amortyzację. W przypadku *goodwill* powstającego w wyniku konsolidacji przyjęto np. (Nobes Ch., Norton J. 1996):

- w Australii okres amortyzacji wynosi 20 lat,
- w Kanadzie ustalono okres na 40 lat,
- we Francji w okresach pięcioletnich, ale maksymalny okres do 40 lat.

W odniesieniu do niekonsolidacyjnego *goodwill*:

- w USA amortyzacja związana jest z okresem wykorzystywania zasobów niematerialnych, maksymalnie 40 lat,
- we Włoszech – 5 lat,
- w Szwecji maksymalnie – 10 lat.

G. Feltham oraz J. Ohlson w 1995 r. przedstawili propozycję wyliczania (przy pomocy funkcji regresji) *goodwill*, wychodząc z założenia, że generowanie ponadprzeciętnych wpływów jest spowodowane odpowiednim jego poziomem. Uwzględniono także aktywa netto oraz wartość kapitału. Wartość przedsiębiorstwa ustalono przy pomocy następującej formuły:

$$Wr = Pw + \beta_1 An + \beta_2 Wk$$

gdzie:

- Wr – wartość rynkowa przedsiębiorstwa,
- Pw – ponadprzeciętne wpływy,
- An – aktywa netto,
- Wk – wartość kapitału,
- β_1 , β_2 – współczynniki regresji.

Wzięto pod uwagę kapitał rezydualny, czyli nie tylko wartość osiągniętych wpływów, ale także koszt pozyskania kapitału.



lu. I z tego względu ponadprzeciętne wpływy są obliczane w oparciu o poniżej przedstawioną regułę:

$$Pw = Bw - Kk (t-1)$$

gdzie:

Bw – bieżąca wartość wpływów,

Kk – koszt kapitału, $(t-1)$ okres poprzedzający wyliczenie.

Natomiast koszt kapitału z reguły szacuje się w oparciu o podejście opracowane jeszcze w połowie ubiegłego wieku przez F. Modiglianiego i M. Millera. Koszt kapitału firmy posługującej się kredytem jest równy kosztowi kapitału własnego firmy nie korzystającej z długu powiększonemu o premię za ryzyko (dług z reguły powinien być szacowany w oparciu o ryzyko). Premia jest wyliczana od wartości zadłużenia i od podatku dochodowego od firm (Modigliani F., Miller M. 1958).

Część autorów zajmująca się wyceną wartości przedsiębiorstw zwróciła uwagę że wartość przedsiębiorstwa w podstawowym stopniu zależy jednak od poziomu inwestycji. Stwierdzenie to zostało poparte wynikami licznych badań empirycznych (Collins D., Pincus M., Xie H 1999). Jednak inni autorzy wartość przedsiębiorstwa wiążą z wielkością jego *goodwill* (McCarthy M. G., Schneider D. K 1995).

Uwarunkowania tworzenia *goodwill* w sektorze budowlanym

Kreowanie *goodwill* powinno rozpatrywać się w ujęciu sektorowym. Każdy sektor wyróżnia się odmienną charakterystyką nie tylko prowadzenia samego biznesu, ale w różnym stopniu przywiązuje się wagę do zasobów niematerialnych i tym samym *goodwill*. Przykładowo, poziom *goodwill* w handlu detalicznym będzie różnił się od zasobów sektorze usług publicznych, czy też w służbach mundurowych – gdzie obowiązuje ściśle przestrzeganie norm i regulaminów. W tego typu działalności rachunek ekonomiczny, a zwłaszcza zdolność do generowania ponadprzeciętnych zysków, odgrywa drugorzędne znaczenie. Priorytetem jest wykonanie określonych zadań w ramach przydzielonego budżetu. Zatem nie ma większego uzasadnienia do porównywania wartości *goodwill* w firmach działających w różnych sektorach. W dalszym wywodzie przyjęto następujące założenie. W przypadku kiedy rośnie wartość rynkowa lub też księgową przedsiębiorstwa wzrasta także jego *goodwill*. Co prawda przyczyn zwiększenia wartości rynkowej jest relatywnie bardzo dużo. Nawet teoretycznie możliwa jest sytuacja, że w przedsiębiorstwie, którego *goodwill* jest praktycznie zerowy, wartość rynkowa przedsiębiorstwa szybko rośnie, lub też *goodwill* jest niezwykle wysoki, a wartość rynkowa firmy bardzo niska. Tak się dzieje w przypadku ruchów spekulacyjnych na rynku kapitałowym. Jednak spekulacje (choć są zjawiskiem typowym i mają istotny wpływ na uwarunkowania ekonomiczne i podejmowanie decyzji) nawet w ustabilizowanym otoczeniu, w ugruntowanej gospodarce rynkowej mogą zasadniczo zmienić zachodzące procesy.

Wartość przedsiębiorstwa budowlanego należy rozpatrywać z trzech perspektyw:

- rynkowej niszy budowlanej,
- zmian w otoczeniu firmy wykonawczej,
- w samym przedsiębiorstwie.

Niszę budowlaną określa się miejscem (szczeliną) jakie przedsiębiorstwo zajmuje na rynku. Od tego miejsca zależy nie tylko specjalizacja firmy wykonawczej, ale przede wszystkim partnerzy i szeroko rozumiani interesariusze. Do partnerów zalicza się inwestorów, podwykonawców, dostawców materiałów oraz sprzętu budowlanego, architektów, specjalistycznych projektantów, konsultantów, nadzór budowlany, inspektorów BHP, PIP. Bez zaangażowania wyżej wymienionych nie jest możliwa realizacja inwestycji. W przedsiębiorstwie wykonawczym (odpowiedzialnym za całość lub część inwestycji) wartość *goodwill* wzrasta w wyniku oczekiwań poszczególnych partnerów. Zdolność generowania ponadprzeciętnych dochodów jest niezwykle pożądaną cechą wykonawcy w sektorze usług budowlanych. W postępowaniu przetargowym istotnym warunkiem wyboru wykonawcy nadal pozostaje cena. Trudno zatem osiągnąć odpowiedni poziom dochodów i zapewnić bezpieczeństwo finansowania inwestycji bez odpowiedniego *goodwill*. Dlatego podwykonawcy chętniej współpracują z tymi generalnymi wykonawcami, którzy np. nie opóźniają terminu płatności. Kredytowanie prac budowlano-montażowych (przy niskiej rentowności w sektorze), grozi bankructwem. Z tego względu w niszy budowlanej obserwuje się proces długofalowej współpracy (sprawdzonych w licznych przedsięwzięciach) określonych partnerów. Sporadycznie pojawiają się nowi. *Goodwill* jest także warunkowany realizacją innowacyjnych inwestycji. Inwestorzy poszukują wykonawcy, który jest nie tylko w stanie zastosować nowoczesne materiały, wykorzystać najnowsze maszyny, ale zrealizować inwestycję szybko, bez usterek, zgodnie z dokumentacją, z przyjętym harmonogramem, w najlepszej relacji jakości do ceny. Brak odpowiedniego poziomu *goodwill* skutecznie ogranicza taką współpracę. Poszczególne firmy budowlane charakteryzują się różnym poziomem *goodwill*. Dlatego część z nich, chcąc zwiększyć swoje zasoby niematerialne powinna współpracować z tymi jednostkami, których *goodwill* jest wysoki. Następuje wówczas proces przenikania, wyrównywania poziomu *goodwill* wśród partnerów zaangażowanych do wspólnego przedsięwzięcia. Zbyt duże różnice w zasobach utrudniają współpracę. Wymiana partnerów w trakcie prac budowlano-montażowych jest krokiem ryzykownym i negatywne skutki odczuwają wszyscy zaangażowani. Realizując kontrakty o dużej wartości, przedsiębiorstwo budowlane musi przedstawić stosowne gwarancje bankowe. W przypadku gdy wykonawca nie jest w stanie dotrzymać zobowiązań kontraktowych, wówczas gwarancje bankowe są przekazywane inwestorowi, na pokrycie jego ewentualnych strat. Jeżeli przedsiębiorstwo systematycz-



nie zwiększa swoją wartość łatwiej jest uzyskać wymagane gwarancje i podejmować się realizacji inwestycji o dużej wartości i zaawansowaniu technologicznym. Dlatego do grupy partnerów firmy wykonawczej w budowlanej niszy rynkowej należy zaliczyć także bank.

Działalność budowlana jest traktowana jako typowa działalność biznesowa – przynosząca wymierne korzyści, szczególnie jej właścicielom. Z tego względu kadra zarządzająca w przedsiębiorstwach musi dążyć do systematycznego zwiększenia wartości firmy i wypłacania dywidendy. Przyjmuje się, że wielkość wypłacanych dywidend nie zależy od struktury posiadanego kapitału. Natomiast zależy od poziomu *goodwill*, rozumianego jako zdolność do generowania ponadprzeciętnych przychodów. Zatem upoważnionym jest stwierdzenie, że im większy w przedsiębiorstwie *goodwill* tym większa zdolność do generowania ponadprzeciętnych dochodów. W konsekwencji pożądaną strukturą kapitału jest taka, w której dominującą część zajmuje *goodwill*. Struktura kapitału jest rozpatrywana w podziale na kapitał materialny i niematerialny.

W otoczeniu przedsiębiorstw budowlanych dochodzi do istotnych przemian. Wykształciły się dwie zasadnicze grupy firm wykonawczych. Pierwsze, które wywołują tzw. efekt porządkowania rynku i drugie – podmioty specjalistyczne. Efekt porządkowania polega na sukcesywnym wygrywaniu przetargów i organizowaniu prac pozostałym podmiotom. Taką grupę tworzą firmy, które potrafią przede wszystkim zarządzać inwestycją budowlaną, pozyskać ją i rozliczyć. Nie posiadają własnych sił wykonawczych, rozbudowanych baz sprzętu i materiałów. Ich głównym zasobem są zasoby niematerialne – wiedza, know-how, posiadane patenty, rozwiązania technologiczne, kapitał relacji. W tej kategorii podmiotów rozbudowany kapitał materialny stanowi nieuzasadnione obciążenie. Ponadto, nawet perfekcyjne wykonanie prac budowlano-montażowych nie stanowi już o przewadze konkurencyjnej. Coraz częściej inwestycje realizowane są na zasadzie „zaprojektuj–wykonaj–użytkuj”. W ten sposób inwestor unika zbędnego ryzyka. Cała odpowiedzialność spoczywa na wykonawcy kontraktu – jest jasno sprecyzowany zakres obowiązków. Druga grupa obejmuje firmy wykonawcze, które podejmują się konkretnych prac budowlano-montażowych. Wśród nich dominuje wiedza techniczna, wsparta wiedzą z zakresu zarządzania. Dysponują sprzętem, często także odpowiednimi magazynami. Natomiast także chętnie współpracują z hurtowniami, które dostarczają niezbędne materiały zgodnie z opracowanym harmonogramem prac. Wśród tej kategorii podmiotów zasoby materialne są większe.

Wartość *goodwill* jest także determinowana zmianami zachodzącymi w samych przedsiębiorstwach budowlanych. W czasach burzliwych, ciągłych zmian w otoczeniu, kryzysów finansowych (fluktuacji w poziomie inwestycji) pracownicy poszukują stabilizacji zatrudnienia. Mogą je zapewnić przedsiębiorstwa, generujące ponadprzeciętne dochody. Po-

nadto, w oparciu o zasoby niematerialne, pracownicy mogą zwiększyć swoje kompetencje i umiejętności. W ten sposób stają się bardziej przydatni w macierzystej jednostce i generalnie na rynku pracy.

Idea pomiaru *goodwill* w przedsiębiorstwach budowlanych

W gospodarce rynkowej działalność w sektorze budowlanym jest działalnością typowo biznesową, która ma generować odpowiedni (najlepiej jak najwyższy) poziom dochodów. Zatem idea *goodwill* znajduje w tym sektorze pełne uzasadnienie. Inwestycje budowlane są prowadzone w oparciu o działania zespołowe różnych partnerów. Każdy z nich posiada odmienne kompetencje, umiejętności, poziom zasobów niematerialnych (np. wiedzy), łączy ich jednak wspólny cel – zrealizowanie inwestycji i osiągnięcie tym samym zaplanowanych korzyści (dochodów, zysków, udziału w rynku itd.). Generalny wykonawca inwestycji, tworząc zespół różnych partnerów stara się osiągnąć efekt synergii. Synergia polega na tym, że współdziałając ze sobą, elementy dają końcowy wynik większy, niż gdyby funkcjonowały oddzielnie. Przykładem tego jest efekt organizacyjny będący przeciętną nadwyżką korzyści przypadającą na członka zespołu współdziałającego z pozostałymi w sposób zorganizowany w porównaniu z korzyścią możliwą do osiągnięcia w działaniu indywidualnym (Bugiel J. 2002). Dlatego *goodwill* w zespole realizującym inwestycje powinien być wyższy niż ma to miejsce w przypadku samodzielnego realizowania inwestycji. Im więcej przedsiębiorstw jest zaangażowanych tym większy powinien być efekt synergii i ogólny poziom *goodwill*.

Wartość przedsiębiorstwa w ujęciu majątkowym można wyliczyć posługując się następującym równaniem:

$$Wm = (Akt_n - Zn) + Gd + Zsn + Kfn$$

Przekształcając powyższe równanie ustala się poziom *goodwill*:

$$Gd = Wm - (Akt_n - Zn) - Zsn - Kfn$$

Wm – wartość przedsiębiorstwa,
Akt_n – aktywa netto,
Gd – *goodwill*,
Zsn – zidentyfikowane zasoby niematerialne,
Kfn – kapitał finansowy netto.

Wartość rynkową firmy wylicza się również przy pomocy funkcji regresji:

$$Wr = \beta + \beta_1 (Akt_n - Zn) + \beta_2 Gd + \beta_3 Zsn + \beta_4 Kfn + \epsilon$$

Powyższe podejście powinno być uzupełnione o zaangażowanie partnerów w realizację inwestycji. Punktem wyjścia do rozważań jest rola generalnego wykonawcy. On



ustala warunki doboru poszczególnych podmiotów gospodarczych (podwykonawców, hurtowni materiałów i sprzętu budowlanego, architektów, projektantów itd.). Każdy z nich oferuje swoje usługi na określonych warunkach. Można przyjąć, że generalny wykonawca kupuje (na czas trwania inwestycji) część lub cały majątek poszczególnych partnerów. Cena jaka zostaje ustalona, jest ceną rynkową. Kształtuje się w wyniku sił popytu i podaży, w odniesieniu do warunków ustalonych w przetargu. Tak ustalona cena rynkowa dla generalnego wykonawcy jest odniesieniem do generowania przyszłego *goodwill*.

Przyjmijmy, że każdy z podwykonawców przedstawia swoją cenę za wykonanie usługi w określonej wysokości. Pierwszy podaje cenę – X_1 , drugi X_2 ,... i ostatni X_n .

Zatem majątek który na czas trwania inwestycji nabył generalny wykonawca jest sumą wszystkich złożonych ofert:

$$\sum_{i=1}^n X_{in} = L$$

Jeżeli suma ta jest niższa od kwoty kontraktu (oznaczona literą K), to różnica jest wartością *goodwill*.

$$K - L = Goodwill$$

Wynika z tego, że K powinno być wyższe niż L ($K > L$). Im ta różnica będzie wyższa tym większe jest *goodwill*. Generalny wykonawca może (z różnych przyczyn) wybranym podwykonawcom (np. wskazanym przez inwestora, lub monopolistę na rynku) zapłacić cenę wyższą. Wówczas ogólna kwota L przeznaczona podwykonawcom wzrasta. Konsekwencją jest niższy *goodwill*.

Goodwill kreowany jest przez zasoby niematerialne będące w posiadaniu poszczególnych podwykonawców. Należy zatem rozważyć warunki i prawdopodobieństwo wykorzystania tych zasobów przez partnerów generalnego wykonawcy. Uzyskana cena przetargowa może być ceną nie do końca satysfakcjonującą podwykonawców.

Jeżeli przyjąć, że cena jaką zaoferował np. pierwszy partner X_1 to powinien on wykorzystać wszystkie swoje zasoby niematerialne (Z_n) z prawdopodobieństwem równym 1 do realizacji swojego zakresu prac budowlano-montażowych. Natomiast w przypadku, kiedy tylko część zasobów niematerialnych będzie wykorzystana, wówczas powinno się oszacować cenę godziwą za wykorzystanie pozostałych zasobów niematerialnych ($1 - Z_n$). Cena godziwa jest kalkulowana w oparciu o następującą formułę:

$$W_g = W_{ga} - W_{gz} - W_{gzw}$$

gdzie:

W_g – wartość godziwa

W_{ga} – wartość godziwa zidentyfikowanych przez generalnego wykonawcę aktywów,

W_{gz} – wartość godziwa zidentyfikowanych przez generalnego wykonawcę zobowiązań,

W_{gzw} – wartość godziwa zidentyfikowanych przez generalnego wykonawcę zobowiązań warunkowych.

W czasie trwania inwestycji mogą zdarzyć się okresy produktywny i nieproduktywne. Podział na te dwie kategorie jest wyodrębniony w oparciu o generowanie *goodwill*. Powstaje on tylko w okresach produktywnych. Zatem ważne jest, aby prawdopodobieństwo (p) powstania okresów produktywnych było jak największe – przynajmniej $p > 1/2$. Konkludując wywód: *goodwill* jest generowane w okresach:

$$\frac{1}{1-p}$$

Jeżeli będzie zachowana nierówność odnosząca się do poszczególnych partnerów:

$$\frac{X_n}{1-p} > 1$$

Wówczas podwykonawca(y) będzie skłonny do wykorzystania wszystkich swoich zasobów niematerialnych do generowania *goodwill* w okresach produkcyjnych.

Literatura:

1. Bloom M. *Accounting for Goodwill*. Abacus. Vol 45 Nr 3 2009.
2. Borowiecki R., Czaja J., Jaki A. *Nowe metody szacowania wartości przedsiębiorstw*. Przegląd Organizacji. LIBER. Warszawa. 2005.
3. Bugiel J. *Zarządzanie. Aspekty psychologiczne i socjologiczne*. AGH. Kraków. 2002.
4. Buszko A. *Zarządzanie przedsiębiorstwem budowlanym w warunkach transformacji społeczno-gospodarczej*. Organizacja. Warszawa. 2005.
5. Buszko A., Mroziński M. *The intellectual capital impact on Polish construction companies during transformation period*. Journal of Human Resource Costing & Accounting. Vol 13 Nr 3 2009.
6. Collins D., Pincus M., Xie H. *Equity Valuation and Negative Earnings: The Role of Book Value of Equity*. The Accounting Review. Vol 74, Nr 1. 1999.
7. Douglas M., Carpenter B., Mahoney D. *Goodwill Accounting. A Closer Examination of the Matter of Nonimpairments*. Management Accounting Quarterly. August 1/2012
8. Feltham G., Ohlson J. *Valuation and Clean Surplus Accounting for Operating and Financial Activities*. Contemporary Accounting Research. Spring 1995.
9. Gümrah Ü., Adilgözü A. *Value relevance and reliability of goodwill and intangibles on financial statements: the case of Istanbul Stock Exchange*. Journal of the School of Business Administration. November 1/2012.
10. Haigh D., Knowles J. *How to define your brand and determine its value*. Marketing Management. May/ June 2004.



11. IASB. *International Financial Reporting Standard 3: Business Combinations*, London: International Accounting Standards Board. 2005
 12. Jennings R., Robinson J., Thompson II R. B., Duvall L. *The Relation Between Accounting Goodwill Numbers and Equity Values. Journal of Business Finance & Accounting*. Vol 23 Nr 4 1996
 13. Kufel M. *Metody Wyceny Przedsiębiorstw*. Park Sp. z o.o. Bielsko – Biała 1992
 14. McCarthy M. G., Schneider D. K. *Market Perception of Goodwill: Some Empirical Evidence. Accounting and Business Research*. Nr 26 1995
 15. Modigliani F., Miller M. *The Cost of Capital, Corporate Finance and the Theory of Investment. American Economic Review*. Vol 48, Nr 3, June 1958
 16. Nobes Ch., Norton J. *International Variations in the Accounting and Tax Treatments of Goodwill and the Implications for Research. Journal of International Accounting, Auditing & Taxation*. Vol 5 (2) 1996
 17. Rees D. A., Janes T. D. *The Continuing Evolution of Accounting for Goodwill. CPA Journal*. January 2012
 18. Scott W. R. *Financial Accounting Theory, fifth edition*, Prentice Hall, Pearson Canada Inc., Toronto. Ohio. 2009
 19. Suryaningrum D. H., Anwar S. *Beauty and the Beast: Accounting Hyperreality and Reality- A Baudrillarian Postmodernism Review on Goodwill. Global Conference on Business and Finance Proceedings*. 1 June 2012
 20. Sveiby K.-E. (2001) „*Methods for Measuring Intangible Assets*”, <http://www.sveiby.com/Portals/0/articles/IntangibleMethods.htm>, 2012-10-21
 21. World Bank. *World Development Report 1998/1999. Knowledge for Development*. World Bank. Washington. 1999
 22. <http://www.poradniksiegowego.pl/arttykul,94,186,wycena-i-prezentacja-w-bilansie-wartosci-niematerialnych-i.html> 2012-10-21
 23. <http://www2.standardandpoors.com/spf/xls/index/SP500EP-SEST.XLS> data dostępu 2012-10-24
- Przypisy:
1. Z uwagi że w literaturze przedmiotu utożsamia się obie metody, to jednak występuje pomiędzy nimi różnica. Metoda ekspercka polega na zaciąganiu opinii ekspertów (co do elementów składowych w tym przypadku indeksu i nadaniu im odpowiednich wag) i stopniowym dochodzeniu do wspólnego stanowiska – wymiana argumentów. Natomiast w metodzie delfickiej jest tylko jedno (i ostateczne) stanowisko eksperta (ów).

prof dr hab. Andrzej Buszko jest kierownikiem Katedry Finansów i Bankowości na Uniwersytecie Warmińsko-Mazurskim.

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI ZAWSZE BEZ PODATKU VAT

Zygmunt Bojar, Henryk Jędrzejewski, Tomasz Telega

Teza autorów artykułu: „do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się ceny netto bez podatku VAT”.

W dzienniku „Rzeczpospolita” z dnia 24 stycznia 2014 r. ukazała się publikacja pt. „Ceny nieruchomości tylko z VAT”, z której wynika, że ceny transakcyjne nieruchomości stanowiące podstawę do określania przez rzeczoznawcę majątkowego wartości nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, powinny zawsze zawierać w sobie podatek od towarów i usług (VAT). Publikacja dotyczyła sporu, jaki wyniknął w związku z aktualizacją opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Autorzy niniejszego artykułu prezentują jednak inny pogląd na tę kwestię.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą o gn, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od ceny nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty, przy czym cena nieruchomości gruntowej jest równa aktualnej wartości nieruchomości (art. 77 ust. 3).

W przedmiotowej sprawie sporządzone zostały trzy operaty szacunkowe, w tym w jednym z nich wartość nieruchomości określona została na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, uwzględniających podatek VAT (ceny brutto, a nie netto), a w pozostałych dwóch operatach w/g cen



netto. Z powodu rozbieżności kwot wartości nieruchomości w operatach szacunkowych Sąd Okręgowy we Wrocławiu, przed którym sprawa się toczyła, zwrócił się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o wydanie, w trybie przepisów art. 157 ustawy o gn, opinii o prawidłowości ich sporządzenia. Organizacja zawodowa wydając opinię do operatu sporządzonego przez biegłego sądowego T. K. stwierdziła, że operat, w którym określenie wartości nastąpiło w oparciu o ceny transakcyjne brutto, może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony pod warunkiem, że sąd uzna iż ceny transakcyjne, które przyjmuje się do określania wartości nieruchomości zawierają podatek VAT.

Organizacja zawodowa nie zajęła zatem stanowiska w tej bardzo istotnej kwestii, pozostawiając jej rozstrzygnięcie w gestii sądu.

Zaistniały spór w sprawie indywidualnej o wysokość opłaty rocznej został rozstrzygnięty wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 26 września 2013 r. (IC 986/10), w którym sąd ustalił nową opłatę roczną na podstawie opinii biegłego sądowego, który określił wartość nieruchomości w oparciu o ceny transakcyjne nieruchomości podobnych brutto. W uzasadnieniu wyroku znalazło się następujące stwierdzenie:

„Sąd podzielił pogląd zaprezentowany przez biegłego sądowego T.K. co do wzięcia pod uwagę cen nieruchomości z uwzględnieniem podatku VAT. Biegły, w sposób wyczerpujący i przekonujący wyjaśnił, że nie ma podstaw, aby jako cenę transakcyjną, będącą podstawą oszacowania, przyjmować część zapłaconej ceny (pomniejszając ją o podatek VAT). Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 151 ust. 1 definiuje, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. W ustawie tej nie znajdujemy definicji ceny. Definicję legalną ceny zawiera natomiast ustawa z dnia 5.07.2001 r. o cenach, która w art. 3 ust. 1 pkt 1 określa cenę jako wartość wyrażoną w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest zobowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar lub usługę. W cenie uwzględnia się podatek od towaru i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem akcyzowym. Trzeba zatem uznać, że kwestia uwzględnienia lub nie podatku VAT przy określaniu ceny została rozstrzygnięta na poziomie ustawowym i dlatego takie definiowanie jej wartości jest w pełni uzasadnione”.

Zdaniem autorów niniejszego artykułu nie można zgodzić się z poglądem zaprezentowanym przez biegłego sądowego, przyjętym przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu.

Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), zwanym dalej rozporządzeniem, przy określaniu wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy

ma obowiązek przeprowadzenia analizy rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszu oraz warunków zawarcia transakcji.

Z kolei zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gn wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku. Zatem rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego opartą na cenach transakcyjnych, analizowanych na danym rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, która to opinia stanowi prognozę ceny najbardziej prawdopodobnej do uzyskania na rynku. Ceny nieruchomości mogą być porównywalne tylko wtedy, jeżeli będą miały jednorodny charakter, to znaczy nie będą obciążane zróżnicowanymi opłatami lub podatkami związanymi ze sprzedażą nieruchomości, a także jeżeli przy ich uzyskaniu nie wystąpiły szczególne warunki transakcji, o których mowa w § 5 ust. 1 rozporządzenia. Przy przyjmowaniu cen brutto tą jednorodność nie zawsze będzie można zachować, gdyż sprzedaż towarów, w tym również nieruchomości, nie zawsze podlega podatkowi VAT, jak też nie zawsze w jednakowej wysokości. Ponadto warto przypomnieć, że przepisów ustawy o cenach, na którą powołuje się biegły sądowy, nie stosuje się do cen w obrocie pomiędzy osobami fizycznymi, z których żadna ze stron nie jest przedsiębiorcą (art. 1 ust. 2 pkt 1 tej ustawy). Jak wiadomo w obrocie nieruchomościami taka sytuacja często ma miejsce.

Trzeba podkreślić, że pogląd który prezentujemy jest ugruntowany w praktycznej działalności rzeczoznawców majątkowych, jak również znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądownoadministracyjnym, a także pośrednio w przepisach prawa.

Przepisem takim jest § 11 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym przy obliczaniu dochodów z czynszów najmu lub dzierżawy nieruchomości nie uwzględnia się amortyzacji kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości. Podatkiem związanym ze sprzedażą nieruchomości, którego nie uwzględnia się w stawkach czynszu przy wycenie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego, jest także podatek VAT. Zasada ta musi obowiązywać również w odniesieniu do cen transakcyjnych przy wycenie nieruchomości w podejściu porównawczym, bowiem oba sposoby wyceny (podejście porównawcze, podejście dochodowe) stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości (art 152 ust. 3 ustawy o gn), a więc muszą tu obowiązywać takie same zasady.

Pogląd ten znajduje także potwierdzenie w wyrokach Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, a mianowicie w wyroku z dnia 28 grudnia 2010 r. sygn. akt I SA/Wa 1656/10, w którym sąd stwierdza:

„... W myśl art. 151 ugn wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku. We wskazanych przepisach, ani w żad-



nych innych nie ma mowy o tym, że do kwoty odszkodowania z tytułu wywłaszczenia (przejęcia z mocy prawa) dodaje się kwotę należnych podatków oraz danin. W tym zakresie powołana regulacja jest jednoznaczna.

Potwierdzenie takiego stanowiska znaleźć można m.in. w zapisie § 11 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który przesądza o tym, iż przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości. Wprawdzie powyższy zapis dotyczy podejścia dochodowego, a nie porównawczego który ma zastosowanie w nieniejszej sprawie, jednakże zarówno podejście dochodowe jak i porównawcze prowadzi do określenia wartości rynkowej, a zatem podstawowe zasady ich stosowania muszą być jednakowe. Skoro w podejściu dochodowym podstawą określenia wartości są dochody wskazane na m.in. podstawie czynszów i wydatków operacyjnych, których poziom przyjmujemy bez VAT-u, to analogicznie w podejściu porównawczym «ceny transakcyjne» stanowiące podstawę określenia wartości rynkowej nie powinny zawierać podatku VAT. (...)

(...) Już z samego określenia «wartość rynkowa nieruchomości» jednoznacznie wynika, że jest to wartość określona na podstawie czynników rynkowych. Tym samym, przy wyliczaniu wartości rynkowej nieruchomości brane są pod uwagę ceny transakcyjne będące efektem wzajemnego oddziaływania na siebie sił popytu i podaży. Podkreślenia również wymaga fakt, że rzeczoznawca majątkowy dokonujący wyceny wywłaszczonej (przejętej z mocy prawa) nieruchomości nie ustala jej ceny sprzedaży, mogącej stanowić podstawę opodatkowania podatkiem VAT, a jedynie, jak wskazano to powyżej, wartość rynkową. Pojęcia: wartość rynkowa oraz cena sprzedaży nie są pojęciami tożsamymi. Reasumując: brak jest jakichkolwiek podstaw do takiej interpretacji norm zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, które na etapie ustalania odszkodowania nakazywałyby powiększenie odszkodowania o podatek VAT”.

Identyczne stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 28 grudnia 2010 r. I SA/Wa 2274/10. Natomiast w wyroku z dnia 9 marca 2012 r. I SA/Wa1639/11 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził: „Stwierdzić należy, iż art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami (...) nie przewiduje możliwości zwiększenia czy to wartości rynkowej czy odtworzeniowej nieruchomości przez dodanie podatku VAT, ani w ust. 1 ani w ust. 2 ani w ust. 3 tego artykułu. Zdaniem Sądu (...) przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami są jednoznaczne i nie budzą żadnych wątpliwości interpretacyjnych.

Z przepisów tych w żaden sposób nie wynika, aby do ustalonego zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowania, miał być doliczany podatek VAT.

(...) Podatek VAT, związany m.in. z transakcją kupna-sprzedaży nieruchomości oraz inne podatki i opłaty nakładane przez państwo, są narzędziem polityki fiskalnej państwa i powinny być traktowane wyłącznie jako element wpływu państwa na wolny rynek. Podatki oraz inne opłaty nie są efektem gry rynkowej między nabywcą, a zbywcą, nie stanowią także efektu wzajemnego oddziaływania na siebie popytu i podaży, a tym samym nie mogą być traktowane jako element wykreowany przez wolny rynek, lecz, jak to określa sama teoria wyceny, jako element warunków sprzedaży.

Zdaniem organu, które sąd podziela w zupełności, określa na przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym wartość rynkowa przedmiotu wyceny może być traktowana tylko i wyłącznie jako wartość nie obejmująca podatków i opłat lokalnych oraz innych obciążeń związanych z realizacją umowy. Tylko taka bowiem sytuacja gwarantuje, że tak określona wartość będzie najlepszym odzwierciedleniem sytuacji panującej na wolnym rynku i nie będzie zawierała w sobie czynników nie będących de facto czynnikami rynkowymi”.

Autorzy niniejszego artykułu podziwiają zawartą w cytowanych wyrokach wykładnię dotyczącą wartości rynkowej nieruchomości „traktowaną tylko i wyłącznie jako wartość nie obejmującą podatków i opłat lokalnych (...)”, a więc nie obejmującą podatku VAT. **Zajmując stanowisko w przedmiotowej sprawie chcemy jednocześnie podkreślić, że nie dotyczy ono kwestii ustalania cen ale kwestii sposobu określania wartości nieruchomości.**

Nie mniej, ani wyroki sądów wydane w sprawach indywidualnych, ani opinie eksperckie nie stanowią powszechnie obowiązującej wykładni prawa. W zaistniałej sytuacji wydaje się, że rozwiązanie tej bardzo istotnej sprawy wymagałoby wprowadzenia odpowiedniego zapisu do rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Autorzy są rzeczoznawcami majątkowymi, członkami Zespołu Ekspertcko-Doradczego przy Polskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.



Zygmunt Bojar



Henryk Jędrzejewski



Tomasz Telega



O SKUTKACH NEGATYWNEJ OCENY PRAWIDŁOWOŚCI SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO DLA JEGO AUTORA

Łukasz Jędruszek

Zawarte w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: ugn)¹ uprawnienie organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych do oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego budzi wiele kontrowersji. Kwestionowany jest w szczególności brak ustawowego prawa odwołania się od oceny przez autora operatu lub poddania tej oceny sądowej kontroli. Coraz więcej głosów pojawia się też przeciwko przewidzianemu w art. 157 ust. 1a ugn skutkowi negatywnej oceny operatu, jakim jest utrata przez operat waloru opinii o wartości nieruchomości. W istocie jest to wyeliminowanie operatu szacunkowego z obiegu prawnego. Negatywna ocena stwarza wiele problemów dla jego autora. O jednym z nich rozstrzygał Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi wyrokiem z dnia 22 maja 2012 r. w sprawie o sygn. I C 748/10.

Kanwą tej sprawy było negatywne zweryfikowanie przez Komisję Arbitrażową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych operatu szacunkowego stanowiącego podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Zwróćmy uwagę na to, co umyka nam w codziennej praktyce. Użytkowanie wieczyste jest instytucją prawa cywilnego. Na podstawie art. 232 § 1 kc Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego mogą oddać grunty będące ich własnością w użytkowanie wieczyste. Na podstawie art. 238 kc za cały czas trwania użytkowania wieczystego użytkownik wieczysty uiszcza opłatę roczną. Mimo, że tzw. opłata pierwsza uregulowana jest wyłącznie w przepisach ugn, to Sąd Najwyższy uznał zarówno opłatę pierwszą, jak i opłaty roczne za świadczenie cywilnoprawne, którego zapłaty można dochodzić w postępowaniu cywilnym przed sądami powszechnymi².

To wszystko oznacza, że właściciel gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) dokonując aktualizacji opłaty rocznej działa w sferze właścicielskiej, a nie w sferze wykonywania władzy publicznej³. W art. 78 ust 1 ugn posłużono się co prawda sformułowaniem „właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną”, jednakże chodzi tu o organ w znaczeniu reprezentanta właściciela, a nie w znaczeniu organu administracji publicznej. Często utożsamiamy te znaczenia. Ale jako przykład dla ich rozróżnienia wskazuję zawsze starostę, który w wielu przepisach określany jest jako organ administracji pu-

blicznej posiadający kompetencję do załatwiania spraw administracyjnych w drodze decyzji. Jednakże starosta nie jest organem powiatu. Organem powiatu jest bowiem zarząd powiatu, którego przewodniczącym jest starosta⁴.

Dlatego w art. 77 ust. 3 ugn jest mowa, iż aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, a nie przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Oznacza to, że rzeczoznawca dokonujący wyceny nieruchomości w celu aktualizacji opłaty rocznej nie ma statusu biegłego. Aktualizacja nie jest postępowaniem administracyjnym, tylko procedurą złożenia użytkownikowi wieczystemu cywilnoprawnego oświadczenia woli o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej i złożeniu oferty o nowej wysokości opłaty. Są to pojęcia jednoznacznie przemawiające za cywilnoprawnym charakterem aktualizacji opłaty rocznej, mimo, że sposób doręczenia tego wypowiedzenia regulują przepisy kpa, a wniosek o uznanie podwyżki opłaty za niezasadną rozpatrują samorządowe kolegia odwoławcze.

Przypomnienie to było istotne dla omówienia wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi. W sprawie tej rzeczoznawca majątkowy sporządził, na zlecenie Prezydenta Miasta Łodzi, pięć operatów szacunkowych dotyczących pięciu nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste temu samemu użytkownikowi wieczystemu w celu aktualizacji opłaty rocznej. Użytkownik wieczysty na etapie postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Łodzi zlecił PFSRM dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia tych operatów szacunkowych. Federacja wydała oceny, w których stwierdzono, że z uwagi na brak prawidłowo przeprowadzonej analizy rynku, dobrania do porównań transakcji, które nie wypełniały definicji nieruchomości podobnej względem przeznaczenia oraz wielkości działki, wykorzystanie w procesie wyceny transakcji nieruchomości zabudowanymi, a także źle dobraną metodę szacowania, oszacowane w operacie wartości nie powinny stanowić podstawy do aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Koszt sporządzenia tej oceny wyniósł 30.000 złotych. Autorka operatu nie kwestionowała faktu wzięcia pod uwagę w swych operatach niewłaściwej ilości nieruchomości. Na tej podstawie SKO orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej była nieuzasadniona.



Użytkownik wieczysty wytoczył przeciwko autorce negatywnie zweryfikowanych operatów szacunkowych powództwo, w którym domagał się zwrotu poniesionych kosztów związanych z wydaniem ocen przez Federację. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż na skutek błędnie sporządzonych operatów szacunkowych, użytkownik wieczysty zmuszony był do zasięgnięcia oceny Federacji oraz skorzystania z pomocy fachowego pełnomocnika, co ostatecznie obciążyło go kosztami w wysokości 60.500 złotych. Dochodzona kwota stanowi szkodę, jakiej by użytkownik wieczysty nie doznał, gdyby pozwana postępowała w sposób niezawiniony i zgodny z prawem.

Zdaniem sądu strona powodowa w sposób właściwy wskazała podstawę ewentualnej odpowiedzialności pozwanego rzeczoznawcy majątkowego, czyli art. 415 kc (sporządzenie operatów szacunkowych z naruszeniem przepisów prawa regulujących ich przedmiot). Jednakże nie zostały spełnione wszystkie pozostałe przesłanki odpowiedzialności deliktowej: zdarzenie, z którym system prawny wiąże odpowiedzialność na określonej zasadzie, oraz szkoda i związek przyczynowy między owym zdarzeniem a szkodą.

W ocenie sądu faktycznie doszło do zdarzenia, które może rodzić odpowiedzialność cywilną. W przypadku pozwanego rzeczoznawcy majątkowego było to sporządzenie operatów szacunkowych w sposób niezgodny z przepisami, a mianowicie naruszenie § 4 ust. 4 i § 28 ust. 1–4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego⁵ wykazanego w ocenach Federacji. W konsekwencji, zachowanie rzeczoznawcy sąd uznał za zawinione, albowiem nie zastosował się do treści przepisów określających prawidłowy sposób sporządzenia operatu szacunkowego. Zatem pierwsza z przesłanek odpowiedzialności deliktowej została w niniejszej sprawie spełniona.

Powstała konieczność odpowiedzenia na pytanie, czy pomiędzy wskazanym zdarzeniem, a powstałą szkodą zachodzi związek przyczynowy. Dla wypełnienia przesłanek odpowiedzialności deliktowej konieczne jest wystąpienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zdarzeniem, a szkodą. Zgodnie z tą teorią, związek przyczynowy zachodzi tylko wtedy, gdy w zestawie wszystkich przyczyn i skutków mamy do czynienia jedynie z takimi przyczynami, które normalnie powodują określone skutki.

Oceniając związek przyczyny sąd odniósł się do art. 80 ust. 1 ugn, zgodnie z którym od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia, przy czym wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Tym samym sąd zauważył, iż orzeczenie właściwego kolegium nie ma mocy wiążącej, gdyż pozostaje dla stron droga odwołania się do sądu powszechnego, który oceniając całokształt okoliczności ustala właściwą wysokość opłaty rocznej, określając termin, od któ-

rego ma być ona naliczana (w przypadku zasadności zarzutów co do wysokości określonej przez organ) albo oddała powództwo (w przypadku bezzasadności twierdzeń użytkownika wieczystego). Postępowanie w przedmiocie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie kończy się na etapie orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, albowiem przepisy prawa przewidują możliwość dalszego kwestionowania określonej przez organ wysokości opłaty.

Głównym celem działania powódki była zmiana niekorzystnego ustalenia wysokości tejże opłaty przez Prezydenta Miasta Łodzi. Poprzez przyzmat tegoż celu oraz specyfiki niniejszego postępowania musi być oceniana konieczność sporządzenia opinii przez Zespół Arbitrażowy oraz skorzystanie z pomocy profesjonalnego pełnomocnika. W ocenie Sądu Rejonowego wątpliwości budzi fakt niezbędnej konieczności skorzystania z tychże czynników w kontekście osiągnięcia celu, jakim było od samego początku zakwestionowanie niekorzystnego zaktualizowania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Biorąc pod uwagę fakt, iż postępowanie w tejże materii nie kończy się prawomocnie, gdyż może być prowadzone przed sądem powszechnym, a także okoliczność, iż w postępowaniu sądowym niezbędnym jest skorzystanie z opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości, to nie było konieczności kierowania operatów do Federacji na etapie postępowania w SKO i ponoszenia kosztów oceny.

Żaden z obowiązujących przepisów nie nakładał na użytkownika wieczystego konieczności wykonania kosztownej oceny Federacji w zakresie oceny prawidłowości operatów szacunkowych wykonanych przez pozwanego rzeczoznawcę majątkowego. Nieprzedstawienie tej oceny SKO mogłoby co najwyżej spowodować orzeczenie ustalające aktualizację opłaty za zasadną, przy czym nie wykluczałoby to drogi sądowej, na której ocena Federacji nie miałaby większego znaczenia dowodowego, z uwagi na konieczność skorzystania z opinii obiektywnego biegłego. Dlatego sąd uznał, że poniesienie wydatków w tym zakresie nie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z zachowaniem pozwanych.

Także okoliczność skorzystania z pomocy profesjonalnego pełnomocnika nie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z działaniem pozwanych, albowiem było wyłącznie wołą powódki, a jednocześnie nie mogło zagwarantować zakończenia postępowania na etapie Samorządowego Kolegium Odwoławczego, co zresztą miało miejsce w niniejszej sprawie, a nadto nie było bezwzględnie konieczne do uchylecia aktualizacji opłaty rocznej wykonanej w oparciu o błędnie sporządzone operaty szacunkowe. Tym samym, sam fakt korzystania z tejże pomocy nie pozostaje w żadnym związku z zachowaniem pozwanych, albowiem brak takiego pełnomocnika nie pozbawiałby możliwości dochodzenia swego roszczenia na etapie postępowania sądowego.

Sąd przypomniał, że o adekwatności przyczynowo skutkowej następstw przesądza normalny przebieg zdarzeń, weryfikowany przez sąd jego wiedzą o tych zdarzeniach



w chwili orzekania oraz zobiektywizowane kryteria wynikające z doświadczenia życiowego i zdobyczy nauki, ale także poczucie prawne sędziego⁶. W ocenie sądu nie można było zakwalifikować, jako normalnego następstwa sporządzenia błędnego operatu szacunkowego i wydania nieprawidłowej decyzji przez organ w zakresie wysokości opłaty rocznej – sporządzenia kosztownej opinii prywatnej, czy też korzystania z pomocy fachowego pełnomocnika, tym bardziej, iż – jak wykazał ustalony stan faktyczny – wiążące rozstrzygnięcia w zakresie opłaty podjęte zostały w postępowaniu przed sądem powszechnym, gdzie koszty sporządzenia opinii przez biegłego oraz wynagrodzenia pełnomocnika są zwracane stronie wygrywającej przez przegranego⁷.

Sąd podkreślił jeszcze, że samo stwierdzenie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze niezasadności aktualizacji wysokości opłaty rocznej z uwagi na nieprawidłowo sporządzony operat nie przesądza jeszcze istnienia wszystkich przesłanek odpowiedzialności deliktowej w kontekście szkody zgłaszanej przez powódkę, a w szczególności adekwatnego związku przyczynowego.

Możliwość zaspokojenia takich roszczeń z obowiązkowego ubezpieczenia OC

Nawiązując do tego, że rzeczoznawca majątkowy nie działa w tych przypadkach jako biegły, to nie ulega wątpliwości, iż sporządzając operat szacunkowy dla celu aktualizacji opłaty rocznej tytułu użytkowania wieczystego wykonuje on działalność na swój rachunek i na swoją odpowiedzialność. Skoro aktualizacja opłaty rocznej ma charakter cywilnoprawny, to taki sam charakter ma stosunek prawny, na podstawie którego rzeczoznawca sporządza operat.

W przypadku operatów sporządzonych przed dniem 1 stycznia 2014 r. z analizy systematyki przepisów ugn i rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 października 2010 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego (dalej rozporządzenie 2010)⁸ wynikałoby, iż rzeczoznawca jest od odpowiedzialności cywilnej w takim przypadku ubezpieczony.

Przecież zlecono mu wycenę nieruchomości dla celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która dla tego celu musi być sporządzona w formie operatu szacunkowego. Skoro rzeczoznawca ma wycenić nieruchomość, to musi przeprowadzić postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości, czyli wycenę nieruchomości (art. 4 pkt 6 ugn). Określanie wartości nieruchomości jest określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości (art. 4 pkt 6a ugn). W toku wyceny nieruchomości rzeczoznawca musi podjąć czynności związane z określanie wartości nieruchomości, czyli przeprowadzić szacowanie nieruchomości (art. 4 pkt 8 ugn). Zgodnie z art. 174 ust. 3 ugn rzeczoznawca majątkowy dokonuje określenia wartości nieruchomości, czyli, biorąc pod uwagę przytoczone definicje

pojęć ustawowych, dokonuje szacowania nieruchomości prowadzącego do określenia jej wartości.

Jeśli więc § 2 ust. 1 rozporządzenia z 2010 r. stanowił, że zakresem obowiązkowego ubezpieczenia OC objęte były działania lub zaniechania rzeczoznawcy w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 ugn, to nie ma wątpliwości, że chodziło o przedmiotowo i rodzajowo określone czynności podejmowane lub zaniechane w wycenie nieruchomości. Dlatego uważam, że szkody wyrządzone operatem szacunkowym sporządzonym przed dniem 1 stycznia 2014 r. rzeczoznawcy majątkowi byli ubezpieczeni w ramach obowiązkowego ubezpieczenia OC.

Jednakże od 1 stycznia 2014 r. obowiązek ubezpieczenia OC spoczywa nie na rzeczoznawcy majątkowym, ale na przedsiębiorcy prowadzącym działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a ugn⁹. Co więcej, odpowiedzialność ta została wyraźnie ograniczona tylko do szkód wyrządzonych w związku z wykonywaniem umowy, której ten przedsiębiorca jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a. Jeżeli przedsiębiorca wykonywał tę umowę przy pomocy rzeczoznawcy majątkowego związanego z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną, podlega on również odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tej osoby¹⁰.

Najbezpieczniejszym rozwiązaniem wydaje się zawieranie z organami administracji publicznej umów nie przez rzeczoznawców, a przez przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości. Wówczas wprost odpowiedzialni za wykonanie umowy o wydanie opinii są przedsiębiorcy, którzy objęci są obowiązkowym ubezpieczeniem oc. Ich odpowiedzialność względem organu ma swe podstawy zarówno w art. 471 kc, jako odpowiedzialność z tytułu nienależytego wykonania umowy, jak i z art. 430 kc – odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, któremu przedsiębiorca powierzył wykonanie opinii.

Ku przestrodze dodam, że w przytoczonej sprawie rozstrzygniętej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia pozwany rzeczoznawca nie posiadał obowiązkowego ubezpieczenia OC w okresie, w którym sporządził kwestionowane operaty szacunkowe. Sąd nie przypozwał więc ubezpieczyciela, a w przypadku zasądzenia żądanych kwot rzeczoznawca musiałby zapłacić je z własnej kieszeni.

Podsumowanie

Organizacje zawodowe posiadają bardzo silne uprawnienie nadzoru nad prawidłowością sporządzania operatów szacunkowych. Uprawnienie to jest skuteczne wobec wszystkich rzeczoznawców majątkowych, bez względu na ich przynależność do organizacji zawodowej.

Niniejszy artykuł powstał z potrzeby zasygnalizowania organizacjom zawodowym potrzeby zrównoważenia dbałości o prawidłowe wykonywanie operatów szacunkowych ze świadomością potencjalnych, daleko idących, skutków dla autora negatywnie zweryfikowanego operatu szacunkowego.



Przypisy:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).
2. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2010 r. I CSK 692/09 LEX nr 736524
3. Cywilnoprawnemu charakterowi postępowania aktualizacyjnego nie przeczy uchwała składu siedmiu sędziów NSA z dnia 25 listopada 2013 r., I OPS 12/13, LEX nr 1391606: „W sprawie z wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) można wnieść skargę do sądu administracyjnego na bezczynność (przewlekłe prowadzenie postępowania) samorządowego kolegium odwoławczego, na podstawie art. 3 § 2 pkt 8 w związku z art. 50 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2012 r. poz. 270 z późn. zm.) oraz w związku z art. 45 ust. 1 i art. 184 Konstytucji RP.
4. Art. 8 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym, Dz. U. z 2013 r., poz. 595, z późn. zm.
5. Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.

6. por. wyrok SN z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 512/09, LEX nr 950712
7. Orzeczenia SKO zostały zaskarżone sprzeciwem Prezydenta Miasta Łodzi do sądu, a sprawy te wygrał użytkownik wieczysty.
8. Dz. U. Nr 205, poz. 1357.
9. Art. 8 pkt 4 ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, Dz. U. poz. 829.
10. Z tym przepisem ustawy skorelowane jest nowe rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. poz. 1620).



Łukasz Jędruszek jest radcą prawnym, zatrudnionym w jednym z ministerstw.

UDOSTĘPNIANIE OPERATU SZACUNKOWEGO A SKUTKI PRAWNE KLAUZULI O ZAKAZIE PUBLIKACJI I KOPIOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

Monika Drobyszewska

W środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych wciąż aktualne i dyskusyjne pozostają zagadnienia prawnoautorskiej ochrony operatu szacunkowego, zasad udostępniania i kopiowania, a także statusu tego dokumentu w postępowaniach prowadzonych przez organy administracji publicznej. W niniejszym opracowaniu przedstawiam wnioski z konfrontacji tych zagadnień z obowiązującym prawem oraz ugruntowanym orzecznictwem.

Zgodnie z art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.), rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości. Przepisy wykonawcze do ustawy, wydane rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 sierpnia 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011 r., Nr 165, poz. 985), określają sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego. Posiłkując się definicją zawartą w wycofanym niedawno Powszechnym Krajowym Standardzie Wy-

ceny Podstawowym Nr 3, operat szacunkowy jest to „dokument stanowiący autorską opinię rzeczoznawcy majątkowego o wartości przedmiotu wyceny”, sporządzany jest zawsze wtedy, gdy istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości (art. 7 u.g.n.). W ramach gospodarowania nieruchomościami komunalnymi i Skarbu Państwa, operat szacunkowy stanowi kluczowy dowód w wielu postępowaniach, prowadzonych w trybie administracyjnym i cywilnym. W zależności od kontekstu, operat szacunkowy można zatem analizować z różnych punktów widzenia: jako autorską opinię war-



tości przedmiotu wyceny i jako dokument stanowiący dowód, że oszacowane w nim prawo do nieruchomości ma określoną wartość, który stanowi podstawę do dalszych ustaleń organu (np. ceny, odszkodowania, opłaty).

Operat szacunkowy jako przedmiot prawa autorskiego

Powszechną praktyką jest załączanie do operatów szacunkowych klauzul o zakazie publikacji oraz kopiowania części lub całości operatów bez zgody ich autora. Równie powszechne jest udostępnianie i kopiowanie operatów szacunkowych przez podmioty powiązane w różny sposób przedmiotem i wynikiem wyceny (np. organ lub strona w postępowaniu administracyjnym). W takim stanie rzeczy trzeba sformułować zasadnicze pytanie, czy rzeczzone zastrzeżenie autora wyceny skutkuje prawnautorską ochroną operatu szacunkowego, a konkretniej, **czy operat szacunkowy stanowi przedmiot prawa autorskiego w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. prawie autorskim i prawach pokrewnych (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 90, poz. 631 ze zm.)**.

W pierwszej kolejności warto wyjaśnić, że o prawnautorskiej ochronie dzieła nie decyduje życzenie jego autora (tutaj klauzula dołączona do operatu szacunkowego), lecz formalne przesłanki kwalifikujące je do utworu w rozumieniu art. 1 ust. 1 prawa autorskiego (podobnie Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu do wyroku z dnia 3 sierpnia 2006 r. VI ACa 151/06). Formalne przesłanki prawo autorskie przedstawia następująco:

„Art. 1.

1. Przedmiotem prawa autorskiego jest każdy przejaw działalności twórczej o indywidualnym charakterze, ustalony w jakiegokolwiek postaci, niezależnie od wartości, przeznaczenia i sposobu wyrażenia (utwór).

2. W szczególności przedmiotem prawa autorskiego są utwory:

- 1) wyrażone słowem, symbolami matematycznymi, znakami graficznymi (literackie, publicystyczne, naukowe, kartograficzne oraz programy komputerowe);
- 2) plastyczne;
- 3) fotograficzne;
- 4) lutnicze;
- 5) wzornictwa przemysłowego;
- 6) architektoniczne, architektoniczno-urbanistyczne i urbanistyczne;
- 7) muzyczne i słowno-muzyczne;
- 8) sceniczne, sceniczno-muzyczne, choreograficzne i pantomimiczne;
- 9) audiowizualne (w tym filmowe).”

W dodanym nowelizacją z 2002 r. ustępie 2¹ ustawodawca wskazuje natomiast, że „ochroną objęty może być wyłącz-

nie sposób wyrażenia; nie są objęte ochroną odkrycia, idee, procedury, metody i zasady działania oraz koncepcje matematyczne.”

Analiza powołanego tutaj przepisu wskazuje, że o utworze podlegającym prawnautorskiej ochronie można mówić po łącznym zaistnieniu następujących przesłanek:

- utwór powinien stanowić rezultat pracy człowieka,
- powinien być przejawem działalności twórczej,
- o indywidualizowanym charakterze.

Operat szacunkowy stanowi niewątpliwie autorską opinię o wartości przedmiotu wyceny (art. 156 ust. u.g.n.), trzeba jednocześnie podkreślić, że jest to opracowanie przedstawiające proces wyceny, które musi odpowiadać prawnym wymogom co do formy i zasad jego sporządzania, przy uwzględnieniu określonego stanu faktycznego i celu wyceny, zgodnie z Działem IV u.g.n. i rozporządzeniem wykonawczym w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Operat szacunkowy stanowi zatem efekt działalności zdeterminowanej prawnie wiążącą procedurą, stanem faktycznym oraz właściwościami przedmiotu szacowania. Przyjmując, że działalność ta jest ściśle sformalizowana, wymaga określonej wysoko wyspecjalizowanej wiedzy potwierdzonej uprawnieniami zawodowymi w zakresie szacowania nieruchomości, trzeba konsekwentnie założyć przewidywalność i powtarzalność rezultatu takiego działania, który w podobnym kształcie powinien zostać osiągnięty przez rzeczoznawców majątkowych podejmujących się w jednym czasie wyceny tej samej nieruchomości, dla tego samego celu. Warto powtórzyć i podkreślić, że droga szacowania nieruchomości jest obiektywnie uwarunkowana przepisami prawa, stanem przedmiotu wyceny oraz założonym celem. W zakresie obejmującym przejaw zastosowanych obowiązujących procedur i wiedzy specjalistycznej, w wycenie wyłączona jest przestrzeń dla indywidualizowanej pracy o twórczym i niepowtarzalnym charakterze, o której mowa w prawie autorskim (podobnie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 2006 r. sygn. I CK 281/05). W tym znaczeniu operat szacunkowy można określić jako opracowanie eksperckie, które trzeba odróżnić od pracy intelektualnej o charakterze twórczym, podlegającej prawnautorskiej ochronie. Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w uzasadnieniu do wyroku z dnia 16 września 2010 r. II FSK 839/09: **„Nie jest utworem taki rezultat pracy, który jest zdeterminowany przez opisywany obiekt, czy zjawisko, założony cel (funkcję), który jest jednym z możliwych do osiągnięcia przez osoby (specjalistów) podejmujących się tego samego zadania.”** (por. także: NSA w Krakowie (do 31.12.2003 r.) w wyroku z dnia 19 lutego 1997 r., I SA/Kr 1062/96, NSA w Lublinie (do 31.12.2003 r.) w wyroku z dnia 12 lutego 1999 r., I SA/Lu 29/98 i Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w orzeczeniu z dnia 14 października 2004 r., II SA/Wr. 1883/02).



Ugruntowana linia orzecznicza sądów wyłącza opracowania eksperckie i opinie biegłych z prawnoautorskiej ochrony, dyskusyjna pozostaje jednak teza, że wyłączeniu z ochrony podlega cała zawartość operatu szacunkowego, zawierająca przecież fragmenty zindywidualizowanych i oryginalnych rozwiązań autora wyceny.

W mojej ocenie uzasadniona jest koncepcja, zgodnie z którą ochroną powinny być objęte fragmenty operatu szacunkowego noszące cechy indywidualnej twórczości, niepowiązane z procedurą, celem, stanem faktycznym oraz przedmiotem wyceny. Analiza treści opinii o wartości nieruchomości według kryterium samodzielnej ochrony poszczególnych jej fragmentów, lustrzanie koresponduje z założeniem, że ochronie podlegają nie tylko całe utwory, ale również ich części. Otwarte pozostaje pytanie, które fragmenty operatu szacunkowego podlegają ochronie z tytułu prawa autorskiego? Z uwagi na szeroki zakres interpretacji pojęć warunkujących prawnoautorską ochronę, wydaje się, że odpowiedzi należałoby poszukiwać zawsze bezpośrednio w analizie treści konkretnego opracowania. Jest to pogląd spójny z uzasadnieniem wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 grudnia 2010 r. I ACa 975/10, w którym czytamy co następuje: „*Dany utwór chroniony jest wyłącznie w zakresie elementów indywidualnych i oryginalnych. Pozostałe składniki utworu nie wykazujące cechy twórczości, mimo że występują w chronionym utworze, same nie są przedmiotem prawa autorskiego.*”.

Urzędowy charakter operatu szacunkowego

Niezależnie od rozważań na temat ochrony operatu szacunkowego płynącej (a raczej nie), z treści art. 1 prawa autorskiego, trzeba wskazać na wyłączający prawnoautorską ochronę art. 4 ust. 2 ww. ustawy, zgodnie z którym nie stanowią przedmiotu prawa autorskiego urzędowe dokumenty, **materiały**, znaki i symbole. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, operat szacunkowy – jako dokument niezbędny do realizacji zadań publicznych przez organy administracji publicznej, bezwzględnie wyłączony jest spod ochrony opartej na przepisach prawa autorskiego, zgodnie z art. 4 pkt. 2 ustawy. Pojęcie: materiał urzędowy, należałoby odróżnić od dokumentu urzędowego interpretowanego w świetle przepisów art. 244 k.p.c., art. 76 k.p.a. i art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2001 r., Nr 112, poz. 1198 ze zm.), z których wynika, że dokumentem urzędowym jest tylko dokument sporządzony przez powołane do tego organy władzy publicznej (funkcjonariusza publicznego) i inne organy państwowe w zakresie ich działania (zob. wyrok NSA w Warszawie z dnia 10 grudnia 1997 r. sygn. III SA 889/96). Jednocześnie trzeba zauważyć, że w orzecznictwie sądowym ww. pojęcia stosowane są zamiennie, z czego można wnioskować, że operat szacunkowy, chociaż nie został sporządzony przez organ administracji publicznej, posiada moc dowodową dokumentu urzędowego (por.

wyrok WSA w Opolu z dnia 17 stycznia 2008 r. II SAB/Op 20/07 i wyrok WSA w Gdańsku z dnia 21 lutego 2006 r. II SA/Gd 897/05).

Operat szacunkowy jako materiał urzędowy = informacja publiczna

Decyduje nie forma lecz treść i funkcja dokumentu

W art. 61 ust. 1 Konstytucji RP określone zostało powszechne obywatelskie prawo dostępu do informacji o działalności organów państwowej oraz samorządowej władzy publicznej. Konstytucyjną zasadę jawności działania organów władzy publicznej wyrażają następnie ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, ustawy o samorządzie gminnym, województwa i powiatowym. Informację publiczną, według kryterium rzeczowego, stanowi wszystko to, co odnosi się do spraw publicznych. Będzie to zatem treść wszelkiego rodzaju dokumentów związanych z realizacją przez organ władzy publicznej zadań powierzonych mu prawem, zarówno bezpośrednio przez organ zredagowanych i wytworzonych, jak i tych, które nie pochodzą wprost od niego (por. wyrok NSA z dnia 29 lutego 2012 r. I OSK 2215/11, wyrok WSA w Warszawie z dnia 3 lipca 2013 r. II SAB/Wa 187/13). Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 17 stycznia 2008 r. II SAB/Op 20/07 uzasadnił, że „*wyceny nieruchomości uznać należy za materiały urzędowe w rozumieniu art. 4 ust. 2 ustawy z 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (...) Są to więc materiały niezbędne do wykonywania zadań publicznych przez organy władzy publicznej powołane do gospodarowania mieniem publicznym, skierowane do tych organów i wykorzystywane przy załatwianiu konkretnych spraw, co przesądza o uznaniu ich za informację publiczną w przedmiocie majątku jednostki samorządu terytorialnego (art. 6 ust. 1 pkt 5 lit. C ustawy o dostępie do informacji publicznej).*” – podobnie orzekł WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 21 lutego 2006 r. II SA/Gd 897/05. Reasumując, treść operatu szacunkowego – jako kluczowy element postępowań prowadzonych przez organy administracji publicznej w ramach zadań publicznych – stanowi informację publiczną i podlega udostępnieniu w trybie przewidzianym ustawą o dostępie do informacji publicznej.

Przetwarzanie czy raczej anonimizacja treści operatu szacunkowego jako informacji publicznej

Prawo do informacji publicznej podlega ograniczeniu w zakresie i na zasadach określonych w przepisach o ochronie informacji niejawnych oraz o ochronie innych tajemnic ustawowo chronionych, jak również ze względu na prywatność osoby fizycznej lub tajemnicę przedsiębiorcy (art. 61 Konstytucji i art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej). Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 7 marca 2013 r. II SA/Po 47/13 wska-



zał co następuje: „w sytuacji gdy w treści informacji publicznej zawarte są dane osobowe, prawo do informacji publicznej podlega ograniczeniu. Ustawa z 1997 r. o ochronie danych osobowych stanowi *lex specialis* w stosunku do u.d.i.p., przesądzając, że imię i nazwisko osoby fizycznej (jako sfera prywatności człowieka) podlega ochronie danych osobowych. Tym samym organ nie może udostępnić danych, które umożliwiałyby zidentyfikowanie osoby fizycznej (art. 6 ust. 1 ustawy z 1997 r. o ochronie danych osobowych). **Konieczność ochrony danych osobowych nie zwalnia organu z udostępniania informacji publicznej. Organ winien wyłącznie ograniczyć dostęp do informacji umożliwiających identyfikację osób fizycznych, co w praktyce oznacza udostępnienie dokumentów odpowiednio zanonimizowanych (po zanonimizowaniu danych dotyczących i odnoszących się do osób prywatnych). Konieczność dokonania anonimizacji nie może być utożsamiana z odmową udzielenia informacji publicznej z uwagi na ochronę informacji niejawnych lub innych tajemnic ustawowo chronionych. (...) Przewidziane w art. 5 ust. 2 u.d.i.p. ograniczenie prawa do informacji publicznej nie oznacza bezwzględnego zakazu udostępnienia informacji zawierających tzw. dane wrażliwe. Nawet w sytuacji, gdy decyzje administracyjne zawierające takie właśnie dane mogą zostać udostępnione w kserokopii, z której usuwa się takie elementy. Wyłączenie pewnych danych ze względu na ochronę informacji niejawnych, ochronę innych tajemnic ustawowo chronionych, prywatność osoby fizycznej czy też tajemnicę przedsiębiorcy z treści udostępnianej informacji publicznej nie powoduje przy tym nadania tej informacji charakteru informacji przetworzonej”.**

W związku z powyższym, treść operatu szacunkowego zakwalifikowana jako informacja publiczna, powinna być udostępniana, lecz w formie zanonimizowanej, to znaczy w sposób zapewniający bezpieczeństwo danych chronionych przepisami odrębnymi, w tym ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 ze zm.) i ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r., Nr 153, poz. 1503 ze zm.), definiującej i chroniącej tajemnicę przedsiębiorstwa.

Udostępnianie operatu szacunkowego na podstawie art. 73 Kodeksu postępowania administracyjnego i art. 156 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami

Zgodnie z art. 7, art. 156 i art. 240 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy jest niezbędnym i podstawowym dowodem, pozwalającym na określenie wartości nieruchomości. Jak od lat wskazuje orzecznictwo sądowo-administracyjne, ze względu na zawarte w nim wiadomości specjalne, jakie posiada rzeczoznawca majątkowy, operat szacunkowy ma cechy opinii biegłego w rozumieniu art. 84 k.p.a. i zgodnie z art. 75 k.p.a. może być zakwa-

lifikowany jako dowód w prowadzonym postępowaniu. Wciągnięty do akt sprawy, operat szacunkowy zyskuje status materiału urzędowego, a prawo wglądu do niego, w zależności od trybu postępowania, uwarunkowane jest przepisami kodeksu postępowania administracyjnego, kodeksu postępowania cywilnego, ustawy o gospodarce nieruchomościami, czy omówionej już ustawy o dostępie do informacji publicznej. W zakresie prawa dostępu do akt sprawy, strona postępowania prowadzonego w trybie określonym przepisami kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 73 k.p.a., ma prawo do przeglądania akt i sporządzania z nich notatek i odpisów oraz prawo do żądania wydania z akt uwierzytelnionych odpisów, o ile jest to uzasadnione jej ważnym interesem. Wprowadzony w 2007 r. przepis art. 156 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, analogicznie uregulował zasady dostępu do operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie organu administracji publicznej, rozszerzając jednocześnie krąg uprawnionych do wszystkich osób, których interesu prawnego dotyczy operat, bez względu na tryb prowadzonego postępowania. **Uprawnienie dostępu do operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie organu administracji publicznej, obejmuje zatem w równej mierze strony postępowań administracyjnych i uczestników postępowań prowadzonych w trybie cywilnoprawnym, których interes prawny dotyczy określonej w operacie wartości nieruchomości.** Wykładnia przepisów art. 73 k.p.a. i art. 156 ust. 1a u.g.n. wskazuje, że organ zobowiązany jest jedynie **umożliwić** stronie, bądź osobie której interesu prawnego dotyczy operat szacunkowy, wgląd do jego treści, sporządzenie z niego notatek i odpisów. Z przepisów tych nie wynika natomiast, aby organ obowiązany był we własnym zakresie sporządzać odpisy lub kserokopie operatu i dostarczać je osobie uprawnionej (np. pocztą elektroniczną). W orzecznictwie utrwalił się pogląd, że prawo przyznało stronie inicjatywę utrwalania w formie notatek i odpisów, treści zawartych w aktach sprawy, natomiast obowiązkiem organu jest te akta udostępnić i w granicach posiadanych możliwości technicznych i organizacyjnych, umożliwić stronie realizację ww. uprawnień, na przykład poprzez stworzenie w siedzibie organu punktu odpłatnego ksero (zob. wyrok NSA w Warszawie z 6 grudnia 2011 r., I OSK 182/11). Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 30 stycznia 2013 r., sygn. II SA/Wr 831/12 przedstawił pogląd, że „artykuł 73 § 1 k.p.a. nie nakłada na organ administracyjny obowiązku wykonywania, nawet odpłatnie, kserokopii dokumentów zawartych w aktach i dostarczania ich stronie, gdyż utrwalanie wiadomości zawartych w aktach administracyjnych w postaci notatek lub odpisów jednoznacznie powierza stronie bez względu na użyte przez nią w tym celu środki techniczne.” Podobnie orzekł NSA w wyroku z dnia 24 lipca 2013 r. sygn. II GSK/507/12. Przepisy nie wskazują metod i technik sporządzania notatek i odpisów z akt sprawy, w tym z treści



operatu szacunkowego, jako materiału urzędowego. W związku z tym można uznać, że dopuszczalne jest utrwalanie udostępnionej treści za pomocą wszelkich nowoczesnych urządzeń, np. skanerów, aparatów fotograficznych, nagrywarek CD, potwierdzają to m.in. orzeczenia: WSA z dnia 29 marca 2012 r. II SA/Bk 122/12, cytowane powyżej WSA we Wrocławiu z dnia 30 stycznia 2013 r., sygn. II SA/Wr 831/12, tak jak poprzednio NSA w Warszawie w wyroku z dnia 21 października 2011 r., II OSK 1462/10.

Mieszanie trybów – czy strona postępowania administracyjnego może żądać udzielenia informacji publicznej

Kończąc analizę zagadnienia udostępniania przez organ operatów szacunkowych, warto zaznaczyć, że wykładnia artykułu 1 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej, zgodnie z którym przepisy ustawy nie mogą naruszać przepisów innych ustaw odrębnie regulujących tryb dostępu do informacji publicznej, wyłącza stosowanie przepisów tej ustawy wobec osób uprawnionych do informacji na podstawie art. 73 k.p.a. i art. 156 ust. 1a u.g.n. Strona postępowania administracyjnego, a także osoba, której interesu prawnego dotyczy sporządzony na zlecenie organu operat szacunkowy, nie mogą w związku z tym żądać udostępnienia operatu w trybie u.d.i.p., bowiem ich uprawnienie do zapoznania się z jego treścią uregulowane jest odpowiednio w art. 73 k.p.a. i art. 156 ust. 1 a u.g.n. (por. orzeczenia NSA w Warszawie z dnia 21 czerwca 2012 r., sygn I OSK 769/12 i z dnia 28 października 2009 r. I OSK 545/09).

Podsumowanie

1. Klauzule o zakazie publikacji i o zakazie sporządzania kopii operatu szacunkowego, same z siebie nie wywołują skutków prawnych. O tym, czy treść operatu szacunkowego korzysta z ochrony prawa autorskiego, decyduje każdorazowo spełnienie przesłanek wynikających z ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
2. Rzecznawca majątkowy, który sporządził operat szacunkowy dla potrzeb postępowań prowadzonych przez organy administracji publicznej, z chwilą przekazania wyceny zamawiającemu, przestaje być dysponentem swojego opracowania. Operat szacunkowy, wciągnięty do akt postępowania prowadzonego przez organ administracji publicznej, zyskuje bowiem status materiału urzędowego, wyłączony jest spod ochrony prawa autorskiego,

a prawo wglądu do niego, w zależności od trybu postępowania, uwarunkowane jest przepisami kodeksu postępowania administracyjnego, kodeksu postępowania cywilnego, ustawy o gospodarce nieruchomościami, czy wreszcie ustawy o dostępie do informacji publicznej.

Literatura:

1. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).*
2. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.).*
3. *Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 27 lutego 2013 r., poz. 267).*
4. *Ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2012 r., poz. 473, 908).*
5. *Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 90, poz. 631).*
6. *Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926, ze zm.).*
7. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011 r. Nr 165 poz. 985).*
8. *Orzecznictwo pochodzi ze zbiorów orzeczeń publikowanych na stronach: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl> oraz <http://www.orzeczenia.ms.gov.pl>.*
9. *G. Bieniek, M. Gdesz, S. Lakus, G. Matusik, E. Mzyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Komentarz, LexisNexis.*
10. *E. Kucharska-Stasiak, Nieruchomość w gospodarce rynkowej, PWN.*
11. *Barta J., Markiewicz R., Czajkowska – Dąbrowska M., Ćwiąkański Z., Felchner K., Traple E., Prawo autorskie i prawa pokrewne. Komentarz, 2011 r.).*



Monika Drobyszewska – rzeczoznawca majątkowy, prawnik, członek Komisji Prawnej w SRM we Wrocławiu. W Urzędzie Miejskim Wrocławia zajmuje samodzielne stanowisko ds. rzeczoznawstwa majątkowego. Od 2013 r. prowadzi cykl szkoleń dla pracowników administracji publicznej nt. zasad weryfikacji operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniach prowadzonych przez organy administracji publicznej.



WYCENA NIERUCHOMOŚCI DLA POTRZEB USTALENIA OPŁATY ADIACENCKIEJ Z TYTUŁU PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

Publikujemy stanowisko członków Łódzkiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, rzeczoznawców majątkowych: Tomasza Cieślaka, Barbary Domagały, Jacka Dukata, Tomasza Kifera, Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej, Barbary Litwin, Alicji Sacharz, Magdaleny Stępnia, Jacka Wróbla, Katarzyny Wróblewskiej, Andrzeja Zarychty, Anny Zielińskiej, Jerzego Zielińskiego.

Jednym z celów wyceny nieruchomości wynikającym z treści ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 98 a) jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości. Zgodnie z treścią ustawy wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej, natomiast stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna. Problematyka metodologii wyceny nieruchomości dla wyżej wymienionych potrzeb od lat jest przedmiotem dyskusji środowiska rzeczoznawców majątkowych oraz różnych (często rozbieżnych) stanowisk organów administracji publicznej i sądów administracyjnych.

W związku ze stanowiskiem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, odnoszącym się do sposobu wyceny nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości (według jej stanu przed podziałem i po podziale) stanowiącym treść wydawanych orzeczeń administracyjnych, własne stanowisko w sprawie zaprezentowało środowisko łódzkich rzeczoznawców majątkowych (członków Łódzkiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych).

Przesłanką do zaprezentowania stanowiska przez członków SRM w Łodzi była budząca wątpliwości organu pierwszej instancji treść decyzji organu odwoławczego, która wskazywała na błędny sposób wyceny nieruchomości według jej stanu przed podziałem i po podziale.

Zgodnie ze stanowiskiem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, ustawodawca nie daje rzeczoznawcy majątkowemu możliwości szacowania wartości nieruchomości na podstawie sumy wartości działek ewidencyjnych wchodzących w jej skład. Niedopuszczalne, zdaniem Kolegium, jest oszacowanie wartości nieruchomości jako sumy poszczególnych działek ewidencyjnych, opierając się na danych dotyczących nieruchomości podobnych do tych działek.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi w uzasadnieniach swoich orzeczeń stwierdza, że podziela poglądy pre-

zentowane w orzecznictwie sądowno-administracyjnym (m.in. sygn. akt. IV SA/Po 1110/12 z dnia 21.02.2013 r., IV SA/Po 151/2013 z 15.05.2013 r.).

Stanowisko Kolegium w wyżej wymienionym zakresie jest sprzeczne ze stanowiskiem rzeczoznawców majątkowych sporządzających operaty szacunkowe nieruchomości na zlecenie gminy miasta Łódź dla celu ustalenia opłat adiacenckich.

Rzecznawcy majątkowi, odnosząc się do poruszonego tematu, zgodnie przedstawili własne stanowisko w sprawie.

1. Szacowanie wartości nieruchomości jest efektem nie tylko prawnego, ale i ekonomicznego aspektu wyceny. W procesie szacowania nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest odzwierciedlić reguły właściwego rynku nieruchomości, w tym preferencje nabywców nieruchomości. A zatem nie wszystkie zasady wyceny mogą być zapisane w przepisach prawa, gdyż istota wyceny ma swoje źródła w ekonomii. Przyjęcie założenia, że wszystkie reguły wyceny nieruchomości wynikają z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do nieporozumienia, czego dowodem jest literalna interpretacja przepisów odnoszących się do zasad wyceny dla potrzeb opłaty adiacenckiej. Efektem takiego jednostronnego podejścia do metodyki wyceny jest teza, że błędem rzeczoznawcy majątkowego jest obliczanie wartości nieruchomości po podziale jako sumy wartości działek powstałych w wyniku tego podziału. Teza ta podważa podstawowe reguły ekonomiczne wyceny, a ponadto jest również sprzeczna z innymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, co spróbujemy wykazać poniżej.

2. Zgodnie z art. 98 a ust. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651, z późniejszymi zmianami):

„Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień,



w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych.” (...)

Stan nieruchomości został zdefiniowany w art. 4 pkt 17 ugn. jako: „*stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona*”.

Spośród wymienionych wyżej czynników, składających się na stan nieruchomości, decyzja o podziale zmienia zwłaszcza jej stan prawny i techniczno-użytkowy. W wyniku podziału nieruchomości ulec mogą zmianie czynniki wpływające na jej wartość, takie jak na przykład:

- dostępność nieruchomości lub części nieruchomości do drogi publicznej, w przypadku gdy w wyniku podziału została wydzielona lub poszerzona droga publiczna lub droga wewnętrzna,
- dostępność poszczególnych działek do infrastruktury technicznej,
- obciążenia związane z ustanowieniem służebności gruntowej wynikające z treści decyzji,
- a przede wszystkim liczba, kształt i powierzchnia poszczególnych działek.

Zmiana stanu nieruchomości pociąga za sobą konieczność uwzględnienia tej zmiany w procesie wyceny i wykonania analizy rynku, która pozwoli na oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zgodnie z art. 151 ust. 1 ugn. jako „*najbardziej prawdopodobnej ceny, możliwej do uzyskania na rynku*”.

Ostateczna decyzja o podziale nieruchomości jest dokumentem prawnym stanowiącym podstawę wpisu do księgi wieczystej (podobnie jak akt notarialny). Każda z wydzielonych działek posiadając własne, ustanowione dokumentem prawnym granice, stanowi odrębny byt prawny – może zmienić właściciela i księgę wieczystą, co oznacza, że każda z działek po podziale może stanowić odrębny przedmiot obrotu rynkowego. Z powyższego wynika, że dla każdej z wydzielonych działek z osobna, lub dla grup działek tworzących funkcjonalną całość, istnieje możliwość określenia wartości rynkowej. Możliwość taką potwierdza treść przepisu art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

„Art. 150 ust. 2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.

Uwagę zwraca zapis w cytowanym wyżej przepisie odnoszący się zarówno do czasu teraźniejszego jak i przyszłego orzeczeń użytych we frazie: (...) **są lub mogą być przedmiotem obrotu**”. Oznacza to, że po zbadaniu uwarunkowań konkretnej nieruchomości wynikających z decyzji o podziale, a także uwarunkowań lokalnego rynku, to rzeczoznawca majątkowy podejmuje decyzję jaka część nieruchomości może

być przedmiotem obrotu rynkowego, a tym samym jaki jest najodpowiedniejszy sposób wyceny uwzględniający zmianę stanu nieruchomości.

Nie ma jednej, jedynie słusznej drogi do określania wartości nieruchomości po podziale dla potrzeb opłaty adiacenckiej. Każdorazowo rzeczoznawca majątkowy analizuje stan przed i po podziale i ocenia wpływ tego podziału na wartość nieruchomości. Zapewne z tego powodu ustawodawca znowelizował w roku 2007 przepis art. 146 ugn, dodając ust. 1a w brzmieniu: „*Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości*”. To rzeczoznawca majątkowy, posiadając wiedzę specjalistyczną o rynku i o wycenianej nieruchomości, dokonuje wyboru sposobu wyceny.

O tym, czy przedmiotem obrotu rynkowego może być każda z działek z osobna, czy też grupa działek, przesadzają uwarunkowania konkretnej nieruchomości oraz treść decyzji o podziale. Bywa, że podział wydawany jest pod warunkiem, że konkretne wskazane w decyzji o podziale działki będą stanowiły po podziale funkcjonalną całość. W takiej sytuacji przedmiotem obrotu, a tym samym przedmiotem wyceny, może być kilka działek stanowiących całość funkcjonalną. Zdarzenie takie występuje na rynku z dużo większym prawdopodobieństwem niż zdarzenie polegające na zbyciu nieruchomości poddanej podziałowi w całości. Zdarzenia, których prawdopodobieństwo zaistnienia jest większe, czyli zdarzenia bardziej prawdopodobne, typowe na danym rynku, wywierają bezpośredni wpływ na kształtowanie się „*najbardziej prawdopodobnych cen możliwych do uzyskania na rynku*” – czyli na wartość rynkową nieruchomości. Z powyższego wywodu wynika wniosek, że wartość rynkowa poszczególnych części nieruchomości, mogących stanowić samodzielne przedmioty transakcji rynkowych, składa się na wartość całej nieruchomości.

3. Nie można zgodzić się ze stwierdzeniem, że „ustawodawca nie daje rzeczoznawcy możliwości szacowania wartości nieruchomości na podstawie sumy wartości nieruchomości podobnych do działek geodezyjnych wchodzących w skład wycenianej nieruchomości”.

Gdyby przyjąć tę tezę za prawdziwą, oznaczałoby to niemożność wyceny nieruchomości tzw. „wielodziałkowych” i to nie tylko dla potrzeb opłat adiacenckich, ale przykładowo również dla potrzeb aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, opłat za trwałe zarząd, czy też dla celów sprzedaży.

W procesie szacowania nieruchomości tzw. „wielodziałkowych” regułą jest to, że wartość nieruchomości określa się jako sumę wartości poszczególnych działek lub grup działek, które mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Jest to zasada ogólna niezależna od celu wyceny, której podstawą są reguły analizowanego rynku nieruchomości (aspekt ekonomiczny wyceny). Dla zilustrowania tej zasady można podać następujące przykłady odwołujące się do rzeczywistych sytuacji, dla różnych celów, kiedy zachodzi potrzeba wyceny nieruchomości składającej się z kilku działek.



- 1) Nieruchomość składająca się z dwóch działek – jedna zabudowana, druga niezabudowana, przy czym obydwie działki posiadają cechy pozwalające na wprowadzenie ich do samodzielnego obrotu rynkowego. Wartość tej nieruchomości będzie sumą wartości działek, a każda z działek będzie wyceniana na podstawie analizy innego segmentu rynku (działka zabudowana – na podstawie transakcji dotyczących działek zabudowanych, a działka niezabudowana na podstawie transakcji dotyczących działek niezabudowanych). Ponadto obydwie te części nieruchomości mogą być wycenione w innym podejściu lub inną metodą w ramach tego samego podejścia.
- 2) Nieruchomość składająca się z trzech działek, dla których uregulowania planistyczne są różne np. budownictwo jednorodzinne, droga i zieleń. Każda z działek oszacowana zostanie na podstawie transakcji z trzech różnych segmentów rynku. Wartość nieruchomości będzie sumą wartości poszczególnych działek.

Jest rzeczą oczywistą, że opisane wyżej przykładowe sytuacje będą wręcz wymagały wyceny wartości nieruchomości jako sumy wartości poszczególnych działek. Powyższe oznacza, że każda z działek gruntu posiada wartość rynkową, o ile może być przedmiotem obrotu, czyli odrębnej sprzedaży. Również taką zasadę przewidział ustawodawca w przypadku rozliczeń opłaty adiacenckiej i ewentualnego przeniesienia prawa do działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału (art. 98 a ust. 4 ugn.), stanowiąc w trzecim zdaniu tego przepisu, że: *„Różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywane są w formie dopłat”*.

Oznacza to, że ustawodawca wskazuje na konieczność oszacowania wartości jednej wybranej z nowo powstałych działek gruntu. Tym samym dał prawo rzeczoznawcy do wyceny pojedynczej działki jako części nieruchomości. A zatem uznał, że każda z wydzielonych działek powstałych w wyniku dokonanego podziału może posiadać odrębną wartość rynkową, co jest dowodem na zastosowanie art. 150. 2 ugn.

4. Fakt, że w art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca opisał dwa pojęcia „nieruchomości” oraz „działki gruntu”, w żadnym razie nie wskazuje na sposób wyceny nieruchomości „wielodziałkowych”. Definicja „nieruchomości gruntowej” ujęta w art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje jedynie, że pod pojęciem tym należy rozumieć *„grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności”*. Definicja w żaden sposób nie wskazuje przy pomocy jakich sposobów wyceny rzeczoznawca majątkowy powinien dojść do wartości rynkowej „nieruchomości gruntowej”, jako najbardziej prawdopodobnej ceny na rynku.

5. Wiedza rzeczoznawcy majątkowego potwierdzona nadany mu uprawnieniami pozwala na określenie wartości rynkowej nieruchomości w sposób najlepiej taką wartość odzwier-

cielający (aspekt ekonomiczny wyceny). Rzeczoznawca majątkowy, dążąc do uzyskania wartości rynkowej nieruchomości, znając zasady panujące na rynku, podejmuje decyzję co do sposobu jej określenia. Decyzja o określeniu wartości nieruchomości jako całości, pojedynczych tworzących ją działek ewidencyjnych, czy działek połączonych w rozsądne całości w różnej konfiguracji, podejmowana jest po uwzględnieniu najbardziej prawdopodobnej opcji sprzedaży wycenianej nieruchomości na tym rynku. Niedopuszczalne zatem jest przesądzanie w zakresie możliwych sposobów wyliczenia prowadzących do określenia wartości rynkowej nieruchomości.

6. Z reguły decyzja o podziale wpływa na zwiększenie płynności nieruchomości tzn. zwiększa zbywalność wyodrębnionych w wyniku podziału części nieruchomości (poszczególnych działek) w porównaniu do nieruchomości przed podziałem (jedna duża działka lub grupa działek). W zależności od wielkości działek po podziale, ich kształtu oraz innych uwarunkowań, suma ich wartości może być wyższa, niższa lub nie zmieni się w stosunku do wartości nieruchomości przed podziałem. O tym czy wzrost wartości wystąpi, czy też nie, decydują uwarunkowania lokalnego rynku, a także uwarunkowania konkretnej nieruchomości, wynikające z treści decyzji o podziale. Obydwie te przesłanki bada rzeczoznawca majątkowy, a w wyniku procesu szacowania nieruchomości określa wartość nieruchomości „przed podziałem” i „po podziale”.

7. Nie można analizować na potrzeby postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej pojęcia „nieruchomości”, w odezwaniu od zapisów art. 98 a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późniejszymi zmianami). Ustawodawca w przepisie tym odnosi się bowiem do szerszego pojęcia jakim jest „wartość nieruchomości przed podziałem” i „wartość nieruchomości po podziale”. Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy: *„Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:*

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

Rozważając ustawową definicję wartości rynkowej nieruchomości należy zwrócić przede wszystkim uwagę na zapis, że jest to *„najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych”*. A ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, preferencje nabywców na danym rynku nieruchomości bada rzeczoznawca majątkowy i uwzględnia je w procesie wyceny.



Podsumowanie

Rzeczoznawcy majątkowi zgodnie stwierdzili, że w większości podziałów wskazane jest określenie wartości nieruchomości jako sumy wartości poszczególnych działek (lub grup działek) wchodzących w skład podzielonej nieruchomości, jako sposób najlepiej tę wartość odzwierciedlający. Określona w ten sposób wartość nieruchomości zwykle najbardziej precyzyjnie odzwierciedla racjonalne zachowania uczestników rynku nieruchomości, stając się tym samym wartością rynkową.

Wydów prawny sugerujący, że wycena wartości po podziale nie powinna stanowić sumy wartości poszczególnych działek, jest zaprzeczeniem reguł rynkowych.

Racjonalnie działający właściciel nieruchomości zazwyczaj dokonuje podziału aby móc sprzedać wyodrębnione po podziale działki, które na rynku lokalnym osiągają wyższe ceny jednostkowe niż działki duże. Podział może także poprawić dotychczasowy sposób użytkowania nieruchomości.

Nowa interpretacja przepisów w zakresie wyceny dla potrzeb opłat adiacenckich, zaskakuje tym bardziej, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w analizowanym zakresie nie zmieniły się od 9 lat (definicja „nieruchomości gruntowej” w ustawie ugn obowiązuje od 1.01.1998 r. a definicję „działki gruntu” wprowadzono do ustawy 22.09.2004 r.)

Można wskazać wyroki innych sądów niż Sąd Administracyjny w Poznaniu, których treść jest zgodna z argumentacją przytoczoną powyżej. Przykładowe treści wyroków zamieszczone zostały poniżej:

„Nie jest natomiast uzasadniony podniesiony w skardze zarzut naruszenia art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie powierzchni nieruchomości przyjętych do porównania i wyceny. Szacując nieruchomość skarżącego przed podziałem do porównania wytypowano działki wielkopowierzchniowe, a do wyceny działek powstałych wskutek podziału prawidłowo przyjęto działki odpowiadające ich wielkości po podziale.” (WSA w Gdańsku IISA/Gd223/12 z dn. 11 lipca 2012 r.)

„Oczywistym jest, co nie wymaga posiadania wiedzy specjalistycznej, że większa nieruchomość jest trudniejsza do zbycia ze względu na cenę i możliwość jej racjonalnego wykorzystania zgodnie z potrzebami, niż nieruchomość o mniejszej

powierzchni wydzielonej geodezyjnie. Sąd nie ma więc żadnych wątpliwości co do okoliczności, iż wartość nieruchomości wzrosła w wyniku jej podziału. Skarżący może uzyskać wyższą cenę ze sprzedaży kilku działek mniejszych, niż ze sprzedaży jednej dużej niepodzielonej nieruchomości.” (WSA w Lublinie IISA/Lu833/07 z dnia 30 stycznia 2008 r.)

„Możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej związana jest ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem, wskutek której nowa konfiguracja, czy wielkość nowopowstałych działek pozwala na korzystniejsze gospodarczo ich użytkowanie, a co za tym idzie uzyskanie wyższej ceny sprzedaży, aniżeli miałyby to miejsce w przypadku działki niepodzielonej. Ustawodawca nie nałożył na organy samorządu terytorialnego obowiązku ustalenia opłaty adiacenckiej, lecz jedynie zezwolił na ustalenie tej opłaty w sytuacji gdy wskutek podziału nieruchomości wzrosnie jej wartość” (WSA w Gorzowie Wlk. II SA/Go 859/08 z z dnia 20 sierpnia 2009 r.)

Innymi przykładami wyroków, w których nie poddano krytycznej ocenie określenia wartości nieruchomości po podziale jako sumy wartości działek powstałych w wyniku podziału, są następujące wyroki: WSA w Olsztynie z dnia 18 września 2012 r. IISA/01788/12, WSA w Łodzi z dnia 19 września 2012 r. IISA/Łd591/12, WSA w Łodzi z dnia 15 maja 2012 r. IISA/Łd184/12.

W tej sprawie stanowisko zajęła również Komisja Arbitrażowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, która działa w trybie art. 157 ugn. W wydanej opinii nr KA/79/2013 z dnia 31 października 2013 r. Komisja Arbitrażowa stwierdziła:

„W wyniku podziału nieruchomości, powstałe po podziale działki uzyskują zwykle zróżnicowaną charakterystykę cech rynkowych, przynajmniej w zakresie położenia względem układu komunikacyjnego (dróg publicznych i dróg wewnętrznych), stron świata, warunków geotechnicznych, otoczenia, rodzaju możliwej zabudowy, itp.

Suma wartości działek powstałych po podziale, uwzględniająca to zróżnicowanie, przyjęta jako wartość nieruchomości po podziale, jest w realiach rynkowych w istocie jedyną techniką wyceny spełniającą dyrektywę art. 154.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami”.

ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA FEDERACJI

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

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

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

e-mail: szkolenia@pfva.com.pl



SŁOŃCE – ROZWAŻANIA PRZY WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

Anna Konopka

Bezpośrednią inspiracją napisania tego tekstu była konkretna nieruchomość, położona w malowniczej miejscowości województwa łódzkiego, ściślej – obiekt położony przy rynku, dwa domy od siedziby gminy. Miejscowość, obecnie o statusie wsi, przez dwa minione wieki swojej historii miała prawa miejskie. Układ przestrzenny miejscowości do dziś zachował cechy miejskie – centrum stanowi rynek.

Przyczyną zablokowania na wiele lat lokalnej, prywatnej inwestycji – budynku usługowego z częścią mieszkalną – była kwestia zapewnienia odpowiedniego nasłonecznienia sąsiedniego parterowego budynku jednorodzinne. Zaprojektowany budynek jednopiętrowy, jak większość budynków przy rynku, wpisywał się funkcją i skalą w otaczającą zabudowę. Uzyskano zgodę sąsiadów na budowę w granicy działki (była w tamtym okresie wymagana), a następnie ostateczne pozwolenie na budowę i rozpoczęto intensywne prace budowlane.

Ściana szczytowa projektowanego nowego budynku, zgodnie z wykonaną na zlecenie sąsiadów analizą, okazała się za wysoka. Niestety, nie dokonano przeprojektowania budynku, obniżenia ściany szczytowej (kosztem wysokości jednego z pomieszczeń) ani innych rozwiązań polubownych. Prace zostały przerwane na etapie konstrukcji dachu. Inwestor zdołał jeszcze pokryć konstrukcję jedną warstwą papy i wstawić okna oraz drzwi zewnętrzne, co uchroniło budynek przed całkowitym zniszczeniem. Po długim etapie procesów sądowych przywrócono pierwotne pozwolenie na budowę i wznowiono prace budowlane.

Opisana sytuacja jak w soczewce pokazuje problem, którego rozmiary na terenie miejskim, a zwłaszcza dla zabudowy śródmiejskiej, mogą być dla inwestora lub jego sąsiadów jeszcze większe.

Wpływ na atrakcyjność nieruchomości (także na kondycję mieszkańców)

Rzeczoznawcy majątkowi opisują w operatach kwestie oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń i analizują ekspozycję względem stron świata, usytuowanie w budynku (także względem sąsiednich budynków, np. położenie w oficynie). Mieszkania nasłonecznione uzyskują wyższe ceny na rynku, ale nie powinny być też zbyt nasłonecznione; najlepiej gdy okna wychodzą na różne strony, zwłaszcza przeciwnie (mieszkania dwustronne), co pozwala niwelować uciążliwości związane z nadmiernym lub ze zbyt słabym nasłonecznieniem.

Rozpatrujemy w operatach kwestię usytuowania działki względem stron świata; najlepiej jeśli jest położona po północnej stronie ulicy, wówczas ogród i salon z tarasem mają ekspozycję południową. Oceniamy także otoczenie urbanistyczne i architektoniczne.

Trudniejsze kwestie to wysokość zabudowy i jej intensywność, czyli odległość między budynkami. Warto znać przepisy, aby przewidywać warunki, oceniać ryzyko, prognozować wartość, czy też doradzać klientom. Warto też wiedzieć, w jakim kierunku zmierzają przepisy.

Rzeczoznawcy majątkowi obserwują wzrost wartości działek położonych w strefach centralnych miast i miasteczek, na rynkach lokalnych i w skali kraju. Znana jest zależność opłacalności inwestycji od intensywności zabudowy. W metodzie pozostałościowej wskaźniki PUM i PUU warunkują wartość rynkową nieruchomości. Oczywistym jest, że wznoszenie coraz wyższych i bardziej zbliżonych do siebie budynków, zwiększa zysk inwestora. Mogą jednak pojawić się konflikty z właścicielami sąsiednich nieruchomości, którym nowa inwestycja w sąsiedztwie pogarsza „komfort świetlny”, czyli oświetlenie naturalne i nasłonecznienie.

Obiekty wysokie mogą powodować zmniejszenie natężenia naturalnego oświetlenia i ograniczenie czasu nasłonecznienia, pokoi oraz pomieszczeń w żłobku, przedszkolu i szkole, co jest określone przepisami. Mogą więc znacząco pogorszyć walory użytkowe działek sąsiednich. Dotyczy to zwłaszcza nowych obiektów realizowanych w strefach zabudowy śródmiejskiej, gdzie następuje znaczące zmniejszenie natężenia naturalnego oświetlenia oraz zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej (budynki plombowe), gdzie następuje ograniczenie czasu nasłonecznienia pokoi.

Przepisy przewidują znacznie mniej restrykcyjne odległości i normy nasłonecznienia w zabudowie śródmiejskiej uzupełniającej – dopuszczalna jest odległość między budynkami co najmniej równa połowie wysokości. Zapewnienie odpowiedniego nasłonecznienia pomieszczeniom na parterze jest w takich warunkach raczej niemożliwe.

Pytanie o to, jaki ma to wpływ na atrakcyjność nieruchomości, a także na kondycję mieszkających tam ludzi, pozostaje otwarte.

Aktualne przepisy

Kwestie zapewnienia właściwego oświetlenia, nasłonecznienia i wymaganych odległości z tym związanych unormowane są obecnie w przepisach – § 13, § 57 i § 60 Rozporzą-



dzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zasada jest taka, że odległość budynku zacieniającego powinna być co najmniej równa różnicy wysokości mierzonych od poziomu parapetu okna w pomieszczeniu przeznaczonym na pobyt ludzi, położonego najniżej w budynku przesłanianym a poziomem najwyższej krawędzi obiektu przesłaniającego. Opisywana zależność musi być spełniona tylko w polu widzenia o kącie 60° – pozwala to na zmniejszenie odległości między budynkami poza obszarem tego kąta. Znaczenie ma również usytuowanie okna zacinianego względem granicy (a więc także od prostopadłej ściany ograniczającej pole widzenia).

Przepis dotyczący odległości między budynkami brzmi następująco:

§ 13. 1. Odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń – co uznaje się za spełnione, jeżeli:

1) między ramionami kąta 60° , wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:

- a) wysokość przesłaniania – dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m,
- b) 35 m – dla obiektów przesłaniających o wysokości ponad 35 m,

2) zostały zachowane wymagania, o których mowa w § 57 i 60.

2. Wysokość przesłaniania, o której mowa w ust. 1 pkt 1, mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniżej położonych okien budynku przesłanianego do poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części.

3. Dopuszcza się sytuowanie obiektu przesłaniającego w odległości nie mniejszej niż 10 m od okna pomieszczenia przesłanianego, takiego jak maszty, komin, wieża lub inny obiekt budowlany, bez ograniczenia jego wysokości, lecz o szerokości przesłaniającej nie większej niż 3 m, mierząc ją równoległe do płaszczyzny okna.

4. Odległości, o których mowa w ust. 1 pkt 1, mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę w zabudowie śródmiejskiej.

Dokładne brzmienie przepisu o oświetleniu dziennym (naturalnym):

§ 57. 1. Pomieszczenie przeznaczone na pobyt ludzi powinno mieć zapewnione oświetlenie dzienne, dostosowane do jego przeznaczenia, kształtu i wielkości, z uwzględnieniem warunków określonych w § 13 oraz w ogólnych przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W pomieszczeniu przeznaczonym na pobyt ludzi stosunek powierzchni okien, liczonej w świetle ościeżnic, do po-

wierzchni podłogi powinien wynosić co najmniej 1:8, natomiast w innym pomieszczeniu, w którym oświetlenie dzienne jest wymagane ze względów na przeznaczenie – co najmniej 1:12.

Dokładne brzmienie przepisu o wymaganym nasłonecznieniu pomieszczeń:

§ 60. 1. Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, przedszkolu i szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia co najmniej 3 godziny w dniach równonocy (21 marca i 21 września) w godzinach 8.00–16.00, natomiast pokoje mieszkalne – w godzinach 7.00–17.00.

2. W mieszkaniu wielopokojowym dopuszcza się ograniczenie wymagania określonego w ust. 1 co najmniej do jednego pokoju, przy czym w śródmiejskiej zabudowie uzupełniającej dopuszcza się ograniczenie wymaganego czasu nasłonecznienia do 1,5 godziny, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia.

W powyższym przepisie zdumiewa brak „ochrony” dla małych, jednopokojowych mieszkań w zabudowie śródmiejskiej oraz obniżone minimum dla mieszkań w zabudowie plombowej – według przepisów wystarczy 1,5 godziny światła słonecznego dziennie.

Poprzednio w przepisach

Gęstość zabudowy determinują przepisy. Zwracamy często uwagę, że na nowych osiedlach jest tak gęsta zabudowa, że sąsiad zagląda w okno sąsiada. Trochę gorzej jest tylko w XIX-wiecznej zwartej zabudowie śródmiejskiej, czyli w kamienicach. Osiedla z lat 60 cechują duże odległości między blokami wypełnione zielenią czy placami zabaw.

Sytuacja tak oceniana wzrokowo, a często wyczuwana intuicyjnie, znajduje swoje odzwierciedlenie w przepisach obowiązujących w poszczególnych okresach i odpowiada zmianom proporcji odległości budynków (oznaczenie d) do ich wysokości (oznaczenie W).

Ciekawy artykuł na ten temat napisała dr inż. Małgorzata Bartnicka „Wczoraj, dziś i jutro w promieniach słonecznych”. Autorka zamieściła w nim przytoczone poniżej porównania wymaganej przepisami proporcji odległości d do wysokości budynku W .

Dla gęstej zabudowy XIX-wiecznej wymagana odległości $d \geq 0,6W$ oznaczała słabe doświetlenie wewnątrz. Poprawa nastąpiła w latach trzydziestych XX wieku, kiedy to $d \geq W$, rozluźnienie zabudowy nastąpiło po roku 1959 $d \geq 3W$ i w latach 60: $d \geq 2W$, potem było w latach 70: $d \geq 1,8 W$, w latach 80: $d \geq W$, a następnie po 1994 r. $d \geq w$, ale w zabudowie śródmiejskiej tylko $d \geq 0,5W$.

Jest więc gorzej niż w XIX wieku: chcieliśmy kapitalizm, to go mamy.



Jednocześnie autorka artykułu zwraca uwagę na wprowadzoną w 2002 r. zmianę, a konkretnie takie prerעדagowanie art. 5 ustawy Prawo Budowlane, w którym usunięty został zapis dotyczący dostępu do światła (art. 5 jest przepisem o ochronie interesu osób trzecich).

O nasłonecznieniu i oświetleniu światłem naturalnym nie mówi też Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 25 marca 2011 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych dotyczących żłobków i klubów dziecięcych, co dziwi, bo w przypadku dzieci kwestia ta powinna być priorytetowa.

Na marginesie dodam, iż architekci wskazują także na inne rozbieżności tego przepisu szczególnego z podstawowym rozporządzeniem, regulującym wymagania techniczne dla budynków.

Rozpoznanie zabudowy śródmiejskiej

Paragraf 3 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawiera następującą definicję zabudowy śródmiejskiej: „*należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta lub dzielnicy miasta*”.

Pojęcie zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej nie zostało zdefiniowane, ale potocznie jest ono zastępowane nazwą zabudowa plombowa.

Ust. 4 tego paragrafu wskazuje, że odległości budynków od innych obiektów wyznaczane według reguł podanych w ust. 1 – „*mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę w zabudowie śródmiejskiej*”.

Natomiast w § 60 pkt 2 ww. Rozporządzenia mowa jest m.in. o zapewnieniu odpowiedniego czasu nasłonecznienia pokoi mieszkalnych i pomieszczeń żłobków, przedszkoli i szkół oraz o złagodzeniu przepisu w śródmiejskiej zabudowie uzupełniającej.

Uznanie terenu za zabudowę śródmiejską jest łatwe, jeśli uchwalone zostały plany miejscowe ustalające lokalizację zabudowy śródmiejskiej i wynika to wprost z zapisów planu. Natomiast w przypadku braku planu mogą powstawać konflikty pomiędzy inwestorem a właścicielami sąsiednich nieruchomości, skutkujące sporami sądowymi. Aby dane zgrupowanie intensywnej zabudowy mogło uzyskać status zabudowy śródmiejskiej, winno być zgodnie z przepisem, położone na takim obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który „*stanowi faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta lub dzielnicy miasta*”.

Ponadto posługiwanie się do tego celu studium uwarunkowań i kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego nie znajduje aprobaty sądów administracyjnych (na

przykład wyrok WSA w Warszawie z dnia 9.05.2008r sygn. VII SA/Wa223/08).

W przypadku, gdy sąsiednia działka jest jeszcze niezabudowana, uwzględnia się możliwość jej zabudowy w taki sam sposób. Jak czytamy w wyroku NSA z 25.05.2009 r. sygn. II OSK 1277/08: „*W przypadku, gdy chodzi o projekt budowy budynku wyższego niż 35 m § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie należy wyklądać w ten sposób, że ma on zastosowanie także wtedy, gdy sąsiednia nieruchomość jest jeszcze niezabudowana i nawet wtedy, gdy jej właściciel nie ma sprezyowanych planów inwestycyjnych. Stosując w takiej sytuacji wskazany przepis organy administracji architektoniczno-budowlanej są zobowiązane ocenić, czy właściciel sąsiedniej niezabudowanej nieruchomości będzie mógł zabudować swoją nieruchomość z zachowaniem takich samych odległości od granicy, jak właściciel nieruchomości, który pierwszy podjął inwestycję*”.

Analizy nasłonecznienia

Architekci i urbanisci przeprowadzają czasami szczegółowe analizy nasłonecznienia. Uwzględnia się w nich usytuowanie pomieszczeń, których dotyczą wymogi nasłonecznienia, a także szerokość okien, grubość ościeży, szerokość geograficzną miejscowości.

Najbardziej znaną publikacją na temat doświetlenia jest książka Mieczysława Twarowskiego „Słońce w architekturze”, która zawiera narzędzie do sprawdzania czasu nasłonecznienia, tzw. linijkę słońca MT. Twarowski w 1960 r. proponował minimalny czas doświetlenia światłem słonecznym – 4 godziny dziennie w okresie wiosny, lata i jesieni, dziś przepisy dla zabudowy śródmiejskiej dopuszczają tylko 1,5 godziny.

Stąd smutna refleksja, że przepisy aprobujące faktyczne niedobory światła dla mieszkańców, przedkładają zysk inwestora nad zdrowie społeczeństwa.

Zakończenie

W tekście przedstawiono wymogi dotyczące usytuowania budynków w zabudowie śródmiejskiej w aspekcie tylko jednego czynnika – światła słonecznego, a przecież jest jeszcze problem hałasu, bezpieczeństwa pożarowego, cyrkulacji powietrza, odprowadzenia wód opadowych czy problem fundamentowania i ryzyka niepowodzeń budowlanych (awarii).

Deweloperzy dążą do uzyskania najlepszego efektu finansowego, a wobec tego intensywnego wykorzystania terenu.

Standardy urbanistyczne i architektoniczne mają chronić przestrzeń, środowisko i komfort mieszkańców, wskazując rozsądne wskaźniki wykorzystania gruntu. Rzeczoznawcy majątkowi zaś powinni analizować te aspekty w swojej pracy zarówno przy wycenie nieruchomości, jak też przy wskazywaniu obszarów ryzyka.



KALENDARZ PRAWNY

1. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz. U. z dnia 20 grudnia 2013 r. poz. 1616).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.

2. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z dnia 20 grudnia 2013 r. poz. 1620).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.

3. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami (Dz. U. z dnia 23 grudnia 2013 r. poz. 1626).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.

4. Ustawa z dnia 12 grudnia 2013 r. o zmianie ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z dnia 23 grudnia 2013 r. poz. 1641).

Weszła w życie z dniem 23 grudnia 2013 r., z mocą obowiązującą od dnia 1 grudnia 2013 r.

5. Zarządzenie Nr 96 Prezesa Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2013 r. w sprawie nadania statutu Ministerstwu Infrastruktury i Rozwoju (M. P. z dnia 30 grudnia 2013 r. poz. 1038).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.

6. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 23 grudnia 2013 r. w sprawie towarów i usług, dla których obniża się stawkę podatku od towarów i usług, oraz warunków stosowania stawek obniżonych (Dz. U. z dnia 31 grudnia 2013 r. poz. 1719).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.

7. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień (Dz. U. z dnia 31 grudnia 2013 r. poz. 1722).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2014 r.

8. Zarządzenie Nr 2 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 3 stycznia 2014 r. w sprawie ustalenia regu-

laminu organizacyjnego Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 7 stycznia 2014 r. poz. 3).

Weszło w życie z dniem 7 stycznia 2014 r., z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2014 r.

9. Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z dnia 9 stycznia 2014 r. poz. 40).

Weszła w życie z dniem 19 stycznia 2014 r.

10. Obwieszczenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 16 stycznia 2014 r. poz. 81).

11. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 grudnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z dnia 21 stycznia 2014 r. poz. 94).

12. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z dnia 21 stycznia 2014 r. poz. 101).

13. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z dnia 22 stycznia 2014 r. poz. 112).

14. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. z dnia 23 stycznia 2014 r. poz. 121).

15. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2014 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2013 r. (M. P. z dnia 23 stycznia 2014 r. poz. 47).

16. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2014 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w IV kwartale 2013 r. (M. P. z dnia 28 stycznia 2014 r. poz. 53).



17. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2014 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2013 r. (M. P. z dnia 28 stycznia 2014 r. poz. 94).

18. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 stycznia 2014 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2013 r. (M. P. z dnia 29 stycznia 2014 r. poz. 100).

19. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 28 stycznia 2014 r. w sprawie zastosowania szczególnych zasad odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku pożaru, który miał miejsce w dniu 14 listopada 2013 r. w miejscowości Janków Przygodzki w gminie Przygodzice (Dz. U. z dnia 30 stycznia 2014 r. poz. 149).

Weszło w życie z dniem 31 stycznia 2014 r.

20. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 grudnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z dnia 31 stycznia 2014 r. poz. 150).

21. Ustawa budżetowa na rok 2014 z dnia 24 stycznia 2014 r. (Dz. U. z dnia 3 lutego 2014 r. poz. 162).

Weszła w życie z dniem 3 lutego 2014 r., z mocą od dnia 1 stycznia 2014 r.

22. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. z dnia 4 lutego 2014 r. poz. 164).

23. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 31 stycznia 2014 r. w sprawie uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii (Dz. U. z dnia 7 lutego 2014 r. poz. 176).

Weszło w życie z dniem 22 lutego 2014 r.

24. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 5 lutego 2014 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 11 lutego 2014 r. poz. 186).

Weszło w życie z dniem 12 lutego 2014 r.

25. Ustawa z dnia 12 grudnia 2013 r. o zmianie ustawy o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z dnia 12 lutego 2014 r. poz. 195).

Weszło w życie z dniem 27 lutego 2014 r.

26. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 stycznia 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. z dnia 17 lutego 2014 r. poz. 210).

27. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 5 lutego 2014 r. w sprawie uzupełnień i zmian w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 21 lutego 2014 r. poz. 13).

28. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz. U. z dnia 4 marca 2014 r. poz. 266).

Weszło w życie z dniem 19 marca 2014 r.

29. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za IV kwartał 2013 r. (M. P. z dnia 10 marca 2014 r. poz. 190).

30. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie wykazów zawierających informacje i dane o zakresie korzystania ze środowiska oraz o wysokości należnych opłat (Dz. U. z dnia 5 marca 2014 r. poz. 274).

Weszło w życie z dniem 20 marca 2014 r.

31. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie krajowego rejestru infrastruktury kolejowej (Dz. U. z dnia 7 marca 2014 r. poz. 286).

Weszło w życie z dniem 31 marca 2014 r.

32. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. z dnia 17 marca 2014 r. poz. 328).

Weszło w życie z dniem 18 marca 2014 r.

33. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz. U. z dnia 17 marca 2014 r. poz. 329).

Weszło w życie z dniem 18 marca 2014 r.

Opracowała H.S.



ANI KNUTA WIĘCEJ

Ewa Wojciul

Ja naprawdę zasadniczo lubię prawników, ale zdecydowanie wolę, gdy działają na korzyść swoich klientów. Nawet gdy przysparza mi to roboty. Z ostatnich kilkunastu rozpraw administracyjnych dobrze wspominam tylko jednego.

Pozostali walczyli nie tyle o to, by osiągnąć satysfakcjonujące porozumienie, ile o przeciąganie sprawy. Bo jak zakwalifikować próbę przekonania mnie, że mylnie wyceniłam działkę jako budowlaną, skoro napisałam, że obecnie stanowi obszar zajęty przez uprawy rolne? Jak ocenić namówienie klienta do zrobienia i pokazania na rozprawie kontroperatu, skoro urząd i tak nie mógł go uwzględnić, a wartość szacunkowa była niższa od oszacowanej przeze mnie? Jak odnieść się do wystąpień, które są wyłącznie serią inwektyw? Jakim interesem klienta uzasadnić ciągłe przesuwanie terminu kolejnych rozpraw pod pretekstem zapoznawania się po raz kolejny z dokumentami? Czemu służy podawanie przez pełnomocników nieprawdziwych informacji jako argumentów, skoro są to informacje sprawdzalne?

A jednak mam i pozytywne wspomnienie. Wyceniłam działkę, określając jej lokalizację w zależności od odległości od granicy administracyjnej miasta. Zmierzyłam tę odległość i wyszło mi, że działka leży ponad 2 kilometry od tej granicy. Pan pełnomocnik zaś przyszedł z wydrukiem mapy owego miasta stwierdzając, że mapa dostępna w geoportalu jest nieaktualna, gdyż rzeczywisty przebieg granic jest inny. Zmierzyłam odległość, sprawdziłam mapę na oficjalnej stronie urzędu, uznałam pomyłkę. I choć pan pełnoc-

nik wskazał mój błąd, to wspominałam tamtą rozprawę bardzo miło. Trwała pół godziny i była owocna.

W odróżnieniu do innych.

Najdłuższa moja rozprawa trwała siedem godzin, pan pełnomocnik krzyczał na mnie prawie bez przerwy, a protokół nie przybliżył nas ani o milimetr do celu. Tyle tylko, że ktoś mógł sobie pokrzyknąć.

Ostatnio – na piątej już jednego dnia rozprawie – jeden z prawników zaczął na wstępie długo i dobitnie podnosić kwestię mojej odpowiedzialności karnej za poświadczenie nieprawdy („Proszę pouczyć rzeczoznawcę, że za poświadczenie nieprawdy grozi odpowiedzialność kar na do 5 lat więzienia. Jeśli organ jednoznacznie nie pouczy, sąd może odstąpić od wymierzenia kary”). Poczulałam się pouczona, a że byłam zmęczona i zdenerwowana, uznałam, że jest to życzliwe ostrzeżenie przed ewentualną, czy nawet mimowolną pomyłką. Wzięłam sobie to ostrzeżenie do serca. Na każde pytania stosowałam najbezpieczniejszą odpowiedź („Odmawiam odpowiedzi”). Pan pełnomocnik obmyślał kolejne pytania, ale dzięki zasugerowanej przez niego taktyce przynajmniej posuwaliśmy się szybko do przodu:

– Dlaczego – skoro nieruchomości znajduje się na obszarze nie objętym obowiązującym planem zagospodarowania, co napisano na stronie 5, rzeczoznawca zajmuje się poprzednio obowiązującym planem, ignorując fakt istnienia studium zagospodarowania, wspomnianego przecież w operacie także na stronie 5? Jakie znaczenie mają dla wycenianej działki ustalenia zawarte w planie już nieobowiązującym? I co do wy-

ceny ma ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym?

– Odmawiam odpowiedzi.

– Dlaczego do wyceny wykorzystano wyłącznie działki z ostatnich dwóch lat, skoro poprzednio ceny były wyższe? Świadczy to o tendencyjnym doborze danych i zaprzeczaniu niezależności rzeczoznawcy.

– Odmawiam odpowiedzi.

– Dlaczego w wycenie powołano się na orzecznictwo sądowe, skoro orzeczenia dotyczą konkretnej sprawy i innej działki, niż działka wyceniana i takie postępowanie oznacza brak bezstronności rzeczoznawcy?

– Odmawiam odpowiedzi.

– Dlaczego uznano, że działka jest gorsza od tych sprzedanych na terenie obowiązywania planu, skoro tam gdzie jest plan można budować tylko to, co określa plan, a w warunkach obowiązywania studium właściciel ma pełną swobodę zabudowy?

– Odmawiam odpowiedzi.

Itd., itp.

Prawdę mówiąc byłam w takim nastroju, że nie odpowiedziałabym na pytanie o pogodę.

Za to wracając do domu, jak prawdziwa profesjonalistka, dla odprężenia, konstruktywnie rozmyślałam na tematy zawodowe:

– Trzeba kończyć, sprawdzać, drukować, bo za chwilę będzie sowa. Ile masz tych czynników cenotwórczych?

– Raz, dwa... cztery.

– Dobrze. Co za dużo, to tylko wprowadza zamęt. Czytaj te czynniki – posprawdzamy.

– Lokalizacja... No wiesz – czy ładna okolica, czy mili sąsiedzi, czy przyjemne widoki,

– Jasne.



– Stan. Ja rozumiem, że wszystko jest do zrobienia, ale zupełnie inaczej jest, gdy wchodzisz, a wszystko wygląda porządnie, czysto, funkcjonalnie. Nie musisz sięgać do kieszeni, by czuć się sympatycznie.

– Dobrze.

– Wielkość.

– Wewnętrzna czy zewnętrzna?

– Naturalnie, że wewnętrzna.

Z zewnątrz to jak kto lubi.

– Nie żartuj. Po co się tym w ogóle zajmować?

– No, bo mniejsze to chyba...

Wszędzie są kominki, wszędzie są porozrzucone jakieś nie rzucające się w oczy śmieci, wszędzie błękitne niebo nad nami, a więc ...? No?

– Dojazd wyrzucam.

– Właśnie. Co zostało?

– Nic. To już koniec.

– Nie żartuj. A uciążliwości? Inwazja szkodników?

– Jakich szkodni... Wiem, na przykład boginy.

– Bahantki, ghule. Sam wiesz, ile z tym kłopotliwej roboty. A jak jeszcze zdarzy ci się uciążliwy portret z samoprzylepcem...

– Po co?

– Chyba nigdy nie miałeś problemu z urzędem skarbowym.

– Uwierzę ci we wszystko, bo ty masz większy staż, ale nie w to, że urzędnik skarbowy nie znajdzie domu, choćby chroniły go wszystkie zaklęcia.

– Faktycznie, przesadziłem. Ale można mieć przykrych krewnych, na przykład z Privet Drive. Albo po prostu pragnąć spokoju.

– Dobra. Podstaw, przekopiuj, oblicz – ile ci wychodzi?

– Czteryście dwadzieścia sześć galeonów i cztery sykle.

– I wystarczy! Co tu jest na tej fotografii? Tak miga z lewej w prawo?

– Jaskółka mi przeleciała.



– Chyba!!! Myśl, a nie kalkuj z innych rynków. Sprawdziłeś? Jaki sens ma wprowadzanie wielkości jako czynnika cenotwórczego, skoro to cecha zmienna, łatwo korygowalna? Chcesz duży to sobie powiększysz, chcesz mały i przytulny – to też żaden problem.

– Zapomniałem. Wielkość wyrzucamy. Dalej wpisałem: dojazd...

– Co masz na myśli?

– No, dostęp, czy łatwo i wygodnie jest dojechać.

– Czym?

– A jakie to ma znaczenie?

– A jakie znaczenie ma dojazd?

– Racja. Zapomniałem. To już chyba wszystko.

– Nie...

– Nie?

– Podpowiadam ci: nie... na... no...

– Trenujesz wymowę zgłosek na literę n?

– Nienanoszalność!

– Na drugi raz lepiej uważaj. Klienci wolą, jak operaty się nie ruszają.

– Poważnie?

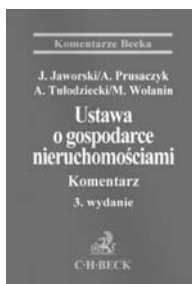
– Tylko analityk u Gringotta się nie czepia, reszta banków kręci nosem.

Uwaga: Jeśli ktoś ma problem ze zrozumieniem powyższego dialogu, niech go pokaże zaprzyjaźnionemu dziecku.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



Ustawa o gospodarce nieruchomościami

**Jacek Jaworski, Arkadiusz Prusaczyk,
Adam Tułodziecki, Marian Wolanin**

Komentarz, 3 wydanie.
Wydawnictwo C. H. Beck.
Warszawa 2013 r.

Jest to już trzecie wydanie w serii *Komentarze Becka* poświęcone ustawie z 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Celem komentarza jest odniesienie się do praktycznych zagadnień dotyczących gospodarowania nieruchomościami w tym wyjaśnienie tematów trudnych i spornych. Nowością jest także kompleksowe omówienie przepisów przejściowych oraz szczegółowe odniesienie się do aktów wykonawczych. Ponieważ ustawa wraz z wydanymi na jej podstawie aktami wykonawczymi stanowi podstawę do prawidłowego oszacowania wartości nieruchomości, wobec tego komentarz jest adresowany poza prawnikami również do grona rzeczoznawców majątkowych. Grupę adresatów niniejszej publikacji stanowią także pośrednicy w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości.

Autorami komentarza są wybitni prawnicy, doświadczeni praktycy w zakresie tzw. prawa nieruchomości.

Komentarz zawiera stan prawny na dzień 1 marca 2013 r. Został uzupełniony o najnowsze orzecznictwo i literaturę w zakresie gospodarki nieruchomościami.



Gospodarowanie nieruchomościami. Uwarunkowania prawne, procedury

Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman.

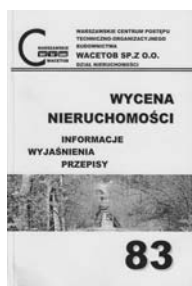
Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Koszalińskiej
Koszalin 2013 r.

Niniejszy podręcznik stanowi kompleksowe ujęcie problematyki gospodarki nieruchomościami. Omówiono regulacje prawne zawarte głównie w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustawie o własności lokali, ustawie o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawie o lasach, Prawie wodnym, Prawie ochrony środowiska oraz ustawie o ochronie przyrody.

W zamierzeniu autorów, książka ma na celu przybliżenie problematyki gospodarki nieruchomościami, będącej podsta-

wą zdobywania wiedzy z innych przedmiotów w tym: wyceny nieruchomości, planowania przestrzennego oraz katastru nieruchomości.

Opracowanie, z uwagi na zakres omawianej problematyki stanowić może materiał dydaktyczny dla słuchaczy studiów podyplomowych wyceny nieruchomości i osób odbywających praktyki w zakresie szacowania nieruchomości.



Wycena nieruchomości. Informacje, wyjaśnienia, przepisy

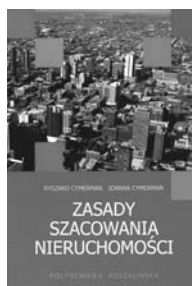
Zeszyt nr 83

Wydawnictwo Wacetob Sp z o.o.
Warszawa, listopad 2013 r.

Kwartalnik „Wycena nieruchomości” zawiera w pierwszym rozdziale 90 przykładowych pytań z zakresu ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw oraz klucz do prawidłowych odpowiedzi.

W następnych rozdziałach przedstawiono przykład wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej w celu określenia wysokości renty planistycznej, omówiono aktualne informacje o notowaniach cen i usług, dotyczących m.in. wskaźników ekonomicznych, stóp procentowych, rentowności papierów wartościowych, średniej ceny sprzedaży drewna, cen skupu żyta.

Na końcu omówiono zmiany w aktach prawnych zamieszczanych w Dziennikach Ustaw i Monitorach Polskich.



Zasady szacowania nieruchomości

Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman.

Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Koszalińskiej
Koszalin 2013 r.

Książka stanowi kompleksowe ujęcie problematyki wyceny nieruchomości.

Rozdział pierwszy przybliży podstawowe pojęcia z zakresu wyceny nieruchomości w tym definicję wyceny, rodzaje wartości nieruchomości, cele szacowania, akty prawne niezbędne w pracy rzeczoznawcy majątkowego. W rozdziale drugim, dotyczącym pozyskiwania informacji do wyceny nieruchomości, przedstawiono systematykę informacji, scharakteryzowano podstawowe źródła informacji o nieruchomościach: księgi wieczyste, kataster nieruchomości, opracowa-



nia planistyczne, geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu (GESUT), mapy zasadnicze. W rozdziale trzecim omówiono podejścia wyceny: porównawcze, dochodowe, kosztowe i mieszane, zaznając również z określeniem wartości nieruchomości rolnej z wykorzystaniem metody wskaźników szacunkowych gruntu i wartości nieruchomości leśnej w tym z wyceną gruntów leśnych, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych oraz wyceną drzewostanu.



Wycena rolniczej produkcji w toku. Teoria i praktyka

Elwira Laskowska

Wydawnictwo SGGW
Warszawa 2013

Publikacja dr inż. Elwiry Laskowskiej dotyczy ważnego zagadnienia jakim jest wycena mienia, a w szczególności wycena nieruchomości

i jej części składowych. Temat podjęty w publikacji wychodzi oczywiście poza problem wyceny nieruchomości, ale z nieruchomością rolną jest ściśle związany. Problem wyceny rolniczej produkcji w toku jest często niedoceniany w procesie wyceny nieruchomości rolnych. Prac naukowych z tego zakresu jest również niewiele. Publikacja może z powodzeniem tę lukę wypełnić. Publikacja składa się ze wstępu, pięciu rozdziałów, wniosków końcowych, spisu literatury i aneksu. Oprócz części teoretycznej, zawiera część badawczą, w której zawarto wyniki badań przydatności metod wyceny produkcji w toku w opinii rzeczoznawców. Szacowanie rolniczej produkcji w toku jest o tyle trudne gdyż dotyczy wciąż zmieniających się stanów, bowiem organizmy żywe zmieniają dynamicznie swoje struktury materialne w poszczególnych stadiach rozwoju.

W rozdziale pierwszym autorka przedstawia definicje wartości, analizując teoretyczny dorobek różnych autorów w zakresie wyceny wartości dóbr. Analizę definicji wartości rozpoczyna począwszy od prac Arystotelesa i jego koncepcji wartości naturalnej, poprzez Tomasza z Akwinu, który wartość przedmiotów odnosił do relacji zabezpieczenia przez nie ludzkich potrzeb. Dzisiaj taką cechę towaru nazywamy wartością użytkową. Omawia także wartość użytkową i wymienną sformułowaną przez Adama Smitha, i Davida Ricardo. Prezentuje też poglądy innych teoretyków zajmujących się teorią wartości i ceny jak Mill, Jevons, Marshall, czy Moszczeński. Autorka słusznie podkreśla podział wartości na dwie kategorie tj. wartość rynkową i wartość odtworzeniową. Krytycznie odnosi się także do europejskich i międzynarodowych standardów wyceny w zakresie definicji warto-

ści. Na tle konieczności oszacowania wartości autorka przedstawia także podejścia i metody wycen stosowane do wyceny nieruchomości oraz rolniczej produkcji w toku.

W rozdziale drugim autorka przedstawia specyfikę wycen mienia w rolnictwie, a w rozdziale trzecim przesłanki powodujące zmiany wartości produkcji zwierzęcej i roślinnej. Rozdział czwarty publikacji dotyczy analizy przydatności poszczególnych metod wyceny do wyceny mienia, a w szczególności do wyceny produkcji rolniczej w toku.

Przyjęte metody badań opisane w rozdziale piątym potwierdzają założenia teoretyczne przedstawione w rozdziałach teoretycznych.

Autorka właściwie interpretuje przynależności do nieruchomości rolnej i pożytki naturalne, włączając do nich przedmioty produkcji roślinnej w toku i produkcji zwierzęcej w toku, które po przekształceniu się w produkty finalne na sprzedaż mogą być potraktowane jako przyszłe pożytki naturalne, lub spodziewane pożytki naturalne, a te mają stać się środkami produkcji – przyszłe przynależności.

Złożoność wyceny wartości rolniczej w toku wynika z biologicznego charakteru tej produkcji. Autorka wnikliwie analizuje zmiany wartości takiego przedmiotu wyceny. Przedmiotem analizy jest też funkcjonowanie gospodarstw rolnych oraz zmiany wartości składników majątkowych w zależności od zmian w produkcji rolnej w toku. Ponadto część dóbr nie jest przeznaczona na rynek lecz ma zastosowanie do dalszej produkcji rolnej, co utrudnia ich wycenę

Dr Elwira Laskowska słusznie podkreśla zagadnienie wartości niematerialnych zawartych w młodych roślinach i młodych zwierzętach w postaci genetycznych możliwości rozwoju i powiększania wartości materialnych, somatycznych (rozdział 3, tworzenie wartości produkcji rolniczej w toku). Ponadto porównuje wartości określane metodą kosztów odtworzenia z wartościami rynkowymi. Zauważa, że wartości rynkowe określane w podejściu dochodowym są wyższe niż ich wartości odtworzeniowe. Preferuje więc metody dochodowe jako właściwe dla potrzeb określania wartości rynkowej rolniczej produkcji w toku dla większości celów wyceny.

Publikacja ta wypełnia lukę w zakresie podstaw metodycznych wyceny mienia jakim jest rolnicza produkcja w toku.

Publikacja ta wypełnia lukę w zakresie podstaw metodycznych wyceny mienia jakim jest rolnicza produkcja w toku.

Publikacja ta wypełnia lukę w zakresie podstaw metodycznych wyceny mienia jakim jest rolnicza produkcja w toku.

Mieczysław Prystupa



XVI NARCIARSKIE MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH – ZIELENIEC 2014

Jerzy Adamiczka

Mistrzostwa odbyły się w dniach 2–5 marca 2014 r. Organizatorem mistrzostw było tym razem Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu. Trzeba powiedzieć, że do końca organizatorzy obawiali się o to, czy wystarczy śniegu do rozegrania zawodów. Obawy również mieli chyba uczestnicy, ponieważ frekwencja w tym roku była chyba najniższa od czasu gdy Maryla i Lech Tarnawscy zaczęli organizować tę roczną imprezę. Jako organizatorzy obawialiśmy się, czy tak mała grupa uczestników będzie wystarczająca, na stworzenie odpowiedniej atmosfery.

Ku pewnemu zaskoczeniu okazało się, że kameralne spotkania tego typu są czasem nawet bardziej interesujące niż te „wielkoformatowe”. Atmosfera miała coś z pierwszych edycji mistrzostw – ciepły, przyjacielski wręcz, klimat spotkań na stoku i przy stole udzielił się wszystkim, nawet organizatorom samych wyścigów, jak i zespołowi Mizia&Mizia Blues Band. To był zresztą hit tych zawodów. Blues zagrany przez 3 muzyków w małej sali, gdzie jednym z instrumentów obok dwóch gitar była harmonijka ustna i jak stwierdził Prezes Radek Węgrzyn (łubu dubu niech nam żyje prezes klubu od zeszłego roku) ten koncert i tę zabawę zapamiętamy do końca życia. Były tańce, hulanki i swawola. Niektórzy prawie nie spali i pewnie dlatego innym udało się osiągnąć dobre wyniki podczas zawodów – dostali fory. Sam Prezes przyjechał na mistrzostwa, pomimo nogi w gipsie i nawet wziął udział w zjeździe artystycznym w którym ze swoją panią zajęli II miejsce, jako „Flinstonowie”. Wygrały w tej kategorii „Bawarskie przypadki”, a trzecie miejsce zajęł „Napoleon”. Byliśmy pod wrażeniem staranności i pomyślności wszystkich przebranych.

Zawody w pozostałych konkurencjach, a rozegrano ich bez liku, złane były potem i adrenaliną. Miejsca tasowały się w kolejnych przejazdach slalomu Giganta, a biegi tym razem zostały ustawione, jako sprint pod górę. Główny sędzia zawodów nazwał to Tour de Ski rzeczoznawców. Pomimo krótkiego dystansu prawie połowa była pokonywana na długi tlenowy (zwłaszcza przez tych z nadmiarem adrenaliny), a zwycięzca męskiego biegu wzbudził niekłamana radość wśród obserwujących bieg swoją zaciętością i kompletnym brakiem techniki i finezji ruchów i nazwany został przez Prezesa robocopem. Bieg był zbyt krótki, żeby do głosu mogła dojść technika lepszych zawodników. Aura nie pozwoliła jednak na ustawienie dłuższej trasy. Nadmie-

niam, że nikogo tu nie obrażam – raczej jest to objaw autoironii. Natomiast slalom gigant należał do najtrudniejszych w historii mistrzostw. Wszyscy go jednak ukończyli i nie zanotowano wypadków. Były też zawody drużynowe na turlanie, zakładanie i zdejmowanie nart połączone z biegiem i wiele innych. Tym razem nie było śliwownicy łąckiej, ale nie żalowaliśmy gdyż po chrzcie nowych adeptów rzeczoznawczego narciarstwa czekał na wszystkich kieliszek (sic – nawet dużo więcej) cudownej cytrynówki zrobionej przez Magdę Sziller.

W ramach Zawodów odbyło się również seminarium: „Metoda pozostałościowa – przykłady”. Szkolenie przygotował i poprowadził piszący te słowa. Zostały przedstawione konkretne przykłady wycen z pokazaniem nie tylko skomplikowanych modeli dotyczących wyceny dużych nieruchomości inwestycyjnych, ale też konkretny przypadek adaptacji części budynku mieszkalnego i strychu w przypadku, gdy nie było jak zastosować podejścia porównawczego i starałem się wykazać, że pełny, wynikający z noty NI4, model wyceny podejściem pozostałościowym, również doskonale sprawdza się do wyceny zakończenia budowy, rozbudowy lub adaptacji budynku mieszkalnego jednorodzinne. Byłem bardzo zadowolony, jako prowadzący, gdyż nikt nie zasnął, jak onegdaj, a sala zapełniała się zamiast pustoszeć. Chciałbym wierzyć, że zadowolonych, poza mną, było nico więcej. Szkolenie, to był jednak tylko krótki epizod podczas tych naprawdę udanych, ponad trzech, dni relaksu i prawdziwej integracji. W imieniu organizatorów przyszłorocznych mistrzostw – Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Katowicach zapraszam wszystkich za rok – naprawdę warto.

Wyniki

Slalom Gigant kategoria OPEN kobiet: Magdalena Sziller, Joanna Nękanowicz, Maria Jaworska-Tarnawska

Slalom Gigant kategoria OPEN mężczyzn: Michał Majchrzycki, Jerzy Adamiczka, Maciej Grabowski.

Bieg narciarski kategoria OPEN kobiet: Maria Jaworska-Tarnawska, Magdalena Sziller, Urszula Zachuta.

Bieg narciarski kategoria OPEN mężczyzn: Jerzy Adamiczka, Maciej Grabowski, Krzysztof Rębisz.



POLSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW WYCENY NIERUCHOMOŚCI W POLSCE
ODDZIAŁ REGIONALNY W ŁODZI

ZAPRASZA NA KONFERENCJĘ

„NIERUCHOMOŚĆ W ROLI GŁÓWNEJ” WYCENA NIERUCHOMOŚCI FILMOWYCH

Łódź, 23–24 maja 2014 r.

Hotel Double Tree by Hilton
ul. Łąkowa 29

Łódź, ul. Łąkowa 29 – to adres dawnej Wytworni Filmów Fabularnych w Łodzi. Dziś jest to miejsce nowych przedsięwzięć i inicjatyw, tu w hołdzie kinematografii polskiej powstał HOTEL DOUBLE TREE BY HILTON, tutaj mieszczą się instytucje, które kontynuują piękną tradycję polskiej „Fabryki Snów”: Toya Studios, Łódzkie Centrum Filmowe, Opus Film, Klub Wytwórnia, Wytwórnia Kino 3D.

Wpisując się w nurt nowych przedsięwzięć i inicjatyw, Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział Regionalny w Łodzi, postanowiło zorganizować konferencję skierowaną do rzeczoznawców majątkowych, osób związanych z nieruchomościami oraz do miłośników filmu, scenografii i zabytków.

Prelegentami konferencji będą rzeczoznawcy majątkowi, architekci, historycy, którzy wygłoszą referaty nt. wyceny kin i obiektów filmowych oraz historii i architektury nieruchomości będących scenografiami i plenerami filmowymi.

Swoje referaty przedstawią m.in.: Piotr Cegielski, Wisława Jordan, Alojzy Kiziniewicz, Lech Tarnawski, Michał Marcińczak i Krzysztof W. Kozłowski. Ponadto w programie konferencji przedstawiona będzie historia obiektów Wytworni Filmów Fabularnych obecnie będących obiektami Grupy Toya wraz ze zwiedzaniem tych obiektów.

W ramach konferencji zorganizowana będzie wycieczka po Łodzi szlakiem scenografii filmowych wraz ze zwiedzaniem jedyne w Polsce Muzeum Kinematografii. Muzeum mieści się w pałacu Karola Scheiblera – łódzkiego przemysłowca. Wnętrza pałacu stanowiły scenografie takich filmów jak: *Ziemia obiecana*, *Lalka*, *Vabank*, *Stawka większa niż życie* i wielu wielu innych.

Konferencja pod patronatem:



W piątek 23 maja w wnętrzach Hotelu Double Tree by Hilton odbędzie się uroczysta kolacja koktajlowa w nastroju filmowym.

Informacje:

Koszt uczestnictwa: 600 zł + VAT 23%
obejmuje: udział w Konferencji, materiały konferencyjne, przerwy kawowe, 2 obiady, uroczysta kolacja koktajlowa.
Koszt udziału osób towarzyszących obejmujący wycieczkę i kolację wynosi: 270 zł + VAT 23%.

Zgłoszenia przyjmuje:



Sekretariat Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w Polsce, Oddział Regionalny w Łodzi
90-007 Łódź, pl. Komuny Paryskiej 5a
tel. 42 630 94 79, 42 632 89 60 w. 25

Sekretariat pok. 410 czynny: we wtorek w godzinach 9⁰⁰–12⁰⁰,
środa, czwartek, piątek w godzinach 11⁰⁰–16⁰⁰

e-mail: psrwn-lodz@neostrada.pl

Nr konta PKO BP I Oddział Łódź
22 1020 3352 0000 1102 0010 6922

Główny sponsor konferencji:





KRONIKA WYDARZEŃ

STYCZEŃ

☛ Porozumienie w sprawie OC rzeczoznawców

10 stycznia Zarząd PFSRM podpisał z PZU S.A. przy udziale brokera ubezpieczeniowego Insurance Expert Sp. z o. o. „Porozumienie w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców prowadzących działalność oraz osób wykonujących czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego”. Porozumienie to reguluje zasady ubezpieczeń w latach 2014 – 2016. Obsługę ubezpieczeń zawieranych na warunkach określonych w Porozumieniu PFSRM – PZU realizuje iExpert. pl S.A. (<https://iexpert.pl>). W celu zawarcia ubezpieczenia wystarczające jest wypełnienie stosownej deklaracji (w załączeniu), oraz przesłanie jej na adres: rzeczoznawca@iexpert.pl.

☛ Spotkanie prezydiów PKK i KOZ

30 stycznia podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju Paweł Orłowski spotkał się z przedstawicielami Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw nadawania uprawnień i licencji zawodowych w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. W spotkaniu wzięli również udział przedstawiciele obrońców z urzędu, którzy uczestniczyli w postępowaniach z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

1 stycznia br., w związku z wejściem w życie przepisów ustawy o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, zakończyły pracę podkomisje i sekcje do spraw pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomości, działające dotychczas w strukturach PKK i KOZ.



Wiceminister Paweł Orłowski przekazał na ręce osób, pełniących funkcję przewodniczących i wiceprzewodniczących PKK i KOZ podziękowania za rzetelną pracę i zaangażowanie w realizację zadań określonych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dotyczących prowadzenia postępowań kwalifikacyjnych oraz postępowań z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Obecni na spotkaniu członkowie prezydiów Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i Komisji Odpowiedzialności Zawodowej podkreślili, iż funkcjonowanie obydwu organów pozwoliło na wypracowanie mechanizmów starannej selekcji kandydatów, ubiegających się o nadanie uprawnień i licencji zawodowych w zakresie wyceny nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami.

Powołując się na przedstawione przez resort dane dotyczące liczby postępowań przeprowadzonych przez obydwie komisje P. Orłowski podkreślił, że przeprowadzone postępowania kwalifikacyjne i wyjaśniające przyczyniły się do poprawy standardów wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości oraz kształtowania prawidłowo-

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



wych relacji pomiędzy uczestnikami rynku nieruchomości. W tym kontekście na uwagę zasługuje dorobek orzecznicy Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz sądów administracyjnych w zakresie tworzenia spójnych zasad odpowiedzialności zawodowej pośredników i zarządców nieruchomości, który będzie w przyszłości stanowił cenny materiał przy rozstrzyganiu spornych spraw w obszarze pośrednictwa i zarządzania nieruchomościami (www.mir.gov.pl).

MARZEC

☛ **Mistrzostwa narciarskie rzeczoznawców w Zieleńcu**

W dniach 2–5 marca w Ośrodku Absolwent w Zieleńcu i w Ośrodku Narciarskim ZIELENIEC odbyły się: seminarium „Metoda pozostałościowa – przykłady” oraz XVI Narciarskie Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych ZIELENIEC 2014, zorganizowane przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu. Relacja z mistrzostw na stronie 58, fotoreportaż na II okładce.

☛ **Spotkanie Zarządu Federacji z prezesem GUGiK**

17 marca, z inicjatywy PFSRM, odbyło się spotkanie członków Zarządu Federacji z przedstawicielami Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii, którym przewodniczył Prezes GUGiK, Główny Geodeta Kraju – Kazimierz Bujakowski. Głównym tematem rozmów było omówienie aktualnych prac legislacyjnych nad ustawą o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne. W trakcie spotkania podnoszone były

przede wszystkim kwestie związane z odpłatnością za udostępnianie rzeczoznawcom majątkowym przez organy prowadzące państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny danych i materiałów zgromadzonym w tym zasobie. Obie strony zadeklarowały wolę ściślejszej współpracy nad zagadnieniami będącymi przedmiotem zainteresowania zarówno Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii, jak i środowiska rzeczoznawców majątkowych.

KWIECIEŃ

2–4 kwietnia w Kołobrzegu (hotel Aquarius) odbyła się XV Międzynarodowa Konferencja „Zarządzenie Finansami” – Czas na pieniądź, 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. W konferencji wzięli udział przedstawiciele Zarządu Federacji: prezydent K. Bratkowski i wiceprezydent R. Dobrzyński.

Opracowała MJP

JUBILEUSZOWA KONFERENCJA W GDAŃSKU

Zarząd Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku ma zaszczyt zaprosić na konferencję

„22 lata Rzeczoznawstwa Majątkowego na Pomorzu”,

k która odbędzie się dnia **6 czerwca 2014 r.** w Gdańsku ul. Jana Heweliusza 22.

Miejscem konferencji jest Hotel Mercure Stare Miasto.

W programie konferencji znalazły się wykłady **Radostawa Gacy, przewodniczącego Komisji Standardów Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych** – „TERAŻNIEJSZOŚĆ I PRZYSZŁOŚĆ STANDARDÓW ZAWODOWYCH” oraz **Jana Ryszarda Kurylczyka, Wojewody Pomorskiego w latach 2001–2004, wiceministra w Ministerstwie Infrastruktury w latach 2004–2006, Rzeczoznawcy Majątkowego** – „22 LATA RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO NA TLE ROZWOJU POMORZA”.

W przerwie konferencji istnieje możliwość zwiedzania stadionu piłkarskiego PGE Arena (wyjazd godz. 15.00). Organizatorzy zaplanowali także koncert Macieja Miecznikowskiego o godz. 18.00, a także uroczystą kolację.

Szczegóły dotyczące Konferencji dostępne na stronie Towarzystwa **www.ptm.com.pl** lub w biurze PTRM, **tel. 58 321 72 55.**



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
- 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 10,00 zł.**

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

www.pfsm.pl

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



Prenumerata kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy” na rok 2014

e-mail: wydawnictwa@pfva.com.pl

cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki

ODCINEK DLA ODBIORCY

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:	



.....
Oplata

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY

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:	



.....
Oplata

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

Schemat i dane: NALCOWP
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	nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)	
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	kwota:
		PLN	
nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)			
nazwa i adres zleceniodawcy			
nazwa i adres zleceniodawcy cd.			
tytułem			
tytułem cd.			
pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy		Oplata	
	 Oplata	
		* - niepotrzebne skreślić	

06

odcinek dla odbiorcy

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

Schemat i dane: NALCOWP
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	nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)	
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	kwota:
		PLN	
nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)			
nazwa i adres zleceniodawcy			
nazwa i adres zleceniodawcy cd.			
tytułem			
tytułem cd.			
pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy		Oplata	
	 Oplata	
		* - niepotrzebne skreślić	

06

odcinek dla banku zleceniodawcy



Rzecznawca Majtkowy, Numer 1 (81) / Volume Spring 2014
Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzysze Rzecznawcw Majtkowych.
Pismo ogólnopolskie. Ukazuje się od lipca 1994 roku.

Rada Redakcyjna/Editorial Council

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

Recenzenci/Reviewers

Prof. Ryszard Cymerman (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski), prof. Andrzej Hopfer (Wyższa Szkoła Gospodarowania Nieruchomościami), dr Janusz Jasiński (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski), prof. Stanisława Kalus (Uniwersytet Śląski), prof. Ewa Kucharska-Stasiak (Uniwersytet Łódzki), Zdzisław Matecki, prof. Elżbieta Mączyńska (Szkoła Główna Handlowa), prof. Mieczysław Prystupa (Politechnika Warszawska), prof. Wojciech Wilkowski (Politechnika Warszawska), prof. Sabina Źróbek (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski).

Czasopismo jest indeksowane
w Index Copernicus International – 4.30 pkt.

Zespół redakcyjny/Editorial Staff

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

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



Stali współpracownicy/Cooperation:
Krzysztof Grzesik, Henryk Jankowski, Ewa Wojciul

Tłumaczenie/Translation:
Małgorzata Krukowska / Tom Law

Rysunki/Drawings:
Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak

Fotografie/Photos: M. Jędrzejewska, M. Sziller

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 1000 egzemplarzy.

Numer oddano do druku 31 marca 2014 r.
(Issue submitted to print – 31st of March, 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 Stowarzysze Rzecznawcw Majtkowych 2014

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.

Artykuły niezamawiane prosimy nadsyłać na adres pfva@pfva.com.pl.