



Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 3 (83) lipiec – wrzesień 2014 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X



*Fragment dyptyku Łukasza Dymińskiego,
olej na płótnie 2014*

XXIII

KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

RZESZÓW, 25–26 WRZEŚNIA 2014



Bogusława Szczepanik i Krzysztof Bratkowski



Jan Łopato



Ryszard Cymerman



Marcin Roj



Jerzy Dydenko



Stanisława Kalus i Ryszard Piątek
– Członek Zarządu Podkarpackiego SRM

Krzysztof Bratkowski wręcza honorową odznakę Jolancie Nosek-Haich



Goście z Rumunii – Marian Tekre i George Degarescu





Uczestnicy konferencji



Stoisko PZU



Występy zespołu Bartek i Delfina

WSZECHSTRONNA OCHRONA ZAWODOWA DLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Program ubezpieczeń dla członków PFSRM w PZU

- obowiązkowe OC rzeczoznawcy
- dobrowolne OC rzeczoznawcy
- OC biegłego sądowego
- OC rzeczoznawcy wykonującego czynności osobiście



Sprzedaż i obsługę ubezpieczeń prowadzi iExpert.pl

- Zapewniamy ochronę przedstawicielom 12 grup zawodowych
- Współpracujemy bezpośrednio m.in. z: Naczelną Radą Adwokacką, Krajową Izbą Radców Prawnych, Izbą Architektów RP
- Działamy online, co umożliwia zawarcie polisy bez wychodzenia z domu



iExpert.pl S.A.
22 646 42 42
biuro@iexpert.pl
www.iexpert.pl





Od Redaktora Naczelnego	2
Znów stoją przed nami nowe wyzwania – rozmowa z Krzysztofem Bratkowskim, prezydentem PFSRM ...	3
<i>Henryk Jędrzejewski</i>	
Udział rzeczoznawców majątkowych w gospodarowaniu nieruchomościami przez organy administracji publicznej	4
<i>Barbara Hermann</i>	
Problematyka oceny zmiany wartości nieruchomości w związku z tworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania dla lotnisk	17
<i>Józefina Hryniewicz</i>	
Wpływ lokowania elektrowni wiatrowych na wartość nieruchomości	32
<i>Józef Hozer, Christian Lis</i>	
Nowe problemy w wycenie majątku. Wartość marki korporacyjnej	41
<i>Radosław Gaca, Edward Sawiłow</i>	
Korygowanie stanów cech nieruchomości do stanu <i>ceteris paribus</i> przy ustalaniu wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana	48
<i>Krzysztof Grzesik</i>	
Pakiet CRR/CRD IV wymusza natychmiastowe przyjęcie definicji wartości rynkowej zgodnej ze standardami EVS	52
<i>Monika Nowakowska – Amicus de Rebus Peritorum Polonorum</i>	
53	
<i>Jakub Giza, Adam Jankowski</i>	
Jubileusz 25 lat ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne	54
Kalendarz prawny	56
<i>Hubert Sobczyński</i>	
Ubezpieczenia rzeczoznawców – stan po deregulacji ...	59
<i>Ewa Wojciul</i>	
Wio, prrr, hetta, wišta	61
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	63
<i>Bogusława Szczepanik</i>	
XXIII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Rzeszowie	64

From the Editor	2
There are new challenges ahead of us again – interview with Krzysztof Bratkowski, president of PFSRM	3
<i>Henryk Jędrzejewski</i>	
Participation of valuers in real estate management by organs of public administration	4
<i>Barbara Hermann</i>	
Assessment of change in the value of a property in connection with the creation of areas of limited use for airports	17
<i>Józefina Hryniewicz</i>	
The effect of wind turbine location on a property value	32
<i>Józef Hozer, Christian Lis</i>	
New problems in real estate valuations. Value of a corporate brand	41
<i>Radosław Gaca, Edward Sawiłow</i>	
Correcting the stages of a property's features to the <i>ceteris paribus</i> stage when determining the weight of market features of a real estate using Spearman's rank correlation	48
<i>Krzysztof Grzesik</i>	
CRR/CRD IV ruling forces immediate adoption of market value definition according to EVS standards ..	52
<i>Monika Nowakowska – Amicus de Rebus Peritorum Polonorum</i>	
53	
<i>Jakub Giza, Adam Jankowski</i>	
25 th anniversary of Law on Geodesy and Cartography ..	54
Legal calendar	56
<i>Hubert Sobczyński</i>	
Valuers' insurance – status after the deregulation ...	59
<i>Ewa Wojciul</i>	
Wio, prrr, hetta, wišta	61
<i>Henryk Jankowski</i>	
Publishing news	63
<i>Bogusława Szczepanik</i>	
XXIII National Conference of Valuers in Rzeszów ...	64

**Wersją pierwotną (referencyjną) kwartalnika *Rzeczoznawca Majątkowy* jest wydanie papierowe.
The primary (reference) version of the quartely *Real Estate Valuer* is the paper version.**



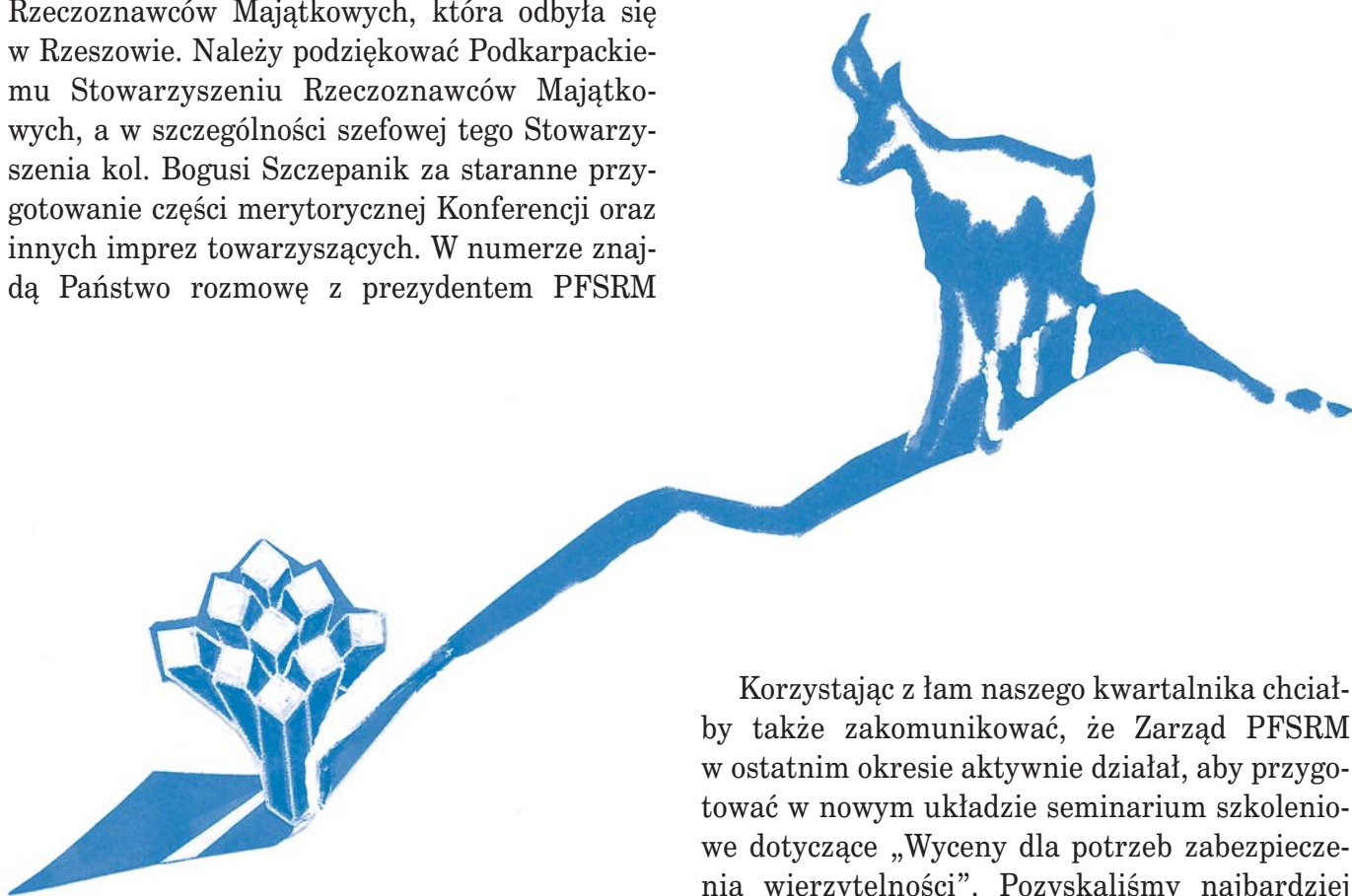
Od redaktora naczelnego



Drodzy czytelnicy!

Obecny numer naszego kwartalnika publikowany jest po Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, która odbyła się w Rzeszowie. Należy podziękować Podkarpackiemu Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych, a w szczególności szefowej tego Stowarzyszenia kol. Bogusi Szczepanik za staranne przygotowanie części merytorycznej Konferencji oraz innych imprez towarzyszących. W numerze znajdą Państwo rozmowę z prezydentem PFSRM

mów rzeczoznawstwa majątkowego. W szczególności polecam artykuły Henryka Jędrzejewskiego – *Udział rzeczoznawców majątkowych w gospodarowaniu nieruchomościami przez organy administracji państwowej* oraz Józefa Hozera i Christiana Lisa – *Nowe problemy w wycenie majątku. Wartość marki korporacyjnej*.



Krzysztofem Bratkowskim, w której przedstawił on aktualne problemy naszego zawodu. Do tych problemów zaliczył m.in. zagadnienia nabywania uprawnień zawodowych według nowych zasad po tzw. deregulacji oraz problem odbywania praktyk zawodowych. Ponadto w numerze drukujemy wybrane artykuły, które dotyczą aktualnych proble-

Korzystając z łam naszego kwartalnika chciałby także zakomunikować, że Zarząd PFSRM w ostatnim okresie aktywnie działał, aby przygotować w nowym układzie seminarium szkoleniowe dotyczące „Wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności”. Pozyskaliśmy najbardziej reprezentatywnych dla tej problematyki patronów i partnerów tego szkolenia w postaci Narodowego Banku Polskiego, Komisji Nadzoru Finansowego oraz Banku Gospodarstwa Krajowego. Pierwsze seminaria odbędą się jeszcze w listopadzie.

Życzę owocnej lektury.

Mieczysław Prystupa
redaktor naczelny

ZNÓW STOJĄ PRZED NAMI NOWE WYZWANIA

Rozmowa z **Krzysztofem Bratkowskim**,
prezydentem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

W latach 2013–14 weszły w życie nowe regulacje prawne zmieniające zasady uzyskiwania uprawnień zawodowych w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, będące efektem realizacji procesu tzw. deregulacji. Możemy już chyba określić jej wpływ na sytuację środowiska rzeczoznawców?

Powstała sytuacja, w której takimi samymi uprawnieniami będą dysponowały osoby o bardzo różnym poziomie przygotowania do zawodu. Mamy do czynienia z obniżeniem wymagań w zakresie posiadanej przez kandydatów wiedzy ogólnej, skróceniem praktyk i zastępowaniem ich dotychczasowego trybu bliżej niezdefiniowanymi formami, zaś zwińczeniem tego procesu kształcenia jest ułatwiony egzamin państwowy. Co więcej, nowe zasady pozwalają niektórym kandydatom, w krańcowych przypadkach, nabyć uprawnienia zawodowe bez wykonania jakiegokolwiek wyceny na etapie dochodzenia do uprawnień zawodowych.

W jakim zakresie środowisko rzeczoznawców mogłoby wpływać na faktyczny poziom przygotowania do wykonywania zawodu? Jest to o tyle ważne, gdyż jakość wykonywanych przez rzeczoznawców wycen ma istotne znaczenie dla bezpieczeństwa obrotu nieruchomości. Odnosi się to zarówno do majątku skarbu państwa i jednostek samorządu terytorialnego, jak i osób prawnych i fizycznych.

Opisana sytuacja prawna odsłania wiele obszarów, gdzie rzeczoznawcy – bądź jako osoby indywidualne, bądź za pośrednictwem swoich organizacji – mogą mieć wpływ na proces nadawania uprawnień zawodowych. Myślę tu m.in. o: prowadzeniu wykładów dla osób ubiegających się o uprawnienia; typowaniu części kandydatów do Komisji Kwalifikacyjnej; pracy w Komisji Kwalifikacyjnej; prowadzeniu praktyk uregulowanych w rozporządzeniu (na poziomie organizatora, prowadzącego i osoby uprawnionej); zawieraniu umów z uczelniami w zakresie praktyk odbywanych na uczelniach oraz wystawianiu zaświadczeń o „dwuletnim doświadczeniu”.

Nasze środowisko ma, jak widać, możliwość aktywnego wpływania na proces nadawania uprawnień i jego jakość.



Kluczowe wydaje się jednak przyjęcie przez nas samych szeroko rozumianej odpowiedzialności. Wynikać ona musi z często przywoływanego przez przedstawicieli środowiska charakteru zawodu zaufania publicznego oraz racjonalnie rozumianej solidarności zawodowej, której celem powinno być przede wszystkim utrzymanie należytego poziomu wycen. Mówię tylko o utrzymaniu, ponieważ trudno mi sobie wyobrazić, aby zmiana systemu prawnego mogła skutkować podniesieniem poziomu operatów.

Jak powinny być teraz realizowane praktyki zawodowe?

Wydaje się, że nasza aktywność na poziomie „tradycyjnych” praktyk powinna być ukierunkowana na wyjątkowo staranne przestrzeganie warunków formalnych: nie więcej niż pięciu praktykantów przypisanych do jednego uprawnionego przez okres minimum sześciu miesięcy (przy czym możliwa jest sytuacja gdy grupę np. dwudziestu uczestników prowadzi wymiennie czterech rzeczoznawców).

Bardzo istotna jest współpraca organizacji zawodowych (w obszarze zainteresowania zarządu PFSRM – sfederowanych stowarzyszeń) z uczelniami prowadzącymi praktyki na zasadach nieregulowanych ustaleniami ministerstwa.

A sytuacja związana z osobami zwolnionymi z odbywania praktyki z racji posiadania „dwuletniego doświadczenia na stanowisku związanym z wyceną nieruchomości”?

Nie jest to przypadek, że znalazł się tu cudzysłów, bowiem ten warunek nie jest nigdzie bliżej określony. Z formalnego punktu widzenia nie posiadamy żadnych uprawnień do bezpośredniego wpływu na tryb wystawiania takich zaświadczeń. Należy mieć jednak świadomość, że w znacznej liczbie przypadków potwierdzenie tego rodzaju praktyk będą wystawiali sami rzeczoznawcy. Wyłącznie zatem od ich odpowiedzialności będzie zależało, czy będą to działania oparte na stanach faktycznych (pracy kandydata jako np. asystenta wycen) czy jedynie na różnych formach usług biznesowych lub towarzyskich.



Jakie nowe wyzwania stawia taka sytuacja przed zarządem Federacji?

Uważam, że powinniśmy opracować system wewnętrznej weryfikacji uprawnień, który umożliwiłby odbiorcom wycen, jeszcze na etapie składania zlecenia, obiektywną ocenę rzetelności danego rzeczoznawcy. Zarząd obecnie pracuje właśnie nad takimi rozwiązaniami. Rozważamy wykorzystanie zarówno systemu opartego o REV, jak i bardziej rodzimych metod budowanych poprzez federacyjny system uznania zawodowego, ewentualnie powiązany z REV.

Być może jest to także okazja do stworzenia zupełnie nowych rozwiązań?

Zarząd PFSRM pracuje nad możliwością wprowadzenia federacyjnego potwierdzenia specjalizacji. Tyczyłoby się to również obszarów, które w aktualnym zakresie kompetencyjnym nie są uwzględnione w ustawie o gospodarce nierucho-

mościami lub definiowane sygnałnie. Mam tu na myśli takie specjalizacje, jak na przykład: wycena przedsiębiorstw; ekspertyzy dotyczące efektywności inwestycji na rynku nieruchomości; wycena znaków towarowych i innych praw niematerialnych i wycena maszyn.

Jestem przekonany, że mamy do czynienia z sytuacją, która, być może, diametralnie zmieni realia naszego zawodu. Wyłącznie od nas, rzeczoznawców wykonujących zawód, wspieranych przez organizacje zawodowe na różnych szczeblach, zależy to, jak w przyszłych latach będą postrzegani polscy rzeczoznawcy majątkowi – ludzie, którzy „powinni znać się na rzeczy”.

Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiała Magdalena Jędrzejewska

UDZIAŁ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W GOSPODAROWANIU NIERUCHOMOŚCIAMI PRZEZ ORGANY ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Henryk Jędrzejewski

I. Wprowadzenie do tematu

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie zasad gospodarowania nieruchomościami przez organy administracji publicznej w szerokim rozumieniu tego pojęcia, a więc nie tylko **bezpośredniego** gospodarowania nieruchomościami publicznymi stanowiącymi własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego ale również gospodarowania w sposób pośredni wszelkimi nieruchomościami niezależnie od tytułu prawnego, poprzez podejmowanie przez w/w organy uchwał lub wydawanie decyzji **wpływających** na stan prawny, sposób korzystania lub rozliczenia za nieruchomości. Przy czym przedstawione zostały tylko te procedury, które wiążą się w sposób bezpośredni lub pośredni z działalnością rzeczoznawców majątkowych. Zgodnie z przyjętymi założeniami w referacie przedstawiono **obszary** działalności organów administracji publicznej oraz rzeczoznawców majątkowych skodyfikowane przede wszystkim poprzez przepisy ustawy z dnia 21

sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i przepisy wykonawcze do tej ustawy ale również poprzez inne ustawy, których postanowienia i rozstrzygnięcia dotyczą nieruchomości.

Ze względu na wprowadzenie po 1989 roku zasad rynkowych w polskiej gospodarce, zasadniczego znaczenia nabrała **wartość** nieruchomości, umiejętność jej określania oraz kwalifikacje osób zajmujących się wyceną (szacowaniem) nieruchomości. W tym kierunku „poszły” regulacje prawne zamieszczone w nowych ustawach oraz w przepisach ustaw nowelizowanych.

Powstał zawód „rzeczoznawstwo majątkowe” wykonywany przez specjalistów z zakresu wycen nieruchomości (rzeczoznawców majątkowych) usankcjonowany przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Skodyfikowano w tych przepisach także zasady wycen nieruchomości. Zawód „obronił się” na szczęście przed dziką deregulacją wprowadzoną w sposób dyktatorski z dniem 1 stycznia br., chociaż nie uniknął bolesnych i bezsensownych ciosów.



Wprowadzono ustawy obowiązek opierania działań dokonywanych na nieruchomościach publicznych o ich wartość, a odszkodowania i rekompensaty za szkody wyrządzone na skutek decyzji podejmowanych przez organy administracji publicznej oraz za korzyści uzyskane na skutek wydania tych decyzji powiązano z wartościami nieruchomości, wartościami praw przysługujących różnym podmiotom do nieruchomości oraz wartością wyrządzonych szkód lub odniesionych korzyści. Dysponowanie przez organy administracji publicznej informacjami o wartościach nieruchomości stało się zatem obowiązkiem ustawowym tych organów.

Przepis art. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi. Ze względu na wyłączne prawo rzeczoznawców majątkowych do określania wartości nieruchomości ich udział w procedurach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami jest oczywisty i nie zastąpiony.

W niniejszym referacie wskażę na obszary związane z gospodarką nieruchomościami, w których udział rzeczoznawców majątkowych jest niezbędny, na cele i procedury prawne którym służą wartości nieruchomości określane przez rzeczoznawców oraz zadania i kompetencje organów administracji publicznej wykorzystujących te wartości w bieżącej działalności.

II. Obszary regulowane przepisami ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej ustawą o gn)

1. Zasoby nieruchomości publicznych

Sprawę tworzenia zasobów nieruchomości publicznych reguluje art. 20 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na mocy tego przepisu utworzone zostały:

- 1) zasób nieruchomości Skarbu Państwa,
- 2) gminne zasoby nieruchomości,
- 3) powiatowe zasoby nieruchomości,
- 4) wojewódzkie zasoby nieruchomości.

Nieruchomości wchodzące w skład zasobów powszechnie nazywane są nieruchomościami publicznymi, a gospodarowanie nimi należy do niżej wymienionych organów (podmiotów publicznych):

- 1) zasób nieruchomości Skarbu Państwa – do starostów wykonujących to zadanie jako zadanie rządowe powierzone,
- 2) gminne zasoby nieruchomości – do wójtów, burmistrzów albo prezydentów miast,
- 3) powiatowe zasoby nieruchomości – do zarządów powiatów,
- 4) wojewódzkie zasoby nieruchomości – do zarządów województw.

Organy te zgodnie z art. 12 ustawy o gn są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Oznacza to między innymi

zapewnienie z tego tytułu maksymalnych korzyści dla Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Dla zapewnienia tych korzyści, organy administracji publicznej muszą znać wartość nieruchomości wchodzących w skład zasobów. Dlatego też w art. art. 23, 25, 25b i 25d ustawy o gn, wśród szeregu czynności wykonywanych w ramach gospodarowania zasobami, wymieniono obowiązek zapewniania **wycen nieruchomości** wchodzących w skład zasobów. Intencją ustawodawcy było zatem zapewnienie sporządzania okresowych wycen **całego** zasobu w celu zorientowania podmiotów publicznych jakim majątkiem dysponują. Bez tego trudno jest prowadzić racjonalną politykę w zakresie gospodarowania zasobem. Niestety nie zawsze ten obowiązek jest spełniany. Praktycznie zapewniane jest sporządzanie wycen w sytuacji dokonywania przez organy administracji publicznej, czynności cywilnoprawnych lub administracyjnych na nieruchomościach.

Dodatkowo w wymienionych wyżej przepisach zamieszczono upoważnienie do powierzania **rzeczoznawcom majątkowym** wykonywania także innych czynności (oprócz wycen) związanych z gospodarowaniem zasobami, a w szczególności ewidencjonowania nieruchomości, sporządzania planów wykorzystania zasobów, zabezpieczania nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczania należności za nieruchomości udostępniane z zasobów i windykacja tych należności.

W związku z powyższym włączanie rzeczoznawców majątkowych w procedury gospodarowania zasobami jest zgodne z prawem i merytorycznie uzasadnione, przy czym w zakresie sporządzania wycen **obowiązkowe**, a w pozostałym zakresie **wskazane**.

2. Sprzedaż nieruchomości publicznych

Pojęcie „sprzedaż” używane w niniejszym artykule oznacza przeniesienie prawa własności nieruchomości na rzecz jej nabywcy.

Sprzedaży nieruchomości (gruntów wraz ze wszystkimi częściami składowymi tych gruntów) dokonują w trybie cywilnoprawnym organy gospodarujące zasobami z tym, że sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa następuje za zgodą wojewody.

Podstawową formą sprzedaży nieruchomości publicznych jest przetarg. Wprowadzono cztery rodzaje przetargów:

- 1) przetarg ustny nieograniczony,
- 2) przetarg ustny ograniczony,
- 3) przetarg pisemny nieograniczony,
- 4) przetarg pisemny ograniczony.

Istnieje obowiązek ogłoszenia przetargu I, a jeżeli nie zostanie rozstrzygnięty, istnieje obowiązek ogłoszenia przetargu II.

Po nierozstrzygniętym przetargu II organ ma wolną rękę i może według własnego uznania, sprzedać nieruchomość w drodze negocjacji lub ogłaszać przetargi dalsze.



Wprowadzono cezury czasowe pomiędzy poszczególnymi etapami sprzedaży, to znaczy pomiędzy przetargiem I i przetargiem II oraz pomiędzy przetargiem II i sprzedażą z wolnej ręki. Cezura minimalna wynosi 30 dni, natomiast cezura maksymalna wynosi 6 miesięcy. Przekroczenie terminu wynikającego z cezury maksymalnej skutkuje obowiązkiem rozpoczęcia procedury sprzedaży od początku (od przetargu I) jeżeli organ ma zamiar sprzedaż kontynuować.

Cena wywoławcza nieruchomości w przetargu I nie może być **niższa** niż wartość rynkowa nieruchomości określona przez **rzecznawcę majątkowego**. Ceną transakcyjną będzie cena osiągnięta w tym przetargu. Jeżeli przetarg I ma być uznany za rozstrzygnięty, cena osiągnięta w przetargu I musi być wyższa od ceny wywoławczej co najmniej o jedno „postąpienie”. Wysokość postąpienia wynosi minimum 1% ceny wywoławczej. Cena osiągnięta w przetargu I nie może być rozłożona na raty, musi zostać zapłacona najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości w przetargu II może być **niższa** niż wartość rynkowa nieruchomości określona przez **rzecznawcę majątkowego** ale nie niższa niż 50% tej wartości. Ceną transakcyjną będzie cena osiągnięta w przetargu II. Pozostałe ustalenia dotyczące ceny nieruchomości są takie same jak przy przetargu I.

W przypadku sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki w drodze kolejno ogłaszanych przetargów, stosuje się te same zasady co w przetargu II (także w zakresie ustalania ceny).

W przypadku sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki w drodze negocjacji z nabywcą, jej cenę ustala się także w drodze negocjacji.

Jednakże cena ta nie może być niższa niż 40% wartości rynkowej nieruchomości określonej przez **rzecznawcę majątkowego**.

Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze negocjacji może zostać rozłożona na raty płatne przez okres do 10 lat. Raty są oprocentowane według stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP. Za zgodą wojewody, właściwej rady lub sejmiku (w zależności od tego kto jest właścicielem sprzedawanej nieruchomości), mogą zostać zastosowane inne stopy procentowe.

Rozłożona na raty część ceny stanowi wiarygodność sprzedawcy i podlega zabezpieczeniu, w szczególności poprzez ustanowienie hipoteki na sprzedawanej nieruchomości.

Szczególną formą sprzedaży nieruchomości publicznych jest sprzedaż bez przetargowa. Zastosowanie tej formy sprzedaży nie zależy od uznania organu administracji publicznej, gdyż przypadki sprzedaży bez przetargowej ustalił ustawodawca w ustawie o gn.

Nie ma ich zbyt dużo ponieważ jest to forma traktowana jako wyjątek od powszechnie stosowanej zasady sprzedaży w drodze przetargów.

Jednym z przypadków sprzedaży bez przetargowej jest sprzedaż nieruchomości na rzecz osób, którym ustawy przyznały roszczenie wobec organu o nabycie nieruchomości.

Cena nieruchomości sprzedawanej bez przetargu w wyniku uwzględnienia roszczeń o nabycie musi być **równa** jej wartości rynkowej określonej przez **rzecznawcę majątkowego**.

Inne przypadki dotyczą sytuacji, w których sprzedaż w drodze przetargu jest ze względów merytorycznych nie uzasadniona.

Cena nieruchomości sprzedawanej bez przetargu w pozostałych przypadkach nie może być **niższa** niż jej wartość rynkowa określona przez **rzecznawcę majątkowego**.

Przy sprzedaży bez przetargowej stosuje się te same zasady co przy sprzedaży w drodze negocjacji po dwóch nie rozstrzygniętych przetargach w zakresie rozkładania ceny na raty, oprocentowania rat i zabezpieczenia wiarygodności.

Od ceny nieruchomości sprzedawanej bez przetargu mogą być udzielane bonifikaty, czyli procentowe obniżki. Bonifikaty są uznaniowe, a o ich zastosowaniu oraz o wysokości decyduje wojewoda, właściwa rada lub sejmik. W przypadku wtórnej sprzedaży nieruchomości przed upływem okresu karencji albo w przypadku wykorzystania nieruchomości przed upływem tego okresu na inny cel niż cel, który uzasadniał przyznanie bonifikaty, organ administracji publicznej dokonujący sprzedaży nieruchomości może zażądać zwrotu bonifikaty w kwocie zwaloryzowanej. Okres karencji wynosi 5 lat (lokale mieszkalne) i 10 lat (pozostałe nieruchomości).

Ze względu na uzależnienie sposobu ustalenia ceny sprzedawanej nieruchomości od jej wartości rynkowej, udział **rzecznawcy majątkowego** w procedurach sprzedaży nieruchomości publicznych zarówno o w drodze przetargu jak i w drodze bez przetargowej jest **niezbędny i obowiązkowy**. Przy czym należy mieć na uwadze, że operat szacunkowy sporządzony przez rzecznawcę majątkowego, zgodnie z art. 156 ust 3 i 4 ustawy o gn, może zostać wykorzystany dla celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy licząc od dnia jego sporządzenia. A więc może zostać wykorzystany do ustalenia ceny sprzedawanej nieruchomości nie tylko w przetargu I ale i w następnych etapach procedury sprzedaży, jeżeli od dnia jego sporządzenia nie upłyne 12 miesięcy. W przypadku przedłużenia procedury ponad 12 miesięcy wycenę należy powtórzyć, chyba że autor operatu szacunkowego potwierdzi dalszą jego aktualność.

3. Zbywanie nieruchomości publicznych w użytkowanie wieczyste

Zbywanie w użytkowanie wieczyste dokonywane jest w stosunku do nieruchomości gruntowych rozumianych jako grunty wraz z tymi częściami składowymi, których własność nie została oddzielona od własności gruntów, zwane w niniejszym referacie „gruntami”. Przy czym zbywać w użytkowanie wieczyste można tylko grunty stanowiące własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego.



Zbywania gruntów w użytkowanie wieczyste dokonują w trybie cywilnoprawnym organy gospodarujące zasobami z tym, że zbywanie gruntów Skarbu Państwa następuje za zgodą wojewody. Przy zbywania gruntów w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio procedury stosowane przy sprzedaży nieruchomości publicznych na własność. Różnice dotyczą sposobu rozliczeń.

Nabywca gruntów w użytkowanie wieczyste nie zapłaci ceny tych gruntów, zapłaci natomiast opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Opłaty te są jednak tak skonstruowane, że nalicza się je od ceny gruntów, rozumianej jako cena za nabycie prawa własności. Cena ta zostanie ustalona w trybie właściwym dla sprzedaży w drodze przetargu lub dla sprzedaży w drodze bez przetargowej w zależności od formy nabycia gruntów w użytkowanie wieczyste, na podstawie ich **wartości** określonej przez **rzeczoznawcę majątkowego**. Od tak ustalonej ceny organ administracji publicznej naliczy opłaty z tytułu nabycia gruntów w użytkowanie wieczyste.

Za nabycie gruntów w użytkowanie wieczyste nabywca zapłaci pierwszą opłatę i opłaty roczne. Pierwsza opłata wynosi od 15% do 25% ceny gruntów i musi zostać zapłacona najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej nabycia gruntów w użytkowanie wieczyste. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, z wyjątkiem roku pierwszego w którym nastąpiło nabycie tego prawa. Stawki procentowe opłat rocznych są zróżnicowane (3%, 2%, 1% i 0.3% ceny gruntów), a ich wysokość zależy od celu na który nastąpiło nabycie tych gruntów w użytkowanie wieczyste. Stawka maksymalna (3%) może zostać podwyższona za zgodą wojewody, właściwej rady lub sejmiku na etapie oferty (ogłaszania wykazu gruntów przeznaczonych do zbycia w użytkowanie wieczyste). Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego są zatem pochodne od ceny gruntów i od w/w stawek procentowych.

Stawki procentowe opłat rocznych mogą być korygowane jeżeli nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z gruntów.

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mogą być aktualizowane, jeżeli nastąpi zmiana wartości gruntów na rynku. Aktualizacji opłaty dokonuje się z urzędu lub na żądanie użytkownika wieczystego poprzez skorygowanie ceny gruntów przy utrzymaniu dotychczasowej stawki procentowej (o ile nie nastąpiła równocześnie trwała zmiana sposobu korzystania z gruntów). Skorygowanie ceny gruntów polega na dostosowaniu tej ceny do aktualnej wartości rynkowej gruntów określonej ponownie przez **rzeczoznawcę majątkowego**.

Na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się **wartość** nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na wybudowanie urządzeń infrastruktury technicznej lub nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntów o ile w ich następstwie wzrosła wartość tych gruntów.

Zarówno korygowanie stawek procentowych jak i aktualizacja opłat rocznych następuje w trybie cywilnoprawnym (z możliwością dochodzenia swoich racji i obrony swoich interesów przez strony postępowania przed sądem powszechnym).

Reasumując należy stwierdzić, że udział **rzeczoznawców majątkowych** w procedurach zbywania gruntów w użytkowanie wieczyste oraz później w trakcie trwania użytkowania wieczystego jest **obowiązkowy**. Na etapie zbywania dla ustalenia ceny gruntów będącej podstawą do naliczenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego (określanie wartości gruntów na dzień zbycia) oraz później w trakcie trwania użytkowania wieczystego dla aktualizacji opłat rocznych pobieranych z tego tytułu (określanie wartości gruntów na dzień aktualizacji i ewentualne określanie wartości nakładów).

4. Oddawanie nieruchomości publicznych w trwały zarząd

Nieruchomości publiczne (grunty wraz ze wszystkimi częściami składowymi tych gruntów) oddaje się w trwały zarząd państwowym i samorządowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej.

Oddawania nieruchomości w trwały zarząd dokonują organy gospodarujące zasobami z tym, że oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa następuje po uzyskaniu zgody wojewody. Dla niektórych (szczególnych) jednostek organizacyjnych nieruchomości Skarbu Państwa oddaje w trwały zarząd Minister Skarbu.

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd następuje wyłącznie w drodze bez przetargowej. Przy oddawaniu nieruchomości w trwały zarząd stosuje się tryb administracyjny. Podstawą ustanowienia trwałego zarządu jest decyzja administracyjna organu administracji publicznej. Nabycie przez jednostkę organizacyjną trwałego zarządu może nastąpić również z mocy prawa, w przypadku gdy jednostka ta nabyte w imieniu Skarbu Państwa lub w imieniu jednostki samorządu terytorialnego, na ich rzecz, nieruchomości stanowiącą własność innych podmiotów.

Nabywca nieruchomości w trwały zarząd nie zapłaci ceny tej nieruchomości, zapłaci natomiast opłaty z tytułu trwałego zarządu.

Opłaty te są jednak tak skonstruowane, że nalicza się je od ceny nieruchomości, rozumianej jako cena za nabycie prawa własności. Cena ta zostanie ustalona w trybie właściwym dla sprzedaży w drodze bez przetargowej, na podstawie **wartości** nieruchomości określonej przez **rzeczoznawcę majątkowego**. Jeżeli jednak jednostka organizacyjna poniosła nakłady na wybudowanie na nieruchomości oddawanej w trwały zarząd budynków i innych urządzeń, cenę pomniejsza się o **wartość** tych nakładów. Od tak ustalonej ceny organ administracji publicznej naliczy opłaty z tytułu nabycia trwałego zarządu. Za nabycie nieruchomości w trwały zarząd nabywca zapłaci tylko opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres na który oddano nieruchomości w trwały za-



rząd. Stawki procentowe opłat rocznych są zróżnicowane (1%, 0.3% i 0.1% ceny nieruchomości) a ich wysokość zależy od celu na który nastąpiło nabycie tych nieruchomości w trwały zarząd. Stawka maksymalna (1%) może zostać podwyższona za zgodą wojewody, właściwej rady lub sejmiku przed oddaniem nieruchomości w trwały zarząd. Opłaty z tytułu trwałego zarządu są zatem pochodne od ceny nieruchomości i od w/w stawek procentowych.

Stawki procentowe opłat rocznych mogą być korygowane jeżeli nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości.

Opłaty z tytułu trwałego zarządu mogą być aktualizowane, jeżeli nastąpi zmiana wartości nieruchomości na rynku. Aktualizacji opłaty dokonuje się z urzędu lub na żądanie jednostki organizacyjnej poprzez skorygowanie ceny nieruchomości przy utrzymaniu dotychczasowej stawki procentowej (o ile nie nastąpiła równocześnie trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości). Skorygowanie ceny nieruchomości polega na dostosowaniu tej ceny do aktualnej wartości rynkowej nieruchomości określonej ponownie przez **rzecznawcę majątkowego**. Na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się **wartość** nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną na wybudowanie urządzeń infrastruktury technicznej lub nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe nieruchomości o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości.

Zarówno korygowanie stawek procentowych jak i aktualizacja opłat rocznych następuje w trybie administracyjnym (z możliwością dochodzenia swoich racji i obrony swoich interesów przez strony postępowania przed sądem administracyjnym).

Trwały zarząd może zostać wygaszony decyzją organu administracji publicznej z urzędu lub na wniosek jednostki organizacyjnej. W przypadku wygaszenia trwałego zarządu z urzędu lub jego wygaśnięcia na skutek upływu terminu, organ administracji publicznej zwraca jednostce organizacyjnej kwotę równą wartości w/w nakładów poniesionych przez tę jednostkę.

Reasumując należy stwierdzić, że udział **rzecznawców majątkowych** w procedurach oddawania nieruchomości w trwały zarząd oraz później w trakcie trwania tego prawa, a także w przypadku jego wygaśnięcia jest **obowiązkowy**. Na etapie oddawania w trwały zarząd dla ustalenia ceny nieruchomości będącej podstawą do naliczenia opłat

z tytułu trwałego zarządu (określenie wartości nieruchomości na dzień oddania i ewentualnie określenie wartości nakładów), później w trakcie trwania tego prawa dla aktualizacji opłat rocznych pobieranych z tytułu trwałego zarządu (określenie wartości nieruchomości na dzień aktualizacji i ewentualnie określenie wartości nakładów), a także w przypadku wygaszenia trwałego zarządu (ewentualne określenie wartości nakładów).

5. Podziały nieruchomości

Podziały nieruchomości na działki gruntu, o których mowa w niniejszym referacie dotyczą nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na inne cele niż rolne i leśne. Wyjątkiem są sytuacje, w których podziałowi ulegają nieruchomości przeznaczone na cele rolne lub leśne ale w wyniku podziału mają powstać działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0.30 ha czyli 3000 m. kw. Tych podziałów dotyczą również przepisy ustawy o gn.

Podziału nieruchomości dokonuje się w trybie administracyjnym poprzez wydanie przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. Z chwilą kiedy decyzja ta stanie się ostateczna, podział nieruchomości jest formalnie dokonany. Ostateczna decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stanowi podstawę do dokonania stosownych zmian w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości.

Podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek osoby, która wykaże, że ma w tym interes prawny, przeważnie na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego tej nieruchomości, a w przypadkach szczególnych z urzędu.

W wyniku podziału nieruchomości następują tylko zmiany przedmiotowe. Wyjątkiem jest podział nieruchomości w wyniku którego następuje wydzielenie działek gruntu pod nowe lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych (do sprawy tej jeszcze powrócę).

Dla dokonania podziału nieruchomości muszą być spełnione dwa warunki:

- 1) proponowany podział nieruchomości musi być zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (planu miejscowego),
- 2) projektowane do wydzielenia działki gruntu muszą mieć dostęp do drogi publicznej.

Mogą wystąpić sytuacje szczególne (brak planu miejscowego albo brak możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej).



Autor artykułu w trakcie KKRМ w Rzeszowie.



W przypadku braku planu miejscowego podziału nieruchomości można również dokonać, z tym że proponowany podział nie może być sprzeczny z przepisami odrębnymi, czyli przepisami różnych obowiązujących ustaw. Gdyby przed złożeniem wniosku o podział została wydana dla nieruchomości decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzja o wz i zt) podział musi być dodatkowo zgodny z ustaleniami tej decyzji. Jeżeli występuje brak planu miejscowego ale przed złożeniem wniosku o podział rada gminy podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i do dnia złożenia tego wniosku prace nad planem zostały zaawansowane, postępowanie podziałowe zawieszają się do czasu uchwalenia i wejścia w życie planu jednak nie dłużej niż na 6 miesięcy. Po wejściu w życie planu miejscowego lub po bezskutecznym upływie tego terminu, wznowia się postępowanie podziałowe. Przepisy ustawy o gm przewidują także w sytuacjach wyjątkowych (ściśle określonych w ustawie) możliwość dokonania podziału nieruchomości niezależnie od planu miejscowego lub decyzji o wz i zt czyli z pominięciem ich ustaleń.

Warunek dostępu do drogi publicznej ustawodawca potraktował szeroko. Za spełnienie tego warunku uważa się bowiem zarówno dostęp bezpośredni jak i dostęp poprzez drogę wewnętrzną z ustanowioną na tej drodze stosowną służebnością gruntową, a nawet ustanowienie odrębnej służebności gruntowej poprzez nieruchomość ulegającą podziałowi lub poprzez nieruchomości sąsiednie.

Kwestią wymagającą odrębnego omówienia jest wydzielenie działek gruntu pod nowe lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

Działki te przechodzą z mocy prawa (czyli automatycznie) odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa, w zależności od kategorii drogi publicznej, a ustanowione na nich prawo użytkowania wieczystego wygasa. Za utratę praw do tych działek dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty otrzyma odszkodowanie w wysokości wynegocjowanej z organem działającym w imieniu podmiotu, który przejął w/w prawa, a jeżeli negocjacje zakończą się wynikiem negatywnym, odszkodowanie zostanie ustalone decyzją starosty na podstawie przepisów dotyczących wywłaszczenia nieruchomości. Jego wysokość będzie odpowiadać **wartości** działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne, określonej przez **rzeczoznawcę majątkowego**.

Dokonanie podziału nieruchomości powoduje na ogół wzrost jej wartości. Dzieje się tak dlatego, że w wyniku podziału najczęściej powstaje „produkt” ostateczny przygotowany do zagospodarowania i zabudowy, w miejsce „półproduktu” jakim jest nieruchomość przed podziałem, szczególnie gdy podział jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego lub decyzji o wz i zt. I właśnie za to, że w wyniku podziału nieruchomości jej wartość wzrośnie, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może (fakultatywnie) w drodze decyzji ad-

ministracyjnej wymierzyć właścicielowi dzielonej nieruchomości opłatę **adiacencną**. Opłata ta wynosi do 30% różnicy wartości jaką nieruchomość by miała gdyby podziału nie dokonano i jaką ma uwzględniając, że podział został dokonany. Stawkę procentową ustali rada gminy w drodze samoistnej uchwały, natomiast różnicę wartości określi **rzeczoznawca majątkowy**. Przy określaniu wartości nieruchomości zarówno według stanu przed podziałem jak i po podziale rzeczoznawca majątkowy pomija działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że udział **rzeczoznawców majątkowych** w procedurach podziałów nieruchomości jest **obowiązkowy** w następujących sytuacjach:

- 1) jeżeli negocjacje w sprawie odszkodowania za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne zakończą się wynikiem negatywnym, a osoba uprawniona wystąpi o ustalenie odszkodowania do starosty,
- 2) jeżeli gmina przystąpi do wymierzenia opłaty adiacencnej.

W przypadku pierwszym rzeczoznawca majątkowy określi wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności albo jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego w zależności od rodzaju utraconych praw. W przypadku drugim rzeczoznawca majątkowy określi wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności.

6. Scalenia gruntów

Scalenie gruntów jest zabiegiem bardziej złożonym niż podział nieruchomości. Jest wykonywane przeważnie na większych obszarach i dotyczy przekształcenia większej ilości wadliwie ukształtowanych nieruchomości.

Scalenia gruntów dokonuje się w trybie administracyjnym, na wniosek takiej liczby właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, którzy na obszarze objętym scaleniem posiadają ponad 50% powierzchni gruntów. Scalenia gruntów można dokonać także z urzędu.

Do przeprowadzenia scalenia gruntów konieczny jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (plan miejscowy).

W sprawie scalenia gruntów rozstrzyga rada gminy w drodze uchwały.

Rada gminy podejmuje dwie uchwały w tej sprawie:

- 1) uchwałę o przystąpieniu do scalenia gruntów, która uruchamia procedurę,
- 2) uchwałę o scaleniu i podziale gruntów, która kończy postępowanie.

Uchwała o scaleniu i podziale gruntów stanowi podstawę do ujawnienia nowego stanu władania w księgach wieczystych i w katastrze nieruchomości.

Rada gminy podejmując się scalenia musi się zobowiązać w uchwale o scaleniu i podziale gruntów do uzbrojenia terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej i określić termin wybudowania tych urządzeń.



Grunty objęte scaleniem zostają podzielone na działki gruntu zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Zgodnie z tymi ustaleniami wydzielane są również działki gruntu pod nowe drogi publiczne lub pod poszerzenie dróg istniejących.

Każdy uczestnik postępowania scaleniowego otrzymuje ekwiwalentną liczbę nowych działek gruntu (prawidłowo ukształtowanych). Ekwiwalenty przydziela się według kryterium powierzchniowego, z tym że powierzchnię każdej nieruchomości wg stanu przed scaleniem pomniejsza się o potrącenia gruntów pod nowe drogi publiczne lub pod poszerzenie dróg istniejących. Uczestnicy scalenia tracą więc prawa do niewielkich (potrącenia są proporcjonalne) części swoich nieruchomości. Także nie zawsze zachowują na przydzielonych im nowych działkach gruntu urządzenia i nasadzenia roślinne, które istniały na dotychczasowych nieruchomościach. Jeżeli nie będą mogli ich odłączyć od dotychczasowych nieruchomości i przenieść na nowe działki gruntu, tracą do nich prawa.

Nie zawsze też będzie możliwe przyznanie pełnych ekwiwalentów powierzchniowych, ze względu na ograniczenia wynikające z planu miejscowego co do cech geometrycznych powierzchniowo nowo wydzielanych działek gruntu. Za różnicę stosuje się dopłaty w gotówce.

We wszystkich w/w przypadkach zaistnieje konieczność rozliczeń finansowych (odszkodowania i dopłaty). Rozliczenia te wiążą się z wartością gruntów lub ich części składowych.

W pierwszej kolejności ustawodawca przewidział rozliczenia w drodze negocjacji z gminą (drogi gminne, urządzenia i nasadzenia roślinne oraz dopłaty) albo odpowiednio z powiatem, województwem i Skarbem Państwa (drogi powiatowe, wojewódzkie i krajowe). Jeżeli jednak negocjacje zakończą się wynikiem negatywnym, rozliczenia będą dokonane na mocy decyzji starosty wydanej na mocy przepisów o wywłaszczeniu nieruchomości. Rozliczenia te będą oparte o **wartości** nieruchomości i ich części składowych określone przez **rzeczoznawców majątkowych**.

W wyniku scalenia gruntów wartość nowo wydzielonych działek gruntu przyznanych jako ekwiwalent powierzchniowy wzrośnie w stosunku do wartości nieruchomości przed scaleniem. Powodem jest właściwe (zgodne z ustaleniami planu miejscowego) ukształtowanie tych działek oraz uzbrojenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej. I właśnie za to, że wartość ta wzrośnie gmina wymierzy uczestnikom scalenia opłaty adiacenckie. Opłaty te wyniosą do 50% różnicy wartości. Stawkę procentową ustali rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale gruntów. Różnicę **wartości** określi **rzeczoznawca majątkowy**. Natomiast opłaty adiacenckie wymierzy wójt, burmistrz albo prezydent miasta w drodze decyzji administracyjnych.

Przy scaleniu gruntów wymierzenie opłaty adiacenckiej jest obowiązkowe, gdyż poprzez tą opłatę uwzględnia się w przyznawanych ekwiwalentach gruntowych element wartości, którego w pierwszej fazie przyznawania w ogóle nie brano pod uwagę (stosowano tylko kryterium powierzchni).

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że udział **rzeczoznawców majątkowych** w procedurach scaleń gruntów jest **obowiązkowy** w następujących sytuacjach:

- 1) w każdym przypadku dla wymierzenia opłaty adiacenckiej,
- 2) dla ustalenia odszkodowania za potrącenia gruntów pod drogi publiczne i za urządzenia i nasadzenia roślinne oraz dla ustalenia dopłat za różnicę w powierzchni, jeżeli negocjacje z organami administracji publicznej zakończą się wynikiem negatywnym, a osoby uprawnione wystąpią do starosty o ustalenie należności z tych tytułów.

W obydwóch przypadkach rzeczoznawca majątkowy określi wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności albo jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego w zależności od rodzaju posiadanych lub utraconych praw, a także wartość niektórych części składowych nieruchomości.

7. Opłaty adiacenckie związane z budową urządzeń infrastruktury technicznej

Przepisy ustawy o gn wprowadziły trzy rodzaje opłat adiacenckich:

- 1) związane z podziałami nieruchomości,
- 2) związane ze scaleniami gruntów,
- 3) związane z budową urządzeń infrastruktury technicznej.

Dwa pierwsze rodzaje opłat adiacenckich przedstawiłem w rozdziałach dotyczących podziałów nieruchomości i scaleń gruntów.

W tym rozdziale przedstawię zatem tylko problematykę opłat adiacenckich związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej.

Wybudowanie urządzenia infrastruktury technicznej powoduje na ogół wzrost wartości nieruchomości znajdujących się w „zasięgu” tego urządzenia. I właśnie za to, że w wyniku wybudowania urządzenia wartość nieruchomości wzrosła, gmina może (fakultatywnie) wymierzyć właścicielom nieruchomości leżących w zasięgu tego urządzenia opłatę adiacencką.

Dla wymierzenia opłaty adiacenckiej muszą być spełnione następujące warunki:

- 1) wybudowanie urządzenia musi skutkować wzrostem wartości nieruchomości,
- 2) urządzenie musi być wybudowane z udziałem środków publicznych,
- 3) muszą zostać stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzenia.

Opłatę adiacencką wymierza się jednorazowo ale po każdym kolejno budowanym urządzeniu niezależnie, w ciągu 3 lat od dnia w którym zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do kolejno wybudowanego urządzenia.

Opłata adiacencka wynosi do 50% różnicy wartości jaką nieruchomość by miała gdyby urządzenia nie było i wartości



jaką nieruchomości ma uwzględniając, że urządzenie zostało wybudowane. Stawkę procentową ustala rada gminy w drodze samoistnej uchwały.

Różnicę **wartości** określa **rzeczoznawca majątkowy**. Natomiast opłaty adiacenckie wymierza właścicielom nieruchomości w drodze decyzji wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Stosuje się zatem tryb administracyjny w ramach którego właściciele nieruchomości mogą bronić swoich interesów przed sądem administracyjnym.

Jeżeli urządzenie infrastruktury technicznej zostało wybudowane z udziałem środków właścicieli nieruchomości, przypadająca na każdego właściciela nieruchomości różnica wartości pomniejsza się o **wartość** nakładów przez nich poniesionych.

W związku z powyższym udział **rzeczoznawców majątkowych** przy wymierzaniu opłat adiacenckich jest w każdym przypadku **obowiązkowy**. Rzecznawca majątkowy określa dwie wartości składnika gruntowego nieruchomości przyjmując stan przed wybudowaniem urządzenia i stan po wybudowaniu urządzenia.

Ponadto w niektórych przypadkach rzeczoznawca majątkowy określa dodatkowo wartość nakładów poniesionych przez właścicieli nieruchomości na wybudowanie urządzenia infrastruktury technicznej (o ile zostały poniesione).

8. Wywłaszczanie nieruchomości

Zgodnie z art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej wywłaszczanie nieruchomości jest dopuszczalne ale wyłącznie na cel publiczny i za słusznym odszkodowaniem. Wykaz celów publicznych jest zamieszczony w art. 6 ustawy o gn.

O przeznaczeniu nieruchomości rozstrzyga miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (plan miejscowy) lub w przypadku jego braku decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (uli).

Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego należy poprzedzić rokowaniami z osobą posiadającą prawa do nieruchomości na okoliczność dobrowolnego zbycia.

Warunkiem wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego jest przeznaczenie nieruchomości na cel publiczny i niemożliwość nabycia nieruchomości w drodze umowy. Postępowanie wywłaszczeniowe wszczyna, prowadzi i o wywłaszczeniu orzeka w I instancji starosta wykonujący to zadanie jako zadanie rządowe powierzone. Organem II instancji jest wojewoda. Decyzję ostateczną o wywłaszczeniu można zaskarżyć do sądu administracyjnego. Stosuje się zatem tryb administracyjny.

Wywłaszczyć można prawo własności ale także inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego. Nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa wywłaszczyć nie można.

Za wywłaszczoną nieruchomość należy przyznać słusze odszkodowanie. Odszkodowanie ustala w I instancji starosta wykonujący to zadanie jako zadanie rządowe powierzone albo od razu w decyzji o wywłaszczeniu albo w odrębnej decy-

zji dotyczącej tylko odszkodowania. Odszkodowanie wypłaca organ reprezentujący podmiot publiczny na rzecz którego nastąpiło wywłaszczenie, jednorazowo i nie później niż przed upływem 14 dni licząc od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się wykonalna (jedna łączna decyzja) lub od dnia w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna (dwie odrębne decyzje), pod rygorem zapłacenia odsetek za zwłokę przez organ zobowiązany do zapłaty.

Kwota odszkodowania ustalona w decyzji starosta podlega waloryzacji na dzień wypłaty, przy zastosowaniu przepisów art. 5 i art. 227 ustawy o gn. Jeżeli wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody, organ zobowiązany do zapłaty przekazuje odszkodowanie do depozytu sadowego, co jest równoznaczne z jej dokonaniem. Za zgodą osoby wywłaszczanej w ramach odszkodowania może być przyznana nieruchomość zamienna z zasobu będącego w dyspozycji organu zobowiązanego do zapłaty odszkodowania z ewentualnymi dopłatami ze względu na różnicę wartości nieruchomości.

Odszkodowanie przyznaje się za rzeczywistą stratę (uszczerbek w majątku), natomiast nie przyznaje się odszkodowania za utracone korzyści. W związku z powyższym odszkodowanie musi odpowiadać **wartości** wywłaszczanej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub **wartości** wywłaszczanych praw rzeczowych obciążających nieruchomość, określonych przez **rzeczoznawcę majątkowego**. Dla ustalenia odszkodowania rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową, a jeżeli wywłaszczana nieruchomość posiada taki charakter, że tego rodzaju nieruchomości na rynku nie występują, określa wartość odtworzeniową. Ponadto wartość rynkową określa się dla aktualnego sposobu użytkowania lub dla alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z celu wywłaszczenia, stosując zasadę korzyści dla osoby wywłaszczanej.

Udział **rzeczoznawców majątkowych** przy ustalaniu odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości jest zatem **obowiązkowy**, przy czym zawsze przy ustalaniu odszkodowania w gotówce oraz dodatkowo przy określaniu wartości nieruchomości zamiennej.

9. Zajęcia nieruchomości

Jedną z form wywłaszczeń są przymusowe zajęcia nieruchomości.

Przepisy ustawy o gn przewidują trzy przypadki, w których może nastąpić przymusowe zajęcie nieruchomości na cel publiczny:

Budowa na nieruchomościach urządzeń infrastruktury technicznej

Lokalizacja urządzeń wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (planu miejscowego), a w przypadku jego braku z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (uli).



Wszczęcie postępowania należy poprzedzić rokowaniami z osobą posiadającą prawa do nieruchomości w celu uzyskania zgody tej osoby na przeprowadzenie urządzenia przez jej nieruchomość.

W przypadku odmowy, starosta wydaje podmiotowi, który będzie realizował w/w cel publiczny, decyzję o zezwoleniu na założenie i przeprowadzenie przez nieruchomość urządzenia, zgodnie z ustaloną wcześniej lokalizacją. Stosuje się więc tryb administracyjny, łącznie z możliwością złożenia skargi do sądu administracyjnego. Z chwilą, kiedy decyzja stanie się wykonalna, w/w podmiot ma prawo dokonać zajęcia nieruchomości w celu wybudowania na niej urządzenia infrastruktury technicznej (również wbrew woli osoby, której przysługują prawa do tej nieruchomości).

W przypadkach uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym starosta udziela w drodze odrębnej decyzji, podmiotowi który będzie realizował cel publiczny, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości nadając tej odrębnej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności. Umożliwia to niezwłoczne przystąpienie do budowy, bez oczekiwania aż decyzja o zezwoleniu na założenie i przeprowadzenie urządzenia stanie się wykonalna.

Po założeniu urządzenia, podmiot który zrealizował ten cel publiczny musi nieruchomość opuścić, teren uporządkować, a za wyrządzone szkody których nie da się naprawić, należy wypłacić odszkodowanie.

Przy ustalaniu odszkodowania niezbędny jest udział **rzeczoznawcy majątkowego**. Ze względu na to, że we wszystkich trzech przypadkach przymusowego zajęcia nieruchomości, odszkodowanie jest ustalane według tych samych zasad, sposób jego ustalania przedstawię po ich omówieniu.

Poszukiwanie kopalin

Przepisy ustawy o gn o przymusowym zajęciu nieruchomości dotyczą kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa. Rodzaje tych kopalin określa ustawa Prawo geologiczne i górnicze.

Wszczęcie postępowania należy poprzedzić rokowaniami z osobą posiadającą prawa do nieruchomości w celu uzyskania jej zgody na poszukiwanie kopalin. W przypadku odmowy, starosta wydaje podmiotowi, który będzie realizował w/w cel publiczny, decyzję o zezwoleniu na poszukiwanie kopalin na przedmiotowej nieruchomości nie dłużej niż przez 12 miesięcy. Stosuje się więc tryb administracyjny łącznie z możliwością złożenia skargi do sądu administracyjnego. Z chwilą, kiedy decyzja stanie się wykonalna, w/w podmiot ma prawo dokonać zajęcia nieruchomości w celu poszukiwania kopalin (również wbrew woli osoby, której przysługują prawa do nieruchomości).

Po upływie okresu ustalonego w decyzji (maksimum 12 miesięcy), podmiot który realizował ten cel publiczny musi nieruchomość opuścić, teren uporządkować, a za wyrządzone szkody których nie da się naprawić, należy wypła-

cić odszkodowanie. Przy ustalaniu odszkodowania niezbędny jest udział **rzeczoznawcy majątkowego**. Ze względu na to, że we wszystkich trzech przypadkach przymusowego zajęcia nieruchomości, odszkodowanie jest ustalane według tych samych zasad, sposób jego ustalania przedstawię po ich omówieniu.

Zapobieżenie powstaniu znacznej szkody

Przepisy ustawy o gn dotyczące przymusowego zajęcia nieruchomości dla zapobieżenia powstaniu znacznej szkody, dotyczą nagłych zdarzeń wynikających z siły wyższej, takich jak powódzie, huragany pożary lasów, katastrofy środowiskowe i inne.

Wszczęcia postępowania nie poprzedza się rokowaniami z osobą posiadającą prawa do nieruchomości. Starosta udziela, w drodze decyzji, podmiotowi który będzie realizował w/w cel publiczny, zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości nie dłużej niż na 6 miesięcy w celu zapobieżenia powstaniu znacznej szkody. Decyzji tej starosta nadaje w każdym przypadku rygor natychmiastowej wykonalności. Umożliwia to niezwłoczne przystąpienie do działań (również wbrew woli osoby której przysługują prawa do nieruchomości) bez oczekiwania aż decyzja o zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości stanie się wykonalna. Stosuje się tryb administracyjny łącznie z możliwością złożenia skargi do sądu administracyjnego, co nie zatrzymuje jednak natychmiastowego zajęcia nieruchomości.

W przypadkach uzasadnionych sytuacją krytyczną podmiot uprawniony do zapobiegania szkodzie może zająć cudzą nieruchomość bez decyzji starosty ale w ciągu trzech dni musi wystąpić o wydanie takiej decyzji pod rygorem zapłacenia kary w wysokości 5000 zł za każdy dzień zwłoki.

Po upływie okresu ustalonego w decyzji (maksimum 6 miesięcy), podmiot który realizował ten cel publiczny musi nieruchomość opuścić, teren uporządkować, a za wyrządzone szkody których nie da się naprawić, należy wypłacić odszkodowanie. Przy ustalaniu odszkodowania niezbędny jest udział **rzeczoznawcy majątkowego**. Ze względu na to, że we wszystkich trzech przypadkach przymusowego zajęcia nieruchomości, odszkodowanie jest ustalane według tych samych zasad, sposób jego ustalania przedstawię po ich omówieniu (czyli poniżej).

Odszkodowanie za przymusowe zajęcia nieruchomości

Odszkodowanie za przymusowe zajęcia nieruchomości ustali również starosta w drodze decyzji. Decyzja zostanie wydana dopiero wtedy, gdy podmiot realizujący cel publiczny opuści nieruchomość, gdyż wówczas będzie można ocenić jakie szkody zostały wyrządzone.

Odszkodowanie musi być równe **wartości** rzeczywiście poniesionych szkód. Jeżeli jednak na skutek przymusowego zajęcia nieruchomości obniży się jej wartość, wtedy do-



datkowo należy zwiększyć odszkodowanie o **różnicę wartości**. Natomiast, jeżeli w wyniku przymusowego zajęcia nieruchomości jej właściciel lub użytkownik wieczysty nie będzie mógł korzystać z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, może żądać, żeby podmiot który realizował cel publiczny, wykupił od niego nieruchomość w drodze umowy. Podstawą do negocjacji ceny będzie wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu **stanu** nieruchomości jaki istniał przed jej zajęciem.

Udział **rzeczoznawcy majątkowego** w procedurach przymusowego zajęcia nieruchomości jest zatem **obowiązkowy**. Dla określenia **wartości** szkód zawsze, a w niektórych przypadkach dla określenia obniżenia **wartości** nieruchomości na skutek jej zajęcia lub dla określenia wartości nieruchomości dla wynegocjowania ceny przy jej wykupie.

10. Zwroty wywłaszczonych nieruchomości

Nieruchomość wywłaszczona nie może zostać wykorzystana do innego celu niż cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, chyba że poprzedni właściciel lub jego spadkobiercy nie zażądają zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Organ dysponujący wywłaszczoną nieruchomością musi zatem złożyć zapytanie w tej sprawie do poprzedniego właściciela lub do jego spadkobierców, jeżeli zamierza wykorzystać nieruchomość (lub jej część) na inny cel. Odpowiedź musi być udzielona w ciągu 3 miesięcy od otrzymania zapytania. Jeżeli w ciągu tych 3 miesięcy poprzedni właściciel lub jego spadkobiercy zażądają zwrotu wywłaszczonej nieruchomości (lub jej części), w/w organ zwraca tą nieruchomość (lub jej część).

Na żądanie poprzedniego właściciela lub jego spadkobierców, zwrotowi podlega także nieruchomość wywłaszczona (lub jej część) która stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu.

Zwrot następuje w drodze decyzji starosty. Stosuje się zatem tryb administracyjny łącznie z możliwością złożenia skargi do sądu administracyjnego.

W decyzji o zwrocie starosta orzeka także o rozliczeniach z tytułu zwrotu. Rozliczeń dokonuje się wg następujących zasad:

- 1) poprzedni właściciel lub jego spadkobiercy odzyskując nieruchomość muszą zwrócić pobrane odszkodowanie w kwocie zwaloryzowanej,
- 2) przy waloryzacji stosuje się art. 5 i art. 227 ustawy o gn,
- 3) zwaloryzowane odszkodowanie nie może przekroczyć 50% aktualnej **wartości** zwracanej nieruchomości (w stosunku do wywłaszczeń dokonanych przed dniem 5.12.1990 r.) albo 100% aktualnej **wartości** zwracanej nieruchomości (w stosunku do nieruchomości wywłaszczonych po dniu 5.12.1990 r.).
- 4) jeżeli zwrot dotyczy części nieruchomości, kwotę zwracanego odszkodowania ustala się proporcjonalnie do powierzchni części zwracanej,

- 5) jeżeli w ramach odszkodowania została przyznana nieruchomości zamienna i ewentualna dopłata, poprzedni właściciel lub jego spadkobiercy muszą zwrócić nieruchomości zamienną i zwaloryzowaną dopłatę.

Zaistnieje zatem potrzeba określenia przez **rzeczoznawcę majątkowego** aktualnej wartości zwracanej nieruchomości (lub jej części).

Nieruchomość zwraca się w takim stanie w jakim znajduje się w chwili zwrotu. Jeżeli stan nieruchomości wywłaszczonej lub nieruchomości zamiennej w chwili zwrotu jest inny niż w chwili wywłaszczenia, za pogorszenie lub polepszenie stanu stosuje się dopłaty w gotówce. Dla ustalenia wartości pogorszenia lub polepszenia stanu, **Rzeczoznawca majątkowy** będzie musiał określić **wartość** tych nieruchomości wg stanu z dnia wywłaszczenia i **wartość** nieruchomości wg stanu z dnia zwrotu, przyjmując ceny bieżące.

Z powyższych zasad wprowadzonych obowiązującymi przepisami wynika, że udział **rzeczoznawców majątkowych** w procedurach zwrotu wywłaszczonych nieruchomości jest **obowiązkowy**.

III. Regulacje prawne wynikające z ustawy z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

Przepisy tej ustawy przyznały niektórym użytkownikom wieczystym (głównie osobom fizycznym) **roszczenie** wobec organów reprezentujących Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych w prawo własności. Uprawnienie to przysługuje wobec wszelkich nieruchomości gruntowych niezależnie od przeznaczenia lub faktycznego sposobu wykorzystywania. Uprawnienie przysługuje wszystkim osobom fizycznym i prawnym oraz ich następcom prawnym (z pewnymi wyłączeniami określonymi w ustawie).

Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności następuje na wniosek osoby uprawnionej, na mocy decyzji administracyjnej starosty w stosunku do nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa lub decyzji organów wykonawczych jednostek samorządu terytorialnego (gmin, powiatów i województw) w stosunku do nieruchomości gruntowych stanowiących własność tych jednostek. Prawo własności powstaje z dniem, w którym decyzja o przekształceniu staje się ostateczna. Decyzja ta stanowi podstawę do ujawnienia nowego stanu prawnego w księgach wieczystych i w katastrze nieruchomości.

Przekształcenie jest odpłatne. Opłata za przekształcenie jest rozkładana na żądanie osoby zainteresowanej na oprocentowane raty płatne przez okres od 10 do 20 lat.



Ponadto od tej opłaty udzielane są bonifikaty ustawowe i uznaniowe. Opłata za przekształcenie jest równa różnicy pomiędzy **ceną** prawa własności, a **wartością** prawa użytkowania wieczystego. Cenę prawa własności ustala się na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami dotyczących sprzedaży nieruchomości publicznych w drodze bez przetargowej na skutek uwzględnienia roszczeń o nabycie. Cena ta jest **równa** wartości prawa własności. W konsekwencji opłata za przekształcenie jest równa różnicy pomiędzy **wartością** prawa własności, a **wartością** prawa użytkowania wieczystego. Wartość prawa własności będzie czasem przyjmowana z operatów szacunkowych wykonanych dla celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (jeżeli od dnia aktualizacji minęło mniej niż dwa lata). Ale i wtedy istnieje potrzeba określenia aktualnej wartości prawa użytkowania wieczystego. W związku z powyższym udział **rzeczoznawców majątkowych** w procedurach przekształcania użytkowania wieczystego we własność jest **obowiązkowy** w każdym przypadku.

IV. Regulacje prawne wynikające z art. 73 ustawy z dnia 13.10.1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną

Na mocy art. 73 w/w ustawy dokonano powszechnego uwłaszczenia dróg publicznych. Była to próba uregulowania prawnego wieloletnich zaniedbań w zakresie porządkowania statusu prawnego dróg publicznych.

W oparciu o w/w przepisy, wszystkie nieruchomości lub ich części, które w dniu 31.12.1998 r. były **faktycznie** zajęte pod drogi publiczne ale ani Skarb Państwa ani odpowiednia jednostka samorządu terytorialnego nie posiadały do nich tytułu własności, stały się z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. własnością Skarbu Państwa, gmin, powiatów lub województw (w zależności od kategorii drogi publicznej). Fakt nabycia własności potwierdzają wojewodowie decyzjami o charakterze deklaratoryjnym.

Uwłaszczenie dróg publicznych powoduje dla dotychczasowych właścicieli nieruchomości takie same skutki prawne jak wywłaszczenie. I z tego powodu przysługuje im odszkodowanie ustalone wg zasad obowiązujących przy wywłaszczeniu nieruchomości (zasady regulowane przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami). Odszkodowanie ustala starosta w drodze decyzji administracyjnej. Obowiązuje tryb odwoławczo-skargowy jak przy wywłaszczeniu. Jednakże w odróżnieniu od przepisów o wywłaszczeniu, w/w odszkodowanie nie jest przyznawane z urzędu ale na wniosek zainteresowanych osób złożony do starosty w okresie od dnia 1.01.2001 r. do dnia 31.12.2005 r. Po bezskutecznym upływie tego terminu roszczenie o odszkodowanie wygasa. Odszkodowanie wypłaca gmina (drogi gminne) i budżet Państwa (drogi pozostałe).

Odszkodowanie musi odpowiadać **wartości** nieruchomości (lub jej części), która jest przedmiotem uwłaszczenia, określonej przez **rzeczoznawcę majątkowego** wg stanu na dzień 29.10.1998 r.

Udział **rzeczoznawców majątkowych** w procedurach uwłaszczenia dróg publicznych jest zatem **obowiązkowy**. Sprawa jest nadal aktualna chociaż termin na składanie wniosków o odszkodowanie już dawno upłynął. Jednak wiele wniosków złożonych w terminie czeka dopiero na załatwienie, także z uwagi na opóźnienia w wydawaniu przez wojewodów decyzji potwierdzających uwłaszczenie.

V. Regulacje prawne wynikające z ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych

Przepisy ustawy wprowadziły szczególny tryb nabywania nieruchomości pod drogi publiczne. Tryb bardzo dogodny dla organów administracji publicznej z uwagi na daleko idące uproszczenia procedur, co znacząco przyspiesza postępowanie administracyjne. Całe postępowanie dotyczące przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych jest załatwiane na mocy jednej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Decyzję tą wydaje w I instancji starosta (drogi gminne i powiatowe) lub wojewoda (drogi wojewódzkie i krajowe). Organem II instancji jest wojewoda (drogi gminne i powiatowe) lub Minister Infrastruktury i Rozwoju (drogi wojewódzkie i krajowe). Na decyzję organu II instancji można złożyć skargę do sądu administracyjnego. Wprowadzono zatem administracyjny tryb postępowania.

Organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej może nadać tej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli jest to uzasadnione interesem społecznym lub gospodarczym.

Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rozstrzyga następujące kwestie:

- 1) ustala lokalizację szczegółową drogi (linie rozgraniczające)
- 2) zatwierdza podziały nieruchomości,
- 3) reguluje stany prawne nieruchomości leżących w liniach rozgraniczających pas drogowy, w tym wydanie nieruchomości i opróżnienie pomieszczeń,
- 4) zatwierdza projekt budowlany,
- 5) stanowi pozwolenie na budowę.

Z uwagi na temat niniejszego referatu, przedstawię szczegółowo tylko kwestie regulacji stanów prawnych.

W ustawie przyjęto formułę regulacji z mocy prawa (czyli automatycznie). Polega to na tym, że z dniem w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna, powstaną z mocy prawa następujące sytuacje prawne:



- 1) własność nieruchomości (lub ich części) leżących w liniach rozgraniczających pas drogowy przejdzie na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, w zależności od kategorii drogi publicznej,
- 2) prawo użytkowania wieczystego obciążające w/w nieruchomości wygaśnie,
- 3) ograniczone prawa rzeczowe obciążające w/w nieruchomości wygasną,
- 4) organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej będzie mógł wydać drugą decyzję o wygaszeniu trwałego zarządu ustanowionego na w/w nieruchomościach i nadać tej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności,
- 5) zarządca drogi może wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym prawa dzierżawy, najmu lub użyczenia jeżeli prawa te obciążają w/w nieruchomości.

Skutki decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej są bardzo daleko idące, gdyż nie tylko doprowadzają do przejścia prawa własności ale i do „oczyszczenia” tego praw innych praw obciążających.

W decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, organ który ją wydał określa również termin wydania nieruchomości i opróżnienia lokali i innych pomieszczeń. Termin nie może być krótszy niż 120 dni. Ograniczenie to nie obowiązuje jeżeli decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Za utratę prawa własności i innych praw, osobom którym te prawa przysługiwały należy przyznać odszkodowanie. Odszkodowanie ustala w drodze odrębnej decyzji organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Od decyzji o odszkodowaniu przysługuje taki sam tryb odwoławczy – skargowy jak od decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Uprawnionymi do otrzymania odszkodowania są właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości oraz osoby, którym do nieruchomości przysługiwały ograniczone prawa rzeczowe, a w przypadku hipoteki wierzyciele. Odszkodowanie wypłaca wójt, burmistrz albo prezydent miasta (drogi gminne), zarząd powiatu (drogi powiatowe), zarząd województwa (drogi wojewódzkie) oraz Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad (drogi krajowe).

Odszkodowanie musi odpowiadać **wartości** utraconych praw, określonej przez **rzeczoznawcę majątkowego**. Wyjątkiem jest odszkodowanie za wygaśnięcie hipoteki, które musi być równe należności głównej plus odsetki na dzień wygaśnięcia prawa.

Łączne odszkodowanie przyznane właścicielowi i osobom, którym przysługiwały prawa rzeczowe obciążające tą własność, nie może być wyższe niż **wartość** prawa własności.

Za wcześniejsze wydanie nieruchomości odszkodowanie zwiększa się o 5% aktualnej wartości prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego (w zależności od rodzaju

utraconych praw), a za opróżnienie lokalu mieszkalnego, w którym właściciel zamieszkuje dopłaca się dodatkowo kwotę 10 000 zł.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że udział **rzeczoznawców majątkowych** w procedurach nabywania nieruchomości pod drogi publiczne na mocy ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych jest **obowiązkowy**.

Rzeczoznawca majątkowy będzie przyjmował stan nieruchomości z dnia wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz określał w zależności od sytuacji, **wartość** nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, **wartość** nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego oraz **wartość** ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomości.

Bardzo zbliżone regulacje prawne dotyczą zasad nabywania nieruchomości pod linie kolejowe, lotniska pożytku publicznego i budowlę przeciwpowodziowe. Zostały one wprowadzone na mocy ustaw specjalnych wzorowanych na wyżej przedstawionej ustawie drogowej. Przy ich realizacji udział rzeczoznawców majątkowych jest także obowiązkowy.

VI. Regulacje prawne wynikające z ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Najważniejszym dokumentem planistycznym tworzonym w gminach na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (plan miejscowy). Plan miejscowy uchwała rada gminy i jest on aktem prawa miejscowego powszechnie obowiązującego na obszarze gminy. Rozstrzyga o istotnych kwestiach z punktu widzenia właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, a w szczególności o przeznaczeniu terenu na różne cele, o sposobie zagospodarowania terenu, w tym o możliwości zabudowy i o rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego. Dlatego też jego ustalenia mają bezpośredni wpływ na wartość nieruchomości.

Uchwalenie lub zmiana planu miejscowego powoduje negatywne lub pozytywne skutki dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości. Skutki te muszą być rekompensowane, zgodnie z art. 36 i art 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawa przewiduje trzy rodzaje skutków spowodowanych uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, a mianowicie:

- 1) uniemożliwienie właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub znaczne utrudnienie korzystania,
- 2) obniżenie wartości nieruchomości,
- 3) wzrost wartości nieruchomości.



Skutki te powinny zostać zrekompensowane w sposób następujący:

Skutek 1

Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania albo wykupu jego nieruchomości za gotówkę lub w formie przyznania nieruchomości zamiennej. Odszkodowanie musi odpowiadać **wartości** rzeczywistych strat jakie poniósł z powodu niemożności dalszego korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy. Wykup nieruchomości nastąpił by po cenie odniesionej do **wartości** nieruchomości. W przypadku nieruchomości zamiennej istotne będzie określenie jej **wartości**, ze względu na ewentualne dopłaty w gotówce. Żądanie tej rekompensaty nie jest uzależnione od faktu zbywania nieruchomości, nie jest również ograniczone w czasie.

Skutek 2

Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania równego różnicy **wartości** jaką nieruchomość by miała przy poprzednim przeznaczeniu i jaką ma przy obecnym przeznaczeniu. Żądanie to może być złożone w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie nowego planu miejscowego pod warunkiem, że w tym czasie nastąpi zbycie nieruchomości. Nie można żądać równocześnie rekompensaty za skutek 1 i za skutek 2.

Skutek 3

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może w drodze decyzji wymierzyć właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, jednorazową opłatę w wysokości do 30% różnicy **wartości** jaką nieruchomość by miała przy poprzednim przeznaczeniu i jaką ma przy obecnym przeznaczeniu. Stawkę procentową ustala rada gminy w uchwale podjętej w sprawie planu miejscowego.

Opłata ta może być wymierzona w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie nowego planu miejscowego pod warunkiem, że w tym czasie nastąpi zbycie nieruchomości.

Analiza przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że udział **rzeczoznawców majątkowych** w procedurach rekompensowania wszystkich trzech skutków uchwalenia lub zmiany planu miejscowego jest **obowiązkowy**. Polega on na określeniu **wartości** rzeczywistych strat, na określeniu **wartości** przedmiotowej nieruchomości przy poprzednim i obecnym przeznaczeniu oraz na określeniu **wartości** nieruchomości zamiennej.

Ze względu na ustawowy obowiązek rekompensowania skutków uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, rada gminy podejmując uchwałę w sprawie planu, powinna być świadoma jakie skutki uchwalenie planu spowoduje. Na jakie ustalenia planu miejscowego gmina może sobie pozwolić. Dlatego przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nałożyły obowiązek opracowania na etapie sporządzania planu, prognozy skutków uchwalenia planu miejscowego. Prognoza ta w dużej mierze dotyczy rekompensowania skutków planu dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości i w tym zakresie musi być oparta o **wartości** nieruchomości reprezentatywnych dla stref zróżnicowanego przeznaczenia terenu oraz o występujące **trendy** częstotliwości obrotu nieruchomościami w tych strefach. W związku z powyższym przy opracowywaniu prognozy skutków uchwalenia lub zmiany planu miejscowego udział **rzeczoznawców majątkowych** jest również **obowiązkowy**.

VII. Podsumowanie

Przedstawiłem procedury prawne różnych działań zaliczanych do szeroko rozumianej gospodarki nieruchomościami, regulowane różnymi przepisami prawa, żeby na tym tle pokazać obszary w których udział rzeczoznawcy majątkowego jest nakazany prawem i merytorycznie uzasadniony. Takie założenie przyjąłem przy podejmowaniu się pisania tego referatu. W związku z tym nie odnosiłem się do sposobów wyceny nieruchomości, do „warsztatu” rzeczoznawcy majątkowego. Celem niniejszego referatu jest bowiem uświadomienie zarówno organom administracji publicznej jak i rzeczoznawcom majątkowym w jakich obszarach współpraca pomiędzy tymi podmiotami jest konieczna i niezastąpiona.



Henryk Jędrzejewski – „ojciec zawodu”, współautor ustawy o gospodarce nieruchomościami, były wieloletni dyrektor Departamentu Gospodarowania Nieruchomościami w ministerstwach i urzędach centralnych odpowiadających za gospodarkę nieruchomościami.

Referat wygłoszony w trakcie XXIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Rzeszowie.



PROBLEMATYKA OCENY ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z TWORZENIEM OBSZARÓW OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA LOTNISK

ASSESSMENT OF CHANGE IN THE VALUE OF A PROPERTY IN CONNECTION WITH THE CREATION OF AREAS OF LIMITED USE FOR AIRPORTS

Barbara Hermann

STRESZCZENIE

Celem niniejszego artykułu jest ukazanie problemów, jakie napotyka rzeczoznawca majątkowy przy ocenie wpływu obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości nim objętych. Obszar ograniczonego użytkowania jest narzędziem prawnym, które reguluje zasady funkcjonowania w przestrzeni planowanych lub modernizowanych obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w sytuacji, gdy szkodliwe oddziaływanie takiego przedsięwzięcia, pomimo uwzględnienia dostępnych rozwiązań technologicznych i organizacyjnych, wykracza poza teren, na którym jest ono realizowane. Objęcie określonego terenu obszarem ograniczonego użytkowania można traktować jako usankcjonowanie faktu, że standardy jakości środowiska nie mogą zostać na nim zachowane. Rzeczoznawca majątkowy, który jest zobowiązany do uwzględnienia faktu występowania, a następnie określenia wpływu czynników środowiskowych na wycenianą nieruchomość staje przed koniecznością odpowiedzi na pytanie, czy i w jaki sposób objęcie nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania wpłynęło na jej wartość.

SUMMARY

The purpose of this article is to show problems faced by a real estate appraiser when assessing the impact of the limited use area on the value of the properties covered by it. A limited use area is a legal tool, which regulates the functioning in planned or upgraded facilities that may have a significant effect on the environment in situations when harmful effects of such an undertaking, taking into account available technological and organizational solutions, go beyond the area where it is taking place. Inclusion of certain land by a limited use area can be seen as sanctioning the fact that environmental quality standards cannot be kept to in the area. The property appraiser, who is required to take into account such an occurrence, and then determine the impact of environmental factors on the property valued, is faced with the necessity to answer the question of whether and how the inclusion of the real estate area in the limited use area has contributed to its value.

1. Obszary ograniczonego użytkowania

Obowiązek ochrony środowiska w Polsce ma charakter powszechny, art. 86 Konstytucji RP z 2 kwietnia 1997 r. (dalej: Konstytucja) stanowi, że każdy jest obowiązany do dbałości o stan środowiska i ponosi odpowiedzialność za spowodowane przez siebie jego pogorszenie. Nie ma on jednak charakteru bezwzględny. Jednym z instrumentów wyłączających stosowanie powszechnie obowiązujących standardów jakości środowiska jest instytucja obszaru ograniczonego użytkowania, uregulowana w ustawie z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej: POŚ). Zgodnie z art. 135 ust. 1 POŚ jeżeli z wyników przeglądu ekologicznego lub przeprowadzonego postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub z analizy porealizacyjnej

wynika, że pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, brak jest możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to tworzy się dla niego obszar ograniczonego użytkowania. Obszary ograniczonego użytkowania tworzy się wokół oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów komunalnych, kompostowni, tras komunikacyjnych, lotnisk, linii i stacji elektroenergetycznych, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych (art. 135 ust. 1 POŚ).

Tematyka tego artykułu ogranicza się wyłącznie do rozważań związanych z obszarami ograniczonego użytkowania tworzonymi wokół lotnisk. Na potrzeby przepisów dotyczących ochrony środowiska lotnisko definiuje się także jako port lotniczy oraz lądowisko (art. 3 pkt. 8a POŚ). Zgodnie



z art. 2 pkt 4 ustawy z 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (dalej: PL) lotniskiem jest wydzielony obszar na lądzie, wodzie lub innej powierzchni w całości lub części przeznaczony do wykonywania startów, lądowań i naziemnego lub nawodnego ruchu statków powietrznych, wraz ze znajdującymi się w jego granicach obiektami i urządzeniami budowlanymi o charakterze trwałym, wpisany do rejestru lotnisk. Port lotniczy zdefiniowany jest jako lotnisko użytku publicznego wykorzystywane do lotów handlowych (art. 2 pkt. 17 PL), natomiast lądowiskiem jest obszar na lądzie, wodzie lub innej powierzchni, który może być w całości lub w części wykorzystywany do startów i lądowań naziemnego lub nawodnego ruchu statków powietrznych (art. 2 pkt 5 PL).

Ruch lotniczy w Polsce rozwija się. Hałas związany z obsługą statków powietrznych może w przyszłości dotyczyć coraz większej liczby mieszkańców dużych miast, stąd możliwe jest, że obszary ograniczonego użytkowania będą się rozrastać, a rzeczoznawcy majątkowi coraz częściej będą stawiać przed koniecznością oszacowania zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości położonych w strefie oddziaływania lotniska. Dla największych portów lotniczych w Polsce obowiązują następujące akty prawa miejscowego:

- 1) uchwała nr 139/12 z 25 czerwca 2012 r. Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa–Modlin w Nowym Dworze Mazowieckim,
- 2) uchwała nr XVIII/302/12 z 30 stycznia 2012 r. Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań–Ławica w Poznaniu,
- 3) uchwała nr 76/11 z 20 czerwca 2011 r. Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie,
- 4) uchwała nr XXXII/470/09 z 30 maja 2009 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Kraków–Balice, zarządzanego przez Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków–Balice Sp. z o. o.,
- 5) rozporządzenie nr 3693/06 z 17 listopada 2006 r. Wojewody Dolnośląskiego w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Lotniska Wrocław–Strachowice we Wrocławiu.

Obszary ograniczonego użytkowania tworzone są nie tylko dla cywilnych portów lotniczych, ale także dla lotnisk wojskowych, czego przykładem mogą być:

- 1) uchwała nr LI/1469/10 z 9 lutego 2010 r. Sejmiku Województwa Łódzkiego w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask,
- 2) rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego nr 40/07 z 31 grudnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla

lotniska wojskowego Poznań–Krzesiny w Poznaniu (rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego nr 82/03 z 17 grudnia 2003 r.)

2. Skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania

Ideą utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania jest zapobieganie przeznaczaniu terenów pod funkcje wymagające ochrony akustycznej oraz zapobieganie powstawaniu konfliktów pomiędzy zagospodarowaniem przestrzennym, a ochroną środowiska. Jednak utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z następstwami, które obejmują ograniczenia w zakresie korzystania z nieruchomości oraz wprowadzają wymagania techniczne dotyczące budynków. Wprowadzenie ograniczeń ma służyć zmniejszeniu negatywnego oddziaływania na środowisko, w tym chronić życie i zdrowie ludzi mieszkających i przebywających na obszarze ograniczonego użytkowania. Im większy stopień przekroczenia dopuszczalnego poziomu standardów jakości środowiska tym bardziej rygorystyczne mogą być ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości lub ich części (Miler 2013).

Jednym ze skutków utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania jest ograniczenie prawa własności nieruchomości. Treść i wykonywanie prawa własności podlega kształtowaniu przez zasady współżycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie tego prawa (art. 140 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, dalej: KC). Zasadniczo własność podlega ochronie konstytucyjnej (art. 21 Konstytucji), jednak art. 64 ust. 3 Konstytucji oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji dopuszczają możliwość ustanawiania ograniczeń prawa własności, która jest motywowana między innymi potrzebami ochrony środowiska.

Kolejnym skutkiem utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania jest fakt, że nieruchomość, w sposób formalny, zostaje obciążona oddziaływaniem szkodliwego czynnika środowiskowego, co jednoznacznie potwierdza, że jest ona obciążona emisją szkodliwego czynnika (Niemczewski, Solski 2007). W przypadku obszarów ograniczonego użytkowania tworzonych wokół lotnisk i portów lotniczych głównym i mierzalnym czynnikiem jest poziom generowanego hałasu.

Opisane konsekwencje utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania mogą mieć wpływ na wartość praw do nieruchomości. W związku z powyższym właściciele nieruchomości domagają się zasądzenia odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania oraz kosztów rewitalizacji akustycznej budynków, ewentualnie żądają wykupu nieruchomości. Podstawą do dochodzenia roszczeń przez właścicieli nieruchomości jest art. 129 POŚ. W ust. 1 stanowi on, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przezna-



czeniu stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ust. 2 cytowanego przepisu przesłanką do żądania przez właściciela odszkodowania za poniesioną szkodę są także ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Pojęcie szkody, w rozumieniu art. 129 ust. 2 POŚ, zostało wyjaśnione w postanowieniu Sądu Najwyższego z 24 lutego 2010 r. sygn. akt III CZP 128/09, w którym stwierdzono, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy POŚ jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Z kolei zgodnie z art. 136 ust. 3 POŚ składową odszkodowania powinny stanowić także koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych dotyczących budynków przez budynki istniejące, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

W procedurze odszkodowawczej istotnym etapem jest określenie wysokości szkody wynikającej z obniżenia wartości nieruchomości. Przed zadaniem tym staje rzeczoznawca majątkowy. Podejmując się wydania opinii w zakresie oszacowania wpływu objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania na jej wartość, rzeczoznawca majątkowy powinien mieć na uwadze powyższe uwarunkowania prawne. W tym miejscu warto podkreślić, że ograniczenia ustanowione dla danego obszaru ograniczonego użytkowania nie są jednakowe dla wszystkich nieruchomości nim objętych. Są uzależnione od przeznaczenia i sposobu korzystania z nieruchomości. Stąd, w stosunku do niektórych nieruchomości położonych w granicach obszaru mogą nie obowiązywać żadne ograniczenia. Warto także zauważyć, że wpływ sąsiedztwa lotniska na wartość nieruchomości jest zróżnicowany w zależności od rodzaju nieruchomości. Negatywny wpływ oddziaływania zauważalny jest w szczególności dla kategorii nieruchomości mieszkaniowych i rekreacyjnych. Natomiast dla nieruchomości o charakterze komercyjnym ten wpływ może być dodatni, a dla nieruchomości przemysłowych obojętny (Andrzejewski, Trojanek, Pawłowska, Kosmowski 2010).

3. Metodyka określania zmiany poziomu wartości nieruchomości

Problematyka szacowania wpływu obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości zaczęła być istotna w Wielkopolsce wraz z wejściem w życie rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nr 82/03 z 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań–Krzesiny. Na początku XXI w. podobne zjawiska na polskim rynku nieruchomości nie były przedmiotem szczegółowych badań i analiz. W środowisku rzeczoznawców majątkowych rozgorzała dyskusja

na temat metodyki wyceny. Z uwagi na ograniczony przepisami prawa okres składania roszczeń odszkodowawczych (zgodnie z art. 129 ust. 4 POŚ roszczenie przysługuje w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie aktu tworzącego obszar ograniczonego użytkowania) część rzeczoznawców majątkowych zdecydowała się sięgnąć po badania dotyczące wpływu hałasu lotniczego na wartość nieruchomości z rynku niemieckiego, amerykańskiego, brytyjskiego oraz holenderskiego. Prace badawcze zagranicznych ośrodków naukowych prowadzone były przy pomocy różnych metodologii i technik. Analizowano próbki od kilkuset do kilkunastu tysięcy nieruchomości. Monitorowano rynek w dłuższej perspektywie czasowej, ponad dziesięć lat. Zestawiono wyniki z lokalizacji nieruchomości położonych w pobliżu lotnisk i w korytarzach lotniczych z rynkiem porównywalnym poza obszarem oddziaływania hałasu lotniczego. Wyniki obserwacji światowych zostały skorygowane i zastosowane do rynku polskiego. Metoda ta opierała się na porównaniu obszarów oddziaływania hałasu o określonym natężeniu z uśrednionymi wartościami nieruchomości na rynkach zagranicznych oraz odniesieniu obserwacji do rynku polskiego (Niemczewski 2007). Takie podejście spotkało się jednak z krytyką zarówno części środowiska rzeczoznawców majątkowych, jak i środowisk prawniczych reprezentujących swoich klientów w procesach sądowych. Przeciwnicy podkreślali konieczność dokonania analizy zachowań lokalnego rynku nieruchomości, dla każdego obszaru ograniczonego użytkowania osobno, przy uwzględnieniu indywidualnych cech poszczególnych nieruchomości. Każdy z obszarów ograniczonego użytkowania charakteryzuje się swoją specyfiką, innymi wartościami oddziaływania oraz innymi ograniczeniami wprowadzonymi dla nieruchomości położonych na jego terenie. Różnice te są widoczne już w przypadku rynku krajowego. Dla niektórych obszarów ograniczonego użytkowania, w strefach najsilniejszego oddziaływania, wprowadzono zakaz przeznaczania terenów pod wyszczególnione funkcje, w tym pod funkcję mieszkaniową (np.: lotnisko wojskowe Poznań–Krzesiny, Port Lotniczy im. F. Chopina w Warszawie), co w praktyce oznacza zakaz zabudowy. Dla obszarów ograniczonego użytkowania, w których oddziaływanie akustyczne jest słabsze nie wprowadzono zakazów w zakresie przeznaczania i sposobów korzystania z terenów, a jedynie konieczność dostosowania istniejących i nowoprojektowanych budynków do wymogów technicznych (np.: Port Lotniczy Poznań–Ławica). Niewłaściwe jest zatem przenoszenie wyników badań dotyczących jednego obszaru ograniczonego użytkowania na inne, a powoływanie się na wyniki badań zagranicznych nie może stanowić podstawy do ustalenia powstania szkody w Polsce (Ścibisz, Walewska 2014).

Odbiór społeczny obciążenia nieruchomości szkodliwymi czynnikami ujawnia się w pełni wraz z upływem czasu, stąd w miarę pojawiania się nowych wyników badań rynków objętych negatywnym oddziaływaniem lotnisk większość środowisk zaangażowanych w procesy odszkodowaw-



cze związane z ubytkiem wartości nieruchomości z tytułu objęcia ich obszarem ograniczonego użytkowania uznała, że najważniejszym sposobem oceny wpływu obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości jest badanie rynku lokalnego, poprzez analizę cen transakcyjnych. Metodą szacowania zmniejszenia wartości nieruchomości związanego z ich usytuowaniem w obszarach ograniczonego użytkowania oparta na analizie lokalnych rynków nieruchomości rozwinęła się w dwóch kierunkach. Jeden ze sposobów polega na przeniesieniu na grunt polski modelu anglosaskiego pozwalającego na uchwycenie relacji pomiędzy wzrostem poziomu hałasu, a spadkiem wartości nieruchomości. Podstawą w tej metodzie jest mapa akustyczna pozwalająca na wskazanie obszarów zagrożonych ponadnormatywnym poziomem hałasu lotniczego. Tereny te znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska oraz pod korytarzami dołotów i odłotów. Na jej podstawie wyznacza się obszary objęte takim samym poziomem hałasu i dla każdego z nich przeprowadza się analizę rynku pozwalającą na uchwycenie jego zachowań oraz określenie przeciętnego poziomu wartości. Porównanie wyników dla poszczególnych obszarów charakteryzujących się takim samym poziomem hałasu pozwala odpowiedzieć na pytanie, czy wraz ze wzrostem poziomu hałasu spada wartość nieruchomości, a w przypadku odpowiedzi pozytywnej umożliwia wyznaczenie współczynnika odpowiadającego procentowemu spadkowi wartości w przeliczeniu na wzrost ponadnormatywnego poziomu hałasu o 1 decybel.

W ramach drugiego kierunku rozwinęły się metody oparte na analizie porównawczej wartości rynkowej nieruchomości położonych w granicach obszaru ograniczonego użytkowania oraz na rynkach równoległych nieobjętych negatywnym oddziaływaniem lotniska. Takie podejście pozwala na zbadanie reakcji rynku lokalnego na wprowadzone ograniczenie przy uwzględnieniu także innych czynników determinujących poziom wartości nieruchomości. Na gruncie wyceny odszkodowań z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości istotne jest uwzględnienie faktu, że ewentualna szkoda powstaje właśnie w wyniku reakcji rynku na obciążenie nieruchomości określonymi ograniczeniami i może zostać oceniona jedynie na podstawie analizy transakcji rynkowych. Wartość ewentualnej szkody możliwa jest do określenia poprzez porównanie poziomu cen rynkowych podobnych nieruchomości w rejonach nieobjętych ograniczonym obszarem użytkowania z cenami osiąganymi za nieruchomości położone w obszarze ograniczonego użytkowania. Nie można jednak abstrahować od tego, czy lotnisko istniało przed wejściem w życie obszaru ograniczonego użytkowania i jakie było jego oddziaływanie, w szczególności jaki był odbiór społeczny istnienia uciążliwości w postaci negatywnego sąsiedztwa i w jaki sposób wpływał on na odczucia potencjalnych nabywców nieruchomości. Istotne jest zatem ustalenie jaki był poziom różnicy wartości pomiędzy nieruchomościami położonymi w sąsiedztwie lotni-

ska i narażonymi na hałas lotniczy, a nieruchomościami położonymi w innych rejonach, nie narażonych na oddziaływanie hałasu. Ścibisz i Walewska (2014) podkreślają, że najważniejszym sposobem oceny, czy doszło do spadku wartości nieruchomości, jest badanie rynku lokalnego, poprzez analizę cen transakcyjnych w okresie przed wejściem w życie obszaru ograniczonego użytkowania oraz po jego ustanowieniu. Taka ocena, chociaż bardzo czasochłonna, pozwala na ustalenie faktycznego oddziaływania danego przedsiębiorstwa na ceny nieruchomości położonych w jego sąsiedztwie. Narzędzia badawcze stosowane do badania rynku lokalnego mogą być różne, najczęściej w operatach szacunkowych spotyka się analizy trendów zmiany poziomu wartości nieruchomości objętych ograniczonym obszarem użytkowania z trendami zmiany poziomu wartości nieruchomości położonymi poza granicami obszaru, rzadziej analizy przeprowadzone z wykorzystaniem metod ekonometrycznych, głównie analizy regresji wielokrotnej. Narzędziem uzupełniającym, pozwalającym na weryfikację uzyskanych wyników, jest także analiza preferencji nabywców nieruchomości na lokalnym rynku. Celem analizy rynku nieruchomości jest udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wartość rynkowa nieruchomości uległa obniżeniu. W przypadku odpowiedzi twierdzącej należy przejść do kolejnego etapu, czyli do sporządzenia operatu szacunkowego określającego zmniejszenie wartości nieruchomości. Zdarza się jednak, że przeprowadzona analiza wykazuje, że poziom wartości rynkowej nieruchomości położonej w granicach obszaru ograniczonego użytkowania odpowiada poziomowi wartości, jaki ta nieruchomość mogłaby osiągnąć, gdyby oddziaływanie lotniska pozostawało na poziomie nie wymagającym ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

4. Sposoby wyceny zmiany wartości nieruchomości

W kontekście zawartych powyżej rozważań w tej części artykułu skupiono się jedynie na sposobach wyceny zmiany wartości nieruchomości opartych na analizie porównawczej wartości rynkowej nieruchomości położonych w granicach obszaru ograniczonego użytkowania oraz na rynkach równoległych nieobjętych negatywnym oddziaływaniem lotniska. Przyjmuje się, że wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wartość rynkowa nieruchomości usytuowanych w jego granicach mogła ulec obniżeniu. Położenie nieruchomości w określonej strefie obszaru ograniczonego użytkowania może wywołać określone skutki ekonomiczne na nieruchomości w postaci szkody spowodowanej spadkiem jej wartości rynkowej. Wartość ewentualnej szkody możliwa jest do ustalenia poprzez porównanie poziomu wartości rynkowej konkretnej nieruchomości określonej bez uwzględniania lokalizacji w strefie ograniczonego użytkowania z wartością rynkową tej nieruchomości określoną z uwzględnieniem położenia w obszarze ograniczonego



użytkowania. Warto podkreślić, że ze względu na specyfikę poszczególnych rynków lokalnych, niepowtarzalność samych wycenianych nieruchomości oraz zróżnicowanie ograniczeń ustanowionych dla poszczególnych stref obszaru ograniczonego użytkowania wywołujących różne skutki w przypadku rodzajowo różnych nieruchomości, konieczne jest indywidualne podejście do każdej nieruchomości. Podejmując jednak próbę generalizacji rozważanego problemu można wskazać ogólny model wyceny zmniejszenia wartości nieruchomości przedstawiony wzorem:

$$\Delta W = W_1 - W_2$$

gdzie:

ΔW – wysokość zmiany wartości rynkowej nieruchomości

W_1 – wartość nieruchomości nie uwzględniająca lokalizacji w obszarze ograniczonego użytkowania

W_2 – wartość nieruchomości uwzględniająca lokalizację w obszarze ograniczonego użytkowania

Szczegółowy sposób wyceny zmiany wartości nieruchomości przyjęty przez rzeczoznawcę majątkowego w istotny sposób zależy od tego, w jakim stopniu rozwinięty jest rynek transakcji nieruchomościami położonymi w granicach obszaru ograniczonego użytkowania (Andrzejewski, Kosmowski, Pawłowska, Trojanek 2013). Próbując jednak wskazać ogólne prawidłowości, należałoby wyróżnić dwie sytuacje rynkowe: rynek rozwinięty i rynek ograniczony.

W przypadku, gdy istnieje wystarczająca liczba transakcji zawieranych w granicach obszaru ograniczonego użytkowania oraz na rynku równoległym wartość W_1 wyznacza się, według stanu nieruchomości z dnia zaistnienia negatywnego czynnika, w oparciu o dane dotyczące cen transakcyjnych na rynku równoległym, charakteryzującym się podobnymi cechami i warunkami jak rynek, na którym położona jest wyceniana nieruchomość, jednak nie objętym obszarem ograniczonego użytkowania. Określona w ten sposób wartość rynkowa stanowi jednocześnie odpowiedź na często zadawane przez Sąd, w trakcie postępowań odszkodowawczych, pytanie jaka byłaby spodziewana wartość nieruchomości, gdyby nie została objęta ona obszarem ograniczonego użytkowania. Wartość W_2 wyznacza się, według stanu nieruchomości z dnia zaistnienia negatywnego czynnika, w oparciu o dane dotyczące cen transakcyjnych na rynku objętym obszarem ograniczonego użytkowania, na którym położona jest dana nieruchomość. Jest to, aktualna na datę wyceny, wartość rynkowa nieruchomości.

W sytuacji, gdy brak jest wystarczającej liczby transakcji zawieranych na rynkach objętych obszarem ograniczonego użytkowania wartość W_1 wyznacza się analogicznie jak w przypadku rynku rozwiniętego, natomiast wartość W_2 wyznacza się jako wartość W_1 skorygowaną o procentowy współczynnik utraty wartości wyprowadzony na podstawie analizy rynku:

$$W_2 = W_1 \cdot S_{uw}$$

gdzie:

W_2 – wartość nieruchomości uwzględniająca lokalizację w obszarze ograniczonego użytkowania

W_1 – wartość nieruchomości nie uwzględniająca lokalizacji w obszarze ograniczonego użytkowania

S_{uw} – współczynnik utraty wartości

Współczynnik utraty wartości S_{uw} można wyznaczyć w oparciu o wspomniane wcześniej narzędzia analizy rynku lokalnego: analizę porównawczą trendów na rynku nieruchomości objętym obszarem ograniczonego użytkowania i na porównywalnym rynku równoległym położonym poza jego granicami, analizę regresji wielokrotnej, analizę preferencji nabywców.

W przypadku wyceny w warunkach rynku ograniczonego, przy wyznaczaniu współczynnika utraty wartości istotne znaczenie ma, wspomniany już wcześniej, fakt istnienia lotniska przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. W przypadku nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotnisk i objętych negatywnym oddziaływaniem hałasu należałoby wykazać, czy to oddziaływanie miało wpływ na poziom wartości rynkowej nieruchomości nim objętych. Niezbędne wydaje się zatem przeprowadzenie analizy, pozwalającej określić jaki był wpływ negatywnego oddziaływania czynnika akustycznego na wartość nieruchomości, czyli jak kształtował się poziom zróżnicowania cen nieruchomości narażonych na hałas lotniczy i położonych w sąsiedztwie lotniska przed datą utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, w stosunku do nieruchomości położonych w innych rejonach miasta, nie narażonych na negatywne oddziaływanie hałasu lotniczego. Uzyskany wynik powinien zostać uwzględniony w przyjętym poziomie współczynnika utraty wartości.

5. Strefy ograniczonego użytkowania w aglomeracji poznańskiej

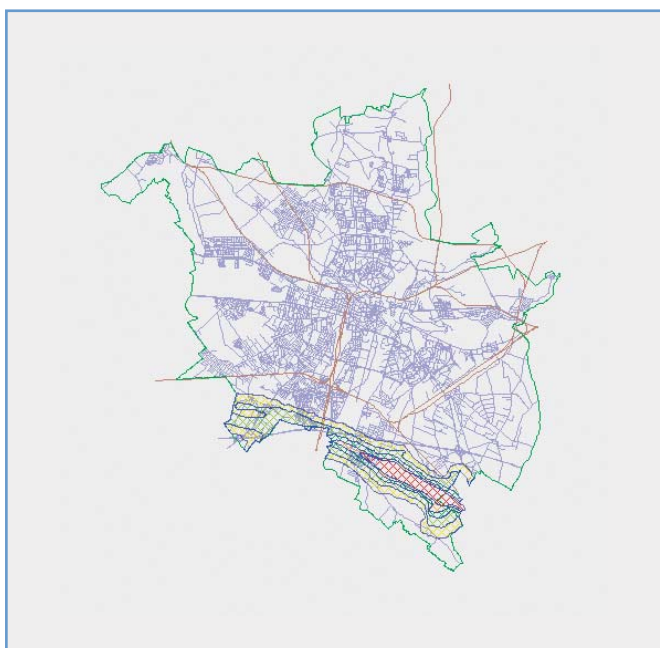
Klimat akustyczny miasta jest kształtowany przede wszystkim przez hałasy komunikacyjne, w tym drogowe, kolejowe i lotnicze. Najbardziej powszechny jest problem oddziaływania ponadnormatywnego hałasu emitowanego przez samochody i tramwaje. Problem uciążliwości akustycznej transportu kolejowego jest istotny zwłaszcza w porze nocnej ze względu na znaczny zasięg oddziaływania tego rodzaju hałasu. Liczne prace dowodzą jednak, że hałas kolejowy jest oceniany subiektywnie jako mniej dokuczliwy, niż hałas samochodowy, czy tramwajowy (Markiewicz, Kokowski, Gołębiewski i in. 2008). Znaczna część terenów Poznania pozostaje w zasięgu oddziaływania hałasów lotniczych, związanych z funkcjonowaniem Portu Lotniczego Poznań-Ławica i lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny. Niniejszy artykuł ogranicza się wyłącznie do analizy hałasu lotniczego.



Głównym źródłem przekroczeń hałasu lotniczego w Poznaniu jest lotnisko wojskowe Poznań–Krzesiny. Tereny zagrożone ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu lotniczego znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska oraz pod korytarzami dolotów i odlotów. Negatywnym oddziaływaniem hałasu objęte są przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny mieszkaniowo-usługowe. W zasięgu uciążliwości akustycznej powodowanej przez lotnisko wojskowe Poznań–Krzesiny znajdują się również budynki wymagające szczególnej ochrony akustycznej, takie jak przedszkola i szkoły.

Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego Nr 82/03 z 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań–Krzesiny w Poznaniu, które weszło w życie z dniem 1 stycznia 2004 r., wprowadziło pięć stref obszaru ograniczonego użytkowania. Strefy oznaczono literami A, B, C, D i E od najmniej uciążliwej do terenu lotniska, gdzie poziom hałasu jest największy. Całkowita powierzchnia obszaru wynosiła ok. 92 km². Obszarem ograniczonego użytkowania objęte zostały jedynie tereny położone w najbliższym sąsiedztwie lotniska (ryc. 1). W strefach D i E wprowadzono zakaz budowy budynków mieszkalnych, w strefach B i C wprowadzono zakaz tworzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej umożliwiając jedynie uzupełnianie istniejących ciągów zabudowy.

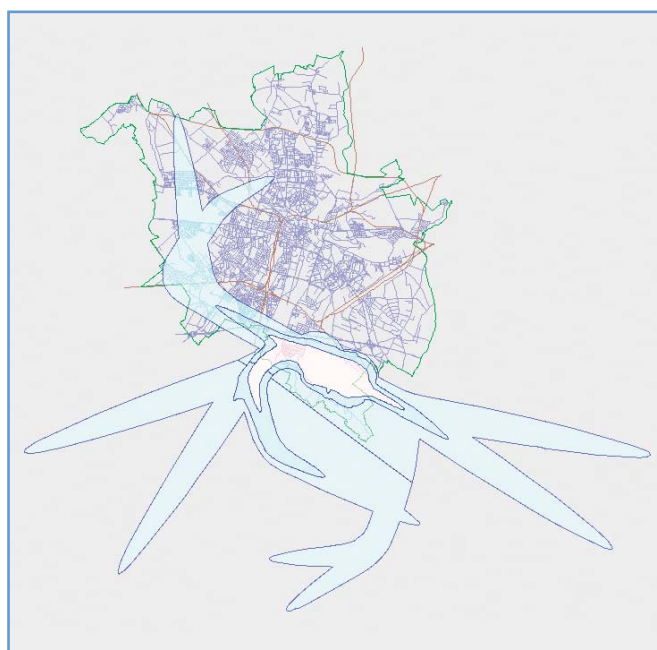
Rycina 1.
Obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań–Krzesiny.
Data wejścia w życie 1.1.2004 r.



źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Informacji Przestrzennej ZGiKM GEOPOZ

Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego Nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań–Krzesiny w Poznaniu, które weszło w życie z dniem 22 lutego 2008 r., wprowadziło zamiast pięciu stref wokół Krzesin tylko trzy, ale za to ich powierzchnia wzrosła z 92 do 224 km². Obejmują one tereny w południowej i zachodniej części Poznania, a także fragmenty podpoznańskich gmin (ryc. 2). W strefie I wprowadzono zakaz budowy budynków mieszkalnych.

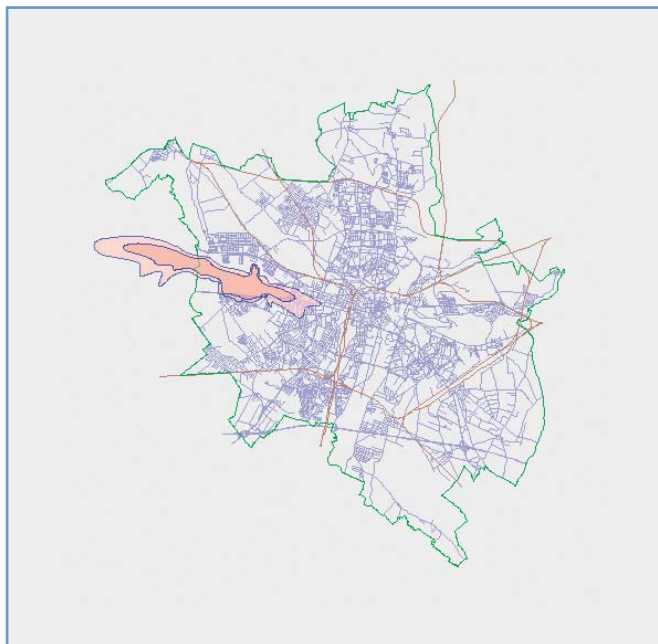
Rycina 2.
Obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań–Krzesiny.
Data wejścia w życie 22.02.2008 r.



źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Informacji Przestrzennej ZGiKM GEOPOZ

Zasięg oddziaływania ponadnormatywnego poziomu hałasu od Portu Lotniczego Poznań–Ławica jest mniejszy. Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r., która weszła w życie dnia 28 lutego 2012 r. wprowadzony został obszar ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Poznań–Ławica. Wyodrębniono w nim dwie strefy: wewnętrzną i zewnętrzną, które swym zasięgiem obejmują zachodnią część Poznania oraz fragment podpoznańskiej gminy Tarnowo Podgórne (ryc. 3). Należy podkreślić, że część obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego Poznań–Ławica pokrywa się z obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań–Krzesiny. Nie wprowadzono ograniczeń w zakresie budowy budynków mieszkalnych.

Rycina 3.
Obszar ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Poznań–Ławica.
Data wejścia w życie 28.02.2012 r.



źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Informacji Przestrzennej ZGKiM GEOPOZ

6. Wpływ obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości – przykłady analizy rynku

W niniejszej części artykułu przedstawione zostały przykładowe analizy wybranych lokalnych rynków nieruchomości, których celem było zmierzenie wpływu oddziaływania obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska wojskowego Poznań–Krzesiny na nieruchomości położone w jego granicach.

6.1. Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Poznaniu

Dla potrzeb ustalenia ewentualnego wpływu obszaru ograniczonego użytkowania (dalej: OOU) na rynek nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi w Poznaniu przeprowadzono badania cen transakcyjnych sprzedaży tego rodzaju nieruchomości na rynku lokalnym. Celem analizy było ukazanie zachowań uczestników rynku i ich percepcji nieruchomości obciążonych negatywnym oddziaływaniem lotniska w okresie obowiązywania obszaru ograniczonego użytkowania w jego nowych granicach, w jego poprzednim kształcie oraz w okresie poprzedzającym wprowadzenie OOU.

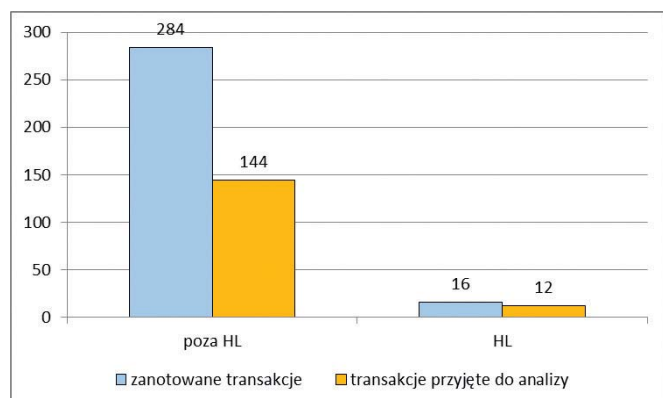
Zakres czasowy obejmował okres od stycznia 2003 r. do grudnia 2013 r. Zakres przestrzenny analizy obejmował miasto Poznań. W pierwszym etapie oceny wpływu oddziaływania lotniska wojskowego Poznań–Krzesiny na wartość wy-

branego rodzaju nieruchomości dokonano analizy liczby zawieranych transakcji. Pod uwagę wzięto z jednej strony transakcje nieruchomościami położonymi poza obszarem ograniczonego użytkowania, z drugiej transakcje nieruchomościami zlokalizowanymi w tym obszarze z uwzględnieniem poszczególnych stref. Dla potrzeb ustalenia trendu kształtowania się cen nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska wojskowego Poznań–Krzesiny w porównaniu do nieruchomości nie narażonych na hałas lotniczy w okresie przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, przeprowadzono analizę dla roku poprzedzającego bezpośrednio wprowadzenie ww. obszaru, tj. dla roku 2003. Pozwala to na wyciągnięcie wniosków co do kształtowania się poziomu cen nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska wojskowego Poznań–Krzesiny oraz nieruchomości położonych w innych częściach Poznania, nie narażonych na hałas lotniczy związany z eksploatacją ww. lotniska. Dla potrzeb analizy przyjęto, że obszar narażony na hałas lotniczy lotniska wojskowego Poznań–Krzesiny (dalej: HL) obejmuje tereny, dla których faktycznie taki obszar ustanowiono Rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego Nr 82/03.

W okresie od stycznia 2003 r. do grudnia 2013 r. zanotowano 2.991 transakcji domami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Poznaniu, z tego 300 transakcji w 2003 r., 1.612 transakcji w okresie obowiązywania Rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego Nr 82/03, czyli w okresie od 1 stycznia 2004 r. do 21 lutego 2008 r. (dalej: OOU 2004), natomiast 1.079 transakcji zostało zawartych po zmianie zasięgu stref ograniczonego użytkowania Rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego Nr 40/07, czyli w okresie od 22 lutego 2008 r. do grudnia 2013 r. (dalej: OOU 2008). W kolejnym etapie analizy dokonano wyboru nieruchomości ze względu na położenie w przestrzeni miejskiej definiowane poprzez odległość od centrum oraz obciążone wadą niekorzystnego sąsiedztwa źródeł hałasu. Uwzględniając pierwsze kryterium do dalszej analizy przyjęto nieruchomości zlokalizowane w strefie zewnętrznej i pośredniej miasta. Jednocześnie odrzucono transakcje nieruchomościami położonymi na osiedlach postrzeganych jako prestiżowe w Poznaniu. Przyjęto transakcje nieruchomościami położonymi w mniej atrakcyjnych obszarach. Uwzględniając natomiast drugie kryterium, do dalszej analizy przyjęto nieruchomości położone w niekorzystnym, ze względu na hałas, sąsiedztwie. Do źródeł hałasu wpływających na pogorszenie klimatu akustycznego zaliczono: autostradę, główne arterie komunikacyjne miasta, tory kolejowe i tramwajowe, lotniska. Ostatecznie do dalszej analizy przyjęto łącznie 1.988 transakcji domami jednorodzinnymi, które miały miejsce na terenie Poznania w okresie monitoringu rynku. 156 transakcji dotyczyło 2003 r., 866 transakcji dotyczyło OOU 2004, natomiast 966 dotyczyło OOU 2008. Rozkład wszystkich zanotowanych transakcji oraz transakcji przyjętych do dalszej analizy, z podziałem na poszczególne strefy obszaru ograniczonego użytkowania przedstawiono na rycinach 4, 5 i 6.

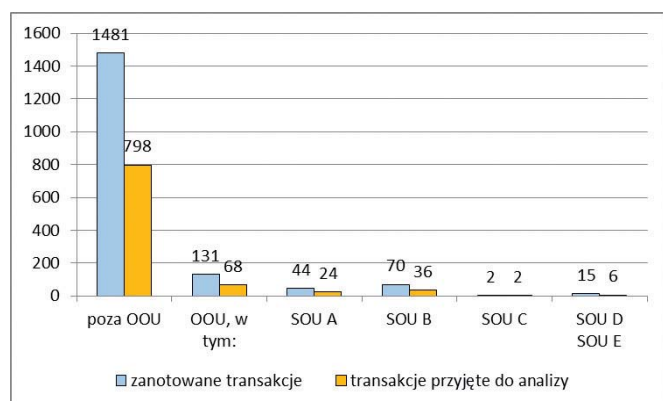


Rycina 4.
Liczba zanotowanych transakcji oraz liczba transakcji przyjętych do analizy w 2003 r.



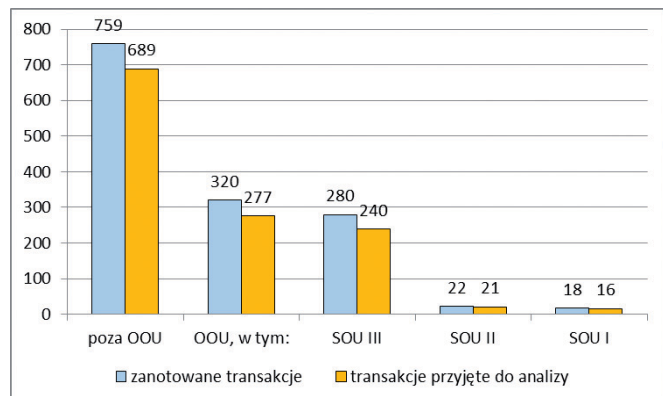
źródło: opracowanie własne

Rycina 5.
Liczba zanotowanych transakcji oraz liczba transakcji przyjętych do analizy w okresie obowiązywania OOU 2004.



źródło: opracowanie własne

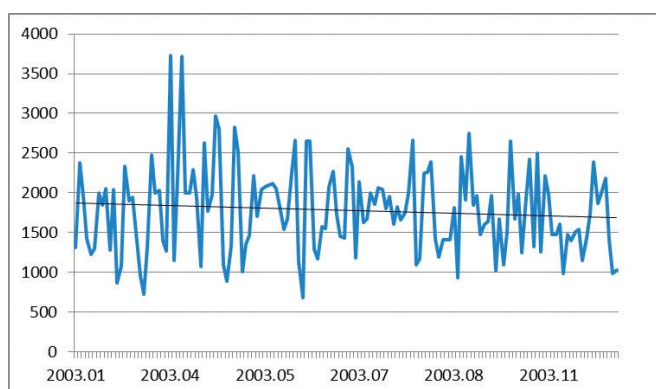
Rycina 6.
Liczba zanotowanych transakcji oraz liczba transakcji przyjętych do analizy w okresie obowiązywania OOU 2008.



źródło: opracowanie własne

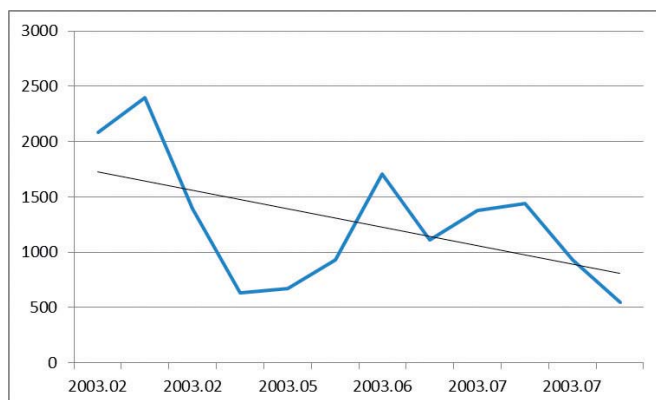
Następnie dokonano badania cen transakcyjnych pod kątem ich dynamiki. Analizie poddano dwie zmienne: zmienną niezależną oznaczoną na osi x jako data transakcji oraz zmienną zależną opisaną na osi y jako cena transakcyjna nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Analizę przeprowadzono oddzielnie dla okresu bezpośrednio poprzedzającego wprowadzenie OOU, jak i dla OOU 2004 i OOU 2008 (ryciny 7–12).

Rycina 7.
Analiza graficzna trendu zmiany cen nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinny w okresie od 1.1.2003 r. – 31.12.2003 r. w Poznaniu na obszarach położonych poza obszarem HL.



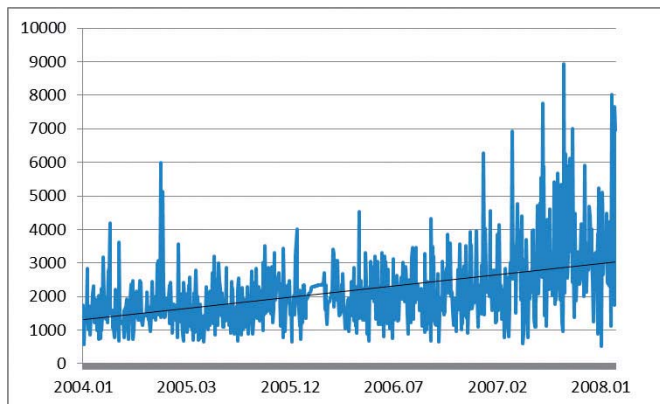
źródło: opracowanie własne

Rycina 8.
Analiza graficzna trendu zmiany cen nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinny w okresie od 1.1.2003 r. – 31.12.2003 r. w Poznaniu w obszarze HL.



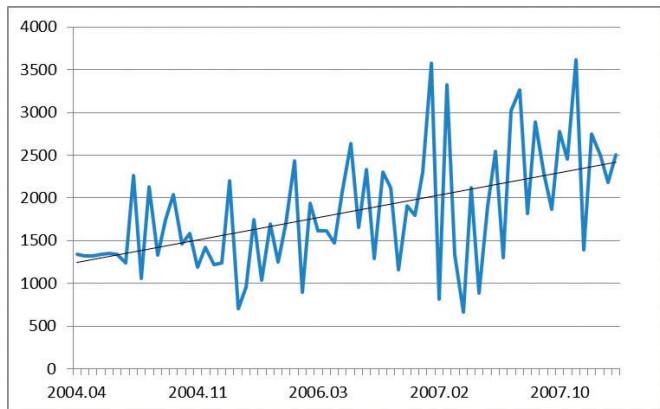
źródło: opracowanie własne

Rycina 9 (na stronie obok).
Analiza graficzna trendu zmiany cen nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinny w okresie od 1.1.2004 r. – 21.02.2008 r. w Poznaniu na obszarach położonych poza OOU 2004.



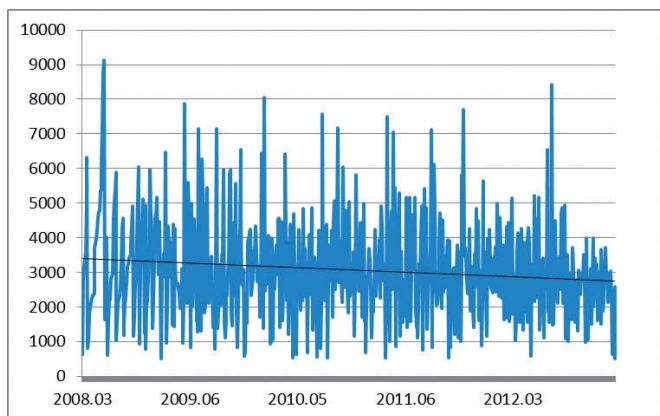
źródło: opracowanie własne

Rycina 10.
Analiza graficzna trendu zmiany cen nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi w okresie od 1.1.2004 r. – 21.02.2008 r. w Poznaniu w OOU 2004.



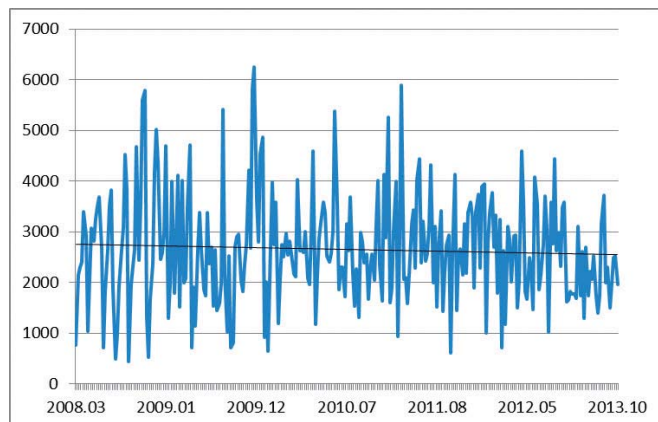
źródło: opracowanie własne

Rycina 11.
Analiza graficzna trendu zmiany cen nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi w okresie od 22.02.2008 r. – 31.10.2013 r. w Poznaniu na obszarach położonych poza OOU 2008.



źródło: opracowanie własne

Rycina 12.
Analiza graficzna trendu zmiany cen nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi w okresie 22.02.2008 r. – 31.12.2013. w Poznaniu w OOU 2008.



źródło: opracowanie własne

Uzyskane wyniki wskazują, że ogólne trendy zmiany cen kształtują się podobnie w obszarze ograniczonego użytkowania jak i poza nim. Ta prawidłowość została potwierdzona w trzech badanych okresach czasowych. Spadek cen domów jednorodzinnych w obszarze narażonym na hałas lotniczy oraz poza nim w 2003 r., wzrost cen na rynku lokalnym, zarówno w OOU 2004, jak i poza OOU 2004 w drugim analizowanym okresie, oraz stabilizacja cen, również obserwowana zarówno w OOU 2008, jak i poza OOU 2008 w trzecim okresie są wynikiem oddziaływania czynników egzogenicznych, działających jako wynik rozwoju systemu osadniczego regionu i kraju, przyrostu liczby mieszkańców, wzrostu potencjału gospodarczego, dążenia do zapewnienia i poprawy warunków życia oraz przemian technologii produkcji, budownictwa i transportu. Czynniki egzogeniczne mają charakter makro, są niezależne od cech przyrodniczych i fizycznych nieruchomości, jej usytuowania w przestrzeni miejskiej oraz stanu zagospodarowania. Wpływ czynników egzogenicznych jest trudny do zmierzenia, dlatego często są one traktowane jako czynniki o charakterze wyjaśniającym. Najsilniej oddziałuje grupa czynników ekonomicznych obejmująca między innymi: stan rozwoju gospodarczego miasta, stan zamożności społeczeństwa, poziom bezrobocia, różnorodność form finansowania inwestycji, wysokość stopy oprocentowania kredytów.

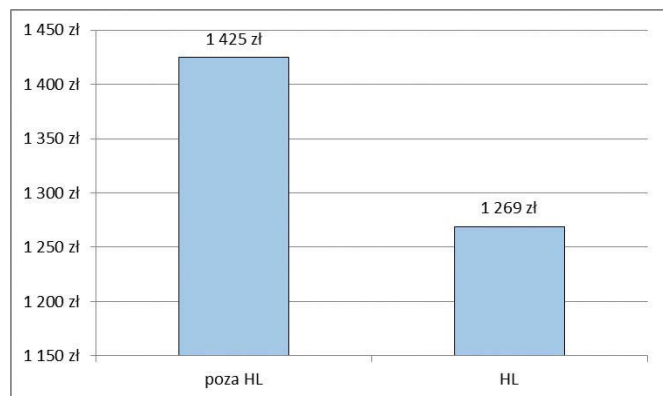
Działanie czynników endogenicznych obejmujących cechy własne nieruchomości, wśród których najsilniejszą rolę odgrywa lokalizacja szczegółowa obejmująca między innymi dostęp do terenów rekreacyjnych, występowanie barier fizycznych zarówno o charakterze naturalnym (skarpy, zbiorniki wodne), jak i sztucznym (lotniska, tory kolejowe, autostrady, główne arterie komunikacyjne miasta) widoczne jest w analizie liczebności transakcji zawieranych w obszarach ograniczonego użytkowania jak i poza nimi oraz w kształto-



waniu się przeciętnych cen domów. Analiza ujawniła spadek liczby transakcji w poszczególnych strefach obszaru ograniczonego użytkowania. Spadek liczby transakcji jest wprost proporcjonalny do wzrostu uciążliwości funkcjonowania lotniska wojskowego Poznań–Krzesiny mierzonej ograniczeniami korzystania z nieruchomości oraz poziomem hałasu. Podobną prawidłowość zanotowano w kształtowaniu się cen. Jak wynika z rycin 13–15 przeciętne ceny uzyskiwane za 1 m² powierzchni użytkowej domu spadają proporcjonalnie do wzrostu ograniczeń i poziomu hałasu. Jednocześnie maksymalne ceny uzyskiwane za nieruchomości położone poza obszarem ograniczonego użytkowania są znacznie wyższe niż w przypadku maksymalnych cen za nieruchomości objęte poszczególnymi strefami.

Rycina 13.

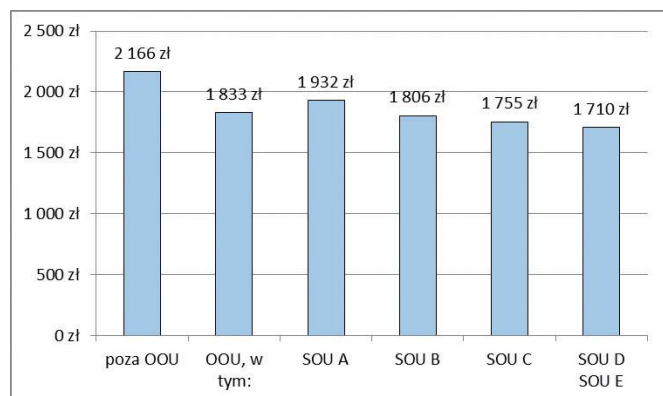
Analiza graficzna przeciętnych cen nieruchomości, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej domów, położonych w obszarze HL i poza obszarem HL.



źródło: opracowanie własne

Rycina 14.

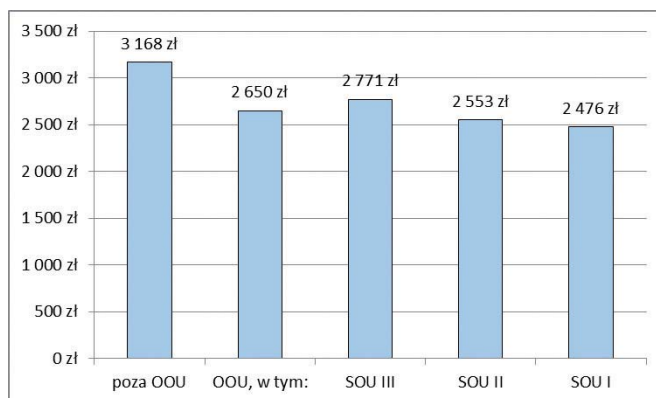
Analiza graficzna przeciętnych cen nieruchomości, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej domów, położonych w OOU 2004 i poza OOU 2004.



źródło: opracowanie własne

Rycina 15.

Analiza graficzna przeciętnych cen nieruchomości, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej domów, położonych w OOU 2008 i poza OOU 2008.



źródło: pracowanie własne

Przeprowadzona analiza wykazała występowanie zależności pomiędzy istnieniem ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wynikających z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, a obniżeniem wartości rynkowej nieruchomości. Sąsiedztwo lotniska jest postrzegane negatywnie przez potencjalnych nabywców nieruchomości. Przeciętni uczestnicy rynku nie będą zainteresowani nabyciem nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania, szczególnie w strefach o większych ograniczeniach. Obawiają się hałasu lotniczego oraz ograniczeń co do zabudowy nieruchomości. Świadomość potencjalnych nabywców przenosi się bezpośrednio na poziom cen rynkowych nieruchomości zlokalizowanych w strefach ograniczonego użytkowania. Takie zachowanie uczestników rynku ogranicza popyt zgłaszany na nieruchomości zlokalizowane w obszarze ograniczonego użytkowania, szczególnie w strefie I i II do minimum. Ewentualni zainteresowani będą skłonni do nabycia domu w sąsiedztwie lotniska za odpowiednio niższą cenę. Dotyczy to najczęściej nabywców o ograniczonych środkach finansowych, nie mających możliwości nabycia domu nie obciążonego wadą niekorzystnego sąsiedztwa.

Uwzględniając wyniki przeprowadzonej analizy należy wskazać, że w strefie III OOU 2008 istnieje wystarczająca liczba transakcji rynkowych pozwalająca na zastosowanie modelu z rynku rozwiniętego do określenia poziomu obniżenia wartości rynkowej nieruchomości. Natomiast niewielka liczba zawieranych transakcji w strefie I i II OOU 2008 będzie raczej wymagała zastosowania modelu z rynku ograniczonego, co zostało przedstawione w dalszej części niniejszego opracowania.

Przeprowadzona analiza pozwoliła na wyznaczenia współczynnika utraty wartości rynkowej nieruchomości w poszczególnych strefach w oparciu o wzór:

$$S_{UW1} = [1 - (C_{sou} / C)] \cdot 100\%$$



gdzie:

S_{UW1} – współczynnik utraty wartości

C_{SOU} – średnia cena nieruchomości położonych w określonej strefie obszaru ograniczonego użytkowania

C – średnia cena nieruchomości położonych poza obszarem ograniczonego użytkowania

Wyniki przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1.

Współczynniki utraty wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi w poszczególnych strefach obszaru ograniczonego użytkowania.

Lp.	Strefa	Obliczony S_{UW1} [%]	Przyjęty S_{UW1} [%]
1.	A SOU 2004	10,803	11
2.	B SOU 2004	16,621	17
3.	C SOU 2004	18,975	19
4.	D i E SOU 2004	21,053	21
5.	III SOU 2008	12,532	13
6.	II SOU 2008	19,413	19
7.	I SOU 2008	21,843	22

źródło: opracowanie własne

Na uwagę zasługuje niewielka różnica pomiędzy utratą wartości rynkowej nieruchomości w strefach B, C, D i E OOU 2004. Wy tłumaczyć to należy małym zasięgiem przestrzennym poszczególnych stref, obejmującym tereny w najbliższym sąsiedztwie lotniska. Dla przeciętnych uczestników rynku uciążliwość lokalizacji w strefie B, C czy D i E była postrzegana podobnie. Zaobserwowano także niższy poziom utraty wartości rynkowej w przypadku OOU 2008. Wynika to z faktu, że w lutym 2008 roku wszedł w życie nowy podział Poznania i okolic na strefy związane z uciążliwością lotniska Krzesiny. Obszar ograniczonego użytkowania został istotnie rozszerzony i swoim zasięgiem obejmuje nie tylko południową część miasta, ale także osiedla w zachodniej i północno-zachodniej części miasta. Przyczyniło się to do korekty poziomu obniżenia wartości rynkowej nieruchomości objętych OOU.

Analiza wykazała również występowanie zależności pomiędzy położeniem nieruchomości w obszarze narażonym na hałas lotniska wojskowego Poznań–Krzesiny, a cenami transakcyjnymi nieruchomości w okresie poprzedzającym wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania. Lokalizacja w takich rejonach jak: Minikowo, Garaszewo, Marlewo, Głuszyna, Piotrowo, Sypniewo, Krzesiny, Pokrzywno, czy Starołęka była odbierana negatywnie przez potencjalnych nabywców, co powodowało, że nieruchomości zlokalizowane w tych obszarach osiągały niższe ceny niż nieruchomości

położone w innych rejonach Poznania. Odpowiedzialne za taką percepcję rynku były takie czynniki jak: narażenie na hałas lotniczy generowany przez lotnisko wojskowe, odległość od centrum, słaba dostępność komunikacyjna, słabe zaplecze usługowe. Oddziaływania tych czynników na kształtowanie wartości rynkowej nieruchomości przed wprowadzeniem OOU nie można pominąć w procesie szacowania wysokości ewentualnego odszkodowania. Brak uwzględnienia faktu, że nieruchomość była wcześniej narażona na negatywne oddziaływanie hałasu lotniczego powoduje, że tworzony jest sztuczny stan faktyczny nieruchomości, oderwany od rzeczywistości.

Współczynnik utraty wartości rynkowej nieruchomości w obszarze narażonym na hałas lotniska wojskowego Poznań–Krzesiny przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczono ze wzoru:

$$S_{UW2} = [1 - (C_{HL} / C)] \cdot 100\%$$

gdzie:

S_{UW2} – współczynnik utraty wartości

C_{HL} – średnia cena nieruchomości narażonych na hałas lotniczy lotniska wojskowego Poznań–Krzesiny

C – średnia cena nieruchomości nie narażonych na hałas lotniczy lotniska wojskowego Poznań–Krzesiny

Współczynnik utraty wartości rynkowej dla obszaru HL wyniósł 10,974%, do dalszych obliczeń przyjęto S_{UW2} na poziomie 11%.

Wartość współczynnika utraty wartości S_{UW} , który wyraża faktyczny spadek wartości rynkowej dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i położonych w sąsiedztwie lotniska obliczono jako różnicę współczynników określonych dla poszczególnych stref obszaru ograniczonego użytkowania i współczynnika wyznaczonego dla obszaru narażonego na oddziaływanie hałasu lotniczego przed wprowadzeniem OOU. Wyniki przedstawia tabela 2.

Tabela 2.

Współczynniki utraty wartości rynkowej nieruchomości w poszczególnych strefach obszaru ograniczonego użytkowania – S_{UW} .

Lp.	Strefa	S_{UW}
1.	A SOU 2004	0
2.	B SOU 2004	6
3.	C SOU 2004	8
4.	D i E SOU 2004	10
5.	III SOU 2008	2
6.	II SOU 2008	8
7.	I SOU 2008	11

źródło: opracowanie własne



Podobne wyniki dotyczące średniego spadku cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Poznaniu i w Luboniu, w OOU 2008, przedstawił Bień (2011) na podstawie analizy przeprowadzonej w oparciu o metody ekonometryczne (tabela 3).

Tabela 3.
Średni spadek cen nieruchomości mieszkaniowych w poszczególnych strefach OOU 2008, według danych za okres od 02.2008 r. do 12.2010 r.

Lp.	Strefa	Wartość [%]	Dolny przedział współczynników	Górny przedział współczynników
1.	III SOU 2008	7,0	13,6	0,4
2.	II SOU 2008	9,3	15,9	2,7
3.	I SOU 2008	11,9	18,4	5,3

źródło: Bień G. 2001. Hałas lotniczy a wartość nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Poznaniu i w Luboniu. *Biuletyn SRMWW*, nr 4/2011, Poznań, s. 9–22.

Tabela 4.
Poziom obniżenia wartości nieruchomości obciążonych wadą niekorzystnego sąsiedztwa oczekiwany przez potencjalnych nabywców.

Lp.	Atrybuty sąsiedztwa i otoczenia	Sugerowany poziom obniżenia poziomu ceny nieruchomości obciążonej wadą niekorzystnego sąsiedztwa [%]			
		Aglomeracja – otoczenie		Aglomeracja – Poznań	
		przedział	średnio	przedział	średnio
1.	Autostrada	5 – 65	13	5 – 50	11
2.	Arteria, droga szybkiego ruchu	0 – 50	7	0 – 35	6
3.	Tory kolejowe	0 – 45	6	0 – 40	5
4.	Lotnisko	0 – 50	11	5 – 45	10
5.	Linia WN	0 – 60	12	5 – 55	9
6.	Gazociąg o dużej średnicy	0 – 20	4	0 – 35	3
7.	Maszt telefonii komórkowej	0 – 35	2	0 – 35	2
8.	Przemysł	5 – 50	15	10 – 60	14
9.	Wysypisko śmieci	15 – 80	24	10 – 90	21
10.	Oczyszczalnia ścieków	5 – 60	7	5 – 100	9
11.	Centrum handlowe	0 – 45	3	0 – 35	2
12.	Szkoła, przedszkole	0 – 35	2	0 – 25	1
13.	Kościół	0 – 30	1	0 – 15	1
14.	Cmentarz	0 – 25	1	0 – 25	2
15.	Nieakceptowana architektura	5 – 45	7	5 – 55	9
16.	Zaniedbany budynek	5 – 40	6	5 – 40	8
17.	Ograniczone nasłonecznienie	0 – 55	6	5 – 35	7

źródło: Hermann B., Kosmowski M. 2007. Wartość nieruchomości obciążonych wadą niekorzystnego sąsiedztwa. *Biuletyn SRMWW*, nr 1/15, Poznań, s. 4–10.

Uzyskane wyniki zestawiono z wynikami ankiety przeprowadzonej w 2007 r. mającej na celu rozpoznanie reakcji uczestników rynku nieruchomości mieszkaniowych na występowanie niekorzystnych elementów w sąsiedztwie nieruchomości (Hermann, Kosmowski 2007). Analizując, które z przedstawionych cech są do zaakceptowania, a które są niepożądane w sąsiedztwie nieruchomości ustalono, czy na rynku znajdą się chętni do nabycia nieruchomości obciążonych wadą niekorzystnego sąsiedztwa. Ponadto podjęto próbę ustalenia jak wysoka obniżka ceny, w stosunku do wyjściowej, skłoniłaby potencjalnych nabywców do zakupu takiej nieruchomości. Wyniki badań, z podziałem na przyjęte grupy respondentów przedstawia tabela 4. Uczestnicy rynku oczekują korekty ceny ze względu na położenie w sąsiedztwie lotniska na poziomie 10–11%. Wyniki obejmują obszar aglomeracji poznańskiej bez wskazania na sąsiedztwo konkretnego lotniska Ławicy czy Krzesin i bez sugerowania lokalizacji w strefach ograniczonego obszaru użytkowania. Sąsiedztwo lotniska utożsamiane było przez ankietowanych z obszarem narażonym na ponadnormatywny hałas.

W tym miejscu warto podkreślić, że współczynnik utraty wartości rynkowej nieruchomości nie jest stały w czasie. Podlega on wahaniom i zmianom w zależności od tendencji panujących na lokalnym rynku nieruchomości. W miarę

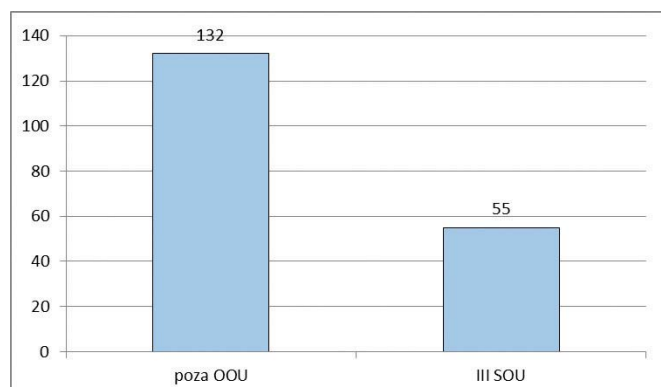


upływu czasu zmienia się odbiór społeczny oddziaływania negatywnego czynnika środowiskowego na wartość nieruchomości. Zmiany te mogą mieć zarówno charakter pozytywny, jak i negatywny. W dużej mierze uzależnione są od ewolucji uwarunkowań rynku lokalnego. Wraz z pojawieniem się nowych lub wzrostem intensywności oddziaływania istniejących obiektów negatywnie wpływających na środowisko, zlokalizowanych w innych częściach miasta, dany obszar ograniczonego użytkowania może być odbierany jako mniej uciążliwy. Podobną zmianę percepcji OOU może wywołać rozwój innych czynników kształtujących wartość nieruchomości. Poprawa warunków komunikacyjnych, dostępności do usług, czy zmiany w najbliższym sąsiedztwie mogą rekompensować uciążliwość związane z lokalizacją nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania.

6.2. Rynek lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa w Luboniu

Dla potrzeb ustalenia ewentualnego wpływu obszaru ograniczonego użytkowania (dalej: OOU) na rynek lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa w Luboniu dokonano badania cen transakcyjnych takich lokali na rynku lokalnym. Zakres przestrzenny analizy obejmował miasto Luboń, zakres czasowy obejmował okres od dnia 22.02.2008 r. do końca 2012 r. W pierwszym etapie analizy dokonano badania liczby zawieranych transakcji. Pod uwagę wzięto z jednej strony transakcje lokalami położonymi poza obszarem ograniczonego użytkowania, z drugiej transakcje nieruchomościami zlokalizowanymi w tym obszarze z uwzględnieniem poszczególnych stref. Do analizy przyjęto łącznie 187 transakcji dotyczących sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które miały miejsce na terenie Lubonia w okresie monitoringu rynku (rycina 16). 132 transakcje dotyczyły lokali położonych poza obszarem ograniczonego użytkowania (dalej poza SOU), a 55 transakcji dotyczyło lokali położonych w III strefie obszaru ograniczonego użytkowania (dalej III SOU). Nie zanotowano transakcji w strefie I i II obszaru ograniczonego użytkowania.

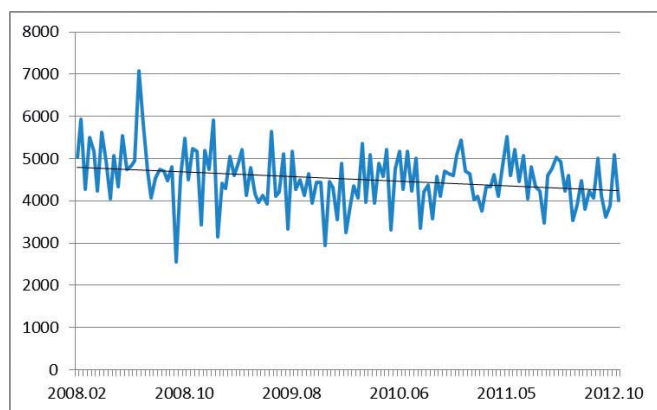
Rycina 16.
Liczba transakcji przyjętych do analizy.



źródło: opracowanie własne

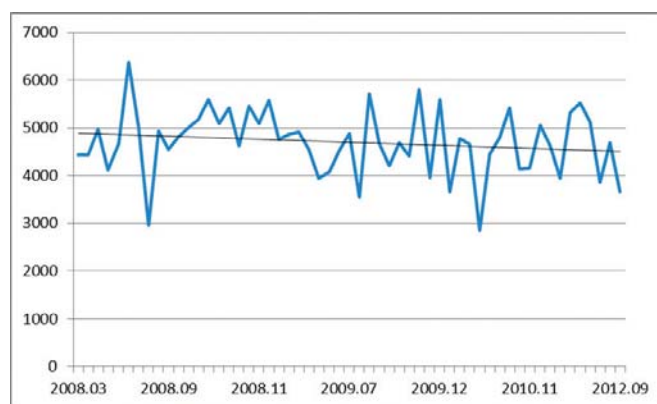
Następnie dokonano badania dynamiki cen w przyjętym okresie monitoringu. Analizę badanego segmentu rynku z uwzględnieniem obszaru ograniczonego użytkowania przedstawiono w sposób graficzny na rycinach: 17 i 18.

Rycina 17.
Analiza graficzna trendu zmiany cen lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa poza OOU w Luboniu.



źródło: opracowanie własne

Rycina 18.
Analiza graficzna trendu zmiany cen lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa w III SOU.



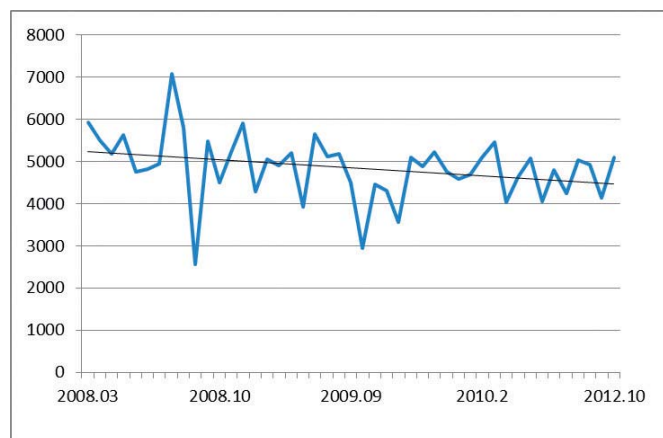
źródło: opracowanie własne

Analiza przeprowadzona na podstawie wszystkich transakcji wykazała, że zarówno poza OOU, jak i w III SOU, w monitorowanym okresie zanotowano spadek cen lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa. Należy jednak podkreślić, że w przypadku transakcji sprzedaży lokali położonych w III SOU dominują lokale w budynkach nowszych, wybudowanych po 1990 r., stanowią one 62% wszystkich zanotowanych w tym obszarze transakcji. Natomiast wśród transakcji dotyczących sprzedaży lokali położonych poza OOU, dominują lokale w starszych budynkach. Lokale w budynkach nowszych, wybudowanych po 1990 r. stanowią zaledwie 34%



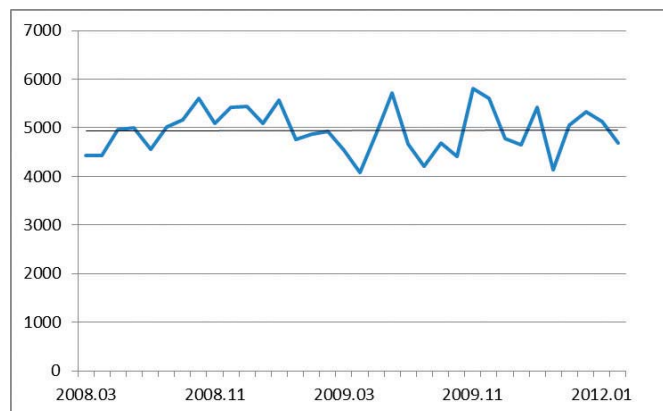
wszystkich transakcji. Uwzględniając natomiast fakt, że standard i wiek budynku są jednym z istotnych czynników kształtujących wartość rynkową lokali mieszkalnych położonych w tych budynkach w dalszej części analizy przeprowadzono badanie kształtowania się trendu zmiany cen lokali mieszkalnych położonych poza OOU i w III SOU przyjmując do analizy tylko lokale położone w budynkach wybudowanych po 1990 r. (ryciny 19 i 20). Analiza wykazała, że w monitorowanym okresie ceny lokali położonych poza OOU wykazywały tendencję spadkową, natomiast ceny lokali położonych w III SOU były stabilne.

Rycina 19.
Analiza graficzna trendu zmiany cen lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa położonych poza OOU w budynkach wybudowanych po 1990 r. w Luboniu.



źródło: opracowanie własne

Rycina 20. Analiza graficzna trendu zmiany cen lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa położonych w III SOU w budynkach wybudowanych po 1990 r. w Luboniu.

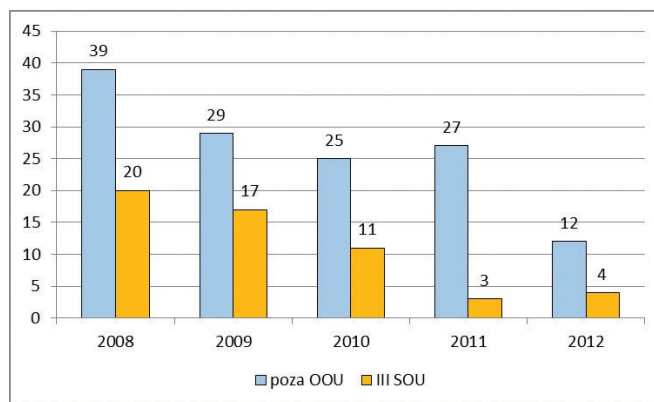


źródło: opracowanie własne

Analizę dynamiki zmiany cen w czasie uzupełniono analizą liczby zawieranych transakcji zarówno poza OOU, jak i w III SOU (ryciny 21 i 22). Relacja pomiędzy liczbą zawiera-

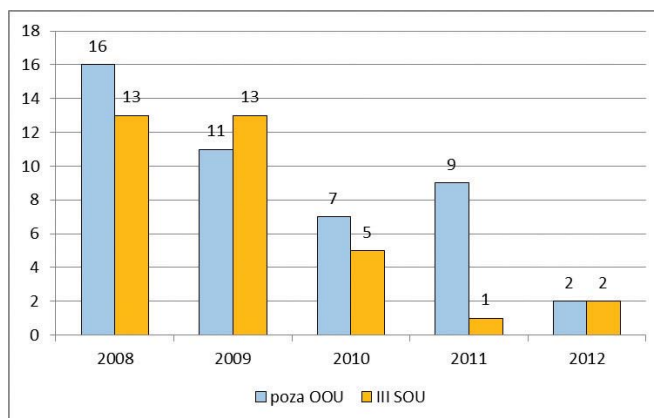
nych transakcji poza OOU i w III SOU w latach 2008, 2009 i 2010 pozostawała na zbliżonym poziomie. Tendencja ta jest obserwowana zarówno w przypadku uwzględnienia wszystkich budynków, jak i w przypadku oparcia analizy tylko na budynkach nowszych, wybudowanych po 1990 r. Odwrócenie tendencji, w obu badanych grupach, zanotowano w 2011 r. W tym okresie wyraźnie spadła liczba zawieranych transakcji dotyczących lokali położonych w III SOU, podczas, gdy liczba sprzedawanych lokali położonych poza SOU nieznacznie wzrosła w stosunku do roku 2010. W 2012 r., przy uwzględnieniu wszystkich budynków, liczba transakcji dotyczących lokali położonych poza SOU znacznie przewyższała liczbę transakcji dotyczących lokali położonych w III SOU, natomiast przy uwzględnieniu tylko budynków wybudowanych po 1990 r. liczby te zrównały się na bardzo niskim poziomie.

Rycina 21.
Analiza liczby zawieranych transakcji dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w Luboniu.



źródło: opracowanie własne

Rycina 22.
Analiza liczby zawieranych transakcji dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w budynkach wybudowanych po 1990 r. w Luboniu.



źródło: opracowanie własne

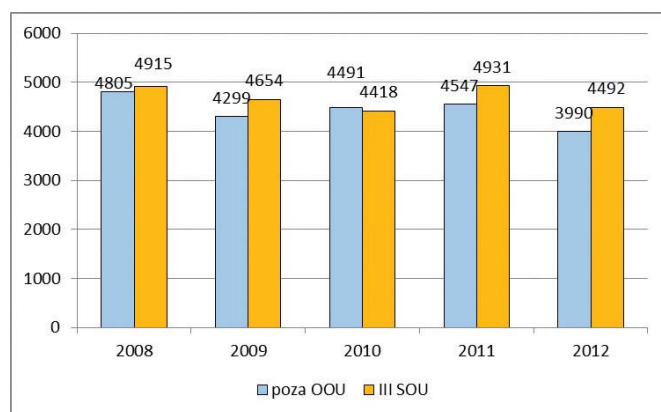


Przeciętne ceny uzyskiwane za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu są nieznacznie wyższe w przypadku lokali położonych w III SOU. Jednak należy podkreślić, że różnice pomiędzy cenami średnimi uzyskiwanymi za lokale stanowiące przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa położone poza OOU, jak i w SOU są niewielkie. Ceny średnie zarówno w przypadku grupy obejmującej wszystkie budynki, jak i w przypadku grupy obejmującej tylko budynki wybudowane po 1990 r. utrzymują się na zbliżonym poziomie.

W kolejnym etapie analizy rynku porównano przeciętne ceny transakcyjne uzyskiwane w poszczególnych latach monitoringu za lokale mieszkalne stanowiące przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa położone zarówno poza OOU, jak i w III SOU (rycina 23).

Rycina 23.

Analiza graficzna przeciętnych cen lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali, położonych w III strefie OOU 2008 i poza OOU 2008.



źródło: opracowanie własne

Uwzględniając wyniki przeprowadzonej analizy należy wskazać, że wskutek ustanowienia, a następnie zmiany obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowe Poznań-Krzesiny nie zanotowano spadku wartości rynkowej lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa w Luboniu. Poziom wartości rynkowej lokali uwzględniający położenie w III strefie obszaru ograniczonego użytkowania odpowiada poziomowi wartości, jaki lokale te mogłyby osiągnąć, gdyby oddziaływanie lotniska pozostawało na poziomie nie wymagającym ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Interpretując wyniki przeprowadzonej analizy rynku należy wskazać, że w strefie III brak jest ograniczeń w zakresie przeznaczania terenu. Dopuszczalne jest lokalizowanie wszelkiej zabudowy pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. W istniejących budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej obowiązuje zapewnienie właściwego klimatu akustycznego poprzez stosowanie prze-

gród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Powyższa analiza wykazała, że przeciętny użytkownik rynku nieruchomości podejmujący decyzję o nabyciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w Luboniu nie uzależnia ceny lokalu od jego położenia w III SOU.

Podsumowanie

Problematyka zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości związanego z ich usytuowaniem w obszarach ograniczonego użytkowania tworzonych dla lotnisk i portów lotniczych stanowi wyzwanie dla rzeczoznawców majątkowych w kontekście szacowania wysokości ewentualnych odszkodowań na potrzeby postępowań sądowych. Niniejsza analiza wykazała, że lokalizacja nieruchomości w obszarze oddziaływania lotniska, potwierdzona położeniem w określonej strefie obszaru ograniczonego użytkowania może generować niższe niż przeciętne wartości nieruchomości. Badania wykazały także, że nie można wysuwać pochopnych wniosków, że lokalizacja w obszarze ograniczonego użytkowania zawsze przyczynia się do spadku poziomu wartości rynkowej nieruchomości. Taka hipoteza musi być każdorazowo zweryfikowana przez analizę transakcji na konkretnym rynku lokalnym.

Przytoczone przykłady analiz lokalnych rynków nieruchomości stanowią fragment kompleksowych badań nad rynkiem objętym oddziaływaniem obszaru ograniczonego użytkowania. Pozwoliły one jednak na poznanie reakcji uczestników rynku na oddziaływanie negatywnego czynnika o charakterze środowiskowym. W tym miejscu warto podkreślić, że poziom zmiany wartości rynkowej nieruchomości wskutek objęcia jej OOU podlega zmianom w zależności od tendencji panujących na lokalnym rynku nieruchomości. W miarę upływu czasu może zmieniać się odbiór społeczny oddziaływania negatywnego czynnika środowiskowego na wartość nieruchomości. Ponadto rynek nieruchomości jest rynkiem dynamicznych, podlegającym oddziaływaniu wielu czynników, których siła wpływu na wartość rynkową nieruchomości również podlega zmianom. Nie ma zatem możliwości wnioskowania, na podstawie raz przeprowadzonej analizy oceny wpływu obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości, o spadku tej wartości w dalszej perspektywie czasowej. Dlatego rzeczoznawca majątkowy podejmując się wydania opinii w zakresie oszacowania zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek objęcia jej obszarem ograniczonego użytkowania musi mieć na uwadze powyższe uwarunkowania.

Literatura:

1. Andrzejewski J., Trojanek M., Pawłowska M., Kosmowski M., 2010. Hałas lotniczy a wartość nieruchomości. Materiały do dyskusji środowiskowej. Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Dodatek specjalny, Poznań.
2. Andrzejewski J., Kosmowski M., Pawłowska M., Trojanek M., 2013. Wartość nieruchomości na obszarach oddziały-



- wania hałasu lotniczego. Zeszyt Metodyczny nr 1, PFRM – Komisja Standardów, Warszawa.
3. Bięń G., 2011. Hałas lotniczy a wartość nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi w Poznaniu i Luboniu. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego* nr 4/2011, Poznań.
 4. Hermann B., Kosmowski M., 2007. Wartość nieruchomości obciążonych wadą niekorzystnego sąsiedztwa. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, Nr 1/15, Poznań.
 5. Markiewicz R., Kokowski P., Gołębiowski R., 2008. Mapa akustyczna miasta Poznania wraz z programem ochrony środowiska przed hałasem. Centrum Badań Akustycznych, Fundacja Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu, Poznań.
 6. Miler A., 2012. Obszar ograniczonego użytkowania. Zagadnienia prawne. Wydawnictwo TNOiK Dom Organizatora, Toruń.
 7. Niemczewski Z. 2007. Obszar ograniczonego użytkowania – model weryfikowany. <http://poboczawyceny.blogspot.com/2007/12/obszar-ograniczonego-uytkowania-model.html> [20.06.2014].
 8. Niemczewski Z., Solski W., 2007. Szkody na nieruchomościach w kontekście obszaru ograniczonego użytkowania. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego* nr 1/15, Poznań.
 9. Ścibisz J., Walewska K., 2014. Problematyka oceny roszczeń podnoszonych w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, przy szczególnym uwzględnieniu obszarów utworzonych w związku z działalnością portów lotniczych. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego* nr 1–2/2014, Poznań.



Dr Barbara Hermann jest nauczycielem akademickim, rzeczoznawcą majątkowym i pośrednikiem w obrocie nieruchomościami. Mieszka w Poznaniu.

**Referat wygłoszony w trakcie
XXIII Krajowej Konferencji
Rzecznawców Majątkowych
w Rzeszowie.**

WPŁYW LOKOWANIA ELEKTROWNI WIATROWYCH NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

THE EFFECT OF THE PLACEMENT OF WIND TURBINES ON A PROPERTY VALUE

Józefina Hryniewicz

STRESZCZENIE

Głównym celem tego artykułu jest analiza wpływu elektrowni wiatrowych na wartość nieruchomości, na których są one ulokowane oraz na wartość nieruchomości sąsiadujących z elektrownią wiatrową. W analizie tej stawiam zasadnicze pytanie: czy sąsiedztwo elektrowni wiatrowej podnosi wartość nieruchomości, czy też wartość nieruchomości obniża? Pytanie to ma zasadnicze znaczenie nie tylko dla właścicieli nieruchomości, ale dla wszystkich korzystających lub projektujących wykorzystanie terenu.

SUMMARY

The main purpose of this article is to analyze the impact of wind farms on the value of a property on which they are located and on the value of the properties adjacent to the wind farm. In this analysis, I put forth a fundamental question: whether the proximity of a wind farm increases the value of a property, or the value of the property decreases as a result. This question is of crucial importance not only for property owners, but for all users or designers planning the land usage.

W Polsce, gdzie wszystkie sfery życia gospodarczego, politycznego i społecznego podlegają niekiedy bardzo szczegółowej regulacji ustawowej, zastanawiać musi fakt, że takich regulacji nie ma w stosunku do elektrowni wiatrowych, chociaż na inwestowanie w energetykę wiatrową przeznaczamy

duże środki finansowe. Nie ma regulacji prawnych dotyczących zarówno lokowania elektrowni wiatrowych, jak i norm dla instalowanych urządzeń technicznych. W polskim prawie nie ma określonych normy technicznych, jakim powinny odpowiadać instalowane urządzenia do pozyskiwania energii



z wiatru. Nie ma norm konserwacji i nadzoru w okresie ich eksploatacji. Ponieważ wymienione zagadnienia nie mają jednoznacznych regulacji w polskim prawie, to orzecznictwo sądów administracyjnych jest (mówiąc najogólniej) dowolne, zależy od poglądu tego, kto w danej sprawie orzeka¹.

Czy rozwój energetyki wiatrowej jest nieuchronny? Czy nacisk *lobbies* producentów urządzeń oraz beneficjentów inwestowania środków (głównie publicznych) w energetykę „wiatrową” na Komisję Europejską oraz na rządy państw unijnych będzie silniejszy, niż zgodny głos naukowców badających narastające problemy związane z energetyką wiatrową?

Coraz liczniejsze publikacje naukowe ogłaszane przez badaczy z różnych dziedzin wskazują na szkodliwość energetyki wiatrowej. Ekolodzy wskazują na poważną ingerencję w środowisko naturalne oraz poważne zagrożenia dla ptaków, owadów, ziemi, w tym ziemi rolniczej, hałas powodowany przez pracujące wiatraki, wytwarzane niesłyszalne dla człowieka infradźwięki. Rolnicy wskazują na duże straty powierzchni uprawnych, dróg dojazdowych, urządzeń przesyłowych, a także na zagrożenia dla pracujących ludzi i szkodliwy wpływ na hodowane zwierzęta. Ekolodzy, urbaniści i architekci wskazują na poważne ograniczenia związane z wykorzystaniem przestrzeni zajmowanej przez wiatraki, a także sąsiadującej z wiatrakami. Podkreślają bezpowrotne zniszczenie krajobrazu przez wprowadzanie doń obcych elementów. Badania medyczne dokumentują ogromne straty dla zdrowia osób pozostających w sferze oddziaływania wiatraków. Ekonomisci ukazują nierentowność inwestycji w wiatraki oraz stałe jej uzależnienie od dotacji ze środków publicznych (podatków). Wskazują na skutki znacznego podniesienia cen energii dla rozwoju gospodarki oraz dla warunków życia ludności. Przedstawiając twarde wyliczenia pokazujące, że daleko bardziej efektywne dla pozyskiwania „zielonej” i „czystej” energii jest inwestowanie w inne przedsięwzięcia (np. geotermia, ograniczenie emisji ze spalania węgla, poprawa efektywności urządzeń wykorzystujących energię itp.). Inżynierowie zajmujący się wytwarzaniem energii podkreślają małą efektywność i ograniczoną sprawność, uzależnienie od warunków atmosferycznych urządzeń energetyki wiatrowej, Wskazują też na konieczność dostarczania energii wytworzonej z innych źródeł dla utrzymania urządzeń energetyki wiatrowej.

O potrzebie stworzenia regulacji prawnych dla budowania elektrowni wiatrowych

Problem opracowania i przyjęcia prawa regulującego rozwój energetyki odnawialnej, w tym wiatrowej, nie należy do priorytetowych zagadnień nad którymi pracuje obecna koalicja rządząca². Można z tego wyciągnąć jeden prosty wniosek: grupom interesu związanym z inwestowaniem i pozyskiwaniem korzyści z „wiatraków” łatwiej to uczynić poza prawem, niż zgodnie z nim. A jeśli tak, to czy muszą być stworzone precyzyjne normy prawne, zapewniające należyta ochronę zdrowia i życia ludzkiego?

O prawo regulujące rozwój i eksploatację urządzeń energetyki wiatrowej dopominają się liczne środowiska naukowe, zawodowe, a przede wszystkim środowiska lokalne zagrożone przez farmy wiatrowe. O regulację prawne dla energetyki odnawialnej dopominają się też posłowie w licznych interpelacjach i interwencjach w imieniu wyborców. Dwa Sejmiki (warmińsko-mazurski i podkarpacki) podjęły w tej sprawie odpowiednie uchwały. Rząd na wszystkie interpelacje w sprawie braku regulacji prawnych odpowiada niezmiennie, że prace trwają...

Na brak regulacji prawnych zwraca uwagę NIK, a sądy administracyjne w orzeczeniach. Rzecznik Praw Obywatelskich w obszernym liście z 13 marca 2013 r. do Ministra Infrastruktury Sławomira Nowaka zwraca uwagę na konieczność wprowadzenia minimalnych odległości, w jakich mogą być usytuowane farmy wiatrowe, od zabudowań mieszkalnych ludzi. Wskazuje, że z wielu publikacji naukowych wynika, iż turbiny wiatrowe mają niewątpliwie negatywny wpływ na ludzkie zdrowie poprzez emitowanie hałasu, niskiej częstotliwości infradźwięki, efekty akustyczne i optyczne czy pulsacje. Mogą się one przyczynić do wibrowania elementów konstrukcyjnych w domach. W obecnym stanie prawnym w Polsce regulacje ochrony środowiska wyznaczają jedynie pośrednio odległość farm wiatrowych od zabudowy mieszkaniowej³. Nie ma natomiast regulacji określających warunki lokowania elektrowni wiatrowych. Strefy ochronne związane są z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, ich lokalizacja i wytyczenie obszarów tych stref musi być ustalone zarówno w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jak i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust. 2 a i art. 15 ust. 3 pt. 3 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). RPO podkreśla, że tylko niewielki obszar terytorium Polski ma plany miejscowe. Dlatego w większości wypadków lokalizacji farm wiatrowych dokonuje się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Z utrwalonego orzecznictwa sądów administracyjnych wynika, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie mogą być podstawą dla decyzji o warunkach zabudowy. RPO zwraca też uwagę, że nawet jeśli studium ustala tereny wyłączone spod zabudowy, a dla tego terenu nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to organ orzekający w sprawie ustalenia warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnej – nie może rozstrzygać na podstawie zapisów studium⁴.

Nie ma w Polsce przepisów prawnych (sierpień 2014 r.), które ściśle precyzowałyby odległości sytuowania farm wiatrowych od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi. Przyjeto ogólnikowe założenie, że powinno to wynikać ze stanu faktycznego, w szczególności powinno zależeć od charakteru przedsięwzięcia i charakteru zabudowy. Tymczasem, praktyka przyjęta w innych krajach, np. w Niemczech, jest zupełnie



inna: normy techniczne są dokładnie określone i rygorystycznie przestrzegane. W przepisach planistycznych precyzyjnie wskazuje się, np., odległości usytuowania farm wiatrowych, tak, aby całkowicie niwelowały negatywne oddziaływanie elektrowni wiatrowych na zdrowie i życie człowieka.

W Polsce zarówno ochrona zdrowia (art. 68 Konstytucji RP), jak i prawna ochrona życia człowieka (art. 38 Konstytucji RP) są wartościami chronionymi konstytucyjnie. Chronione są też na gruncie obowiązujących w Polsce konwencji międzynarodowych (m.in. art. 8 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, zgodnie z którym, każdy ma prawo do poszanowania swojego życia prywatnego i rodzinnego, swojego mieszkania). „Pozytywny obowiązek podejmowania wszelkich odpowiednich kroków dla ochrony życia dla celów art. 2 Konwencji, pociąga za sobą przede wszystkim podstawowy obowiązek spoczywający na Państwie w postaci wprowadzenia ram prawnych i administracyjnych, dążących do skutecznego zniechęcania [do praktykowania zachowań stanowiących] zagrożenie dla prawa do życia. Należy wskazać, iż obowiązek ten musi być interpretowany, jako znajdujący zastosowanie w kontekście każdej czynności, czy to publicznej, czy prywatnej, która może zagrażać życiu, a zatem *a fortiori* w kontekście każdego przypadku działalności przemysłowej, która ze swej istoty jest niebezpieczna. W specyficznym kontekście działań niebezpiecznych, duży nacisk musi zostać położony na regulacje dostosowane do swoistych cech danej działalności, zwłaszcza w odniesieniu do stopnia potencjalnego ryzyka dla życia ludzkiego”. Z regulacji powyższych wynika obiektywny nakaz podejmowania przez władze publiczne takich działań, które umożliwiają należytą ochronę i realizację praw do ochrony zdrowia, życia, życia rodzinnego, prywatnego, mieszkania⁵. W ocenie „Rzecznika Praw Obywatelskich obecne regulacje prawne nie zabezpieczają w należyty sposób tych praw, w odniesieniu do całej grupy mieszkańców terenów położonych w bezpośredniej lokalizacji farm wiatrowych⁶.

Ministerstwo Gospodarki od kilku lat pracuje nad tzw. pakietem ustaw energetycznych, w tym nad projektem ustawy o odnawialnych źródłach energii, Prawo gazowe, Prawo energetyczne. Nie ma w nich jednak wystarczających regulacji zakazujących lokowania farm wiatrowych blisko siedlisk ludzkich. Uregulowania tej kwestii domagają się też posłowie, którzy zgłosili poselski projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z dnia 30 lipca 2012 r. druk nr 758). Tam także nie ma kompleksowej regulacji dotyczącej lokowania farm wiatrowych norm ochronnych, gwarantujących poszanowanie zdrowia ludzi mieszkających w sąsiedztwie farm wiatrowych. Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa m.in. zasady lokalizacji farm wiatrowych, wskazując minimalne odległości, w tym zakreślając trzykilometrową strefę ochronną oraz sposób dokonywania pomiarów. Projekt poselski nakazuje też przeprowadzanie społecz-

nych konsultacji. W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich inicjatywa poselska jest w tej materii niewystarczająca, nie tylko z uwagi na interdyscyplinarność tematyki i stopień jej skomplikowania, ale też z braku pewności czy rząd propozycje posłów poprze. Dlatego RPO uznał za celowe podjęcie prac, które uporządkowałyby normy prawne i techniczne, aby zapewnić należytą ochronę zdrowia ludzi – mieszkańców terenów przyległych do farm. Konieczne jest jak najszybsze wydanie przez Radę Ministrów rozporządzenia (np. do art. 5 ust. 3. *Ustawy o dozorze technicznym*), obejmującego dozorem technicznym turbiny wiatrowe. Szczegółowe wytyczne powinny określić maksymalne warunki dla poszczególnych elementów elektrowni wiatrowej. Zmiany wymaga ustawa o planowaniu przestrzennym i prawo budowlane tak, by uwzględniały realną strefę zagrożenia ludzi i zwierząt wokół turbiny.

Hałas wokół wiatraków⁷

W Polsce, pomimo braku uregulowań prawnych w zakresie oddziaływania na środowisko elektrowni wiatrowych, powstało i nadal powstaje wiele przemysłowych farm wiatrowych. Tymczasem w tej sytuacji prawnej nie powinna powstać ani jedna turbina wiatrowa. Decyzje dotyczące lokowania farm wiatrakowych w środowisku wydawane są na podstawie raportów środowiskowych dotyczących oddziaływania akustycznego przemysłowych turbin wiatrowych. Prof. dr inż. Barbara Lebieadowska niezależny ekspert Komisji Europejskiej d.s. akustyki środowiska wymienia 7 grzechów głównych popełnianych w raportach środowiskowych, które dotyczą oddziaływania akustycznego przemysłowych turbin wiatrowych – wskazując, że powinna być ustalona minimalna odległość turbin wiatrowych od obiektów chronionych. Według udokumentowanej opinii prof. Lebieadowskiej wszystkie farmy wiatrowe wybudowano w Polsce dotychczas nielegalnie, chociaż wydający decyzję będą zapewniać, że wszystko wykonano zgodnie z prawem. Trzeba zatem zapytać: w zgodzie z jakim prawem buduje się w Polsce elektrownie wiatrowe, jeżeli w Polsce takiego prawa nie ma.

Każdy inwestor przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zobowiązany jest do przedstawienia raportu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko. Na tych dokumentach i konkluzjach autorów raportów opierają się, decyzje dotyczące inwestycji. Po przeanalizowaniu wielu raportów oddziaływania na środowisko, które umożliwiły budowę wiatraków, Prof. Lebieadowska przedstawia błędy zawarte w raportach środowiskowych, które głównie dotyczą akustycznego oddziaływania turbin wiatrowych na środowisko:

- 1) poziom słyszalnego hałasu ustala się przy pomocy niewłaściwej metody obliczeniowej. Analizy akustyczne przeprowadzane dla okresu eksploatacji przemysłowych turbin wiatrowych, prezentowane w raportach środowiskowych, opierają się na błędnych założeniach metodolo-



gicznych. A to dyskwalifikuje wyniki obliczeń symulacyjnych. Na podstawie błędnie wykonanych obliczeń i analiz, wydano w Polsce wiele decyzji na budowę wiatraków, w miejscach, gdzie nie powinny się one nigdy znaleźć. Wszystko to odbywa się w majestacie prawa, którego nie ma! Żaden z wielu analizowanych raportów, nie przedstawia właściwego podejścia doocznego hałasu generowanego przez turbiny wiatrowe⁸.

2) brak analizy klimatu akustycznego na etapie planowania inwestycji (tzw. wariant zero).

W raportach brakuje informacji dotyczącej jakości klimatu akustycznego przed podjęciem inwestycji wiatrowej (tzw. wariantu zero). Nie ma oceny wielkości wpływu planowanych elektrowni na zmianę jego parametrów, co jest podstawową zasadą stosowaną przy wprowadzaniu nowego źródła hałasu do środowiska. Komisja Europejska, w polityce wspólnotowej, stoi bowiem na stanowisku nie kreowania dodatkowych przestrzeni zagrożonych hałasem, lecz lokowania nowych obiektów emitujących hałas w przestrzeniach, gdzie ten hałas już występuje, traktując takie rozwiązanie jako „mniejsze zło”. Inwestorzy w Polsce wprowadzają w istniejący obszar ciszy terenów wiejskich nowe elementy przemysłowe i dążą do trwałego zniszczenia zrównoważonego pejzażu akustycznego. Postępowanie to jest niezgodne z polityką UE. Prof. Lebie-dowska podkreśla, że w żadnym z analizowanych raportów nie ma takiego podejścia do problemu, gdyż jest to czasochłonne, zaś inwestorzy się spieszą „do zysków”, bez względu na skutki inwestycji dla ludzi i środowiska.

3) odnoszenie błędnych wyników obliczeń symulacyjnych do nieistniejących przepisów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Wszystkie analizowane przez prof. Lebie-dowską raporty obarczone były tym błędem. Zaświadcza on „o bezmyślności autorów oraz powierzchownym traktowaniem problemu”. Nie można tego tłumaczyć brakiem unormowań w jakimkolwiek zakresie, gdyż to nie zwalnia autorów raportów środowiskowych wnikliwość w analizie zagadnienia oraz z kierowania się zasadą przezorności przy formułowaniu wniosków. W żadnym z dokumentów nie podano wartości dopuszczalnych poziomów hałasu powodowanego przez turbiny wiatrowe. Źródła hałasu, dla których można w tych rozporządzeniach znaleźć wartości dopuszczalne to: drogi, linie kolejowe, pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu (zwyczajowo przyjmowane dla typowych źródeł przemysłowych) oraz źródła t nietypowe takie, jak starty, lądowania i przeloty statków powietrznych oraz linie elektroenergetyczne. Nie ma w rozporządzeniach wartości poziomu dopuszczalnego hałasu emitowanego przez turbiny wiatrowe, które są źródłami specyficznymi, podobnie jak linie elektroenergetyczne czy samoloty⁹. Nie można zatem przy-

mować jako poziomu dopuszczalnej wartości odnoszącej się do typowych źródeł przemysłowych, bo turbina wiatrowa nie jest takim źródłem¹⁰.

4) bagatelizowanie oddziaływania dźwięków niskiej częstotliwości oraz infradźwięków.

W raportach środowiskowych problem infradźwięków traktowany jest marginalnie. Autorzy nie podają widma hałasu niskiej częstotliwości oraz infradźwiękowego i nie prowadzą żadnej analizy, zasłaniając się najczęściej brakiem literatury na której mogliby się oprzeć. Prof. Lebie-dowska podkreśla, że autorzy raportów nie dokonali najczęściej odpowiednich starań, w celu zapoznania się i zgłębienia tego problemu, opierając się jedynie na powszechnie stosowanych przez inwestorów turbin wiatrowych, popularnych sloganach, bez naukowego uzasadnienia¹¹.

Współcześni badacze zdaniem prof. Lebie-dowskiej szczególnie zwracają uwagę na to, że największym problemem jest obecnie brak możliwości określania hałasu turbin wiatrowych w paśmie częstotliwości od 1 Hz do 20 Hz, t.j. poniżej progu słyszalności. Należy bowiem pamiętać, że hałas infradźwiękowy istnieje, a więc oddziałuje na organizm człowieka, chociaż nie jest słyszalny przez organ słuchu. Tego typu hałas, z racji znacznych długości fali jest znacznie gorzej pochłaniany przez elementy otoczenia, źle izolowany przez przegrody, a ekrany akustyczne nie są efektywne w blokowaniu jego propagacji. W rezultacie jego natężenie nawet w znacznych odległościach od źródła jest wysokie. Tymczasem w algorytmach obliczeniowych programów symulacyjnych brak jest tego typu modułów; skutkuje to ignorowaniem problemu infradźwięków przez osoby o niskiej wiedzy z dziedziny akustyki. W części analizowanych przez prof. Lebie-dowską raportów są odniesienie problemu infradźwięków do hałasu w środowisku pracy i unormowań prawnych w tym zakresie. Trzeba jednak pamiętać, że normy hałasu w środowisku pracy odnoszą się do ośmiu godzin ekspozycji podczas dnia pracy, zaś w przypadku turbin wiatrowych ekspozycja na hałas trwa całą dobę. Brak precyzyjnych norm regulujących dopuszczalne poziomy infradźwięków nie usprawiedliwia zaniechania przeprowadzenia stosownych analiz. W przedstawianych w raportach opisach nie można odnaleźć ani parametrów ani analizy emisji infradźwięków emitowanych przez turbinę. W efekcie nie ma więc w raportach żadnej oceny zasięgu, jak i oddziaływania infradźwięków na przyległe tereny zamieszkałe przez ludzi. Należy też pamiętać, że w przypadku mieszkańców miejscowości położonych w pobliżu farm wiatrowych ekspozycja na infradźwięki, tak jak i na inne oddziaływania, będzie ciągła i wyniesie 24h na dobę!

5) brak wizji lokalnej. Z analizowanych raportów wynika, że w większości przypadków ich autorzy nie dokonali wizji lokalnej planowanego terenu zainwestowania. Skutkuje to między innymi tym, że niepoprawnie definiują położe-



nie obiektów chronionych w terenie najczęściej jest to zabudowa zagrodowa) a odległości turbin od najbliższej zabudowy mieszkaniowej są tendencyjnie zawyżane.

- 6) niska wiedza autorów raportu nt. funkcjonowania elektrowni wiatrowych. Analiza zapisów raportów wskazuje, że większość ich autorów nigdy nie znalazła się w pobliżu elektrowni wiatrowych i swoją wiedzę czerpie jedynie z literatury bądź z informacji dostępnych w Internecie, a także z wcześniej opracowanych raportów dla podobnych inwestycji. W żadnym z analizowanych dokumentów nie ma jakiegokolwiek odniesienia do istniejących, funkcjonujących już elektrowni o zbliżonych parametrach w podobnie ukształtowanym terenie, których na terenie kraju można znaleźć bardzo wiele. Nie jest to wprawdzie wymóg formalny, jaki raportom środowiskowym stawiają przepisy, ale z całą pewnością byłoby to pomocne przy zrozumieniu funkcjonowania tak potężnych instalacji przemysłowych (wysokość turbiny zbliżona bywa do wysokości Pałacu Kultury i Nauki w Warszawie). Autorom raportów, w ocenie prof. Lebidowskiej, najbardziej zależy na spełnieniu wymagań formalnych dokumentu, tj. na zasygnalizowaniu jedynie problemów bez wypełnienia ich merytoryczną treścią, co powoduje, że są one pełne popularnych sloganów, jakimi zwykle posługują się lobbyści wiatrakowi (na poziomie wpisów portalu internetowego dla gimnazjalistów).



Autorka artykułu w trakcie KKRМ w Rzeszowie.

- 7) błędne konkluzje dotyczące oddziaływania hałasu od turbin wiatrowych. Pomimo że informacje przedstawiane w raportach nie pozwalają na ocenę wpływu oddziaływania akustycznego przemysłowych turbin na klimat akustyczny wszystkie kończą się stwierdzeniem o braku przeciwwskazań do ich budowy w danej lokalizacji, co jest przecież rozumiane jako brak negatywnych oddziaływań na pobliskie tereny i „zielone światło” dla jej realizacji¹². Należy więc uznać, że przedstawiane raporty nie są obiektywne a jedynie stanowią zbiór „pobożnych życzeń” inwestorów, którzy te raporty, zgodnie z przepisami prawa, finansują. Wydawanie decyzji o zlokalizowaniu turbin wiatrowych na podstawie błędnie opracowanych raportów jest naruszeniem porządku prawnego i społecznego. Narusza gwarantowane w Konstytucji RP prawo własności przez istotne obniżenie wartości nieruchomości – nie tylko tych, na których realizowane są inwestycje, ale wszystkich pozostających w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych. Strefa ta, jak wskazują badania medyczne,

a także fizyków, akustyków, specjalistów ochrony środowiska, jest bardzo rozległa (wynosi około 10 km od turbiny wiatrowej w przypadku infradźwięków).

Środki publiczne przeznaczone na rozwój energetyki wiatrowej podlegają mechanizmom podziału silnie powiązanych z interesami politycznymi grup interesu silnie związanym z rządzącymi. To są bardzo duże i „dobre” interesy. Trudno zatem oczekiwać, aby służby środowiskowe upomniały się o wprowadzenie odpowiednich zapisów prawnych i tym samym wzięły na siebie całą odpowiedzialność za wybudowanie siłowni wiatrowych na terenach prawnie chronionych, takich jak tereny w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, na obszarach chronionego krajobrazu czy obszarach siedlisk chronionych ptaków, nietoperzy, czy innych cennych elementów przyrody. Odpowiedzialność za brak prawa określającego wa-

runki budowy i funkcjonowania elektrowni wiatrowych w sposób bezpieczny dla ludzi i środowiska obciąża bezpośrednio polityków dla których doraźne interesy są ważniejsze, niż zdrowie ludności i zachowanie wartości materialnych i przyrodniczych.

Wpływ wiatraków na krajobraz

Błędy popełniane przy tworzeniu raportów środowiskowych dotyczą wielu innych aspektów oddziaływania przemysłowych turbin na środowisko. Bagatelizowany jest wpływ na krajobraz (deformacja i zniszczenie wartości krajobrazu „przecież nikomu nie szkodzi” np. w okolicach Rymanowa, Dukli czy Miejsca Piastowego). Raporty nie podejmują analizy zmian w kra-

jobrazie, które powinny być oceniane podobnie, jak wszystkie inne oddziaływania w sposób rzetelny i oparty na współczesnej wiedzy. Brak jest analiz istniejącego obecnie krajobrazu, najczęściej typowo wiejskiego, które powinny uwzględniać trzy strefy postrzegania przez człowieka: efektów z dużej odległości, efektów z odległości średniej oraz efektów z małej odległości. Podobnie traktowane są inne czynniki oddziaływań, takie jak: promieniowanie elektromagnetyczne, migotanie cienia czy efekt stroboskopowy, kwitowany w raportach krótkim stwierdzeniem o malowaniu łopat turbin farbami przeciwodblaskowymi matowymi (które to malowanie samo ma ten problem rozwiązać).

Konflikty wokół budowy wiatraków

Stroną konfliktów były najczęściej władze gminy występujące kontra społeczeństwo obywatelskie. Sprawa konfliktów społecznych oraz możliwych niebezpiecznych awarii turbin również są najczęściej traktowane w raportach w sposób lekceważący dla lokalnych społeczności.



Problem utraty wartości nieruchomości położonych w pobliżu farm wiatrowych jest marginalizowany, pomimo, że badania wykazują na znaczny spadek ich wartości nieruchomości pozostający w strefie oddziaływania turbin wiatrowych. Przeciwno protestującym mieszkańcom zagrożonym inwestycjami energii wiatrakowej występują najczęściej władze samorządowe, instytucje rządowe oraz instytucje ochrony praworządności i porządku publicznego. W postępowaniu władz publicznych mamy do czynienia z niebywałym wręcz oportunistycznym, uleganiem interesom inwestorów, nastawieniem na doraźne zyski i całkowite lekceważenie dobra wspólnego. Na Podkarpaciu można wskazać na rażące wręcz przykłady działania na szkodę mieszkańców i dobra wspólnego ze strony władz samorządowych. Wymienić tu trzeba choćby gminy Chmielnik, Laszki, Rymanów, Miejsce Piastowe, Dukla i wiele innych. Protestujący występują przeciw interesom wielkich inwestorów, którzy wabieni spodziewanymi zyskami podejmują wszelkie działania, które prowadzą do upragnionego przez nich celu, jakim jest zysk z zawłaszczania środków publicznych i bezkarne dewastowanie cudzej własności. Protestujący występują też przeciw interesom tych, którzy udostępnili inwestorom działki na zlokalizowanie turbin. Właściciele tych działek często nie mieszkają na danym terenie, kupują działki nierzadko od gminy, tylko po to, aby udostępnić je inwestorom. Wydając zgodę na inwestycje samorząd gminy nie bierze pod uwagę, że dysponuje też cudzą własnością, jaką są działki gruntu położone w wokół inwestycji. Sąsiadujące działki automatycznie tracą na wartości i stają się bezwartościowe, tak dla celów produkcji rolniczej, jak i dla celów osiedleńczych. Powstaje oczywiście pytanie: kto ma obowiązek zadośćuczynienia szkodom materialnym, jakie ponoszą mieszkańcy i właściciele nieruchomości w strefie oddziaływania turbin wiatrowych?

Zyski właścicieli działek udostępnionych na posadowienie wiatraków są wysoce problematyczne. Przeprowadzone przez jedną z prokuratur rejonowych w woj. podkarpackim wykazały badanie prawidłowości procesu inwestycyjnego wykazało, że strony umowy dzierżawy ulegają szybkiej zmianie. I tak po czterech latach od podpisania umowy udostępniającej działkę – dowiedział się, że dzierżawca jego działki zmienił się już siedem razy – a stroną umowy – po 4 latach jest spółka cypryjska. Jak i gdzie i u kogo ma więc dochodzić przyrzeczonych przez stronę umowy korzyści z wynajęcia na 30 lat działki? Jaki sąd jest (będzie?) właściwym dla rozstrzygnięcia sporów? Często mieszkańcy wyjaśniają, że właściciele udostępniają działki powodowani koniecznością uzyskania dochodu. Trzeba jednak wyjaśnić, że dochód taki nierzadko jest iluzoryczny, obietnice składane w umowach nie zawsze są dotrzymywane. To, co niewątpliwie jest pewne, to degradacja i zniszczenie nieruchomości pozostających w strefie oddziaływania turbin wiatrowych.

Z powodu inwestowania w energię wiatrową pokrzywdzone jest całe społeczeństwo, ponieważ środki publiczne inwestowane są w najmniej efektywne i szkodliwe przedsięwzię-

cia z zakresu energii odnawialnej. Jednak najbardziej pokrzywdzeni są ci obywatele, którym przed oknami domów wybudowano (lub buduje się turbiny wiatrowe). Pokrzywdzeni Polacy mają prawo domagać się odszkodowania, a wszyscy jednego krótkiego zapisu ustalającego minimalną odległość turbin wiatrowych od siedzib ludzkich. Mają to przecież zagwarantowane w Konstytucji. Winę za brak unormowań prawnych ponoszą rządzący! Nie ma znaczenia, czy ma to miejsce z powodu tylko lenistwa lub braku wiedzy, czy jest to celowa opieszałość umożliwiająca czerpanie ogromnych korzyści przez grupy interesu powiązane z politykami. Szkodliwość takich działań dla obywateli w bliskiej i dalszej perspektywie jest zatrważająca!

Trzeba też jasno wskazać, że konflikty „wokół” turbin wiatrowych mają podłoże ekonomiczne. Inwestujący w turbiny wiatrowe czerpią ogromne zyski z efektów inwestycji. Traci całe społeczeństwo płacąc wysoki podatek w postaci w rachunków za energię elektryczną i w cenie wielu towarów... Tracą najwięcej jednak ci, którzy mają nieruchomości położone w bliskiej odległości od wiatraków. Gdyż działka dotychczas np. budowlana staje się na dziesiątki lat co najwyżej nieużytkiem. Tracą też właściciele nieruchomości położonych w strefie oddziaływania wiatraków. Zatem konflikt wokół wiatraków ma nie tylko wymiar konfliktu społecznego, ale także ma „twardy” policzalny wymiar finansowy wyrażający się w poważnej utracie wartości nieruchomości.

Powstaje pytanie: kto powinien rekompensować straty. W tym przypadku odpowiedź jest prosta: ten, kto podpisał się po bezprawnej decyzją zezwalającą na wybudowanie eksploatację wiatraków. Najczęściej jest to wójt, który ponosi odpowiedzialność za podjętą decyzję. To on powinien wyróżnić szkody, jakich się dopuścił wskutek podjętej decyzji.

Szkodliwość wiatraków dla zdrowia obywateli

Hałas turbin wiatrowych pod względem źródeł emisji akustycznej podzielony został na hałas mechaniczny – pochodzący z gondoli (generator, przekładnia, skrzynia biegów) i hałas aerodynamiczny – pochodzący od ruchu obracających się łopat (zaburzenia ośrodka sprężystego na końcówkach łopat, turbulencje, kawitacja powietrzna, zmiany ciśnienia ośrodka sprężystego podczas przejścia łopaty obok wieży). Hałas stanowi ogromne **zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i zwierząt i przyrody**¹³. Zagrożenie nieustającym hałasem powodowane przez wiatraki, czy zagrożenie pożarem lub katastrofą budowlaną nie jest największym zagrożeniem dla zdrowia ludzi i zwierząt. Hałas turbin wiatrowych pod względem źródeł emisji akustycznej to hałas mechaniczny – pochodzący z gondoli (generator, przekładnia, skrzynia biegów) i hałas aerodynamiczny – pochodzący od ruchu obracających się łopat (zaburzenia ośrodka sprężystego na końcówkach łopat, turbulencje, kawitacja powietrzna, zmiany ciśnienia ośrodka sprężystego podczas przejścia łopaty obok wieży). Nie ten hałas jest jednak największym zagrożeniem dla zdrowia ludzi i zwierząt.



Największe zagrożenie płynie ze strony infradźwięków – zjawisk wytwarzanych przez wiatraki, których człowiek ani nie widzi, ani nie słyszy. Jest to hałas niskiej częstotliwości – bardzo długie fale wytwarzane przez wiatraki prądotwórcze. Prof. dr hab. n. med. Maria Podolak-Dawidziak definiuje infradźwięki tak: są one niesłyszalne dla ludzkiego ucha (słyszą je tylko słonie i wieloryby) i rozchodzą się w promieniu nawet powyżej 10 kilometrów! Ujemne skutki oddziaływania na organizm ludzki fal infradźwiękowych wytwarzanych przez wiatraki potwierdzają międzynarodowe zespoły naukowców¹⁴. Jedyne, co możemy zrobić na pewno, to albo je wyeliminować, albo po prostu przenieść człowieka w inne miejsce. Ochrona przed infradźwiękami jest niemożliwa ze względu na znaczne długości fal infradźwiękowych, dla których betonowe ściany, przegrody, ekrany i pochłaniacze akustyczne są nieskuteczne. Fale infradźwiękowe są wzmocnione na skutek rezonansu pomieszczeń, elementów konstrukcyjnych budynków lub całych obiektów. Infradźwięki wykorzystuje się w badaniach nad bronią akustyczną. Badania takie od wielu lat prowadzi amerykański Departament Obrony¹⁵.

Z badań wielu zespołów naukowych wynika, że infradźwięki powodują: mikropęknięcia w oskrzelach, zgrubienie serca, niszczenie obszarów mózgu, napady padaczkowe, brak snu, bóle głowy itp. Wskutek oddziaływania infradźwięków, stwierdza prof. dr hab. n. med. Maria Podolak-Dawidziak, pojawia się choroba wibroakustyczna (ang. *vibroacoustic disease*). Fale infradźwiękowe mogą oddziaływać na cały organizm wywołując drgania rezonansowe ludzkich organów. Choroba wibroakustyczna rozwija się długo i podstępnie. W I fazie, która może trwać od 1–4 lat pojawiają się: zaburzenie nastroju, migreny, depresja, agresywność, irytacja, nietolerancja na hałas, zaburzenia równowagi, uporczywe infekcje dróg oddechowych. W fazie drugiej (od 4–10 lat) następuje osłabienie układu odpornościowego, osłabienie organizmu, alergie, patologie kardiologiczne, epilepsja, bóle kręgosłupa. W III fazie (ponad 10 lat) pojawiają się bóle głowy, stawów, mięśni, wrzody w przewodzie pokarmowym, krwawienie z błon śluzowych itp. Przyczyną wszystkich dolegliwości i chorób są zmiany na poziomie molekularnym w komórkach wywołane przez infradźwięki oraz dźwięki niskich częstotliwości¹⁶.

W 1998 roku w Niemczech ogłoszono „*Darmstadt Manifesto on the Exploitation of Wind Energy in Germany*”, pod którym podpisało się 100 profesorów wyższych uczelni. W Manifestie napisano: „coraz więcej ludzi opisuje swoje życie jako nieznośne, gdy są wyeksponowani na akustyczne i optyczne efekty wywoływane przez wiatraki. Istnieją raporty dotyczące ludzi zwalnianych z pracy z powodu choroby lub niezdolności do pracy, pojawia się coraz więcej skarg dotyczących występowania takich symptomów, jak nieregularność pulsu, stany lękowe, które są znanymi efektami oddziaływania na człowieka infradźwięków (dźwięków o częstotliwości poniżej progu słyszalności)”¹⁷.

W wielu pracach badawczych przytaczane są przykłady relacji osób mieszkających w pobliżu turbin wiatrowych. Badania przeprowadzane w Wielkiej Brytanii, w RFN, w USA, Francji, Holandii, Portugalii, Nowej Zelandii oraz w innych państwach nie pozostawiają wątpliwości, że zamieszkiwanie w strefie oddziaływania turbin wiatrowych zmienia życia mieszkających tam ludzi „w istne piekło z powodu hałasów niskiej częstotliwości”¹⁸. Poszukując ucieczki od koszmaru, w jaki wpadają mieszkańcy okolic, w których zlokalizowano turbiny elektrowni wiatrowych, wystawiają najczęściej swoje posiadłości na sprzedaż. Jednak lokalni agenci nieruchomości zgodnie stwierdzają, że ich posiadłość nie jest do sprzedania na rynku.

W ostatnich latach w Polsce nastąpiło gwałtowne nasilenie procesów inwestycyjnych związanych z budową i eksploatacją turbin wiatrowych o dużej mocy. Dzieje się tak przy całkowitym braku uregulowań prawnych związanych z bezpieczeństwem publicznym. Prof. Grzegorz Pojmański (fizyk z UW) zwraca uwagę na poważne zagrożenia związane z eksploatacją tych urządzeń w sąsiedztwie siedzib ludzkich i terenów użytkowych. Wskazuje, że wiele turbin instalowanych w Polsce to urządzenia regenerowane pochodzące z demontażu, o znacznym stopniu zużycia. Instalacje takie, wobec narastającego zmęczenia materiałowego (przede wszystkim łopat z laminatu poksydowego lub poliestrowego) są szczególnie narażone na awarie polegające na urwaniu fragmentu śmigła.

Zagrożenia związane z eksploatacją i awariami turbin wiatrowych¹⁹

„Łopaty turbiny wiatrowej oraz gromadzące się na nich lód, śnieg lub inne osady przemieszczają się z ogromnymi prędkościami. W chwili odseparowania się od turbiny jakiegokolwiek elementu może on zostać odrzucony na znaczną odległość. W oparciu o podstawowe prawa fizyki stworzono model numeryczny pozwalający na obliczanie trajektorii lotu i maksymalnego zasięgu rzutu. Dla typowej turbiny o mocy kilku megawatów odłamki lodu o masach od kilku do kilkunastu kilogramów mogą być odrzucane na odległość ponad 700 m. Z analizy statystycznej wynika, że wbrew obiegowej opinii większość odłamków (o danej masie) odrwanych podczas pracy turbiny spada daleko od niej. W przypadku awarii polegającej na urwaniu się fragmentu łopaty lub rozpadu wskutek rozkręcenia się turbiny powyżej prędkości konstrukcyjnej – nie można wykluczyć ciskania odławkami na odległości powyżej kilometra. Pożary turbin, wywołane przez uderzenia piorunów lub awarie aparatury, mogą podczas silnego wiatru spowodować zagrożenie w odległości nawet 10-krotnej wysokości turbiny. Wobec realnego zagrożenia dla bezpieczeństwa publicznego związanego z eksploatacją i awariami turbin wiatrowych oraz brakiem jakichkolwiek uregulowań prawnych w Polsce w tym zakresie, konieczne jest ich jak najszybsze opracowanie i wdrożenie. Za obszar zagrożony należy uznać, co najmniej teren o promieniu określonym przez maksymalny zasięg rzutu przy obrotach turbiny powodujących jej rozerwanie”.



Dochody samorządu gminy z ulokowania farm wiatrowych a straty w subwencji wyrównawczej²⁰

Po co wójtowie gmin godzą się na ulokowanie farm wiatrowych na swoim terenie? Ulokowanie farmy wiatrowej stanowi niekończące się zarzewie poważnego konfliktu z mieszkańcami. Na Podkarpaciu konflikty z powodu wiatraków są w wielu gminach (Chmielnik, Rymanów, Dukla, Miejsce Piastowe, Borowa, Laszki i wiele innych). Wójtowie tłumaczą się, że elektrownie wiatrowe to wielkie dobrodziejstwo ekonomiczne dla gminy. Koronnym argumentem wójta, który pozwala na ulokowanie farm wiatrowych na terenie gminy są dodatkowe dochody podatkowe. Są to głównie dochody z podatku od nieruchomości (2% podatku od budowli). Jednak zwiększony dochód gminy z podatku powoduje zmniejszenie subwencji wyrównawczej gminy z budżetu centralnego, tzn. z funduszu, którego źródłem są wpłaty wnoszone do budżetu przez bogatsze gminy.

Zmniejszenie subwencji zależy od kilku czynników: dochodu z podatku na mieszkańca gminy (tzw. wskaźnika **G**), od przeciętnego dochodu z podatku na jednego mieszkańca kraju w danym roku (tzw. wskaźnik **Gg**); od liczby mieszkańców gminy. Na przykład w realiach woj. warmińsko-mazurskiego, w przypadku niektórych gmin strata w subwencji może dochodzić nawet do 85% uzyskanego dodatkowego dochodu z podatków.

Rady gmin, które rozważają argumenty za i przeciw lokalizacji farm wiatrowych powinny ten fakt brać pod uwagę. Prawo do subwencji wyrównawczej ma zdecydowana większość gmin wiejskich i miejsko-wiejskich. Do otrzymania subwencji kwalifikuje dochód podatkowy na mieszkańca gminy poniżej 92% dochodu na jednego mieszkańca kraju ($G < 92\% Gg$). System subwencji jest tak zaprojektowany, że zmiany w dochodach z podatku powodują zmiany w wysokości subwencji; większy dochód zmniejsza subwencję. Wyliczenie zmian w subwencji wyrównawczej wskutek dodatkowych dochodów nie jest trudne. Trzeba poznać zasady i algorytmy wyliczenia subwencji²¹.

Konkluzje

Przedstawione problemy nie wyczerpują tematu, ale w sposób jednoznaczny dowodzą, że w związku z budową turbin wiatrowych oraz towarzyszącej im infrastruktury następuje degradacja wartości nieruchomości pozostających w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych. Tak domy, jak i teren, na którym są one posadowione traci swoją dotychczasową wartość rynkową. Hałas turbin wiatrowych zależnie od klimatu, pogody, warunków atmosferycznych słyszalny jest nieraz na kilka kilometrów. Ale badania naukowe dowodzą, że strefa oddziaływania turbin wiatrowych sięga w promieniu od budowli w promieniu ponad 10 kilometrów. Nie ma w Polsce takich terenów, na których można byłoby lokować bezpiecznie elektrownie wiatrowe. Polska jest krajem o względnie gęstej sieci osiedleńczej. Na terenie Polski pozostały (jeszcze!) Fragmenty terenów cennych przyrodniczo, których wartość jest

nieoceniona. Wiele z nich ulega pospiesznej degradacji wskutek panującego bezprawia, prywaty, korupcji, odpowiedzialnych za stan i bieg spraw publicznych. Odbywa się to ze szkoda wszystkich obywateli, szczególnie tych słabszych.

(...)

Budowa wiatraków w Polsce to interesujący do analizy socjologicznej przykład, gdy chciwość i pazerność silnych grup nacisku oraz interesów przyćmiła rozum, wolną wolę i pozbawiła wielu rządzących zdolności respektowania elementarnych zasad współżycia społecznego. Najpełniej dowodzi tego Raport Najwyższej Izby Kontroli opublikowany 26 lipca w 2014 roku: *Lokalizacja i budowa lądowych farm wiatrowych* nr ewid. 131/2014/P/13/189/LWR – wskazując wprost (także wielu z nazwiska i funkcji) sprawców wielu szkodliwych i krzywdzących przedsięwzięć. „NIK negatywnie ocenia proces powstawania lądowych farm wiatrowych w Polsce. Władze gmin decydowały o lokalizacji farm wiatrowych ignorując społeczne sprzeczności (...) proces powstawania farm przebiegał często w warunkach zagrożenia konfliktem interesów, brakiem przejrzystości i korupcją”²².

Przypisy:

1. *Brak regulacji prawnych potwierdzają odpowiedzi wielu ministrów polskiego rządu na masowo nadsyłane do rządu interpelacje poselskie. Np. w 2013 r. po awarii technicznej elektrowni wiatrowej w gminie Rymanów oraz po pożarze elektrowni w Korszach na Warmii na zapytanie poselskie o nadzór techniczny nad zainstalowanymi wiatrownicami, minister odpowiada, że sprawa nie jest uregulowana w polskim prawie.*
2. *25 sierpnia 2014 roku portal internetowy: unip.pl portal gospodarczy, w zakładce energetyka poinformował, że Sejm „w tym tygodniu” rozpoczyna prace nad projektem o odnawialnych źródłach energii. Prace mają trwać dwa miesiące. Prace nad ustawą mają zająć dwa kolejne posiedzenia Sejmu. „Zgodnie z zamysłem rządu, większość przepisów ustawy miałyby obowiązywać od 2015 r.”. Można zadać pytanie: jaka będzie jakość ustawy, gdy – według przedstawiciela Komisji sejmowej – prace nad nią będą wykonane błyskawicznie?*
3. *Stan prawny na dzień 13 marca 2013 r. dotyczący regulacji prawnych lokowania farm wiatrowych w Polsce na podstawie wystąpienia RPO do Ministra Infrastruktury z dnia 13 marca 2013 r.*
4. *Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium nie jest aktem prawa miejscowego tzn. nie jest źródłem powszechnie obowiązującego prawa i nie może stanowić podstawy prawnej do wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (wyrok WSA w Warszawie z dnia 6 maja 2011 r. sygn. IV SA/Wa 1887/09 LEX nr 995510; wyrok NSA z dnia 3 kwietnia 2008 r., II OSK 1888/07, LEX nr 470928; wyrok NSA z dnia 31 marca 2008 r., II OSK 317/07, LEX nr 490164; wyrok WSA w Lublinie z dnia 21 września 2010 r. sygn. II SA/Lu 282/10).*
5. *Por. Europejski Trybunał Praw Człowieka w wyroku z dnia 28 listopada 2012 r. sygn. 17423/05 Kolyadenko i inni v. Rosja.*



6. Z listu RPO do Ministra Infrastruktury z dnia 13 marca 2014.
7. W tekście wykorzystano ekspertyzę prof. Barbary Lebidowskiej por.: http://kochamymazury.pl/pdf/halas_wiatrakow-prof-b-lebidowska.pdf.
8. W ekspertyzie prof. B. Lebidowska szczegółowo analizuje stosowaną metodę stosowaną do hipotetycznego pomiaru hałasu. Wskazując, że metoda opracowana przed laty w Instytucie Techniki Budowlanej (metoda ITB) nie jest użyteczna do pomiaru hałasu emitowanego przez turbiny elektrowni wiatrowych; wykorzystywanie metod stworzonych do oceny naziemnych zakładów przemysłowych do obliczeń pola akustycznego generowanego przez turbiny wiatrowe jest poważnym błędem. B. Lebidowska, *Parameters of noise propagation outdoors*. Wyd. A. H. A. Gieysztor, Pułtusk, 2007; 4 J. Szulczyk, Cz. Cempel, 2010, *Hałas turbin wiatrowych w zakresie infradźwięków*, Międzynarodowa Konferencja n. t. *Monitoring Środowiska*, Kraków.
9. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, Dz. U. Nr 120, poz. 826. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, Dz. U., poz. 1109.
10. Autorzy raportów środowiskowych nie odwołują się do unormowań przyjętych w innych krajach UE. We Francji hałas turbin wiatrowych regulowany jest wg ustawy o hałasie tzw. sąsiedzkim (Loi nr 92-1444 du 31 decembre 1992; Loi relative a la lutte contre le bruit). Regulacja ta oparta jest na zasadzie różnicy poziomu hałasu w stosunku do poziomu tła. Dopuszczalny przyrost hałasu będący efektem funkcjonowania turbiny wynosi 3 dB/A w nocy i 5 dB/A w dzień. Poziom hałas tła mierzy się przy prędkości wiatru poniżej 5 m/s. Hałas turbiny mierzy się w praktyce przy prędkości 8 m/s. W Wielkiej Brytanii stosuje się wytyczne raportu ETSU „The assesment and rating of noise from wind farms” (ETSU for DTI 1996). Poziom hałas jest ustalany, podobnie jak we Francji, z tym, że hałas zarówno w nocy, jak w dzień nie powinien być wyższy od poziomu tła o 5 dB/A.
11. Jest to całkowicie nieprawdziwe, bowiem oprócz znienawidzonej przez lobby wiatrakowe książki Niny Pierpont „Syndrom turbin wiatrowych: raport z przeprowadzenia naturalnego eksperymentu”, można znaleźć, bardzo bogatą literaturę poświęconą wpływom dźwięków niskoczęstotliwościowych i infradźwięków na organizmy żywe, w tym również na człowieka. Polscy naukowcy wyraźnie wskazują na negatywne oddziaływanie infradźwięków na organizmy żywe. Podobne stwierdzenia można znaleźć również w publikacjach zagranicznych (n. p. „Infrasound – Brief Review of Toxicological Literature” *Infrasound Toxicological Summary* November 2001, odwołujące się do kilkuset prac badawczych). Uporczywe twierdzenie większości autorów raportów, którzy piszą, że jest niewiele publikacji dotyczących negatywnego wpływu infradźwięków od turbin wiatrowych. Wiadomym jest, że publikacji takich jest bardzo wiele, o czym świadczy oprócz przywołanych powyżej, np. Raport dr Christophera Hanning’a na temat „Zaburzenia snu wywołane hałasem turbin wiatrowych” z roku 2009. W dokumencie tym, opartym na 40 artykułach i opracowaniach naukowych, przedstawiono wiele zaburzeń oraz chorób spowodowanych przebywaniem w pobliżu turbin wiatrowych. Od roku 2009 zapewne ukazały się kolejne, nowsze opracowania dotyczące tego problemu. Por. też portal: stopwiatrakom.eu
12. M. Villey-Migraine, 2004, *Effets de l’éolien industriel sur la sante des hommes*, Federation Nationale – Vent de Colere.
13. www.lwzh.republika.pl wystąpienie dr inż. Witolda Jaszczuka 29 listopada w Sejmie RP.
14. Szerzej: M. Podolak-Dawidziak, A. Janiak i inni, *Elektrownie wiatrowe a zdrowie*. Wyniki międzynarodowych badań (stan badań na koniec 2009 roku), Wrocław, luty 2010.
15. op. cit.
16. Stanowisko Ministerstwa Zdrowia w sprawie szkodliwości elektrowni wiatrowych dla zdrowia ludzi jest jednoznaczne. Departament Zdrowia Publicznego Ministerstwa Zdrowia (pismo znak MZ-ZP-S-078-21233-13/EM/12 z dnia 27 lutego 2012 r.) zaleca lokalizowanie elektrowni wiatrowych w odległości nie mniejszej niż 2 km od domów mieszkalnych. Podobną w intencji uchwałę w 2013 roku podjął Sejmik Woj. Podkarpackiego. Te działania to niewątpliwie dobry kierunek. Jednak badania specjalistów wielu dziedzin wykazują, że są to wciąż działania niewystarczające i wrywkowe.
17. http://www.cfact-europe.org/resolutions_4.html,
18. <http://stuff.co.nz>: Turitea man fears he” ll have to go. November 2006. Odległość domu od wiatraków 3 km, Te Apiti Nowa Zelandia.
19. prof. dr hab. Grzegorz Pojmański, Uniwersytet Warszawski, Wydział Fizyki, *Opinia dotycząca zagrożeń związanych z eksploatacją i awariami turbin wiatrowych*, Warszawa 2013.
20. Dobrym źródłem informacji w tym zakresie za lata 2007 – 2012 jest publikacja Instytutu Analiz Rynkowych – www.iar.pl – zakładka Aktualności – artykuł z dn. 2012.04.02 r. „Subwencje dla jednostek samorządu terytorialnego oraz „janosikowe” – autor Bogdan Stępień. Wskaźniki: G, Gg, i Sw – z lat poprzednich i aktualne można też znaleźć na stronie Ministerstwa Finansów – WWW. mf. gov. pl – zakładka Serwisu MF >Archiwum BIP> >Samorząd Terytorialny> Kwoty i wskaźniki
21. Por. Zasady wyliczania subwencji wyrównawczej. Przykładowe wyliczenie strat subwencji w gminach na przykładzie woj. warmińsko-mazurskiego 2012 r. wykazują, że straty kształtują się od około 75%–90% subwencji wyrównawczej.
22. Więcej na stronie: www.nik.gov.pl



prof. Józefina Hryniewicz – poseł na Sejm RP z ziemi rzeszowskiej, wykładowca akademicki.

Referat wygłoszony w trakcie XXIII Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Rzeszowie.



NOWE PROBLEMY W WYCENIE MAJĄTKU. WARTOŚĆ MARKI KORPORACYJNEJ

NEW PROBLEMS IN REAL ESTATE VALUATIONS. VALUE OF A CORPORATE BRAND

Józef Hozer, Christian Lis

STRESZCZENIE

W ostatnich latach zauważa się rosnące znaczenie wartości znaków towarowych w wycenie przedsiębiorstw. Wartość marek korporacyjnych największych światowych koncernów sięga 90% ich wartości rynkowej. Autorzy usystematyzowali pojęcia związane z wyceną marki korporacyjnej i zaproponowali metodę wyceny znaku towarowego (marki korporacyjnej), bazującą na ekonomicznej wartości dodanej *EVA*.

SUMMARY

A growing importance of a trademark value is observed in the enterprises valuation nowadays. The corporate brand value of the world's largest companies is up to 90% of their market value. The authors systematized concepts related to the valuation of corporate brands and proposed the method of a trademark (corporate brand) valuation based on the economic value added (*EVA*). (Translated by Christian Lis).

Wprowadzenie

W teorii i praktyce wycen przedsiębiorstw często zamienne używa się terminu „firma” i „przedsiębiorstwo”. Z tego powodu można mieć wątpliwości, czy autor użył określenia „wartość firmy” w znaczeniu wartości przedsiębiorstwa, czy może w znaczeniu wartości *goodwill*. Dopiero szersze spojrzenie na kontekst użytego pojęcia pozwala często zorientować się, w jakim znaczeniu zostało ono użyte. W polskim piśmiennictwie naukowym z zakresu wyceny przedsiębiorstwa ściera się szereg poglądów na temat, czym jest wartość firmy, wartość *goodwill*, wartość reputacji, wartość znaków towarowych, czym są wartości niematerialne identyfikowalne, a czym są wartości niematerialne nieidentyfikowalne, i czy mogą być przedstawione w bilansie przedsiębiorstwa; co to jest kapitał intelektualny przedsiębiorstwa i czy da się go wycenić. W ostatnich latach powstały liczne opracowania, których celem było uporządkowanie i pogłębianie wiedzy w tym zakresie. Do ważniejszych zaliczyć należy prace: M. Kufla, G. Ignatowskiego, A. Kameli-Sowińskiej, M. Prystupy, S. Kasiewiczza, W. Rogowskiego, M. Kicińskiej, D. Dobji, M. Marcinkowskiej, D. Zarzeckiego, W. Skoczylas, G. Urbanka.

Trafnie problem mnogości występujących w piśmiennictwie naukowym pojęć, związanych z mierzaniem „niemierzalnego” w wycenie przedsiębiorstw ujął G. Urbanek pisząc: „W literaturze przedmiotu można spotkać oprócz terminu kapitał intelektualny, również takie określenia, jak: aktywa niematerialne, czynniki niematerialne, wiedza, własność intelektualna. Jednoznaczne zdefiniowanie większości tych terminów napotyka problem z racji faktu, że przedmiotem analizy

są zjawiska i elementy niemające fizycznej postaci, a tym samym są trudne do opisanie. W efekcie można spotkać wiele różnych definicji tych terminów. Liczni autorzy, nie wnikając w różnice między nimi, często używają tych pojęć zamiennie. Ogólnie można uznać, że wymienione określenia są stosowane w różnych kontekstach do opisu różnorodnych, niematerialnych źródeł przyszłych ekonomicznych korzyści, jakie są udziałem ich właściciela. Terminy „czynniki niematerialne” i „aktywa niematerialne” są najczęściej stosowane w rachunkowości, „wiedza” w literaturze ekonomicznej, a „własność intelektualna” w zarządzaniu i prawie¹.

Wartość marki korporacyjnej a wartość firmy

W ostatnich latach coraz większego znaczenia zaczęła nabierać wartość znaku towarowego. Bywa, że w największych amerykańskich przedsiębiorstwach wartość znaku towarowego sięga 90% wartości rynkowej przedsiębiorstwa. Stąd coraz częściej będzie zachodziła konieczność wyceny tego rodzaju aktywów. Wielu autorów podkreśla, że wycena znaków towarowych jest zagadnieniem trudnym i złożonym. Trudność polega na tym, że w przypadku wartości firmy wytworzonej, czyli znaku towarowego zawierającego nazwę przedsiębiorstwa, zwanego również znakiem firmowym, mamy do czynienia z nieidentyfikowalnymi aktywami niematerialnymi, a to oznacza, że wartości te nie występują w bilansie przedsiębiorstwa, nie dają się też przyporządkować żadnym z aktywów trwałych, czy obrotowych oraz nie dają się „oderwać” od wartości firmy. Ustawa o rachunkowości i Międzynarodowe Standardy Rachunkowości² dopuszczają księgowanie wartości firmy dopiero w mo-



mencie transakcji, np. nabycia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, albo w momencie połączenia jednostek gospodarczych. Mówimy wówczas o wartości firmy nabytej.

Ze względu na fakt, że zarówno praktycy, jak i teoretycy wycen przedsiębiorstw różnie definiują i postrzegają pojęcia związane z wyceną znaku towarowego, firmy, marki, *goodwill*, wartości niematerialnych czy kapitału intelektualnego, oraz stosują różny aparat pojęciowy, który może powodować nieporozumienia i w konsekwencji prowadzić do błędnych wycen, konieczne stało się usystematyzowanie tych pojęć i przyjęcie jednolitej nomenklatury.

Rozważania rozpoczynamy od wyjaśnienia kilku fundamentalnych dla wyceny znaków towarowych pojęć. **W języku polskim, a nawet w teorii ekonomii spotykamy się z podwójnym znaczeniem słowa „firma”**. Wymaga to szczególnego wyjaśnienia. Wyraz „firma” wywodzi się z łaciny, w której *firmare* oznacza stwierdzać. Czynność *firmatio* w średniowieczu oznaczała, że kupiec uznawał dokument wystawiony w jego imieniu za własny. Z czasem rozpowszechniła się praktyka podpisywania dokumentów wystawionych przez spółkę jej nazwą oznaczającą także jej siedzibę³. Stąd współcześnie „firma” używana jest zamiennie ze słowem przedsiębiorstwo, nie tylko w potocznym języku, ale również w literaturze przedmiotu. Obserwujemy również wśród polskich naukowców, na wzór amerykańskiego piśmiennictwa z zakresu ekonomii, a w szczególności teorii wycen przedsiębiorstw, dość powszechne posługiwanie się terminem „firma” w rozumieniu przedsiębiorstwa. My będziemy posługiwać się terminem „firma” w znaczeniu, które znalazło swoją definicję w nieobowiązującym już dzisiaj kodeksie handlowym z 1934 roku. W myśl art. 26 kodeksu handlowego (Dział III. Firma), firma jest nazwą, pod którą kupiec rejestrowy prowadzi przedsiębiorstwo⁴. Podobną definicję firmy znajdziemy w kodeksie cywilnym w Dziale III. Przedsiębiorcy i ich oznaczenia. **W rozumieniu kodeksu cywilnego firmą osoby fizycznej jest jej imię i nazwisko, zaś firmą osoby prawnej jest jej nazwa**⁵. Zatem posługując się terminem firma będziemy rozumieli nazwę identyfikującą przedsiębiorstwo.

Rejestracja firmy (lub jej fragmentu) w urzędzie patentowym (w Polsce w Urzędzie Patentowym Rzeczypospolitej Polskiej) przekształca firmę w markę korporacyjną w formie prawnie chronionego znaku towarowego, nadaje firmie prawa ochronne. Prawo ochronne jest prawem podmiotowym o wyłącznym charakterze oraz czasowej i terytorialnej skuteczności. Przez uzyskanie prawa ochronnego nabywa się prawo wyłącznego używania znaku towarowego w sposób zarobkowy lub zawodowy na całym obszarze Rzeczypospolitej Polskiej. Prawo ochronne znaku towarowego trwa dziesięć lat od daty dokonania zgłoszenia w Urzędzie Patentowym.

W kategoriach prawnych znak towarowy (zarejestrowana marka) jest to szczególna nazwa, znak, symbol, wzór (lub ich kombinację) nadawana przez przedsiębiorcę lub grupę przedsiębiorstw, mająca na celu identyfikację produktu, usługi bądź samego przedsiębiorstwa. Z tego powodu wyróżnia się marki produktowe, korporacyjne i marki mieszane. Pomiedzy marka-

mi danego przedsiębiorstwa mogą występować złożone interakcje, tworzące tzw. architekturę marek. Zasadniczo występują trzy główne typy architektury marek: marka główna (marka korporacyjna), holding marek (tzw. dom marek produktowych) i marki asymetryczne, czyli marki mieszane. Marka korporacyjna to nazwa przedsiębiorstwa, czyli firma. Z kolei marka produktu jest to nazwa przypisana wyrobom lub usługom przedsiębiorstwa. W wielu przypadkach marka korporacyjna i marka produktu są takie same⁶. Zatem wartość marki, czy wartość firmy oznaczać będzie wartość znaków towarowych korporacyjnych. Tożsamość taka nie zachodzi dla marek produktowych.

Polskie prawo definiuje wartość firmy w dwóch aktach prawnych regulujących zasady rachunkowości bilansowej i podatkowej. W ustawie o rachunkowości w art. 33 ust. 4 czytamy: „Wartość firmy stanowi różnicę między ceną nabycia określonej jednostki lub zorganizowanej jej części a niższą od niej wartością godziwą przejętych aktywów netto. Jeżeli cena nabycia jednostki lub zorganizowanej jej części jest niższa od wartości godziwej przejętych aktywów netto, to różnica stanowi ujemną wartość firmy”⁷. Z kolei w myśl art. 16 g ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych „wartość początkową firmy stanowi dodatnia różnica między ceną nabycia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, ustaloną zgodnie z ust. 3 i 5, albo nominalną wartością wydanych udziałów (akcji) w zamian za wkład niepieniężny a wartością rynkową składników majątkowych wchodzących w skład kupionego, przyjętego do odpłatnego korzystania albo wniesionego do spółki albo spółki niebędącej osobą prawną przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, odpowiednio z dnia kupna, przyjęcia do odpłatnego korzystania albo wniesienia do spółki albo spółki niebędącej osobą prawną.” Ustawa o rachunkowości dostosowuje definicję wartości firmy do tej, która występuje w Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr 22, który posługuje się terminem wartości godziwej w odniesieniu do wyceny przejmowanych składników majątku. Natomiast, w myśl definicji prawa podatkowego wymagana jest wycena (określenie wartości rynkowej) składników majątkowych nabywanego (przejmowanego) przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części. Z obu definicji wynika jednak, że wartość firmy powstaje jedynie w momencie nabycia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części (transakcji sprzedaży, fuzji, połączenia, przejęcia przedsiębiorstwa lub zorganizowanej jego części).

Z ekonomicznego punktu widzenia, w trakcie prowadzenia działalności operacyjnej przedsiębiorstwa powstaje wartość firmy będąca różnicą pomiędzy wartością rynkową przedsiębiorstwa, a jego wartością księgową. Należy podkreślić, że wartość ta nie powstaje w wyniku przejęcia przedsiębiorstwa, tylko w toku prowadzenia przez nie działalności operacyjnej. Z tego powodu mówi się, że jest to wewnętrznie wytworzona wartość firmy⁸. Innymi słowy, wartość firmy może być wytworzona wewnętrznie i może być nabyta (por. R. Ignatowski, A. Kamela-Sowińska, M. Marcinkowska, T. Kufel). Z punktu widzenia wyceny wartości firmy rozróżnienie to jest istotne. Wartość firmy wytworzona wewnętrznie stanowi różnicę po-

między wartością rynkową przedsiębiorstwa (dochodową), a wartością księgową (wartość aktywów netto lub wartość kapitału własnego). Wartość firmy nabyta, to różnica pomiędzy ceną nabycia przedsiębiorstwa a wartością księgową (ust. o rachunkowości) lub wartością rynkową (prawo podatkowe).

W bogatej literaturze zachodniej, termin „wartość firmy” jest zamiennie stosowany z wartością *goodwill*. Podobnie w Polsce, wielu autorów podkreśla ekwiwalentność obu pojęć, np. A. Kamela-Sowińska, M. Marcinkowska, G. Urbanek, R. Ignatowski. Jak podkreśla T. Kufel „wartość firmy została przetłumaczona na język polski z angielskiego terminu „*goodwill*” i oznacza przywileje handlowe firmy będącej sukcesorem dobrze prosperującego przedsiębiorstwa”⁹. G. Urbanek tak tłumaczy występowanie *goodwillu* przedsiębiorstwa:

„Wartość przedsiębiorstwa jest zwykle wyższa od sumy wartości wszystkich jego identyfikowalnych aktywów. Ta dodatkowa wartość stanowiąca najbardziej „niematerialny z niematerialnych” czynnik tworzenia wartości to *goodwill* lub wartość aktywów w użyciu. *Goodwill* oznacza dodatkową wartość, jaką można przypisać aktywom dzięki ich zorganizowaniu i wspólnemu wykorzystaniu. W innych definicjach *goodwill* jest utożsamiany z występowaniem dodatkowych ekonomicznych przychodów ponad te wynikające z zaangażowania identyfikowalnych aktywów. Mogą być one związane z poparciem klientów albo ich skłonnością do kontynuowania współpracy i polecenia firmy (przedsiębiorstwa – przyp. aut.) lub oczekiwaniami, co do przyszłych, nieuwzględnionych obecnie zdarzeń. (...)

W rachunkowości *goodwill* jest traktowany bardzo szeroko jako różnica pomiędzy całkowitą wartością przedsiębiorstwa a wartością jego aktywów bilansowych. W tym znaczeniu *goodwill* zawiera wartość wszystkich aktywów niematerialnych przedsiębiorstwa nieodzwierciedlonych w bilansie. (...) Terminem tym będziemy więc określać nieidentyfikowalne aktywa niematerialne przedsiębiorstwa, których wartość stanowi tę część kapitału intelektualnego, która nie została alokowana w sposób bezpośredni lub pośredni na inne aktywa.”¹⁰ Wielu autorów proponuje, aby określając wartość kapitału intelektualnego przyjąć różnicę wartości rynkowej przedsiębiorstwa i wartości księgowej. Różnica ta stanowi wewnątrznie wytworzoną wartość firmy, czyli *goodwill*, o czym była mowa wcześniej. Warto podkreślić, że różnica ta stanowi nieidentyfikowalne i pozabilansowe aktywa niematerialne przedsiębiorstwa.

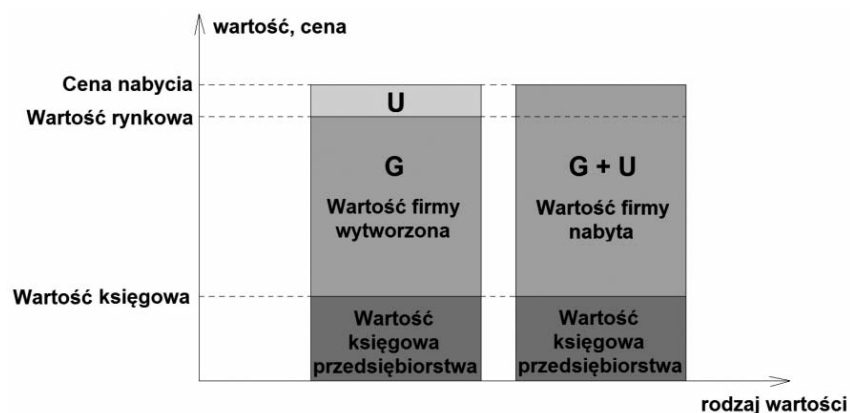
Aktywa niematerialne oznaczają niemające fizycznej postaci, oparte na wiedzy i stanowiące własność przedsiębiorstwa czynniki, które będą dla niego źródłem korzyści w przyszłości. Według Międzynarodowego Standardu Rachunkowości MSR 38 (*Intangible Assets*), aktywa niematerialne mogą zostać ujęte w bilansie tylko wtedy, gdy jednocześnie spełniają następujące dwa warunki:

- przedsiębiorstwo osiągnie z nich przyszłe korzyści ekonomiczne, które będzie w stanie kontrolować;
- jest możliwa ich identyfikacja pozwalająca na wyróżnienie ich od wartości firmy¹¹.

W przypadku braku możliwości identyfikacji aktywów niematerialnych, pozwalającej na wyróżnienie ich od wartości firmy (*goodwillu*), nie mogą być one ujęte w bilansie, pozostają aktywami niematerialnymi pozabilansowymi. Zatem Międzynarodowy Standard Rachunkowości 38 *Wartości niematerialne* wprowadza zakaz ujmowania wartości firmy, która została wytworzona we własnym zakresie.

Poniższy rysunek przedstawia zależności pomiędzy wartością firmy nabytą a wytworzoną (*goodwill* lub kapitał intelektualny).

Rys. 1. Zależności między wartością firmy wytworzoną a wartością firmy nabytą, gdy cena transakcyjna przewyższa wartość rynkową



źródło: opracowanie własne

Z naszych dotychczasowych rozważań wynika, że cenę transakcyjną można wyjaśnić jako agregat składający się z następujących komponentów: wartość księgowa, *goodwill* i składnik losowy:

$$C = W_k + G + U \quad (1)$$

gdzie:

C – cena transakcyjna;

W_k – wartość rynkowa;

G – *goodwill*;

U – składnik losowy (zmienna losowa, rynkowa – szczególne warunki zawarcia transakcji).

Ponadto wiemy, że na wartość rynkową składają się wartość księgowa i *goodwill*, czyli:

$$W_r = W_k + G \quad (2)$$

gdzie:

W_r – wartość rynkowa przedsiębiorstwa (lub zorganizowanej jego części);



W_k – wartość księgowa przedsiębiorstwa (lub zorganizowanej jego części), wartość aktywów netto;
 G – wartość *goodwill*.

Z powyższego wynika, że składnik losowy będzie stanowił różnicę pomiędzy ceną transakcyjną a wartością rynkową przedsiębiorstwa:

$$C = W_r + U \Rightarrow U = C - W_r \quad (3)$$

Innymi słowy, składnik losowy jest „resztą” (wartością rezydualną) w równaniu ceny transakcyjnej. Jeśli $U > 0$, to cena jest wyższa od wartości rynkowej, czyli sprzedający oprócz wartości firmy wytworzonej (*goodwill*), otrzymuje dodatkową „premię”, wynikającą ze szczególnych warunków zawarcia transakcji (premia sprzedającego).

W przeciwnym wypadku, jeśli $U < 0$, to znaczy, że cena transakcyjna jest niższa od wartości rynkowej, a sprzedawca nie otrzymuje ceny w pełni pokrywającej wartość firmy wytworzonej (*goodwill*). W takim przypadku U stanowi premię nabywcy, a wartość firmy nabyta jest mniejsza od wartości firmy wytworzonej.

W przypadku, gdy nie dochodzi do transakcji nie jest możliwe określenie wartości firmy nabytej. W takiej sytuacji możliwe jest jedynie określenie wartości rynkowej firmy wytworzonej w toku prowadzenia działalności gospodarczej.

Jak wynika z dotychczasowych rozważań, wartość firmy wytworzona stanowi pozabilansowe wartości niematerialne (MSR 38). Źródłem finansowania pozabilansowych aktywów niematerialnych jest kapitał intelektualny przedsiębiorstwa. Za kapitał intelektualny uważa się „niewidzialny” składnik kapitału własnego przedsiębiorstwa. Jest to wiedza i doświadczenie pracowników przedsiębiorstwa, wypracowana od lat struktura organizacyjna, trwałe powiązania z dostawcami i odbiorcami, standardy zawodowe i etyczne stosowane w przedsiębiorstwie, itp. Poniżej przedstawiamy uproszczony, „pełny” bilans przedsiębiorstwa, tzn. zawierający nieidentyfikowalne wartości materialne.

Rys. 2. Zależności między wartością firmy wytworzoną a wartością firmy nabytą, gdy cena transakcyjna jest niższa od wartości rynkowej

CZĘŚĆ BILANSOWA	AKTYWA TRWAŁE	KAPITAŁ WŁASNY
	AKTYWA OBROTOWE	KAPITAŁ OBCY
CZĘŚĆ POZABILANSOWA	AKTYWA NIEMATERIALNE GOODWILL	KAPITAŁ INTELEKTUALNY „NIEWIDZIALNY” KAPITAŁ WŁASNY

źródło: opracowanie własne

Z przedstawionego bilansu przedsiębiorstwa wynika, że suma aktywów bilansowych i pozabilansowych równa się wartości wszystkich pasywów, zarówno tych bilansowych, jak i pozabilansowych, stanowiących kapitał intelektualny przedsiębiorstwa. Równość bilansową zapisać można następująco:

$$A_t + A_o + A_n = K_w + K_o + K_i \quad (4)$$

Ponadto pamiętając, że wartość rynkowa przedsiębiorstwa to suma wartości księgowej majątku netto i wartości *goodwill*, co zostało zapisane w równaniu (2) oraz $W_k = A_t + A_o - K_o$, wartość rynkową przedsiębiorstwa możemy określić następująco:

$$W_r = A_t + A_o - K_o + G \quad (5)$$

stąd

$$G = W_r - (A_t + A_o - K_o) \quad (6)$$

Jak widać, wyceniając wartość marki korporacyjnej (znaków towarowych) można zamiast podejścia bezpośredniego, tzn. wyceny poszczególnych czynników pozabilansowych wpływających na wartość marki, które są niematerialne, nieuchwytnie (*intangible*) oraz trudno identyfikowalne, zastosować podejście pośrednie, polegające na zbadaniu łącznego efektu oddziaływania czynników niematerialnych na wartość rynkową. Przy czym, wartość rynkową przedsiębiorstwa należy określić w podejściu dochodowym, ze względu na fakt, że aktywa niematerialne, będą powodowały wzrost dochodu ponad poziom, który wynikałby z oddziaływania tylko aktywów bilansowych. Metody majątkowe wyceny ograniczają się jedynie do „urynkowienia” pozycji bilansowych aktywów i pasywów (np. metoda skorygowanych aktywów netto), więc nie są w stanie uchwycić nieidentyfikowalnych czynników niematerialnych, które pozostają pozabilansowe w myśl ustawy o rachunkowości i Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 38.

Metody wyceny marki korporacyjnej

W następnej kolejności chcielibyśmy zaproponować metodę określania wartości rynkowej marki korporacyjnej, bazującą na ekonomicznej wartości dodanej (*EVA* – z ang. *economic value added*) przedsiębiorstwa. **Metodę tę proponujemy nazwać metodą zdyskontowanej ekonomicznej wartości dodanej.** Punktem wyjścia w metodzie zdyskontowanej ekonomicznej wartości dodanej (*EVA*) jest pojęcie *goodwillu* przedsiębiorstwa, rozumianego jako zdolność przedsiębiorstwa do takiego wykorzystania aktywów, które tworzy dodatkowe zyski. Wartością *goodwill* jest nadwyżka wartości rynkowej przedsiębiorstwa jako całości, określonej za pomocą metod dochodowych nad sumą netto poszczególnych wartości materialnych i identyfikowalnych wartości niematerialnych, pomniejszonych o zobowiązania. Innymi słowy, wartość ryn-



kowa przedsiębiorstwa jest sumą wartości księgowej aktywów netto i wartości *goodwill*, zgodnie z zapisem w równaniu (2). Wyznaczając z niego wartość *goodwill*, tożsamą z wartością znaku towarowego (marki korporacyjnej), otrzymujemy:

$$G = W_{zt} = W_r - W_k, \quad (7)$$

gdzie W_{zt} oznacza wartość znaku towarowego (firmowego), stanowiącego markę korporacyjną (pozostałe oznaczenia jak wcześniej).

Po wymnożeniu obu stron równania przez stopę procentową r , przyjmując, że wartość rynkowa przedsiębiorstwa określona została za pomocą metody kapitalizacji prostej zysku netto z działalności operacyjnej, czyli $W_r \cdot r = NOPAT$, równanie (7) można zapisać w następujący sposób:

$$W_{zt} \cdot r = NOPAT - W_k \cdot r \quad (8)$$

Z uwagi na fakt, że różnica pomiędzy zyskiem netto z działalności operacyjnej po opodatkowaniu (*NOPAT* – z ang. *Net Operating Profit After Tax*) a kosztem kapitału własnego przedsiębiorstwa $W_k \cdot r$ to ekonomiczna wartość dodana (*EVA*), czyli dodatkowy zysk dla właściciela przekraczający koszt pozyskania i dysponowania kapitałem własnym ($EVA = NOPAT - W_k \cdot r$), równanie (8) możemy zapisać w równoważny sposób:

$$W_{zt} \cdot r = EVA \quad (9)$$

Zatem wartość korporacyjnych znaków towarowych otrzymujemy poprzez zastosowanie metody kapitalizacji prostej ekonomicznej wartości dodanej (*EVA*), wytworzonej dzięki reputacji (*goodwill*) przedsiębiorstwa:

$$W_{zt} = \frac{EVA}{r} \quad (10)$$

Jak widać, metoda ta może być również nazwana metodą mnożnika ekonomicznej wartości dodanej, przyjmując za mnożnik *EVA* odwrotność stopy procentowej r . Odrębnym zagadnieniem jest kalkulacja stopy procentowej r . W klasycznym ujęciu w wycenie przedsiębiorstwa przyjmuje się za stopę r średnioważony koszt kapitału (*WACC* – *the Weighted Average Cost of Capital*). W przypadku wyceny wartości *goodwill* przedsiębiorstwa należy uwzględnić również koszt „kapitału intelektualnego”, będącego źródłem finansowania pozabilansowych wartości niematerialnych stanowiących *goodwill* przedsiębiorstwa, o czym była mowa wcześniej. Wielu autorów uzasadnia, że koszt „kapitału intelektualnego” jest wyższy od kosztu kapitału obcego¹². Wynika to z faktu, że budowanie trwałych powiązań z dostawcami, zdobywanie licznej grupy lojalnych klientów, optymalizowanie struktury organizacyjnej przedsiębiorstwa, inwestowanie w szkolenia pracowników celem podwyższania ich kwalifikacji i doświadcze-

nia zawodowego oraz podejmowanie szeregu innych działań zmierzających do wzrostu wartości kapitału intelektualnego, jest procesem długotrwałym i relatywnie kosztownym. Jak wynika z doświadczeń wielu zachodnich przedsiębiorstw, w długim okresie jest to działalność opłacalna.

Choć miernik *EVA* pierwotnie nie powstał w celu pomiaru kapitału intelektualnego, niemniej przez wielu autorów jest wymieniany jako jedna z jego miar¹³. W Polsce o wykorzystaniu ekonomicznej wartości dodanej w wycenie przedsiębiorstw pisał m.in. M. Prystupa¹⁴. Wykorzystanie miernika *EVA* do pomiaru kapitału intelektualnego postuluje również P. Strassmann¹⁵. Uważa on, że *EVA* stanowi ekonomiczną nadwyżkę netto wytworzoną w przedsiębiorstwie po zaspokojeniu wszystkich właścicieli kapitału. Uzyskanie tej nadwyżki w postaci *EVA* musi być efektem działania kapitału intelektualnego przedsiębiorstwa i wyrażać się w wartości firmy, której materialną postacią jest korporacyjny znak towarowy. *EVA* stanowi rentę wytworzoną dzięki wiedzy skumulowanej w przedsiębiorstwie, jak podkreśla Strassmann. Wartość kapitału intelektualnego Strassmann szacuje, dzieląc wartość *EVA* przez koszt kapitału wiedzy, który jest równy stopie procentowej z długoterminowego zadłużenia firmy. Jak widać, podejście Strassmanna zbieżne jest z podejściem zaprezentowanym w niniejszym artykule przez autorów.

Według standardów zachodnich w wycenie marek korporacyjnych i produktowych stosuje się metodę opłat licencyjnych (z ang. *relief from royalty method*).

W metodzie tej zakłada się, że wartość marki zależy od wysokości opłat licencyjnych, jakie otrzymuje podmiot będący dysponentem marki (zazwyczaj właściciel marki), za przekazanie marki do odpłatnego korzystania innemu podmiotowi. Wykorzystuje się w takim przypadku metodę zdyskontowanych na moment wyceny strumieni pieniężnych, wytworzonych w wyniku posługiwania się licencją na korzystanie ze znaku towarowego. W sytuacji, gdy podmiot nie przekazał jeszcze znaku towarowego do odpłatnego korzystania lub nie ma takiego zamiaru, możliwe jest określenie wartości jego znaku towarowego poprzez ustalenie na podstawie transakcji rynkowych maksymalnej opłaty licencyjnej uzyskiwanej na danych rynku oraz określenie relacji marki wycenianej do marki najwyższej przez rynek wycenianej.

Na gruncie polskim odmianą metody opłat licencyjnych posługuje się dziennik „Rzeczpospolita” przy sporządzaniu corocznego rankingu najbardziej wartościowych polskich marek. Zgodnie z metodą stosowaną przez dziennik „Rzeczpospolita”, wartość znaku wyliczana jest w oparciu o następującą formułę¹⁶:

$$W_{zt} = \frac{P \cdot RR_{\max} \cdot BR \cdot (1-t)}{r-g} \quad (11)$$

gdzie:

P – wartość rocznych przychodów netto ze sprzedaży produktów (lub usług) oznaczonych danym znakiem towarowym;



RR_{max} – maksymalna stawka opłat licencyjnych (jako % przychodów) stosowana przy licencjonowaniu znaków w danej branży,

BP – wskaźnik siły marki, przeprowadzony na podstawie wskaźników zaproponowanych przez L. Lin w *Brand Equity, Profitability, Price Elasticity and Repeat Rate*¹⁷;

t – stawka podatku dochodowego,

g – stopa wzrostu sprzedaży pod danym znakiem,

r – stopa dyskontowa.

Iloczyn rocznych przychodów netto ze sprzedaży produktów (lub usług) oznaczonych danym znakiem i maksymalnej stawki opłat licencyjnych stanowi maksymalną wartość opłaty licencyjnej, jaką można na rynku uzyskać przy danym poziomie przychodów. Określenie siły marki (z ang. *Brand Power*) wymaga dokładnego przeglądu pozycji marki, konkurencji, wielkości rynku, przeszłych wyników oraz perspektyw na przyszłość. W celu obliczenia siły marki wykorzystuje się siedem ważonych czynników. Do czynników tych zalicza się¹⁸:

- przywództwo – udział w rynku, odporność na działania konkurencji,
- stabilność – obecność marki na rynku,
- rynek – rodzaj rynku; marki na rynkach stabilnych są silniejsze niż marki na rynkach dynamicznych, rozwijających się, podatnych na innowacje i ciągłe zmiany,
- umiędzynarodowienie – występowanie marki na wielu rynkach zagranicznych,
- trend – tendencje rozwojowe w zakresie wzrostu sprzedaży produktów lub usług pod daną marką,
- poparcie – możliwości wspierania marki, np. poprzez działania marketingowe,
- ochrona – rejestracja znaków towarowych zarówno korporacyjnych, jak i produktowych nadająca prawa ochronne markom.

Ograniczeniem w stosowaniu metody opłat licencyjnych w warunkach polskich jest brak rynku opłat licencyjnych lub jego niedoskonałość, przejawiająca się w zbyt małej liczbie uczestników tego rynku oraz brak dostępności do informacji, które często stanowią tajemnicę handlową.

Wnioski

Rozważania na temat roli korporacyjnego znaku towarowego w wycenie przedsiębiorstwa skłaniają nas do podjęcia następujących wniosków:



- W procesie wyceny znaków towarowych należy rozróżniać znaki towarowe będące markami towarowymi od znaków towarowych stanowiących markę korporacyjną oraz wartość firmy nabytą od wartości firmy wytworzonej. Rozróżnienia te mają wpływ na wybór właściwej metody wyceny przedsiębiorstwa;
- Wartość znaku towarowego stanowiącego markę korporacyjną należy rozumieć jako wartość firmy wewnętrznie wytworzonej lub wartość *goodwill*.



- W wycenie marki korporacyjnej autorzy proponują wykorzystać metodę kapitalizacji prostej ekonomicznej wartości dodanej (EVA) oraz w warunkach występowania rynku opłat licencyjnych i dostępności do informacji o wysokościach opłat licencyjnych, metodę opłat licencyjnych.

Literatura:

1. Ankiewicz M., *Stabilizacja wycen*, Rzeczpospolita, 19.12.2012;
2. Ignatowski R. (1995), *Konsolidacja sprawozdań finansowych w teorii i praktyce rachunkowości*, Fundacja Rozwoju Rachunkowości w Polsce, Warszawa 1995;
3. Kamela-Sowińska A. (1996), *Wartość firmy*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1996;
4. Kufel T. (2003), *Wartość firmy w świetle prawa bilansowego i podatkowego*, w: Zarzecki D. (red.), *Zarządzanie finansami. Mierzenie wyników i wycena przedsiębiorstw*, Tom I, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2003;
5. Lin L., *Brand Equity, Profitability, Price Elasticity and Repeat Rate*, *Marketing and Research Today*, May 1993;
6. Marcinkowska M. (2000), *Kształtowanie wartości firmy*, Seria: *Przedsiębiorczość*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000;
7. Prystupa M., *Wycena mienia. Poradnik menedżera*, Wydawnictwo Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000;
8. Stewart, T. A. (1997) *Intellectual Capital: The New Wealth of Organizations*, Doubleday/Currency, New York;
9. Strassmann P. (1998), *The Value of Knowledge Capital*, *American Programmer*, March 1998;
10. Sveiby K. E. (1998), *Methods of Measuring Intangible Assets, 1998–2004*, artykuły zamieszczone na www.sveiby/articles;
11. Urbanek G. (2008), *Wycena aktywów niematerialnych przedsiębiorstwa*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2008.

Przypisy:

1. Por. G. Urbanek, *Wycena aktywów niematerialnych przedsiębiorstwa*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2008, s. 31–32;
2. Por. Rozporządzenie Komisji (WE) Nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady, *Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej*, L 320, MSR 38, pkt 48;
3. Por. S. Soltysiński, A. Szajkowski, J. Szwaja, *Kodeks handlowy – komentarz*, Warszawa 1994, s. 295;
4. Por. Kodeks handlowy, Dział III. Firma, art. 26, Dz. U. 1934 r., nr 57, poz. 501 ze zm.;

5. Por. Kodeks cywilny, Dział III. Przedsiębiorcy i ich oznaczenia, art. 431 – 4310, Dz. U. 1964, nr 16, poz. 93 ze zm.;
6. Por. G. Urbanek, *Wycena aktywów niematerialnych przedsiębiorstwa*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2008, s. 45–51;
7. Por. Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r., Dz. U. 1994, nr 121, poz. 591 ze zm.;
8. Por. R. Ignatowski, *Konsolidacja sprawozdań finansowych w teorii i praktyce rachunkowości*, Fundacja Rozwoju Rachunkowości w Polsce, Warszawa 1995, s. 103; za: T. Kufel, *Wartość firmy w świetle prawa bilansowego i podatkowego*, w: D. Zarzecki (red.), *Zarządzanie finansami. Mierzenie wyników i wycena przedsiębiorstw*, Tom I, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2003, s. 507;
9. Por. T. Kufel, *Wartość firmy w świetle prawa bilansowego i podatkowego*, w: Zarzecki D. (red.), *Zarządzanie finansami. Mierzenie wyników i wycena przedsiębiorstw*, Tom I, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2003, s. 507;
10. Por. G. Urbanek, *Wycena aktywów niematerialnych przedsiębiorstwa*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2008, s. 73–74;
11. Por. Rozporządzenie Komisji (WE) Nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady;
12. Por. G. Urbanek, *Wycena aktywów niematerialnych przedsiębiorstwa*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2008, s. 241–300;
13. Por. T. A. Stewart, *Intellectual Capital: The New Wealth of Organizations*, Doubleday/Currency, New York 1997, oraz K. E. Sveiby, *Methods of Measuring Intangible Assets, 1998–2004*, artykuły zamieszczone na www.sveiby/articles;
14. Por. M. Prystupa, *Wycena mienia. Poradnik menedżera*, Wydawnictwo Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000;
15. Por. P. Strassmann, *The Value of Knowledge Capital*, *American Programmer*, March 1998, s. 6;
16. Por. M. Ankiewicz, *Stabilizacja wycen*, Rzeczpospolita, 19.12.2012;
17. Por. L. Lin, *Brand Equity, Profitability, Price Elasticity and Repeat Rate*, *Marketing and Research Today*, May 1993, za: G. Urbanek, *Wycena aktywów niematerialnych przedsiębiorstwa*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2008, s. 172;
18. Por. Urbanek G., *Wycena aktywów niematerialnych przedsiębiorstwa*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2008, s. 172;

Józef Hozer – profesor zwyczajny ekonomii, Katedra Ekonometrii Instytut Ekonometrii i Statystyki, Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, Uniwersytetu Szczecińskiego.

Christian Lis – doktor nauk ekonomicznych, Katedra Statystyki, Instytut Ekonometrii i Statystyki, Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, Uniwersytetu Szczecińskiego.



KORYGOWANIE STANÓW CECH NIERUCHOMOŚCI DO STANU „CETERIS PARIBUS” PRZY USTALANIU WAG CECH RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI Z ZASTOSOWANIEM KORELACJI RANG SPEARMANA

CORRECTING THE STAGES OF A PROPERTY'S FEATURES TO THE "CETERIS PARIBUS" STAGE WHEN DETERMINING THE WEIGHT OF MARKET FEATURES OF A REAL ESTATE USING SPEARMAN'S RANK CORRELATION

Radosław Gaca, Edward Sawiłow

STRESZCZENIE

Przedstawiona w poprzednim numerze Rzeczoznawcy Majątkowego [1] propozycja określania wpływu poszczególnych cech nieruchomości na różnicowanie się cen oparta o analizę korelacji rang Spearmana podobnie jak inne metody oparte o analizę korelacji liniowych obarczana jest wadą związaną z uwzględnieniem wpływu na wielkość współczynników nie tylko cechy badanej ale również pozostałych cech nieruchomości. Okoliczność ta powoduje zaburzenie wnioskowania opartego o tak przeprowadzoną analizę co zazwyczaj będzie miało wpływ na ostateczne ustalenie wielkości wpływu poszczególnych cech. W niniejszym artykule zaproponowano rozwiązanie przedstawionego problemu poprzez zastosowanie korekty wykorzystującej wzajemne relacje zmiennych opisujących stany poszczególnych cech nieruchomości podobnych. Wskazane relacje wykorzystane zostały do obliczenia współczynnika korygującego pozwalającego na wyeliminowanie wpływu na kształtowanie się cen, cech innych niż cecha aktualnie badana, ostatecznie uzyskując dla stanów wskazanych cech stan „ceteris paribus”. W ocenie autorów opisana metoda wykorzystująca analizę współczynników korelacji rang Spearmana przy uwzględnieniu zaproponowanej korekty stanu cech do poziomu „ceteris paribus” daje szansę na zdecydowany wzrost obiektywności dokonywanych wycen.

SUMMARY

A proposal, presented in the previous issue of the Property Valuer [1], aiming to determine the impact of various aspects of the property on the price differentiation based on Spearman's rank correlation analysis, like other methods based on linear correlation analysis, suffers from the drawbacks associated with taking into account the impact on the size of the coefficients not only characterizing the subject of the study but also other aspects of the property. This causes a distortion in inference based on the analysis undertaken and it will usually effect the final determination of the level of impact of individual characteristics. This article proposes a solution to the presented problem by a correction mechanism utilizing mutual relations of variables describing states of individual aspects of similar properties. Those relations were used to calculate the correction factor to eliminate the price impact of characteristics, other than the traits under investigation, finally yielding a state of „ceteris paribus” for the features mentioned. According to the authors, the described method involving the analysis of Spearman's rank correlation coefficients, taking into account the proposed adjustment of the state attributes to the level of „ceteris paribus”, gives a chance for a significant increase in the objectivity of valuations.

Przedstawiona w poprzednim numerze Rzeczoznawcy Majątkowego [1] propozycja określania wpływu poszczególnych cech nieruchomości na różnicowanie się cen oparta o analizę korelacji rang Spearmana podobnie jak inne metody oparte o analizę korelacji liniowych cechuje się wadą związaną z uwzględnieniem wpływu na wielkość współczynników nie tylko cechy badanej ale również pozostałych cech nieruchomości. Okoliczność ta powoduje zaburzenie wnioskowania opartego o tak przeprowadzoną analizę co zazwyczaj będzie miało wpływ na ostateczne ustalenie wielkości wpływu poszczególnych cech.

W niniejszym artykule autorzy proponują rozwiązanie tego problemu poprzez zastosowanie metody obliczeniowej sprowadzającej cechy analizowanych nieruchomości podobnych do stanu „ceteris paribus”.

Przedstawiona poniżej propozycja oparta jest o wykorzystanie wzajemnych relacji zmiennych opisujących stany poszczególnych cech nieruchomości podobnych. Wskazane relacje wykorzystane zostały do obliczenia współczynnika korygującego pozwalającego na wyeliminowanie wpływu na kształtowanie się cen, cech innych niż cecha aktualnie ba-

dana. Jako punkt odniesienia dla określenia współczynnika przyjęto w każdym przypadku sumę median ze skali ocen cech w badanej grupie pomniejszoną o medianę właściwą dla skali ocen badanej cechy, do której odniesiono sumę ocen odpowiednio stwierdzonych stanów dla poszczególnych cech nieruchomości pomniejszoną o ocenę cechy analizowanej. Ostatecznie otrzymano współczynniki korygujące ceny transakcyjne o wpływ cech innych niż badana. Tak określony współczynniki wykorzystano następnie do skorygowania ceny transakcyjnej o wielkość podpowiadającą ułamkowi zaobserwowanej różnicy pomiędzy ceną maksymalną i minimalną.

Obliczenia współczynników korekty cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Wk_{ij} = \frac{\sum_{j=1}^m Me_j - Me_j}{\sum_{j=1}^m x_{ij} - x_{ij}} \quad (1)$$

Obliczenia skorygowanych cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Cs_{ij} = C_{ij} - \Delta C \cdot (1 - Wk_{ij}) \quad (2)$$

Na podstawie dokonanych obliczeń otrzymano macierz skorygowanych cen w postaci:

$$Y = \begin{bmatrix} Cs_{11} & \dots & Cs_{1m-1} & Cs_{1m} \\ Cs_{21} & \dots & Cs_{2m-1} & Cs_{2m} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ Cs_{n1} & \dots & Cs_{nm-1} & Cs_{nm} \end{bmatrix} \quad (3)$$

Uzyskane w macierzy ceny skorygowane uwzględniają wpływ na ich kształtowanie wyłącznie badanej cechy poprzez uwzględnienie relacji wszystkich innych cech do wielkości centralnej. Powyższe oznacza, że w przypadku obliczania współczynnika korelacji rang dla poszczególnych cech zróżnicowanie występujące w obszarze pozostałych cech zostaje wyeliminowane. Jest to w związku z powyższym matematyczne przekształcenie doprowadzające stan pozostałych cech wszystkich analizowanych nieruchomości podobnych do stanu „ceteris paribus”.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na dwa bardzo istotne uproszczenia dokonane w przypadku zastosowanie wskazanej metody.

Pierwsze uproszczenie polega na zastosowaniu metod obliczeniowych właściwych dla danych wyrażonych na skali przedziałowej do danych wyrażonych na skali porządkowej. Jak wiadomo z teorii pomiaru w przypadku danych wyrażonych na skali porządkowej odległość pomiędzy po-

szczególnymi wielkościami w szeregu pomiarów nie jest znana a opisujące stany poszczególnych cech liczby mają w zasadzie charakter kodów i nie przenoszą sobą całości informacji przypisanych liczbą w normalnych warunkach [2,3]. Uproszczenie takie nazywane niekiedy podejściem liberalnym jest stosunkowo często stosowane i dopuszczane przez licznych autorów. Ciekawe podsumowanie poglądów w tym zakresie przedstawił Thomas R. Knapp [4]. Należy również zauważyć, że wskazane podejście w przypadku wyceny nieruchomości zostało w polskich warunkach umocowane prawnie. Opisane wyżej odstępstwo jest bowiem stosowane w każdej wycenie prowadzonej przy zastosowaniu podejścia porównawczego, w przypadku której następuje korygowanie cen o wpływ cech jakościowych. Wskazane odstępstwo w postaci przyjęcia równych odległości dla poszczególnych wielkości szeregu pomiarów ma również miejsce w przypadku określania samego współczynnika korelacji rang Spearmana jak również innych uznanych miar statystycznych [5]. Jedną z zasadniczych przyczyn krytycznego podejścia do przedstawionego wyżej traktowania danych wyrażonych na skali porządkowej są poza naruszeniem reguł pomiaru, obserwowane w badaniach respondentów niewytłumaczalne i nielogiczne wyniki. Zdaniem autorów w przypadku określania wartości nieruchomości mamy do czynienia z sytuacją odmienną od istniejącej w przypadku realizacji badań ankietowych lub innych form badań społecznych lub ekonomicznych. W przypadku wspomnianych badań każdy z respondentów nadaje wskazanym wielkościom cech własny wymiar. Wymiar ten co zrozumiałe może i zazwyczaj jest odmienny u poszczególnych badanych. Nie istnieje więc w zasadzie żadna możliwość ustalenia relacji pomiędzy przypisanymi danym stanom ocenami. W przypadku określania stanów cech rynkowych o charakterze jakościowym mamy zazwyczaj do czynienia z odmienną sytuacją. Zarówno same cechy jak ich stany określane są przez tą sama osobę. Biorąc pod uwagę to, że do oceny zróżnicowania stanów cech stosowana jest specyficzna odmiana skali Likerta czyli skali zbudowanej w oparciu o stany skrajne oraz stan neutralny znajdujący się w jej środkowej części, w przypadku dokonywania oceny i stopniowania, opiniujący stara się zazwyczaj zachować proporcję pomiędzy przypisywanymi stanom cech wielkościami. Okoliczność ta powoduje, że oceny dokonane w taki sposób zbliżają się co do swojego charakteru do danych wyrażonych na skali interwałowej.

Drugie uproszczenie polega na przyjęciu a priori założenia o równości udziału poszczególnych cech w różnicowaniu się cen. Powyższe założenie służy w opisywanym przypadku jedynie do doprowadzenia poszczególnych stanów cech nieruchomości podobnych do stanu „ceteris paribus”. W tym znaczeniu uproszczenie takie zdaniem autorów może być stosowane, pozwalając na wyeliminowanie wpływu cech wzajemnie skorelowanych.



Ostateczną postać proponowanego modelu uwzględniającą sprowadzenie cech nieruchomości podobnych do stanu ceteris paribus przedstawiono poniżej.

$$\rho_j = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{ij}^2}{n \cdot (n^2 - 1)} \quad (4)$$

gdzie:

$$d_{ij} = c_{ij} - x_{ij}, \quad (i = 1, \dots, n; j = 1, \dots, m)$$

W powyższym wzorze przez c_{ij} oznaczono rangi cen skorygowanych Cs_{ij} .

Przykład praktyczny

W celu zaprezentowania opisanej wyżej metody przedstawiono przykład praktyczny opierający się o dane zaprezentowane w tabelach 1, 2 i 3 opracowania „Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalania wag cech rynkowych nieruchomości” [1].

Wskazane dane wykorzystano do utworzenia macierzy skorygowanych cen obliczonej z wykorzystaniem wzoru 1 i 2 (tabela 1).

Wykorzystując przedstawione dane obliczono wielkości współczynników korelacji rang Spearmana zgodnie ze wzorem 4.

Tabela 1. Macierzy cen skorygowanych

Cena skorygowana względem poszczególnych cech					
Lokalizacja	Stan techniczno-użytkowy	Stan zagospodarowania	Powierzchnia działki	Powierzchnia budynku	Standard
2970,91 zł	3250,69 zł	2970,91 zł	3338,11 zł	3338,11 zł	2970,91 zł
2870,42 zł	3008,77 zł	3008,77 zł	2720,54 zł	2995,32 zł	2870,42 zł
3280,11 zł	3400,02 zł	3175,20 zł	3524,92 zł	3250,14 zł	3400,02 zł
3550,69 zł	3712,10 zł	3412,34 zł	3537,24 zł	3537,24 zł	3712,10 zł
3310,38 zł	3448,73 zł	3190,47 zł	3287,32 zł	3435,28 zł	3448,73 zł
3217,04 zł	3217,04 zł	3055,63 zł	3217,04 zł	3426,87 zł	3217,04 zł
3612,30 zł	3332,53 zł	3962,02 zł	3379,16 zł	3379,16 zł	3332,53 zł
3112,00 zł	2692,34 zł	2692,34 zł	3158,63 zł	2902,17 zł	2692,34 zł
3666,19 zł	3827,60 zł	3827,60 zł	3652,74 zł	3377,96 zł	3827,60 zł
2978,98 zł	2987,98 zł	2987,98 zł	4037,14 zł	3075,41 zł	2987,98 zł
3769,71 zł	3769,71 zł	3769,71 zł	3646,28 zł	3827,31 zł	3769,71 zł
3524,96 zł	3686,37 zł	3524,96 zł	3363,55 zł	3511,51 zł	3686,37 zł
3309,37 zł	3447,72 zł	3447,72 zł	3159,49 zł	3286,31 zł	3447,72 zł
3495,75 zł	3724,70 zł	3305,04 zł	3130,18 zł	3771,33 zł	3495,79 zł

Tabela 2. Obliczenie wpływu poszczególnych cech nieruchomości na różnicowanie się cen

Cechy jakościowe względem ceny	Wielkość współczynnika rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnika dla $n=14$ i $\alpha=0,25$	Istotność – wartość bezwzględna współczynnika, powyżej progu	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zaokrągleniu
1	2	3	4	5	6
Lokalizacja	0,52637	0,20000	0,5264	14,18%	14%
Stan techniczno-użytkowy	0,75714	0,20000	0,7571	20,40%	20%
Stan zagospodarowania	0,69451	0,20000	0,6945	18,71%	19%
Powierzchnia działki	0,50330	0,20000	0,5033	13,56%	14%
Powierzchnia budynku	0,43516	0,20000	0,4352	11,72%	12%
Standard	0,79560	0,20000	0,7956	21,43%	21%
SUMA				100,00%	100,00%



Na podstawie dokonanych obliczeń uzyskano wielkości współczynnika korelacji rang Spearmana ρ względem ceny dla poszczególnych cech przy uwzględnieniu stanu „ceteris paribus” dla cech pozostałych.

Uzyskane wyniki przekształcono w procentowy udział poszczególnych cech w zmienności cen obliczając udział wartości bezwzględnej współczynników w ich sumie zgodnie ze wzorem 7 [1] (tabela 2).

Jak wynika z porównania tabeli nr 2 z tabelą nr 5 zawartą w opracowaniu „Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalania wag cech rynkowych nieruchomości” [1] zarówno wielkość współczynników korelacji rang Spearmana ρ dla poszczególnych cech jak ich udziały procentowe uległy zmianie. Próg istotności przekroczył również współczynnik dla pary „powierzchnia działki/cena”. Uzyskane wyniki potwierdzają słusność wątpliwości odnoszących się do określania wielkości wag w oparciu wyłącznie o stosunek korelacji poszczególnych stanów cech, obliczonych w oparciu o ceny nieskorygowane. Z badań autorów wynika, że jedynie w sytuacji zaistnienia bardzo specyficznego układu stanów cech, w znacznej mierze znoszących się wzajemnie, różnice w określonych wielkości współczynników korelacji są na tyle niewielkie, że nie wymagają dodatkowego, opisanego w niniejszym opracowaniu działania korygującego.

Na zakończenie autorzy chcieliby zwrócić uwagę na konieczność zachowania dużej ostrożności przy eliminowaniu z modelu cech o silnej wzajemnej korelacji. W literaturze ekonometrycznej [6] przyjmuje się, że silna wzajemna korelacja poszczególnych zmiennych prowadzić powinna do wyeliminowania jednej z nich (lub nawet całej grupy) z modelu ze względu na wyjaśniania przez te zmienne tego samego obszaru zmienności. Pogląd ten może być słuszny w przypadku budowania skomplikowanych modeli ekonometrycznych jednak tylko i wyłącznie pod warunkiem, że korelacja taka się logicznie wytłumaczyć i faktycznie może oznaczać substytucję cech. W przypadku nieruchomości sytuacja taka występować będzie w zasadzie wyłącznie w obszarze cech opisujących ten sam obszar preferencji nabywców.

Eliminacja taka zdaniem autorów nie powinna mieć miejsca w przypadku zmiennych opisujących stany poszczególnych nieruchomości porównawczych a odnoszące się do odrębnych obszarów preferencji. Powyższe oznacza, że sil-

na wzajemna korelacja cechy „lokalizacji” i „sąsiedztwo” powinna prowadzić do wyeliminowania jednej z nich z modelu jednak silna wzajemna korelacja cech „stan techniczno-użytkowy” i „lokalizacja” do takiej eliminacji prowadzić nie powinna.

Podsumowując zaproponowana metoda określania udziału poszczególnych cech nieruchomości w kształtowaniu się cen a tym samym wartości nieruchomości oparta o analizę współczynników korelacji rang Spearmana przy uwzględnieniu zaproponowanej korekty stanu cech do poziomu „ceteris paribus” daje szansę na zdecydowany, prawidłowy metodycznie wzrost obiektywności dokonywanych wycen. Jak wynika z doświadczeń autorów okoliczności związane z brakiem weryfikowalnej metody analizy wpływu różnic w cechach nieruchomości na kształtowanie i różnicowanie się cen jest jedną z zasadniczych przyczyn zgłaszanych przez odbiorców wycen wątpliwości.

Bibliografia

1. Gaca R. Sawiłow E., *Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalania wag cech rynkowych nieruchomości Rzeczoznawca Majątkowy 2014 nr 82 (2)*.
2. Stevens, S. S. (19–16). *On the theory of scales of measurement. Science. 103, 67 t-680*.
3. Walesiak M., *Dopuszczalne działania na liczbach w badaniach marketingowych z punktu widzenia skal pomiarowych. „Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu” 1996 nr 718 (103–110)*.
4. Knapp T. R., *Treating Ordinal Scales as Interval Scales: An Attempt To Resolve the Controversy. Nursing Research: March/April 1990 Vol. 39 I. 2 (121–123)*.
5. Walesiak M., *Porządkowanie liniowe z wykorzystaniem uogólnionej miary odległości GDM2 dla danych porządkowych i programu r. „Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu” 2011 nr 163 (10–11)*.
6. Amir D. Aczel, *„Statystyka w zarządzaniu” Wydawnictwo Naukowe PWN Warszawa 2000 (590–598)*.

Radosław Gaca jest rzeczoznawcą majątkowym, szefem Komisji Standardów PFSRM.

Edward Sawiłow jest rzeczoznawcą majątkowym, matematykiem, uprawnionym geodetą.



PAKIET CRR/CRD IV WYMUSZA NATYCHMIASTOWE PRZYJĘCIE DEFINICJI WARTOŚCI RYNKOWEJ ZGODNEJ ZE STANDARDAMI EVS

Krzysztof Grzesik

DYREKTYWA PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY 2013/36/UE z dnia 26 czerwca 2013 r.

w sprawie warunków dopuszczenia instytucji kredytowych do działalności oraz nadzoru ostrożnościowego nad instytucjami kredytowymi i firmami inwestycyjnymi, zmieniająca dyrektywę 2002/87/WE i uchylająca dyrektywy 2006/48/WE oraz 2006/49/WE

ROZPORZĄDZENIE PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r.

w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012

Wymieniona powyżej dyrektywa i rozporządzenie UE, tak zwany pakiet „CRR/CRD IV”, wprowadzają do unijnego porządku prawnego nowe światowe standardy dotyczące kapitału bankowego (początkowo znane jako umowa Bazylea III).

Nowe przepisy, które weszły w życie 1 stycznia 2014 r., rozprawiają się z problemem banków, które nie posiadają wystarczającego kapitału, lub posiadają kapitał niskiej jakości, i muszą być ratowane przez poszczególne rządy krajowe. Nowe ramy prawne wyznaczają bardziej restrykcyjne wymogi ostrożnościowe dla banków, wymagając od nich utrzymywania wystarczającego poziomu rezerw kapitałowych oraz płynności.

Pakiet CRR/CRD IV ma znaczenie nie tylko dla bankowości, ale także dla wyceny nieruchomości.

Nowe ramy prawne dzielą aktualną Dyrektywę dotyczącą wymogów kapitałowych (CRD) na dwa odrębne instrumenty prawne: dyrektywę regulującą dostęp do działalności polegającej na przyjmowaniu depozytów oraz rozporządzenie ustanawiające wymogi ostrożnościowe, których instytucje będą musiały przestrzegać.

O ile państwa członkowskie będą musiały wprowadzić dyrektywę do krajowego porządku prawnego, rozporządzenie stosuje się bezpośrednio, bez konieczności implementacji. Tworzy ono zatem prawo, które ma skutek natychmiastowy we wszystkich państwach członkowskich, bez jakichkolwiek dalszych działań ze strony władz krajowych.

Te obszary wcześniejszej dyrektywy dotyczącej wymogów kapitałowych, w których wymagania były mniejsze i te, gdzie powiązania z krajowymi prawami administracyjnymi są szczególnie istotne, nadal pozostają definiowane w formie dyrektywy. Dotyczy to w szczególności kompetencji i zakresu odpowiedzialności władz krajowych, wymagań dotyczących zarządzania ryzykiem wewnętrznym, które są powiązane z krajowym prawem spółek, a także zasad ładu korporacyjnego. Dyrektywa CRD IV zajmuje się kwestią wspólnego paszportu instytucji kredytowych (dostęp do wolnego rynku).

Natomiast szczegółowe i rygorystyczne przepisy dotyczące wymogów kapitałowych przyjmują formę rozporządzenia.

Rzeczoznawcy w Europie wiedzą, że pierwsza wersja Dyrektywy CRD z 2004 r. zawierała definicje wartości rynkowej oraz bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości. Obecnie te definicje zostały podniesione do rangi prawa każdego państwa członkowskiego UE dzięki włączeniu ich do treści rozporządzenia CRR.

Definicje, które są takie same jak te, które zostały zarekomendowane przez Europejskie Standardy Wyceny 2012, są przedstawione w artykule 4. rozporządzenia CRR w następujący sposób:

(74) „bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości” oznacza wartość nieruchomości określoną w drodze

ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, normalnych warunków rynkowych i warunków na rynku lokalnym, obecnego użytkowania oraz odpowiednich alternatywnych możliwości użytkowania nieruchomości;



*Autor w trakcie XXIII KKRM
w Rzeszowie.*

(76) „wartość rynkowa” w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej;

Należy wyraźnie zaznaczyć, że zaprezentowane powyżej definicje, mają zastosowanie wtedy, gdy banki zamierzają wykorzystać preferencyjną wagę ryzyka w procesie udzielania kredytów hipotecznych, dzięki czemu będą mogły dokonać mniejszego obowiązkowego odpisu na poczet rezerw kapitałowych. Dlatego też definicje te nie muszą być stosowane w przypadku wszystkich wycen dla celów kredytowych, a tylko w opisanym przypadku. Jednak obecnie, w praktyce banków normą jest stosowanie preferen-

cyjnych wag ryzyka, ponieważ kapitał własny w dzisiejszych czasach jest bardzo cenny i rzadki. Dlatego też istnieją powody, aby sądzić, że większość banków będzie jednak potrzebować wycen opartych na definicjach wartości rynkowej oraz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości według rozporządzenia CRR.

Tym samym, podczas gdy obecne krajowe, ustawowe definicje wartości rynkowej, o tyle, o ile różnią się one od definicji przedstawionej powyżej, mogą nadal pozostawać w mocy, w praktyce większość wycen dla celów kredytowych podlegać będzie teraz wymogom definicji rozporządzenia CRR. To uniętne prawo nieuchronnie doprowadzi do zwiększenia znaczenia Europejskich Standardów Wyceny, które zapewniają niezastąpione wskazówki dotyczące interpretacji tych definicji.

Krzysztof Grzesik jest prezydentem TEGoVA, rzeczoznawcą majątkowym, MRICS, szefem firmy Polish Properties.

Monika Nowakowska

„AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM”

Monika Nowakowska jest członkiem Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych od 1993 roku. Obecnie jest członkiem Zarządu WSRM, a przez dwie kadencje pełniła funkcję wiceprzewodniczącej Zarządu, była również członkiem Komisji Rewizyjnej naszego stowarzyszenia.

Jest wiceprzewodniczącą Komisji Rewizyjnej PFSRM oraz członkiem Komisji Standardów, a w poprzednich kadencjach pełniła funkcję sekretarza Komisji Rewizyjnej i przewodniczącej tej komisji. W latach 1995–2003 była członkiem Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

W latach 1995–1998 pracowała w Zespole Doradczym ds. Szacowania Nieruchomości przy Wojewodzie Warszawskim. Od 2008 roku jest członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

Monika jest autorką wielu publikacji z zakresu szacowania nieruchomości, które ukazywały się m. in.: w kwartalniku *Rzecznawca Majątkowy* oraz w kwartalniku *Nieruchomość*. Jest współautorką książki pod red. J. Dydenki *Szacowanie nieruchomości. Rzecznawstwo majątkowe* oraz wspólnej z J. Dąbkim i P. Zamrochem publikacji *Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną*.

Działalność Moniki Nowakowskiej w sferze kształtowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego wyróżnia się także prowadzeniem wykładów na studiach podyplomowych, seminariach, szkoleniach i kursach specjalistycznych z dziedziny szacowania nieruchomości. Jest wykładowcą w Politechnice Warszawskiej, Uniwersytecie Ekonomicznym w Poznaniu, Politechnice Krakowskiej i Uniwersytecie Przyrodniczym we Wrocławiu oraz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.



Monika Nowakowska jako rzeczoznawca majątkowy ma bogate doświadczenie w dziedzinie wyceny nieruchomości. Jest wybitną i uznaną w środowisku specjalistką wyceny nieruchomości, a szczególności nieruchomości zurbanizowanych i ograniczonych praw rzeczowych. Posiada znaczący wkład w tworzeniu wizerunku rzeczoznawcy majątkowego oraz ugruntowaniu rangi zawodu.



JUBILEUSZ 25 LAT USTAWY PRAWO GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE

Jakub Giza, Adolf Jankowski

Historii tej ustawy poświęcona była konferencja zorganizowana 9 września br. przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii w gmachu Sejmu RP. Patronat nad obradami objęli Eugeniusz Grzeszczak – wicemarszałek Sejmu oraz Rafał Trzaskowski – minister Administracji i Cyfryzacji. Wśród 200 uczestników konferencji nie zabrakło byłych Głównych Geodetów Kraju oraz osób biorących udział w procesie legislacyjnym ustawy.

Prace nad projektem ustawy rozpoczęły się w 1973 roku, ale pomimo dużego zaangażowania pracowników GUGiK i przeprowadzeniu uzgodnień wewnątrzresortowych dalsze prace kontynuowano dopiero od 1987 roku. Ostatni etap procesu legislacyjnego realizowany był przez pracowników Departamentu Geodezji i Gospodarki Gruntami w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, którego wicedyrektorem był **Henryk Jędrzejewski** przybliżający historię uchwalenia ustawy uczestnikom konferencji. Za końcową fazę prac nad ustawą odpowiedzialny był departament liczący ok. 20 osób.



Stół prezydialny, stoi Kazimierz Bujakowski GKG.

Ostatni dzień prac nad ustawą wspominał Henryk Jędrzejewski – „Byłem wtedy obecny na sali sejmowej jako przedstawiciel resortu gospodarki przestrzennej i budownictwa, upoważniony przez kierownictwo resortu do udziału w pracach legislacyjnych. Nie miałem wówczas jeszcze doświadczenia w tych sprawach, była to bowiem pierwsza ustawa w procedowaniu której uczestniczyłem. Pomimo znacznego upływu czasu pamiętam napięcie jakie mi towarzyszyło i obawę, czy to co jest już tak blisko i co jest oczekiwane niecierpliwie przez środowisko geodetów i kartografów, faktycznie się stanie, czy jakaś niespodziewana nagła przeszkoda nie przekreśli tych oczekiwań. Nieco później, po pozytywnym dla ustawy głosowaniu, odczułem ulgę ale i niedowierzanie – a więc to już koniec zmartwień”.

Ustawa pozwoliła na działania całej branży w oparciu o jeden kompleksowy akt prawny. Fakt, że uchwalone w 1989 roku przepisy pozwoliły na rozwój geodezji podkreślali goście obrad, między innymi **Olgierd Dziekoński**, minister w Kancelarii Prezydenta. „Geodeci wykonując swoje prace dają poczucie bezpieczeństwa uczestnikom procesu inwestycyjnego” – wyliczał minister.

Czas tworzenia przepisów przypominał poseł **Józef Racki**. Reprezentantką wyższej izby parlamentu była senator **Andżelika Moździanowska**, sekretarz Rady Naczelnej PSL. W imieniu służby geodezyjnej i kartograficznej na poziomie powiatów głos zabrali **Marek Tramś** – przewodniczący Związku Powiatów Polskich oraz **Piotr Lech** – starosta milicki.

W okresie tworzenia przepisów prawa geodezyjnego i kartograficznego jedyną organizacją skupiającą geodetów i biorącą czynny udział w pracach nad ustawą było Stowarzyszenie Geodetów Polskich, w imieniu którego głos zabrał prezes **Stanisław Cegielski**.

„Chciałbym podkreślić, że dialog jest podstawą, na której możemy budować zrozumienie i jest to droga, która może doprowadzić do uzgodnienia stanowiska, wskazania podstawowych problemów, trudności, z jakimi się borykamy” – mówił **Kazimierz Bujakowski**, Główny Geodeta Kraju. „Potrzebne jest nawiązanie trójstronnej współpracy wykonawców, administracji samorządowej oraz GUGiK, aby można było diagnozować sytuację i proponować rozwiązania trudności, jakie występują w realizacji zadań służby geodezyjnej i kartograficznej” – dodał.



Bogdan Grzechnik szczegółowo przedstawił historię nadawania uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii. W tym roku mija 30 lat od nadania pierwszych po wojnie uprawnień zawodowych. Kolejne wystąpienie „Od geodezji do e-geodezji” **Jacka Jarzabka** – zastępcy GGK oraz **Jerzego Zielińskiego** – dyrektora Departamentu Geodezji, Kartografii i Systemów Informacji Geograficznej przedstawiło uczestnikom obrad zmiany jakie zaszły w zakresie prowadzonych baz oraz rejestrów. Zmiany zachodzące na przestrzeni 25 lat zdeterminowane zostały przez rozwój technologii. Miejsce analogowych opracowań zajęły bazy danych i rejestry zapewniające wymianę danych. Dzięki informatyzacji zmieniły się także narzędzia pracy geodetów, w miejscu tradycyjnych instrumentów obecnie pojawił się odbiornik GPS, czy tablet. Jak podkreślał **Jerzy Zieliński** nie jest to koniec zmian, przyszłością dla prowadzonych rejestrów jest chmura. Dane przestrzenne gromadzone i udostępniane w jednej przestrzeni. Do przyszłości geodezji i kartografii w dobie społeczeństwa informacyjnego odniósł się dr hab. **Robert Olszewski**.

Co zmieniło uchwalenie Prawa geodezyjnego i kartograficznego? Obchodząca 25-lecie ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne, jest pierwszym w historii kraju jednolitym aktem prawnym, w którym zebrano i uporządkowano sprawy z zakresu geodezji i kartografii. Jednolite uregulowanie działania usytuowanych we wszystkich szczeblach administracji organów realizujących zadania publiczne, a także przepisy ustalające zasady prowadzenia działalności gospodarczej w dziedzinie geodezji i kartografii przyjęte wówczas, zaowocowały tym, że dziś nie sposób wyobrazić sobie możliwość realizowania wymagających bieżącej i rzetelnej informacji przestrzennej skomplikowanych procedur administracyjnych, działania w sytuacjach zagrożeń kryzysowych czy realizacji skomplikowanych procesów inwestycyjnych bez udziału geodetów i kartografów.

Zastępująca składnice map i dokumentów geodezyjnych instytucja państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego stale aktualizowanego wynikami prac geodezyjnych i kartograficznych, w tym mapy topograficzne w różnych skalach, mapy tematyczne, ewidencja gruntów i budynków oraz mapa zasadnicza, będąca podstawową mapą dla potrzeb planistycznych i inwestycyjnych, trwale wpisały się w życie gospodarcze kraju, umożliwiając z jednej strony rozwój przedsiębiorczości w dziedzinie zastrzeżonej w tamtym czasie dla organów państwa, z drugiej zapewniając wysokiej jakości dane przestrzenne, niezbędne dla wykonywania szeregu zadań publicznych. Wprowadzenie obowiązku zgłaszania prac geodezyjnych i kartograficznych oraz przekazywania ich wyników do zasobu, a także wprowadzenie stałych uprawnień do wykonywania samodzielnych funkcji w dziedzinie geodezji i kartografii, umożliwiło rozpoczęcie procesów komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych branży geodezyjnej i kartograficznej, a także umożliwiło na szeroką skalę tworzenie nowych przedsiębiorstw, konkurujących na wolnym rynku.

Ustanowiona wówczas instytucja krajowego systemu informacji o terenie, o prawie dwadzieścia lat wyprzedziła przyjęcie dyrektywy ustanawiającej infrastrukturę informacji przestrzennej we Wspólnocie Europejskiej (INSPIRE). Dzięki zapoczątkowanym wówczas pracom zmierzającym do utworzenia skomputeryzowanych zbiorów informacji przestrzennych, bazujących na materiałach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, czyli na danych bezpośrednio zebranych czy pomierzonych w terenie przez pokolenia geodetów, zakończyliśmy opracowanie komputerowych map topograficznych w skali 1:10 000 i mniejszych oraz map ogólnogeograficznych. Po zainformatyzowaniu rejestrów gruntów i map ewidencyjnych, dobiega końca proces informatyzacji danych o budynkach i lokalach zawartych w ewidencji gruntów i budynków. W dużym stopniu zaawansowane jest pokrycie powierzchni całego kraju przestrzennymi bazami danych o treści mapy hydrograficznej oraz sozologicznej, obrazujących stan środowiska naturalnego.

Wykonanie tych zadań nie byłoby możliwe bez pełnego zaangażowania ze strony organów Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, usytuowanych na szczeblu samorządu terytorialnego, a także wsparciu działań tej Służby środkami Unii Europejskiej. Realizacja projektów finansowanych ze środków Unii Europejskiej, spowodowała konieczność wdrożenia nowoczesnych technologii wykonywania prac geodezyjnych i kartograficznych, stając się motorem rozwoju technicznego przedsiębiorstw geodezyjnych i kartograficznych. Z kolei bez udziału polskich firm geodezyjnych zbieranie dla potrzeb finansowanych przez Unię projektów danych przestrzennych wysokiej precyzji nie byłoby możliwe.

Wspomniane usamodzielnienie przedsiębiorstw geodezyjnych i kartograficznych, oraz umożliwienie geodetom i kartografom podejmowania indywidualnej, choć regulowanej uprawnieniami zawodowymi działalności gospodarczej, przesądziło o konieczności wdrożenia nowych dla geodetów i kartografów technologii. Miejsce tradycyjnych narzędzi geodety, taśmy mierniczej i przyzmatu, zajął dziś w wielu przypadkach odbiornik GPS, zaś cyfryzacja baz danych przestrzennych krajowego systemu informacji o terenie, stworzyła nowy obszar działalności dla firm geodezyjnych, w których coraz większą rolę odgrywają także działy geoinformatyczne. Ćwierć wieku funkcjonowania swobody przedsiębiorczości w realiach obowiązywania przepisów Prawa geodezyjnego i kartograficznego sprawiło, że obecny rynek usług geodezyjnych gwarantuje pełną obsługę w każdym, najbardziej wyrafinowanym technicznie zakresie prac geodezyjnych i kartograficznych, w tym również prac wspomaganych najnowocześniejszymi, dostępnymi w świecie technikami i technologiami, do których zaliczyć można osiągnięcia robotyki, technologie laserowe, satelitarne i lotnicze, z wywodzącymi się z technologii wojskowych dronami włącznie.



KALENDARZ PRAWNY

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 kwietnia 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z dnia 16 czerwca 2014 r. poz. 782).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2014 r.

2. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 10 czerwca 2014 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie centralnej informacji ksiąg wieczystych (Dz. U. z dnia 16 czerwca 2014 r. poz. 791).

Weszła w życie z dniem 3 lipca 2014 r.

3. Ustawa z dnia 24 kwietnia 2014 r. o zmianie ustawy o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 18 czerwca 2014 r. poz. 805).

4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 24 czerwca 2014 r. poz. 826).

Weszło w życie z dniem 25 czerwca 2014 r.

5. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczegółowego sposobu prowadzenia rejestrów wchodzących w skład Krajowego Rejestru Sądowego oraz szczegółowej treści wpisów w tych rejestrach (Dz. U. z dnia 25 czerwca 2014 r. poz. 835).

6. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z dnia 27 czerwca 2014 r. poz. 849).

7. Ustawa z dnia 30 maja 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 27 czerwca 2014 r. poz. 850).

Weszła w życie z dniem 12 lipca 2014 r.

8. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 maja 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z dnia 27 czerwca 2014 r. poz. 851).

9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 czerwca 2014 r. zmieniające rozporządzenie

w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 27 czerwca 2014 r. poz. 856).

Weszło w życie z dniem 12 lipca 2014 r.

10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 czerwca 2014 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących autostrad płatnych (Dz. U. z dnia 27 czerwca 2014 r. poz. 857).

Weszło w życie z dniem 12 lipca 2014 r.

11. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 czerwca 2014 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 27 czerwca 2014 r. poz. 858).

Weszło w życie z dniem 12 lipca 2014 r.

12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 5 czerwca 2014 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 30 czerwca 2014 r. poz. 867).

Weszło w życie z dniem 31 lipca 2014 r.

13. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wyrobach budowlanych (Dz. U. z dnia 2 lipca 2014 r. poz. 883).

14. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 3 czerwca 2014 r. w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw charakterystyki energetycznej. (Dz. U. z dnia 2 lipca 2014 r. poz. 888).

Wejdzie w życie z dniem 3 października 2014 r.

15. Ustawa z dnia 5 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z dnia 4 lipca 2014 r. poz. 897).

Weszła w życie z dniem 12 lipca 2014 r., z wyjątkiem przepisów:

1) art. 1 pkt 17 lit. b w zakresie nadania nowego brzmienia art. 20 ust. 2 pkt 4 ustawy zmienianej w art. 1,



2) art. 1 pkt 32, 34–36,

3) art. 4, 6–8

– które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2015 r.

16. Ustawa z dnia 30 maja 2014 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z dnia 9 lipca 2014 r. poz. 906).

Weszła w życie z dniem 24 lipca 2014 r.

17. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 8 lipca 2014 r. w sprawie sposobu i trybu uwierzytelniania przez organy Służby Geodezyjnej i Kartograficznej dokumentów na potrzeby postępowań administracyjnych, sądowych lub czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z dnia 10 lipca 2014 r. poz. 914).

Weszło w życie z dniem 12 lipca 2014 r.

18. Ustawa z dnia 9 maja 2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług (Dz. U. z dnia 10 lipca 2014 r. poz. 915).

Weszła w życie z dniem 25 lipca 2014 r.

19. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie udostępniania materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydawania licencji oraz wzoru Dokumentu Obliczenia Opłaty (Dz. U. z dnia 11 lipca 2014 r. poz. 917).

Weszło w życie z dniem 12 lipca 2014 r.

20. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 8 lipca 2014 r. w sprawie formularzy dotyczących zgłaszania prac geodezyjnych i prac kartograficznych, zawiadomienia o wykonaniu tych prac oraz przekazywania ich wyników do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. z dnia 11 lipca 2014 r. poz. 924).

Weszło w życie z dniem 12 lipca 2014 r.

21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2014 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2014 r. (M. P. z dnia 21 lipca 2014 r. poz. 573).

22. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2014 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w II kwartale 2014 r. (M. P. z dnia 21 lipca 2014 r. poz. 574).

23. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2014 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2014 r. (M. P. z dnia 21 lipca 2014 r. poz. 575).

24. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 lipca 2014 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w I półroczu 2014 r. (M. P. z dnia 28 lipca 2014 r. poz. 589).

25. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 lipca 2014 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2014 r. (M. P. z dnia 29 lipca 2014 r. poz. 594).

26. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 lipca 2014 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru i granic aglomeracji (Dz. U. z dnia 28 lipca 2014 r. poz. 955).

Weszło w życie z dniem 29 lipca 2014 r.

27. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 9 czerwca 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie umorzeń zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych (Dz. U. z dnia 31 lipca 2014 r. poz. 1011).

28. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 lipca 2014 r. w sprawie połączenia gmin, ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany siedziby władz gminy (Dz. U. z dnia 31 lipca 2014 r. poz. 1023).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2015 r.

29. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 maja 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z dnia 1 sierpnia 2014 r. poz. 1025).

30. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 18 kwietnia 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie prowadzenia podatkowej księgi przychodów i rozchodów (Dz. U. z dnia 5 sierpnia 2014 r. poz. 1037).

31. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z dnia 18 sierpnia 2014 r. poz. 1090).



32. Ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o zmianie ustawy o rachunkowości (Dz. U. z dnia 21 sierpnia 2014 r. poz. 1100).

Weszła w życie z dniem 5 września 2014 r.

33. Ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 21 sierpnia 2014 r. poz. 1101).

Weszła w życie z dniem 5 września 2014 r.

34. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 14 sierpnia 2014 r. w sprawie gmin poszkodowanych w wyniku działania żywiołu w maju 2014 r., w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych (Dz. U. z dnia 22 sierpnia 2014 r. poz. 1107).

Weszło w życie z dniem 23 sierpnia 2014 r.

35. Ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 26 sierpnia 2014 r. poz. 1133).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2015 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 52, pkt 55 lit. a, pkt 56 i pkt 66, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.;*
- 2) art. 1 pkt 61 w zakresie art. 162b–162e ustawy, o której mowa w art. 1, który wejdzie w życie z dniem 27 sierpnia 2016 r.*
- 3) art. 20, który wszedł w życie z dniem 10 sierpnia 2014 r.*

36. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 7 sierpnia 2014 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2015 r. (M. P. z dnia 27 sierpnia 2014 r. poz. 718).

37. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 sierpnia 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o lasach (Dz. U. z dnia 1 września 2014 r. poz. 1153).

38. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 6 sierpnia 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie rozliczeń z bankami z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych (Dz. U. z dnia 1 września 2014 r. poz. 1154).

39. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z dnia 2 września 2014 r. poz. 1160).

40. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (Dz. U. z dnia 2 września 2014 r. poz. 1169).

Weszło w życie z dniem 5 września 2014 r.

41. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie danych osobowych (Dz. U. z dnia 3 września 2014 r. poz. 1182).

42. Ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z dnia 5 września 2014 r. poz. 1195).

Wejdzie w życie z dniem 6 września 2015 r.

43. Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z dnia 8 września 2014 r. poz. 1200).

Wejdzie w życie z dniem 9 marca 2015 r., z wyjątkiem art. 39 i art. 45, które weszły w życie z dniem 23 września 2014 r.

44. Ustawa z dnia 25 lipca 2014 r. o specjalnym podatku węglowodorowym (Dz. U. z dnia 12 września 2014 r. poz. 1215).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2016 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 21 pkt 1, który wejdzie w życie z dniem 27 września 2014 r.;*
- 2) art. 24 pkt 12 lit. b, który wejdzie w życie z dniem 1 października 2014 r.;*
- 3) art. 24 pkt 3 w zakresie art. 3 ust. 2 pkt 1, pkt 7 lit. b, pkt 9, pkt 11, pkt 17, pkt 19 – które wejdą w życie z dniem 1 listopada 2014 r.*

45. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 1 sierpnia 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z dnia 17 września 2014 r. poz. 1227).

46. Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z dnia 18 września 2014 r. poz. 1232).

Wejdzie w życie z dniem 19 października 2014 r.



UBEZPIECZENIA RZECZOZNAWCÓW – STAN PO DEREGULACJI

Hubert Sobczyński

Uchwalenie drugiej transzy tzw. ustawy deregulacyjnej wprowadziło istotne zmiany związane z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Nowe regulacje, wprowadzone z początkiem tego roku, to nie tylko obniżone wymogi dotyczące wykształcenia, skrócenie okresu praktyk zawodowych, ale także zmiana definicji obowiązku ubezpieczenia zawodowego rzeczoznawców.

Ogłoszone w ostatniej chwili przed wejściem w życie ustawy, rozporządzenie Ministra Finansów oraz brak jednoznacznej interpretacji dotyczących pozostałych ubezpieczeń zawodowych, spowodowały zamieszanie i dezorientację środowiska rzeczoznawców. Mimo, że od wprowadzania zmian minęło już wiele miesięcy, nadal pojawiają się wątpliwości. Spróbujmy więc uporządkować naszą wiedzę i wyjaśnić najczęściej pojawiające się pytania.

Kto musi posiadać ubezpieczenie OC?

Najważniejsza zmiana objęła obowiązek ubezpieczenia. Ustawa przeniosła wymóg posiadania polisy z osoby fizycznej na przedsiębiorcę prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa. Ustawa definiuje to tak: „działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a tej ustawy”.

Jak ubezpieczyć spółkę cywilną?

Najwięcej wątpliwości budzi, chyba najbardziej popularna forma prowadzenia działalności wśród rzeczoznawców, tj. spółka cywilna. A konkretnie wymóg posiadania ubezpieczenia zawodowego przez współników. Dotychczas wiele firm uznawało, że aby spełnić obowiązek ubezpieczenia, wystarczy zakupienie polisy tylko przez jednego ze współników.

Wątpliwości rozwiewa oficjalna interpretacja PZU, zgodna z którą decydując się na założenie firmy w postaci spółki cywilnej każdy ze współników powinien wykupić ubezpieczenie obowiązkowe rzeczoznawcy majątkowego. Ponieważ spółka cywilna nie ma osobowości prawnej, mają ją tylko współnicy, więc w razie powstania szkody, roszczenia mogą być kierowane do wszystkich współników lub do jednego z nich wybranego przez poszkodowanego. Nie mogą być zatem kierowane do spółki.

Bez znaczenia jest tu status zawodowy współników. Nawet przedsiębiorcy, którzy nie są rzeczoznawcami majątkowymi, a tworzą spółkę cywilną, powinni posiadać obowiązkowe ubezpieczenie. Fakt, że przedsiębiorca nie wykonuje czynności rzeczoznawstwa, nie zwalnia go z odpowiedzialności, gdy szkoda nastąpiła w wyniku działań rzeczoznawcy zatrudnionego przez spółkę. Wspólnicy, którzy nie posiadają polisy OC, muszą się więc liczyć z koniecznością pokrycia strat z własnego majątku w przypadku pojawienia się roszczeń.

Warto przy tym zwrócić uwagę, że koszt takiej polisy może stanowić koszt dla spółki, więc można ją zaliczyć do kosztów działalności. Powyższa interpretacja PZU opiera się na art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej, według której za przedsiębiorców uznaje się także współników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej. Wobec przyznania współnikom spółki cywilnej statusu przedsiębiorcy, każdy z nich jest zobowiązany do spełnienia określonych w prawie obowiązków przewidzianych dla przedsiębiorców.

Biegły sądowy – nie wystarczy obowiązkowe OC

Zmiana podmiotu obowiązkowego ubezpieczenia spowodowała także zmianę w przypadku rzeczoznawców wykonujących czynności osobiście w związku z powołaniem na biegłego sądowego. Przed deregulacją ochronę biegłemu zapewniała obowiązkowa polisa OC. Przeniesienie obowiązku na przedsiębiorcę zmieniło sytuację. Ponieważ biegły jest powoływany przez sąd jako osoba fizyczna, a nie prawna, obowiązkowe OC w tym wypadku nie działa.

Aby zostać objętym ochroną należy wykupić oddzielną, dedykowaną polisę. Wprawdzie ustawodawca nie nałożył w tym wypadku obowiązku ubezpieczenia, to rekomendowane jest jego posiadanie dla bezpieczeństwa biegłego. Z dotychczasowej praktyki wynika, że często same sądy domagają się posiadania właściwej polisy od powołanych biegłych.

Kompleksowa ochrona rzeczoznawców

Dzięki staraniom PFSRM zawarte zostało porozumienie pomiędzy PFSRM a PZU. Porozumienie to gwarantuje wszystkim członkom stowarzyszeń możliwość zawarcia ubezpieczenia obowiązkowego na preferencyjnych warunkach. Ale to nie wszystko. Daje do dyspozycji branży cały ze-



staw instrumentów ubezpieczeniowych, zapewniających wszechstronną ochronę działalności zawodowej rzeczoznawców. Należą do nich:

- Ubezpieczenie obowiązkowe OC,
- Ubezpieczenie dobrowolne OC,
- OC bieglego sądowego,
- Ubezpieczenie mienia i OC w związku z zajmowaniem pomieszczeń dla celów prowadzenia działalności rzeczoznawstwa majątkowego,
- OC rzeczoznawcy wykonującego czynności osobiście,
- Ubezpieczenie mienia rzeczoznawcy,
- Ubezpieczenie NNW.

Szczegółowe opisy produktów dostępne są na stronie www.pfsm.pl, a także na stronie pośrednika ubezpieczeniowego iExpert.pl, który zgodnie z zapisami porozumienia zawartego między PZU a PFSRM, prowadzi sprzedaż i obsługę polisową ubezpieczeń.

Część najpopularniejszych ubezpieczeń można zawrzeć już samodzielnie przez internet. Uruchomienie ścieżki online to przede wszystkim ograniczenie formalności i skrócenie czasu

składania wniosków do minimum. Teraz każdy rzeczoznawca może samodzielnie obliczyć składkę i złożyć elektroniczny wniosek, co jest równoznaczne z objęciem ochroną ubezpieczeniową. Całość procedury trwa około 5 minut. Polisa jest wysyłana pocztą, priorytetem na podany we wniosku adres. Istnieje także możliwość otrzymania skanu polisy na email.

Jak podsumować zmiany wprowadzone przy okazji deregulacji zawodu rzeczoznawcy? Nie obyło się bez zawirowań. Zmiany i sposób ich wprowadzenia zaskoczyły wszystkich, nie wyłączając branży ubezpieczeniowej. Czas i praktyka pozwalają jednak wszystko wyjaśnić i uporządkować.

Na końcu, chyba najważniejsze, że wreszcie rzeczoznawcy majątkowi otrzymali dedykowany program kompleksowej ochrony zawodowej. Niezależnie od formy zatrudnienia, prowadzonej działalności czy sprawowanych funkcji.



Autor jest kierownikiem ds. klientów strategicznych w firmie iExpert.pl SA.

e-mail: hubert.sobczynski@iexpert.pl

ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA FEDERACJI

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

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

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

e-mail: szkolenia@pfva.com.pl

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.
(90x50mm)
rzeczoznawcy
majątkowego – firmy,
wewnątrz numeru
– 80 zł



WIO, PRRR, HETTA, WIŚTA

Ewa Wojciul

„Wzywamy do usunięcia wskazanych błędów i dostarczenia poprawionych operatów w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego pisma.”

Jestem pewna, że uwielbiają Państwo takie pisma tak samo jak ja.

Jeśli wskazano pomyłki rzeczowe – mea culpa.

Jeśli wskazano pominięte okoliczności – mea culpa.

Jeśli każą zmieniać to, co całkowicie prawidłowe – też będzie moja wina, jeśli spróbuję coś wytłumaczyć po dobroci. Oczywiście nie zawsze, a tylko wtedy, gdy trafia się wredny klient.

Bo – zdradzę Państwu wielką tajemnicę – trafiają się i tacy.

Klient też może się pomylić. Poda nie tę działkę do wyceny, przekreśli numer księgi wieczystej, sugeruje błędny cel wyceny, źle oceni okoliczności. Zwykle da się to wytłumaczyć. Jak się nie da – myślę, że trzeba zacząć się bronić i rozważyć sens dalszej współpracy.

Dostaje się listę błędów – powtarzam – błędów, a nie wątpliwości czy uwag. A tam np.

„Wartość jest za wysoka. Należy uwzględnić, że...”

„Wartość jest za niska. Należy uwzględnić, że...”

„Wartość każdej z działek należy wycenić na podstawie odrębnych danych transakcyjnych”

(Leżą koło siebie, mają podobną powierzchnię i tę samą funkcję)

„Nie uzasadniono, dlaczego nie wykorzystano transakcji z poniższej listy...”

(Dotyczyły zbycia ułamków prawa własności lub terenu o inaczej określonej funkcji – zresztą operat zawierał uwagę, że takich transakcji nie uwzględniono).

„Nie uzasadniono, dlaczego omawiając warunki szacowania pominięto ten i ten przepis ustawy...”

(I ponad 230 innych)

„Należy załączyć zdjęcia wyraźniej ukazującego parking”

(Zdjęć działki było sześć, na trzech parking był obecny)

„Należy napisać, że działka obecnie stanowi ciąg pieszo – rowerowy”

(Przez trawiastą działkę przebiegały chaotyczne ścieżki bez żadnej nawierzchni).

„Należy wycenić służebność uwzględniając funkcję usługową gruntu”

(Cały pas służebności przechodził przez część działki znajdującej się na terenie zieleni parkowej)

„Wyceniono tylko powierzchnię domu, pomijając powierzchnię działki. Proszę wycenić resztę nieruchomości”

Ostatnia kwestia miała się tak, że w wycenie nieruchomości zabudowanej przyjąłem za jednostkę odniesienia powierzchnię użytkową budynku. W dwóch miejscach opisywałem, że wyceniona wartość obejmuje całą nieruchomość – grunt i wszystkie naniesienia. Odpowiedziałam więc pismem wyjaśniając ponownie metodologię.

Otrzymałam jednak kolejne pismo podtrzymujące zarzut – wyceniono tylko dom, należy doliczyć grunt.

Pojechałam, tłumaczyłam, wskazałam transakcje porównawcze, gdzie cenę za całą zabudowaną nieruchomość przeliczałam na 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej budynku. Dotarło, ale poproszono o dodatkowe wyjaśnienia w operacie. Przepisałam je więc (jako pierwsza naiwna) w jeszcze dwóch miejscach.

Jak się okazało, oznaczało to dostarczenie operatu po poprawieniu błędów, z kolosalnym opóźnieniem i karą umowną w maksymalnym wymiarze.

Zbuntowałam się – jeszcze nie wiem, czym to się skończy.

Cała korespondencja poprzedzająca bunt przypominała mi zajęcia na studiach z przysposo-



bienia wojskowego. Problemów „na myślenie” było tyle, co kot napłakał, za to przeważały takie „uprost przeciwnie”. Kilku moich kolegów zaskoczono pytaniem:

Dlaczego w magazynie broni szyby okien powinny być zamalowane na zielono?

Prawidłowa odpowiedź brzmiała:

Gdyż tak przewiduje regulamin dotyczący magazynów broni.

Inny znajomy dostał pytanie:

Jaka powinna być długość sierści psa wojskowego?

Regulaminowa, obywatelu majorze! – odpowiedział odruchowo i... zdał.

Prymus z grupy miał poważne problemy, bo na egzaminie podawał prawidłowe nazwy związków chemicznych (chodziło o gazy bojowe), a nie takie, jakie mu błędnie dyktowano na wykładach do zeszytu.

Tu też nie sposób było przewidzieć, co uznane zostanie za błąd i dlaczego.

Pytanie – po co tym ludziom rzeczoznawca? Przecież wiedzą lepiej, jak wykonać operat.

Odpowiedź – dla podpisu i pieczątki.

Wymarzony wykonawca wienien postusznie i szybko reago-wać na polecenia i nie przyspa-rzać problemów najlżejszą opo-zycją.

Znajomy mojego dziadka też zajmował się tresurą – trenował konie pociągowe. W czasie oku-pacji kupił dwa bardzo młode i wyszkolił przekornie. Nauczył je, żeby na komendę „wio” zwy-czajnie ruszały, a na komendę „prrrrr” galopowały, co sił w no-gach. Gdy Niemcy próbowali go

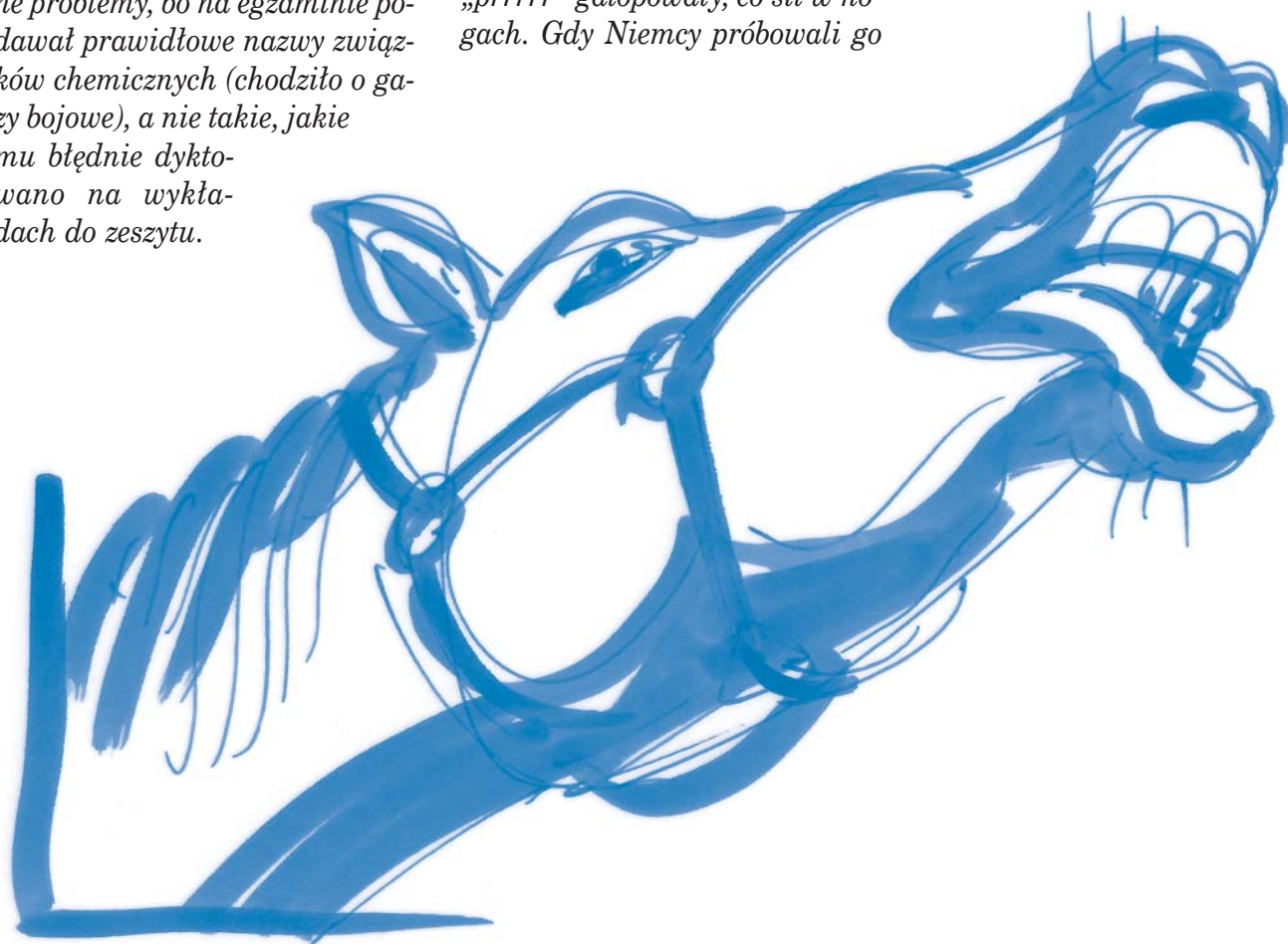
zatrzymać, wstawał, demonstra-cyjnie ściągał lejce i wołał gło-śno i wiarygodnie:

PRRRRRR!

Konie postusznie ruszały z kopyta. Kolejne „Prrrr” wy-krzykiwane jak najgłośniej przez woźnicę upewniały je tyl-ko, że dobrze robią.

Patrole niemieckie stojące przy drodze pękały ze śmiechu widząc, że polski rolnik nie po-trafi poradzić sobie z własnym zaprzęgiem. Wierzyły, że na-prawdę starał się zatrzymać wóz.

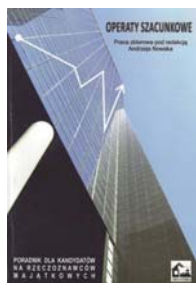
Miła historyjka – prawda? Przecież chodzi o konie, wytreso-wane w dodatku w słusznym celu.





NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



„Operaty szacunkowe”

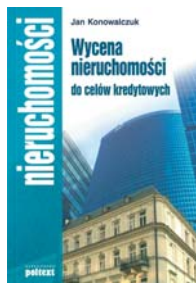
Poradnik dla kandydatów
na rzeczoznawców majątkowych

Praca zbiorowa pod redakcją
Andrzeja Nowaka

Wydanie II poprawione i uzupełnione
Wydawnictwo Educaterra
Olsztyn 2013

Opracowanie zawiera zbiór operatów szacunkowych sporządzonych przez doświadczonych rzeczoznawców majątkowych realizujących praktyki zawodowe z zakresu szacowania nieruchomości. Każdy z 15 projektów operatów poprzedzony jest przypomnieniem podstaw merytorycznych ich sporządzenia. Wskazano również literaturę, źródła i materiały pomocnicze przydatne w szacowaniu określonych rodzajów nieruchomości.

Projekty operatów dotyczą: wycen nieruchomości lokalowych, nieruchomości gruntowych zabudowanych, przeznaczonych na cele rolne, leśne, w celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, w celu naliczenia opłat adiacenckich, wyceny ograniczonych praw rzeczowych. Zastosowano wszystkie podejścia, metody i techniki wykonywane przy szacowaniu nieruchomości.



„Wycena nieruchomości do celów kredytowych”

Seria: Nieruchomości

Jan Konowalczyk

Wydawnictwo Poltext
Warszawa 2014 r.

Autor jest zarówno pracownikiem naukowym Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach jak i doświadczonym rzeczoznawcą majątkowym z ponad 20 letnim stażem zawodowym. Jest to pierwsza w Polsce książka dotycząca współczesnych zasad wyceny nieruchomości do celów kredytowych.

Jak napisano we wstępie, publikacja ma charakter monografii, której celem jest prezentacja, analiza i krytyczna ocena zasad wyceny nieruchomości do celów kredytowych.

Dokonano krytycznej oceny zasady budowy bankowych baz danych oraz standardu zawodowego „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”, omówiona została również problematyka uwzględniania ryzyka w wycenie z podaniem 5 przykładów nieruchomości ilustrujących aktualną praktykę w tym zakresie.

Oprócz rzeczoznawców majątkowych, publikacja powinna m.in. zainteresować pracowników banków, inwestorów, analityków rynku nieruchomości a także słuchaczy studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości.



„Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce”

Komentarz

Izabela Wereśniak-Masri

II wydanie
Wydawnictwo C. H. Beck
Warszawa 2014 r.

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców podlega w Polsce reglamentacji. Ograniczenia w nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców obowiązują w zdecydowanej większości państw również tych, które należą do UE. Jest to kwestia indywidualna każdego państwa.

Ograniczenia dotyczą najczęściej nabywców nieruchomości położonych w strefach przygranicznych oraz okresów przejściowych liczonych od dnia przystąpienia do UE.

Okresy przejściowe, które uzyskała Polska były szczególnie korzystne w odniesieniu do nabywania gruntów rolnych i leśnych. Uzyskanie zezwolenia na nabycie tych nieruchomości wymagane jest przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej. Termin ten upływie 1 maja 2016 roku.

Drugie wydanie uwzględnia wszystkie najnowsze zmiany w przepisach w tym komentarz do ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z dnia 24 marca 1920 r. – tekst jednolity z dnia 19.07.2004 r. Dziennik Ustaw nr 167 poz. 1758 oraz trzy rozporządzenia wykonawcze Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.



„Biznesplan w 10 krokach” Przewodnik od pomysłu do wdrożenia

Jerzy T. Skrzypek

Wydawnictwo Poltext
Warszawa 2014 r.

Książka stanowi przewodnik po problematyce związanej z opracowaniem biznesplanu, jej celem jest przedstawienie w praktyczny sposób kolejnych kroków związanych z konstruowaniem tego

dokumentu. Problematyka przewodnika została podzielona na 10 rozdziałów obejmujących następujące zagadnienia: przygotowanie do sporządzenia biznesplanu, opis koncepcji przedsięwzięcia, zasady sporządzania planu strategicznego, planów dziedzinowych oraz przekształcenie ich w plan finansowy zawierający zestaw analiz finansowych.

Konstrukcja biznesplanu została przedstawiona na przykładzie hipotetycznego przedsiębiorstwa produkcyjno-usługowego.

Integralną częścią przewodnika są materiały pomocnicze zawarte w chmurze, dostępnej pod adresem <http://jerzy-skrzypek.pl>.

XXIII KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

RZESZÓW, 25–26 WRZEŚNIA

Bogusława Szczepanik



Już dwudziesty trzeci raz w historii funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego spotkali się wszyscy, którym funkcjonowanie tego zawodu nie jest obojętne. Jak pokonywać codzienne trudności i jak zdobywać potrzebną wiedzę, bezbłędnie wskazywali nam prowadzący poszczególne sesje, a także referujący w ciekawy sposób poszczególne tematy konferencyjne.

Konferencja toczyła się w Hotelu Prezydenckim pod patronatem Wojewody Podkarpackiego, Marszałka Województwa Podkarpackiego oraz Prezydenta Miasta Rzeszowa. Gośćmi konferencji byli przedstawiciele Ministra Infrastruktury. Patronat medialny zapewniła TVP Rzeszów i Polskie Radio Rzeszów. Informacje o konferencji podawała także prasa regionalna.

150 Uczestników Konferencji powitali: **Krzysztof Bratkowski** – prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie i **Bogusława Szczepanik** – prezes Podkarpackiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Rzeszowie.

Wśród gości byli rzeczoznawcy majątkowi z Rumunii: **Marian Tekre** – przedstawiciel Adriana Vascu, prezydenta ANEVAR oraz **George Degarescu**, prezydent Filiala Sud-Est. W sesji powitalnej przedstawili zasady funkcjonowania rzeczoznawców majątkowych w ich kraju.

Pierwszy dzień konferencji przebiegał w miłej sympatycznej atmosferze jaką wprowadzili państwo **Stanisława i Andrzej Kalusowie**. Przedstawiając poszczególnych autorów referatów wspominali ich dotychczasowy dorobek i zasługi w powstawaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego. W tej sesji referaty swoje przedstawili: **Henryk Jędrzejewski, Krzysztof Bratkowski i Chris Grzesik**. Ich wygłoszenie spotkało się z aprobatą słuchających i wywołało dyskusję dla której jak zwykle na takich spotkaniach brakuje czasu. Rozpoczęte tematy uczestnicy konferencji kontynuowali do późnych godzin nocnych na uroczystej kolacji.

Drugi dzień rozpoczęto sesją o temacie budowlanym uzupełnionym procesem badania i weryfikacji nieruchomości. Zespół prowadzący w składzie **Wacław Baranowski, Henryk Hajdasz, Kazimierz Głuszko** ukierunkowywał słuchaczy w dyskusji na pozytywne cechy budownictwa pasywnego na wartość nieruchomości. Oba referaty spotkały się z zainteresowaniem słuchaczy a wygłosili je: **dr Jerzy Dydenko i mgr Marcin Roj**.



Trzecią sesję w tonie bardzo humorystycznym poprowadzili państwo **Andrzej i Bożena Hopperowie**, którym towarzyszył członek zarządu Podkarpackiego Stowarzyszenia **Jan Piechota**. Trzy referaty: „Problematyka oceny zmiany wartości nieruchomości w związku z tworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania dla portów lotniczych”, „Renta dożywotnia o odwrócona hipoteka – stan obecny i perspektywy” oraz „Wycena dla potrzeb wynikających z przepisów dotyczących ochrony środowiska” zostały kolejno przedstawione przez **dr Barbarę Herman, dr Jana Łopato i prof. Ryszarda Cymermana**. Każdy temat ciekawy, każdy otwierał dyskusje i każdy potrzebny rzeczoznawcy do funkcjonowania.

Następną sesję prowadzoną przez **Krzysztofa Urbańczyka** w towarzystwie **Barbary Czachur-Bednarskiej i Aleksandra Turka** – rozpoczęła się relacja na temat pozyskania uprawnień rzeczoznawcy majątkowego pod rządami nowych zderegulowanych przepisów w tym zakresie. Przewodniczący PKK Ryszard Cymerman przedstawił dane statystyczne, z któ-

rych wynikało, że zdawalność testów jest łatwiejsza, obrona operatów na razie na poziomie dotychczasowym – zdają przeważnie osoby z 12-to miesięczną praktyką. Informacja była odpowiedzią na pojawiającą się troskę o prawidłowość wykonywania operatów szacunkowych przez osoby mniej doświadczonych, poprzez skrócenie okresu praktyk zawodowych.

Piękno krajobrazu, a z drugiej strony jego szpecenie przez człowieka pokazał w swoim referacie **prof. Zygmunt Wnuk**. Zwrócił uwagę na tzw. szkodę krajobrazową, która ma istotny wpływ na wartość nieruchomości. Pokazał także nieciekawy krajobraz z dużą ilością wiatraków, a **prof. Józefina Hrynkiewicz** rozwinęła problem ich oddziaływania na sąsiednie nieruchomości, które potencjalnie nie cieszą się zainteresowaniem nabywców, a tym samym ich wartość rynkowa maleje. Referat wygłoszony przez prof. Hrynkiewicz – w wyniku wskazania kontrowersji w nim zawartych – niepotrzebnie skierował dyskusje uczestników na informacje niezwiązane z oddziaływaniem pól wiatrakowych na wartość nieruchomości. Poszukiwanie na takiej konferencji winnych braku ustawy regulującej zasady lokowania wiatraków, było, moim zdaniem, dyskusją zbędną i w jakimś minimalnym stopniu negatywnie akcentującą dotychczasowy przebieg konferencji.

Pozytywne odczucia wróciły uczestnikom na balu kończącym realizowany program.

ODDZIAŁ PZU SA
ul. Targowa 4, Warszawa 03-731

**OBOWIĄZKOWE, DOBROWOLNE
UBEZPIECZENIA OC
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

Renata Komor
tel. kom. 606 105 777



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
- *Europejskie Standardy Wyceny 2012* – PFSRM – 60 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
- *Rzeczoznawca Majątkowy 81/14–83/14* – 25 zł
- Prenumerata kwartalnika *Rzeczoznawca Majątkowy* na rok 2014 – 106 zł + 10 zł koszt przesyłki
- *Międzynarodowe Standardy Wyceny*. Wydanie 2009 PFSRM – 50 zł
- *Międzynarodowe Standardy Wyceny*. Wydanie 2011 PFSRM – uzupełnienie do wydania 2007 – 52,50 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
- *Procedury określania wartości nieruchomości*. R. Cymerman, A. Hopfer, PFSRM 2014 r. – 40 zł
- Zeszyt metodyczny – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego 2013 r. – 15 zł
- *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu kosztowym*. M. Prystupa – 48,75 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. NIE PROWADZIMY „zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży.
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 106 zł + 10 zł koszty wysyłki

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

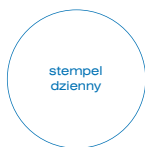
odbiorca:
Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

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

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

W P * waluta PLN kwota: _____

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

★ - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

odcinek dla odbiorcy

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

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

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

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

W P * waluta PLN kwota: _____

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

★ - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

odcinek dla banku zleceniodawcy

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



Rzeczoznawca Majątkowy

Numer 3 (83) / Volume Autumn 2014 • Rocznik XX

Kwartalnik

Polskiej Federacji Stowarzyszeń

Rzeczoznawców Majątkowych

Pismo ogólnopolskie

Ukazuje się od lipca 1994 roku

Rada Redakcyjna/Editorial Council

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

Recenzenci/Reviewers

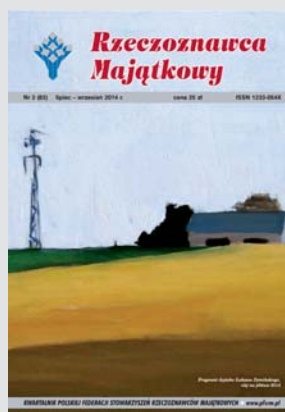
Prof. Ryszard Cymerman (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski), prof. Andrzej Hopfer (Wyższa Szkoła Gospodarowania Nieruchomościami), dr Janusz Jasiński (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski), prof. Stanisława Kalus (Uniwersytet Śląski), prof. Ewa Kucharska-Stasiak (Uniwersytet Łódzki), Zdzisław Małecki, prof. Elżbieta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

Czasopismo jest indeksowane
w Index Copernicus International – 4.30 pkt.

Zespół redakcyjny/Editorial Staff

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

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



Stali współpracownicy/Cooperation:

Henryk Jankowski, Ewa Wojciul

Stali współpracownicy zagraniczni /International Cooperation:

Chris Grzesik, prezydent TEGoVA (Polska/UK), Zoram Obradović (Serbia), Adrian Nicolescu, George Degarescu (Rumunia), Yordan Gerchev, Ivo Kostov (Bułgaria)

Tłumaczenie/Translation:

Małgorzata Krukowska / Tom Law

Rysunki/Drawings:

Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak

Fotografie/Photos: Artur Oleszczuk

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

Dorota Jaskólska – tel. 22 627 11 37,
wydawnictwa@pfva.com.pl

Nakład/Circulation 1000 egzemplarzy.

Numer oddano do druku 30 września 2014 r.
(Issue submitted to print – 30th of September, 2014)

Skład, druk, oprawa/DTP, printing & bounding

J-Property, ul. Zwycięzców 20 lok. 2, 03-936 Warszawa
tel. 22 810 26 04, info@jproperty.pl

© Copyright Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 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.