



Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 4 (84) październik – grudzień 2014 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X



*Droga w Łabowcu, olej na płótnie,
ze zbiorów Magdaleny Jędrzejewskiej*



RAPORT ONLINE

ATRAKCYJNOŚCI LOKALIZACJI

Co to jest wskaźnik atrakcyjności lokalizacji?

To indywidualna ocena, przygotowywana dla dowolnej lokalizacji w Polsce. Dzięki niemu dowiesz się, gdzie najlepiej się mieszka i w jakich miejscach kwitnie biznes.
Dowiedz się więcej na: www.raport-online.pl



DOTACJE NA INNOWACJE
Inwestujemy w waszą przyszłość.



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Projekt współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka

DWUDZIESTOLECIE

Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu

17 października 2014 r.



1



2



3



4



5



6

8



7

1. Uczestnicy uroczystości w Kaliszu – najstarszym polskim mieście
2. Wycieczka zabytkowym autobusem
3. Rekonstrukcja drewniano-ziemnego grodu średniowiecznego
4. Przemawia prezes SRMWP S. Wegner
5. Na pierwszym planie dyr. H. Jędrzejewski i poseł J. Racki
6. Wieczorne spotkanie w klubie Komoda
7. Odznaczeni członkowie stowarzyszenia (M. Kaczmarek, I. Sobisiak, M. Szydłak i M. Gębka)
8. A. Żebrowska śpiewała piosenki z repertuaru A. Jantar i V. Villas.

RADA KRAJOWA PFSRM

8-9 grudnia 2014 r.
Warszawa



Obrady Rady Krajowej



E. Leciejewska, M. Koczara, C. Hoffman, M. Prystupa



Zarząd Federacji (od lewej: J. Jasiński, R. Dobrzyński, A. Bratkowski i K. Gabrel)



M. Witzczak, J. Nosek Haich, K. Gabrel i J. Grzesiak



Prezydent K. Bratkowski z przedstawicielami Ministerstwa Infrastruktury: dyr. M. Kutyłą i dyr. G. Majcherczykiem



Prezydencki opłatek (K. Bratkowski i W. Baranowski)



Przemawia Główny Geodeta Kraju K. Bujakiewicz



E. Leciejewska, M. Koczara, C. Hoffman, M. Wiśniewski i S. Tomczak



Od Redaktora Naczelnego	2
Nowe szkolenie „bankowe” – rozmowa z Krzysztofem Bratkowskim, prezydentem PFSRM	3
<i>Henryk Jędrzejewski</i>	
Prawo Unii Europejskiej i standardy międzynarodowe, a polskie uregulowania prawne w zakresie wyceny nieruchomości	4
<i>Mirośław Gorczyca</i>	
Uwarunkowania zmniejszenia polskiego dysparytetu mieszkaniowego	14
<i>Anna Cajsels, Paulina Pacek</i>	
Analiza wartości nieruchomości dla potrzeb ubezpieczeniowych. Przegląd obowiązujących standardów na rynku usług finansowych oraz ich ocena	19
<i>Adrian Nicolescu</i>	
Analiza oceny nieruchomości, szacowanie czynszu rynkowego. Studium przypadku	24
<i>George Degarescu</i>	
Szczególne unormowania prawne a wycena budynków uznanych za zabytki	35
<i>Michael MacBrien</i>	
Unia – projekt w budowie	41
<i>Maciej Mizera</i>	
Sprawozdanie z jesiennego spotkania TEGoVA	43
Kalendarz prawny	44
<i>Monika Drobyszewska</i>	
Ocena wiarygodności dowodowej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości a prawidłowość operatu szacunkowego	46
Dwudziestolecie Stowarzyszenia w Kaliszu	50
<i>Krzysztof Gabrel, Katarzyna Opęchowska</i>	
Rzeczoznawstwo majątkowe w Polskiej Klasyfikacji Działalności – postulowane zmiany	51
Konferencja w Białowieży	55
<i>Krzysztof Gabrel</i>	
Szkolenia dla rzeczoznawców majątkowych a podatek VAT. Interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego Ministra Finansów	56
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	60
Wznowienie obowiązkowych ubezpieczeń rzeczoznawców majątkowych na 2015 r.	62
<i>Joanna Grzesiak</i>	
Grudniowa Rada Krajowa	63
<i>Ewa Wojciul</i>	
Ola, Paweł i yeti... ..	66
Spis zawartości kwartalnika w 2014 r.	69

From the Editor	2
New „banking” training – an interview with Krzysztof Bratkowski, President of PFSRM	3
<i>Henryk Jędrzejewski</i>	
European Union law and international standards versus Polish legal regulations in the field of real estate valuation	4
<i>Mirośław Gorczyca</i>	
Conditions necessary to reduce Polish housing disparity	14
<i>Anna Cajsels, Paulina Pacek</i>	
Analysis of a property value for insurance purposes. Review and evaluation of existing standards in the financial services market	19
<i>Adrian Nicolescu</i>	
Property rating analysis, approach in estimating market rent. Case study	24
<i>George Degarescu</i>	
Specific legal restrictions in the valuation of the buildings declared historical monuments	35
<i>Michael MacBrien</i>	
The Union – a work in progress	41
<i>Maciej Mizera</i>	
Report on the autumn meeting of TEGoVA	43
Legal calendar	44
<i>Monika Drobyszewska</i>	
Assessment of a real estate valuer’s opinion as a credible evidence in decisions about correctness of an appraisal estimate	46
Twentieth anniversary of Association in Kalisz	50
<i>Krzysztof Gabrel, Katarzyna Opęchowska</i>	
Real estate valuation in the Polish Classification of Activities	51
Science and technology conference in Białowieża	55
<i>Krzysztof Gabrel</i>	
Training for real estate valuers and VAT. Individual interpretation of the tax law by the Minister of Finance	56
<i>Henryk Jankowski</i>	
Publishing news	60
Resumption of compulsory insurance for valuers in 2015	62
<i>Joanna Grzesiak</i>	
Notes from the National Council in December	63
<i>Ewa Wojciul</i>	
Ola, Paweł and yeti... ..	66
Content of the Real Estate Valuers quarterly in 2014 ..	69

**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!

Ostatni tegoroczny numer „Rzeczoznawcy” publikowany jest po roku uspokojenia sytuacji prawnej naszego zawodu. Funkcjonują wydane przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju akty prawne dotyczące uprawnień zawodowych oraz odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Prowadzone są praktyki zawodowe, które jednak w opinii wielu rzeczoznawców nie są wystarczające dla przygotowania adeptów do zawodu.

Krytyczne oceny dotyczą także sposobu prowadzenia egzaminów państwowych, a w szczególności braku podstaw prawnych do oceny przedstawianych w czasie egzaminów ustnych operatów szacunkowych. Myślę, że te mankamenty w przyjaźniejszych okolicznościach zewnętrznych uda się poprawić.

Wpływ na pozycję naszego zawodu mamy, oczywiście, także my sami. Nie jest to tylko truizm. W numerze znajdują państwo rozmowę z prezydentem PFSRM Krzysztofem Bratkowskim dotyczącą kontrowersji wokół seminariów dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności.

W tym miejscu warto podkreślić, że działalność zarządu PFSRM wymaga wsparcia, zwłaszcza w sytuacjach, gdy stara się on chronić słuszne interesy rzeczoznawców majątkowych.

Zachęcam do lektury bieżącego numeru, a w szczególności polecam artykuł pana dyrektora Henryka Jędrzejewskiego dotyczący roli polskich uwarunkowań prawnych w procesie wycen nieruchomości.

Życzę wszystkim Czytelnikom i ich najbliższym rodzinnych i wesołych Świąt Bożego Narodzenia oraz wszelkiej pomyślności w nadchodzącym nowym 2015 roku.

Mieczysław Prystupa
redaktor naczelny





NOWE SZKOLENIE „BANKOWE”

z prezydentem PFSRM Krzysztofem Bratkowskim rozmawia Magdalena Jędrzejewska.

6 listopada br. wznowione zostało szkolenie dla rzeczoznawców majątkowych dotyczące wycen dla celów związanych z wierzytelnościami zabezpieczanymi na nieruchomościach, tzw. „bankowe”.

Tak, jest ono przeznaczone przede wszystkim dla osób wchodzących do zawodu. Jego program w ograniczonym zakresie uwzględnia metodykę wycen, koncentruje się na oczekiwaniach odbiorców opracowań, czyli banków.

Nowe szkolenie zorganizowaliśmy przy wsparciu Narodowego Banku Polskiego, Komisji Nadzoru Finansowego, Europejskiej Organizacji Rzeczoznawców (TEGOVA) i Banku Gospodarstwa Krajowego. Według zarządu Federacji nowa, lepsza od dotychczasowej, forma szkolenia, dzięki wymienionym wyżej poważnym partnerom, ma naprawdę wysoką rangę i jest skuteczną próbą uzyskania akceptacji odbiorców wycen dla certyfikacyjnych działań PFSRM.

W ubiegłych latach szkolenia takie prowadzone były we współpracy ze Związkiem Banków Polskich, na podstawie porozumień o współpracy, podpisanych z tą instytucją w latach 2003 i 2008. Co się wydarzyło, że Federacja zdecydowała się zakończyć tę współpracę?

Wystąpiła zdecydowana rozbieżność interesów naszych i ZBP – zarówno merytorycznych, jaki i ekonomicznych. Zdecydowaliśmy także o wycofaniu wszystkich przedstawicieli



PFSRM z zespołów, komitetów lub rad powołanych w ramach realizacji powyższych porozumień i umów o współpracy.

Pomimo trwających ponad rok rozmów z przedstawicielami ZBP i dużego nakładu pracy naszych przedstawicieli (wiceprezydent Krzysztof Gabrel i Katarzyna Opęchowska przygotowali obszerny materiał: nowe wzory umów, porozumienia i regulaminów) nie udało się ustalić nowych zasad współpracy, korygujących powszechnie krytykowane przez środowisko rzeczoznawców reguły dotychczasowego szkolenia.

Dlatego w lipcu br. byliśmy zmuszeni wypowiedzieć umowę o współpracy w zakresie wspólnego szkolenia.

Czy Zarząd Federacji będzie nadal prowadził rozmowy z ZBP dotyczące powrotu do wspólnych szkoleń?

Nie unikamy współpracy z ZBP, chcielibyśmy jednak być traktowani po partnersku i czekamy na takie warunki współdziałania w zakresie szkoleń, które będą korzystne dla naszego środowiska.

Nie pomaga nam w tym fakt, iż część osób ze środowiska rzeczoznawców o znanych nazwiskach zdecydowała się kontynuować współpracę z ZBP przy okazji szkoleń bankowych firmowanych przez ten związek. Sytuacja istnienia na rynku dwóch bardzo do siebie podobnych ofert szkoleniowych jest dla środowiska rzeczoznawców majątkowych bardzo kłopotliwa.

Dziękuję za rozmowę.





PRAWO UNII EUROPEJSKIEJ I STANDARDY MIĘDZYNARODOWE, A POLSKIE UREGULOWANIA PRAWNE W ZAKRESIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI

EUROPEAN UNION LAW AND INTERNATIONAL STANDARDS VERSUS POLISH LEGAL REGULATIONS IN THE FIELD OF REAL ESTATE VALUATION

Henryk Jędrzejewski

Część I. Wprowadzenie do tematu

W kwartalniku *Rzecznawca Majątkowy* Nr 2 (82) kwiecień – czerwiec 2014 r. opublikowałem artykuł „Wycena nieruchomości w Polsce a normy zagraniczne – wybrane aspekty.” W publikacji odniosłem się do sprawy międzynarodowych i europejskich standardów wyceny nieruchomości w kontekście ich stosowania przy wycenach nieruchomości dokonywanych w Polsce. Przy czym nawiązałem do dwóch artykułów prof. Mieczysława Prystupy zamieszczonych również w tym kwartalniku (nr 4/80 z 2013 roku oraz nr 1/81 z 2014 roku), w których autor dokonał oceny merytorycznej w/w standardów.

Sprawa ma jednak szerszy wymiar i nie sprowadza się tylko do standardów międzynarodowych i europejskich ale przede wszystkim do prawa międzynarodowego tworzonego przez organy Unii Europejskiej, której Polska jest państwem członkowskim. Temat ten był także poruszany na XXIII Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych, która odbyła się w dniach 25–26 września 2014 roku w Rzeszowie, w związku z referatem Krzysztofa Grzesika przewodniczącego Europejskiej Grupy Rzecznawców Majątkowych TEGoVA.

W środowisku rzeczoznawców majątkowych panuje pewna dezorientacja w tym zakresie, podsycana jeszcze publikacjami lub wypowiedziami, w których powoływanie się na prawo Unii Europejskiej jest nadużywane i stanowi „straszak” nie dopuszczający żadnych dyskusji. Sprawa jest ważna dla rzeczoznawców majątkowych, gdyż to oni sami muszą wybierać sposoby postępowania przy wycenie nieruchomości, a następnie bronić tych sposobów w przypadku podważania operatów szacunkowych w postępowaniach sądowych, administracyjnych lub w kontaktach z zamawiającymi ich wykonanie.

Podjąłem próbę analizy obowiązywania polskich uregulowań prawnych w zakresie wycen nieruchomości w kontekście prawa międzynarodowego (tworzonego przez organy

UE) oraz międzynarodowych i europejskich standardów wyceny. Wyniki tej analizy postanowiłem przedstawić w niniejszej publikacji z nadzieją, że może uspokoją nieco panujące nastroje. Nawet jeżeli pojawią się głosy polemiczne, ale merytorycznie uzasadnione, to i tak cel publikacji zostanie osiągnięty (ostateczne wyjaśnienie sprawy).

Na mocy ustalonych w Polsce regulacji prawnych, wprowadzono do krajowego porządku prawnego szczegółowe zasady funkcjonowania zawodu rzeczoznawstwo majątkowe oraz zasady wycen nieruchomości. Są wyrażane opinie, nie pozbawione słuszności, że posiadamy w tym zakresie regulacje nie spotykane w innych Państwach członkowskich Unii Europejskiej. Niewątpliwie jest to powód do zadowolenia, gdyż zagwarantowano bezpieczeństwo funkcjonowania zawodu. Stworzono instrumenty prawne wzmacniające pozycję rzeczoznawców majątkowych w ich relacjach z organami administracji publicznej, sądami i podmiotami zlecającymi wyceny nieruchomości.

Regulacje te są na ogół znane rzeczoznawcom majątkowym, gdyż stosują je w bieżącej działalności. Jednak dla dalszych rozważań związanych z tematem publikacji warto je przypomnieć.

Do ustalonych w Polsce regulacji prawnych zawierających zasady wycen nieruchomości zalicza się (wykaz pierwszy):

- ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U., nr 207, poz. 109 ze zm.),
- standard ustalony przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” uzgodniony z właściwym ministrem – komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010 roku,
- przepisy odrębne rangi ustawy, w tym ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (j. t. Dz. U. z 2003 r., nr 99, poz. 919 ze zm.).



Ale oprócz wymienionych wyżej regulacji prawnych (wykaz pierwszy), funkcjonują w świadomości rzeczoznawców majątkowych także różne inne regulacje (z których nie wszystkie można nazwać prawnymi), zarówno krajowe jak i międzynarodowe, których moc obowiązująca w Polsce nie dla wszystkich jest jasna.

Do regulacji tych zalicza się (wykaz drugi):

- rozporządzenia, dyrektywy i decyzje organów Unii Europejskiej,
- opinie i zalecenia organów Unii Europejskiej,
- ustalone i opublikowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) powszechne zasady wyceny nie uzgodnione z właściwym ministrem,
- międzynarodowe standardy wyceny ustalone przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny,
- europejskie standardy wyceny ustalone przez Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA),
- standardy ustalone przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych (RICS) z Wielkiej Brytanii.

Jakimi zatem regulacjami powinni się posługiwać rzeczoznawcy majątkowi wyceniający nieruchomości dla różnych celów? Jak odnaleźć się w sytuacji, w której krążą różne opinie obiegowe, także wyrażane przez osoby o nazwiskach znanych w środowisku rzeczoznawców majątkowych i z tego powodu uznawane za wiążące? Wydaje się, że rozstrzygnięcia w tej sprawie są potrzebne całemu środowisku rzeczoznawców majątkowych.

Jako autor publikacji zdaję sobie sprawę z odpowiedzialności za skutki informacji przekazywanych czytelnikom którzy, na co liczę, zgodzą się z zaprezentowanymi przeze mnie poglądami. Nakłada to na mnie obowiązek formułowania poglądów wyłącznie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i obowiązek dystansu do omawianych kwestii, poprzez wystrzeżenie się opinii subiektywnych.

Część II. Krajowe uwarunkowania prawne

1. Sytuacja rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce

Zawód *rzeczoznawstwo majątkowe* jest zawodem regulowanym jako zawód zaufania publicznego, skodyfikowanym na mocy przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Skodyfikowane na mocy tych przepisów oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy, są także podstawowe zasady wycen nieruchomości. Sprawy te reguluje zatem prawo państwowe.

Prezentowane są jednak również rozważania czy nie można by decyzji dotyczących kształtowania zawodu i zasad wyceny nieruchomości powierzyć środowisku rzeczoznawców majątkowych, tak jak to na przykład ma miejsce

w Wielkiej Brytanii, gdzie sprawy te są w gestii organizacji pozarządowej, którą jest Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych (RICS).

Oznaczałoby to zastąpienie prawa państwowego w całości lub w części zaleceniami organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Do sprawy tej odniosłem się już w powołanej publikacji zamieszczonej w kwartalniku *Rzeczoznawca Majątkowy* (nr 2/82 z 2014 roku). Powtarzanie użytych wtedy argumentów nic nowego nie wniesie do sprawy, ograniczę się więc tylko do konkluzji wynikającej z tych argumentów.

Obowiązujący w Polsce porządek prawny nie pozwala na przekazanie stowarzyszeniom i ich Federacji realnej władzy do decydowania o kształcie zawodu i zasadach jego wykonywania. Zatem rozważania te w chwili obecnej są bezprzedmiotowe i do czasu ewentualnego utworzenia w Polsce, na mocy odrębnej ustawy, samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych, należy je odłożyć *ad acta* i nie powodować w środowisku zamieszania poprzez ich głoszenie.

Przypomnę zatem jak naprawdę wpisuje się w krajowy porządek prawny możliwość podejmowania decyzji w zakresie kształtu zawodu *rzeczoznawstwo majątkowe* i zasad wyceny nieruchomości.

2. Zasady tworzenia i moc obowiązująca krajowych przepisów prawnych

Wydaje się, że w tej chwili będę pisał o sprawach oczywistych. Muszę jednak, przynajmniej skrótowo, przedstawić ten temat, gdyż okazuje się, że pewne prawdy oczywiste nie do wszystkich docierają, a ponadto jest to konieczne dla zachowania zasady transparentności w stosunku do treści zawartych w części trzeciej tej publikacji.

Zasady tworzenia i moc obowiązująca krajowych przepisów prawnych reguluje Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Najwyższą instancją prawodawczą w Polsce jest Sejm i Senat Rzeczypospolitej Polskiej. Sejm stanowi prawo w formie ustaw po uzgodnieniu z Senatem i akceptacji Prezydenta RP. Ustawy są powszechnie obowiązujące w Polsce. Dotyczy to organów administracji publicznej, sądów, wszelkich instytucji i ogółu obywateli. Inicjatywa legislacyjna dla uchwalenia ustawy przysługuje z zasady Radzie Ministrów, ale także grupie posłów, grupie senatorów oraz Prezydentowi RP.

Na podstawie ustaw wydawane są przepisy wykonawcze w formie rozporządzeń. Kompetencje do wydawania przepisów wykonawczych posiadają Rada Ministrów oraz naczelne organy administracji państwowej (ministrowie). Rozporządzenia wydane na mocy upoważnienia ustawowego są również powszechnie obowiązujące w Polsce.

Dla powszechności obowiązywania niezbędne jest ogłoszenie ustaw i rozporządzeń w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej.



Wyjątek mogą stanowić standardy zawodowe (normy zawodowe), które mogą być ustanawiane nie tylko na mocy rozporządzeń organów administracji państwowej, ale także na mocy uchwał organizacji samorządu zawodowego, do których przynależność jest obowiązkowa jako warunek wykonywania zawodu. Ustanowione w tym trybie standardy zawodowe byłyby również powszechnie obowiązujące. Rzeczoznawstwo majątkowe w Polsce nie posiada samorządu zawodowego uprawnionego z mocy ustawy do ustanawiania standardów zawodowych. Podjęto jednak, podczas prac legislacyjnych nad ustawą o gospodarce nieruchomościami, próbę upoważnienia organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych (faktycznie stowarzyszeń i ich Federacji) do ustanawiania obowiązujących powszechnie standardów zawodowych, o czym pisałem już w poprzedniej publikacji.

Żeby jednak to upoważnienie wpisywało się, w zakresie możliwym do interpretacyjnego zaakceptowania, w obowiązujący porządek prawny, zaistniała konieczność wprowadzenia do ustawy zapisu o uzgadnianiu standardów zawodowych z właściwym ministrem.

Reasumując, trzeba stwierdzić, że aby standardy zawodowe były powszechnie obowiązujące w Polsce, to albo musiałby je ustanawiać właściwy minister w drodze rozporządzenia (po uprzednim uzyskaniu upoważnienia ustawowego) albo musiałby je ustanawiać samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych (po uprzednim jego powołaniu i uzyskaniu upoważnienia na mocy odrębnej ustawy), albo mogą je ustanawiać istniejące organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych (stowarzyszenia i ich Federacja) po uzgodnieniu z właściwym Ministrem (w oparciu o obowiązujące przepisy prawa).

Obowiązujące w Polsce zasady wyceny nieruchomości są zatem umocowane w powszechnie obowiązujących przepisach prawa zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i w rozporządzeniu wykonawczym do tej ustawy, a także sporadycznie w innych ustawach. Obowiązujące są także standardy (w tej chwili jeden) ustanowione przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych po uzgodnieniu z właściwym ministrem. Innych krajowych opracowań dotyczących zasad wyceny nieruchomości, nie można uznać za obowiązujące.

Ocenę obowiązywania regulacji międzynarodowych wymienionych we wprowadzeniu do tematu (część I) w wykazie określonym jako funkcjonujący w świadomości rzeczoznawców majątkowych (wykaz drugi) przedstawię w dalszych częściach publikacji.

Część III. Międzynarodowe uwarunkowania prawne

Sytuacja Polski w Unii Europejskiej

Polska stała się członkiem Unii Europejskiej na mocy Traktatu o przystąpieniu Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej podpisanego w Atenach w dniu 16 kwietnia

2003 r. Teksty Traktatu i innych związanych dokumentów są zamieszczone w Dzienniku Urzędowym RP nr 90 z dnia 30 kwietnia 2004 r. Traktat wszedł w życie 1 maja 2004 r. Do Traktatu dołączony jest Akt dotyczący warunków przystąpienia oraz dostosowań w Traktatach stanowiących podstawę funkcjonowania Unii Europejskiej. Na podstawie wymienionych dokumentów Polska zobowiązała się, między innymi, do przestrzegania prawa oraz honorowania organów (instytucji) Unii Europejskiej.

Z tych względów, znajomość podstawowych kwestii dotyczących organów Unii Europejskiej i zakresu stosowania prawa tworzonego przez te organy wydaje się niezbędna dla oceny uwarunkowań międzynarodowych, w których znajduje się także Polska, w kontekście regulacji dotyczących wycen nieruchomości. Sprawom tym poświęcę kolejną część publikacji.

Organy (instytucje) Unii Europejskiej

Organami (instytucjami) Unii Europejskiej są:

- Parlament Europejski,
- Rada Europejska,
- Rada (zwana Radą UE),
- Komisja Europejska (zwana Komisją),
- Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej,
- Europejski Bank Centralny,
- Trybunał Obrachunkowy.

Krótko scharakteryzuję te organy (instytucje) oraz ich kompetencje, w zakresie jaki wiąże się z tematyką publikacji.

Parlament Europejski reprezentuje obywateli Państw członkowskich i jest przez nich wybierany (wybory europejskie). Posiada między innymi kompetencje prawotwórcze.

Radę Europejską tworzą szefowie państw lub rządów. Oprócz szefów państw lub rządów w skład Rady Europejskiej wchodzi jej Przewodniczący oraz Przewodniczący Komisji Europejskiej. Przewodniczący Rady Europejskiej jest wybierany przez Radę kwalifikowaną większością głosów. Jest nazywany nieformalnie Prezydentem Unii Europejskiej. Jego kadencja trwa 2,5 roku. Rada Europejska wyznacza politykę oraz kierunki działań Unii Europejskiej. Nie posiada uprawnień prawotwórczych.

Rada UE stanowi Forum spotkań właściwych ministrów Państw członkowskich dla uchwalania aktów prawnych i realizacji polityki oraz kierunków działań Unii Europejskiej. Nie ma stałego składu – Państwa członkowskie wysyłają na posiedzenia Rady UE ministrów właściwych w zależności od tematyki obrad. Radzie UE przewodniczą kolejno przedstawiciele Państw członkowskich w ramach Prezydencji, która trwa pół roku.

Komisja Europejska jest organem wykonawczym Unii Europejskiej. Składa się z 28 Komisarzy, po jednym z każdego Państwa członkowskiego. Kandydata na Przewodniczącą Komisji wybiera Rada Europejska. Kandydat musi uzyskać aprobatę Parlamentu Europejskiego. Przewodniczącą Komisji mianuje Rada Europejska. Przewodniczący Komisji



wybiera kandydatów na Komisarzy spośród osób rekomendowanych przez Państwa członkowskie. Skład Komisji aprobuje Parlament Europejski, a członków Komisji mianuje Rada Europejska. Komisja Europejska posiada inicjatywę prawodawczą oraz sprawuje nadzór nad przestrzeganiem prawa Unii Europejskiej przez Państwa członkowskie. W sytuacjach szczególnych może również stanowić prawo.

Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej tworzą sędziowie po jednym z każdego Państwa członkowskiego. Trybunał posiada kompetencje w zakresie orzecznictwa.

Europejski Bank Centralny posiada, między innymi, kompetencje w zakresie nadzoru nad instytucjami kredytowymi w Państwach członkowskich oraz w zakresie koordynacji emitowania waluty **Euro**. W zakresie prawotwórczym wydaje tylko opinie i zalecenia.

Zasady tworzenia i moc obowiązująca międzynarodowych przepisów prawnych stanowiących prawo Unii Europejskiej

Prawo Unii Europejskiej dzieli się na: pierwotne, wtórne oraz inne źródła prawa.

1. Prawo pierwotne

Na prawo pierwotne składają się Traktaty zawierane pomiędzy sobą przez Państwa członkowskie. Z prawnego punktu widzenia są to zwyczajne umowy międzynarodowe ale wiążące te Państwa i zobowiązujące do ich przestrzegania. Częścią prawa pierwotnego są również załączniki w formie Protokołów dołączone do Traktatów.

Prawo pierwotne jest więc stanowione przez Państwa członkowskie jako część prawa Unii Europejskiej. W razie konfliktu norm prawnych z zakresu prawa pierwotnego i prawa wtórnego, pierwszeństwo przysługuje prawu pierwotnemu.

2. Prawo wtórne

Prawo wtórne nazywane także prawem pochodnym znajduje umocowanie w prawie pierwotnym, a mianowicie w art. 288 Traktatu z Lizbony. Jest ono tworzone przez organy (instytucje) Unii Europejskiej na podstawie prawa pierwotnego. Prawo wtórne nie może być zatem sprzeczne z prawem pierwotnym (z Traktatami). Przepis art. 288 Traktatu z Lizbony wyróżnia pięć kategorii aktów prawa wtórnego, a w szczególności: **rozporządzenia, dyrektywy, decyzje, opinie i zalecenia**.

2.1. Rozporządzenia

Rozporządzenia zbliżone są do ustaw w polskim systemie prawnym. Często dodawane są do nich akty wykonawcze. Pełnią rolę ujednociającą przepisy prawa w Państwach członkowskich. Mają charakter wiążący i zasięg ogólny, gdyż ich adresatami mogą być zarówno państwa jak i różne podmioty działające w tych państwach. Dotyczą nieokreślonej liczby przypadków i sytuacji, co je odróżnia od decyzji indywidualnych kierowanych do określonej grupy podmiotów.

Rozporządzenia podlegają ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej, wydawanym w językach urzędowych każdego Państwa członkowskiego. Każde rozporządzenie wchodzi w życie w terminie w nim określonym, a jeżeli termin nie został określony, to po upływie 20 dni od dnia ogłoszenia. Gdyby nie doszło do ogłoszenia rozporządzenia w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej, nie miałyby one mocy obowiązującej.

Rozporządzenia obowiązują bezpośrednio po wejściu w życie co oznacza, że ich skuteczność nie wymaga dodatkowej transpozycji zawartego w nich prawa do krajowych systemów prawnych.

Nie jest zatem wymagane podejmowanie jakichkolwiek dodatkowych działań legislacyjnych warunkujących moc obowiązującą rozporządzeń w Państwach członkowskich. Państwa te nie mają również żadnej swobody regulacyjnej w zakresie zmiany treści rozporządzeń oraz sposobu wdrażania postanowień w nich zawartych.

Państwa członkowskie mają natomiast obowiązek podejmowania działań legislacyjnych dla uchylenia wszelkich przepisów krajowych niezgodnych z treścią rozporządzeń oraz zakaz wydawania aktów prawnych niezgodnych z ich treścią.

2.2. Dyrektywy

Adresatami dyrektyw mogą być tylko Państwa członkowskie, gdyż dyrektywy wymagają dostosowania prawa krajowego do ich postanowień, co jest zadaniem Państwa. Są wiążące dla Państw członkowskich ale ich skuteczność jest uwarunkowana przyjęciem przez odpowiednie organy prawodawcze danego państwa odpowiedniego aktu prawnego powszechnie obowiązującego.

Są wiążące wyłącznie co do rezultatu, Państwa członkowskie mają bowiem swobodę wyboru formy i środków implementacji danej dyrektywy. Funkcją dyrektyw nie jest ujednoczenie krajowych porządków prawnych Państw członkowskich lecz ich harmonizowanie. Dyrektywy podlegają ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej. Wymagany okres transpozycji postanowień dyrektyw do krajowego porządku prawnego jest podawany w treści dyrektyw. Na ogół wynosi od 1 roku do 3 lat, licząc od dnia ogłoszenia. W tym czasie Państwa członkowskie są zobowiązane do dostosowania prawa krajowego do założeń i postanowień dyrektywy, co wynika z art. 4 Traktatu o Unii Europejskiej, który ustanawia tzw. zasadę lojalności.

Organem (instytucją) Unii posiadającym kompetencje do nadzoru nad poprawnym transponowaniem oraz późniejszym przestrzeganiem zasad zawartych w dyrektywach jest Komisja Europejska. Naruszenie zobowiązania pełnej i terminowej transpozycji dyrektywy może być podstawą wniesienia przez Komisję Europejską lub Państwo członkowskie skargi do Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej o stwierdzenie uchybienia zobowiązaniom wspólnotowym. Wynikiem tego może być nałożenie na dane państwo sankcji



finansowych lub możliwość wystąpienia przez osobę fizyczną lub osobę prawną, z postępowaniem roszczeniowym o odszkodowanie, przeciwko własnemu państwu.

2.3. Decyzje

Co do charakteru odpowiadają decyzjom wydawanym w polskim systemie prawnym. Mają charakter indywidualny i konkretny, co oznacza, że każda z nich jest skierowana do ściśle określonego grona adresatów i dotyczy ściśle określonych spraw lub sytuacji. Adresatami decyzji są Państwa członkowskie albo osoby fizyczne lub prawne. Decyzje mają charakter wiążący dla ich adresatów. Jeżeli są adresowane do wszystkich Państw członkowskich, wówczas podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej. Jeżeli są skierowane do mniejszej liczby adresatów, podlegają notyfikacji na ich rzecz.

2.4. Opinie

Nie mają mocy wiążącej, zawierają określone w nich oceny, często są stosowane w postępowaniach pomiędzy organami (instytucjami) Unii Europejskiej.

2.5. Zalecenia

Nie mają mocy wiążącej, sugerują podjęcie określonych zadań.

3. Inne źródła prawa

Niektóre ze źródeł prawa Unii Europejskiej nasuwają wątpliwości co do ich przynależności do prawa pierwotnego czy wtórnego. Można je wyodrębnić pod hasłem „inne źródła prawa”. Dotyczy to między innymi umów międzynarodowych zawartych przez Unię Europejską z państwami trzecimi lub organizacjami międzynarodowymi lub ogólnych zasad prawa międzynarodowego w tym praw i wolności fundamentalnych, które nie mają jeszcze mocy wiążącej w znaczeniu prawa pierwotnego lub wtórnego.

Organy (instytucje) Unii Europejskiej właściwe w sprawach prawotwórczych

Inicjatywa prawotwórcza w zakresie wydawania rozporządzeń, dyrektyw i decyzji przysługuje wyłącznie Komisji Europejskiej. Zatem w/w akty prawne są wydawane tylko na wniosek Komisji.

Organami właściwymi do wydawania rozporządzeń, dyrektyw i decyzji jest Parlament Europejski i Rada UE. W zwykłej procedurze ustawodawczej zakłada się równorzędne współdziałanie Parlamentu i Rady, a przedmiotowe akty prawne są wydawane wspólnie. W specjalnej procedurze ustawodawczej zasadniczym prawodawcą jest Rada UE, która może wydawać przedmiotowe akty prawne samodzielnie. W wyjątkowych przypadkach, głównie dotyczących rozporządzeń wykonawczych, akty te może wydawać Komisja Europejska na mocy specjalnych upoważnień wynikających z Traktatów.

Opinie i zalecenia może wydawać każdy z organów (instytucji) Unii Europejskiej.

Część IV. Wzajemne relacje pomiędzy krajowymi a międzynarodowymi przepisami prawnymi

1. Relacje ogólne

W Polsce główny ciężar regulacji dotyczących zasad wyceny nieruchomości i funkcjonowania zawodu rzeczoznawstwo majątkowe spoczywa na krajowych przepisach prawnych. Są to przepisy rangi ustaw i rozporządzeń, powszechnie obowiązujące, dość szczegółowe, merytorycznie sprawdzone i w miarę potrzeb nowelizowane. Żaden upoważniony organ lub sąd nie stwierdził ich niezgodności z prawem międzynarodowym (Unii Europejskiej) ani w chwili wydawania ani później w czasie funkcjonowania. Pojawiające się dywagacje na temat potrzeby ich dostosowania do przepisów obowiązujących w Unii Europejskiej nie posiadają żadnego oparcia prawnego i przekonywujących racji merytorycznych. W przeciwnym wypadku Komisja Europejska interweniowała by w tej sprawie, korzystając z posiadanych uprawnień, a takiej interwencji jak dotąd nie było.

Powyższe stwierdzenia nie oznaczają, że uważam krajowe przepisy prawne dotyczące zasad wyceny nieruchomości za niewzruszalne.

W przypadku kolizji z prawem Unii Europejskiej musiały by być zmienione albo automatycznie (kolizja z rozporządzeniami) albo poprzez transpozycję (kolizja z dyrektywami). Chodzi jednak o to, żeby nie używać pojęcia „prawo Unii Europejskiej” jako sloganu w każdej sytuacji wygodnego dla postulującego zmiany.

Prawo Unii Europejskiej z zasady nie reguluje spraw funkcjonowania rynku nieruchomości. Jest to materia świadomie pozostawiona dla regulacji w prawie krajowym. Pewne kwestie związane z rynkiem nieruchomości są czasem regulowane niejako „przy okazji” w regulacjach dotyczących innych obszarów leżących w zakresie zainteresowania prawa Unii.

Regulacje te (zresztą niezbyt liczne) przedstawię w publikacji wraz z komentarzem własnym. Dotyczą one właściwie wyłącznie obszaru funkcjonowania instytucji kredytowych. Odniosę się także do standardów międzynarodowych oraz europejskich, w tym do standardów RICS, chociaż nie są one przedmiotem prawa Unii Europejskiej, co również wykażę. Dla przedstawienia wzajemnych relacji pomiędzy krajowymi i międzynarodowymi (prawo Unii Europejskiej) regulacjami prawnymi, muszę dokonać bardziej szczegółowej analizy tych regulacji.

2. Krajowe przepisy prawne

Omówienie zasad funkcjonowania zawodu *rzeczoznawstwo majątkowe* jako zawodu zaufania publicznego pominę (choć zasady te również są skodyfikowane) z uwagi na tematykę publikacji, która dotyczy tylko zasad wyceny nieruchomości. Krajowe przepisy prawne dotyczące tego obszaru składają się z przepisów ogólnych (uniwersalnych) oraz z przepisów specjalistycznych lub uszczegółwiających.



Przepisy ogólne (uniwersalne) zostały wprowadzone na mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami i obowiązują od dnia 1 stycznia 1998 r. Dotyczą wszystkich nieruchomości bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny (art. 149). Wymieniają i definiują rodzaje wartości nieruchomości określanych w procesie wyceny: wartość rynkową, wartość odtworzeniową, wartość katastralną i inne rodzaje wartości przewidziane w odrębnych przepisach (art. 150 i art. 151).

Przytaczam w dosłownym brzmieniu definicję wartości rynkowej nieruchomości, zawartą w ustawie o gospodarce nieruchomościami:

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

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

Do definicji tej powrócę w dalszej części publikacji dla porównania jej z definicją zawartą w międzynarodowych przepisach prawnych.

Sposoby określania wartości nieruchomości podzielono na podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości, ustalono rodzaje tych sposobów oraz ich definicje. Ustalono jaki rodzaj wartości określa się w wyniku zastosowania poszczególnych podejść (art. 152 i art. 153).

Upoważniono rzeczoznawcę majątkowego dokonującego wyceny do wyboru właściwego sposobu określenia wartości nieruchomości według własnej wiedzy, oceny i uznania, pod warunkiem uwzględnienia czynników wpływających na wartość nieruchomości, wymienionych w art. 154. Upoważniono rzeczoznawcę majątkowego dokonującego wyceny do dostępu do baz informacyjnych dotyczących rynku nieruchomości (art. 155). Ustalono, że wynik wyceny będzie przedstawiany w formie operatu szacunkowego (art. 156), a kompetencje do oceny operatów powierzono organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych (art. 157).

Przepisy specjalistyczne lub uszczegółowujące są zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dotyczą one:

- regulacji szczegółowych dotyczących określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny,
- określania wartości nieruchomości dla różnych celów,
- sposobu sporządzania, formy i treści operatu szacunkowego.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami pozostawiają definiowanie innych rodzajów wartości przepisom odrębnym, które wprowadziły te rodzaje wartości. Wymienię tu, ze

względem na regulacje prawa międzynarodowego, bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości wprowadzoną na mocy przepisów ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych i zdefiniowaną w tej ustawie (art. 2) w sposób następujący:

Bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości jest to ustalona zgodnie z przepisami ustawy wartość, która w ocenie banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank hipoteczny.

Szczegółowe zasady ustalania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości określa regulamin wydawany przez bank hipoteczny. Regulamin jest wydawany z upoważnienia ustawowego (art. 22), w związku z czym jego ustalenia są również wiążące przy dokonywaniu wycen nieruchomości dla tych celów.

Czy w polskim porządku prawnym jest miejsce dla standardów zawodowych (norm zawodowych) i czy istnieją potrzeby ustalenia standardów w sytuacji dość szczegółowych regulacji zawartych w ustawie i rozporządzeniu? Odpowiedź na to pytanie powinna być, moim zdaniem, twierdząca. Przepisy ustawy i rozporządzenia nie regulują „warsztatu” rzeczoznawcy majątkowego przy sporządzaniu wycen dla różnych celów. Jest tu znaczący obszar do zagospodarowania. Istnieje również materiał merytoryczny do wykorzystania dla tego celu w postaci powszechnych zasad wyceny opracowany i opublikowany przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Brakuje tylko uzgodnienia z właściwym ministrem.

Przytoczony przegląd zasad regulowanych krajowymi przepisami prawnymi porównałem z regulacjami międzynarodowymi, a w tych przypadkach, w których obszary te się nakładają, dokonałem oceny ich spójności i rozstrzygnęć co do mocy obowiązującej. Ocenę własną w tej sprawie zamieściłem poniżej.

3. Międzynarodowe przepisy prawne

Międzynarodowe przepisy prawne, które należy rozumieć jako przepisy Unii Europejskiej, z punktu widzenia formalnego, w niewielkim stopniu ingerują w zasady wyceny nieruchomości obowiązujące w Państwach członkowskich. Przygotowując publikację wyszukałem dostępne przepisy prawa międzynarodowego wiążące się z wyceną nieruchomości, które obecnie przytaczam:

1. 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 oraz w sprawie zmiany rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE z dnia 4 lipca 2012 r. nr 648/2012 (1).

W art. 4 ust. 1 rozporządzenia zawarto definicję wartości rynkowej nieruchomości (& 76) oraz bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości (& 74). Definicje te przytaczam dosłownie: *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, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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.

Oceniając ten przepis prawa międzynarodowego (rozporządzenie) w oparciu o zasady obowiązujące w Unii Europejskiej należy stwierdzić, że jego moc obowiązująca w Polsce nie wymaga transpozycji tego przepisu do krajowego porządku prawnego, gdyż obowiązuje on wprost i bezpośrednio we wszystkich Państwach członkowskich. Zatem również i w Polsce obowiązują definicje wartości zawarte w rozporządzeniu, które przytoczyłem.

Porównanie definicji wartości rynkowej zawartej w rozporządzeniu z przytoczoną wcześniej definicją wartości rynkowej zawartą w ustawie o gospodarce nieruchomościami wyraźnie wskazuje na brak rozbieżności co do istoty tej definicji. Różni się tylko w zakresie formy redakcyjnej. Faktu tego nie mogą zmienić pojawiające się interpretacje rozszerzające pojęcie wartości rynkowej, nie mają one bowiem żadnej mocy prawnej. Z przyczyn formalnych należy jednak przyjmować obecnie redakcję definicji wartości rynkowej z przedmiotowego rozporządzenia, a nie z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Porównanie definicji bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości z przytoczoną wcześniej definicją tej wartości zawartą w ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych wskazuje, że definicje te różnią się także merytorycznie, gdyż definicja zawarta w rozporządzeniu jest bardziej szczegółowa i nie odsyła do regulaminów opracowywanych przez banki. Zatem z przyczyn i merytorycznych i formalnych należy przyjmować definicję bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości z przedmiotowego rozporządzenia, a nie z ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

Dla porządku dodam, że zgodnie z art. 1 (część pierwsza, tytuł I) rozporządzenia, jego przepisy (a więc i w/w definicje) dotyczą podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe czyli tylko fragmentu rynku nieruchomości.

2. Dyrektywa 2006/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady UE z dnia 14 czerwca 2006 r., w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe

W załączniku nr VIII do Dyrektywy zawarto następujące regulacje prawne wiążące się z wyceną nieruchomości:

Część 2. Wymogi minimalne.

1/ Rzeczywista ochrona kredytowa.

1.4. Wymogi minimalne dotyczące uznawania zabezpieczenia w formie nieruchomości.

8b. Wartość nieruchomości jest monitorowana nie rzadziej niż raz w roku w odniesieniu do nieruchomości komercyjnych i co trzy lata w odniesieniu do nieruchomości mieszkalnych. Częstsze monitorowanie przeprowadza się w razie istotnych zmian warunków rynkowych. Do monitorowania wartości nieruchomości i określania potrzeb w zakresie ponownej wyceny można wykorzystać metody statystyczne. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące, że wartość nieruchomości mogła się istotnie obniżyć w stosunku do cen rynkowych, nieruchomość taka jest sprawdzana pod względem wyceny przez niezależnego rzeczoznawcę. W przypadku kredytów przekraczających 1 mln EUR lub 5% funduszy własnych instytucji kredytowej, wycena nieruchomości podlega kontroli niezależnego rzeczoznawcy przynajmniej raz na trzy lata. „Niezależny rzeczoznawca „oznacza osobę posiadającą kwalifikacje, umiejętności i doświadczenie konieczne do przeprowadzenia wyceny, niezależną od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu.

Część 3. Obliczenie skutków ograniczenia ryzyka kredytowego.

1. Rzeczywista ochrona kredytowa.

1.5. Inne uznane zabezpieczenia.

62. Niezależny rzeczoznawca wycenia nieruchomość na poziomie lub poniżej wartości rynkowej. W Państwach członkowskich posiadających surowe kryteria oceny wartości bankowo-hipotecznej określone w przepisach ustawowych lub wykonawczych, nieruchomość może być wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na poziomie lub poniżej wartości bankowo-hipotecznej.

63. „Wartość rynkowa „oznacza szacunkową kwotę, za którą zainteresowany nabywca powinien zakupić daną nieruchomość od właściciela zainteresowanego sprzedażą na przyjętych warunkach rynkowych, podjąwszy odpowiednie wysiłki w celu znalezienia najlepszego nabywcy, gdzie każda ze stron posiada niezbędną wiedzę oraz działa rozważnie i bez przymusu. Wartość jest udokumentowana.

64. „Wartość bankowo-hipoteczna” oznacza wartość nieruchomości określoną w drodze ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, warunków normalnych i specyficznych dla lokalnego rynku, obecnego wykorzystania oraz odpowiednich alternatywnych zastosowań nieruchomości. W ocenie wartości bankowo-hipotecznej nie uwzględnia się czynników spekulacyjnych. Wartość bankowo-hipoteczna jest jasno i przejrzysto udokumentowana.

65. Wartość zabezpieczenia jest wartością rynkową lub wartością bankowo-hipoteczną pomniejszoną tak, by uwzględnić wyniki monitorowania wartości wymaganego zgodnie z częścią 2 ust. 8 załącznika oraz wszelkie wcześniejsze roszczenia do nieruchomości.



66. *Wartość wierzitelności jest kwotą z tytułu wierzitelności.*
67. *Majątek wyceniany jest zgodnie z wartością rynkową, czyli szacunkową kwotą za którą zainteresowany nabywca powinien w dniu wyceny zakupić daną nieruchomość od właściciela zainteresowanego sprzedażą w drodze bezpośredniej transakcji.*

Oceniając ten przepis prawa międzynarodowego (dyrektywa) w oparciu o zasady obowiązujące w Unii Europejskiej należy stwierdzić, że jego moc obowiązująca w Polsce wymagałaby obowiązkowej transpozycji tego przepisu do krajowego porządku prawnego, w zakresie wiążącym, jeżeli taka transpozycja w ogóle była by potrzebna, w związku z rozbieżnością przepisów. Przy czym moc wiążąca dotyczyłaby wyłącznie rezultatu (w tym przypadku istoty definicji), natomiast Polska miałaby swobodę wyboru formy i środków transpozycji (np. formy redakcyjnej).

Porównanie definicji wartości rynkowej zawartej w dyrektywie z przytoczoną już w artykule definicją wartości rynkowej zawartą w ustawie o gospodarce nieruchomościami wyraźnie wskazuje na brak rozbieżności co do istoty tej definicji. Różni się w zakresie formy redakcyjnej, co w świetle mocy dyrektywy nie wymaga ujednocnienia. A więc transpozycja tego przepisu do prawa krajowego nie była potrzebna. Faktu tego również nie mogą zmienić, co stwierdzam ponownie, pojawiające się interpretacje rozszerzające pojęcie wartości rynkowej, nie mają one bowiem żadnej mocy prawnej.

Porównanie definicji bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości z przytoczoną wcześniej definicją tej wartości zawartą w ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych wskazuje, że definicje te różnią się także merytorycznie, gdyż definicja zawarta w dyrektywie jest bardziej szczegółowa i nie odsyła do regulaminów opracowywanych przez banki. Zatem z przyczyn merytorycznych należało by przetransformować definicję bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości z przedmiotowej dyrektywy do ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, gdyby nie nastąpiło wejście w życie wyżej wymienionego rozporządzenia (pkt 1) nr. 575/2013/UE, które wprowadziło tę definicję automatycznie.

Dla porządku dodam, że zgodnie z art. 1 ust. 1 i art. 2 dyrektywy, jej przepisy (a więc i w/w definicje) dotyczyły podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe (z wyjątkiem Spółdzielczych Kas Oszczędnościowo-Kredytowych oraz Banku Gospodarstwa Krajowego), a więc tylko fragmentu rynku nieruchomości.

Dyrektywa została zmieniona na mocy art. 1 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 2009/111/WE z dnia 16 września 2009 r. w sprawie zmiany dyrektywy 2006/48/WE 2006/49/WE i 2007/64/WE w odniesieniu do banków powiązanych z centralnymi instytucjami, niektórych pozycji funduszy własnych, dużych ekspozycji, uzgodnień w zakresie nadzoru oraz zarządzania w sytuacji kryzy-

sowej. Zmiana dotyczyła art. 115 zawartego w Dyrektywie 2006/48/WE w ramach której sprecyzowano sposób określania wartości rynkowej, co poniżej przytaczam: *Wartość nieruchomości wyliczana jest, w sposób zadowalający dla właściwych organów, na podstawie ostrożnych standardów wyceny ustanowionych przepisami ustawowymi, wykonawczymi lub administracyjnymi.*

Pierwotne brzmienie art. 115 nie zawierało żadnych zapisów dotyczących wartości nieruchomości.

Ponadto w nowym brzmieniu art. 115 zapisano, że do celów niniejszej regulacji prawnej stosuje się wymogi określone w załączniku VIII część 2 pkt 8b oraz część 3 pkt 62–65, których treść już przytoczyłem. Zatem załącznik VIII, pomimo dyrektywy zmieniającej, nadal obowiązywał.

Dyrektywa 2006/48/WE została uchylona z dniem 1 stycznia 2014 r. na mocy art. 163 Dyrektywy nr 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. Przytaczam ją obecnie już tylko ze względów historycznych poglądowych i poznawczych.

3. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie nr 1093/2010.

Dyrektywę tę już powoływałem i komentowałem w poprzedniej publikacji. Jednak dla spójności niniejszej publikacji ponownie ją przytoczę.

Artykuł 19. *Wycena nieruchomości* Dyrektywy stanowi:

1. *Państwa członkowskie zapewniają, by na ich terytoriach opracowywano wiarygodne standardy wyceny nieruchomości mieszkalnych dla celów udzielania kredytów. Państwa członkowskie nakładają na kredytodawców wymóg zapewniania by takie standardy były stosowane podczas przeprowadzania wyceny nieruchomości lub by podejmowały rozsądne działania zmierzające do zapewnienia, by takich standardów przestrzegano, gdy wycenę przeprowadza strona trzecia.*
Gdy organy krajowe są odpowiedzialne za regulowanie działalności niezależnych rzeczoznawców przeprowadzających wyceny nieruchomości, zapewniają by działali oni zgodnie z obowiązującymi przepisami krajowymi.
2. *Państwa członkowskie zapewniają, by wewnątrzni i zewnętrzni rzeczoznawcy przeprowadzający wyceny byli odpowiednio wykwalifikowani i wystarczająco niezależni w procesie zawierania umów o kredyt, aby przedstawić bezstronną i obiektywną wycenę, która zostanie udokumentowana na trwałym nośniku, a także by kredytodawcy posiadali kopię tej dokumentacji.*



Dyrektywa nie wymaga specjalnego komentarza, wydaje się oczywista. Chcę jednak zwrócić uwagę, że ostatnie zdanie w ust. 1 w art. 19 dotyczy sytuacji obowiązującej w Polsce. Nie we wszystkich Państwach członkowskich taka sytuacja występuje, dlatego dyrektywa ma także charakter ogólniejszy. Natomiast ust. 2 w art. 19 wskazuje na kolizję z tą dyrektywą, przeprowadzonej w Polsce z dniem 1 stycznia 2014 r. deregulacji zawodów, której głównym celem było obniżenie wymogów kwalifikacyjnych, co też rzekomo, według autorów deregulacji, było zgodne z prawem Unii Europejskiej.

Oceniając ten przepis prawa międzynarodowego (dyrektywa) w oparciu o zasady obowiązujące w Unii Europejskiej należy stwierdzić, że jego moc obowiązująca w Polsce wymagałaby obowiązkowej transpozycji tego przepisu do krajowego porządku prawnego, w zakresie wiążącym, jeżeli taka transpozycja w ogóle byłaby potrzebna, w związku z rozbieżnością przepisów.

Przy czym moc wiążąca dotyczyłaby jak już wskazywałem wyłącznie rezultatu (w tym przypadku opracowania i wdrożenia wiarygodnych standardów wyceny nieruchomości), natomiast Polska miałaby swobodę wyboru formy i środków transpozycji (np. nadanie mocy prawnej standardom).

Ocena czy zachodzi potrzeba transpozycji dyrektywy do krajowych przepisów prawnych wynika z analizy tych przepisów w zakresie wyceny nieruchomości w kontekście spełnienia warunku wiarygodności. Polski rząd najwyraźniej uznał, że nie ma żadnych podstaw do twierdzenia, że zasady wyceny zawarte w przepisach krajowych nie są wiarygodne, nie widząc potrzeby transpozycji dyrektywy, a Komisja Europejska stojąca na straży przestrzegania prawa Unii Europejskiej nie zakwestionowała tej decyzji. Co prawda Dyrektywa obowiązuje dopiero 10 miesięcy, czyli nie minął jeszcze okres transpozycji jej postanowień. Musimy zatem jeszcze poczekać na ewentualną reakcję Komisji Europejskiej, gdyż z posiadanych przeze mnie informacji wynika, że Polski rząd również monitorował nasze zasady wyceny nieruchomości pod względem merytorycznym, w wyniku czego nie zamierza uznawać ich za niewiarygodne i nie zamierza z tego powodu zasad tych zmieniać.

Dyrektywa zawiera także bardzo rozbudowaną preambułę. Jest tak zredagowana, że w 85 punktach preambuły jej autorzy zapisali co mieli na uwadze uchwalając dyrektywę. I tak, w pkt 26 preambuły zapisano, że po to aby standardy wyceny były wiarygodne powinny uwzględniać międzynarodowe uznane standardy wyceny, w szczególności standardy opracowane przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny, Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (TEGoVA) lub Królewski Instytut Rzecznawców Majątkowych (RICS). Nie jest to jednak norma stanowiąca, ale zapis w preambule tłumaczący co autorzy dyrektywy brali pod uwagę (norma stanowiąca jest zawarta w zacytowanym wyżej art. 19 dyrektywy). Można ją, co najwyżej, uznać za zalecenie, które zgodnie z zasadami tworze-

nia prawa Unii Europejskiej nie ma mocy wiążącej, a tylko sugeruje podjęcie określonych działań. Ponadto użycie wyrazów „w szczególności” oraz wyrazu „lub” oznacza, że wymienione standardy zostały przytoczone w preambule tylko przykładowo i alternatywnie. Nie mogło być zresztą inaczej, gdyż są niejednolite i zmienne w czasie (taką analizę przedstawił bardzo szczegółowo prof. Mieczysław Prystupa w dwóch artykułach, które wymieniłem we wstępie do niniejszej publikacji).

Wydaje się zatem, że dyrektywę jako całość należy tak tłumaczyć, że z różnych zasad wyceny należy stosować te zasady, które w warunkach polskich są wiarygodne.

Z analizy przytoczonych (innych nie znalazłem) przepisów prawa międzynarodowego (tworzonego przez organy Unii Europejskiej) wynika, że zasady wyceny nieruchomości zawarte w krajowych przepisach prawnych nie są sprzeczne z przepisami prawa UE i z tego powodu nie wymagają korekty. Natomiast różnice redakcyjne co do definicji wartości rynkowej zostały skorygowane automatycznie na mocy rozporządzenia nr 575/2013 /UE. Dla porządku prawnego przy najbliższej okazji legislacyjnej można będzie wprowadzić stosowną zmianę zapisu do ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. Międzynarodowe i europejskie standardy wyceny

W kontekście faktów i stwierdzeń zawartych w publikacji wskazane byłoby udzielenie odpowiedzi na następujące pytania: jak na tle tych faktów i stwierdzeń wygląda w Polsce moc obowiązująca międzynarodowych i europejskich standardów wyceny? Czy jest wystarczające uzasadnienie merytoryczne żeby te standardy stosować?

Zajmując stanowisko w tej sprawie chcę oświadczyć, że doceniam znaczenie standardów międzynarodowych i europejskich, szczególnie dla Państw, w których występuje brak wystarczających regulacji prawnych dotyczących zasad wyceny. Pozytywny stosunek do tych standardów nie może jednak decydować o ocenie ich mocy obowiązującej. Sprawa jest ważna dla środowiska, a więc i oceny muszą być wyważone i pozbawione emocji.

Standardy międzynarodowe zostały ustalone przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny, a standardy europejskie przez Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (TEGoVA). Do standardów europejskich zalicza się także standardy wyceny ustanowione przez Królewski Instytut Rzecznawców Majątkowych (RICS). Żadna z tych organizacji nie jest organem Unii Europejskiej, a ich ustalenia nie mają żadnej mocy wiążącej dla Państw członkowskich, w tym dla Polski. Nie są również przedmiotem wiążącego prawa Unii Europejskiej stanowionego przez jej organy (instytucje). Przypomnę, że tylko w Dyrektywie nr 2014/17/UE wspomniano w preambule o standardach międzynarodowych i europejskich jako standardach które mogą być uznane wśród innych standardów za wiarygodne, ale nie

wprowadzono bezwzględny obowiązek wyłączności w ich stosowaniu, a tylko sugestią w tej sprawie. Taki jest obecnie stan faktyczny i prawny.

Odpowiedź na pytanie drugie, dotyczące uzasadnienia merytorycznego stosowania standardów międzynarodowych i europejskich, częściowo jest zawarta w mojej poprzedniej publikacji oraz powołanych publikacjach prof. Mieczysława Prystupy.

Jej intencją nie jest jednak dyskwalifikacja w/w standardów, szczególnie standardów europejskich ustalonych przez Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA, której członkiem jest również Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Uważam, że istnieje potrzeba nawiązania bliskiej współpracy merytorycznej pomiędzy polskimi instytucjami prawodawczymi, a przewodniczącym TEGoVY dla zsynchronizowania europejskich standardów wyceny nieruchomości i naszego prawa krajowego, co niewątpliwie leży w interesie przyszłości zawodu *rzeczoznawstwo majątkowe* w Polsce.

Zalecenia Europejskiego Banku Centralnego

W referacie wygłoszonym na XXIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Rzeszowie przez przewodniczącego Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA), zamieszczona jest informacja o ogłoszeniu przez Europejski Bank Centralny, w przeglądzie jakości aktywów, co następuje: *Nieruchomości powinny być wyceniane zgodnie z Europejskimi Standardami Wyceny (EVS – Niebieska Księga) oraz innymi rozpoznawalnymi międzynarodowo standardami jak np. Czerwona Księga RICS – w przypadku różnic należy stosować EVS 2012.*

Nie miałem możliwości zapoznania się z tym ogłoszeniem, ale z uwagi na osobę autora referatu uważam tą informację za wiarygodną.

Jaką moc ma to ogłoszenie? Europejski Bank Centralny nie posiada w Unii Europejskiej uprawnień prawotwórczych do wydawania rozporządzeń, dyrektyw i decyzji. W związku z tym jego oświadczenie ma dla Państw członkowskich moc opinii lub zaleceń nie obowiązujących, ale zawierających oceny lub sugerujących podjęcie określonych działań. Trudniej odpowiedzieć na pytanie jaką moc będzie miało to ogłoszenie dla banków w Polsce nadzorowanych przez Europejski Bank Centralny. Podejrzewam, że zlecając wyceny nieruchomości będą stawiły warunek uwzględnienia tego oświadczenia. Niestety, dylemat jak postępować w zaistniałej sytuacji spadnie indywidualnie na rzeczoznawców majątkowych. Dorałabym ostrożne podpisywanie umów na wykonywanie wycen nieruchomości dla celu zabezpieczenia wierzytelności.

Część V. Wnioski

1. Krajowe przepisy dotyczące wycen nieruchomości nie są sprzeczne z międzynarodowymi przepisami prawnymi obowiązującymi w Unii Europejskiej.

2. Dokonując wycen nieruchomości w Polsce dla wszystkich celów, rzeczoznawcy majątkowi mają obowiązek przestrzegania przepisów prawnych zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w krajowych przepisach odrębnych rangi ustawy (w tym w ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych) oraz w standardzie – wyce-
na dla zabezpieczenia wierzytelności, z uwzględnieniem korekty definicji wartości rynkowej i bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości dokonanej na mocy rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE z dnia 26 czerwca 2013 r. nr. 575/2013.
3. Należy dokonywać stałego monitoringu przepisów prawa międzynarodowego.
4. Standardy międzynarodowe i europejskie nie są prawem obowiązującym w Polsce.
5. Wskazane byłoby dokonanie analizy wzajemnych relacji merytorycznych pomiędzy krajowymi przepisami prawnymi dotyczącymi zasad wyceny nieruchomości a standardami międzynarodowymi i europejskimi.

W zależności od wyników analizy wskazane byłoby rozważenie podjęcia ewentualnych działań dla wprowadzenia do krajowych przepisów prawnych tych zasad ze standardów międzynarodowych i europejskich, które byłyby właściwe w polskich uwarunkowaniach.



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



UWARUNKOWANIA ZMNIEJSZENIA POLSKIEGO DYSPARTYTETU MIESZKANIOWEGO

CONDITIONS NECESSARY TO REDUCE POLISH HOUSING DISPARITY

Mirosław Gorczyca

Wprowadzenie

Rozwiązanie kwestii mieszkaniowej to jeden z najbardziej nabrzmiałych problemów społeczno-ekonomicznych do przezwyciężenia w najbliższych dziesięcioleciach. Obietnice w tym zakresie to bardzo nośny kapitał polityczny demagogicznych polityków, składających – *ad captandum vulgus* – nierealne obietnice, których – jako że *impossibilio nemo obligatur* – nie trzeba realizować. Wystarczy tu wspomnieć:

- megalomańsko nierealistyczną wizję budowy „drugiej Polski mieszkaniowej” zakładającej, że w 20-leciu 1971–1990 oddanych zostanie do użytku 6,6–7,2 mln mieszkań (zrealizowano około 2/3 tej liczby),
- zapis w Porozumieniach Sierpniowych w Szczecinie, że „na mieszkanie czekać będzie się tylko 5 lat”,
- absurdalnie kłamliwą obietnicę A. Kwaśniewskiego o „taniach mieszkaniach dla młodych”, której niespełnienie nie przeszkodziło społeczeństwu wybrać go (tym razem w I turze) na prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej,
- demagogicznie naiwne stwierdzenie Prawa i Sprawiedliwości, że w ciągu 8 lat wybudowane będzie 3 mln mieszkań.

Na tle podanych przykładów wyjątkowo zrećcznie omija ten problem rząd Platformy Obywatelskiej, zapewne – jak we wszystkich innych sprawach – w trosce o korzystne PR. Wszak każdy realistyczny program mieszkaniowy uznany byłby za defetystycznie mało ambitny, natomiast na propagandowo „podrasowanym” nie zostawiono by (i słusznie) suchej nitki. W tym kontekście, majstersztykiem „pustosłowia” jest opracowany w Ministerstwie Infrastruktury dokument „Główne problemy, cele i kierunki wspierania budownictwa mieszkaniowego do 2020 r.”, omijający zrećcznie rąfy wszelkiego rodzaju konkretów, które można by zakwestionować. Może on śmiało pretendować do księgi rekordów Guinnessa, jako że na 56 stronach tego dokumentu jest ich sterylny brak.¹

Określenie rzeczywistych, a przede wszystkim możliwych do spełnienia, potrzeb mieszkaniowych to wyjątkowo złożony problem. Dotyczy to w szczególności naszego kraju. Potrzeby mieszkaniowe wydają się nie mieć górnej granicy, o czym świadczą przykłady wysoko rozwiniętych krajów, w tym przede wszystkim Stanów Zjednoczonych. Ich zaspokojenie determinują – najogólniej problem ujmując:

- ogólna kondycja ekonomiczna kraju,
- zasobność jego ludności oraz jej preferencje mieszkaniowe,
- polityka mieszkaniowa państwa – z odpowiednim instrumentarium legislacyjnym – i jego pomocą dla mieszkalnictwa².

Najprościej sprawę ujmując, potrzeby mieszkaniowe to liczba mieszkań potrzebnych w danym okresie³. Literatura w przedmiotowym zakresie jest bardzo bogata⁴. Jednak (por. także A. Andrzejewski: *Potrzeby mieszkaniowe...*, op. cit.) zapotrzebowanie na mieszkania określa się łącznie:

- niedobór mieszkań w okresie wyjściowym,
- zużyte zasoby mieszkaniowe (zapotrzebowanie z tytułu ubytku mieszkań),
- przyrost potrzeb wynikający z przyczyn:
 - demograficznych,
 - wymiany,
- potrzeby rezerwy mieszkań⁵.

W literaturze zagranicznej dotyczącej zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyróżnia się dwie jego fazy: ilościową (*quantitative phase*) i jakościową (*qualitative phase*)⁶. W pierwszej z nich – zmierza się do likwidacji niedoboru mieszkań, a za jej zakończeniem uważa się zrównanie liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych. Druga faza – to niekończący się okres poprawy standardu mieszkaniowego, w zależności od możliwości i preferencji mieszkaniowych ludności oraz pomocy ze strony państwa⁷.

Rozróżnienie „potrzeb mieszkaniowych” od „efektywnego popytu” są subiektywnym oszacowaniem wymagań mieszkaniowych opartym na osobistym rozumieniu odpowiedniego standardu. W przeciwieństwie do tego, „efektywny popyt” określa, co jest dostępne dla gospodarstwa domowego w oparciu o jego dochody. Dotacje mieszkaniowe wzmagają zarówno dostępność, jak i popyt.

Przedsięwzięcia warunkujące zmniejszenie dyspartytetu mieszkaniowego

Jak wspomniano wcześniej, możliwa do spełnienia poprawa sytuacji mieszkaniowej ludności zdeterminowana jest:

- 1) ogólną kondycją ekonomiczną kraju,



- 2) zasobnością jego ludności oraz jej preferencjami mieszkaniowymi,
- 3) polityką mieszkaniową państwa i jego pomocą dla mieszkalnictwa.

Uwarunkowania 1, i 2, oraz po części 3, zależą w dominancie od tempa wzrostu PKB oraz rozmiarów inwestycji mieszkaniowych, artykułowanych ich udziałem w nim, który powinien radykalnie wzrosnąć. Jak wynika z danych statystycznych tego opracowania, te ostatnie nie mogą być traktowane rezydualnie i wymagają radykalnego (kilkakrotnego) zwiększenia. Wszak standard mieszkaniowy, egzemplifikowany tempem wzrostu wskaźnika pum *per capita*, wynoszący w latach 1970–2011 cą 1,5% średniorocznie, był poziomem około trzykrotnie niższym od tempa wzrostu PKB. Jeśli idzie o zasobność ludności i jej preferencje mieszkaniowe możliwe do zaspokojenia, to są one niskie. Stąd na radykalne zwiększenie udziału wysiłku ludności w kreowaniu nowej substancji mieszkaniowej nie można liczyć. Oznacza to konieczność radykalnego (kilkunastokrotnego) zwiększenia rozmiarów budownictwa socjalnego nie tylko dla najuboższych, ale także średniozamożnych. Wszak w żadnym z krajów o wysokim poziomie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (np. 15 krajów „starej” Unii Europejskiej), realizujących autentyczną, a nie pozorowaną – jak u nas – „społeczną gospodarkę rynkową”, nie udało się tego osiągnąć bez socjalnego budownictwa mieszkaniowego, sięgającego w latach „przyspieszenia mieszkaniowego” kilkudziesięciu procent mieszkań oddanych do użytku. W Polsce w niektórych latach w ogóle mieszkań socjalnych nie budowano, a w innych były to ilości znikome.

Polityka mieszkaniowa kolejnych ekip rządzących (a raczej jej brak⁸ w konsekwentnej, klarownej formie) stanowi – jak dotąd – niespójną hybrydę niby prospołecznych rozwiązań, bardziej na rzecz pozytywnych przekazów public relations niż dla rzeczywistego rozwiązania problemu. Jako przykłady mogą służyć programy: „Rodzina na Swoim” czy „Mieszkania dla Młodych”. Ten pierwszy – ustalenie zbyt niskich limitów cen 1 m² pu uprawniających do korzystania z pomocy dla uzyskania mieszkań najpierw „nie wypalił”, a po ich urealnieniu, gdy liczba chętnych zwiększyła się, zrezygnowano z niego, bo stanowił zbyt wielkie obciążenie dla budżetu. Jeśli idzie o ten drugi (MdM), to ograniczono go tylko do mieszkań z rynku pierwotnego, co bardziej może wynikać z nacisków lobby deweloperskiego niż z preferencji ewentualnych jego beneficjentów, tak z powodu znowu za niskich limitów, jak i faktu, że nie wszędzie jest odpowiednia podaż nowobudowanych mieszkań. Wszak w programie „Rodzina na Swoim” dominująca liczba beneficjentów kupowała mieszkania na rynku wtórnym. Nie przesadzając, można by powiedzieć, że znacznej części potencjalnym uprawnionym do pomocy „obiecano Niderlandy” i przyjęto niekonstytucyjne rozwiązanie (nierówność wobec prawa).

Jak wskazują na to przykłady z innych państw, właściwie rozwinięty rynek kredytów hipotecznych może być stymulatorem poprawy sytuacji. W Polsce, mimo dynamicznego roz-

woju kredytów mieszkaniowych, stanowiły one na koniec 2012 r. kwotę brutto 321,7 mld, a kolejno w latach 2010–2012 miały następujący udział w kredytach gospodarstw domowych (w %): 56,2 – 60,0 i 62,2⁹, mimo znaczącego osłabienia tempa ich dynamiki (rok do roku) do jedynie 0,8% w 2013 r.¹⁰, podczas gdy w niektórych latach obecnej dekady sięgał 30%. Stąd wzrost udziału kredytów mieszkaniowych w kredytach gospodarstw domowych z 12,7% w 1998 r. do 21,1% w 2002 r., 32,4% w 2002 r. i wspomnianego udziału w 2012 r. 62,2%¹¹. W dalszym jednak ciągu stanowiły kredyty mieszkaniowe relatywnie niski odsetek w relacji do PKB. Według Związku Banków Polskich było to 20,1% PKB, gdy średnio dla krajów Unii Europejskiej wynosił on ok. 35%¹².

Chociaż hipoteczne kredyty mieszkaniowe stanowią istotny stymulant rozwoju budownictwa mieszkaniowego, to ich dostępność dla większości polskich gospodarstw jest żadna. Z badań autora wynika¹³, że jedynie gospodarstwa domowe stanowiące niespełna 1/10 ich ogółu (X decyl dochodowości) miały w 2000 r. zdolność kredytową predestynującą je do uzyskania kredytów hipotecznych. Stąd w sytuacji boomu na rynku kredytów mieszkaniowych przełomu pentad minionego dziesięciolecia i zbyt niskich wymagań odnośnie zdolności kredytowej, a w szczególności kredytobiorców w walutach obcych (głównie franku szwajcarskim), wielu z nich wpadło w pułapkę nadmiernego zadłużenia, wynikającego też z „ryzyka kursowego”. Chcąc zapobiec niekorzystnym zjawiskom na rynku kredytów hipotecznych Komisja Nadzoru Finansowego wprowadzała sukcesywnie zaostrzenia w przyznawaniu kredytów (tzw. Rekomendacje, zdaniem niektórych specjalistów zbyt restrykcyjne), co wpłynęło na zmniejszenie liczby i łatwości zaciąganych kredytów hipotecznych, których oprocentowanie jest około dwa razy wyższe niż w innych krajach Unii Europejskiej. Stąd np. w 2012 r. banki udzieliły 196 tys. kredytów na cele mieszkaniowe, co oznaczało spadek w porównaniu z 2011 r. o 15%¹⁴.

Potrzeby mieszkaniowe i środki dla ich zaspokojenia

Przeprowadzony rachunek symulacyjny oparty będzie o przewidywane zmiany demograficzne w okresie od 2010 r. (wyniki NSP Ludności i Mieszkań 2011) i wynikające stąd zapotrzebowanie środków na budownictwo mieszkaniowe. Zaprezentowany scenariusz zmian w przedmiotowym zakresie stanowi *sui generis* „fikcję heurystyczną”. Naszkicowany on będzie – *grosso modo* – w zakresie wzrostu PKB i potrzebnego wolumenu inwestycji mieszkaniowych dla osiągnięcia zakładanego celu.

W próbie ukazania potrzeby ogromnego wysiłku inwestycyjnego dla zakładanego zmniejszenia „dystansu mieszkaniowego” przez uzyskanie w obecnym ćwierćwieczu założonych efektów przyrostu brutto i netto substancji mieszkaniowej, przyjęto pewne ograniczenia. Potrzebny przyrost substancji mieszkaniowej ograniczony został do rachunku potrzeb uzyskania netto – przy założonych ubytkach – zwiększenia stanu substancji mieszkaniowej z punktu wyjścia (30 III 2011 r.), dla osiągnięcia średniego poziomu dla krajów Unii Europejskiej wskaźnika pum *per capita* wyno-



szącego aktualnie około 40 m². Podobnie postąpiłem przy ustaleniu średniej ceny 1 m² pum – na poziomie 4,0 tys. zł.¹⁵

Głównym zadaniem, jakie postawiono w tym podrozdziale, jest określenie wielkości środków inwestycyjnych potrzebnych dla uzyskania zakładanego zwiększenia aktualnego standardu mieszkaniowego (<24 m² pum *per capita*) do obecnego poziomu średniego dla wszystkich krajów Unii Europejskiej (40 m² pum *per capita*). Będzie to jeden makroagregat wskazujący tę wartość (pum x cena m² pu). Wielkość tych środków zaprezentowana będzie przy zakładanych różnych tempach średniorocznego wzrostu w nich wolumenu PKB i wynikających stąd potrzebnych w nim udziałów w PKB inwestycji mieszkaniowych. Przedstawiony rachunek wielkości potrzebnych środków inwestycyjnych ukazany zostanie dla całego okresu od 2010 r., aż do uzyskania stanu zasobów mieszkaniowych (głównie powierzchni użytkowej mieszkań) zapewniającego założony standard przestrzenności zaludnienia mieszkań w Unii Europejskiej, przyjętego na poziomie około 40 m² pum *per capita*¹⁶.

Prognoza liczby ludności do 2035 r. to jej stan (w tys.): 38 419,0 w 2015 r., 38 137,8 w 2020 r., 37 741,5 w 2025 r., 37 185,1 w 2030 r. i 36 478,6 w 2035 r.¹⁷, natomiast prognoza liczby gospodarstw domowych do 2030 r. to ich stan (w tys.): 15 929,8 w 2015 r., 16.177,7 w 2020 r., 16 247,0 w 2025 r. i 16 489,6 w 2030 r.¹⁸. Średnią ich wielkość określono na następującą liczbę osób: 2,44 w 2015 r., 2,41 w 2020 r., 2,37 w 2025 r. i 2,29 w 2030 r., wobec faktycznej ich wielkości w czasie NSP: 3,39 w 1970 r., 3,11 w 1978 r., 3,10 w 1988 r. i 2,76 w 2002 r.¹⁹. W NSP 2011 było to 2,81 osoby²⁰.

Dla określania potrzebnej substancji mieszkaniowej – w zależności od liczby ludności w mieszkaniach – przyjęto, że stanowić ona będzie około 99% ogólnej jej liczby. Z obliczeń jej odsetka w mieszkaniach w przeszłości, który w czasie NSP: 1950, 1960, 1970, 1978, 1988, 2002 i 2011 wynosił, kolejno (w %): 96,0 – 97,6 – 97,6 – 97,3 – 98,0 – 98,9 i 99,0²¹ – przyjęto, że liczba ludności w mieszkaniach stanowić będzie około 98–99% ogólnej jej liczby. Po dokonaniu pewnych zaokrągleń (także dla ułatwienia wyliczeń potrzebnych środków na inwestycje mieszkaniowe), wyszacowano stan, który wraz ze spodziewaną (prognozowaną) liczbą ludności zestawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Przewidywana liczba ludności w mieszkaniach i gospodarstwach domowych do 2035 roku.

Wyszczególnienie		2010	2015	2020	2025	2030	2035
Liczba	ludności w mieszkaniach (tys.)	38 145	38 035	37 756	37 364	37 813	36 114
	gospodarstw domowych (tys.)	13 560	14 590	15 930	16 250	16 490	16 970
Średnia liczba osób na 1 gospodarstwo domowe w mieszkaniu		2,82	2,61	2,37	2,30	2,29	2,13

Źródło: szacunki na podstawie: Prognoza ludności na lata 2008–2035, op. cit., Prognoza gospodarstw domowych w Polsce według województw na lata 1999–2030, op. cit., Bolesławski L.: Prognoza gospodarstw domowych 1996–2020, op. cit.

Uzyskanie w 2035 r. standardu przestrzenności zaludnienia mieszkań założonego dla zrównania się jego poziomu z występującym aktualnie w Unii Europejskiej (cá 40 m² pu *per capita*) wymagałoby zwiększenia zamieszkałej substancji mieszkaniowej do 1444,6 mln m² pu (35 630 tys. ludności x 40 m² pu), wobec około 886,0 mln m² pu w końcu 2010 r. Wymagałoby to jej przyrostu netto (budownictwo mieszkaniowe minus ubytki) na poziomie 558,6 mln m² pum. Ów przyrost wolumenu substancji mieszkaniowej będzie na poziomie o 63,0% dla lat 2010–2035, tj. o niespełna 2,0% rocznie wyższym w 25-leciu. Taki poziom przyrostu netto powierzchni użytkowej mieszkaniowej wymaga znacząco wyższego zwiększenia jej przyrostu brutto (budownictwo mieszkaniowe).

Szacując wielkość ubytków mieszkań, w wyniku wyburzeń, wobec zamiaru zabudowy, a przede wszystkim dekapitalizacji starych zasobów, w wersji potrzeb mieszkaniowych dla lat 2006–2025 przyjąłem ubytki w wysokości 72,7 mln m² pum, tzn. na poziomie niespełna 1% stanu substancji mieszkaniowej²². Dla lat 2011–2035 wielkość tę podniosłem do ≥100 mln m² pum, choćby z powodu dalszej kapitalizacji substancji mieszkaniowej, nawet jeśli ubytki stanowić będą swego rodzaju *minimum minimorum* rzeczywistych potrzeb wymiany – wobec braku mieszkań.

W oparciu o powyższe wywody, dotyczące potrzeb przyrostu netto substancji mieszkaniowej i poziomu jej ubytków, dość skromnie oszacowanych, należałoby w latach 2011–2035 oddać do użytku mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej prawie 660 mln m² (558,6 mln m² przyrostu netto + 100,0 mln m² ubytków). Zatem przyrost brutto substancji mieszkaniowej stanowiłby zwiększenie jej wolumenu o 74,3%. Wymagałoby to średniorocznego tempa jej zwiększania w latach 2011–2035 w wysokości 2,3%. Teoretycznie – i nie tylko – jest to możliwe, jako że taka dynamika nie poraża wielkością. Nie należy jednak zapominać, że w okresie 1970–2011 wskaźnik pum *per capita* zwiększył się z 12,9 m² do 23,8 m², tj. o 84,5%, w tempie 1,5% rocznie. Jak widać, należałoby podnieść wskaźnik tej poprawy o więcej niż 53%.

Zbudowanie do 2035 r. 660 mln m² pum wymagałoby – w cenach 4000 zł/m² pum – nakładów na inwestycje mieszkaniowe rzędu 2640 mld zł. Choćby wielkość ta poraża swoją wysokością, jako że PKB w 2010 r. to niecałe 1,6 bln zł, a inwestycje niespełna 237 mld zł²³, to nie należy zapominać, że wysiłek ten rozłożony został na 25 lat. Jego wykonanie jest konieczne dla osiągnięcia za 25 lat (jak dobrze pójdzie) standardu występującego obecnie w Unii Europejskiej. Pamiętać musimy, że nasz standard mieszkaniowy kraje „starej” Unii Europejskiej (Piętnastki) osiągnęły około 50 lat temu i będą go w dalszym ciągu poprawiać.



Najważniejszym czynnikiem motorycznym intensyfikacji budownictwa jest zwiększenie udziału inwestycji mieszkaniowych w ich wolumenie ogółem, w warunkach odpowiedniego tempa wzrostu PKB. W tym opracowaniu ograniczę się do 10 wersji wzrostu PKB na poziomach: 0,5 – 1,0 – 1,5 – 2,0 – 2,5 – 3,0 – 3,5 – 4,0 – 4,5 – 5,0% średniej w okresie 2011–2035 dynamiki (por. tab. 2), przy czym punktem odniesienia będzie wysokość PKB w 2010 r. (1 416 585 mln zł). Skumulowane w takiej projekcji wartości PKB w tym okresie, skonfrontowane z wielkością środków na budownictwo mieszkaniowe dla osiągnięcia założonego celu (40 m² pum *per capita* w 2035 r.), określone wyżej na 2640 mld zł, umożliwią ustalenia, jaki udział w PKB powinny mieć inwestycje mieszkaniowe (por. tab. 2).

Z przedstawionej w tabeli 2 projekcji wartości PKB w 10 wersjach średniorocznego wzrostu PKB wynika, że w miarę wzrostu PKB rok do roku, od 0,5 do 5,0%, jego dynamika w latach 2010–2035 wyniesie od 13,3% przy wzroście 0,5%, aż do

prawie 140% przy tempie 5%. Z kolei skumulowane dla całego 25-lecia roczne wartości PKB przebiegać będą (w mld zł) od prawie 39 228 do niespełna 72 407. Rozpiętość bardzo duża, ale takie są następstwa dziesięciokrotnej rozpiętości tempa wzrostu (od 0,5% do 5,0%). Niewątpliwym uproszczeniem jest przyjęcie stałego tempa zmian PKB, które może mieć swoje „wzloty” nawet do >5% rocznie, jak również „tąpnięcia” do ujemnego poziomu dynamiki w poszczególnych latach aż 25-letniego okresu. Przedsięwzięcie takiego rozwiązania było konieczne, aby w swojej prostocie mogło ono spektakularnie unaocznić ogrom potrzebnej intensyfikacji wysiłku inwestycyjnego, który w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego w minionym 20-leciu (1993–2012) stanowił zaledwie niespełna 2,0% PKB, a najwyższy jego udział to <6% PKB w latach 80.

Jak wynika z szacunku potrzebnych na budownictwo mieszkaniowe środków, realizacja założonego efektu (40 m² pum *per capita*) do 2035 r. to wielkość 2640 mld zł (660 mln m²

Tabela 2. Przebieg zmian PKB przy różnych, stałych wskaźnikach jego wzrostu w latach 2010–2035 (mln zł).

2010	1 416 585	1 416 585	1 416 585	1 416 585	1 416 585	1 416 585	1 416 585	1 416 585	1 416 585	1 416 585
% wzrostu rok do roku	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
2011	1 423 668	1 430 751	1 437 834	1 444 917	1 452 000	1 459 083	1 466 165	1 473 248	1 480 331	1 487 414
2012	1 430 786	1 445 058	1 459 401	1 473 815	1 488 300	1 502 855	1 517 481	1 532 178	1 546 946	1 561 785
2013	1 437 940	1 459 509	1 481 292	1 503 981	1 525 507	1 547 941	1 570 593	1 593 465	1 616 559	1 639 874
2014	1 445 130	1 474 104	1 503 512	1 533 357	1 563 645	1 594 379	1 625 564	1 657 204	1 689 304	1 721 868
2015	1 452 356	1 488 845	1 526 064	1 564 024	1 602 736	1 642 210	1 682 459	1 723 492	1 765 323	1 807 961
2016	1 459 617	1 503 734	1 548 955	1 595 305	1 642 804	1 691 477	1 741 345	1 792 432	1 844 762	1 898 359
2017	1 466 915	1 518 771	1 572 190	1 627 211	1 683 874	1 742 221	1 802 292	1 864 129	1 927 776	1 993 277
2018	1 474 250	1 533 959	1 595 773	1 659 755	1 725 971	1 794 487	1 865 372	1 938 694	2 014 526	2 092 941
2019	1 481 621	1 549 298	1 619 709	1 692 950	1 769 121	1 848 322	1 930 660	2 016 242	2 105 180	2 197 588
2020	1 489 029	1 564 791	1 644 005	1 726 809	1 813 349	1 903 772	1 998 233	2 096 892	2 199 913	2 307 468
2021	1 496 474	1 580 439	1 668 665	1 761 345	1 858 682	1 960 885	2 068 171	2 180 768	2 298 909	2 422 841
2022	1 503 957	1 596 243	1 693 695	1 796 572	1 905 149	2 019 711	2 140 557	2 267 998	2 402 360	2 543 983
2023	1 511 477	1 612 206	1 719 100	1 832 504	1 952 778	2 080 303	2 215 477	2 358 718	2 510 466	2 671 182
2024	1 519 034	1 628 328	1 744 887	1 869 154	2 001 598	2 142 712	2 293 018	2 453 067	2 623 437	2 804 741
2025	1 526 629	1 644 611	1 771 060	1 906 537	2 051 637	2 206 993	2 373 274	2 551 190	2 741 492	2 944 978
2026	1 534 262	1 661 057	1 797 626	1 944 668	2 102 928	2 273 203	2 456 339	2 653 237	2 864 859	3 092 227
2027	1 541 934	1 677 668	1 824 590	1 983 561	2 155 502	2 341 399	2 542 310	2 759 367	2 993 778	3 246 839
2028	1 549 643	1 694 445	1 851 959	2 023 232	2 209 389	2 411 641	2 631 291	2 869 741	3 128 498	3 409 181
2029	1 557 392	1 711 389	1 879 739	2 063 697	2 264 624	2 483 990	2 723 387	2 984 531	3 269 280	3 579 640
2030	1 565 179	1 728 503	1 907 935	2 104 971	2 321 239	2 558 510	2 818 705	3 103 912	3 416 398	3 758 622
2031	1 573 004	1 745 788	1 936 554	2 147 070	2 379 270	2 635 265	2 917 360	3 228 069	3 570 136	3 946 553
2032	1 580 869	1 763 246	1 965 602	2 190 012	2 438 752	2 714 323	3 019 467	3 357 191	3 730 792	4 143 880
2033	1 588 774	1 780 878	1 995 086	2 233 812	2 499 721	2 795 753	3 125 149	3 491 479	3 898 678	4 351 074
2034	1 596 718	1 798 687	2 025 012	2 278 488	2 562 214	2 879 626	3 234 529	3 631 138	4 074 118	4 568 628
2035	1 604 701	1 816 674	2 055 387	2 324 058	2 626 269	2 966 014	3 347 737	3 776 384	4 257 453	4 797 060
Ogółem 2011–2035	39 227 945	41 825 567	44 642 216	47 697 700	51 013 645	54 613 661	58 523 520	62 771 353	67 387 862	72 406 552
% wzrostu (2010 = 100,0)	13,3	28,2	45,1	64,1	85,4	109,4	136,3	166,6	200,5	238,6

Źródło: obliczenia własne, poziom PKB w 2010 r. – Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2013, op. cit.



pum x 4,0 tys. zł). Konfrontacja potrzebnych środków z sumarycznymi wielkościami PKB z okresu 2011–2035 pokazuje, że uzyskanie *ceteris paribus conditionibus* wymaga następującego udziału inwestycji, w zależności od tempa jego wzrostu rok do roku (por. tab. 3). Z wielkości udziału inwestycji mieszka-

Tabela 3. Potrzeby środków na budownictwo mieszkaniowe przy założeniu średniego tempa wzrostu PKB w latach 2011–2035 (w % PKB).

Średnie tempo wzrostu (rok do roku, w %)	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
% udziału w PKB środków na budownictwo mieszkaniowe	6,7	6,3	5,9	5,5	5,1	4,8	4,5	4,2	3,9	3,6

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych z tabeli 118, sumarycznej wartości PKB w ww. tempach jego wzrostu, odniesionych do wielkości potrzebnych na budownictwo mieszkaniowe środków (2640 mld zł).

niowych w PKB w różnych wariantach jego średniego w latach 2011–2035 tempa wzrostu wynika, że realizacja osiągnięcia do 2035 r. standardu przestronności zaludnienia mieszkań (40 m² pum *per capita*) będzie wyjątkowo trudna, jeśli w ogóle możliwa do osiągnięcia. Wymagałoby to promieszkaniowej reorientacji w strategii rozwoju społeczno-ekonomicznego kraju i radykalnie wyższego, nierezydualnego udziału inwestycji mieszkaniowych w PKB. W przedziale 1,0% do 3,0% tempa wzrostu, co jak na tak długi okres będzie możliwe, ale bardzo trudne do osiągnięcia, należałoby średnio w omawianym 25-leciu uzyskiwać 6%-owy ich udział w PKB. Oznaczałoby to z grubsza potrojenie wysiłku inwestycyjnego, co, moim zdaniem, nie zostanie osiągnięte, jako że w znaczącym stopniu nakłady na budownictwo mieszkaniowe powinny pochodzić ze środków budżetowych. Wszak w zdecydowanej większości oczekujących na mieszkanie nie stać na nie, przy pozorowanej, a nie realnej pomocy państwa. Albowiem ci, którzy ustalają jej zasady, mieszkania już mają i zamiast działać *pro publico bono*, procedują raczej *pro domo sua*.

Realizacja takich rozmiarów budownictwa mieszkaniowego wymagałaby nakładów rzędu 2640 mld zł (660 mln m² x 4 tys. zł). Pozyskanie takich środków wymagałoby np. koïncydencji stałego w latach 2010–2035 średniego tempa wzrostu PKB i udziału w nim inwestycji mieszkaniowych (w %) jak w poniższym zestawieniu:

średnie tempo wzrostu PKB	3,0	4,0	5,0
inwestycje mieszkaniowe (w % PKB)	4,8	4,3	3,6

Jak widać, są to udziały inwestycji mieszkaniowych w PKB znacznie wyższe od uzyskiwanych w ostatnich latach. Z kolei należałoby budować mieszkania z intensywnością średniej w całym 25-leciu > 8 na 1 tys. ludności. Zatem, by zrealizować założenia przyjęte w tej symulacji, stanowiącej *sui generis* fikcją heurystyczną, trzeba co najmniej potroić wysiłek inwestycyjny w omawianym okresie.

Jest to przedsięwzięcie ogromne, ale konieczne dla radykalnego zmniejszenia niekorzystnego rozżiewu naszego

standardu mieszkaniowego w porównaniu z innymi krajami Unii Europejskiej. Moim zdaniem, choć jest ono możliwe do realizacji (por. przykłady z innych krajów), to nie zostanie u nas dokonane, choćby w kontekście innych „pierwszorzędnych priorytetów” (przepraszam za ten planistyczny kolo-kwializm, z minionej epoki). Jednak nawet gdyby udało się zrealizować ten bardzo trudny scenariusz, to i tak w dalszym ciągu bylibyśmy zapewne w końcówce europejskiego rankingu mieszkaniowego, jako że inne kraje będą również poprawiać swój standard mieszkaniowy, oby nie w tempie – jak dotąd – szybszym od naszego.

Tylko lokokratyczna strategia rozwoju naszego kraju, polegająca na 2-3-krotnym zwiększeniu nakładów inwestycyjnych na budownictwo mieszkaniowe, w tym głównie radykalnie zwiększone budownictwo socjalne oraz realna, a nie udawana (dla poprawy PR) pomoc dla ludności w rozwiązywaniu jej problemów mieszkaniowych, mogłoby sprawić, że zaprezentowana przeze mnie fikcja heurystyczna okaże się rzeczywistością. Chociaż przedstawiona w opracowaniu potrzeba oddania do użytku cá 660 mln m² pum, wymagająca nakładów (przy cenie 1 m² pum cá 4,0 tys. zł) 2640 mld zł poraża swoim ogromem, to w okresie 25-lecia 2011–2035 oznaczałoby to średnie tempo zwiększania standardu mieszkaniowego o wspomniane już 2,3% średniorocznie. Wskaźnik ten nie powinien porażać swoją wielkością.

Konkludując, czeka nas wielki wysiłek dla zmniejszenia „dystansu mieszkaniowego” do wysoko rozwiniętych krajów Unii Europejskiej, który zapewne trwał będzie co najmniej 3–4 dziesięcioleci, a na pewno znacząco dłużej od zbliżenia się do nich wysokością PKB *per capita*. Wszak miejsce w rankingu ekonomicznym jest zdecydowanie łatwiej poprawić niż w rankingu mieszkaniowym.

Przypisy:

1. Gorczyca M.: *Budownictwo mieszkaniowe w 2012 roku. „Informacje i Materiały ZRSM” 2013 nr 5 oraz Kiedy w stronę lokokracji (Construare necesse est). „Administrator” 2014 nr 7.*
2. Gorczyca M.: *Makroekonomiczne uwarunkowania poprawy sytuacji mieszkaniowej ludności w Polsce w okresie do 2025 roku, op. cit.*
3. Andrzejewski A.: *Potrzeby mieszkaniowe. Problemy i perspektywy. Wiedza Powszechna, Warszawa 1973.*
4. *Najważniejsze z nich to: R. Domański: 1) Metody określenia zapotrzebowania na mieszkania w literaturze przedmiotu. Spółdzielczy Instytut Badawczy, Warszawa 1978; 2) Potrzeby mieszkaniowe a popyt mieszkaniowy. Spółdzielczy Instytut Badawczy, Warszawa 1977. E Rychlewski: Popyt mieszkaniowy. PWE, Warszawa 1979. Prognoza rozwoju gospodarki mieszkaniowej. Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 1973. D. Kozińska: Prognoza gospodarstw domo-*



- wych jako podstawa oceny potrzeb mieszkaniowych. PWE, Warszawa 1969. M. Sochacki: Szacunek potrzeb mieszkaniowych i stopnia ich zaspokojenia do 2020 r. Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 1991. J. Łaszek: Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju. Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 2004.
5. Prognoza rozwoju gospodarki mieszkaniowej. Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 1973.
 6. *Housing Requirement and Problems of Estimation*. United Nations, Geneva 1973.
 7. Gorczyca M.: Makroekonomiczne uwarunkowania poprawy sytuacji mieszkaniowej ludności w Polsce w okresie do 2025 roku, op. cit.
 8. Jej brak wytknął rządowi – między innymi – Rzecznik Praw Obywatelskich prof. A. Zoll.
 9. Raport o sytuacji ekonomicznej banków. Banki 2012. Warszawski Instytut Bankowości, Warszawa 2013.
 10. Ditto.
 11. Raport o sytuacji ekonomicznej banków. Banki ... (edycje dla odpowiednich lat). Warszawski Instytut Bankowości, Warszawa.
 12. Raport o sytuacji ekonomicznej banków. Banki 2013. Warszawski Instytut Bankowości, Warszawa 2013.
 13. Gorczyca M.: 1) *Możliwości poprawy sytuacji mieszkaniowej – w kontekście finansowych uwarunkowań makroekonomicznych oraz zdolności kredytowej gospodarstw domowych*. Instytut Nauk Ekonomicznych PAN, Warszawa 2005 (maszynopis); 2) *Mieszkaniowe potrzeby oraz środki dla ich zaspokojenia w okresie do 2025 roku*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2006 nr 1; 3) *Rozpoznanie istniejącego stanu oraz możliwości wdrożenia systemu hipotecznego w Polsce (ekspertyza dla SAVA INVESTMENT GROUP)*, Warszawa 2001 (maszynopis); 4) *Recognition of existing state and possibilities put into operation mortgage*. SAVA INVESTMENT GROUP, Warszawa 2001
 14. Raport o sytuacji ekonomicznej banków. Banki 2012, op. cit.
 15. Choć wygląda to na bardzo gruby szacunek, to wielkość tę ustaliłem w miarę precyzyjnie, a przyjąłem ją także dla prostoty dalszych wyliczeń.
 16. *Dla uproszczenia – stan zasobów i warunków mieszkaniowych w ich punkcie wyjściowym (koniec 2010 r.)* przyjęty zostanie na poziomie NSP Ludności i Mieszkań 2011, według stanu w dniu 30 III 2011 r.
 17. Prognoza ludności na lata 2014–2050. GUS, Warszawa 2014.
 18. Prognoza gospodarstw domowych w Polsce według województw na lata 1999–2030, op. cit.
 19. *Roczniki Statystyczne Rzeczypospolitej Polskiej (edycje dla odpowiednich lat)*, op. cit.
 20. *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2011*, op. cit.
 21. *Obliczono na podstawie: Gospodarka mieszkaniowa w Polsce (edycje dla odpowiednich lat)*. GUS, Warszawa.
 22. Por. Gorczyca M.: *Makroekonomiczne uwarunkowania poprawy sytuacji mieszkaniowej ludności Polski w okresie do 2025 roku*, op. cit. oraz inne publikacje dotyczące wyników projekcji potrzeb mieszkaniowych dla tego okresu.
 23. 1.595.225 mln zł PKB oraz 237.627 mln zł nakłady inwestycyjne – por. *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2013*, op. cit.

Mirosław Gorczyca jest dr hab. nauk ekonomicznych, profesorem w Wyższej Szkole Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie.

ANALIZA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA POTRZEB UBEZPIECZENIOWYCH. PRZEGLĄD OBOWIĄZUJĄCYCH STANDARDÓW NA RYNKU USŁUG FINANSOWYCH ORAZ ICH OCENA

ANALYSIS OF A PROPERTY VALUE FOR INSURANCE PURPOSES. REVIEW AND EVALUATION OF EXISTING STANDARDS IN THE FINANCIAL SERVICES MARKET

Anna Cajselska, Paulina Pacek

Wstęp

Niniejszy artykuł dotyczy sektora usług finansowych rozumianego jako działalność ubezpieczeniowa. Artykuł jest analizą i krytycznym przeglądem Ogólnych warunków ubezpieczenia największych (zgodnie z raportem PIU, przypis

składki w Dziale II) towarzystw ubezpieczeniowych. Analiza skupia się na wskazywanych i używanych w procesie sprzedaży ubezpieczeń oraz likwidacji szkód przez poszczególne towarzystwa definicjach wartości odtworzeniowej, wartości nowej oraz wartości rzeczywistej. Ma na celu zgłębienie istoty sumy ubezpieczeniowej, rozumianej jako suma odszkodo-



wania dla budynków mieszkalnych użytkowanych przez klientów indywidualnych. W podsumowaniu artykułu autorki wskazują rozwiązanie problemu niespójności definicji w obrębie sektora usług finansowych. Do analizy wybrano największe i najbardziej rozpoznawalne towarzystwa ubezpieczeniowe: PZU S. A., Allianz, Compensa, Ergo Hestia, Generali, InterRisk, Uniqua.

Ogólne warunki ubezpieczeń Towarzystw Ubezpieczeniowych

Większość towarzystw ubezpieczeniowych określa wartość nową i odtworzeniową jako wymienne pojęcie (używane zamiennie). W poniższej tabeli zestawiono definicje wartości nowej/odtworzeniowej oraz wartości rzeczywistej w wybranych towarzystwach ubezpieczeniowych.

Tabela 1. Definicje wartości nowej/odtworzeniowej i wartości rzeczywistej

Lp.	TU	Wartość nowa / odtworzeniowa	Wartość rzeczywista
1	PZU	wartość odpowiadająca kosztom przywrócenia ubezpieczonego mienia do stanu nowego, lecz nie ulepszono: – wartość odpowiadająca kosztom naprawy lub odbudowy określaną zgodnie z zasadami kalkulacji i ustalania cen robót budowlanych, elektrycznych i instalacyjnych	wartość nową pomniejszoną o stopień zużycia technicznego
2	Alianz	wartość odpowiadająca kosztom przywrócenia mienia do stanu nowego, nieulepszono: – wartość odpowiadająca kosztom odbudowy w tym samym miejscu obiektu tego samego rodzaju, konstrukcji, powierzchni i standardu przy zastosowaniu takich samych lub zbliżonej jakości materiałów	wartość odtworzeniowa (nowa) pomniejszona o faktyczne zużycie techniczne
3	Compensa	wartość odpowiadająca kosztom odtworzenia mienia do stanu nowego, lecz nieulepszono, tj.: a) dla domów mieszkalnych, budowli lub budynków gospodarczych – wartość odpowiadająca kosztom remontu lub odbudowy domu mieszkalnego, budowli lub budynków gospodarczych w tym samym miejscu, z uwzględnieniem dotychczasowych wymiarów, materiałów, technologii, konstrukcji i standardu wykończenia, b) dla mieszkań lub pomieszczeń gospodarczych – wartość odpowiadająca cenie zakupu w tym samym miejscu albo ich remontu z uwzględnieniem dotychczasowych wymiarów, materiałów, technologii, konstrukcji oraz standardu wykończenia	wartość odtworzeniowa (nowa) pomniejszona o stopień zużycia technicznego
4	Ergo Hestia	wartość odtworzeniowa – wartość odpowiadająca kosztom przywrócenia mienia do stanu nowego lecz nie ulepszono, tj. wartość odbudowy lub remontu budynku w tym samym miejscu, z uwzględnieniem dotychczasowych wymiarów, konstrukcji i materiałów	wartość odtworzeniowa, pomniejszona o faktyczne zużycie
5	Generali	wartość odtworzeniowa – kwota pozwalająca na pokrycie kosztów naprawy, nabycia lub wytworzenia nowego przedmiotu tego samego rodzaju lub najbardziej zbliżonego rodzaju, tej samej lub najbardziej zbliżonej marki przy uwzględnieniu średnich cen rynkowych obowiązujących na danym terenie, z uwzględnieniem kosztów montażu lub kwota pozwalająca na nabycie zbliżonego lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych, określona na podstawie iloczynu liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej i ceny rynkowej za 1 m ² powierzchni użytkowej obowiązującej w danej miejscowości lub określonej dzielnicy miasta dla mieszkań o takich samych parametrach, standardzie wykończenia budynku i stanie technicznym,	wartość odtworzeniowa mienia pomniejszona o stopień zużycia technicznego
6	InterRisk	wartość odpowiadająca kosztom przywrócenia mienia do stanu nowego lecz nie ulepszono, tj.: – w przypadku budynku, budowli, budynku gospodarczego lub obiektu małej architektury – wartość odpowiadająca kosztom remontu lub odbudowy w tym samym miejscu, z uwzględnieniem dotychczasowych wymiarów, materiałów, technologii, konstrukcji i standardu wykończenia	odtworzeniową (nową) pomniejszoną o stopień zużycia



7	Uniqua	wartość odpowiadająca kosztom odtworzenia mienia do stanu nowego, lecz nie ulepszonego tj.: a) w przypadku budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych – wartość odpowiadająca bezpośrednim kosztom odbudowy, ustalonym wg powszechnie obowiązujących zasad kosztorysowania robót w budownictwie i zastosowaniu średnich regionalnych kosztów robocizny, materiałów i pracy sprzętu oraz wskaźników narzutów kosztorysowych, z uwzględnieniem dotychczasowych technologii, konstrukcji i standardu wykończenia oraz dotychczasowych wymiarów i materiałów,	wartość nowa mienia pomniejszona o zużycie techniczne
---	---------------	---	---

Suma ubezpieczenia

W standardach TEGoVA w punkcie „ESW 2. Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny” wymieniona jest m.in. wartość ubezpieczeniowa: „(...) oznacza sumę określoną w umowie ubezpieczeniowej dotyczącej tej nieruchomości będącą granicą odpowiedzialności ubezpieczyciela w przy-

padku szkody poniesionej przez ubezpieczonego w następstwie działania na nieruchomość czynników wymienionych w umowie ubezpieczeniowej.”

W poniższej tabeli zestawiono definicje sumy ubezpieczenia w wybranych towarzystwach ubezpieczeniowych dla budynków mieszkalnych użytkowanych przez klientów indywidualnych.

Tabela 2. Definicje sumy ubezpieczeniowej

Lp.	TU	Suma ubezpieczenia
1	PZU	Sumę ubezpieczenia ustala Ubezpieczający odrębnie dla poszczególnych rodzajów mienia. Suma ubezpieczenia powinna odpowiadać wartości ubezpieczonego mienia.
2	Alianz	Sumy ubezpieczenia 1) Sumy ubezpieczenia oraz limity odpowiedzialności ustalone dla danej kategorii przedmiotów ubezpieczenia lub ryzyk stanowią górną kwotową granicę odpowiedzialności Allianz z umowy ubezpieczenia. 2) Sumy ubezpieczenia dla poszczególnych kategorii mienia są deklarowane przez Ubezpieczającego we wniosku o ubezpieczenie. 3) Ustalenie sumy ubezpieczenia powyżej wartości przedmiotu ubezpieczenia nie ma wpływu na wysokość odszkodowania. Allianz odpowiada tylko do wysokości faktycznie poniesionej szkody w ramach uzgodnionych sum ubezpieczenia i limitów odpowiedzialności. 4) Suma ubezpieczenia powinna odpowiadać wartości odtworzeniowej (nowej) dla budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i elementów działki. Gdy jednak budynek murowany był wybudowany przed rokiem 1960 a budynek drewniany był wybudowany przed rokiem 1990 jego suma ubezpieczenia powinna odpowiadać wartości rzeczywistej.
3	Compensa	SUMA UBEZPIECZENIA 1. Sumę ubezpieczenia ustala Ubezpieczający odrębnie dla każdego przedmiotu ubezpieczenia. 2. Suma ubezpieczenia dla danego przedmiotu ubezpieczenia stanowi górną granicę odpowiedzialności COMPENSY, z zastrzeżeniem limitów odpowiedzialności za szkody powstałe w poszczególnych składnikach mienia wskazanych w § 6 ust. 4. 3. Suma ubezpieczenia dla poszczególnych przedmiotów ubezpieczenia powinna odpowiadać wartości odtworzeniowej (nowej) , rynkowej lub rzeczywistej w zależności od rodzaju ubezpieczonego mienia, zgodnie z postanowieniami § 2 pkt. 56–58 oraz § 13 OWU.
4	Ergo Hestia	Sumę ubezpieczenia dla domu jednorodzinnego ustala Ubezpieczający według wartości rzeczywistej lub odtworzeniowej . Jeżeli stopień faktycznego zużycia mienia określonego w ust. 1 przekracza 50%, rozmiar szkody ustala się według wartości rzeczywistej.
5	Generali	Suma ubezpieczenia w ubezpieczeniu mienia 1. Określona w umowie ubezpieczenia suma ubezpieczenia stanowi górną granicę odpowiedzialności Generali, z zastrzeżeniem postanowień § 21. 2. Sumę ubezpieczenia ustala się dla jednego i wszystkich zdarzeń, które zaszły w okresie ubezpieczenia. Za jedno zdarzenie uważa się wszystkie szkody, będące następstwem tej samej przyczyny.



		<ol style="list-style-type: none">3. Sumę ubezpieczenia określa Ubezpieczający.4. Suma ubezpieczenia dla poszczególnych przedmiotów ubezpieczenia powinna odpowiadać:<ol style="list-style-type: none">1) wartości odtworzeniowej dla:<ol style="list-style-type: none">a) budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego,
6	InterRisk	<p>Wysokość sumy ubezpieczenia / gwarancyjnej ustalana jest na wniosek Ubezpieczającego, który proponuje ją kierując się wartością ubezpieczanego mienia, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie, w § 22 i 36 niniejszych owu, a także w odpowiednich paragrafach Klauzul Umownych.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Suma ubezpieczenia / gwarancyjna, określona w umowie ubezpieczenia (polisie), stanowi górną granicę odpowiedzialności Ubezpieczyciela za wszystkie zdarzenia zaistniałe w okresie ubezpieczenia.3. Do umowy ubezpieczenia mogą zostać wprowadzone odrębne limity lub podlimity, dotyczące ograniczenia odpowiedzialności Ubezpieczyciela na jedno zdarzenie.4. Suma ubezpieczenia / gwarancyjna, jej limit lub podlimit pomniejszana jest o kwotę wypłaconego odszkodowania (zasada konsumpcji sumy ubezpieczenia / gwarancyjnej), z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.5. Na wniosek Ubezpieczającego i za opłatą dodatkowej składki, suma ubezpieczenia / gwarancyjna, jej limit lub podlimit mogą zostać uzupełnione do pierwotnej wysokości lub podwyższone w okresie ubezpieczenia. Uzupełniona lub podwyższona suma ubezpieczenia / gwarancyjna, jej limit lub podlimit stanowi górną granicę odpowiedzialności Ubezpieczyciela od dnia określonego w umowie ustalającej tę zmianę, nie wcześniej jednak niż od dnia następnego po opłaceniu dodatkowej składki przez Ubezpieczającego.6. W przypadku ubezpieczeń, zawieranych na mocy Klauzuli Umownej 03 – Ubezpieczenie następstw nieszczęśliwych wypadków, stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszych owu oraz Klauzuli Umownej 04 – Ubezpieczenie pobytu w szpitalu, stanowiącej załącznik nr 5 do niniejszych owu, suma ubezpieczenia określona w umowie ubezpieczenia stanowi górną granicę odpowiedzialności Ubezpieczyciela. Wypłacane świadczenie lub łączna kwota wypłaconych świadczeń nie mogą przekroczyć łącznie sumy ubezpieczenia określonej dla Klauzuli Umownej. <p>Wysokość sumy ubezpieczenia mienia ustalana jest na wniosek Ubezpieczającego, który proponuje ją kierując się wartością ubezpieczanego mienia zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie i w § 4, odrębnie dla poszczególnych rodzajów przedmiotów ubezpieczenia i stanowi górną granicę odpowiedzialności Ubezpieczyciela za wszystkie zdarzenia zaistniałe w okresie ubezpieczenia.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Suma ubezpieczenia dla domu jednorodzinnego (wraz ze stałymi elementami wyposażenia), zgodnie z definicją podaną w § 2 pkt. 10 oraz budynków gospodarczych, budowli i obiektów małej architektury ustalana jest zawsze według następujących wartości: 1) odtworzeniowej (nowej), pod warunkiem, że stopień zużycia technicznego nie przekracza 50%, 2) rzeczywistej, w pozostałych przypadkach.3. Suma ubezpieczenia dla lokalu mieszkalnego (wraz ze stałymi elementami wyposażenia), zgodnie z definicją podaną w § 2 pkt. 24 ustalana jest według wartości rynkowej z dnia zawarcia umowy ubezpieczenia.4. Suma ubezpieczenia ruchomości domowych, stałych elementów wyposażenia nie ubezpieczanych w ramach ubezpieczenia domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz anten satelitarnych wraz z osprzętem ustalana jest zawsze według następujących wartości: 1) odtworzeniowej (nowej), pod warunkiem, że okres eksploatacji tego mienia nie przekracza 5 lat, 2) rzeczywistej, w pozostałych przypadkach.5. Suma ubezpieczenia dla domu jednorodzinnego i budynków gospodarczych w trakcie budowy lub przebudowy oraz stałych elementów wyposażenia domu jednorodzinnego w budowie lub przebudowie ustalana jest według wartości odtworzeniowej (nowej).6. Suma ubezpieczenia dla ruchomości domowych znajdujących się w domu jednorodzinnym w trakcie budowy lub przebudowy ustalana jest według wartości rzeczywistej.7. Suma ubezpieczenia dla domu letniskowego i ruchomości domowych znajdujących się w tym domu ustalana jest według wartości rzeczywistej.8. Na wniosek Ubezpieczającego, za zgodą Ubezpieczyciela oraz za opłatą dodatkowej składki, suma ubezpieczenia może zostać podwyższona ponad ograniczenia określone w § 19 ust. 1 pkt. 7 i 8:



		1) dla sprzętu audiowizualnego, fotograficznego, elektronicznego, komputerowego i instrumentów muzycznych – po dostarczeniu wykazu sprzętu wraz z cenami zakupu udokumentowanymi dowodami zakupu, 2) dla wartości pieniężnych – po przedłożeniu wyceny rzeczoznawcy i dostarczeniu dokumentacji zdjęciowej.
7	Uniqua	W przypadku ubezpieczenia budynku mieszkalnego, domu letniskowego wraz z budynkami gospodarczymi i stałymi elementami działki, sumę ubezpieczenia ustala Ubezpieczający według wartości rzeczywistej, za opłat dodatkowej składki według wartości nowej, z tym że: 1) w przypadku budynków mieszkalnych i letniskowych do lat 15 nie stosuje się zwyczajki składki za ubezpieczenie według wartości nowej; 2) w przypadku budynków mieszkalnych i letniskowych powyżej 15 lat do 25 lat stosuje się zwyczajkę składki za ubezpieczenie w wartości nowej; 3) w przypadku budynków mieszkalnych i letniskowych starszych niż 25 lat istnieje możliwość ubezpieczenia według wartości nowej ze zwyczajką składki, po udokumentowaniu przez Ubezpieczającego przeprowadzenia remontu generalnego, tj. wykonanie robót budowlanych polegających na przywróceniu budynkowi mieszkalnemu pierwotnej wartości technicznej i użytkowej, dokonaniu wymiany lub przebudowy instalacji, w ciągu ostatnich 15 lat wymiany dachu, uzupełnieniu brakujących instalacji i urządzeń sanitarnych.

Podsumowanie

Po analizie Ogólnych warunków ubezpieczenia zauważono, że różne towarzystwa ubezpieczeniowe bardzo podobnie definiują pojęcia wartości nowej, odtworzeniowej oraz rzeczywistej, jednak tym samym są to nieco inne definicje niż te które obowiązują w środowisku rzeczoznawców majątkowych.

Zgodnie z Art. 151. ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami cyt.: „Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia”.

Wartość odtworzeniowa definiowana jest przez ubezpieczycieli jako wartość nowa bez uwzględnienia stopnia zużycia. Odpowiada to wartości kosztów wytworzenia. Z kolei wartość rzeczywista używana przez ubezpieczycieli pokrywa się z wartością odtworzeniową zdefiniowaną w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Od sumy ubezpieczenia ustalonej przez ubezpieczającego, procentowo liczona jest składka do zapłaty, z kolei odszkodowanie jest wypłacane w zależności od wariantu który został wykupiony przez ubezpieczonego. Oznacza, to że towarzystwa ubezpieczeniowe korzystają z dwóch różnych wartości:

- 1) Przy zawieraniu umowy jest to wartość ustalona przez ubezpieczającego = suma ubezpieczenia,
- 2) Wartość od której wypłacane jest odszkodowanie – może to być wartość odtworzeniowa/nowa, lub rzeczywista, w zależności od wykupionego wariantu ubezpieczenia.

Co do zasady suma ubezpieczenia ustalana jest przez ubezpieczającego, jednak w większości wypadków nie do końca świadomie.

Niezależnie od rozważań nad samą wartością jest fakt, iż towarzystwa ubezpieczeniowe w OWU nie regulują jaka wartość ma podać ubezpieczający jako sumę ubezpieczenia, przykładem niech będą ogólne warunki ubezpieczenia PZU Dom. Ubezpieczyciel podaje: *Suma ubezpieczenia dla poszczególnych przedmiotów ubezpieczenia ustala ubezpieczający. Suma ubezpieczenia powinna odpowiadać wartości ubezpieczonego mienia (...).*

Jednak w tym miejscu nie jest doprecyzowane o którą wartość chodzi, mimo, że od sumy ubezpieczenia naliczana jest składka ubezpieczenia.

Konieczne jest ujednoczenie definicji wykorzystywanych przez towarzystwa ubezpieczeniowe, co będzie miało zarówno wpływ na lepsze postrzeganie zakładów ubezpieczeń, będzie ułatwieniem dla Rzeczoznawców Majątkowych i likwidatorów szkód a przede wszystkim sprawi, że ubezpieczenia będą bardziej przejrzyste dla klientów.

Bibliografia:

1. M. Prystupa, *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstwu w podejściu kosztowym*, AlmaMer, Warszawa 2012.
2. OWU Allinaz, *pakiet ubezpieczeń – bezpieczny dom, obowiązujące na dzień 16.06.2014 r.*
3. *Ogólne warunki ubezpieczenia – Compensa mój dom (19050), obowiązujące na dzień 16.06.2014 r.*
4. Ergo Hestia, *Ogólne warunki ubezpieczenia mieszkań i domów jednorodzinnych, kod: c-md-01/12, obowiązujące na dzień 16.06.2014 r.*
5. Generali, *Ogólne warunki ubezpieczenia domów, mieszkań oraz odpowiedzialności cywilnej w życiu prywatnym – dom i rodzina, obowiązujące na dzień 16.06.2014 r.*
6. InterRisk, *Ogólne warunki ubezpieczenia „Bezpieczny dom w InterRisk”, obowiązujące na dzień 16.06.2014 r.*
7. Uniqua, *Dom&szczęście, ubezpieczenie dom plus, obowiązujące na dzień 16.06.2014 r.*
8. PZU, OWU PZU Dom Plus, *obowiązujące na dzień 16.06.2014 r.*

Autorki są doktorantkami na Wydziale Zarządzania Politechniki Warszawskiej.

Recenzent: prof. Mieczysław Prystupa



ANALIZA OCENY NIERUCHOMOŚCI, SZACOWANIE CZYNSZU RYNKOWEGO. STUDIUM PRZYPADKU

PROPERTY RATING ANALYSIS, APPROACH IN ESTIMATING MARKET RENT. CASE STUDY

Adrian Nicolescu

STRESZCZENIE

Przedmiotowa nieruchomość została poddana analizie, by móc oszacować, jak wypada w porównaniu z konkurencją obecnie i w najbliższej przyszłości. Całkowita produktywność zależy od pomyślnego scalenia wielorakich części składowych w sprawny produkt. Te części składowe obejmują elementy fizyczne, takie jak projekt budynku i rodzaj zastosowanych materiałów budowlanych, jak również elementy niefizyczne, takie jak zarządzanie i reputacja najemców budynku.

SUMMARY

The subject property was analyzed to assess how it compares to the competition today and in the near future. The overall productivity depends on the successful integration of diverse components into an efficient product. These components include physical items such as building design and construction materials as well as nonphysical items such as management and the reputation of building tenants.

Przedmiotowa nieruchomość to siedmioletni (faktyczny wiek) wysokiej jakości biurowiec, zlokalizowany w rejonie Centrum-Północ.

- całkowita powierzchnia brutto: 4887,29 m²
- powierzchnia biurowa: 2556,45 m²
- nieruchomość znajduje się w ekskluzywnej dzielnicy mieszkaniowej z kilkoma kompleksami biurowymi
- stan techniczny budynku oceniany jest jako bardzo dobry, elementy architektoniczne są zgodne z charakterem sąsiednich zabudowań. Przedmiotowy budynek korzysta z całej infrastruktury technicznej i mediów: wodociągów, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej, linii telefonicznych
- biurowiec został zaprojektowany i zbudowany dla konkretnego użytkownika i zajmowany jest przez jednego najemcę.

Analiza nieruchomości (działki i budynku)

Wstępna ocena¹ została sporządzona na drodze porównania przedmiotowego biurowca z typowym konkurencyjnym budynkiem i/lub normami branżowymi. Celem tej oceny jest określenie głównych mocnych i słabych stron przedmiotowej nieruchomości. Oceny uwzględniają również analizę lokalizacji i podaży. Poza umożliwieniem ogólnego zrozumienia nieruchomości, wstępna ocena pomaga zidentyfikować cechy, na które należy zwrócić uwagę, by móc znaleźć nieruchomości konkurencyjne. Kolejne oceny umożliwią oszacowanie atrakcyjności przedmiotowej nieruchomości i rozbięcie popytu na ten wynikający z lokalizacji oraz ten wynikający z klasy budynku.

Ustalenie typu biurowca ze względu na najemców i jakość

Jakość budynku zależy od szeregu czynników, między innymi od:

- wieku;
- lokalizacji;
- rodzaju zastosowanych materiałów budowlanych;
- systemu budowy;
- wyposażenia;
- wysokości opłat czynszowych i warunków umowy najmu;
- stopnia wykorzystania;
- zarządzania;
- profilu najemcy.

Przedmiotowy biurowiec jest wysokiej jakości obiektem biurowym, zlokalizowanym w centralnej dzielnicy biznesowej. Został zaprojektowany pod potrzeby konkretnego użytkownika, najemcą jest ciesząca się dużym prestiżem firma międzynarodowa.

Uwaga: inwestycja „built-to-suit” to obiekt zaprojektowany i zbudowany dla konkretnego najemcy, zajmującego cały budynek lub jego większą część.

Analiza usytuowania

Analiza makrolokalizacji

Analiza makrolokalizacji obejmuje ogólną siatkę miejską, odzwierciedlającą wzorce rozwoju miasta, skupiska lub wy-



spy biurowców oraz jakość istotnych połączeń, spajających te budynki z obiektami użyteczności publicznej i zapleczem.

Rosnący popyt na wysokiej jakości przestrzeń biurową stanowił główną siłę napędową rozwoju rynku biurowców, uważanego za najbardziej dynamicznie rozwijający się sektor rynku nieruchomości.

Otoczenie przedmiotowego budynku było bardzo atrakcyjne z uwagi na wysoki poziom i bliskość prominentnych instytucji, ale duże natężenie ruchu ulicznego i problem z parkowaniem stanowiły hamulce rozwoju.

W kolejnych latach na rynku biurowców można było zauważyć trend do rozwoju nowych terenów w północnej części miasta; rejon Centrum-Północ stał się centralną dzielnicą biznesową (CBD) miasta.

Największa koncentracja biurowców występuje w centralnej dzielnicy biznesowej. Typowymi najemcami w centralnej dzielnicy biznesowej są kancelarie prawnicze, firmy ubezpieczeniowe oraz instytucje bankowe, czyli ogólnie rzecz biorąc firmy, szukające wysokiej jakości, prestiżowych lokalizacji.

Rejon północny i północno-wschodni są bardzo ważnymi terenami budownictwa biurowego.

„Migracja” na północ miasta jest doskonale zauważalna przez ostatnie 2–3 lata, większość kolejnych, dużych inwestycji również planowana jest w tych dwóch rejonach.

Na pół-śródmiejskich terenach mają swoje siedziby te same prestiżowe firmy, ale ulokowano tam nie ich centrale, lecz biura administracyjne, jednostki pomocnicze banków lub centra obsługi telefonicznej firm teleinformatycznych.

Drugorzędnymi terenami z punktu widzenia rynku biurowców są tak zwane „podmiejskie lokalizacje” – obszary w pobliżu skrzyżowań autostrad albo głównych centrów handlowych. Dominują tam biurowce niskie i średniej wysokości (od czterech do piętnastu pięter) i cechą szczególną tych terenów tradycyjnie były niższe czynsze niż w centralnej dzielnicy biznesowej. Najemcy nie upierają się, by mieć siedzibę w centralnej dzielnicy biznesowej, ale ostatnio różnica, jeśli chodzi o wizerunek, jakość budynków, a nawet wysokość czynszów między centralną dzielnicą biznesową i najlepszymi skupiskami biurowców na przedmieściach stopniowo maleją.

„Biura w sąsiedztwie” to kolejny typ nieruchomości biurowych, zlokalizowanych w pobliżu głównych dzielnicowych centrów handlowych.

Analiza mikrolokalizacji

Działka

Biurowiec wzniesiono na działce o powierzchni 1446 metrów kwadratowych, od frontu na długości 36 metrów graniczy z dwupasmową ulicą drugorzędną.

Działka wychodzi na południe, co jest korzystne pod względem światła naturalnego w biurowcu. Główne wymiary budynku:

- wysokość: dwie kondygnacje podziemne, parter + trzy piętra
- całkowita powierzchnia brutto: 4887,29 m²
- powierzchnia zabudowy: 575,60 m²

Mikrolokalizacja

Ulica znajduje się w rejonie Centrum-Północ, w pobliżu ekskluzywnej dzielnicy mieszkaniowej, znanej jako dzielnica ambasad, gdzie mieści się ponad dwadzieścia przedstawicielstw obcych państw (ambasad lub konsulatów).

Intymność i bezpieczeństwo tego rejonu z czasem doprowadziło do powstania bardzo dobrej opinii o wszystkich nieruchomościach zlokalizowanych w sąsiedztwie.

W ciągu ostatnich piętnastu lat czołowe firmy, reprezentujące główne gałęzie przemysłu, finansowo-bankowe, teleinformatyczne i energetyczne zlokalizowały tu swoje siedziby.

Jej widoczność i dostępność, bliskość do systemów komunikacji publicznej, lotnisk, dobra reputacja i dostępność obiektów zaplecza stanowią plusem tego rejonu.

Dostęp

Odległość od głównych punktów miasta (centrum, dzielnic biznesowych, parków, lotnisk itp.) wynosi:

- centrum miasta: 3,36 km
- dzielnice biznesowe:
 - główny plac: 640 m
 - drugi plac: 1,10 km
 - trzeci plac: 3 km
- lotniska:
 - lotnisko międzynarodowe: 12 km
 - lotnisko krajowe: 5 km
- główny dworzec kolejowy: 1,9 km
- parki:
 - główny park: 200 m
 - drugi park: 1 km
 - trzeci park: 1,6 km.

Do biurowca jest łatwy dojazd samochodem i środkami komunikacji publicznej.

Komunikacja kołowa: Dostęp od A Boulevard (w kierunku lotnisk i autostrady A2). Biurowiec jest niespełna 100 metrów od bulwaru.

Metro: Stacja na głównym placu znajduje się pięć minut spacerem od przedmiotowego biurowca. Na stacji tej krzyżują się dwie linie metra.

Komunikacja lotnicza: Biurowiec jest idealnie usytuowany pod względem podróży lotniczych, lotnisko międzynarodowe znajduje się 12 kilometrów na północ, 25 minut jazdy samochodem.

Kolej: Główny dworzec kolejowy mieści się 1,9 km na zachód, 10 minut jazdy samochodem.

Autobus: dostęp do Express Line przy bulwarze Aviatorilor; ta linia łączy centrum miasta z lotniskiem międzynarodowym.

Linie autobusowe i tramwajowe są odległe o około 800 metrów.



Cechy fizyczne biurowca

Projekt biurowca

Cechy projektowe i strukturalne biurowców stale się zmieniają, najważniejsze w ich projektowaniu są elastyczność i efektywność.

- Elastyczność oznacza możliwość adaptacji pomieszczeń zgodnie ze zmieniającymi się wymaganiami najemcy.
- Efektywność mierzy się stosunkiem powierzchni wynajmowanej do ogólnej powierzchni budynku. Im wyższy współczynnik, tym większa efektywność.

Przedmiotowy budynek ma współczynnik efektywności 70% (przeciętny współczynnik na lokalnym rynku wynosi mniej niż 85%).

Bryła

Przedmiotowy biurowiec jest wzniesiony na planie kwadratu, ma dwie kondygnacje podziemne, parter i trzy piętra.

Kwadrat jest najbardziej wydajnym pod względem kosztów kształtem dla biurowca, zapewniając największą powierzchnię wewnętrzną na każdy metr ścian zewnętrznych, ale często przynosi najniższy przeciętny dochód na metr kwadratowy, ponieważ najemcy płacą nie tylko za powierzchnię, ale również za dostęp do okien.

Wysokość pomieszczeń

Wysokość pomieszczeń jest również istotna w projektowaniu biurowców. Tradycyjnie biurowce projektowano z pomieszczeniami wysokości około 3,8 metra (mierząc od stropu do stropu), co daje 2,7 metra wysokości od sufitu do podłogi i jeden metr nad sufitem na systemy strukturalno-mechaniczne.

Ostatnio oba wymiary wzrosły, wysokość od stropu do stropu wzrosła, by umożliwić instalację oświetlenia pośredniego, a wysokość od podłogi do sufitu wzrosła, by umożliwić stosowanie głębszych systemów strukturalnych, potrzebnych przy zwiększonej długości przęseł, niewymagających podpór.

W przedmiotowym budynku wysokości wynoszą:

- pierwsza kondygnacja podziemna: 3,20 metra,
- druga kondygnacja podziemna: 3,0 metra,
- parter i trzy kondygnacje nad nim: 3,60 metra.

Media

Dostępność i wydajność mediów to istotne czynniki.

Biurowiec jest podłączony do wszystkich mediów, a więc dysponuje wystarczającą na jego potrzeby ilością energii elektrycznej, gazu, wody, ma kanalizację oraz okablowanie i linie telefoniczne.

Zapewnienie energii elektrycznej i telekomunikacji jest teraz czymś niezbędnym. Reklamowane dawniej „inteligentne budynki” jako coś wyjątkowego teraz stały się czymś nieodzownym. Zapewnienie odpowiedniej podaży dla stale rosnącego popytu w erze komputerów stało się w większym stopniu normą niż w przeszłości.

Zagospodarowanie działki

Ogólny projekt albo atrakcyjność budynku w znacznym stopniu zależy od rozmieszczenia budynku na działce. Generalnie budynek powinien być maksymalnie wyeksponowany na główne ulice w pobliżu, a jego sztyld powinien być widoczny z tych ulic.

Układ ulicy

Biurowiec ma łatwy dostęp do A Boulevard, bardzo ważnej arterii komunikacyjnej w kierunku północnym. Przedmiotowy biurowiec ma dwa dojazdy dla samochodów (jeden na poziomie podziemnego parkingu, drugi na tyłach na poziomie ulicy) oraz dwa dojścia dla pieszych (jedno główne i jedno na tyłach budynku).

Parking

Na terenach miejskich zapotrzebowanie na miejsca parkingowe jest ograniczane dostępnością komunikacji publicznej i ograniczoną wielkością działek miejskich. Brak standardowych wskaźników wymaganej liczby miejsc parkingowych, ale ogólna zasada przewiduje jedno miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni wynajmowanej.

W mieście występują poważne problemy z parkowaniem, szczególnie w centrum.

Aby rozwiązać ten problem, ratusz wydał rozporządzenie, nakładające obowiązek zapewnienia jednego miejsca parkingowego na każde 60 m² powierzchni biurowej plus 20% dla gości we wszystkich nowo wznoszonych obiektach biurowych.

Biurowiec dysponuje 55 miejscami parkingowymi:

- 40 miejsc parkingowych jest w dwupiętrowym garażu podziemnym
- 15 miejsc parkingowych jest na zewnątrz.

Stosunek 55 miejsc parkingowych do 2556,45 m² powierzchni biurowej jest bardzo dobry i może mu zapewnić dużą przewagę konkurencyjną w stosunku do innych obiektów biurowych.

Architektura krajobrazu i klasyfikacja

Znaczenie architektury krajobrazu na ogólny wygląd nieruchomości jest nie do przecenienia. Architektura krajobrazu może połączyć rozmaite budynki; może wydzielać obszar; może tworzyć ściany, baldachimy i podłoże.

Na architekturę krajobrazu składa się nie tylko roślinność taka jak drzewa i rośliny, ale również skały, strumienie, mury oporowe i treliaze.

Wygląd zewnętrzny

Na wygląd zewnętrzny składają się takie elementy, jak elewacje, oznakowania i oświetlenie.

Materiały budowlane

Materiały budowlane, stosowane w biurowcach, generalnie stanowią część dwóch oddzielnych systemów: systemu



konstrukcyjnego i systemu elewacji zewnętrznej. System konstrukcyjny podtrzymuje budynek, a elewacja zewnętrzna chroni pomieszczenia budynku przed wpływem pogody.

Przedmiotowy budynek cechuje:

- system konstrukcyjny: żelazobeton
- elewacja zewnętrzna: ściana kurtynowa wypełniona panelami ze szkła.

Generalnie estetyka tego typu elewacji zewnętrznej uznawana jest za dobrą do doskonałej, konserwacja w okresie długofalowym jest uważana za doskonałą.

Co więcej, ponieważ przedmiotowy biurowiec wychodzi na południe, ma ścianę ochronną na całej fasadzie budynku.

Oznakowanie

Szyldy stanowią integralną część projektu biurowca. Nie tylko spełniają niezbędną funkcję identyfikowania budynku i jego najemcy, ale również pomagają stworzyć ogólne wrażenie na gościach budynku.

Oznakowanie przedmiotowego budynku jest czytelne zarówno dla przechodniów, jak i dla kierowców pojazdów na zewnątrz, jak i wewnątrz budynku.

Oświetlenie zewnętrzne: jest ważne nie tylko dla bezpieczeństwa publicznego, ale również poprawia wizerunek biurowca.

Oświetlenie podkreśla architektoniczne cechy budynku i jego otoczenia.

Architektura wnętrz

Architektura wnętrz obejmuje przegrody zewnętrzne budynku, moduły projektowe i głębokość przeszł, a wszystko to wpływa na to, jak różne elementy wystroju wewnętrznego budynku są rozplanowane i jak funkcjonuje budynek.

Architektura wnętrz musi uwzględnić rozmaite elementy – na przykład windy, instalację wodno-kanalizacyjną, ogrzewanie, wentylację i klimatyzację, oświetlenie, instalację elektryczną, bezpieczeństwo użytkowników – a ogólny projekt musi być na tyle elastyczny, by umożliwiać jego dostosowanie do wymagań najemcy.

Rozplanowanie przestrzeni

Efektywne planowanie przestrzeni obejmuje pięć podstawowych składników: samą przestrzeń, ludzi z niej korzystających, ich działalność oraz wydajność energetyczną.

Rozplanowanie powierzchni biurowej

Aby był efektywny, wewnętrzny plan budynku musi uwzględniać następujących pięć czynników:

1. Dostępność i rozmieszczenie pomieszczeń
2. Użytkowników, dla których projektowana jest przestrzeń
3. Działalność, jaka będzie się odbywała w pomieszczeniach
4. Konieczność wprowadzenia zmian w przyszłości
5. Efektywność energetyczną

Dostępność pomieszczeń określają stałe elementy budynku, to znaczy powierzchnia pięter, wysokość pomieszczeń, rozmieszczenie trzonu budynku i podpór. Można wyróżnić pomieszczenia biurowe zamknięte, otwarte oraz połączenie pomieszczeń otwartych i zamkniętych. Zamknięte pomieszczenia biurowe to rozwiązanie tradycyjne, którego cechą charakterystyczną są zamknięte pomieszczenia biurowe wokół trzonu budynku.

Otwarte pomieszczenia biurowe, w których podziały są wykorzystywane do tworzenia jednostek modułowych, narodziły się jako rozwiązanie, ułatwiające zmiany przestrzeni biurowej w przyszłości.

Projekty, dostępne na rynku, są analizowane pod kątem tego, czy spełniają szczególne potrzeby klienta i typowe przepływy dokumentacji w poszczególnych działach oraz pomiędzy nimi. Aby móc realizować różnorodną działalność, w biurze muszą być przewidziane sale konferencyjne, a także pomieszczenia do niezakłóconej pracy.

Biurowiec został zaprojektowany tak, aby spełnić wymagania jednego, konkretnego najemcy.

Wykończenie pod potrzeby najemcy

Termin ten oznacza modyfikacje albo przeróbki, wymagane przez najemcę przed wprowadzeniem się do wynajętej powierzchni.

Zwykle koszt niektórych zmian jest pokrywany przez właściciela nieruchomości albo dewelopera. W trakcie budowy biurowca albo w przypadku odnajmowania powierzchni, właściciel nieruchomości zwykle bezpłatnie przeprowadza pewne modyfikacje. Te zmiany, znane jako standardowe instalacje w budynku, mogą obejmować ściany działowe, malowanie oraz instalację różnych elementów (np. drzwi, sprzętu, pokrycia podłóg, gniazdka elektryczne i telefoniczne, szyby dla instalacji ogrzewania, klimatyzacji i wentylacji). Budynek, który łatwo można zaadaptować do zmieniających się potrzeb najemcy, ma przewagę konkurencyjną nad budynkami, które trudniej adaptować.

Powierzchnia kondygnacji

Optymalna powierzchnia kondygnacji w biurowcach średniej wysokości i wysokich może wahać się od 700–1000 m² do 1500 m² (dla biurowców, zlokalizowanych w centralnej dzielnicy biznesowej) do nawet 3100 m².

Ponieważ takie budynki może zajmować jeden najemca główny lub kilku najemców, takie zaprojektowanie kondygnacji, które jest na tyle elastyczne, by odpowiadać zarówno użytkownikom całej kondygnacji, jak i kilku mniejszym użytkownikom, ma przewagę konkurencyjną.

Powierzchnia kondygnacji w przedmiotowym budynku wynosi:

- parter: 625,34 m²
- I piętro: 697,26 m²
- II piętro: 704,59 m²
- III piętro: 529,26 m²



Obiekty zaplecza

Dodatkowe obiekty usługowo-handlowe, przewidziane w biurowcu albo w bliskiej od niego odległości, dają budynkowi przewagę konkurencyjną. Do takich obiektów można zaliczyć sklepy ogólnospożywcze, kawiarnie i restauracje, sale konferencyjne i siłownie albo kluby fitness. Zapewnienie takich obiektów w projekcie zwiększa zadowolenie najemcy.

W biurowcu są następujące obiekty zaplecza na każdej kondygnacji:

- poziom -2: miejsca parkingowe i ciągi komunikacyjne, pomieszczenia techniczne i magazynowe, pomieszczenie dla ochrony, zbiornik na wodę, dwie klatki schodowe i dwie windy;
- poziom -1: miejsca parkingowe i ciągi komunikacyjne, pomieszczenia techniczne i magazynowe, kotłownia, generator elektryczny i rozdzielnia, toalety, dwie klatki schodowe i dwie windy;
- parter: główne wejście, klatki schodowe i windy, biura, sala konferencyjna, dostęp do kondygnacji podziemnych;
- piętra 1-3: biura, toalety i sale konferencyjne.

Przedmiotowy biurowiec posiada na każdym piętrze salę konferencyjną oraz pomieszczenie kuchenne dla pracowników.

Klatki schodowe, korytarze i windy

W biurowcach niskich oraz średniej wysokości klatki schodowe lub windy często decydują o pierwszym wrażeniu, jakie odnosi klient.

Klatki schodowe powinny być dobrze oświetlone i czyste. Każda kondygnacja powinna być oznakowana na drzwiach, prowadzących na klatkę, należy również zadbać o tablicę, informującą, co się znajduje na danym piętrze.

Korytarze muszą być zadbane.

Pojemność windy zależy od rodzaju najemców, korzystających z budynku. Budynki, zajmowane przez większe firmy, których personel ma sztywne godziny pracy, wymagają dużych wind, by sprostać ruchowi w godzinach szczytu – na tyle pojemnych, by móc przewieźć 30% pracowników w ciągu pięciu minut.

Jeśli chodzi o liczbę wind, budynki o trzech-pięciu piętrach wymagają dwóch wind.

Przedmiotowy budynek ma dwie windy Schindlera, mogące pomieścić po 10 osób każda. Czas oczekiwania jest krótki.

Ogrzewanie, wentylacja i klimatyzacja

Zazwyczaj urządzenia do ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji są umieszczone między sufitem jednego piętra a podłogą drugiego. Systemy ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji kontrolują poziom ciepła i chłodzenia wewnątrz budynku i w jego otoczeniu. Większość systemów dzieli budynek na strefy. Zalecaną normą jest jedna strefa z termostatem na 100–110 metrów kwadratowych powierzchni. Wymogi zapewnienia świeżego powietrza w pomieszczeniach biurowych zmniejszono w ostatnich latach z uwagi na oszczędność energii.

Przedmiotowy biurowiec jest w pełni obsługiwany przez niezależną jednostkę, zapewniającą ogrzewanie i klimatyzację. Na każdej kondygnacji od parteru do III piętra temperatura pomieszczeń jest samoregulująca się.

Wentylacja i klimatyzacja gwarantuje następujące parametry:

- temperatura pomieszczeń latem: 24°C +/- 1.0°C
- temperatura pomieszczeń zimą: 22°C +/- 1.0°C
- wilgotność: 40%
- temperatura na dworze latem: +35°C
- temperatura na dworze zimą: -15°C

Przedmiotowy biurowiec daje również możliwość pracownikom najemcy korzystania ze świeżego powietrza, bo w każdym biurze okna się otwierają.

Bezpieczeństwo

Bezpieczeństwo stanowi coraz ważniejszy czynnik, uwzględniany podczas projektowania i marketingu biurowców.

Zabezpieczenie budynku, jego wyposażenia, pracowników oraz klientów wymaga od pierwszego etapu procesu planowania uwzględnienia zasad bezpieczeństwa w ogólnym projekcie budynku.

Możliwość kontrolowania dostępu do budynku jest sprawą podstawową i można ją zapewnić na kilka sposobów:

- przez kontrolę bezpieczeństwa w lobby i zatrudnienie funkcjonariuszy ochrony na terenie budynku;
- przez systemy kamer;
- przez systemy kart wstępu do budynku;
- przez windy na kartę;
- przez ogrodzenie wokół budynku.

Na bezpieczeństwo wpływa liczba wejść do budynku i wyjść z niego, obecność ogrodzenia lub jego brak, dostęp do parkingu, obecność pracowników ochrony lub ich brak.

W przedmiotowym budynku są:

- system wykrywania włamań i alarmowy, wykorzystujący detektory ruchu, oraz system kart dostępu
- system kontroli dostępu do podziemnego garażu, wykorzystujący system kart
- system monitorowania przez okrągłą dobę wszystkich istotnych pomieszczeń w budynku.

Niefizyczne cechy biurowca

Chociaż rozplanowanie i stan fizyczny biurowca są ważnymi czynnikami, równie istotne są takie niefizyczne cechy, jak administrowanie budynkiem oraz rodzaj najemców.

Administrowanie budynkiem

Zwykle przedkłada się profesjonalne administrowanie na miejscu niż administrowanie z zewnątrz. Większość budynków klasy A jest administrowana na miejscu, mając przewagę konkurencyjną nad budynkami, administrowanymi z zewnątrz.



Głównymi korzyściami, jakie zapewnia wyspecjalizowana firma, administrująca budynkiem, jest obniżka kosztów infrastruktury firmy (administrowanie, obiekty zaplecza, naprawy, konserwacja i inne usługi), ponieważ gwarantuje to:

- Szczególna odpowiedzialność, długofalowa współpraca z firmą, gwarantującą kompleksowe rozwiązania, zewnętrzny usługodawca, zapewniający pełną administrację obiektu, i kontrola nad projektem,
- Bezpieczeństwo inwestycji poprzez wyeliminowanie nieprzewidzianych problemów, związanych z eksploatacją
- Wzrost efektywności budynku i jednoczesna obniżka kosztów eksploatacji dzięki zastosowaniu zaawansowanych technologii i szczególnych procedur,
- Ulepszenia i modernizacje infrastruktury w budynku dla osiągnięcia większej efektywności energetycznej i zapewnienia większego komfortu najemcy,
- Zarządzanie aktywami i skomputeryzowana konserwacja umożliwią lepszą kontrolę wszystkich kosztów, działań i inwentarza,
- Konserwacja i eksploatacja budynku,
- Pozbycie się wszelkich problemów, związanych z eksploatacją i konserwacją przy niższych kosztach niż obecnie,
- Eliminacja inwestycji w sprzęt techniczno-administracyjny o długim okresie amortyzacji.

Przedmiotowy biurowiec jest administrowany z zewnątrz na zlecenie właściciela.

Z drugiej strony budynek korzysta z systemu zarządzania budynkiem – rola systemu polega na centralizacji i uproszczeniu monitoringu, eksploatacji i zarządzania budynkiem, co oznacza zmniejszenie kosztów konserwacji i zużycia energii oraz zapewnia bezpieczne i wygodne otoczenie pracy.

Godziny pracy

W niektórych budynkach wyłączana jest klimatyzacja w nocy i podczas weekendów, by obniżyć koszty.

W innych budynkach klimatyzacja i ogrzewanie działają non stop. To może stanowić przewagę konkurencyjną na rynku.

Jakość najemcy

Lokalizacja w pobliżu budynku, zajmowanego przez ważnego najemcę, daje przewagę konkurencyjną. Przypisuje się to poczuciu prestiżu i stabilności, jakie rynek kojarzy z wieloletnimi, dużymi najemcami i korzyści ekonomicznej z możliwości służenia takim firmom. Budynki klasy A cechują najemcy wieloletni.

Biurowiec użytkowany jest przez najemcę cieszącego się prestiżem.

Rozwiązania zintegrowane

Biurowiec powinien być zaprojektowany holistycznie, przy współpracy architektów z inżynierami, konserwatorami i klientami podczas całego procesu projektowania i budowy.

Przedmiotowy biurowiec został zaprojektowany na potrzeby konkretnego najemcy tak, by spełnić jego wymagania.

Generalnym projektantem i architektem jest dobrze znana firma z imponującym portfolio, która ma na swoim koncie wiele biurowców na lokalnym rynku.

Marketing i wynajem

Marketing biurowca jest procesem, który rozpoczyna się podczas wstępnych faz projektowania i trwa poprzez etapy pozyskiwania ewentualnych najemców lub kupców do zakończonych sukcesem negocjacji z nimi.

Kluczem do pomyślnego marketingu przedsięwzięcia jest skupienie się na cechach, które są ważne dla wybranego rynku i podkreślanie zapewnienia tych cech (przyszłym) najemcom.

Do istotnych cech można zaliczyć:

- Wyjątkową lokalizację i dostęp do niej,
- Konkurencyjne stawki czynszu,
- Efektywną konfigurację pięter,
- Znakomite usługi w budynku,
- Wyróżniający się projekt,
- Wysoki standard modernizacji na życzenie najemców,
- Szeroki wachlarz obiektów zaplecza i cechy.

Metody pomiaru powierzchni kondygnacji

Głównym problemem przy wynajmie i sprzedaży nieruchomości komercyjnych jest zbyt wiele sposobów pomiarów powierzchni kondygnacji. Wielu właścicieli i najemców stosuje własne metody dla określenia powierzchni pod wynajem.

Następujące czynniki są istotne dla oceny różnych metod, szczególnie przy podejściu dochodowym. Wiele szacunków jest niejednoznacznych przy ocenie nieruchomości komercyjnych, w których zastępowane są różne rodzaje powierzchni.

W niniejszym studium przypadku podejście opiera się na powierzchni pod wynajem netto, tak jak jest to wyszczególnione w umowie najmu.

Uwaga:

Na rynku lokalnym brak stowarzyszenia, które opracowało by standardową metodę pomiaru powierzchni kondygnacji w budynkach komercyjnych oraz kryteria klasyfikujące. W rezultacie mamy szereg podstaw do określania powierzchni pod wynajem – agenci obrotu nieruchomościami, właściciele, deweloperzy, najemcy stosują różne metody pomiaru powierzchni kondygnacji. Ogólnie rzecz biorąc, im większa powierzchnia, tym większe możliwości uzyskania przychodu z wynajmu.

Opublikowane standardy pomiarów dają możliwość porównania powierzchni pod wynajem w różnych nieruchomościach na rynku na zasadzie porównywania takich samych obiektów. Jest to korzystne dla najemców, porównujących alternatywne oferty wynajmu, i dla zarządców budynków jako podstawa do porównywania kosztów eksploatacji, wykorzy-



stania powierzchni i temu podobnych. Publikowane standardy są również dobrze udokumentowane, a stosowana terminologia i zastosowania ogólnie dobrze rozumiane w branży.

Główną uznaną standardową metodą jest Standardowa Metoda Pomiaru Powierzchni Kondygnacji w Biurowcach (opracowana przez Stowarzyszenie Właścicieli i Zarządców Nieruchomości – BOMA).

BOMA proponuje standardowe metody pomiaru różnych rodzajów powierzchni:

Całkowita powierzchnia brutto: powierzchnia wszystkich kondygnacji mierzona po ścianach zewnętrznych plus powierzchnia kondygnacji nadbudowy i podbudowy (zwaną również powierzchnią konstrukcyjną); jest to suma wszystkich kondygnacji, łącznie z piwnicami, kondygnacjami technicznymi oraz przybudówkami.

Całkowita powierzchnia mierzalna: całkowita powierzchnia wszystkich kondygnacji budynku, zawarta między ścianami zewnętrznymi z wyłączeniem wszelkich konstrukcji poza pionowym obrysem budynku.

Powierzchnia najmu kondygnacji: całkowita powierzchnia mierzalna pomniejszona o główne szyby pionowe na danej kondygnacji. Całkowita powierzchnia ograniczona stałymi ścianami zewnętrznymi i stałymi ścianami wewnętrznymi; nie odlicza się kolumn, koniecznych dla konstrukcji budynku, ale pomija się szyby pionowe (klatki schodowe, szyby wind, przewody kominowe, kanały wentylacyjne, inne kanały pionowe); toalety, pomieszczenie kotłowni, urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych, szafy elektryczne i telekomunikacyjne oraz inne powierzchnie, służące kondygnacji, są wliczane.

Powierzchnia najmu budynku: suma powierzchni najmu wszystkich kondygnacji

Powierzchnia użytkowa kondygnacji: suma powierzchni użytkowych pomieszczeń biurowych, sklepowych i wspólnych na kondygnacji.

- przez pomieszczenie biurowe rozumie się pomieszczenia, gdzie najemca zwykle umieszcza pracowników i meble;
- przez pomieszczenie sklepowe rozumie się powierzchnie, nadające się do handlu detalicznego;
- przez powierzchnię wspólną rozumie się takie pomieszczenia, jak łazienki, portiernie, pomieszczenia elektryczne, pomieszczenia telekomunikacyjne, hole, korytarze, dostępne dla kilku najemców na danej kondygnacji.

Powierzchnia użytkowa budynku: suma powierzchni użytkowych wszystkich kondygnacji plus powierzchni wspólnych budynku.

- przez powierzchnię wspólną budynku rozumie się powierzchnie budynku, służące najemcom budynku, które nie są zaliczone do powierzchni biurowej i powierzchni sklepowej żadnego z konkretnych najemców.
- do powierzchni wspólnej budynku zalicza się między innymi hole główne i pomocnicze, powierzchnie atrium na poziomie wykończonej posadzki, recepcje i stanowiska ochrony, sale

konferencyjne, poczekalnie, pomieszczenia z automatami do sprzedaży, obiekty gastronomiczne, siłownie i centra fitness, ośrodki opieki dziennej, szatnie i prysznice, kancelarie, pomieszczenia kontroli przeciwpożarowej, w pełni ogrodzone dziedzińce poza budynkiem oraz trzon budynku i pomieszczenia usługowe takie jak pomieszczenia techniczne.

Współczynnik efektywności: powierzchnia wynajmowana (powierzchnia wykorzystywana i zajmowana przez najemców) podzielona przez całkowitą powierzchnię brutto (całkowita powierzchnia budynku mierzona po ścianach zewnętrznych, łącznie z powierzchniami podziemnymi, ale z wyłączeniem terenów zewnętrznych).

Rodzaje umów najmu

W przypadku biurowców stosuje się trzy główne rodzaje umów najmu: umowa najmu z czynszem brutto, umowa najmu z czynszem netto oraz umowa najmu z czynszem do konkretnej wysokości kosztów. Każdy z rodzajów najmu ma plusy i minusy zarówno dla najemcy, jak i dla właściciela nieruchomości.

Umowa najmu z czynszem brutto

Przy umowie najmu z czynszem brutto właściciel budynku pokrywa wszystkie koszty obsługi i utrzymania budynku, w ten sposób najemca unika ryzyka pokrywania rosnących kosztów.

Mali najemcy, którzy nie przewidują rozwoju w przyszłości, preferują ten rodzaj umów najmu.

Umowa najmu z czynszem netto

Powszechnie są trzy odmiany umów najmu z czynszem netto:

- **Umowa najmu z czynszem netto:** najemca zwykle płaci podstawowy czynsz plus swój udział w pewnych kosztach obsługi i utrzymania budynku, takich jak koszty mediów;
- **Umowa najmu z podwójnym czynszem netto:** najemca płaci wszystko to, co płaciłby przy umowie najmu z czynszem netto plus zwykle koszty napraw i konserwacji;
- **Umowa najmu z potrójnym czynszem netto:** najemca płaci wszystkie bieżące koszty utrzymania nieruchomości, łącznie z remontami.

Deweloperzy powinni sprawdzić lokalne definicje różnych odmian umów najmu z czynszem netto, żeby uniknąć nieporozumień podczas rozmów z przyszłymi najemcami i agentami obrotu nieruchomościami.

Ostatecznie umowa najmu, będąca wynikiem negocjacji między właścicielem i najemcami, określa, które koszty pokrywa najemca, a które właściciel.

Umowy najmu z czynszem do określonej wysokości kosztów

Umowy najmu z czynszem do określonej wysokości kosztów zakładają podział kosztów pomiędzy najemcę a właściciela; właściciel płaci określoną kwotę wydatków, a najemca płaci wszystkie koszty, które przekraczają ustaloną kwotę.



Zwykle tę kwotę określa się przez szacunek kosztów w pierwszym roku działalności. Zatem najemca płaci wszelkie dodatkowe koszty, przewyższające ustaloną kwotę w umowie najmu, poczynając od drugiego roku umowy najmu.

Ten rodzaj umowy przerzuca odpowiedzialność za wzrost kosztów na najemcę w podobny sposób, jak umowa najmu z czynszem netto.

Warunki umów najmu i stawki

Najemcy płacą czynsz według ustalonej stawki czynszu, przemnożonej przez *powierzchnię najmu*; dodatkowo są obciążani częścią opłat za powierzchnię wspólną.

Wielu najemców zna efektywność budynku i jej wpływ na ogólne koszty najmu i dlatego podmioty, zajmujące się marketingiem budynku, muszą rozumieć i znać stosunek powierzchni wynajmowanej do użytkowej, kiedy oferują stawki czynszu i warunki umowy najmu przyszłym najemcom.

Stawka bazowa czynszu może się zmieniać w zależności od sytuacji rynkowej.

W umowie najmu wyszczególnione są warunki, na jakich udziela się najemcy prawa do użytkowania powierzchni.

Podczas negocjowania umowy najmu zwykle najwięcej uwagi poświęca się czterem następującym kwestiom: czynsz, warunki, przeróbki, dokonane na życzenie najemcy i – ulgi takie jak okres bezczynszowy czy wydatki poniesione na przeprowadzkę.

- Stawki czynszu wahają się w zależności od powierzchni wynajmowanej i etapu realizacji budynku, na który najemca podpisuje umowę najmu.

Czołowi najemcy (pierwsi najemcy, wynajmujący powierzchnię w budynku) mogą wynegocjować nie tylko niższe stawki czynszu, ale czasami również otrzymać udziały w budynku.

Warunki umowy najmu

Warunki umowy najmu dla czołowych najemców często obowiązują przez 10–15 lat, przewidując wzrost czynszu corocznie lub co pięć lat. Pozostali najemcy zwykle podpisują umowy najmu na trzy do pięciu lat; krótszy okres umowy najmu pozwala właścicielowi nieruchomości renegotjować warunki umowy najmu, by uwzględnić poziom inflacji, a najemcy daje większą elastyczność.

Z uwagi na charakter umów najmu na długi okres i związane z tym ryzyko, stworzono szereg wskaźników korygujących, aby czynsz można było zmieniać tak, by lepiej odpowiadał wartości rynkowej wynajmowanej powierzchni.

Klauzule *Euro stop* albo *full stop* pozwalają na obciążanie najemcy za wszelki wzrost kosztów utrzymania nieruchomości podczas obowiązywania umowy najmu.

Określona kwota w euro (przy *euro stop*) za podatki od nieruchomości i inna kwota za inne koszty utrzymania nieruchomości oraz jej ubezpieczenie, są ustalane na początku obowiązywania umowy najmu.

Faktyczne koszty roczne są porównywane z *euro stop*.

Wszelkimi różnicami między faktycznymi kosztami a *euro stop* są obciążani lub uznawani najemcy na zasadzie proporcjonalności.

Klauzula *Wskaźnika wzrostu cen towarów i usług* przewiduje coroczną korektę czynszu w zależności od publikowanego oficjalnego wskaźnika wzrostu cen.

- w okresach inflacji deweloperzy preferują umowy czynszowe, uwzględniające wskaźnik wzrostu cen; powiązanie czynszu ze wskaźnikiem wzrostu cen chroni deweloperów przed skutkami inflacji,
- w okresach niskiej inflacji bardziej powszechne bywają ustalone stawki wzrostu.

Uwaga: Szczególnym wskaźnikiem wzrostu cen, z którego zaleca się korzystanie przy corocznym dostosowywaniu stawki czynszu, jest ekonomiczny i monetarny wskaźnik cen artykułów konsumpcyjnych dla strefy euro (MUICP), przeciętny wskaźnik inflacji dla wszystkich państw należących do strefy euro.

Prace adaptacyjne na życzenie najemcy oraz specjalne ulgi

Kluczem do pomyślnych negocjacji umowy najmu jest zdolność reagowania na potrzeby najemcy. Czy najemcy zależy na okresie bezczynszowym, niskiej stawce czynszu na początku, a później jej wzroście czy też ponadstandardowych pracach adaptacyjnych na życzenie najemcy?

Na ogół mniejsi najemcy wolą wyższe kwoty za prace adaptacyjne, ponieważ często nie dysponują gotówką na pokrycie kosztów tych prac z góry; więksi najemcy często wybierają okres bezczynszowy określonej długości.

Każda umowa najmu powinna zawierać następujące informacje:

- lokalizację powierzchni w budynku (w przypadku biur dla wielu najemców);
- metodę pomiaru powierzchni i jej wielkość;
- możliwości zwiększenia powierzchni najmu, o ile takie istnieją;
- okres obowiązywania umowy najmu, opcje jej przedłużania, warunki wygaśnięcia umowy;
- stawkę czynszu za metr kwadratowy;
- usługi, jakie obejmuje umowa najmu, i koszty z nimi związane;
- prace wykończeniowe w pomieszczeniach do wykonania przez dewelopera w ramach bazowej stawki czynszu;
- godziny użytkowania budynku;
- obowiązki właściciela nieruchomości w zakresie bieżącej konserwacji i usług;
- obowiązki najemcy w zakresie bieżącej konserwacji i usług;
- warunki podniesienia czynszu w okresie obowiązywania umowy;



- liczbę miejsc postojowych, ich rozmieszczenie, warunki korzystania z nich (na przykład przypisane czy nie przypisane miejsca postojowe);
- dopuszczalny sposób korzystania z wynajmowanej powierzchni zgodnie z rozporządzeniami lokalnych władz miejskich i przepisami budowlanymi;
- datę przekazania najmowanej powierzchni oraz termin uiszczania opłat czynszowych;
- prawo do podnajmu i cesji, o ile takie są przewidziane.

Analiza oceny

Celem oceny biurowca jest udokumentowanie, uporządkowanie i oszacowanie istniejącego projektu. Ocena to co innego niż opis przedmiotowego budynku. Chodzi o analizę, nie czysty opis. Cechy budynku i lokalizacji nie jest łatwo ująć w formie wymiernej.

Niniejsza analiza daje narzędzia do zidentyfikowania konkurencyjnych biurowców, ponieważ cechy istniejącego projektu (razem z jego lokalizacją) określają w dużym stopniu, które budynki można uznać za konkurencyjne. Pomaga również klientowi określić plusy i minusy dostępnych na rynku projektów.

Najpierw trzeba ustalić, które dane należy ocenić. W oparciu o rynek lokalny następujące czynniki wpływają na czynsze, ceny i chęć przeprowadzki:

Czynniki oceny
Lokalizacja
Działka
Parking
Dostęp
Widoczność
Bliskość obiektów zaplecza
Budynek
Jakość konstrukcji
Projekt i wygląd zewnętrzny
Wielkość (powierzchnia na wynajem)
Współczynnik efektywności (powierzchnia pod wynajem/całkowitej)
Stan i rzeczywisty wiek
Starzenie się
Jakość adaptacji pod wymagania najemcy
Administrowanie nieruchomością i najemcy
Administrowanie
Jakość najemców

Drugi etap polega na porównaniu każdej cechy przedmiotowej nieruchomości z aktualnymi standardami w branży (typowym biurowcem). Aby ułatwić to porównanie opracowano tabelę porównań. Wykorzystanie tej tabeli umożliwia uwzględnienie nowych trendów, które nie objęły istniejącego obiektu. To porównanie pozwala określić, jakich cech brak danemu obiektowi, oraz ustalić, czy obiekt jest typowy, gorszy lub lepszy od niego.

W trzecim etapie określamy wagę czynników na dwa sposoby:

1. Liczba czynników do uwzględnienia w każdej kategorii jest już sama w sobie formą ważenia; im więcej czynników w danej kategorii, tym większa waga jest nadana danej kategorii;
2. Czynniki są wazone przez przypisanie wartości liczbowej czynnikom, uznanych za gorsze czy lepsze od typowych. Ta technika oceny mierzy wpływ czynnika na produktywność obiektu, to znaczy atrakcyjność dla nabywcy. Po przypisaniu wstępnych wielkości wszystkim czynnikom, wielkości te są uszczegółowiane. W początkowym porównaniu rozpatrujemy, czy obiekt jest taki sam, gorszy czy lepszy od innych. Następnie ocenia się, czy niekorzystne bądź dodatnie wpływy cech gorszych lub lepszych są niewielkie, średnie czy duże. Wszystkie czynniki uznane za równe mają taki sam wpływ na wynik. Jeśli jakiś czynnik jest lepszy od innego czynnika, musi mieć większy wpływ na wynik; jeśli jest gorszy od innego czynnika, musi mieć niższy wpływ na wynik.

Należy również zwrócić uwagę na rozpiętość różnic pomiędzy przypisanymi wielkościami. Możemy się posłużyć licznymi systemami punktacji. W poniższym systemie jeden punkt oznacza różnicę między przeciętną a niższą czy wyższą oceną. Jednopunktowa różnica umożliwia ocenę w sytuacjach, kiedy różnice między cechami są niewielkie.

Punktacja przypisana przedmiotowym obiektom, jest porównywana z punktacją, obowiązującą w branży (typowym obiektem). Wykorzystując kategorie w tabeli nr 1, standardowy wynik w branży wynosi 70. Otrzymano go mnożąc 14 czynników przez przeciętną wartość 5 punktów dla każdego czynnika. Ostatnim etapem oceny jest obliczenie wartości punktowej każdej pozycji przez pomnożenie liczby czynników w każdej kategorii przez współczynnik, nadany tej kategorii (patrz tabela 1 na sąsiedniej stronie).

Analiza i wnioski

Szacunek i dostosowanie czynszu rynkowego

Badanie czynszu rynkowego rozpoczęto od przedmiotowej nieruchomości. Następnie zgromadzono dane o czynszu dla porównywalnych powierzchni na rynku, aby można było oszacować ekwiwalentne czynsze rynkowe, o ile zajdzie taka potrzeba, i sprowadzić do jednostki porównawczej.

Ponieważ był wymagany szacunek czynszu rynkowego dla przedmiotowej nieruchomości, zebrałem, porównałem



Tabela 1. Ocena przedmiotowego biurowca

Porównanie do standardu	Niższy			Typowy	Wyższy		
	wysoki	średni	lekki	przeciętny	lekki	średni	wysoki
Czynniki oceny							
Lokalizacja				x			
Działka							
Parking				x			
Dostęp				x			
Widoczność				x			
Bliskość obiektów zaplecza				x			
Budynek							
Jakość konstrukcji				x			
Projekt i wygląd zewnętrzny				x			
Wielkość (powierzchnia pod wynajem)				x			
Współczynnik efektywności (powierzchnia pod wynajem / całkowitej)				x			
Stan i rzeczywisty wiek				x			
Starzenie się				x			
Jakość adaptacji pod wymagania najemcy				x			
Administrowanie nieruchomością i najemcy							
Administrowanie				x			
Jakość najemców				x			
Liczba pozycji				14			
Mnożnik kategorii	0	2	4	5	6	8	10
Ogólny wynik				70			

i dostosowałem porównywalne informacje o czynszu. Należy przy tym pamiętać, że umowa o najem jest negocjowana między równorzędnymi podmiotami na warunkach całkowitej swobody.

Czynsze porównywalnych nieruchomości stanowią bazę dla oszacowania czynszu rynkowego dla przedmiotowej nieruchomości, kiedy sprowadzi się je do tych samych jednostek wielkości, jakie zastosowano w przedmiotowej nieruchomości. Wielkościami porównywalnymi, uwzględnianymi przy analizie czynszu, są:

- Warunki rynkowe: warunki ekonomiczne podlegają zmianom, więc umowy najmu, wynegocjowane w przeszłości, nie odzwierciedlają bieżących przeważających czynszów.
- Lokalizacja: powiązania czas-odległość i szczególna lokalizacja obiektu.
- Cechy fizyczne: wielkość, wysokość, wykończenie wnętrza, układ funkcjonalny, wyposażenie itp.
- Użytkowanie nieruchomości: czynsze rynkowe mogą wymagać dostosowania z uwzględnieniem zamierzonego sposobu użytkowania albo poziomu prac wykończeniowych w przedmiotowej nieruchomości, jeśli różnią się one od tych wziętych do porównania.

Przeprowadzono poszukiwania konkurencyjnych nieruchomości na rynku. Dane o czynszach, wykorzystane w tym podejściu do wartości czynszu uzyskuje się w wyniku badania rynku.

Najpierw przeanalizowałem rynek biurowców w celu oszacowania czynszu rynkowego za wysokiej klasy obiekty w indywidualnych budynkach. To podejście wymagało posłużenia się czynnikami oceny z wykorzystaniem metody punktacji.

W oparciu o informacje, zgromadzone podczas wstępnej analizy biurowców takiej samej klasy jak przedmiotowa nieruchomość i lokalizacji o mieszanym użytkowaniu albo z drugorzędym dostępem, mogłem ocenić przedmiotową nieruchomość zgodnie z cechami nieruchomości. Poniższa tabela wymienia czynniki, wykorzystane do oceny przedmiotowej nieruchomości.

Metoda ilościowa, którą zastosowano, wykorzystuje system punktacji. W niniejszej analizie konkurencja wobec przedmiotowej nieruchomości staje się podstawą porównania i otrzymuje 5 punktów.

Punktacja jest dokonana w skali od 1 do 7. Dla każdej cechy przedmiotowej nieruchomości otrzymano następujące wielkości (tabela nr 2 na następnej stronie).

Przedmiotowa nieruchomość uzyskała 76 punktów w ocenie ilościowej. Wynik przedmiotowej nieruchomości w porównaniu z wynikiem konkurencji (70 punktów) świadczy, że konkurencja jest o około 8% gorsza: $(76-70)/76 \times 100 = 7,9\%$

Przeciętna stawka czynszu na rynku wynosi 17 euro za metr kwadratowy za miesiąc.



Tabela 2. Ocena przedmiotowego biurowca

Porównanie do standardu:	Niższy			Typowy	Wyższy		
	wysoki	średni	lekki	przeciętny	lekki	średni	wysoki
Czynniki oceny							
Lokalizacja						X	
Działka							
Parking						X	
Dostęp			X				
Widoczność		X					
Bliskość obiektów zaplecza			X				
Budynek							
Jakość konstrukcji					X		
Projekt i wygląd zewnętrzny					X		
Wielkość (powierzchnia pod wynajem)			X				
Współczynnik efektywności (powierzchnia pod wynajem / całkowitej)		X					
Stan i rzeczywisty wiek						X	
Starzenie się					X		
Jakość adaptacji pod wymagania najemcy					X		
Administrowanie nieruchomością i najemcy							
Administrowanie			X				
Najemcy						X	
Liczba pozycji	0	2	4	0	4	4	0
Mnożnik kategorii	0	2	4	5	6	8	10
	0	4	16	0	24	32	0
Ogólny wynik				76			

W oparciu o powyższą analizę, czynsz wyjściowy dla przedmiotowej nieruchomości wyniesie 18,5 euro za metr kwadratowy za miesiąc.

Czynsz rynkowy dla pomieszczeń biurowych
 $2556,45 \text{ m}^2 \times 18,5 \text{ euro/m}^2/\text{m-c} = \text{w zaokrągleniu}$
47 300 euro/m-c

Powierzchnia podziemna: parking, magazyn, pomieszczenia techniczne

Przeciętna wyjściowa stawka czynszu na rynku dla budynku o jednym najemcy wynosi:

- 6 euro/m²/m-c (biurowiec ma dwie kondygnacje podziemne o ogólnej powierzchni 2259,90 m², w tym 112 m² pomieszczeń magazynowych i 252,72 m² pomieszczeń technicznych)

Czynsz rynkowy dla powierzchni podziemnych
 $2259,90 \text{ m}^2 \times 6 \text{ euro/m}^2/\text{m-c} = \text{w zaokrągleniu}$
13 500 euro/m-c

Taras

Przeciętny czynsz wywoławczy na rynku w przypadku budynku o jednym najemcy wynosi:

- połowę miesięcznej stawki czynszu, tzn. 8–9 euro/m²/m-c (biurowiec ma 127,8 m² tarasu na trzecim piętrze)

Czynsz rynkowy za taras
 $127,8 \text{ m}^2 \times 8 \text{ euro/m}^2/\text{m-c} = \text{w zaokrągleniu}$
1000 euro/m-c

PODSUMOWANIE

Powierzchnia budynku brutto = 4816,35 m²
Całkowity czynsz rynkowy dla całego biurowca
61 800 euro/m-c lub 12,8 euro/m²/m-c

Uwaga: czynsz oszacowano dla potrójnego czynszu netto i nie obejmuje on kosztów utrzymania nieruchomości (najemca będzie płacił za media, ubezpieczenie, podatek od nieruchomości). Przepiętne koszty z tego tytułu na lokalnym rynku wynoszą średnio 4,5 euro/m²/m-c.

Przypis:

- Ocena sporządzona zgodnie z: Stephen Fanning „Market Analysis for Real Estate”, Appraisal Institute, 1995.

Autor jest profesorem Politechniki w Bukareszcie.



SZCZEGÓLNE UNORMOWANIA PRAWNE A WYCENA BUDYNKÓW UZNANYCH ZA ZABYTKI

SPECIFIC LEGAL RESTRICTIONS IN THE VALUATION OF THE BUILDINGS DECLARED HISTORICAL MONUMENTS

George Degarescu

STRESZCZENIE

Wycena budynków, uznanych za zabytki, jest znacznie bardziej złożona, niż pozostałych budynków, ponieważ wymaga więcej czasu na analizę i zbieranie danych, dotyczących wycenianej nieruchomości, oraz znajomości bardziej skomplikowanych metod i materiałów, stosowanych podczas ich budowy.

SUMMARY

Valuation of buildings classified as historical monuments have a high complexity compared to valuation of unclassified buildings because it involves a longer period of study and data collection regarding the valued property and knowledge of an increased complexity as regards the techniques and materials used in their construction.

Obowiązujące ustawodawstwo

Poza ogólnymi przepisami prawa, dotyczącymi nieruchomości, zabytki wymagają odrębnego, bardziej szczegółowego unormowania. Ten obszar reguluje w Rumunii szereg szczególnych przepisów prawa, a mianowicie:

- Ustawa numer 422 z 2006 roku o ochronie zabytków,
- Rozdział 7 – „Prawo pierwokupu” w kodeksie cywilnym (artykuły 1730–1740),
- Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego numer 2361/2010, zmieniające załącznik numer 1 Rozporządzenia Ministra Kultury numer 2314/2004 o zatwierdzeniu uaktualnionego rejestru zabytków oraz rejestru zabytków, które uległy zniszczeniu,
- Rozporządzenie numer 2260/2008 zatwierdzające normy metodologiczne podczas klasyfikowania i inwentaryzacji zabytków,
- Rozporządzenie numer 2684/2003 zatwierdzające metodologię sporządzania wykazu obowiązków, ciążących na osobach fizycznych i prawnych, korzystających z budynków zabytkowych i ich wyposażenia,
- Artykuł 2 paragraf 2 Ustawy numer 550/2002 o sprzedaży majątku państwowego oraz świadczenia usług komercyjnych w obiektach, administrowanych przez rady okręgowe i lokalne, jak również przez lokalne władze autonomiczne.

Klasyfikacja

Zabytki dzieli się na dwie kategorie:

- zabytki o znaczeniu ogólnokrajowym i ponadnarodowym
- zabytki, reprezentujące dziedzictwo lokalnej kultury

Pod względem zajmowanego obszaru i stanu konserwacji zabytki dzielimy następująco:

- a) **Obiekt** – budynek albo część budynku z infrastrukturą, składnikami artystycznymi, elementami wyposażenia wewnętrznego lub zewnętrznego, stanowiącymi jego część składową, a także dzieła sztuki i dzieła sztuki sepulkralnej, wraz z topograficznie wyodrębnionym otoczeniem, będący spuścizną o znacznej wartości architektonicznej, archeologicznej, historycznej, artystycznej, etnograficznej, religijnej, społecznej, naukowej albo kultury technicznej;
- b) **Zespół** – kompleks spójny pod względem kulturalnym, historycznym, architektonicznym, zabytkowy układ urbanistyczny i ruralistyczny wraz z topograficznie wyodrębnionym otoczeniem, stanowiący znaczące kulturalno-historyczne świadectwo z punktu widzenia architektury, urbanistyki, archeologii, historii, sztuki, etnografii, religii, nauki lub techniki;
- c) **Stanowisko** – ograniczony obszar łącznie z takimi wytworami człowieka, stworzonymi w naturalnym krajobrazie, które stanowią świadectwo kulturalno-historyczne pod względem architektonicznym, planowania urbanistycznego, archeologicznym, historycznym, artystycznym



nym, etnograficznym, religijnym, społecznym, naukowym, technicznym czy kształtowania krajobrazu.

Z punktu widzenia lokalizacji zabytki mogą się znajdować na powierzchni ziemi, pod ziemią i pod wodą.

Jeśli chodzi o prawo własności, mogą stanowić:

- ogólnie dostępną własność państwową,
- własność państwową, nie udostępnioną ogółowi,
- ogólnie dostępną własność okręgów, miast lub wsi,
- własność okręgów, miast i wsi, nie udostępnioną ogółowi,
- własność prywatną osób fizycznych,
- własność prywatną osób prawnych.

Z punktu widzenia szczególnych unormowań prawnych, dotyczących terenu, wyróżnia się:

- obszar zabytku, podlegający wszystkim restrykcjom, nałożonym przez prawo,
- obszar chroniony zabytku, wyodrębniony w planie zagospodarowania przestrzennego, gdzie ma zastosowanie część restrykcji, nałożonych przez prawo, w celu ograniczenia możliwych negatywnych wpływów na zabytek.

W przypadku **zespołu** wydziela się **chroniony obszar zabudowy**.

Katalogowanie

Wszystkie budynki, uznane za zabytki, są ujęte w rejestrze zabytków, zatwierdzonym przez rozporządzenie Ministerstwa Kultury.

Każdy zabytek ma swój kod, uwzględniający wystarczającą liczbę informacji, by móc na jego podstawie określić lokalizację i rangę zabytku.

Kod składa się z następujących elementów (w kolejności ich zapisywania):

1. skrót nazwy okręgu (np. AB – okręg Alba)
2. cyfra rzymska, grupująca zabytki w zależności od ich rodzaju:
 - I. zabytki archeologiczne
 - II. zabytki architektoniczne
 - III. zabytki, stanowiące obiekty ogólnodostępne
 - IV. zabytki cmentarne
3. mała litera (m dla obiektu, a dla zespołu, s dla stanowiska archeologicznego)
4. wielka litera, określająca zabytek pod względem wartości:
 - A. Zabytki o wartości krajowej
 - B. Zabytki o wartości lokalnej
5. Numer porządkowy (np. 0000.01). Liczby po kropce określają obiekty, wchodzące w skład zespołu.

Przykłady:

IS-II-m-B-03995 – dom w okręgu Jassy, zabytek architektury o znaczeniu lokalnym (przy ulicy Petru Rares w mieście Jassy, z początku XIX wieku)

BT-I-s-A-01832 – stanowisko archeologiczne o znaczeniu krajowym w okręgu Botoszany (ufortyfikowana wieś Stâncești w gminie Mihai Eminescu, opisana jako: „gród

Bobeică. Na południowym skraju wsi – A1107, Pd1104, szer. geogr. 47°44'02”, dł. geogr. 26°36'02”, datowane na VI–III w p.n.e., okres wczesnolateński)

CT-II-a-B-02832.02 – zabudowania zespołu architektonicznego o znaczeniu lokalnym (znajdującego się w Konstancy, ograniczonym ulicami „Ovidiu, Titulescu, Arhiepiscopiei, Mr. Sontu, Revolutiei 1989”, wchodzące w skład zespołu urbanistycznego „Konstanca Peninsula”)

Kod, przypisany każdemu zabytkowi, widnieje w Rejestrze Zabytków.

Identyfikacja

Rzeczoznawca majątkowy może ustalić, że nieruchomość jest zabytkiem:

1. Podczas sprawdzania dokumentacji

1.1 Wśród dokumentów, udostępnianych rzeczoznawcy, jest dokument, zatytułowany „Obowiązki, nałożone na użytkownika zabytku”. Sytuacja taka jest **niezwykle rzadka**, ponieważ dokument ten jest powszechnie lekceważony przez właściciela.

1.2 W Dziale I księgi wieczystej widnieje wpis: „nieruchomość stanowi część budowli – ZABYTKU numer...” lub „Budynek jest ZABYTKIEM numer...”. Taka sytuacja jest **rzadka**, ponieważ prawo **nakłada na właściciela obowiązek ujawnienia w księdze wieczystej faktu, że nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków**.

2. Podczas wizji lokalnej nieruchomości

2.1 Na budynku lub w jego pobliżu są tabliczki identyfikacyjne o treści ZABYTEK (MONUMENT ISTORIC po rumuńsku)



2.2 Rzeczoznawca stwierdza, że na danym terenie jest znaczna liczba starych budynków, lub jest świadom, że dany teren ma znaczenie historyczne. W tej sytuacji rzeczoznawca majątkowy może skorzystać z:

- informacji zawartych w rozporządzeniu Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego numer 2361/2010 (Rejestr Zabytków),
- informacji, zawartych w Internetowym Krajowym Repozytorium Archeologicznym: <http://ran.cimec.ro/>,
- informacji na stronie internetowej Instytutu Dziedzictwa Narodowego: <http://egispat.inp.org.ro/>,
- pomocy rzeczoznawców i specjalistów z Okręgowego Wydziału Kultury (korzystając z danych kontaktowych na ich stronach internetowych).

Ogólnokrajowa statystyka na poziomie okręgów

Ta statystyka stanowi przedmiot zainteresowania dla rzeczoznawcy majątkowego zarówno jako źródło informacji o możliwości wystąpienia zabytków podczas sporządzania przez niego wyceny, jak i określenia poziomu potencjału rynkowego tego typu nieruchomości.

Do sporządzenia statystyk wykorzystano dane, zawarte w rozporządzeniu numer 2361/2010 – Rejestr Zabytków.

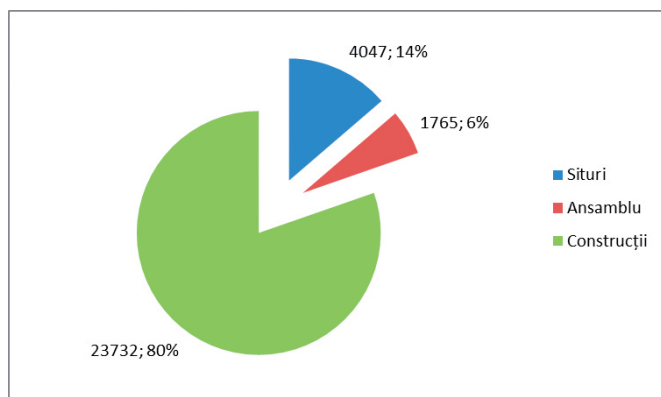
Chociaż aktualnie – jeśli chodzi o podział terytorialny – na poziomie instytucji europejskich oraz stowarzyszeń zawodowych oraz instytucji finansowych i bankowych obserwujemy preferowanie „regionów”, statystyki sporządzono w rozbięciu na okręgi, by uzyskać bardziej szczegółowy obraz rozkładu danych na terenie kraju.

„Okręg” to jednostka terytorialna na poziomie NUTS 3 zgodnie z europejską klasyfikacją jednostek terytorialnych dla celów statystycznych. W Rumunii wydzielono 41 okręgi plus Bukareszt.

W Rumunii zidentyfikowano i skatalogowano 29 544 zabytków, w tym:

- stanowisk: 4047, co stanowi 14% ogólnej liczby zabytków,
- zespołów: 1765, co stanowi 6% ogólnej liczby zabytków,
- budowli (budynków, willi, domów, pałaców, zamków): 23 723, co stanowi 80% ogólnej liczby zabytków.

Rys. 1: Statystyka rodzajów zabytków



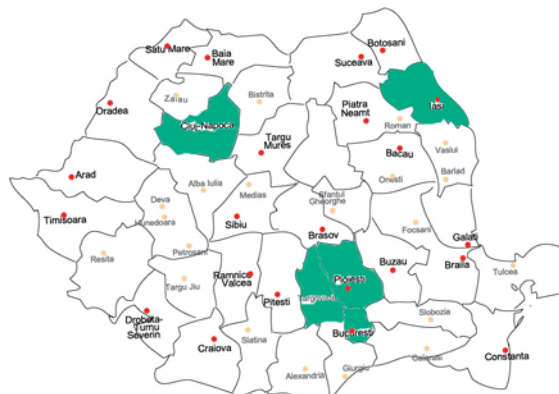
Jeśli chodzi o ogólną liczbę zidentyfikowanych i skatalogowanych zabytków w poszczególnych okręgach, pierwsze pięć miejsc zajmują następujące okręgi:

Tab. 1: Pięć okręgów o największej liczbie zabytków ogółem

Okręg	Liczba zabytków ogółem
1 Bukareszt	2621
2 Jassy	1630
3 Kluż	1381
4 Dymbowica	1239
5 Prahova	1069

Dla lepszej orientacji, okręgi z pierwszej piątki zaznaczono ciemnym kolorem na mapie administracyjnej kraju.

Rys. 2: Pięć okręgów o największej liczbie zabytków ogółem



Dla rzeczoznawcy majątkowego przedmiotem szczególnej zainteresowania są te zabytki, które znajdują się w obrębie i mogą stać się przedmiotem handlu.

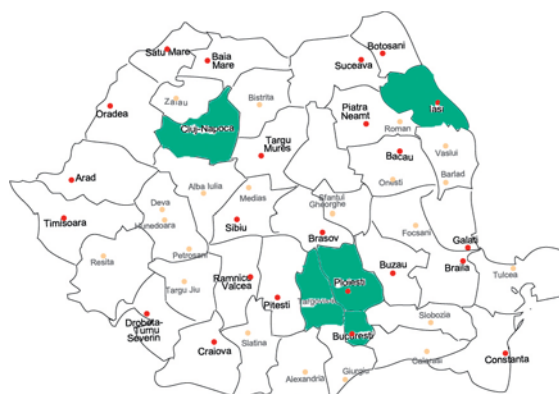
Aby określić ten potencjał, sporządziliśmy statystyki dla każdego okręgu w oparciu o liczbę budowli (budynków, willi, domów, pałaców, zamków), uznanych za zabytki. Poniżej podajemy okręgi, które zajęły pierwsze pięć miejsc:

Tab. 2: Pięć okręgów o największej liczbie budowli zabytkowych

Okręg	Liczba budowli zabytkowych ogółem
1 Bukareszt	2462
2 Jassy	1406
3 Kluż	1018
4 Dymbowica	981
5 Prahova	906

Dla lepszej orientacji, okręgi z pierwszej piątki zaznaczono ciemnym kolorem na mapie administracyjnej kraju.

Rys. 3: Pięć okręgów o największej liczbie budowli zabytkowych





Jak widać, pierwsze pięć miejsc zajmują te same okręgi zarówno, kiedy uwzględnić ogólną liczbę zabytków, jak i liczbę budowli, uznanych za zabytki.

Wpływ szczególnych unormowań prawnych na wartość rynkową nieruchomości, będącej zabytkiem

Ogólnie rzecz biorąc podczas szacowania wartości obiektów, uznanych za zabytki, trudno znaleźć identyczne lub podobne obiekty, których ceny są znane, więc mogą posłużyć do celów porównawczych. Wyjątkami od tej ogólnie występującej sytuacji mogą być obiekty, znajdujące się w zespołach, lub na terenach, gdzie przeważają budynki historyczne, takich jak historyczne dzielnice Bukaresztu, Jassy i Klużu czy Konstancy.

Poza trudnościami z gromadzeniem danych, potrzebnych do porównania cen sprzedaży, występuje też konieczność uwzględnienia „szczególnych założeń” w procesie szacowania wartości, mianowicie:

Nabywca otrzymał od określonego przez przepisy podmiotu, któremu przysługuje prawo pierwokupu zabytków, dokument, potwierdzający jego zrzeczenie się prawa pierwokupu.

Uchwała numer 422 z 2006 roku o ochronie zabytków przewiduje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży zabytków, należących do osób fizycznych lub prawnych następującym podmiotom:

1. W pierwszej kolejności Państwu Rumuńskiemu (Ministerstwu Kultury w przypadku zabytków o znaczeniu ogólnokrajowym lub Okręgowym Wydziałom Kultury w przypadku zabytków o znaczeniu lokalnym).
 2. W drugiej kolejności – instytucjom administracji okręgowej (reprezentowanym przez Radę Okręgu), kiedy Państwo Rumuńskie poinformowało, że nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu.
 3. W trzeciej kolejności instytucje administracji lokalnej (reprezentowane przez radę lokalną), kiedy zarówno Państwo Rumuńskie, jak i Rada Okręgu poinformowały, że nie skorzystają z przysługującego im prawa pierwokupu.
- Państwo Rumuńskie ma dwadzieścia pięć dni na poinformowanie, czy skorzysta czy też nie z przysługującego mu prawa pierwokupu, natomiast Rada Okręgu i rada lokalna – piętnaście dni.

W wypadku skorzystania z prawa pierwokupu, przepisy prawa przewidują: „wartość w chwili nabycia zostanie uzgodniona ze sprzedającym”.

Przykłady z praktyki

Rady okręgowe i lokalne, które muszą często decydować w kwestii prawa pierwokupu, publikują decyzje rady, w szczególności sytuacje, kiedy nie korzystają z przysługującego im prawa pierwokupu, oraz okoliczności, kiedy skorzystanie bądź nieskorzystanie z przysługującego prawa pierwokupu wymaga zgody Rady.

Przykładem tego jest decyzja numer 77/30.04.2009 rady lokalnej Sighisoary, zgodnie z którą:

- rada rezygnuje z przysługującego jej prawa pierwokupu mieszkań, garaży i terenów z nimi związanych, wymienionymi w rejestrze zabytków. (W tej sytuacji nie trzeba występować o indywidualne decyzje rady w przypadku sprzedaży tego rodzaju nieruchomości);
- istnieje obowiązek omówienia każdego zgłoszenia o sprzedaży budynków z kilkoma mieszkaniami, działek niezabudowanych, terenów nie przewidzianych do zamieszkania, wchodzącymi w skład nieruchomości, ujętych w rejestrze zabytków.

Przykładem szczególnie interesującym dla rzeczoznawcy majątkowego, będącego jednocześnie rzeczoznawcą sądowym, jest decyzja rady lokalnej Sibiu nr 81/27.03.2014, **przewidująca skorzystanie z prawa pierwokupu** zabytkowego budynku na terenie okręgu Sibiu, mianowicie **willi numer 3, znajdującej się w uzdrowisku Păltiniș**, aby przekształcić ją w **siedzibę administracyjną lokalnych władz (miejskich, świadczących usługi dla ludności)**, niezbędnej w celu sprawnego zarządzania uzdrowiskiem.

Budynek był przedmiotem sporu między PĂLTINIȘ S.A. (osoby prawnej) a osobą fizyczną (akta sprawy nr 7457/85/2011, prowadzonej przed sądem w Sibiu). Rada postanowiła wystąpić z wnioskiem zgodnie ze swoim interesem, powołując się na prawo pierwokupu.

Decyzja rady lokalnej nakłada również obowiązek „zatrudnienia rzeczoznawcy majątkowego z uprawnieniami w celu wyceny nieruchomości, by mieć bazę do negocjowania ceny zakupu”.

Innym przykładem jest decyzja numer 11/01.27.2014 rady lokalnej Bacau, potwierdzającej prawo pierwokupu hotelu Central (poprzednio hotelu Athenee Palace) za kwotę 211 200 euro (bez VAT) pod warunkiem zamówienia operatu szacunkowego, by móc potwierdzić wartość nieruchomości.”

Zawiadomienie dotyczące konieczności wypowiedzenia się w kwestii prawa pierwokupu wysłał do rady lokalnej Bacau likwidator, ponieważ prawny właściciel zbankrutował.

Skorzystanie z przysługującego prawa pierwokupu było uzasadnione tym, że „w tym samym budynku działa Teatr Miejski Bacovia”.

Ponieważ skorzystanie, bądź nie, z przysługującego prawa pierwokupu zabytków dotyczy również nie udostępnianej ogółowi własności państwa lub rad okręgu i lokalnych, taka sama procedura obowiązuje podczas sprzedaży terenów pod działalność gospodarczą, których właścicielem jest państwo, a pozostających w administracji rad okręgu i lokalnych, jak również lokalnych organów autonomicznych (zgodnie z ustawą 550/2002).

Przykładem może tu być decyzja numer 23/09.11.2010 lokalnej rady Kluż-Napoca, dotycząca sprzedaży na drodze negocjacji terenu pod działalność gospodarczą, wykorzystywanego przez Corvin Restaurant S.R.L. (osobę prawną). Z dokumentów, dołączonych do decyzji, wynika, że informa-



cję o zrzeczenia się z przysługującego prawa pierwokupu uzyskano od Ministerstwa Kultury za pośrednictwem Okręgowego Wydziału Kultury. Zalecenie: rzeczoznawca majątkowy powinien szukać pomocy/rady prawnika podczas analizy praw własności do nieruchomości i wyjaśniać założenia i szczególne unormowania prawne przy podejściu porównawczym.

Wpływ szczególnych unormowań prawnych na podejście kosztowe

Ustawa numer 422 z 2006 roku o ochronie zabytków nakłada obowiązek uzyskania zgody Ministerstwa Kultury lub Wydziałów Okręgowych Kultury w następujących przypadkach:

- a) wszelkich prac badawczych, konserwatorskich, budowlanych, a także podczas rozbudowy, umocnień, przebudowy, kształtowania krajobrazu i upiększenia, które zmieniają substancję lub wygląd zabytku;
- b) wykonywania odlewów części składowych zabytków;
- c) wznoszenia stałych lub tymczasowych ogrodzeń, instalowania systemów zabezpieczających, napraw mebli, umieszczania billboardów, logo firm czy wszelkich innych tablic na zewnątrz i wewnątrz zabytków;
- d) zmiany funkcji lub celu zabytku, łącznie ze zmianami tymczasowymi;
- e) przenoszenia zabytku;
- f) budowy dróg dojazdowych i dojeżdżalnic dla pieszych, tablic informacyjnych o usługach w zabytkach.

Również ekspertyzy techniczne, projekty budowlane, projekty odbudowy i prace inspekcji technicznej mogą być dokonywane jedynie przez rzeczoznawców i/lub specjalistów, posiadających certyfikat Ministerstwa Kultury, a ich prace muszą spełniać szczególne warunki techniczne i jakościowe, wymagane w wypadku zabytków.

Jeśli chodzi o prace remontowe, przepisy stanowią:

- w przypadku zabytków o znaczeniu ogólnokrajowym (kategoria A), wszystkie prace poza zmianą funkcji czy przeznaczenia, bieżącymi naprawami i pracami konserwacyjnymi, bez względu na źródło ich finansowania i własność budynku, muszą być wykonywane przez uprawnionych specjalistów i rzeczoznawców,
- w przypadku zabytków o znaczeniu lokalnym (kategoria B), prace remontowe, z wyjątkiem prac, dotyczących składników o wartości artystycznej, mogą być przeprowadzane przez osoby lub firmy, nie posiadające licencji, pod warunkiem, że spełniają wymagania konkretnych zezwoleń.

Jednak w każdym wypadku prace są wykonywane pod nadzorem i kontrolą Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, a mianowicie przez zdecentralizowane służby publiczne Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego.

Wszystko powyższe oznacza, że przy podejściu kosztowym za koszt odtworzenia netto nie można przyjąć **kosztu**

odtworzenia nieruchomości z użyciem współczesnych ekwiwalentów, konieczne jest obliczenie **kosztów reprodukcji lub odbudowy budynku**.

Argumenty na korzyść tego twierdzenia można znaleźć zarówno w ogólnych ograniczeniach prawnych, ale również w „**Obowiązki, nałożone na użytkownika zabytku**”, sporządzanych dla każdego zabytku i jego częścią techniczną.

Przykładem może tu być budynek, pełniący rolę biura, który w rejestrze zabytków jest opisany jako „dawniej służący jako miejsce praktyk religijnych”.

„**Obowiązki, nałożone na użytkownika zabytku**”, opracowane dla tej nieruchomości, wyszczególniają między innymi:

- stolarka okienna, drzwi zewnętrzne i wewnętrzne mogą być wymienione wyłącznie na drewniane z zachowaniem artystycznych elementów pierwotnej stolarki okiennej i drzwiowej;
- na ścianach nie można montować grzejników (kaloryferów, grzejników konwektorowych itp.) ani elementów klimatyzacji czy systemu wentylacji;
- wewnętrzne ściany działowe mogą być wykonane wyłącznie z elementów ruchomych, zabronione jest ich przytwierdzanie do istniejących ścian.

Wszystkie powyższe elementy skłaniają do sformułowania zalecenia dla rzeczoznawcy majątkowego, by zwracał się o pomoc i radę do certyfikowanych specjalistów lub rzeczoznawców, by wyjaśnić wszelkie założenia i prawne ograniczenia, istotne przy podejściu kosztowym.

Rejestr specjalistów i rzeczoznawców, posiadających certyfikaty Ministerstwa Kultury, można znaleźć na stronie: <http://www.cimec.ro/>.

W 2014 roku w Rumunii działa stu dwudziestu jeden rzeczoznawców z certyfikatami w dziedzinie ochrony zabytków i trzystu trzydziestu dwóch specjalistów od odbudowy i konserwacji zabytków.

Konsekwencje szczególnych unormowań prawnych przy zastosowaniu podejścia dochodowego

Podczas analizowania i ustalania **najlepszego wykorzystania** należy uwzględnić następujące kwestie, które mogą narzucać ograniczenia przy wykorzystywaniu nieruchomości, uznanej za zabytek:

- zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku (np. domu mieszkalnego na lokal handlowy lub biuro) wymaga zgody Ministerstwa Kultury,
- o wszelkich zmianach właścicieli, administratorów lub innych osób, posiadających prawo do nieruchomości, należy informować Okręgowy Wydział Kultury,
- „**Obowiązki, nałożone na użytkownika zabytku**” mogą wyszczególniać pewne zakazy lub ograniczenia, dotyczące użytkowania (np. zakaz wykorzystywania danego zabytku w celach innych niż mieszkalne).



Korzyści z bycia właścicielem budynku, uznanego za zabytek

Szczególne unormowania prawne, przedstawione w tym opracowaniu, stanowią minusy bycia właścicielem budynku, uznanego za zabytek.

W sytuacji stosowania zasady kompensaty należy wymienić następujące korzyści, które – nawet jeśli nie kompensują w pełni minusów – są przydatne podczas szacowania wartości zabytków:

- właściciele zabytków są w pełni zwolnieni z podatków od nieruchomości z wyjątkiem podatków od działalności gospodarczej i handlowej
- lokalne rady mogą zmniejszyć podatek za ziemię nieuprawną, traktowaną jak zabytek
- właściciele zabytków są zwolnieni z opłaty za wydanie pozwoleń na wykonanie robót, jeśli nieruchomość jest wykorzystywana wyłącznie w celach niezarobkowych lub mówiąc wprost do mieszkania
- właściciele mają prawo do bezpłatnych porad rzeczoznawców Ministerstwa Kultury i lokalnych władz
- właściciele mają prawo do wsparcia finansowego ze strony państwa lub lokalnych władz na pokrycie kosztów całości lub części prac remontowych (vide zarządzenie numer 1430/2003)
- właściciele korzystają z pięćdziesięcioprocentowej obniżki kwoty lokalnych opłat urzędowych, obowiązujących w przypadku przeprowadzania prac remontowych
- na rynku obrotu nieruchomościami w okresie zastoju albo bessy właściciele zabytków mogą liczyć na szczególnie rodzaj nabywców: państwo i lokalne władze (korzystających z prawa pierwokupu)

Status nieruchomości z obszarów chronionych zabytków

Rzecznawca majątkowy może stwierdzić podczas zapoznawania się z dokumentacją lub w czasie wizji lokalnej, że nieruchomość, której wartość szacuje, znajduje się w pobliżu zabytku lub grupy zabytków.

Wokół każdego zabytku jest ściśle określony obszar chroniony lub chroniony obszar zabudowany. Ustawa numer 422 z 2006 roku definiuje go następująco:

- obszar o promieniu 100 metrów na obszarach miejskich,
- obszar o promieniu 200 metrów na terenach wiejskich,
- obszar o promieniu 500 metrów poza terenami zamieszkałymi.

Obszar ten jest mierzony od zewnętrznej granicy zabytku.

Prace remontowe, wykonywane w budynkach, które nie są zabytkami, ale znajdują się na obszarze chronionym wokół zabytków albo na chronionych obszarach zabudowanych, wymagają zgody Ministerstwa Kultury albo Okręgowego Wydziału Kultury.

Na nieruchomości te mogą również być nałożone służebności i mogą one podlegać szczególnym regulacjom, przewidzianym dla chronionych stref budowlanych, zapisanym w planach rozwoju przestrzennego miast, i szczególnym regulacjom, przewidzianym przez prawo.

Te prawne ograniczenia są kompensowane pięćdziesięcioprocentową obniżką opłat licencyjnych za prace, finansowane przez właścicieli, a niezbędne dla:

- zachowania integralności fizycznej,
- zachowania naturalnego otoczenia zabytków, znajdującego się na obszarze chronionym.

Wnioski

Szacowanie wartości budynków, uznanych za zabytki, wymaga zapoznania się ze wszystkimi szczególnymi unormowaniami prawnymi, związanymi z takim statusem prawnym. Te szczególne unormowania prawne należy uwzględnić w operacie szacunkowym zarówno jako założenia (do odrębnego rozpatrzenia) oraz do uzasadnienia wykorzystania bądź nie pewnych metod wyceny. Powierzchnowe traktowanie tych prawnych ograniczeń i błędne założenia mogą prowadzić do błędnego oszacowania wartości, co odbije się negatywnie zarówno na stronie, która zleciła wykonanie operatu, jak i na samym rynku nieruchomości.



George Degarescu – jest inżynierem, rzeczoznawcą majątkowym z Konstancy (Rumunia).



UNIA – PROJEKT W BUDOWIE

THE UNION – A WORK IN PROGRESS

Michael MacBrien

Ostatnia aktywność legislacyjna Unii Europejskiej w zakresie wyceny nieruchomości mogła zostać przyjęta z zaskoczeniem przez rzeczoznawców w Polsce i innych krajach Europy. Większość z nas zdaje sobie sprawę z konieczności dokonania transpozycji dyrektyw UE do prawa krajowego, ale wiedza o tym, jaki status mają rozporządzenia UE jest już mniej rozpowszechniona. Przykładem może być uchwalenie „Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych...”, które zawiera zarówno definicję wartości rynkowej jak i wartości bankowo-hipotecnej. Wielu rzeczoznawców było zaskoczonych faktem, że wyżej wspomniane 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. Pojawiają się pytania o to, dlaczego prawo europejskie jest traktowane jako prawo nadrzędne względem praw poszczególnych krajów UE?

Do napisania tego tekstu zainspirowała mnie książka holenderskiego historyka i filozofa Lukka van Middelaara pod tytułem „Przejście do Europy. Historia pewnego początku”. Moim zdaniem, główne przesłanie tej książki to wizja Unii jako projektu w budowie oraz przekonanie, że nigdy nie moglibyśmy uzyskać tego, co mamy teraz, w szybki sposób, ponieważ to czas najlepiej kształtuje i osądza ten rodzaj transformacji – czas przyśpieszenia, kiedy to poważny kryzys pozwala uzyskać szybkie zwycięstwo, i czas rozmoczenia, planów długofalowych, dzięki któremu możliwe są postępy na drodze politycznych i prawnych interpretacji wydarzeń z przeszłości, za które odpowiedzialne były osoby, które same mogły nie być świadome znaczenia swoich działań (moja interpretacja).

Ta piękna książka, potrafi przynieść nawet coś na kształt oświecenia. Od 2009 r. van Middelaar był autorem przemówień dla byłego przewodniczącego Rady Europy, Hermanna Van Rompuy'a. Nie istnieje artykuł żadnego traktatu, który przyznawałby wprost prawu UE nadrzędność względem prawa krajowego. Jak w przypadku każdego międzynarodowego traktatu, jedna ze stron zawsze może skierować sprawę do międzynarodowej jurysdykcji – w tym przypadku do Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości (ETS) – ale proszę sobie wyobrazić, jak by to wyglądało, gdyby każdy przypadek przegłosowania przez państwo członkowskie prawa sprzecznego z istniejącym prawem UE kończył się sprawą sądową? Możemy sobie wyobrazić, co premier Cameron by w tej chwili robił w temacie swobodnego przepływu pracowników. A co ze zwykłymi ludźmi? Takimi jak my? Co, jeśli sędziacie, że wasze uprawnienia wynikające z prawa UE zostały zaprzeczane przez nowe angielskie prawo, a polski rząd nie ma ochoty interweniować w tej sprawie, lub na odwrót?

Pewnego razu, nie tak znowu dawno i daleko temu, ale już kilka lat po zawarciu Traktatu rzymskiego, belgijska firma o nazwie Van Gend & Loos przewoziła kilka ton plastiku z Niemiec do Holandii i stanęła w obliczu konieczności płacenia wyższych cel. Firma zwróciła się z tą kwestią do holenderskiego sądu, powołując się na Traktat rzymski, ale holenderski minister finansów powołał się z kolei na nowsze prawo holenderskie. Sędzia skierował sprawę do ETS. Wyrok z 5 lutego 1963 r., o którym wszyscy prawnicy uczą się teraz na studiach, jest – jak to ujmie van Middelaar – „momentem przełomowym” dla Unii. Wszystkie trzy kraje związane ze sprawą – Niemcy, Belgia i Holandia – zwały zgodnie szyki i twierdziły, że chodzi o kwestię dotyczącą relacji UE z krajami członkowskimi i żadna mała „firemka” transportowa nie ma tu nic do gadania. Komisja Europejska zajęła jednak przeciwne stanowisko. Siedmiu sędziów zdecydowało, że odpowiedzi na zadane im pytanie nie należy szukać wyłącznie w wyraźnych postanowieniach Traktatu, ale także w jego „duchu, systematyce i brzmieniu” („*son esprit, son économie et ses termes*”).

Cel Traktatu EWG, jakim jest utworzenie wspólnego rynku, którego funkcjonowanie wpływać będzie bezpośrednio na sytuację podmiotów prawa we Wspólnocie, wymaga, by traktat ten był czymś więcej niż tylko umową ustanawiającą wzajemne zobowiązania umawiających się państw. Takie stanowisko znajduje potwierdzenie w preambule do traktatu, która, sięgając dalej niż tylko rządów, odwołuje się do narodów [Artykuł 1 Traktatu: „Niniejszy Traktat wyznacza nowy etap w procesie tworzenia coraz ściślejszego związku między narodami Europy” [I nagle staje się jasne, czemu premier Cameron chciałby z tego zrezygnować!]. A konkretniej w fakcie ustanowienia organów wyposażo-



nych w uprawnienia sprawowania władzy, co wywiera wpływ zarówno na państwa członkowskie, jak i na ich obywateli. Jak należy poza tym zaznaczyć, obywatele pochodzące z państw zjednoczonych we Wspólnocie mają możliwość współuczestniczyć, za pośrednictwem Parlamentu Europejskiego [trzeba było mieć jaja, żeby w 1963 r. mówić w ten sposób o bezsilnym, niewiele wartym i niewylanianym w wyborach kółku dyskusyjnym!] i Komitetu Ekonomiczno-Społecznego, w funkcjonowaniu tej Wspólnoty. Ponadto rola, jaką Trybunał Sprawiedliwości odgrywa w ramach art. 177, którego celem jest zapewnienie jednolitej interpretacji traktatu przez sądy krajowe, świadczy o tym, iż państwa członkowskie nadały prawu wspólnotowemu moc wiążącą, na którą pochodzące z nich jednostki mogą się przed tymi sądami powoływać. Wobec powyższego należy uznać, iż Wspólnota stanowi nowy porządek prawny w prawie międzynarodowym, na rzecz którego państwa ograniczyły, jakkolwiek tylko w wąskich dziedzinach, swoje prawa suwerenne, i którego normy znajdują zastosowanie nie tylko do państw członkowskich, ale i ich obywateli. Prawo wspólnotowe, niezależne od ustawodawstwa państw członkowskich, nie tylko nakłada na obywateli zobowiązania, lecz może również być źródłem ich uprawnień. Nie muszą to być uprawnienia nadane wprost w traktacie, lecz powstają one również jako skutek zobowiązań, które traktat nakłada w sposób ściśle określony zarówno na obywateli jak i na państwa członkowskie oraz instytucje wspólnotowe.

Efektom była rewolucja. Na studiach prawniczych mawiano, że ten wyrok stworzył „bezpośredni efekt”. Dzięki niemu każdy sędzia na każdym poziomie jurysdykcji zaczął ustanawiać prawo z Traktatem rzymskim w rękę, a miliony ludzi uzyskały prawo do powoływania się na unijne przepisy. Wszyscy zdajemy sobie z tego sprawę, ale van Middelaarowi udało się trafić w samo sedno, jeśli chodzi o to, jak znaczącym politycznym punktem zwrotnym był ten wyrok. Uznałem, że warto zacytować stosowny fragment jego książki: „Podstawowy czynnik, o którym prawnicy często zapominają, jest elementem nadrzędnym względem tej zasady. Zarządzenie postulujące bezpośrednie powiązanie między obywatelami a Europą nie mogłoby mieć miejsca, gdyby państwa członkowskie nie zgodziły się na to, że zostaną odsunięte na boczny tor. Geniusz tego wyroku leży w śmiałości, z jaką postępował Trybunał. Sprzeciwiając się woli założycielskich państw członkowskich – trzy z nich były w sądzie i aktywnie protestowały – Trybunał przedłożył ducha Traktatu nad jego literę. Był to oczywisty bluff. Bo kto może powiedzieć, czym dokładnie jest ten duch? Kto może twierdzić, że sędziowie są lepiej niż założycielskie państwa członkowskie przygotowani do przemawiania w imieniu ducha Traktatu? Gdyby na początku poproszono te państwa, aby zaakceptowały fakt, że ustalenie Wspólnoty jako celu sugeruje, że Traktat jest „czymś więcej niż tylko umową ustanawiającą wzajemne zobowiązania umawiających się państw”, może w ogóle by się wycofały.

W tym sensie, Trybunał postawił wszystko na jedną kartę i wygrał. A państwa członkowskie podporządkowały się wyrokowi. To w momencie tej zgody, a nie wcześniej, Wspólnota stała się „nowym porządkiem prawnym”. Na dodatek, Trybunał ustanowił sam siebie najważniejszym rzecznikiem ducha ruchu założycielskiego.

Polityczny sukces tego wyroku leży w inteligentnym manipulowaniu czasem. 5 lutego 1963 r. Trybunał przeprowadził skuteczny pucz w imię nowego i autonomicznego porządku prawnego, twierdząc, że w rzeczywistości nawiązywał do Traktatu – choć nikt o tym nic nie wiedział. Ten podstęp miał na celu zakamuflowanie status quo. Bardziej precyzyjnie: pozwalał wyznaczyć datę wsteczną momentowi wstrząsu, który reprezentował moment założycielski. Manewrując w ten sposób sędziowie mogli pocieszyć protestujące państwa, mówiąc im, że: „To nie jest skok do przodu, już dawno przekroczyliście Rubikon.”

Na razie wszystko dotyczyło „nowego porządku prawnego” i bezpośredniego efektu, ale bez tych dwóch rzeczy nie mielibyśmy wyroku *Costa-E. N. E. L.* z 15 lipca 1964 r.

Wróćmy do van Middelaara: „W wyroku *Van Gend & Loos* trybunał nie zajął stanowiska w temacie innej ważnej zasady, zasady «pierwszeństwa» prawa UE względem prawa krajowego. Mógł się pokusić i o to już wtedy. Ale czemu miałby się kłopotać, skoro holenderska konstytucja i tak twierdziła, że prawo międzynarodowe ma pierwszeństwo przed prawem krajowym – byłoby to zbyt zachłanne. Trybunał wolał poczekać na bardziej sprzyjający moment – nie trzeba było długo czekać. Włoski sędzia sądu niższej instancji chciał poznać zdanie Trybunału dotyczące sporu między konsumentem a narodowym zakładem energetycznym oraz konfliktu między prawem UE a nowszym prawem krajowym. Spór ten doprowadził do wydania wyroku z 15 lipca 1964 r. – równie sławnego jak ten z roku 1963. Kontynuując myśl przedstawioną w wyroku *Van Gend & Loos*, siedmiu sędziów ustanowiło, że: „Powołując do życia na czas nieokreślony Wspólnotę, posiadającą własne instytucje, osobowość i zdolność prawną oraz prawo występowania na arenie międzynarodowej, a zwłaszcza poprzez wyposażenie jej w rzeczywiste uprawnienia wynikające z ograniczenia suwerenności przez państwa członkowskie i przekazania kompetencji na rzecz Wspólnoty, państwa członkowskie ograniczyły swoje suwerenne prawa i w ten sposób stworzyły system prawny, który wiąże zarówno te państwa jak i ich obywateli. Wprowadzenie do systemu prawnego każdego państwa członkowskiego przepisów wydawanych przez Wspólnotę, a mówiąc ogólniej litery i ducha Traktatu, uniemożliwia państwom członkowskim przyznanie pierwszeństwa jednostronnemu lub późniejszym przepisom przed systemem prawnym przyjętym przez nie na zasadzie wzajemności. Przepisy tego rodzaju nie mogą być sprzeczne z tym systemem prawnym. Prawo wynikające z Traktatu, będące niezależnym źródłem prawa, nie może być, ze względu na swój szczególny i wyjątkowy charakter, uchylane przez przepisy



prawa krajowego, bez względu na ich moc, bez pozbawienia go jego charakteru jako prawa wspólnotowego i bez zakwestionowania podstaw prawnych, na których opiera się Wspólnota. Dokonany przez państwa członkowskie transfer praw i obowiązków z ich własnych systemów prawnych na rzecz wspólnotowego systemu prawnego prowadzi do trwałego ograniczenia ich praw suwerennych. Żadne z państw członkowskich nigdy tego nie zakwestionowało. Minęło kolejne dziesięć lat nim wszystkie sądy najwyższe wszystkich założycielskich państw członkowskich jednoznacznie zaakceptowały to stanowisko, ale w końcu to zrobiły, a dla państw „niezałożycielskich”, które przystąpiły do UE, od 1973 roku wszystko, co przedstawiłem powyżej było częścią wspólnotowego dorobku prawnego, jaki te państwa musiały podpisać, aby wejść do Wspólnoty. Dotyczy to także Polski. W latach 2002–2003 Konwencja, która pracowała nad Konstytucją europejską uznała, że fajnie by było ogłosić pierwszeństwo prawa UE w samej konstytucji, ale cała koncepcja

konstytucji umarła śmiercią naturalną. Planem awaryjnym był Traktat lizboński i znajdująca się w nim Deklaracja 17:

17. Deklaracja odnosząca się do pierwszeństwa

„Konferencja przypomina, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej Traktaty i prawo przyjęte przez Unię na podstawie Traktatów mają pierwszeństwo przed prawem Państw Członkowskich na warunkach ustanowionych przez wspomniane orzecznictwo”.



Michael MacBrien jest doradcą zarządu TEGoVA, dyrektorem Generalnym Europejskiej Federacji Nieruchomości.

SPRAWOZDANIE Z JESIENNEGO SPOTKANIA TEGOVA

Maciej Mizera

Spotkanie odbyło się w Rydze w dniach 23–25 października 2014 roku w hotelu Radisson Blu Hotel Latvija. W pierwszym dniu odbyła się konferencja „Zagadnienia ekologiczne w praktyce wyceny nieruchomości i zagadnienia związane z wywłaszczeniem nieruchomości”. Pierwsza sesja związana była z ekologią i ze zrównoważonym rozwojem. Wystąpili z prezentacjami: **Danijela Ilić, Michael MacBrien, Jeremy Moody, Bernhard Bischoff, Lance Coyle** oraz **Janis Ozols**.

Drugą sesję o tematyce związanej z wywłaszczeniami nieruchomości prowadził moderator **Jean-Francois Drouets**. W tej części kolejno z referatami wystąpili: **Roger Messenger, Khater Al Nuaimi, Geoff Fisher** oraz **Maciej Mizera**. Konferencja zbiegła się z konsultacjami członków TEGoVA dotyczącymi następnej edycji Europejskich Standardów Wyceny, które mają być wydane w 2016 roku.

W drugi dzień odbyło się jesiennie spotkanie członków TEGoVA w którym uczestniczyła rekordowa liczba uczestników – 88 delegacji z 27 krajów, włączając USA i Emiraty Arabskie. Na początku skarbnik **Adrian Vascu** (ANEVAR Rumunia) przedstawił sprawozdanie finansowe i budżet na 2015 rok. Znaczna część dnia poświęcona była zagadnieniom które wpływają na pracę rzeczoznawcy majątkowego, a zwłaszcza w odniesieniu do regulacji UE i Europejskiego

Zrzeszenia Banków. Chodzi tu przede wszystkim o dyrektywę dotyczącą kredytów hipotecznych oraz określenia wartości bankowo hipotecznej (CRR/CRD IV Pakiet). Podczas spotkania omawiano stworzenie komisji do spraw europejskich kwalifikacji wyceny (EVQB) pod przywództwem wiceprzewodniczącej TEGoVA Rogera Messengera. EVQB będzie nadzorować rozwój i promocje uprawnień REV oraz podejmie nowe inicjatywy związane ze szkoleniami i edukacją w tej dziedzinie. **Ken P. Wilson**, prezydent Appraisal Institute, poinformował o rozwoju w USA profesji związanej z rzeczoznawstwem, wpływu AI na prawo w USA, a **Patrick Davitt** (CEO IPAV Irlandia) przedstawił prezentację na temat rosnącego wpływu mediów – Internetu, interaktywnych stron internetowych, portali społecznościowych. Także **Jeremy Moody** przedstawił prezentację podsumowującą prace TEGoVA z Komisją Europejską na temat wpływu zrównoważonego rozwoju na wycenę nieruchomości.

Pod koniec przewodniczący TEGoVA **Krzysztof Grzesik** wręczył 174 nowe certyfikaty REV oraz przyznał prawo certyfikacji członkom zrzeszonym w TEGoVA – UGEB-ULEB Belgia, NVM Holandia, VastgoedPro Holandia. Na zakończenie delegacji przyjęli do TEGoVa organizację zawodową z Gruzji – Niezależne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Gruzji (IVSG) jako 60-tego członka.



KALENDARZ PRAWNY

1. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 22 września 2014 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury i Rozwoju (Dz. U. z dnia 22 września 2014 r. poz. 1257).

Weszło w życie z dniem 22 września 2014 r.

2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 września 2014 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z dnia 24 września 2014 r. poz. 1278).

Weszło w życie z dniem 25 września 2014 r.

3. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 23 września 2014 r. w sprawie wysokości przeciętnego dochodu z pracy w indywidualnych gospodarstwach rolnych z 1 ha przeliczeniowego w 2013 r. (M. P. z dnia 25 września 2014 r. poz. 827).

4. Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze, ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z dnia 30 września 2014 r. poz. 1306).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2015 r.

5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2015 (Dz. U. z dnia 3 października 2014 r. poz. 1330).

Weszło w życie z dniem 18 października 2014 r.

6. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 września 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z dnia 13 października 2014 r. poz. 1380).

7. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 września 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z dnia 13 października 2014 r. poz. 1381).

8. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 września 2014 r. w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej (Dz. U. z dnia 15 października 2014 r. poz. 1398).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2015 r.

9. Obwieszczenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lipca 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednoli-

tego tekstu rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów (Dz. U. z dnia 16 października 2014 r. poz. 1403).

10. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z dnia 16 października 2014 r. poz. 1409).

Weszło w życie z dniem 17 października 2014 r.

11. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 września 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z dnia 24 października 2014 r. poz. 1446).

12. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 września 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 24 października 2014 r. poz. 1450).

13. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 października 2014 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych oraz środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych (Dz. U. z dnia 30 października 2014 r. poz. 1482).

Weszło w życie z dniem 14 listopada 2014 r.

14. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 25 września 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z dnia 31 października 2014 r. poz. 1490).

15. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 października 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z dnia 3 listopada 2014 r. poz. 1501).

16. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 września 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks pracy (Dz. U. z dnia 4 listopada 2014 r. poz. 1502).

17. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2014 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2014 r. (M. P. z dnia 20 października 2014 r. poz. 928).



18. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2014 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w III kwartale 2014 r. (M. P. z dnia 20 października 2014 r. poz. 929).

19. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2014 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem we wrześniu 2014 r. w stosunku do września 2008 r. (M. P. z dnia 20 października 2014 r. poz. 930).

20. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2014 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2014 r. (M. P. z dnia 20 października 2014 r. poz. 931).

21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2014 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na rok podatkowy 2015 (M. P. z dnia 23 października 2014 r. poz. 935).

22. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2014 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2014 r. (M. P. z dnia 28 października 2014 r. poz. 955).

23. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 23 października 2014 r. w sprawie wzorów i sposobu prowadzenia w formie elektronicznej centralnych rejestrów osób posiadających uprawnienia budowlane oraz ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie (Dz. U. z dnia 4 listopada 2014 r. poz. 1513).

Weszło w życie z dniem 19 listopada 2014 r.

24. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 24 października 2014 r. w sprawie stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów oraz stawek kar za zniszczenie zieleni na rok 2015 (M. P. z dnia 29 października 2014 r. poz. 958).

25. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 listopada 2014 r. w sprawie wykazu gmin poszkodowanych w wyniku wystąpienia powodzi w maju 2014 r., w których stosowane są szczególne rozwiązania związane z usuwaniem skutków tych powodzi (Dz. U. z dnia 6 listopada 2014 r. poz. 1535).

Weszło w życie z dniem 7 listopada 2014 r.

26. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 4 listopada 2014 r. w sprawie zwolnień z obowiązku prowadzenia ewidencji przy zastosowaniu kas rejestrujących (Dz. U. z dnia 7 listopada 2014 r. poz. 1544).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2015 r.

27. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 31 października 2014 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz. U. z dnia 12 listopada 2014 r. poz. 1558).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2015 r.

28. Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. z dnia 14 listopada 2014 r. poz. 1585).

Weszło w życie z dniem 15 grudnia 2014 r.

29. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 października 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z dnia 20 listopada 2014 r. poz. 1619).

30. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 października 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z dnia 21 listopada 2014 r. poz. 1628).

31. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie gmin poszkodowanych w wyniku działania żywiołu w lipcu i sierpniu 2014 r., w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych (Dz. U. z dnia 24 listopada 2014 r. poz. 1635).

Weszło w życie z dniem 25 listopada 2014 r.

32. Ustawa z dnia 7 listopada 2014 r. o ułatwieniu wykonywania działalności gospodarczej (Dz. U. z dnia 27 listopada 2014 r. poz. 1662).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2015 r., z wyjątkiem art. 1, art. 32 i art. 33, które wejdą w życie z dniem 1 kwietnia 2015 r.

33. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 listopada 2014 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (M. P. z dnia 27 listopada 2014 r. poz. 1118).

34. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 listopada 2014 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej (Dz. U. z dnia 1 grudnia 2014 r. poz. 1684).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2015 r.

35. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 27 listopada 2014 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za III kwartał 2014 r. (M. P. z dnia 3 grudnia 2014 r. poz. 1136).



OCENA WIARYGODNOŚCI DOWODOWEJ OPINII BIEGŁEGO Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI A PRAWIDŁOWOŚĆ OPERATU SZACUNKOWEGO

ASSESSMENT OF A REAL ESTATE VALUER'S OPINION AS A CREDIBLE EVIDENCE IN DECISIONS ABOUT CORRECTNESS OF AN APPRAISAL ESTIMATE

Monika Drobyszewska

Wycena nieruchomości stanowi podstawę ustaleń w przedmiocie cen, opłat, odszkodowań, wynagrodzeń, podejmowanych zarówno w przestrzeni wolnorynkowej jak i publicznej. Jest tym samym silnie sprzężona z ekonomiczno-finansowym aspektem gospodarowania nieruchomościami. Nie dziwi zatem, że określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości polaryzuje reakcje i emocje zainteresowanych wynikiem wyceny.

W gospodarowaniu nieruchomościami publicznymi w zasadzie nie istnieją przesunięcia majątkowe tym mieniem bez wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Prawidłowość wycen bezpośrednio warunkuje przestrzeganie przez samorzady i Skarb Państwa zasady prawidłowej gospodarki nieruchomościami, wyrażonej w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) – zwanej w dalszej części tekstu u.g.n. Rzetelność i wiarygodność operatów szacunkowych weryfikowana jest dziś przez szeroki krąg podmiotów powiązanych z wycenianą nieruchomością, w tym przez sądy i organy administracji publicznej. Kwestionowanie prawidłowości operatu szacunkowego w zasadzie weszło już do kanonu zarzutów stawianych przez kontestatorów wyceny. Nieostre granice między oceną formalną a kwalifikowanym trybem oceny prawidłowości operatu szacunkowego – na podstawie art. 157 u.g.n., dały pole do wielu nadużyć w sferze oceny merytorycznej zawartości operatów szacunkowych. **Problem ten coraz wyraźniej sygnalizuje środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych.** Warto tutaj zwrócić uwagę na dwie podjęte w roku 2014 r. inicjatywy: pismo z dnia 14 kwietnia prezydenta Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości skierowane do prezesa Naczelnego Sądu Administracyjnego z wnioskiem o podjęcie uchwały dotyczącej ujednoczenia zasad oceny operatów szacunkowych oraz „Uchwałę w sprawie granic weryfikacji operatów szacunkowych” podjętą dnia 6 maja przez Zarząd Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu.

Nie mniej problematyczna i kontrowersyjna pozostaje kwestia braku trybu odwoławczego oraz jednolitych standardów jakościowych przy ocenie prawidłowości wycen dokonywanej przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w trybie art. 157 u.g.n. Wydawałoby się, że mniej dylematów w wykładni funkcjonalnej art. 157 u.g.n. budzi zagadnienie samych przesłanek skierowania operatu do oceny prawidłowości przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, jednak i w tym obszarze judykatura administracyjna zmuszona była wypracować pogląd, któremu proponuję się przyjrzeć na łamach tego artykułu.

Zgodnie z treścią art. 157. ust. 1 u.g.n., oceny prawidłowości operatu szacunkowego dokonuje zespół oceniający wyznaczony przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w terminie do dwóch miesięcy od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny. O ocenę może się zwrócić w zasadzie każdy zainteresowany, bowiem powołany wyżej ust. 1 art. 157 nie wskazuje żadnych ograniczeń podmiotowych. Kryterium podmiotowe występuje natomiast w przypadku wycen sporządzanych przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, zgodnie z ust. 3 art. 157, w takich przypadkach o ocenę może wystąpić tylko sąd. Co ciekawe, w historycznym brzmieniu tego przepisu (t.j. u.g.n. Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603) ograniczenie to obejmowało wszystkie operaty szacunkowe wykorzystywane przed sądem powszechnym, a więc nie tylko sporządzane na zlecenie sądu, ale także wyceny przedkładane przez strony postępowania sądowego. Operat szacunkowy, w odniesieniu do którego wydana została negatywna ocena, od dnia jej wydania traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1 u.g.n., nie może więc stanowić podstawy jakichkolwiek ustaleń opartych na wartości nieruchomości. Wniosek o ocenę prawidłowości operatu w trybie art. 157 u.g.n. formułowany jest najczęściej związku z postępowaniami prowadzonymi przez organy administracji publicznej oraz sądy, w których operat szacunkowy odgrywa główną rolę dowodową. Będą to między innymi postępowania:



- w sprawie ustalenia odszkodowania za przejęcie z mocy prawa nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 687 ze zm.);
- w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j. z 2012 r., poz. 83);
- w sprawach rent i odszkodowań związanych z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, ze zm.);
- w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie art. 77 u.g.n.;
- w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej na podstawie art. 98a, 107, 145 u.g.n.;
- w sprawach o ustalenie odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości w trybie przepisów art. 128 – 135 u.g.n.

Zgodnie z zasadą prawdy obiektywnej, wyrażoną w art. 7 kodeksu postępowania administracyjnego, organ ma obowiązek ocenić wiarygodność dowodową operatu szacunkowego. Nie może to być jednak ocena dowolna, lecz oparta o reguły swobodnej oceny dowodów (art. 80 k.p.a.).

Wyceny sporządzone na zlecenie sądów i organów administracji publicznej w toku prowadzonych postępowań, z uwagi na zawarte w nich wiadomości specjalne, mają status opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w rozumieniu art. 84 kodeksu postępowania administracyjnego (dalej k.p.a.) i art. 278 kodeksu postępowania cywilnego (dalej k.p.c.). Dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego podlega ocenie sądu oraz organu administracji publicznej tak jak każdy inny dowód – z zastosowaniem zasady swobodnej oceny dowodów, wyrażonej w art. 80 k.p.a. i art. 233 k.p.c. Do weryfikacji przydatności dowodowej wyceny zastosowanie mają uniwersalne reguły oceny materiału dowodowego określone przepisami art. 7, art. 77 i art. 80 k.p.a., art. 233 k.p.c. oraz ugruntowane w tym zakresie orzecznictwo sądów cywilnych i administracyjnych, które od lat konsekwentnie wskazuje na obowiązek oceny wartości dowodowej operatu szacunkowego tak jak każdego innego dowodu zgromadzonego w ramach postępowania dowodowego (np. orzeczenia NSA z dnia 9 stycznia 2014 r., sygn. akt I OSK 1459/12, NSA z 20 sierpnia 2013 r., sygn. akt II OSK 829/12, WSA w Gdańsku z dnia 24 września 2014 r., sygn. akt. II SA/Gd 446/14, NSA z 4 października 2006r., sygn. akt. I OSK 417/06, NSA z 13 marca 2008 r., sygn. akt I OSK 374/07, NSA

z 5 maja 2011 r., sygn. akt II OSK 979/10, WSA z 23 stycznia 2009 r., sygn. akt II SA/Kr 1202/08, WSA z 2 grudnia 2010 r., sygn. akt IV SA/Wa 1221/10, WSA z 10 grudnia 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 1682/10, SN z 7 kwietnia 2005 r., sygn. akt II CK 572/04, postanowienie SN z 7 listopada 2000 r., sygn. akt I CKN 1170/98). Ocena operatu szacunkowego, z uwagi na zawartą w nim wiedzę fachową, dla uniknięcia zarzutu przekroczenia przez organ lub sąd granic swobodnej oceny dowodów, nie może być jednakże procesem dowolnym i uznaniowym. Sąd Najwyższy w wyroku z 19 grudnia 1990 r. sygn. akt I PR 148/90, podkreślił, że „sąd może oceniać opinię biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. (...) Nie może jednak nie podzielać poglądów biegłego, czy w ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń. Sąd oczywiście jest jedynie uprawniony do dokonywania prawnej oceny skutków wynikających z opinii biegłych”. Przyjmując, że wiadomości specjalne z zakresu wyceny nieruchomości są wyłączną domeną rzeczoznawcy majątkowego, trzeba konsekwentnie stwierdzić, że ani sąd, ani organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, tj. w obszar wiedzy specjalnej, którym dysponuje biegły.

„... warto wskazać, że dowód z opinii biegłego, podobnie jak każdy inny środek dowodowy musi być wiarygodny, rzeczowy, poprawny merytorycznie, wyczerpujący, logicznie uzasadniony, a przez to przekonujący przede wszystkim dla sądu...”
– wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 26 czerwca 2014 r., sygn. akt I ACa 30/14.

Badając operat szacunkowy jako dowód w sprawie, organ lub sąd orzekający powinien zatem dokonać oceny pod względem formalnym i prawnym tj.:

- zbadać, czy operat szacunkowy został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę,
- czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści,
- nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową.

Analizując **orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego**, powstałe wokół zagadnienia roli dowodowej operatu szacunkowego, można przyjąć, że powyższa formuła wpięła się na stałe w treść uzasadnień i stanowi obecnie ugruntowany pogląd judykatury administracyjnej na temat zakresu oceny mocy dowodowej operatu szacunkowego (por. orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia: 7 marca 2014 r., sygn. akt. I OSK 1894/12, 9 stycznia 2014 r., sygn. akt. I OSK 1459/12, 31 stycznia 2012 r., sygn. akt I OSK 2085/11, 15 września 2009 r. sygn. akt. 1250/08). W przypadku istniejących wątpliwości co do prawidłowości wyceny lub niejasności, sąd lub organ administracji publicznej ma prawo żądać od biegłego dodatkowych wyjaśnień, uzupełnienia lub popra-



wy operatu szacunkowego, aby dokument ten miał wartość dowodową. Podobnie jest w przypadku uwagi i wątpliwości do opinii biegłego zgłaszanych przez stronę postępowania, które organ powinien przekazać biegłemu i zobowiązać go do złożenia stosownych wyjaśnień. Rzeczoznawca majątkowy występujący w postępowaniu w roli biegłego zobowiązany jest bowiem nie tylko do sporządzenia opinii o wartości nieruchomości, ale również do wyjaśnienia sądowi, czy też organowi prowadzącemu postępowanie, wszystkich zarzutów i wątpliwości zgłoszonych do tej opinii (por. orzeczenia: NSA z dnia 31 stycznia 2012 r., sygn. akt I OSK 2085/11, WSA w Poznaniu z dnia 27 września 2011 r., sygn. akt II SA/Po489/11).

Zanim organ administracji publicznej lub sąd zażąda oceny prawidłowości operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, powinien rozważyć, czy sam wyczerpująco zweryfikował jego wiarygodność dowodową.

Wykształcony przez orzecznictwo termin oceny wiarygodności dowodowej operatu szacunkowego, który w zarysie przybliżono powyżej, należy odróżnić od ustawowego pojęcia oceny prawidłowości operatu określonego w art. 157 u.g.n. Jest to kwalifikowany tryb oceny zarezerwowany dla organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Ocena na podstawie art. 157 u.g.n. jest wyłącznym uprawnieniem organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych – posiadających wiedzę fachową z zakresu wyceny nieruchomości, która obok legalności, zupełności i czytelności operatu, kontrolą obejmuje ponadto elementy wiedzy specjalnej zawarte w metodologii szacowania i merytorycznej warstwie formułowanych opinii, pozostające poza kompetencją sądu i organu administracji publicznej. W warunkach postępowania administracyjnego i cywilnego, możliwość przeprowadzenia dowodu z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, w żadnym razie nie wyłącza jednak ciężącego na organie lub sądzie obowiązku zweryfikowania operatu szacunkowego według ogólnych zasad oceny dowodu (por. Wyrok NSA w Warszawie z dnia 3 marca 2010 r. II OSK 481/09, WSA w Gdańsku z 15 września 2010 r. II SA/Gd 85/10). Nawet istnienie dwóch rozbieżnych opinii złożonych do materiału dowodowego nie zwalnia organu z obowiązku wszechstronnej oceny ich mocy dowodowej. Konieczności oceny całego materiału dowodowego według ww. reguł nie wyłącza także brzmienie ust. 4 art. 157 u.g.n. dopuszczającego możliwość zastosowania kwalifikowanego trybu oceny w przypadku rozbieżnych operatów szacunkowych określających wartość tej samej nieruchomości dla tożsamego celu. Mogłoby się wydawać, że rozbieżność wycen powinna stanowić wystarczającą przesłankę zastosowania trybu oceny z art. 157 u.g.n., trzeba jednak podkreślić, że nawet pozytywna ocena organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych nie zwalnia organu administra-

cji publicznej, ani sądu z obowiązku oceny przydatności dowodowej materiału dowodowego, jakim jest także opinia o wartości nieruchomości, bowiem to na organie lub sądzie ostatecznie spoczywa cały ciężar odpowiedzialności za przyjęcie bądź odrzucenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z 13 marca 2013 r., sygn. akt. II S. A./Gd 609/12, „uregulowanie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma zatem walor ogólny, który nie wyłącza szczególnych uprawnień i obowiązków organów administracji przewidzianych w przepisach szczególnych, w tym regulujących postępowanie dowodowe” (podobnie wyrok Najwyższego Sądu Administracyjnego z 13 stycznia 2012 r., sygn. akt I OSK 173/11).

„... toteż jedynie istotne i dostatecznie umotywowane zastrzeżenia do operatu szacunkowego mogą uzasadniać wniosek o ocenę jego prawidłowości przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych”. – tak wyjątkowy charakter art. 157 u.g.n. podkreślił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 listopada 2010 r., sygn. akt I OSK 136/10.

Analiza orzecznictwa wskazuje, że zastosowanie przepisu art. 157 u.g.n. powinno mieć miejsce dopiero wówczas, gdy organ prowadzący postępowanie poweźmie uzasadnione wątpliwości co do prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego, i nie zdoła ich wyjaśnić we własnym zakresie ani z udziałem biegłego, w szczególności:

- gdy wiarygodność dowodowa operatu szacunkowego zostanie przez organ zakwestionowana i negatywna ocena organu nie zostanie zmieniona po uzyskaniu od rzeczoznawcy dodatkowych wyjaśnień, uzupełnienia wyceny lub poprawy operatu;
- istnienia rozbieżnych operatów szacunkowych, sporządzonych dla tej samej nieruchomości i tożsamego celu, z zastosowaniem takiego samego podejścia, metody i techniki szacowania, których przydatność dowodowa została przez organ wyczerpująco i pozytywnie zweryfikowana, (por. wyroki WSA w Gdańsku z dnia 13 marca 2013 r., sygn. akt II SA/Gd 609/12 oraz z dnia 20 listopada 2008 r., sygn. akt II SA/Gd 652/08).

Z zastrzeżeniem art. 157 ust. 3, o ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego może się zwrócić w zasadzie każdy zainteresowany: organ administracji publicznej i inne podmioty zamawiające wycenę, ale także strony postępowania administracyjnego i wszyscy inni, których interes prawny i faktyczny związany jest określoną wartością.



Z reguły swobodnej oceny materiału dowodowego wynika ponadto, że organ administracji publicznej, ani też sąd, nie jest związany żądaniem strony postępowania o wystąpienie do organizacji zawodowej z wnioskiem o ocenę prawidłowości kwestionowanego operatu szacunkowego. W wypadku podważania prawidłowości operatu, który organ uznał za wiarygodny i zgody z prawem, to na stronę przechodzi ciężar dowodzenia jego wadliwości, w przypadku postępowań administracyjnych także poprzez uzyskanie oceny organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Organ lub sąd może natomiast odmówić wystąpienia do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o ocenę operatu szacunkowego, jeżeli uzna i wykaże, że wyjaśnienie zgłoszonych zarzutów nie wymaga poddania operatu dodatkowej kontroli w trybie art. 157 u.g.n. (zob. orzeczenia: NSA w Warszawie z dnia 26 lutego 2014 r., sygn. akt I OSK 1568/13, NSA z dnia 16 maja 2013 r., sygn. akt I OSK 2088/11, NSA z dnia 17 listopada 2010 r., sygn. akt I OSK 136/10).

W postępowaniu administracyjnym organ powinien poczyć stronę o przysługującym jej, w przypadku kwestionowania wyceny, uprawnieniu wystąpienia do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego (art. 9 k.p.a. w zw. z art. 157 ust. 1 u.g.n.; por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 16 października 2008 r., sygn. akt I SA/Wa 928/08). W przypadku operatów sporządzonych przez biegłych sądowych o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd na podstawie art. 157 ust. 3 u.g.n.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 7 marca 2014 r. sygn. I OSK 1894/12 zwrócił uwagę, że „*nałożenie zgodnie z art. 7 i art. 77 k.p.a. na organ prowadzący postępowanie administracyjne obowiązku wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego nie może oznaczać przerwania całego ciężaru dowodowego w sprawie na organ. Jeżeli organ wyprowadził określone ustalenia dotyczące stanu faktycznego z posiadanych, nienaruszających zastrzeżeń dokumentów, to skuteczne ich zakwestionowanie wymaga przeprowadzenia stosownego kontrdowodu z inicjatywy strony toczącego się postępowania*”. Podobne stanowisko Sąd zajął w orzeczeniu z dnia 10 grudnia 2009 r., sygn. akt II OSK 1933/08. Z drugiej strony, organ rozstrzygający sprawę nie może wymagać od strony poparcia zgłoszonych do operatu zastrzeżeń kwalifikowanym dowodem z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, jeśli we własnym zakresie nie wyczerpał w pełni możliwości oceny wartości dowodowej operatu szacunkowego. Przedłożenia takiego dowodu organ może oczekiwać dopiero wtedy, gdy w ramach art. 80 k.p.a. uzna za wiarygodny operat szacunkowy, a wyjaśnienia rzeczoznawcy majątkowego za wystarczające. W takich okolicznościach kolejne zarzuty strony organ ma prawo uznać za bezprzedmiotową polemikę, nie popartą żadnym dowodem (por. wyroki NSA z dnia 9 stycznia 2014 r., sygn. akt. I OSK

1459/12, z dnia 26 lutego 2014 r. sygn. akt. I OSK 1568/13). W przypadku negatywnego zaopiniowania, zgodnie z treścią przepisu art. 157 ust. 1a u.g.n. operat szacunkowy traci charakter opinii o wartości nieruchomości niezależnie od tego, na jakim etapie toczącego się postępowania negatywna ocena została przedłożona. Oznacza to konieczność sporządzenia nowego operatu szacunkowego, przy czym rzeczoznawca majątkowy, którego operat szacunkowy został zakwestionowany w trybie art. 157 u.g.n., podlega wyłączeniu na zasadach przewidzianych przez art. 24 k.p.a. od udziału w szacowaniu nieruchomości w ramach tego samego postępowania.

Doniosłe i nieodwracalne skutki negatywnej oceny prawidłowości operatu szacunkowego uzasadniają wprowadzenie przejrzystych procedur prawnych umożliwiających kwestionowanie oraz kontrolę tej oceny.

Wydana w trybie art. 157 u.g.n. negatywna ocena niesie ze sobą radykalny skutek w postaci wyłączenia operatu szacunkowego z bytu prawnego, dlatego budzące szereg wątpliwości i niepokojące jest, że do tej pory system prawny nie wykształcił mechanizmów kontroli tych arbitralnych rozstrzygnięć. W obecnym stanie prawnym oceny operatów szacunkowych dokonywane przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych nie są zaskarżalne do sądu administracyjnego, ponieważ organizacje te nie są związane przepisami kodeksu postępowania administracyjnego, z wyjątkiem instytucji wyłączenia uregulowanej w art. 24 k.p.a. (por. postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 października 2012 r. sygn. akt. II GSK 1499/12). Legalność art. 157 ust. 1 i 1a u.g.n. została z tego powodu zaskarżona przed Trybunałem Konstytucyjnym. W skardze wskazano na brak drogi odwoławczej do sądu administracyjnego od opinii wydanej przez organizację zawodową. W uzasadnieniu do postanowienia z dnia 2 kwietnia 2014 r., sygn. akt SK 26/13, Trybunał Konstytucyjny uznał jednak niedopuszczalność wydania wyroku wskazując, że podniesione zarzuty nie spełniają ustawowych przesłanek skargi konstytucyjnej, odnoszących się do wymogu wyczerpania drogi prawnej w pełnym zakresie. W uzasadnieniu postanowienia Trybunał wskazał między innymi co następuje: „*Ustalenie sądu właściwego w sprawie skarżącej wymaga uwzględnienia tego, że kwestionowana przez nią ocena prawidłowości sporządzenia operatu, wykonana przez organizację zawodową, może być przeprowadzona na gruncie właściwego postępowania cywilnego lub nawet karnego. W odniesieniu do tego pierwszego, droga sądowa do wydania rozstrzygnięcia merytorycznego jest tym bardziej otwarta, że skarżąca dysponuje już prawomocnym orzeczeniem sądu administracyjnego, który to sąd*



uznał się w tej sprawie za niewłaściwy. **Dopiero nieużytkowanie sądowej ochrony we wskazanym wyżej zakresie uzasadniałoby zarzut naruszenia prawa do sądu kierowany przeciwko przywołanym przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami**". Trybunał Konstytucyjny wskazał, co prawda, na teoretyczną możliwość zakwestionowania przed sądem cywilnym oceny prawidłowości operatu szacunkowego. Nie wiadomo jednak, jakie konsekwencje prawne miałyby wynikać z prawomocnego orzeczenia sądu negującego ocenę operatu dokonaną w trybie art. 157 u.g.n., która już w dniu jej wydania wywołuje przecież skutek prawny w postaci utraty przez operat szacunkowy charakteru opinii o wartości nieruchomości. Ustawodawca nie przewidział w takich przypadkach konwalidacji nieważnego operatu szacunkowego. Spory przez sądami powszechnymi bywają do tego kosztowne i czasochłonne, co w perspektywie dwunastomiesięcznej ważności operatu szacunkowego stanowi skuteczną barierę przed taką drogą odwoływania się od oceny. W związku z powyższym należałoby wysunąć postulat o podjęcie inicjatywy legislacyjnej w celu doregulowania instytucji oceny prawidłowości operatów, poprzez dodanie do art. 157 u.g.n. odrębnego ustępu z procedurą odwoławczą.

Przypisy:

- G. Bieniek, M. Gdesz, S. Kalus, G. Matusik, E. Mzyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami Komentarz, Warszawa 2012 r.*

- A. Wróbel. *Komentarz aktualizowany do ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego. Lex/el., 2014 r.*
- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.).*
- *Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 687 ze zm.).*
- *Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j. z 2012 r., poz. 83).*
- *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, ze zm.).*
- *Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.).*
- *Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 101 ze zm.).*
- *Orzecznictwo: <http://otk.trybunal.gov.pl>, www.sn.pl/orzecznictwo, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/>.*



Monika Drobyszewska – rzeczoznawca majątkowy, prawnik, członek Komisji Prawnej w SRM we Wrocławiu. W Urzędzie Miejskim Wrocławia zajmuje samodzielne stanowisko ds. rzeczoznawstwa majątkowego.

Recenzent: Henryk Jędrzejewski

DWUDZIESTOLECIE STOWARZYSZENIA W KALISZU

17 października br. w Sali Recepcyjnej kaliskiego ratusza odbyły się oficjalne uroczystości związane z jubileuszem XX-lecia Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu.

Uroczystość uświetnili swoją obecnością m.in. prezydent PFSRM Krzysztof Bratkowski, dyrektor Henryk Jędrzejewski, poseł Józef Racki, prezes SGP Stanisław Cegielski, prezydent Kalisza Janusz Pęcherz, dyrektor Departamentu Geodezji, Kartografii i Gospodarki Mieniem Ryszard Taciak, starostowie, burmistrzowie i wójtowie z terenu południowej prezesa zaprzyjaźnionych Stowarzyszeń z Poznania, Łodzi i Wrocławia, przedstawiciele Stowarzyszeń pośredników i zarządców.

Panowie Józef Racki i Stanisław Cegielski uhonorowani zostali zaszczytnym tytułem „Honorowego Członka

SRMWP w Kaliszu. Uroczystość uświetnił recital Ewy Myślakowskiej. Uczestnicy uroczystości mieli także okazję odbyć wycieczkę po Kaliszu z przewodnikiem w zabytkowym autobusie. Godzinny objazd po najciekawszych miejscach w mieście dostarczył wszystkim niezapomnianych wrażeń, zwłaszcza osobom, które nie miały wcześniej okazji poznać bliżej tego miasta.

W godzinach wieczornych w Klubie Komoda przy ul. Niecałej w Kaliszu odbyła się część artystyczno-rozrywkowa jubileuszu. Część tę uświetnił występ Anny Żebrowskiej, która śpiewając niezapomniane utwory Anny Jantar oraz Violetty Villas wprowadziła uczestników w szampański nastrój. Zabawa trwała do późnych godzin nocnych.

Fotorportaż z jubileuszu na III str. okładki.



RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE W POLSKIEJ KLASYFIKACJI DZIAŁALNOŚCI – POSTULOWANE ZMIANY

Krzysztof Gabrel, Katarzyna Opęchowska

Wprowadzenie

Aktualnie obowiązująca Polska Klasyfikacja Działalności (zwana dalej PKD 2007) została wprowadzona rozporządzeniem Rady Ministrów z 24 grudnia 2007 r. (Dz. U. Nr 251, poz. 1885). Tym samym utraciło moc, regulujące poprzednio te kwestie rozporządzenie Rady Ministrów z 20 stycznia 2004 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz. U. Nr 33, poz. 289 i Nr 165, poz. 1727) – zwana dalej PKD 2004. Z załącznika do rozporządzenia z 2007 roku wynika, że w PKD 2007 wprowadzono zmiany, które znalazły się w klasyfikacji Organizacji Narodów Zjednoczonych – International Standard Industrial Classification of all Economic Activities ISIC Rev. 4 (Międzynarodowej Standardowej Klasyfikacji Rodzajów Działalności) oraz klasyfikacji Unii Europejskiej – Statistical Classification of Economic Activities in the European Community NACE Rev. 2 (Statystycznej Klasyfikacji Działalności Gospodarczych w UE) (Dz. Urz. UE L 393 z 30.12.2006 r., str. 1). Zdaniem prawodawców konieczność zmian klasyfikacji wynikała z potrzeby zwiększenia harmonizacji klasyfikacji na poziomie międzynarodowym umożliwiającej szerszą wymianę informacji, a także w związku z zachodzącymi zmianami ekonomicznymi i gospodarczymi, a w szczególności w związku z rozwojem nowych technologii i rodzajów działalności.

Rzeczoznawstwo majątkowe

Wykonywanie czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego zostało uregulowane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.), która obowiązuje od 1 stycznia 1998 roku. Należy jednak stwierdzić, że nadawanie uprawnień państwowych w zakresie szacowania nieruchomości przed tą datą następowało na podstawie przepisów ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. Zgodnie z art. 174 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców na zasadach określonych w tejże ustawie. W ramach prowadzonej działalności rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością (art. 174 ust. 3 ustawy). Dodatkowo rzeczoznawstwo majątkowe na bazie art. 174 ust. 3a polega na sporządzaniu opracowań i ekspertyz dotyczących: rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku; efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju; skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych; oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali; bankowo-hipotecznego wartości nieru-

chomości; określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora; wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości; wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości. Wydaje się zasadnym przypomnienie, że w wyroku z dnia 2 grudnia 2002 roku (sygn. akt SK 20/01) Trybunał Konstytucyjny zaliczył zawód rzeczoznawcy majątkowego do zawodów zaufania publicznego. Zgodnie z regulacjami rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 27 kwietnia 2010 roku w sprawie klasyfikacji i specjalności na potrzeby rynku pracy oraz zakresu jej stosowania (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 760) zawód rzeczoznawca majątkowy (symbol 244102) został wyodrębniony spośród zawodów zaliczonych do „specjalistów do spraw rynku nieruchomości”.

Tak więc rzeczoznawstwo majątkowe jest prawnie i instytucjonalnie, ale również faktycznie, czyli w praktyce polskiej rzeczywistości gospodarczej wyodrębnione jako oddzielna działalność spośród innych działalności mieszczących się w segmencie, który można określić jako „działalność związana z obsługą rynku nieruchomości”.

Rzeczoznawstwo majątkowe w klasyfikacjach działalności – stan obecny

Zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 stycznia 2004 r., czyli w PKD 2004 działalność związana z „szacowaniem wartości nieruchomości i ich części” znalazła się w podklasie oznaczonej symbolem 70.31. Z „Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami”. Podklasa ta obejmowała, poza szacowaniem wartości nieruchomości i ich części, również pośrednictwo w kupnie, sprzedaży nieruchomości i ich części, a także pośrednictwo w najmie nieruchomości i ich części. Zachowując systematykę PKD 2004 warto przypomnieć, że podklasa 70.31. Z umiejscowiona została w sekcji K „Obsługa nieruchomości, wynajem i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej”, dziale 70 „Obsługa nieruchomości”, grupie 70.3 „Obsługa nieruchomości świadczona na zlecenie” oraz klasie 70.31 „Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami”. Sekcja K, zgodnie z opisem zawartym w Klasyfikacji, obejmowała w obszarze będącym przedmiotem niniejszej analizy działalność gdzie indziej niesklasyfikowaną, w zakresie zagospodarowania, wynajmu i pozostałej obsługi nieruchomości.

Z kolei zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. czyli w PKD 2007 działalność związana z rzeczoznawstwem majątkowym została przyporządkowana podklasie 68.31Z „Pośrednictwo w obrocie nierucho-



sciami” z tym, że jednocześnie wskazano, że podklasa ta obejmuje „działalność agencji obrotu nieruchomościami w zakresie: - pośrednictwa w kupnie, sprzedaży i dzierżawie nieruchomości; - doradztwa i szacowania wartości nieruchomości związanych z jej kupnem, sprzedażą lub dzierżawą”. Zachowując systematykę PKD 2007 należy stwierdzić, że podklasa 68.31Z umiejscowiona została w sekcji L „Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości”, dziale 68 o tytule analogicznym jak całej sekcji tj. „Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości”, grupie 68.3 „Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie” oraz klasie 68.31 „Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami”. Sekcja L zgodnie z opisem zawartym w Klasyfikacji obejmuje w obszarze będącym przedmiotem niniejszej analizy: - działalność wynajmujących, agentów i/lub maklerów w zakresie kupna lub sprzedaży nieruchomości, wynajmowania nieruchomości oraz pozostała działalność usługowa związana z nieruchomościami, taka jak: wycena nieruchomości; działalność ta może być prowadzona na własnej lub dzierżawionej nieruchomości lub na zlecenie; - budowę obiektów, na użytek własny lub na wynajem; - zarządzanie nieruchomościami.

Uwzględniając powyższe regulacje należy stwierdzić, że cały zakres działalności składający się na rzeczoznawstwo majątkowe nie był ujęty w PKD 2004 i nie jest obecnie ujęty w PKD 2007.

Dodatkowo należy zauważyć, że w PKD 2007 w sekcji L „Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości” zostały wyodrębnione następujące podklasy 68.10Z „Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek”, 68.20Z „Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi”, 68.31Z „Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami”, 68.32. Z „Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie”. Wydaje się więc oczywiste, że w sposób szczególnie wyodrębniona w polskim systemie prawnym (m. in. poprzez ustawę o gospodarce nieruchomościami) działalność związana z szacowaniem nieruchomości została pominięta w tej klasyfikacji. Stosowne odniesienie można znaleźć jedynie w „Wyjaśnieniach PKD 2007” w części dotyczącej zawartości tej sekcji. Jednak sformułowania tam zawarte, które mogą zostać pośrednio przyporządkowane działalności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego („pozostała działalność usługowa związana z nieruchomościami, taka jak: wycena nieruchomości; działalność ta może być prowadzona na własnej lub dzierżawionej nieruchomości lub na zlecenie”) nie oddają całokształtu działalności rzeczoznawstwa majątkowego uregulowanego w obowiązujących przepisach. Co więcej, w „Wyjaśnieniach PKD 2007” w zakresie dotyczącym podklasy 68.31. Z nieprecyzyjnie wskazano, iż „podklasa ta obejmuje działalność agencji obrotu nieruchomościami w zakresie: (...) szacowania wartości nieruchomości związanych z jej kupnem, sprzedażą lub dzierżawą”.

W tym miejscu należy stwierdzić, że grupowanie zawarte w PKD 2007 znajduje bezpośrednie odzwierciedlenie w klasyfikacji Unii Europejskiej Rev. 2 /zgodnie z rozporządzeniem (WE) Nr 1893/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 20 grudnia 2006 r. w sprawie statystycznej klasyfikacji działalności gospodarczej NACE Rev. 2 i zmieniające rozporządzenie Rady (EWG) nr 3037/90 oraz niektóre rozporządzenia WE w sprawie

określonych dziedzin statystycznych (Dz. Urz. UE L 393 z 30.12.2006 r., str. 1 ze zm.)/ z którego wynika, że w Sekcji L – „Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości”, Dziale 68 „Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości”, Grupie 68.3 „Działalność związana obsługą rynku nieruchomości na zlecenie” wyodrębniono dwie Klasy 68.31 „Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami” i 68.32 „Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie” (symbol 68.31 i 68.32 NACE Rev. 2 stanowi odpowiednik klasy o symbolu 68.20 ISIC Rev. 4, czyli klasyfikacji Organizacji Narodów Zjednoczonych – Międzynarodowej Standardowej Klasyfikacji Rodzajów Działalności).

Uwzględniając powyżej opisane okoliczności należy jednak stwierdzić, że zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia (WE) Nr 1893/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 20 grudnia 2006 r. w sprawie statystycznej klasyfikacji działalności gospodarczej NACE Rev. 2, statystyka państw członkowskich sporządzana jest przy zastosowaniu NACE Rev. 2 lub opartej na niej klasyfikacji krajowej według rodzajów działalności gospodarczej. W ust. 2 stwierdzono jednak, że do krajowej wersji klasyfikacji można wprowadzić dodatkowe grupowania i poziomy oraz zastosować inne kodowanie. Zgodnie z wyjaśnieniami do europejskiej klasyfikacji NACE Rev. 2 (za: <http://ec.europa.eu/eurostat/ramon/nomenclatures>) Sekcja L „Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości” obejmuje: - działalność wynajmujących, agentów i/lub maklerów w zakresie kupna lub sprzedaży nieruchomości, wynajmowania nieruchomości oraz pozostała działalność usługowa związana z nieruchomościami, taka jak wycena nieruchomości; działalność ta może być prowadzona na własnej lub dzierżawionej nieruchomości lub na zlecenie, - zarządzanie nieruchomościami. Sekcja ta obejmuje również budowę obiektów, na użytek własny lub na wynajem.

Jak wynika z powyższego zakres sekcji L „Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości” zarówno w Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) jak i w Klasyfikacji Unii Europejskiej (NACE Rev. 2) obejmuje wycenę nieruchomości jako pozostałą działalność usługową związaną z nieruchomościami. Biorąc jednak pod uwagę prawne, instytucjonalne oraz faktycznie wyodrębnienie działalności rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce takie ujęcie w Polskiej Klasyfikacji Działalności wydaje się niewystarczającym i nieodpowiadającym praktyce prowadzenia tej działalności w naszym kraju. Dodatkowo należy zauważyć, że zgodnie z art. 198 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzenie bez uprawnień zawodowych nadanych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa działalności zawodowej w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny. Takiej samej karze podlega podmiot prowadzący działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, który powierza wykonywanie związanych z szacowaniem nieruchomości osobie nieposiadającej uprawnień zawodowych. Taki stan rzeczy powoduje, że działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego właściwie nie jest łączona w Polsce z działalnością w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a właśnie tak



zostało to ujęte w grupowaniu PKD 2007. Nieprecyzyjny opis w „Wyjaśnieniach PKD 2007” w zakresie dotyczącym podklasy 68.31. Z może bowiem mylnie wskazywać, iż agencje obrotu nieruchomości zajmują się m.in. szacowaniem wartości nieruchomości związanych z jej kupnem, sprzedażą lub dzierżawą.

Rzeczoznawstwo majątkowe w PKD – postulowane zmiany

Wydaje się, że w obszarze będącym tematem niniejszego wystąpienia, możliwe są zmiany w Polskiej Klasyfikacji Działalności uwzględniające krajowe uwarunkowania.

W załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. (PKD 2007) w części dotyczącej zasad budowy klasyfikacji – System powiązań statystycznych klasyfikacji gospodarczych, podano, iż klasyfikacje pochodne (a taką jest Polska Klasyfikacja Działalności PKD 2007), tworzone w oparciu o klasyfikacje macierzyste (np. NACE Rev. 2) mogą być przygotowane albo poprzez przyjęcie struktury i grupowań klasyfikacji macierzystej, a następnie poprzez wprowadzenie dodatkowych szczegółowych poziomów albo przegrupowanie lub agregację elementów z jednej lub kilku klasyfikacji macierzystych. Jednocześnie wskazano, iż klasyfikacje pochodne są często dostosowane do użytku na poziomie krajowym lub wielonarodowym

W tej samej części załącznika – Struktura i kodowanie PKD, podkreślono, że klasyfikacja ta jest pięciopoziomowa. Cztery poziomy, licząc od najwyższego, czyli Sekcji (sekcja, dział, grupa, klasa) odpowiadają wprost europejskiej systematyce (NACE Rev. 2). Występuje jednak również poziom piąty „podklasa”, który jest oznaczany pięciodzianowym kodem alfanumerycznym. Zgodnie z „Zasadami budowy klasyfikacji” został on wprowadzony w celu wyodrębnienia rodzajów działalności charakterystycznych dla polskiej gospodarki i będących przedmiotem obserwacji statystycznej. Jeśli na poziomie krajowym nie wprowadzono dodatkowego podziału na poziomie podklasy w stosunku do poziomu międzynarodowego (klasa = podklasie), podklasę taką oznaczono literą Z.

Uwzględniając powyższe wydaje się zasadnym modyfikacja dotychczasowego nazewnictwa Klasy 68.31 „*Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami*”, co jest możliwe przy tłumaczeniu na język polski angielskiego ujęcia klasyfikacji NACE Rev. 2 „Real estate agencies” z równoczesnym uwzględnieniem krajowej specyfiki funkcjonowania podmiotów gospodarczych zajmujących się obsługą rynku nieruchomości. Taką nazwą klasy 68.31 mogłaby być np. „obsługa obrotu nieruchomościami” lub ewentualnie „działalność biur nieruchomości”.

Wówczas zgodnie z przyjętą systematyką opisaną w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. (PKD 2007) „Zasad budowy klasyfikacji” w Klasie 68.31 zasadnym będzie wprowadzenie dwóch podklas (np. 68.31A „*Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami*” i 68.31B „*Rzeczoznawstwo majątkowe*”).

Taka systematyka jak ta zaproponowana powyżej (lub podobna do niej) uwzględniająca Podklasę „*Rzeczoznawstwo majątkowe*” wydaje się być zgodna zarówno z europejską klasyfikacją NACE Rev. 2, jak również z zasadami budowy Polskiej Klasyfikacji

działalności, przy jednoczesnym poszanowaniu polskich uwarunkowań funkcjonowania podmiotów obsługujących rynek nieruchomości, regulacji prawnych odnoszących się do wyodrębnionych czynności przyporządkowanych wyłącznie rzeczoznawstwu majątkowemu, a dodatkowo odpowiadająca również klasyfikacji zawodów i specjalności wynikającej z rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 27 kwietnia 2010 roku.

Podsumowanie

Wydaje się oczywistym, że postulowane zmiany nie mogą zostać wprowadzone do PKD 2007 ad hoc, przecież zgodnie z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 591 z późn. zm.) to Prezes Głównego Urzędu Statystycznego, w porozumieniu z właściwymi naczelnymi organami administracji państwowej, opracowuje podstawowe do określenia przebiegu i opisu procesów gospodarczych i społecznych standardowe klasyfikacje i nomenklatury, wzajemne relacje między nimi oraz ich interpretacje. Z kolei z art. 40 ust. 2 ustawy o statystyce publicznej wynika, że standardowe klasyfikacje i nomenklatury wprowadza Rada Ministrów w drodze rozporządzenia. Dodatkowo zgodnie z art. 4 ust. 3 rozporządzenia (WE) Nr 1893/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 20 grudnia 2006 r. państwa członkowskie przekazują Komisji, do zatwierdzenia przed opublikowaniem, projekty dokumentów określające lub zmieniające ich krajowe klasyfikacje. Zatwierdzona klasyfikacja krajowa zostaje przez Komisję przekazana do wiadomości innym państwom członkowskim. Krajowe klasyfikacje państw członkowskich zawierają tabelę powiązań między klasyfikacjami krajowymi a NACE Rev. 2. Tak więc procedura wprowadzenia zmian jest długotrwała i wieloletnia. Tym niemniej temat zarysowany w tym wystąpieniu wydaje się istotny i wart rozważenia przy okazji najbliższych prac nad zmianami w Polskiej Klasyfikacji Działalności.

Pismo z 29 września 2014 r. do prezydenta PFSRM z GUS

Odpowiadając na wniosek z 3 września br. adresowany do prezesa GUS, Departament Metodologii, Standardów i rejestrów GUS uprzejmie informuje, że Państwa propozycja wydzielenia osobnej podklasy dla wyceny nieruchomości zostanie rozpatrzona przy najbliższej aktualizacji PKD.

Jednocześnie Departament wyjaśnia, że w podklasie PKD 68.31. *Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami*, klasyfikowana jest również działalność w zakresie szacowania nieruchomości wykonywana przez rzeczoznawców oraz biegłych sądowych na zlecenie sądu, policji – nie związana z działalnością agencji obrotu nieruchomościami.

Krzysztof Gabrel jest wiceprezydentem PFSRM, współnikiem spółki Expodor w Białymstoku.

Katarzyna Opęchowska jest rzeczoznawcą majątkowym, radcą prawnym w Kancelarii Radców Prawnych Obidziński, Opęchowska sp.p. w Białymstoku.

Integro Group Sp. z o.o. Sp. k. o zasięgu ogólnopolskim zapewnienia kompleksową i profesjonalną obsługę rynku nieruchomości, w szczególności instytucjom bankowym.

ZAKRES ŚWIADCZONYCH USŁUG:

- Wycena nieruchomości
- Wycena ruchomości
- Kontrola inwestycji (Project Monitor)
- Analizy rynku nieruchomości
- Foto-inspekcja
- Szkolenia specjalistyczne
- Okresowa kontrola nieruchomości zabezpieczonych hipotecznie w czasie jej trwania
- Ekspertyza bankowo - hipoteczna



INTEGRO GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SP. K.
60 - 844 Poznań, ul. Kochanowskiego 4/4
NIP 7792310026, REGON 300578586

kom. 604 11 55 44, tel. 61 861 56 93, fax 61 861 60 53
www.integro-wyceny.com, biuro@integro-wyceny.pl



KONFERENCJA W BIAŁOWIEŻY

SCIENCE AND TECHNOLOGY CONFERENCE IN BIAŁOWIEŻA

11–12 października br. w Białowieży odbyła się zorganizowana przez Północno-Wschodnie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w Białymstoku oraz Wydział Budownictwa i Inżynierii Środowiska Politechniki Białostockiej konferencja naukowo-techniczna „Rzecznik majątkowy ekspertem rynku nieruchomości”, w której wzięło udział ponad 100 uczestników.

W programie konferencji było wiele ciekawych referatów, referentami byli także członkowie zarządu Federacji: prezydent **Krzysztof Bratkowski** i wiceprezydent **Krzysztof Gabrel**.

Prezydent PFSRM m.in. zarysował wyzwania stojące przed środowiskiem rzeczoznawców majątkowych zarówno w aspekcie zmian rynkowych, jak również będące konsekwencją realizacji procesu ułatwiania dostępu do wykonywania zawodu.

Z kolei wiceprezydent PFSRM w swoim wystąpieniu podkreślał, że gospodarowanie przestrzenią wymaga współpracy specjalistów z wielu dziedzin. W aspekcie ekonomicznym niezbędna wydaje się ścisła współpraca urbanistów i osób zawodowo zajmujących się analizą rynku nieruchomości, czyli rzeczoznawców majątkowych. Niezwykle istotną przesłanką sporządzenia miarodajnych prognoz skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planu miejscowego jest prezentowanie decydującym planistycznym zarówno obciążeń finansowych związanych z podejmowanymi decyzjami, jak również zmian w dochodach wynikających z proponowanych rozwiązań. Przyjmowane rozwiązania w projektowanych planach mogą przecież w sposób znaczący wpływać na zmianę zarówno po stronie dochodów jak i wydatków własnych gmin. Zauważył, że poza ustawowym wskazaniem rzeczoznawców majątkowych jako osób uprawnionych do sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego niezwykle istotne znaczenie, z punktu widzenia profesjonalnego przygotowania tych prognoz, ma merytoryczne i praktyczne przygotowanie osób zawodowo zajmujących się szacowaniem nieruchomości do obserwacji zachowań rynku nieruchomości oraz do przeprowadzenia kompleksowych analiz z tym związanych.

Podsumowując Krzysztof Gabrel stwierdził, że udział rzeczoznawców majątkowych w zarządzaniu przestrzenią wydaje się konieczny z co najmniej dwóch powodów. Po pierwsze wynika on z obowiązujących przepisów prawnych. Po drugie koszty korzystania z usług rzeczoznawców majątkowych są niewielkie w porównaniu ze skutkami dla budżetów gmin, które mogą nieść nietrafione decyzje planistyczne oparte na niewłaściwie zanalizowanych skutkach finansowych uchwalanych planów zagospodarowania przestrzennego. Praktyka wskazuje, że często mamy do czynienia z marginalizowaniem roli prognoz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, a tym samym można stwierdzić, że

prawne regulacje zapewniające merytoryczną i kompleksową ocenę skutków finansowych stają się w wielu przypadkach martwymi zapisami i w związku z tym istniejące możliwości, co do uzyskiwania profesjonalnej oceny skutków finansowych planowania przestrzennego, nie są w pełni wykorzystywane przez samorządy gminne.



Uczestnicy Konferencji.

Na zakończenie i niejako na marginesie swojego wystąpienia wiceprezydent Federacji nawiązał do wypowiedzi przedmówców. Stwierdził, że w związku ze zmianami w otoczeniu zewnętrznym koniecznym wydaje się podjęcie dyskusji o nowych formach i obszarach funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego i to wprowadzanych nie na drodze nowych regulacji prawnych, co do kształtowania których środowisko zawodowe ma bardzo ograniczone możliwości, ale wynikających z aktywności i działalności samego środowiska. Projekt ten roboczco nazwał „Rzecznik Majątkowy wersja 2.0”.

Konferencja trwała dwa dni, więc łączący je wieczór umożliwiał dalszą dyskusję, wymianę doświadczeń oraz poglądów w mniej formalnej atmosferze. Bliskość białowieskiej puszczy stanowiła atrakcję dla osób poszukujących ciszy. Zwińczeniem konferencji była wyprawa części uczestników do rezerwatu ścisłego Puszczy Białowieskiej.

(Na podstawie relacji ze stowarzyszenia opracowała M.J.)



SZKOLENIA DLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH A PODATEK VAT. INTERPRETACJA INDYWIDUALNA PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO MINISTRA FINANSÓW

**TRAINING FOR REAL ESTATE VALUERS AND VAT.
INDIVIDUAL INTERPRETATION OF THE TAX LAW BY THE MINISTER OF FINANCE**

Opracował Krzysztof Gabrel

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych otrzymała od Ministra Finansów, za pośrednictwem organu upoważnionego, którym w tym wypadku jest Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie, tzw. interpretację indywidualną (znak: IPPP1/443-930/14-2/AP), z której wynika, że szkolenia organizowane przez PFSRM, a mające na celu doskonalenie zawodowe rzeczoznawców majątkowych będą korzystały ze zwolnienia od podatku od towarów i usług.

Ze stanowiska Ministra Finansów wynika między innymi, że zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054, z późn. zm.), opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług podlega odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. Zakres tych czynności określony został odpowiednio w art. 7 oraz w art. 8 ustawy. I tak, stosownie do art. 7 ust. 1 ustawy o VAT, przez dostawę towarów, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, rozumie się każde przeniesienie prawa do rozporządzania towarami jak właściciel (...). Natomiast przez świadczenie usług, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, rozumie się każde świadczenie na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej, które nie stanowi dostawy towarów w rozumieniu art. 7 (...) (art. 8 ust. 1 cyt. ustawy).

Na podstawie art. 41 ust. 1 ww. ustawy, stawka podatku wynosi 22%, z zastrzeżeniem ust. 2-12c. art. 83. art. 119 ust. 7. art. 120 ust. 2 i 3. art. 122 i art. 129 ust. 1. Natomiast w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. z zastrzeżeniem art. 146f, stawka podatku, o której mowa w art. 41 ust. 1 i 13. art. 109 ust. 2 i art. 110. wynosi 23% (art. 146a pkt 1 cyt. ustawy).

Jednakże zarówno w treści ustawy o podatku od towarów i usług, jak i w przepisach wykonawczych do niej, ustawodawca przewidział opodatkowanie niektórych czynności stawkami obniżonymi bądź zwolnienie od podatku.

Jako odstępstwo od zasady powszechności i równości opodatkowania, zastosowanie obniżonej stawki podatku lub zwolnienia od opodatkowania podatkiem od towarów i usług możliwe jest jedynie w przypadku wykonywania czynności ściśle określonych w przepisach stanowiących o obniżonej stawce podatku lub zwolnieniu od opodatkowania podatkiem od towarów i usług.

W świetle art. 43 ust. 1 pkt 26 cyt. ustawy o podatku od towarów i usług, zwalnia się od podatku usługi świadczone przez:

- a) jednostki objęte systemem oświaty w rozumieniu przepisów o systemie oświaty w zakresie kształcenia i wychowania,
- b) uczelnie, jednostki naukowe Polskiej Akademii Nauk oraz jednostki badawczo-rozwojowe, w zakresie kształcenia na poziomie wyższym
- oraz dostawę towarów i świadczenie usług ściśle z tymi usługami związane.

Stosownie natomiast do pkt 29 ww. artykułu, zwalnia się od podatku usługi kształcenia zawodowego lub przekwalifikowania zawodowego, inne niż wymienione w pkt 26:

- a) prowadzone w formach i na zasadach przewidzianych w odrębnych przepisach, lub
- b) świadczone przez podmioty, które uzyskały akredytację w rozumieniu przepisów o systemie oświaty – wyłącznie w zakresie usług objętych akredytacją, lub
- c) finansowane w całości ze środków publicznych
- oraz świadczenie usług i dostawę towarów ściśle z tymi usługami związane.

Zdaniem wydającego interpretację z okoliczności przedstawionych w złożonym wniosku wynika, że wnioskodawca jest związkiem stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, zrzeszającym stowarzyszenia, których członkami są rzeczoznawcy majątkowi. Federacja działa na rzecz rozwoju i promocji zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Do jej celów wskazanych



w Statucie należy m.in. doskonalenie systemu kształcenia i podnoszenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Cele te Federacja realizuje m.in. poprzez organizowanie międzystowarzyszeniowych form współpracy o zasięgu krajowym, w tym konferencji, zjazdów, kursów, seminariów, wystaw, szkoleń itp. Wnioskodawca zamierza organizować systematycznie odpłatne szkolenia, kursy, seminaria, skierowane przede wszystkim do rzeczoznawców majątkowych. Planowane formy doskonalenia zawodowego będą miały charakter stacjonarny i będą prowadzone jako jednodniowe, dwudniowe lub kilkudniowe. Po zakończeniu każdej z planowanych form doskonalenia zawodowego Wnioskodawca będzie wystawiał zaświadczenia, potwierdzające uczestnictwo w szkoleniu, zawierające nazwisko i imię uczestnika szkolenia, numer uprawnień zawodowych, temat szkolenia oraz liczbę godzin wykładowych. Uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 8 kwietnia 2014 r. Wnioskodawca przyjął „Wytyczne prowadzenia przez stowarzyszenia regionalne – członków PFSRM – szkoleń, realizujących ustawowy obowiązek doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, oraz prowadzenia ich rejestru”. Jest to dokument o charakterze wewnętrznym, opisujący zalecane stowarzyszeniom będącym członkami Federacji, zasady organizowania szkoleń zawodowych. Zgodnie z art. 175 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (UGN) rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych. Tym samym oferta szkoleń, kursów i seminariów, które zamierza zorganizować Wnioskodawca wpisuje się w realizację ustawowego obowiązku doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Ponadto Federacja wskazała, że nie jest jednostką objętą systemem oświaty w rozumieniu przepisów o systemie oświaty, w zakresie kształcenia i wychowania ani podmiotem, który uzyskał akredytację w rozumieniu przepisów o systemie oświaty. Odpłatne szkolenia, które zamierza organizować nie będą finansowane ze środków publicznych. Wnioskodawca nie jest też samorządem zawodowym w rozumieniu art. 17 ust. 1 Konstytucji.

W odniesieniu do przedstawionego opisu, wątpliwości Wnioskodawcy dotyczą kwestii opodatkowania VAT usług szkoleniowych (usług kształcenia zawodowego), które zamierza świadczyć odpłatnie na rzecz przede wszystkim rzeczoznawców majątkowych, związanych z ich doskonaleniem zawodowym.

W tej sytuacji należy przeanalizować, czy spełnione są przesłanki umożliwiające skorzystanie ze zwolnienia na podstawie ww. art. 43 ust. 1 pkt 29 ustawy o VAT.

Aby wskazane usługi mogły korzystać ze zwolnienia od podatku na podstawie tego przepisu, muszą być one uznane za usługi kształcenia zawodowego lub przekwalifikowania zawodowego oraz spełniać jeden z warunków określonych w lit. a)–c) powyższego przepisu. Regulacja ta przewiduje zwolnienie dla usług kształcenia zawodowego lub przekwalifikowania w formach i na zasadach przewidzianych w odrębnych przepisach lub świadczonych przez podmioty, które

uzyskały akredytację w rozumieniu przepisów o systemie oświaty (wyłącznie w zakresie usług objętych akredytacją) lub finansowanych całości ze środków publicznych.

Niemniej jednak pierwsza z przesłanek oznacza, że dla objęcia zwolnieniem od podatku określonych usług kształcenia konieczne jest, aby usługi te mieściły się w zakresie definicji usług kształcenia zawodowego lub przekwalifikowania. Pojęcie kształcenia zawodowego i przekwalifikowania zostało zdefiniowane w art. 44 rozporządzenia wykonawczego Rady (UE) Nr 282/2011 z dnia 15 marca 2011 r. ustanawiającego środki wykonawcze do dyrektywy 2006/112/WE w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej (Dz. U. UE L Nr 77/1). Zgodnie z tym przepisem, usługi w zakresie kształcenia zawodowego lub przekwalifikowania świadczone na warunkach określonych w art. 132 ust. 1 lit. i) dyrektywy 2006/112/WE obejmują nauczanie pozostające w bezpośrednim związku z branżą lub zawodem, jak również nauczanie mające na celu uzyskanie lub uaktualnienie wiedzy do celów zawodowych. Czas trwania kursu w zakresie kształcenia zawodowego lub przekwalifikowania nie ma w tym przypadku znaczenia.

W niniejszych okolicznościach, Wnioskodawca zamierza organizować odpłatne szkolenia, kursy, seminaria, skierowane przede wszystkim do rzeczoznawców majątkowych. Po zakończeniu każdej z planowanych form doskonalenia zawodowego będzie wystawiał zaświadczenia, potwierdzające uczestnictwo w szkoleniu, zawierające nazwisko i imię uczestnika szkolenia, numer uprawnień zawodowych, temat szkolenia oraz liczbę godzin wykładowych. Wnioskodawca wskazał, że oferta szkoleń, kursów i seminariów, które zamierza zorganizować wpisuje się w realizację ustaw e_r obowiązku doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

W świetle przywołanych przepisów i przedstawionych okoliczności sprawy należy stwierdzić, że usługi szkoleniowe dla rzeczoznawców majątkowych w celu doskonalenia zawodowego, jakie zamierza świadczyć wnioskodawca, będą spełniały definicję usług kształcenia zawodowego. Szkolenia te obejmują nauczanie pozostające w bezpośrednim związku z branżą i wykonywanym zawodem, co za tym idzie mają na celu uzyskanie lub uaktualnienie wiedzy do celów zawodowych.

Skoro opisane we wniosku usługi będą usługami kształcenia zawodowego, to należy wskazać, że spełniają pierwszą przesłankę warunkującą zastosowanie zwolnienia od podatku.

Następnie, koniecznym jest zbadanie kolejnych przesłanek umożliwiających zastosowanie zwolnienia od podatku. W sytuacji Wnioskodawcy nie zostaną spełnione przesłanki określone lit. b) oraz lit. c) powołanego punktu. Zainteresowany wskazał, że nie jest podmiotem, który uzyskał akredytację w rozumieniu przepisów o systemie oświaty, a także, że szkolenia które zamierza organizować nie będą finansowane ze środków publicznych. Należy jednak przeanalizować, czy opisane szkolenia przeprowadzane będą w formach i na zasadach wynikających z odrębnych przepisów.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518. z późn. zm.) zawiera re-



gulacje zobowiązujące rzeczoznawców majątkowych do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych. Co prawda, do dnia 31 grudnia 2013 r. obowiązywało rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 lipca 2010 r. w sprawie doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 140, poz. 945 z późn. zm.), a także rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 lipca 2010 r. w sprawie wymogów programowych dla kursów specjalistycznych, szkoleń lub seminariów mających na celu doskonalenie kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr 127, poz. 859), jednak nie można uznać, że obecnie, szkolenia dla rzeczoznawców majątkowych nie odbywają się na podstawie odrębnych przepisów, o których mowa w art. 43 ust. 1 pkt 29 lit. a) ustawy o VAT. Jak bowiem wskazał Wnioskodawca w opisie uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych nr 7/04/2014 z dnia 8 kwietnia 2014 r. przyjął „Wytyczne prowadzenia przez stowarzyszenia regionalne – członków PFSRM – szkoleń, realizujących ustawowy obowiązek doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, oraz prowadzenia ich rejestru”, a więc dokument o charakterze wewnętrznym, opisujący zalecane stowarzyszeniom będącym członkami Federacji zasady organizowania szkoleń zawodowych.

Jednocześnie należy wskazać, że regulacja art. 43 ust. 1 pkt 29 ustawy o VAT stanowi implementację prawa unijnego, w szczególności przepisów Dyrektywy 2006/112/WE Rady z dnia 28 listopada 2006 r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej (Dz. U. UE L Nr 347/1. z późn. zm.). Zgodnie z art. 132 ust. 1 lit. i) Dyrektywy, państwa członkowskie zwalniają kształcenie dzieci lub młodzieży, kształcenie powszechne lub wyższe, kształcenie zawodowe lub przekwalifikowanie, łącznie ze świadczeniem usług i dostawą towarów ściśle z taką działalnością związanych, prowadzone przez odpowiednie podmioty prawa publicznego lub inne instytucje działające w tej dziedzinie, których cele uznane są za podobne przez dane państwo członkowskie. Ograniczenie zawarte w tym przepisie ma zatem charakter podmiotowo-przedmiotowy. Zwolnieniu podlegają podmioty prawa publicznego lub inne instytucje, pod warunkiem, że zajmują się kształceniem dzieci i młodzieży, kształceniem powszechnym lub wyższym, kształceniem zawodowym lub przekwalifikowaniem. Cytowany przepis umiejscowiony został w rozdziale 2 tego aktu, zatytułowanym „Zwolnienia dotyczące określonych czynności wykonywanych w interesie publicznym”, co oznacza, że usługi szkoleniowe na gruncie Dyrektywy VAT podlegają zwolnieniu od podatku wyłącznie, gdy są wykonywane w interesie publicznym, tzn. wypełniają obowiązki, jakie ciążyą na danym państwie wobec jego obywateli.

Zwolnieniu od podatku podlega zatem określony rodzaj usług, wykonywanych przez zdefiniowany krąg podmiotów. Zwolnienia określone w art. 132 Dyrektywy adresowane są, co

do zasady, do podmiotów prawa publicznego. Jednakże w interesie publicznym mogą działać zarówno podmioty prawa publicznego, jak i inne instytucje działające w danej dziedzinie. Podmioty (wykonujące czynności wymienione w określonych przepisach art. 132 Dyrektywy) inne niż podmioty prawa publicznego mogą zostać objęte zwolnieniem od podatku, jeśli spełniają wskazane w przepisach Dyrektywy kryteria.

Przesłanki, jakie muszą być spełnione do zastosowania zwolnienia od podatku na podstawie art. 132 ust. 1 lit. i) Dyrektywy są następujące:

- świadczone usługi muszą być usługami kształcenia zawodowego lub przekwalifikowania,
- usługi te muszą być świadczone przez odpowiednie podmioty prawa publicznego lub inne instytucje uznane przez państwo członkowskie za mające podobne cele.

Pierwsza z przesłanek oznacza, że dla objęcia zwolnieniem od podatku określonych usług kształcenia, konieczne jest, aby usługi te mieściły się w zakresie definicji usług kształcenia zawodowego lub przekwalifikowania. Jak zaś wskazano wyżej – opisane we wniosku usługi będą usługami kształcenia zawodowego, a więc spełniają pierwszą przesłankę warunkującą zastosowanie zwolnienia od podatku.

Dla oceny spełnienia drugiej z przesłanek konieczne jest stwierdzenie, czy Federacja jest podmiotem prawa publicznego, o którym mowa w art. 132 ust. 1 lit. i) Dyrektywy, lub inną instytucją uznaną za mającą podobne cele, o których mowa w tym przepisie.

Wnioskodawca wskazał, że jest związkiem stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, zrzeszającym stowarzyszenia, których członkami są rzeczoznawcy majątkowi. Federacja działa na rzecz rozwoju i promocji zawodu rzeczoznawcy majątkowego. W tym miejscu należy wskazać, że zawód rzeczoznawcy majątkowego został prawnie usankcjonowany zapisami w ww. ustawie o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do art. 4 pkt 15 tej ustawy, przez organizacje zawodowe należy rozumieć stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności rzeczoznawcy majątkowego. Formalnie, zgodnie z powołanym przepisem, wnioskodawca stanowi więc organizację zawodową.

Zgodnie z art. 174 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców na zasadach określonych w niniejszej ustawie. Rzecznikiem majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu – ust. 2 ww. artykułu.

W myśl art. 175 ust. 2 cyt. wyżej ustawy, rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się



w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (art. 175 ust. 6).

Na mocy art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 2 kwietnia 1997 r. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 78. poz. 483. z późn. zm.. w drodze ustawy można tworzyć samorządy zawodowe, reprezentujące osoby wykonujące zawody zaufania publicznego i sprawujące pieczę nad należyтым wykonywaniem tych zawodów w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony.

Zawód rzeczoznawcy majątkowego został prawnie usankcjonowany zapisami w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Ustawa ta ustanowiła zawód rzeczoznawcy majątkowego, a w swych zapisach postanowiła, że jest to zawód prawnie chroniony. Zawód ten jest zawodem zaufania publicznego. W tym miejscu zacytować wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 grudnia 2002 r., sygn. akt SK 20/01, w którym Trybunał stwierdził, że „(...) rzeczoznawca swoimi usługami służy szerszemu interesowi społecznemu. Przyznany im zakres uprawnień i kompetencji świadczy o tym, że rzeczoznawcy majątkowi zostali uznani za osoby zaufania publicznego”.

Podkreślić należy, że z cyt. art. 132 ust. 1 lit. i) Dyrektywy 2006/112 WE Rady wynika wyraźnie, że dla objęcia zwolnieniem na podstawie tego przepisu określonych usług kształcenia, nie jest wystarczające, aby usługi te były świadczone przez podmioty prawa publicznego, konieczne jest, aby usługi te były świadczone przez odpowiednie podmioty prawa publicznego, a więc takie, których celem (zadaniem) jest świadczenie usług edukacyjnych.

Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w orzeczeniu Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie C-434/05 Stichting Regionaal Opleidingen Centrum Noord-Kennemerland West-Friesland (Horizon College) przeciwko Staatssecretaris van Financien. W wyroku tym TSUE stwierdził, że „Jak to bowiem wynika z samego brzmienia art. 13 część A ust. lit. i) szóstej dyrektywy [obecnie art. 132 ust. 1 lit. i) Dyrektywy 2006/112/WE

Rady] aby udostępnianie nauczycieli na rzecz instytucji przejmujących mogło podlegać zwolnieniu, o którym mowa w tym przepisie, niezbędne jest, by działalność ta była wykonywana przez podmiot publiczny mający cele edukacyjne lub przez inny podmiot określony przez dane państwo członkowskie jako mający podobne cele (...)”.

W świetle przywołanych przepisów i przedstawionych okoliczności sprawy należy stwierdzić, że skoro do ustawowych obowiązków rzeczoznawcy majątkowego należy stałe doskonalenie kwalifikacji zawodowych, a Wnioskodawca jest związkiem stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, zrzeszającym stowarzyszenia, których członkami są właśnie rzeczoznawcy majątkowi, i którego celem jest m.in. doskonalenie systemu kształcenia i podnoszenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, to należy uznać, że Wnioskodawca będzie podmiotem zrzeszonym m.in. do kształcenia – doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych – które leży w interesie publicznym i w tym zakresie realizuje politykę edukacyjną. Tym samym. Wnioskodawca, w zakresie realizowania obowiązku doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych, będzie mieścił się w użytym wart. 132 ust. 1 lit. i) Dyrektywy 112 pojęciu podmiotu prawa publicznego lub innej instytucji działającej w dziedzinie kształcenia zawodowego.

Minister Finansów w swojej interpretacji stwierdził, na podstawie przedstawionego opisu zdarzenia przyszłego i treści powołanych przepisów, że prowadzone przez PFRSRM szkolenia, mające na celu doskonalenie zawodowe rzeczoznawców majątkowych, będą korzystały ze zwolnienia od podatku od towarów i usług.

W tym miejscu należy zauważyć, że przywołana powyżej interpretacja Ministra Finansów dotyczy zdarzenia opisanego we wniosku Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i nie może być traktowana rozszerzająco na inne stany faktyczne oraz podmioty organizujące szkolenia skierowane do rzeczoznawców majątkowych.

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

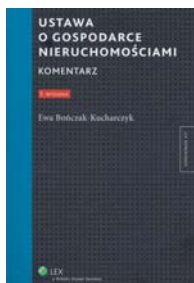
reklama cz.-b.
w formacie A6
wewnątrz numeru
– 400 zł

Wizytówka cz.-b.
(90x50mm)
rzeczoznawcy
majątkowego – firmy,
wewnątrz numeru
– 80 zł



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



Ustawa o gospodarce nieruchomościami

Komentarz

Ewa Bończak-Kucharczyk

Wydanie III

Wydawnictwo LEX a Wolters Kluwer business
Warszawa 2014

W komentarzu zaprezentowano zagadnienia dotyczące gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład publicznych zasobów nieruchomości. Przedstawiono procedury związane z obrotem i z gospodarowaniem takimi nieruchomościami.

Na uwagę zasługuje analiza zagadnień związanych z wykonywaniem zawodów nieruchomościowych, w szczególności analiza sytuacji po zmianach dokonanych ustawą z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, która zniósła wymogi uzyskiwania licencji przez zarządców nieruchomości i pośredników w obrocie nieruchomościami.

Kompleksowo omówiono kwestie związane z wywłaszczeniem, ograniczaniem praw do nieruchomości, wyceną, scaleniem i podziałem nieruchomości, co powoduje, że dotyczące ich konkluzje będą pomocne w rozwiązywaniu wielu praktycznych problemów.

W trzecim wydaniu uwzględniono zmiany ustawy dokonane zarówno przed ukazaniem się, jak i po ukazaniu się kolejnego tekstu jednolitego ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518).

Komentarz przeznaczony jest dla prawników, sędziów, notariuszy, adwokatów, radców prawnych, pracowników administracji rządowej i samorządowej oraz dla przedstawicieli zawodów związanych z nieruchomościami (rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości, geodetów).

Ewa Bończak-Kucharczyk – specjalizuje się w zagadnieniach dotyczących mieszkalnictwa, nieruchomości, gospodarki komunalnej i lokalnego rozwoju.

W latach 1998–2001 była wiceprezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Zajmuje się analizą funkcjonowania samorządu terytorialnego i przedsiębiorstw komunalnych. Jest członkiem Państwowej Rady Gospodarki Przemysłowej.



Meritum Nieruchomości Zagadnienia prawne i zarząd

pod redakcją Barbary Baran

Wydanie II

Wydawnictwo ABC a Wolters Kluwer business
Warszawa 2014

Praca zbiorowa, w której zamieszczono informacje dotyczące zagadnień prawnych związanych z nieruchomościami potrzebnych w zarządzaniu nieruchomościami.

Kwestie poruszane w książce dotyczą omówienia wszystkich instytucji prawnych, które związane są z tematyką nieruchomości, tj.:

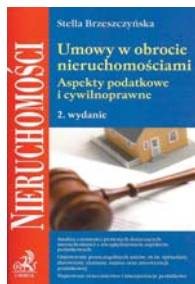
- sposobów nabycia nieruchomości w tym m.in. przez zasiedzenie, w drodze spadku, przez cudzoziemców, itp.
- sposoby korzystania z nieruchomości (użytkowanie wieczyste, służebności),
- obciążenia nieruchomości, w tym hipoteka,
- umowy dotyczące korzystania z nieruchomości – problematyka czynszu, obowiązków wynajmującego i najemcy, sposoby zakończenia umowy najmu, ochrona lokatorów, ale też zagadnienia związane z najmem okazjonalnym, dzierżawą, użyczeniem czy timesharingiem,
- postępowania w sprawach nieruchomości, w tym postępowanie cywilne, wieczystoksięgowe, administracyjne, egzekucyjne (m.in. zajęcie nieruchomości, oszacowanie wartości, sprzedaż licytacyjna, przysądzenie własności).

Szczegółowo przedstawione zostały kwestie podatkowe związane z własnością i użytkowaniem nieruchomości, m.in. podatek VAT, podatek od nieruchomości, podatek od spadków i darowizn, itp. a także opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Autorzy wykorzystali swoje doświadczenie dydaktyczne, praktyczne i orzecznicze. Książka nie zawiera wyłącznie wywiadów teoretycznych, lecz także szereg wskazówek, jak postąpić w konkretnej sytuacji, jest zatem przydatnym poradnikiem.

Prezentowano w sposób kompletny problematykę dotyczącą zawodów funkcjonujących na rynku nieruchomości z uwzględnieniem zmian wynikających z deregulacji tych zawodów, tj.: rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości.

Na końcu opracowania zamieszczono indeks rzeczowy omawianych zagadnień z podaniem strony, na której tematyka ta jest omawiana.



Umowy w obrocie nieruchomościami Aspekty podatkowe i cywilnoprawne

Seria: „Nieruchomości”

Stella Brzeszczyńska

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

W książce zostały omówione zagadnienia związane z rozliczeniami podatkowymi posiadania i wynajmowania nieruchomości dotyczących obrotu nieruchomościami.

W publikacji zaprezentowano:

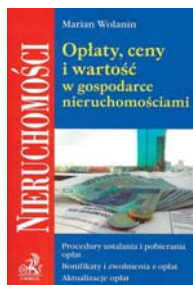
- podstawowe pojęcia prawa cywilnego i prawa podatkowe związane z nieruchomościami,
- czynności prawne na rynku nieruchomości oraz amortyzacja podatkowa,
- poszczególne umowy, m.in.: sprzedaży, zamiany, darowizny, dożywocia i najmu,
- liczne odesłania do orzecznictwa sądów powszechnych i administracyjnych, a także do interpretacji podatkowych dokonywanych przez organy skarbowe.

Publikacja przeznaczona jest przede wszystkim dla osób pragnących pogłębić wiedzę dotyczącą aspektów podatkowych rynku nieruchomości, w tym dotyczących: podatku od nieruchomości, podatku od spadków i darowizn, podatku od czynności cywilnoprawnych, podatku dochodowego od osób fizycznych.

Stella Brzeszczyńska – autorka opracowania, specjalizuje się w tematyce z zakresu prawa podatkowego w tym m.in. opodatkowania obrotu nieruchomościami.

Jest członkiem kolegium redakcyjnego Monitora Podatkowego. Prowadzi wykłady z prawa podatkowego dla biegłych

rewidentów, księgowych, doradców podatkowych, rzeczoznawców majątkowych, pośredników i zarządców nieruchomości.



Opłaty, ceny i wartość w gospodarce nieruchomościami

Seria: „Nieruchomości”

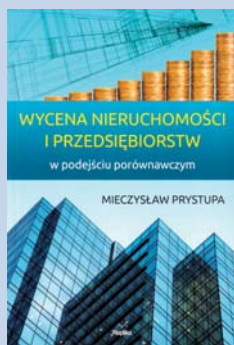
Marian Wolanin

Wydawnictwo C. H. Beck
Warszawa 2014 r.

W niniejszej publikacji omówiono opłaty pobierane z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz w trwały zarząd, z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, opłaty związane ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającym z inwestycji infrastrukturalnych oraz z działań gminy w sferze planistycznej, a także opłaty naliczane z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek podziału albo scalenia i podziału.

Publikacja zawiera omówienie zasad i procedur wymierzania wskazanych opłat. Zostały one dodatkowo zilustrowane schematami graficznymi przedstawiającymi podstawowe zależności i uwarunkowania w stosowaniu przepisów prawa. Wskazano także przykłady z praktyki orzeczniczej i oceny judykatury, służące ukazaniu argumentacji przemawiającej za wyborem wykładni poszczególnych przepisów prawa dotyczących omawianych opłat.

Marian Wolanin – prawnik, od wielu lat zawodowo zajmujący się problematyką nieruchomości w prawie cywilnym i administracyjnym, autor książek, komentarzy, głoś do orzeczeń sądowych oraz wielu artykułów z tej dziedziny w czasopiśmie prawniczych.



Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym

prof. **Mieczysław Prystupa**

Wydawnictwo PFSRM i Replika
Warszawa, Poznań 2014

W książce prof. Mieczysława Prystupy przedstawiono: podstawowe definicje i uwarunkowania prawne dotyczące wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw; problematykę dotyczącą definicji wartości rynkowej, funkcje i cele wycen majątkowych; charakterystykę rynków nieruchomości i przedsiębiorstw, a także sposoby dokonywania analiz rynków nieruchomości i przedsiębiorstw. Pozycja ta zawiera

ra także ogólne założenia metodyczne dotyczące podejścia porównawczego, opis metod wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym wraz z przykładami wycen, przedstawia też możliwości i zasady stosowania podejścia porównawczego do wyceny przedsiębiorstw, w tym metodę mnożnika zysków.

Rozwiązania i przykłady przedstawione w publikacji wynikają zarówno z doświadczeń zawodowych zdobytych w pracy naukowo-dydaktycznej, jak też z wieloletniej, osobistej praktyki autorów dziedzinie szacowania nieruchomości i przedsiębiorstw.

Pozycja ta stanowi zalecany przez Federację podręcznik dla studentów studiów podyplomowych z zakresu wyceny nieruchomości oraz dla osób przygotowujących się do egzaminów państwowych na uprawnienia zawodowe w zakresie wyceny nieruchomości.

M.J.



WZNOWIENIE OBOWIĄZKOWYCH UBEZPIECZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH NA 2015 R.

Przełom roku to czas, w którym trzeba pamiętać o odnowieniu ochrony zawodowego OC. Przypominamy, że zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 r. każdy przedsiębiorca prowadzący działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, podlega obowiązkowi ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

Większości rzeczoznawców ubezpieczenie kończy się właśnie z końcem bieżącego roku lub w styczniu 2015. Dlatego zgodnie z rozporządzeniem **muszą wznowić swoje ubezpieczenie**. Minimalna suma ubezpieczenia została określona na 25 000 euro, ale można ją podwyższyć nawet dziesięciokrotnie.

Wszystkim członkom Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przypominamy, że w ramach Porozumienia między PFSRM a PZU SA, mogą zwracać ubezpieczenia na specjalnych, konkurencyjnych warunkach. Umowa nie ogranicza się tylko do ubezpieczenia obowiązkowego. W sumie dostępnych jest 7 ubezpieczeń gwarantujących wszechstronną ochronę działalności zawodowej. Warto o tym także pamiętać przy wznowieniach obowiązkowych polis OC. Ubezpieczać mogą się także rzeczoznawcy indywidualnie nie podlegający obowiązkowi ubezpieczenia.

Ubezpieczenia rzeczoznawców w systemie online

Przypominamy, że obecnie 3 najpopularniejsze wśród rzeczoznawców ubezpieczenia dostępne są w systemie online na stronie www.iexpert.pl. Są to:

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

Uruchomienie ścieżki online to przede wszystkim ograniczenie formalności i skrócenie czasu zawierania wniosków do minimum.

Teraz każdy rzeczoznawca może samodzielnie obliczyć składkę i złożyć elektroniczny wniosek, co jest równoznaczne z objęciem ochroną ubezpieczenia. Całość procedury trwa ok. 5 min. Polisa jest wysyłana pocztą, priorytetem na podany we wniosku adres.

Istnieje także możliwość otrzymania skanu polisy na email.

Wszyscy wspólnicy w spółce cywilnej powinni być ubezpieczeni

Zgodnie z oficjalną interpretacją PZU, każdy wspólnik spółki cywilnej powinien posiadać obowiązkowe OC rzeczoznawcy majątkowego. Dlaczego? Ponieważ ewentualne roszczenia nie mogą być kierowane do spółki, gdyż nie ma ona osobowości prawnej. Roszczenie jest zatem kierowane do wszystkich wspólników lub do jednego z nich wybranego przez poszkodowanego.

Opisy produktów znajdą Państwo na stronie
www.pfsrcm.pl/ubezpieczenia

Obsługę ubezpieczeń zawieranych na warunkach określonych w realizuje firma iExpert.pl.

iExpert.pl

22 646 42 42

rzecznawca@iexpert.pl

www.iexpert.pl

ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA FEDERACJI

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

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

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

e-mail: szkolenia@pfva.com.pl



GRUDNIOWA RADA KRAJOWA

Joanna Grzesiak

W dniach 8 i 9 grudnia br. odbyło się kolejne, trzecie w 2014 roku posiedzenie zwyczajne członków Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, w którym uczestniczyli przedstawiciele 23 z 25 stowarzyszeń sfederowanych w PFSRM. W obradach uczestniczyli wszyscy członkowie Zarządu PFSRM: prezydent Krzysztof Bratkowski, który otworzył obrady oraz wiceprezydenci: Robert Dobrzyński, Krzysztof Gabrel i Janusz Jasiński.

Jako pierwszy w części merytorycznej obrad wystąpił **Bogdan Ratasiewicz**, prezes Północno-Wschodniego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, który zgłosił akces Stowarzyszenia do zorganizowania Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w 2015 r. i przedstawił działania poczynione przez zarząd stowarzyszenia w tym zakresie. W efekcie Rada Krajowa PFSRM powierzyła organizację XXIV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych Północno – Wschodniemu Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych. Konferencja pod tytułem „Inwestowanie na rynku nieruchomości” odbędzie się w dniach 24–25 września 2015 r. w Białymstoku.

Kolejnym punktem spotkania było wystąpienie przewodniczącego Komisji Standardów – **Radosława Gacy**, który przedstawił członkom Rady Krajowej przebieg prac nad standardami wyceny i rekomendował przyjęcie kolejnych dwóch specjalistycznych standardów wyceny, które Rada Krajowa jednogłośnie przyjęła.

Do drugiego etapu dyskusji środowiskowej skierowano projekt Krajowego Standardu Wyceny Specjalistycznego, KSWs „Wycena nieruchomości rolnych” w wersji projektu z dnia 7 listopada 2014 r. Na propozycję Przewodniczącego Komisji Standardów, dotyczącą przeprowadzania aktywnych konsultacji środowiskowych, inicjatywę zaangażowania członków regionalnych stowarzyszeń w praktyczne prace związane z próbą stosowania, oraz weryfikacji treści standardu wyceny KSWs „Wycena nieruchomości rolnych”, jak również zorganizowania wspólnego tematycznego spotkania z udziałem przedstawiciela Komisji Standardów, złożyli wspólnie **Joanna Grzesiak** (SRM w Bydgoszczy) i **Adam Futro** (SRM Województwa Wielkopolskiego). Konsultacje zostaną przeprowadzone do czasu najbliższego posiedzenia Rady Krajowej.

Na etapie dyskusji środowiskowej pozostaje projekt Krajowego Standardu Wyceny Podstawowego w wersji z dnia 14 maja 2014 r. KSWP „Inne rodzaje wartości”. Aktywną dyskusję środowiskową w tym obszarze zobowiązali się przeprowadzić wspólnie, w gronie członków stowarzyszeń, **Celina Hoffman** (Świętokrzyskie SRM) i **Marek Wiśniewski** (Śląskie SRM).

Drugiego dnia obrad propozycje zmian do Regulaminu Działania Komisji Arbitrażowej PFSRM oraz zmiany w składzie KA przedstawił Przewodniczący Komisji Arbitrażowej **Iwo Betke**. Rada Krajowa zatwierdziła i przyjęła zaproponowane zmiany. Regulamin Działania Komisji Arbitrażowej PFSRM zgodnie z projektem zmian z dnia 4 listopada 2014 r., wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2015 r.

Wiesław Majcher (SRM we Wrocławiu) po raz kolejny akcentował problem popełnianych przez organy administracji publicznej, sądy oraz inne podmioty, błędów w weryfikowaniu operatów szacunkowych i ocenie ich przydatności dowodowej w prowadzonych postępowaniach administracyjnych bądź sądowych. Kierując się szeroko interpretowaną zasadą swobodnej oceny dowodów i zdarza się własnym uznaniem w/w podmioty bez wystarczającej wiedzy merytorycznej oraz braku doświadczenia zawodowego orzekają o poprawności tej części operatu szacunkowego, która stanowi „wiedzę specjalną rzeczoznawcy majątkowego”, i której posiadanie związane

Wnioski i uchwały Rady Krajowej PFSRM (8–9 grudnia 2014)

Skład Komisji Uchwał i Wniosków:
Joanna Grzesiak, Stefan Tomczak, Stanisław Wegner

Uchwała nr 21/12/2014 z dnia 8 grudnia 2014 r.

Rada Krajowa PFSRM podejmuje uchwałę o powierzeniu organizacji XXIV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych Północno-Wschodniemu Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych. Konferencja pod tytułem „Inwestowanie na rynku nieruchomości” odbędzie się w dniach 24–25 września 2015 r. w Białymstoku.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 89
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 0
- głosy wstrzymujące → 0



Uchwała nr 22/12/2014 z dnia 8 grudnia 2014 r.

Rada Krajowa PFSRM przyjmuje i włącza w skład **Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny → KSW „Wycena praw do nieruchomości oraz maszyn i urządzeń na potrzeby sprawozdań finansowych”** w wersji projektu z dnia 7 listopada 2014 r. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od daty podjęcia.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 89
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 0
- głosy wstrzymujące → 0

Uchwała nr 23/12/2014 z dnia 8 grudnia 2014 r.

Rada Krajowa PFSRM przyjmuje i włącza w skład **Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny → KSW „Określanie wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych”** w wersji projektu z dnia 3 grudnia 2014 r. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od daty podjęcia.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 89
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 0
- głosy wstrzymujące → 0

Uchwała nr 24/12/2014 z dnia 8 grudnia 2014 r.

Rada Krajowa PFSRM przyjmuje i kieruje do drugiego etapu dyskusji środowiskowej projekt **Krajowego Standardu Wyceny Specjalistycznego → KSW „Wycena nieruchomości rolnych”** w wersji projektu z dnia 7 listopada 2014 r.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 89
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 0
- głosy wstrzymujące → 0

Uchwała nr 25/12/2014 z dnia 9 grudnia 2014 r.

W związku z § 4 ust. 10 Regulaminu Działania Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Rada Krajowa PFSRM potwierdza utratę członkostwa w Komisji Arbitrażowej na skutek złożonej rezygnacji przez **Janinę Jaros, Cezarego Kłapyta, Małgorzatę Sobolewską, oraz z powodu śmierci przez Zdzisława Biczkowski**.

Na podstawie z § 4 ust. 1 Regulaminu Działania Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Rada Krajowa PFSRM powołuje na członka Komisji Arbitrażowej w charakterze arbitra **Laure Morzewską – rzeczoznawcę majątkowego nr upr. 4353, rekomendowaną do pełnienia przedmiotowej funkcji przez Legnickie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych**.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 86
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 0
- głosy wstrzymujące → 0

jest ściśle z praktycznym wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego i doświadczeniem zawodowym. W efekcie powstaje problem weryfikacji przydatności dowodowej operatu szacunkowego sprowadzony do głębokiej polemiki z zawartością merytoryczną operatu zawierającą elementy tzw. wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego. Praktyka ta jest zjawiskiem niepokojącym, podważającym zaufanie i szacunek do zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Dostrzegalny jest brak uniwersalnych i jednolitych wytycznych rysujących granice weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych. Rada Krajowa PFSRM w związku z podjętą przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu inicjatywą, postanowiła podjąć wspólne działania środowiska w sprawie opracowania stanowiska dotyczącego określenia granic oceny przydatności dowodowej operatów szacunkowych oraz wykładni pojęcia „wiedzy specjalistycznej rzeczoznawcy majątkowego”. Na koordynatora prac związanych z opracowaniem stanowiska wyznaczono SRM we Wrocławiu. Stanowisko wraz z projektem uchwały zostanie przygotowane na najbliższe posiedzenie Rady Krajowej PFSRM.

Sprawozdanie Zarządu PFSRM ze szkolenia pt. „Wycena dla potrzeb zabezpieczeń wierzytelności” przedstawił prezydent **Krzysztof Bratkowski**. W listopadzie br. odbyły się dwie edycje szkolenia w których udział wzięło około 90 osób. Głos w ramach prowadzonej, często bardzo emocjonalnie, dyskusji zabierali zarówno przedstawiciele sfederowanych stowarzyszeń jak i gość posiedzenia **Zdzisława Ledzion-Trojanowska**, której wystąpienie spotkało się z wyraźną krytyczną oceną przedstawioną w wystąpieniu wiceprezydenta **Roberta Dobrzyńskiego**.

Kolejne edycje szkolenia organizowane będą w miarę wpływających zgłoszeń.

Wiceprezydent **Krzysztof Gabrel** zrelacjonował podjęte przez Zarząd PFSRM działania związane z wyodrębnieniem w Polskiej Klasyfikacji Działalności, działalności „rzeczoznawstwo majątkowe”. Obecnie, mimo, że rzeczoznawstwo majątkowe jest prawnie i instytucjonalnie, ale również faktycznie, czyli w praktyce polskiej rzeczywistości gospodarczej wyodrębnione jako oddzielna działalność spośród innych działalności mieszczących się w segmencie, który można określić jako „działalność związana z obsługą rynku nieruchomości”, nie jest wprost ujęte w PKD 2007. W piśmie PFSRM z dnia 3 września 2014 r. kierowanym do prezesa Głównego Urzędu Statystycznego zaproponowane zostały stosowne zmiany w tym zakresie. Z odpowiedzi, którą PFSRM otrzymała z Głównego Urzędu Statystycznego, wynika, że złożona propozycja wydzielenia osobnej podklasy dla „rzeczoznawstwa majątkowego” (wyceny nieruchomości) zostanie rozpatrzona przy najbliższej aktualizacji Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) [czytaj na stronach 51–54].

Wiceprezydent **Krzysztof Gabrel** przedstawił również interpretację indywidualną przepisów prawa podatkowego Ministra Finansów dotyczącą objęcia podatkiem VAT szkoleń dla rzeczoznawców majątkowych. PFSRM otrzymała od Mi-



nistra Finansów, za pośrednictwem organu upoważnionego, którym w tym wypadku jest Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie, tzw. interpretację indywidualną z której wynika, że szkolenia organizowane przez PFSRM, a mające na celu doskonalenie zawodowe rzeczoznawców majątkowych będą korzystały ze zwolnienia od podatku od towarów i usług [czytaj na stronach 59–61].

Wiceprezydent **Robert Dobrzyński** przedstawił działania jakie zostały podjęte przez Zarząd PFSRM w związku z planowaną budową ogólnopolskiej bazy danych, która ma powstać przy PFSRM z udziałem sfederowanych stowarzyszeń, oraz poinformował o zakończeniu prac nad budową Ogólnopolskiego Rejestru Opinii, który administrowany będzie przez PFSRM. Celem prowadzenia Ogólnopolskiego Rejestru Opinii ma być kompleksowe i systematyczne zbieranie danych o czynnościach, o których mowa w art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wykonywanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych na terenie całego kraju. Do rejestru mogą przystąpić na zasadach dobrowoli wszystkie organizacje zawodowe, zarówno o ogólnopolskim jak i regionalnym terenie działania.

Wiceprezydent **Janusz Jasiński** przedstawił sprawozdanie PFSRM – organizatora praktyki zawodowej na temat zaewidencjonowanego stanu złożonych w PFSRM przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych wniosków o odbycie praktyki zawodowej i wydanie dziennika praktyki zawodowej. W okresie od połowy maja 2014 r., tj. w okresie po wejściu w życie przepisów wykonawczych do zmienionych ustawą deregulacyjną przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (tutaj do art. 197 pkt. 1–5), tj. rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz. U. 2014.328) PFSRM wydało około 1850 dzienników praktyk. Podobnie jak dotychczas, prowadzącymi praktykę zawodową są indywidualni rzeczoznawcy majątkowi, przedsiębiorcy prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości oraz organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Jako nowy prowadzący zarejestrowana została jedna uczelnia wyższa.

Wieczorem pierwszego dnia obrad, w świątecznej, bożonarodzeniowej atmosferze, odbyło się uroczyste spotkanie, którego gospodarzami byli członkowie zarządu Federacji, a uczestnikami przedstawiciele sfederowanych stowarzyszeń oraz pracownicy biura PFSRM. Gośćmi spotkania byli: **Kazimierz Bujakowski** – Główny Geodeta Kraju, przedstawiciele Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju **Małgorzata Kutyla** i **Grzegorz Majcherczyk**, osoby odznaczone medalem *AMICUS de REBUS PERITORUM POLONORUM* oraz reprezentanci organizacji rzeczoznawców majątkowych tj. PIRM i PTRM. Składane świąteczno-noworoczne życzenia wszelkiej pomyślności kierowane były do całego środowiska rzeczoznawców majątkowych [patrz foto-relacja na IV stronie okładki].

Uchwała nr 26/12/2014 z dnia 9 grudnia 2014 r.

Rada Krajowa PFSRM zatwierdza i przyjmuje zmiany do Regulaminu Działania Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zgodnie z projektem zmian z dnia 4 listopada 2014 r. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2015 r.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 86
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 0
- głosy wstrzymujące → 0

Uchwała nr 27/12/2014 z dnia 9 grudnia 2014 r.

Rada Krajowa PFSRM przyznaje złote odznaki honorowe PFSRM:

- **Marii Bogdani** – Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych,
- **Dorocie Kram** – Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych,
- **Marii Noworól** – Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.

Rada Krajowa PFSRM przyznaje srebrną odznakę honorową PFSRM: **Izabeli Rączkiej** – Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 86
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 0
- głosy wstrzymujące → 0

Uchwała nr 28/12/2014 z dnia 9 grudnia 2014 r.

Rada Krajowa PFSRM w związku z podjętą przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu inicjatywą, postanawia podjąć wspólne działania środowiska w sprawie opracowania stanowiska dotyczącego określenia granic oceny przydatności dowodowej operatów szacunkowych oraz wykładni pojęcia „wiedzy specjalistycznej rzeczoznawcy majątkowego”. Na koordynatora prac związanych z opracowaniem stanowiska wyznacza się Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu. Stanowisko wraz z projektem uchwały zostanie przygotowane na najbliższe posiedzenie Rady Krajowej PFSRM.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 84
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 0
- głosy wstrzymujące → 2

Wniosek nr 4/12/2014 z dnia 9 grudnia 2014 r.

wnioskodawca **Lubuskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (Zielona Góra)**

Rada Krajowa PFSRM zobowiązuje Zarząd PFSRM do przygotowania na najbliższe posiedzenie Rady Krajowej informacji dotyczącej obowiązku ewidencjonowania przez stowarzyszenia sprzedaży przy zastosowaniu kas fiskalnych.

Nad wnioskiem głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem wniosku → 86
- głosy przeciw przyjęciu wniosku → 0
- głosy wstrzymujące → 0



OLA, PAWEŁ I YETI...

Ewa Wojciul

Nazwa nie jest ważna. Róża nazwana kapustą pachniałaby tak samo pięknie. Ogier arabski nazwany prosiakiem cwałowałby równie lotnie.

Miejscowość Aleksandria (pod Częstochową) byłaby równie sympatyczna i pełna godności, gdyby nazwano ją – Śmieciucha albo Pućki.

Nazwa nie ma znaczenia...

Akurat!!!

To dlaczego bohater Meissnera mimo dramatycznej sytuacji nie przyjął fałszywego paszportu na nazwisko Izidor Pupko? Zażądał zmiany na: Ignacy Paderewski, ale to uznano już za przesadę. Dlaczego Nimfadora Tonks używała tylko nazwiska, a imię było na indeksie nazw zakazanych? Dlaczego pan Adolf Pupa poprosił o zmianę danych osobowych twierdząc, że woli: „Józef”? Dlaczego Ania Shirley chciała być Kornelią (Nota bene – bardzo lubię imię – Ania)? Dlaczego pewien sympatyczny chłopak przedstawiał się zwrotem: „Niestety, rodzice nadali mi imię Idzi i nie miałem na to wpływu?”

Zaś pewna hiszpańska dziewczyna długa wahała się, czy wyjść za przemiłego chłopaka, do którego rwało się jej serce, czy za aroganckiego durnia. Bo arogancki dureń nazywał się don Ricardo Fernando Alonzo Valentin Gaspar Gonzales, a jego konkurent – ten sympatyczny – don Gil. I panna wyśpiewywała żałośnie: „Don Gil, don Gil – króciutko, jedna chwila. Don Gil, don Gil – i wychodź tu za Gila.”

I dalej...

Dlaczego Żółwin i Owczarnia – mile wsie o całkiem miłych nazwach – uparcie chcą być Podkową Leśną? Mają swoją historię i charakter. Właściwie uchwalone tam plany

zagospodarowania są przyjaźniejsze dla inwestorów, bo powierzchnia ekologicznie czynna nie jest tam tak wysrubowana jak w Podkowie. Terenów jest w bród, wiele uzbrojonych i z dojazdami, w ładnym otoczeniu.

Ale bardzo łatwo trafić na ogłoszenia o sprzedaży działek lub domów, w których podawane jest położenie: Podkowa Leśna (Owczarnia) i Podkowa Leśna (Żółwin). Sugerują wręcz, że to tylko poszczególne dzielnice miasta – ogrodu, tak podkowiastoleśne jak to tylko możliwe. I odcinają się stanowczo od sugestii, że to nie tylko inne miejscowości, ale wręcz inna gmina, a nawet inny powiat.

Z tego samego powodu Aleje Jerozolimskie hojnie obdarowano numeracją przekraczającą liczbę 300. Czasami na przyległych terenach łatwo rozstawano się z tradycyjnymi, pięknymi nazwami ulic na wniosek właścicieli posesji, byle tylko mogli oni uchwycić „jerozolimski” przyczótek.

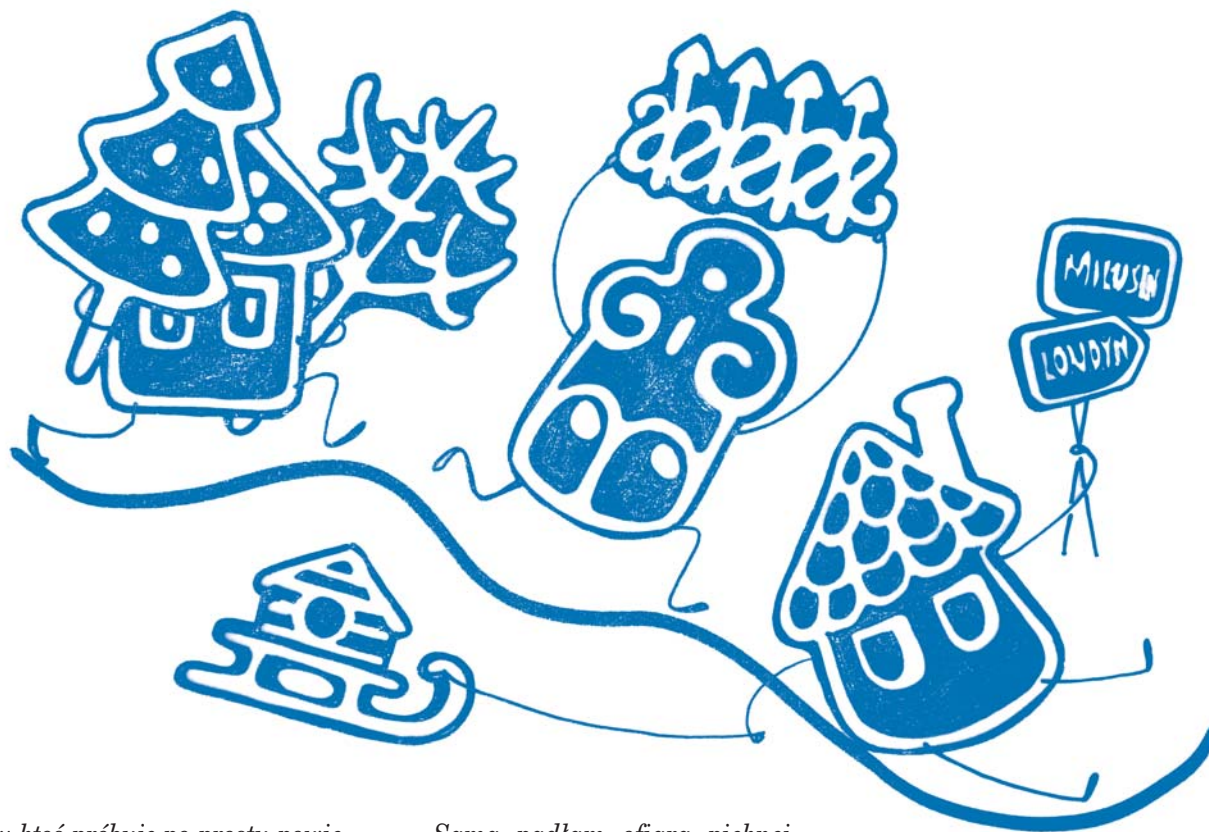
Oczywiście im numer jest mniejszy, tym lepiej. Na pewno widywali państwo takie siedziby firm – adres śródmiejski w eleganckim biurówcu. To znaczy podawane jest: Aleje Jerozolimskie i dwucyfrowy numer ulicy. Człowiek wchodzi do molocha i pyta w recepcji. Recepcjonista szuka długo w spisie firm, w końcu z wahaniem kieruje na korytarz na trzecim piętrze. Pokoik jest prawie niedostrzegalny w galerii wielu podobnych – nie ma szyldu ani innego oznaczenia. Nie bez powodu. Bo wewnątrz jest jedna jedyna osoba z biureczkiem przed sobą i kilkunastoma tabliczkami z nazwami firm za plecami. Adres służy tylko to odbierania korespondencji i przesyłek, ale jak pięknie wygląda w dokumentach.

Znajomy pracuje w Kalifornii w Dolinie Krzemowej. Jego firma ma siedzibę w jednym z największych i najbardziej znanych biurów. Prestiżowy adres stanowi odrębną wartość. Jak na rejon przystało, firma jest komputerowa. Oznacza to, że wszelka wymiana danych, dostawy towaru, umowy, negocjacje i rozmowy prowadzi się przez internet. Kontrahenci nie wiedzą (a może właśnie wiedzą, bo działają podobnie), że szef i właściciel firmy siedzi w pokoiku bez okna o wielkości schowka na szczotki. Jako wyposażenie ma malutki stołeczek bez oparcia (fotel by tam nie wlaźł) oraz skąpe biureczko z komputerem. I żaróweczkę u sufitu.

Wyceniana przeze mnie działka w gminie Brwinów miała ładny dojazd, spokojne otoczenie i była całkiem niebrzydka. Okolica jest właściwie dość atrakcyjna – szybki i prosty dojazd do Pruszkowa ulicą Promyka, brak uciążliwości, stosunkowo łatwy dojazd do autostrady.

Ale właścicielka była bardzo sceptyczna. Mówiła, że zgłosiło się już kilku kupujących. Działka się nawet podobata. Ale – jak twierdzili – nazwa miejscowości, czyli – Moszna – strasznie im się nie podoba i nie chcą tu mieszkać. Dziwiło mnie to, bo w sąsiedniej wiosce mieszka moja ciocia i z nazwą jestem osłuchana, ale inni mogą reagować inaczej.

W gminie Grodzisk Mazowiecki jest miejscowość Opypy. Nie jest jednak łatwo przekazać komuś tę nazwę. Są dwa sposoby. Pierwszy to literowanie: o – pe – igrek – pe – igrek. Ale to nie zawsze wystarcza. Pani sołtys poddaje lepszą metodę: Ola, Paweł, Yeti, Paweł, Yeti. I jest dobrze.



Gdy ktoś próbuje po prostu powiedzieć: „mieszkam w Opypach” to zwykle słuchacz próbuje uściślić: „W Opypach, naprawdę?” (Dywagacja – coś mi się stale przez ten felieton przewija ją cztery litery, ale to przypadek.)

Wielu ludziom nazwa się podoba – jest oryginalna, jedyna w swoim rodzaju. Ma dwa równoległe źródłostwo. Podobno w pałacyku nocował kiedyś książę Pepi, a przechodnie wskazywali go sobie z dumą: „O, Pepi!”

W drugiej wersji obdarowana majątkiem córeczka po paryskiej pensji rzuciła się tacie na szyję i zawołała: „O, papa!”. Jedno i drugie ma wdzięk, czyż nie?

Mimo to część mieszkańców chce zmiany nazwy. Twierdzą, że brzydka i wpływa na obniżenie wartości nieruchomości. Tym razem to nieprawda! Sąsiednie Książenice o pięknej nazwie – choć bardzo miłe – mają ciągle niższy poziom cen. A przeurocze, pełne białych brzózek Opypy trzymają się mocno. Zresztą przyczyna leży prawdopodobnie w odległości do linii WKD.

Sama padłam ofiarą pięknej i prestiżowej nazwy. Klientka przedstawiła się jako właścicielka kilku nieruchomości w Konstancinie-Jeziornej. Uświadomiła mi, że jest to lokalizacja dla ludzi zamożnych lub bardzo zamożnych, właściwie najlepsza w kraju. Ona może nie jest bardzo zamożna, ale mieszka w Konstancinie-Jeziornej od trzech pokoleń, ma znaczny stan majątkowy, a wynika to z tego, że zawsze i wszędzie minimalizuje koszty. Dała do zrozumienia, że i dla prostego rzeczoznawcy pomoc mieszkance K-J to zaszczyt i podniesienie prestiżu.

Ponieważ należało się zastanowić nad pewnym problemem, zaprosiłam panią do biura. Przyjechała z synem i zajęła mi swoim problemem cztery godziny. Potem oboje wstali i ruszyli do wyjścia. Przypomniałam im, że udzielanie porad w zakresie rynku nieruchomości to moja praca i że za to też wystawiam faktury. Na to oburzona kobieta powiedziała: – Przecież uczciwie uprzedziłam, że jestem z Konstancina i minimalizuję koszty. Wyszli i nie wrócili.

Moje nazwisko w centralnej Polsce wymaga literowania i sprawia sporo kłopotu. Ale w Puńsku, w bezpośredniej bliskości wsi Wojciuliszki, nad jeziorem Wojciuliszki, blisko cmentarza, gdzie na co czwartej płycie nagrobnej widnieje: Wojciul, Vaitiulis, Wojtulewicz czy Wojciulewicz jest to najprostsze nazwisko pod słońcem. Zaś nazwę miasteczka Piastów powtarzałam tam po trzy razy, tak wydawała się dziwna.

Rozważania o nazwach wydają mi się, mimo wszystko, dość błahe. Zatem na koniec trochę o czymś nieporównanie większej wagi – o wolności.

Otóż trafiłam na cudne, smakowite zdanie w piśmie sporządzonym przez firmę prawniczą: „W operacie niestusznie określono budynek mieszkalny jako wolnostojący, gdyż jest on trwale związany z gruntem”

Zatem wymyśliłam hasło: „Uwolnić domki w Opypach”. A co! Niech z okazji Świąt sobie postoją gdzie chcą, a nawet pobiegają na swobodzie.



WAZA 2015

X JUBILEUSZOWA KONFERENCJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH FORTY W CZORAJ I DZIŚ

7–9 maja 2015 r., KRAKÓW

PROGRAM:

7 maja 2014 r., czwartek – Barbakan, 17.00–19.30

powitanie gości,
wykład inauguracyjny Prof. Andrzeja Kadłuczki,
wspomnienie poprzednich konferencji przy lampce wina

8 maja 2015 r., piątek – Kopiec Kościuszki, 9.30–24.00

wykłady, prezentacje;
zwiedzanie Fortyfikacji Kopca Kościuszki;
uroczysta kolacja wraz z zabawą

9 maja 2015 r., sobota – Fort Kleparz, 9.30–15.00

wykłady, prezentacje, zwiedzanie Fortu Kleparz
warsztat „Forty a krajobraz wpisany w pejzaż w twórczości
Stanisława Wyspiańskiego”
zwiedzanie wystawy Muzeum PK ARS MAGNA „Architectura militaris”

Organizatorzy Konferencji: PFSRM, Małopolskie SRM

Zgłoszenia przyjmuje:

Sekretariat MSRM
adres: 30-045 Kraków, ul. Królewska 1
tel./fax: (12) 632 36 44
msrm@msrm.org.pl
www.msrm.org.pl





Rzeczoznawca Majątkowy nr 81

Od Redaktora Naczelnego	2
Rozporządzenie MiiR z 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. poz. 266)	3
Rozporządzenie MiiR z 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. poz. 328)	6
Rozporządzenie MiiR z 11 marca 2014 r. w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz. U. poz. 329) ...	13
Komunikat MiiR z 3 stycznia 2014 r. w sprawie ogłoszenia terminów i miejsca przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego dla osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości	15
Zarządzenie Nr 15 MiiR z 11 marca 2014 r. w sprawie odwołania i powołania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej ...	16

Mieczysław Prystupa

Metodologiczny oksymoron. Część II – definicje wartości a metody wycen	17
--	----

Monika Jaranowska, Łukasz Bogusz

Wnioskowanie statystyczne we wstępnej analizie rynku nieruchomości. Część I – Estymacja parametrów	21
--	----

Andrzej Buszko

Wartość goodwill w przedsiębiorstwach budowlanych. Podejście teoretyczno-aplikacyjne	26
--	----

Zygmunt Bojar, Henryk Jędrzejewski, Tomasz Telega

Wartość nieruchomości zawsze bez podatku VAT	34
--	----

Łukasz Jędruszak

O skutkach negatywnej oceny prawdziwości sporządzenia operatu szacunkowego dla jego autora	37
--	----

Monika Drobyszewska

Udostępnianie operatu szacunkowego a skutki prawne klauzuli o zakazie publikacji i kopiowaniu operatu	40
---	----

Wycena nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości	45
--	----

Anna Konopka

Słońce – rozważania przy wycenie nieruchomości	49
--	----

Kalendarz prawny	52
------------------------	----

Ewa Wojciul

Ani knuta więcej	54
------------------------	----

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze	56
--------------------------	----

Jerzy Adamiczka

Relacja z mistrzostw narciarskich rzeczoznawców	58
---	----

Kronika wydarzeń	60
------------------------	----

Rzeczoznawca Majątkowy nr 82

Wstęp	2
-------------	---

Jacek Górecki, Grzegorz Matusik

Prawne aspekty wyceny wynagrodzeń w sprawach przesyłowych. Uwagi na tle projektu standardu KSWS 4 z 14 grudnia 2013 r. ...	3
--	---

Informacja Komisji Standardów o sposobie uwzględnienia w projekcie standardu KSWS wniosków wpływających z opinii prof. dr hab. Jacka Góreckiego i dr Grzegorza Matusika	14
---	----

Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS	15
--	----

Henryk Jędrzejewski

Wycena nieruchomości w Polsce a normy zagraniczne. Wybrane aspekty	20
--	----

Radosław Gaca, Edward Sawiłow

Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalenia wag cech rynkowych nieruchomości	24
--	----

Paweł Lubas

Rozważania na temat drogi koniecznej	30
--	----

Uchwała zarządu Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu w sprawie granic weryfikacji operatów szacunkowych z 6 maja 2014 r.	34
--	----

Zygmunt Bojar, Henryk Jędrzejewski, Tomasz Telega

Ocena operatów szacunkowych przez organy administracji publicznej i sądy administracyjne – korespondencja z prezesem NSA	37
--	----

Odpowiedź z Departamentu Gospodarki Nieruchomościami MiiR na list prezesa Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych	43
--	----

Kalendarz prawny	44
------------------------	----

Krzysztof Grzesik

Wiosenne Zgromadzenie TEGoVA w Oslo	46
---	----

Podniesienie statusu i wizerunku zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Europie – rozmowa z Krzysztofem Grzesikiem, nowym prezesem TEGoVA	47
--	----

Henryk Jankowski

22 lata rzeczoznawstwa majątkowego na Pomorzu	49
---	----

Adam Iller

Dwudziestolecie oddziału PSRWN w Płocku	49
---	----

Ewa Wojciul

Gdzie jest moja krówka	51
------------------------------	----

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze	53
--------------------------	----

Kronika wydarzeń	55
------------------------	----

Rzeczoznawca Majątkowy nr 83

Od Redaktora Naczelnego	2
-------------------------------	---

Znów stoją przed nami nowe wyzwania – rozmowa z Krzysztofem Bratkowskim, prezydentem PFSRM	3
--	---

Henryk Jędrzejewski

Udział rzeczoznawców majątkowych w gospodarowaniu nieruchomościami przez organy administracji publicznej	4
--	---

Barbara Hermann

Problematyka oceny zmiany wartości nieruchomości w związku z tworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania dla lotnisk ...	17
--	----

Józefina Hrynkiewicz

Wpływ lokowania elektrowni wiatrowych na wartość nieruchomości ..	32
---	----

Józef Hozer, Christian Lis

Nowe problemy w wycenie majątku. Wartość marki korporacyjnej ..	41
---	----

Radosław Gaca, Edward Sawiłow

Korygowanie stanów cech nieruchomości do stanu <i>ceteris paribus</i> przy ustalaniu wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana	48
--	----

Krzysztof Grzesik

Pakiet CRR/CRD IV wymusza natychmiastowe przyjęcie definicji wartości rynkowej zgodnej ze standardami EVS	52
---	----

Monika Nowakowska – <i>Amicus de Rebus Peritorum Polonorum</i> ..	53
---	----

Jakub Giza, Adam Jankowski

Jubileusz 25 lat ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne	54
---	----

Kalendarz prawny	56
------------------------	----

Hubert Sobczyński

Ubezpieczenia rzeczoznawców – stan po deregulacji	59
---	----

Ewa Wojciul

Wio, prrr, hetta, wišta	61
-------------------------------	----

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze	63
--------------------------	----

Bogusława Szczepanik

XXIII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Rzeszowie	64
---	----



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 2015 – 100 zł + koszty 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 2015

e-mail: wydawnictwa@pfva.com.pl

cena 100 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



.....
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



.....
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

★ - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

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

odcinek dla odbiorcy

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

★ - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

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

odcinek dla banku zleceniodawcy



Rzecznawca Majątkowy

Numer 4 (84) / Volume Winter 2014 • Rocznik XX

Kwartalnik

Polskiej Federacji Stowarzyszeń

Rzecznawców 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), Henryk Jędrzejewski, 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:

Ewa Gołębiowska, 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 / Bogumiła Nawrot

Rysunki/Drawings:

Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak

Fotografie/Photos: Artur Oleszczuk / stowarzyszenia

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 29 grudnia 2014 r.
(Issue submitted to print – 29th of December, 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 Rzecznawców 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.