



Rzeczoznawca Majątkowy

www.pfva.com.pl KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 1 (65) styczeń – marzec 2010 r.

cena 25 zł

nakład 1300 egz.

ISSN 1233-054X



fot. Halina Jaskulska

Krzywy domek w Sopocie.

Kalendarz prawny • Standard zawodowy „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” • Wartość rynkowa nieruchomości w procedurze ustalenia wysokości odszkodowania • Rynek nieruchomości Trójmiejskich • Wycena jako podstawowy element unijnej polityki w zakresie nieruchomości • Tyle dobrych chęci • Nowości wydawnicze • English Abstracts

PRAWO • STANDARDY I METODY WYCEN • RYNEK NIERUCHOMOŚCI • ZAGRANICA • STOWARZYSZENIA



e - rzeczoznawca

czyli

elektroniczna baza danych o rynku nieruchomości

oraz

internetowe wspomaganie procesu wyceny.

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej.



Szczegółowe informacje w artykule na stronie 42.



Drodzy Czytelnicy!

O ddajemy do waszych rąk pierwszy tegoroczny numer Rzeczoznawcy Majątkowego – wiosenny.

Chciałbym odnieść się w tym miejscu do artykułu zamieszczonego w poprzednim numerze, autorstwa redaktora naczelnego pt. „Interpretacja definicji wartości rynkowej”. W artykule zaprezentował on swoje poglądy, nie zaś Rady Krajowej PFSRM, której jest członkiem. Rada Krajowa prezentuje inny pogląd na kwestie wartości rynkowej, dając temu wyraz w uchwalonych Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny i Notach Interpretacyjnych.

Ten rok zaczął się obiecująco – miło mi przypomnieć, że 8 stycznia Minister Infrastruktury uzgodnił pierwszy standard zawody – „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”. Co prawda zgodnie z przysłowiem „Jedna jaskółka wiosny nie czyni”, ale... Trwają intensywne prace przygotowujące kolejne standardy, których treść – miejmy nadzieję – uzgodni i zaakceptuje Minister Infrastruktury. Standardy zawodowe to niezwykle ważne dokumenty, to dowód na dojrzałość osób wykonujących ten zawód, to ogromny dorobek



naszej organizacji zawodowej – Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Wiosna to oczywiście Wielkanoc. Pozwólcie Drodzy Czytelnicy, że tą drogą złożę Wam najserdeczniejsze życzenia rodzinnych, zdrowych i spokojnych świąt, które będą dla was nagrodą za ciężką pracę oraz dodadzą Wam sił do dalszej pracy.

Wszystkim Paniom życzę oczywiście bardzo mokrego Śmigusa Dyngusa.

Krzysztof Urbańczyk, Prezydent PFSRM

SPIS TREŚCI

PRAWO

Kalendarz prawny	2
Prace legislacyjne Departamentu Gospodarki Nieruchomościami resortu infrastruktury	4

STANDARDY I METODY WYCEN

<i>Krzysztof Gabrel</i>	
Wartość rynkowa nieruchomości w procedurze ustalenia wysokości odszkodowania	7
<i>Zbigniew Januszewski</i>	
Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny	13
Standard zawodowy „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”	20

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

<i>Halina Jaskulska</i>	
Nieruchomości w Sopocie „nie dały się” kryzysowi	23
<i>Jacek Śliwicki</i>	
Rynek nieruchomości w obrębie pasa nadmorskiego powiatu puckiego	24
<i>Zbigniew Bojkowski</i>	
Analiza rynku nieruchomości Mierzei Wiślanej pasa nadmorskiego powiatu Nowodworskiego	26
Raport Cushman&Wakefield o sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce – Wiosna 2010	29

Tomasz Błęszyński

Rynek nieruchomości – co nas czeka w 2010 roku?	32
---	----

ZAGRANICA

<i>Krzysztof Grzesik</i>	
Brak nadziei na zrównoważoną wartość	34
<i>Roger Messenger</i>	
Nowy początek dla europejskich rynków nieruchomości ...	35

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

<i>Ewa Wojciul</i>	
Tyle dobrych chęci	38

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Nowości wydawnicze	40
<i>Joanna Nękanowicz</i>	
XII Narciarskie Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych	41
E-rzeczoznawca czyli elektroniczna baza danych o rynku nieruchomości oraz internetowe wspomaganie procesu wyceny	42
Z życia Federacji	43

ENGLISH ABSTRACTS

Ostatnia strona	52
------------------------------	-----------



KALENDARZ PRAWNY

opracowała H.S.

1. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 listopada 2009 r. w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych oraz trybu postępowania w tych sprawach (Dz. U. Nr 210, poz. 1619).

Weszło w życie z dniem 26 grudnia 2009 r.

2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego z dnia 7 grudnia 2009 r. w sprawie udzielania pomocy na inwestycje w zakresie: energetyki, infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury sfery badawczo-rozwojowej, lecznictwa uzdrowiskowego w ramach regionalnych programów operacyjnych (Dz. U. Nr 214, poz. 1661).

Weszło w życie z dniem 31 grudnia 2009 r.

3. Ustawa z dnia 20 listopada 2009 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 215, poz. 1664).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2010 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 7 w zakresie art. 400 f ust. 10, który wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2010 r.;
- 2) art. 1 pkt 12 lit. e, pkt 14, pkt 18 i pkt 20 lit. c, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.

4. Ustawa z dnia 23 października 2009 r. o zmianie ustaw w zakresie uwierzytelniania dokumentów (Dz. U. Nr 216, poz. 1676).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2010 r., z wyjątkiem art. 10, który wszedł w życie z dniem 31 grudnia 2009 r.

5. Ustawa z dnia 5 listopada 2009 r. o zmianie ustawy – Kodeks pracy (Dz. U. Nr 219, poz. 1704).

Weszła w życie z dniem 6 stycznia 2010 r.

6. Ustawa z dnia 5 listopada 2009 r. o zmianie dekretu o należnościach świadków, biegłych i stron w postępowaniu sądowym (Dz. U. Nr 221, poz. 1739).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.

7. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za III kwartał 2009 r. (M. P. Nr 78, poz. 981).

8. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odli-

czeń wydatków na cele mieszkaniowe (M. P. Nr 79, poz. 989).

9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie wymagań technicznych i eksploatacyjnych dla urządzeń konsumenckich służących do odbioru cyfrowych naziemnych transmisji telewizyjnych (Dz. U. Nr 221, poz. 1742).

Weszło w życie z dniem 8 stycznia 2010 r.

10. Ustawa z dnia 2 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. Nr 222, poz. 1752).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.

11. Ustawa z dnia 2 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy – Prawo zamówień publicznych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 223, poz. 1778).

Weszła w życie z dniem 29 stycznia 2010 r.

12. Ustawa z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 223, poz. 1779).

Weszła w życie z dniem 30 grudnia 2009 r.

13. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 24 grudnia 2009 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 224, poz. 1799).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.

14. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2009 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej osoby sporządzającej świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową (Dz. U. Nr 224, poz. 1802).

Weszło w życie z dniem 31 grudnia 2009 r.

15. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 grudnia 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie struktury logicznej deklaracji i podań, sposobu ich przesyłania oraz rodzajów podpisu elektronicznego, którymi powinny być opatrzone (Dz. U. Nr 225, poz. 1808).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.



16. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 22 grudnia 2009 r. w sprawie Nomenklatury Scalonej (Dz. U. Nr 226, poz. 1813).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.

17. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie umorzeń zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych (Dz. U. Nr 226, poz. 1815).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.

18. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie rodzajów dokumentów, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy, oraz form, w jakich te dokumenty mogą być składane (Dz. U. Nr 226, poz. 1817).

Weszło w życie z dniem 31 grudnia 2009 r.

19. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 28 grudnia 2009 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy budowie i eksploatacji sieci gazowych oraz uruchamianiu instalacji gazowych gazu ziemnego (Dz. U. z 2010 r. Nr 2, poz. 6).

Wejdzie w życie z dniem 9 kwietnia 2010 r.

20. Ustawa z dnia 17 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13).

Weszła w życie z dniem 28 stycznia 2010 r., z wyjątkiem art. 3, który wszedł w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.

21. Ustawa z dnia 17 grudnia 2009 r. o uregulowaniu stanu prawnego niektórych nieruchomości pozostających we władaniu Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego (Dz. U. z 2010 r. Nr 7, poz. 43).

Weszła w życie z dniem 2 lutego 2010 r.

22. Zarządzenie Prezesa Rady Ministrów nr 103 z dnia 30 grudnia 2009 r. zmieniające zarządzenie w sprawie nadania statutu Ministerstwu Infrastruktury (M. P. Nr 81, poz. 1025).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2010 r.

23. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 stycznia 2010 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2009 r. (M. P. z 2010 r. Nr 4, poz. 35).

24. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 stycznia 2010 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w II półroczu 2009 r. (M. P. z 2010 r. Nr 4, poz. 36).

25. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w IV kwartale 2009 r. (M. P. Nr 4, poz. 41).

26. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2009 r. (M. P. Nr 4, poz. 42).

27. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2009 r. (M. P. Nr 4, poz. 43).

28. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie wykazu usług o charakterze priorytetowym i niepriorytetowym (Dz. U. Nr 12, poz. 68).

Weszło w życie z dniem 29 stycznia 2010 r.

29. Ustawa budżetowa na rok 2010 z dnia 22 stycznia 2010 r. (Dz. U. Nr 19, poz. 102).

Weszła w życie z dniem 5 lutego 2010 r., z mocą od dnia 1 stycznia 2010 r.

30. Ustawa z dnia 8 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy – Prawo energetyczne oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 21, poz. 104).

Wejdzie w życie z dniem 11 marca 2010 r., z wyjątkiem art. 1:

- 1) pkt 8 i 37, które wejdą w życie z dniem 9 sierpnia 2010;
- 2) pkt 18, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.

31. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26 stycznia 2010 r. sygn. akt K 9/08 orzekający o niezgodności z Konstytucją RP art. 4 ust. 8 i 9 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459, ze zm.), w zakresie, w jakim wskazuje, że udzielenie bonifikaty jest obowiązkiem organu jednostki samorządu terytorialnego właściwego do wydania decyzji przekształceniowej (Dz. U. Nr 21, poz. 109).

Przepis traci moc obowiązującą w zakresie wskazanym w wyroku, z dniem 9 sierpnia 2011 r.

32. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 lutego 2010 r. w sprawie wysokości oprocentowania odroczonej lub rozłożonej na raty należności z tytułu sprzedaży mienia z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz ustalenia innych niż pieniądze mierników wartości należności pieniężnej (Dz. U. Nr 21, poz. 109).

Weszło w życie z dniem 27 lutego 2010 r.



33. Ustawa z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 28, poz. 143).

Wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2010 r. z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 6, który wejdzie w życie z dniem 12 marca 2010 r.;
- 2) art. 1 pkt 54 lit. a i b, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

34. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 lutego 2010 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. Nr 29, poz. 151).

Weszło w życie z dniem 13 marca 2010 r.

PRACE LEGISLACYJNE DEPARTAMENTU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Projekty aktów prawnych, dokumentów rządowych oraz inne prace analityczne DGN Ministerstwa Infrastruktury:

- **Projekt rozporządzenia w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.** Projekt jest wykonaniem delegacji ustawowej, zawartej w art. 191 ust. 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Projekt został przekazany do uzgodnień międzyresortowych z terminem zgłaszania uwag do dnia 5 marca br.
- **Projekt ustawy o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w zakresie zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami** – projekt został przyjęty przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej na posiedzeniu w dniu 4 marca 2010 r. Projekt stanowi implementację do polskiego porządku prawnego zasad wynikających z dyrektywy 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotyczącej usług na rynku wewnętrznym. W zakresie ustawy o gospodarce nieruchomościami zaproponowane zmiany dotyczą:
 1. działalności gospodarczej prowadzonej przez przedstawicieli ww. zawodów regulowanych;
 2. tymczasowego świadczenia usług przez przedsiębiorców z państw członkowskich UE;
 3. zasad uznawania ubezpieczeń i gwarancji zawodowych wydanych w państwach, o których mowa w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej;
 4. rezygnacji ze stosowania zasady dorozumianej zgody i wymagania przez organ przedłożenia dokumentów w formie oryginału, poświadczonej kopii lub poświadczzonego tłumaczenia;
 5. możliwości stosowania dokumentów elektronicznych w ramach praktyk zawodowych, postępowań kwalifikacyjnych oraz doskonalenia zawodowego;
- 6. udostępniania danych z centralnych rejestrów osób uprawnionych organom państwa, o których mowa w art. 5 ustawy o działalności usługowej.
- **Projekt rozporządzenia Rady Ministrów zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.** Projekt ww. rozporządzenia był przedmiotem posiedzenia Komisji Prawniczej w dniu 20 stycznia 2010 r., na którym ustalono ostateczny kształt projektu. Zgodnie z wytycznymi Komisji treść projektu została dodatkowo uzgodniona roboczo z Ministerstwem Finansów w zakresie Oceny Skutków Regulacji. W związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 r., sygn. akt P 58/08, w którym Trybunał uznał art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), za niezgodny z art. 2 i art. 32 Konstytucji RP w zakresie, w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi do kryterium faktycznego jej wykorzystywania w sytuacjach, gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 tej ustawy, zachodzi wątpliwość odnośnie uwzględnienia w projekcie rozporządzenia zmiany treści § 50 ust. 3, w którym uregulowana zostanie kwestia podniesiona przez Trybunał Konstytucyjny. Omawiany przepis w całości odnosi się do zakwestionowanego przez Trybunał art. 37 ust. 1 ww. ustawy. W tym zakresie projekt będzie jeszcze przedmiotem uzgodnień z Prezesem Rządowego Centrum Legislacji. Najważniejsze rozwiązania proponowane w projekcie to:



1. odejście od obowiązującej dzisiaj zasady określania wartości nieruchomości wyłącznie na podstawie danych z rynku nieruchomości „drogowych” na rzecz określania wartości tych nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych pochodzących z rynków nieruchomości właściwych dla wycenianej nieruchomości (nieruchomości mieszkaniowych, rolnych, przemysłowych itp.),
 2. sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu nie będzie traktowana jako szczególny warunek zawarcia transakcji. Z obserwacji rynku nieruchomości wynika, że ceny uzyskane w przetargach nie odbiegają znacząco od średnich cen rynkowych, a niejednokrotnie ta forma sprzedaży jest nawet dominująca na rynku, zwłaszcza w odniesieniu do nieruchomości publicznych. Nie mniej jednak nadal będzie obowiązywało ograniczenie, które przewiduje uwzględnianie cen przetargowych tylko wówczas, gdy nie odbiegają o więcej niż 20 proc. od przeciętnych cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości,
 3. możliwość określania przez rzeczoznawców majątkowych wartości nakładów w przypadku, gdy nie zostały jeszcze one poniesione, ale znany jest ich już zakres,
 4. określanie wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej będzie następowało bez uwzględniania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zmiana wartości nieruchomości związana ze zmianą przeznaczenia nieruchomości powinna być traktowana jako efekt dłuższego procesu, przejawiającego się nie tylko w uchwaleniu planu miejscowego, ale i wcześniejszym uchwaleniu, jako niezbędnym elemencie polityki planistycznej, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.
- **Projekt rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości** – zastąpi obecnie obowiązujące rozporządzenie w tym zakresie. Proponowana zmiana przepisów ma na celu umożliwienie w ramach doskonalenia zawodowego wykorzystania narzędzi komunikacji elektronicznej do kontaktów urząd-przedsiębiorca (zgłoszenia programów kształcenia, rejestry wydanych zaświadczeń) oraz przedsiębiorca-osoba doskonaląca kwalifikacje zawodowe (możliwość prowadzenia doskonalenia zawodowego w formie tzw. e-learningu).
 - **Projekt rozporządzenia w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami** – projekt w trakcie konsultacji społecznych. Obecnie trwają konsultacje ze środowiskiem akademickim Z inicjatywy Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Infrastruktury, Olgerda Dziekońskiego, zostało zorganizowane spotkanie z przedstawicielami najważniejszych polskich uczelni, które prowadzą studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami. Wobec wielu uwag o charakterze merytorycznym ustalono, że poszczególni przedstawiciele środowiska przygotowują samodzielnie poszczególne części minimum programowych, które następnie będą przedmiotem analizy przez pozostałych uczestników spotkania. Projekt zastąpi dotychczasowe minimalne wymogi programowe ogłoszone przez Ministra Infrastruktury w formie komunikatu.
 - **Projekt rozporządzenia w sprawie wymogów programowych dla kursów specjalistycznych, szkoleń i seminariów mających na celu doskonalenie kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości** – projekt po uzgodnieniach wewnątrzresortowych, obecnie przygotowujemy do przekazania do konsultacji społecznych. Projekt zastąpi dotychczasowe wymogi programowe ogłoszone przez Ministra Infrastruktury w formie komunikatu.
 - **Projekt Stanowiska Rządu do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (druk 2209)**. Stanowisko zostało przyjęte przez Radę Ministrów w dniu 29 stycznia 2010 r. i przekazane 4 lutego br. Marszałkowi Sejmu przez Prezesa Rady Ministrów. Departament uczestniczy w pracach podkomisji rozpatrującej ww. projekt. Projekt ma na celu usprawnienie procedur związanych z wywłaszczaniem lub nakładaniem obowiązku czasowego udostępnienia nieruchomości przeznaczonych do realizowania celów publicznych. W tym zakresie proponuje się rozszerzenie definicji nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym i skrócenie terminów towarzyszących poszukiwaniu osób, którym przysługują prawa do tych nieruchomości, wprowadzenie roszczenia o nabycie nieruchomości, w sytuacji, gdy cel publiczny został zrealizowany a postępowanie wywłaszczeniowe nie zostało zakończone, a także wprowadzenie trybu uprawniającego do zajęcia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją i remontami liniowych urządzeń infrastruktury technicznej. Projekt przewiduje również znowelizowanie przepisów dotyczących wysokości odszkodowania z tytułu wywłaszczenia, a w szczególności wprowadzenie tzw. bezpiecznej zaliczki w przypadku niezwłocznego zajęcia nieruchomości oraz uwzględnienia w odszkodowaniu utraconych korzyści.



- **Udział w przygotowaniu *Stanowiska Rządu do komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (druk 2565)***. Projekt ma na celu uzupełnienie katalogu celów publicznych o działania polegające na budowie i utrzymywaniu urządzeń oraz obiektów budowlanych służących do wytwarzania, przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej, o ile może to być realizowane nie powodując pozabawienia albo ograniczenia praw do nieruchomości, w sposób inny niż w drodze umowy.

Ponadto projekt nowelizacji ww. ustaw przewiduje wprowadzenie obowiązku uwzględniania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, występowania lokalnych zasobów źródeł energii, wraz z określeniem kierunków i zasad ich wykorzystywania. 24 lutego br. projekt Stanowiska Rządu do ww. projektu ustawy był rozpatrywany przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego i uzyskał akceptację.
- **Założenia do projektu ustawy o odrębnej własności obiektów budowlanych.** W maju 2009 r. Kierownictwo Ministerstwa Infrastruktury przyjęło wstępne założenia do ustawy o własności obiektów budowlanych. Celem proponowanych rozwiązań jest umożliwienie ustanawiania odrębnej własności obiektu budowlanego (np. obiektu wybudowanego nad liniami kolejowymi lub pasami drogowymi). Ustanowienie tego prawa będzie możliwe jedynie w przypadkach realizacji obiektu budowlanego nie wykluczającego możliwości korzystania z nieruchomości przez jej właściciela i tylko wobec samodzielnych obiektów budowlanych. Ponadto proponowana regulacja ma umożliwiać regulację stanów prawnych już istniejących obiektów budowlanych, spełniających powyższe kryteria. Proponowane rozwiązania zostały poddane konsultacjom społecznym. W chwili obecnej trwają prace nad szczegółowymi założeniami do projektu *ustawy o odrębnej własności budynków i budowli*. Jednocześnie Departament uczestniczy w rozmowach z resortem sprawiedliwości, mających na celu wprowadzenie do porządku prawnego rozwiązań, które są ideowo zbliżone do koncepcji opracowywanej w resorcie infrastruktury. Nie jest zatem ostatecznie przesądzone, w ramach którego projektu będą prowadzone dalsze prace legislacyjne.
- **Uczestnictwo w pracach podkomisji sejmowej rozpatrującej poselskie projekty ustaw: o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (druk 1224) oraz o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (druk nr 2275)**, do których Rada Ministrów przyjęła stanowiska. Projekty mają na celu wprowadzenie rozwiązań prawnych zmierzających do uregulowania sytuacji prawnej najemców mieszkań zakładowych i byłych mieszkań

zakładowych. 2 marca br. odbyło się posiedzenie podkomisji, na którym odbyła się debata nad poszczególnymi propozycjami zawartymi w ww. projektach.
- **Standard zawodowy „Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności”** – w dniu 4 stycznia 2010 roku Minister Infrastruktury Cezary Grabarczyk podpisał Komunikat w sprawie uzgodnienia standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”. Standard zawodowy *Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności* został przygotowany przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych we współpracy ze Związkiem Banków Polskich i uzyskał pozytywną opinię Komisji Nadzoru Finansowego. Projekt standardu był przedmiotem konsultacji społecznych przeprowadzonych przez Ministra Infrastruktury.
- **Projekt standardu zawodowego „Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”** – trwają prace nad uzgodnieniem przedmiotowego standardu. Ostatnie spotkanie przedstawicieli Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z przedstawicielami Ministerstwa Infrastruktury w przedmiotowej sprawie odbyło się w dniu 3 lutego 2010 r. Projekt był przedmiotem analizy ze strony Ministerstwa Finansów, które nie zgłosiło do niego uwag.
- **Projekty standardów zawodowych „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” oraz „Wartości inne niż wartość rynkowa”** – trwają prace nad uzgodnieniem przedmiotowych standardów. Ostatnie spotkanie przedstawicieli Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych oraz Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego z Podsekretarzem Stanu w Ministerstwie Infrastruktury, Olgierdem Dziekońskim oraz innymi przedstawicielami Ministerstwa Infrastruktury w tej sprawie odbyło się 3 lutego br. Ustalono, że obecni podczas dyskusji autorzy projektów przedmiotowych standardów dokonają w ciągu najbliższego miesiąca ich weryfikacji pod kątem zgłoszonych uwag, a następnie skorygowane projekty prześlą pozostałym uczestnikom spotkania oraz Ministerstwu Infrastruktury. Wstępną datę kolejnego spotkania ustalono na połowę marca 2010 r.
- **Trwają prace analityczne w zakresie:**

 - nowych zasad aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
 - nowych zasad funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, zarządcy i pośrednika w obrocie nieruchomościami,
 - przygotowania zmian do *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*, w zakresie



przepisów regulujących zasady gospodarowania nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd. Prace te wszczęto w związku ze zgłaszanymi wątpliwościami pojawiającymi się w praktyce stosowania przepisów oraz w związku z wątpliwościami w stosowaniu na tle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązujących od 1 stycznia 2010 r. *ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1241)* oraz *ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240)*.

- opracowania standardu zawodowego w zakresie wyceny nieruchomości przeznaczonych bądź zajętych pod inwestycje drogowe – w odpowiedzi na propozycję Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych przedstawioną Ministerstwu Infrastruktury w sprawie powołania specjalnego zespołu, którego zadaniem będzie przygotowanie projektu ww. standardu zawodowego, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury, Olgierd Dziekoński wyraził zainteresowanie przedmiotową inicjatywą i delegował do pracy w zespole trzech przedstawicieli Ministerstwa Infrastruktury. Jednocześnie pan minister zasugerował zaproszenie do udziału w pracach tego zespołu rów-

nież przedstawiciele innych organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

- **Projekty standardów zawodowych „Operat szacunkowy” oraz „Wycena nieruchomości pozostałych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, na potrzeby realizacji prawa do rekompensaty”.** 28 grudnia 2009 r., w siedzibie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, odbyło się posiedzenie Komisji Standardów PFSRM, w którym wzięli udział przedstawiciele Ministerstwa Infrastruktury. Na spotkaniu ustalono rezygnację przez Federację z uzgadniania ww. projektów standardów zawodowych.
- **Projekt standardu zawodowego „Kodeks Etyki Rzecznawców Majątkowych”** – po przeprowadzeniu konsultacji społecznych przez Ministerstwo Infrastruktury i przekazaniu uwag do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Federacja podjęła decyzję o rezygnacji z uzgadniania ww. projektu, o czym oficjalnie poinformowała Ministerstwo Infrastruktury.

Opracował Marcin Czyżewski.

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI W PROCEDURZE USTALENIA WYSOKOŚCI ODSZKODOWANIA – PROBLEMY INTERPRETACYJNE

Krzysztof Gabrel



Wprowadzenie

Brak spójnej sieci drogowej o określonym standardzie odczuwają wszyscy którzy poruszają się po polskich drogach. Inwestycje drogowe w naszym kraju to jedno z podstawowych zadań władz publicznych w procesie niwelowania zaopóźnień cywilizacyjnych względem innych krajów europejskich. Próba przyspieszenia – z którą mamy do czynienia w ostatnich latach – odśloniła również inny aspekt tej sprawy. Chodzi mianowicie o sposób ustalania odszkodowań

za grunty przejmowane pod budowę dróg. Jest to bardzo ważny element tego całego procesu, bo Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej wprowadza generalną zasadę ochrony własności, a wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane za słusznym odszkodowaniem.

Samo pojęcie słusznego odszkodowania nie jest dostatecznie zdefiniowane w polskim systemie prawnym, jednak było ono przedmiotem wielu wypowiedzi Trybunału Konstytucyjnego. Przykładem takiego stanowiska TK jest orzeczenie z dnia 20.07.2004 r. (sygn. akt. SK 11/02 – sentencja została ogłoszona dnia 30 lipca 2004 r. w Dz. U. Nr 169, poz. 1782), w którym stwierdzono między innymi, że „Art. 21 ust. 2 Kon-



stytucji uzależnia dopuszczalność wywłaszczenia od spełnienia przesłanki słusznego odszkodowania, co m.in. odróżnia wywłaszczenie od innych ograniczeń praw majątkowych, które nie zawsze wymagają kompensacji. Konstytucja nie precyzuje pojęcia «słuszne odszkodowanie». Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego «słuszne odszkodowanie» to odszkodowanie związane z wartością wywłaszczonej nieruchomości. Znamienne jest, że prawodawca konstytucyjny nie posłużył się określeniem «pełne odszkodowanie», lecz zastosował termin «słuszne», który ma bardziej elastyczny charakter. Należy zatem przyjąć, że mogą istnieć szczególne sytuacje, gdy inna ważna wartość konstytucyjna pozwoli uznać za «słuszne» również odszkodowanie nie w pełni ekwiwalentne. Niedopuszczalne jest natomiast ograniczanie wymiaru odszkodowania w sposób arbitralny (...) Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 14 marca 2000 r. (...) wskazał na związek realizacji celu publicznego oraz zagwarantowania słusznego odszkodowania jako niezbędnych przesłanek «konstytucyjnej dopuszczalności każdego wywłaszczenia». Związek ten odnosi się również do ustalenia znaczenia pojęcia «słuszne odszkodowanie» w świetle całokształtu postanowień konstytucyjnych. Ze względu na wartości znajdujące wyraz w Konstytucji dla ustalenia znaczenia tego pojęcia należy uwzględnić również kontekst następstw ustalenia odszkodowania dla budżetu państwa. Wywłaszczenie następuje wszakże na cele publiczne, to znaczy ze względu na dobro wspólne. Racjonalność działania nie pozwala ustawodawcy na dokonywanie wywłaszczenia w taki sposób, który ze względu na deklarowane cele publiczne zagrażałby ich osiągnięciu powodując skutki trudne do udźwignięcia przez budżet państwa. W świetle postanowień Konstytucji pojęcie słusznego odszkodowania odnosi się do konieczności wyważenia interesu publicznego i prywatnego, do zachowania właściwych proporcji w zakresie ograniczeń, których doznają właściciele. Z tego punktu widzenia odszkodowanie w pełni ekwiwalentne może nie odpowiadać zasadzie słuszności, natomiast odszkodowanie nie w pełni ekwiwalentne może być uznane za odszkodowanie «słuszne»”.

Przytoczony powyżej fragment uzasadnienia do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20.07.2004 r. zawiera w sobie próbę takiego zdefiniowania „słusznego odszkodowania”, aby wynikało z niego zarówno poszanowanie interesu publicznego, jak i prywatnego. Takie też przesłanie nie może być obce rzeczoznawcom majątkowym, którzy powinni przy wykonywaniu czynności zawodowych kierować się zasadą bezstronności, bo przecież ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego z określania wartości nieruchomości.

Podstawowe uwarunkowania prawne

Zasady i warunki przygotowania inwestycji w zakresie dróg publicznych, w tym warunki lokalizacji i nabywania nieruchomości na ten cel oraz budowy tych dróg reguluje ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach

przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. Nr 80, poz. 721 z późniejszymi zmianami). Rozwiązania wprowadzone do tej ustawy w 2006 roku (obowiązujące od 16 grudnia 2006 roku) powodują, że nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren przewidziany pod budowę drogi, stają się z mocy prawa: własnością Skarbu Państwa (w odniesieniu do dróg krajowych) lub własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego (w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych) z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (wcześniejsza decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi) stała się ostateczna. Odszkodowanie ma zostać ustalone w odrębnej decyzji przez organ który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Do ustalenia wysokości i wypłacenia tego odszkodowania mają odpowiednio zastosowanie przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Przywołane w ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych przepisy o gospodarce nieruchomościami odnoszące się do ustalenia wysokości i wypłaty odszkodowań uregulowane są w dziale III, rozdział V ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami) zwana dalej *ugn*.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami została przyjęta generalna zasada, że podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości (art. 134 ust. 1 *ugn*). Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami (art. 134 ust. 2 *ugn*). **Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania**, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości (art. 134 ust. 3 *ugn*). **Natomiast jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia** (art. 134 ust. 4 *ugn*).

Obszary problemowe a praktyka

Do tego momentu wszystko wydaje się jednoznaczne. Wątpliwości pojawiają się ze względu na przyjęcie zarówno w praktyce związanej z wyceną nieruchomości, jak i w praktyce organów wydających decyzje o ustaleniu wysokości odszkodowania założenia, że rzeczoznawca majątkowy stosując § 36 rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r, Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami) wypełnia w całości ciężące na nim zobowiązania wymienione w art. 134 *ugn*.



Uregulowania zawarte w § 36 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości odnoszą się przede wszystkim do tej drugiej wartości wymienionej w art. 134 ust. 3 i 4 *ugn*, tj. wartości określonej według alternatywnego sposobu użytkowania uwzględniającego przeznaczenie (w tym wypadku „drogowe”) zgodne z celem wywłaszczenia (tj. zgodne z decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, skutkującą przejściem praw do nieruchomości z mocy prawa). Okoliczność ta jest wprost wskazana w § 36 ust. 1 rozporządzenia: „*Przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów odpowiednio przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne*”. Rozporządzenie w § 36 ust. 1 zupełnie pomija kwestię określania wartości takiej nieruchomości według aktualnego sposobu jej użytkowania.

Jak zostało to podane powyżej problemy ze stosowaniem w praktyce zapisów § 36 ust. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. wynikają przede wszystkim z próby takiej interpretacji zapisów tego przepisu, aby wypełnił on wszystkie zasady zawarte w art. 134 ust. 3 i 4 *ugn*. Wydaje się, że takie interpretowanie tych przepisów nie jest właściwe.

Przyjrzyjmy się czynnościom do których zobowiązany jest rzeczoznawca majątkowy zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powinien on w swoim opracowaniu sporządzonym dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania określić:

- wartość rynkową nieruchomości według aktualnego sposobu jej użytkowania (np. rolnego, mieszkaniowego, usługowego) jako podstawową wartość wymienioną w art. 134 ust. 3 *ugn*, oraz
- wartość rynkową według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia zgodnego z celem wywłaszczenia (w tym wypadku przeznaczenia „drogowego”).

Tylko określając te dwie wymienione powyżej wartości, tj. wartość rynkową nieruchomości według aktualnego sposobu jej użytkowania oraz wartość rynkową według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia zgodnego z celem wywłaszczenia, będzie można wiarygodnie stwierdzić, czy przeznaczenie zgodne z celem wywłaszczenia nie skutkuje zwiększeniem wartości nieruchomości. Tylko tym sposobem w pełni zostaną wyczerpane przesłanki ustawowe dotyczące ustalenia podstawy wysokości odszkodowania.

Jeżeli byśmy przyjęli taki tok rozumowania, że uregulowania zawarte w § 36 ust. 1 i 2 rozporządzenia stanowią kompleksowe uszczegółowienie zapisów art. 134 ust. 3 i 4 *ugn*, to przecież w przypadku odnotowania na rynku nieruchomości „cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne” rzeczoznawcy majątkowi określiliby tylko wartość nieruchomości według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia zgodnego z celem wywłaszczenia (w tym wypadku zgodnego z wydaną decyzją o zezwoleniu na realizację inwe-

stycji drogowej, czyli przeznaczenia „drogowego”). Uważam, że nie ma potrzeby dokonywania takiej rozszerzającej interpretacji zapisów § 36, tak aby rzeczoznawca majątkowy sporządzając operat szacunkowy z określenia wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania z tego właśnie przepisu wynosił delegację do określania wartości według aktualnego sposobu użytkowania. Taka delegacja, a nawet wymóg wynika przecież wprost z art. 134 ust. 3 i 4 *ugn*. Rada Ministrów aktem wykonawczym nie może zmienić zasad ustalania wysokości odszkodowania przewidzianych w ustawie.

Wróćmy na chwilę do genezy wydania tego aktu wykonawczego (rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.). Z art. 159 *ugn* wynika upoważnienie Rady Ministrów do określenia, w drodze rozporządzenia, rodzajów metod i technik wyceny nieruchomości, sposobów określania wartości nieruchomości, wartości nakładów i szkód na nieruchomości oraz sposobu sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego, uwzględniając:

1. sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny;
2. sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów;
3. sposoby określania wartości nieruchomości jako przedmiotu różnych praw;
4. sposoby określania wartości nieruchomości w zależności od ich rodzaju i przeznaczenia;
5. rodzaje nakładów na nieruchomości;
6. dane, jakie powinien zawierać operat szacunkowy, oraz sposób potwierdzania jego aktualności;
7. uwarunkowania określania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu mieszanym.

Biorąc pod uwagę zapisy art. 159 *ugn* należy stwierdzić, że delegacja ustawowa nie upoważniała Rady Ministrów do wydania rozporządzenia, które wprowadziłoby inny sposób ustalania wysokości odszkodowania niż ten o którym mowa w art. 134 *ugn*. W delegacji ustawowej jest tylko mowa o „sposobach określania wartości nieruchomości dla różnych celów”, czy też o „sposobach określania wartości nieruchomości w zależności od ich rodzaju i przeznaczenia”. Jeżeli więc ustawa przewiduje konieczności określania wartości zarówno według aktualnego, jak i według alternatywnego sposobu użytkowania przy ustalaniu wysokości odszkodowania, to rozporządzenie nie może tego zmienić.

Środowisko rzeczoznawców majątkowych widząc odmienność od powyżej przedstawionej interpretacji zapisów § 36 rozporządzenia wielokrotnie wyrażało pogląd na temat „nierynkowego” charakteru tzw. transakcji drogowych, ponieważ nie noszą one w sobie znamion transakcji rynkowych ze względu na to, że sposób ustalenia ceny w takich transakcjach nie wypełnia założeń wartości rynkowej opisanej w art. 151 ust. 1 *ugn*, zgodnie z którymi wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzy-



skania 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. Przykładem takiego stanowiska może być Opinia Zespołu Ekspertów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 20 listopada 2007 r. na temat: „Określanie wartości gruntów zajętych pod drogi publiczne w świetle obowiązujących regulacji prawnych oraz potrzeby zmian w tym zakresie”, gdzie stwierdzono między innymi, że brak jest „cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży gruntów na cele mających charakter cen rynkowych”.

Sytuacja taka rodzi dalsze konsekwencje. Daje się zauważyć, że operaty szacunkowe sporządzane są tylko z uwzględnieniem uregulowań zawartych w rozporządzeniu z 21 września 2004 r. Stawiane pytania i wątpliwości autorów takich opracowań ograniczają się do możliwości i warunków zastosowania ust. 1 lub ust. 2 § 36 rozporządzenia. A przecież, jak to zostało wykazane powyżej, przyjęcie teoretycznego założenia, że ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży podmiotom publicznym gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne mają jednak charakter cen rynkowych skutkowałoby określeniem tylko jednej z oczekiwanych w art. 134 *ugn* wartości.

Natomiast w przypadku stwierdzenia, że brak jest możliwości zastosowania ust. 1 i „przejścia” do ust. 2 *de facto* zmierzamy również do określenia wartości według alternatywnego sposobu użytkowania, tylko ma to miejsce w sytuacji braku cen uzyskiwanych przy sprzedaży gruntów przeznaczonych pod drogi. W tym miejscu należy podkreślić, że § 36 rozporządzenia nie służy tylko i wyłącznie do określenia wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania w związku z przejęciem praw do nieruchomości z mocy prawa. Przepis ten wykorzystywany jest również do określenia wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod budowę dróg. Wejście w życie w dniu 16.12.2006 roku nowelizacji ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych z przyczyn oczywistych ograniczyło ilość zawieranych umów cywilno-prawnych dotyczących nieruchomości o przeznaczeniu „drogowym”. Tym niemniej takie umowy są zawierane, ale dotyczą tylko nieruchomości objętych decyzjami lokalizacyjnymi wydanymi przed 16 grudnia 2006 roku. Ilość takich umów ulega systematycznemu zmniejszeniu. Przy określaniu wartości takich nieruchomości nie mają jednak zastosowania uregulowania zawarte w dziale III i rozdziale V ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a tym samym również w art. 134 *ugn*.

Przyjmując zasadę racjonalności prawodawcy można założyć, że dostrzegł on możliwe obszary problemowe związane z koniecznością pełnego wypełnienia art. 134, tj. określenia wartości według alternatywnego sposobu użytkowania

wynikającego z przeznaczenia zgodnego z celem wyłączenia przy braku właściwych cen transakcyjnych. W następstwie czego zostały wprowadzone procedury „pomocnicze” umożliwiające przeprowadzenie tej czynności przy braku cen transakcyjnych „nieruchomościami drogowymi” zgodnie z następującymi zasadami:

- *wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów, z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących, powoduje, że wartość tych gruntów jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak określoną wartość powiększa się o 50%;*
- *wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów przyległych powoduje, że ich wartość jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak ustaloną wartość powiększa się o 50%.*

Brak cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne skutkujący brakiem możliwości określenia wartości określonej w art. 134 *ugn* jako wartości rynkowej według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia „drogowego” byłby szczególnie niekorzystny w przypadku gruntów rolnych, leśnych lub innych nie inwestycyjnych (np. tereny zieleni w strefach zurbanizowanych) ponieważ uniemożliwiałby ustalenie wysokości odszkodowania na wyższym poziomie, a przecież taki sposób ustalenia wysokości odszkodowania wynika z ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z obserwacji odnotowywanych cen transakcyjnych jednoznacznie wynika, że w przypadkach takich jak te wymienione powyżej ceny transakcyjne nieruchomości „drogowych” są zazwyczaj wyższe niż ceny nieruchomości rolnych lub leśnych. Przeznaczenie „drogowe”, jak każde inne inwestycyjne, powoduje wyższe cenowe oczekiwania właścicieli nieruchomości oraz skłonność nabywców do zapłacenia wyższej ceny za ich pozyskanie, niż ma to miejsce w przypadku gruntów rolnych i leśnych. Zdecydowanie zalecałbym jednak ostrożność przy – niejako automatycznym – wyłączeniu stosowania § 36 ust. 1 rozporządzenia, powołując się na nierynkowy charakter ustalania cen transakcyjnych nieruchomości „drogowych”. Konsekwencje takiego stanowiska ponoszą przecież sami autorzy takich opracowań, co można zobrazować prezentacją stanowisk organów administracji i sądownictwa administracyjnego.

Stanowisko organów administracji i sądownictwa administracyjnego

W tym miejscu warto przypomnieć stanowisko Ministerstwa Infrastruktury. W piśmie Ministra Infrastruktury



z dnia 18 lutego 2009 roku (znak: BO-074-9/09) skierowanym przez do wojewodów stwierdzono m.in. „Nie do zaakceptowania jest przy tym odmowa stosowania przez rzeczoznawców majątkowych § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny i sporządzenia operatu szacunkowego z uwagi na jego – zdaniem rzeczoznawców – sprzeczność z art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami. (...) Ocena przepisów prawa, w tym ocena rozporządzeń wydanych na podstawie określonej delegacji ustawowej nie należy do organów administracji publicznej, ani też do rzeczoznawców majątkowych. Oceny konstytucyjności i legalności przepisów rangi podstawowej dokonuje Trybunał Konstytucyjny, a także sądy rozpatrujące daną sprawę indywidualnie. Formulowane w ten sposób założenia wyceny stały się przyczyną zainicjowania wielu postępowań z tytułu odpowiedzialności zawodowej wobec rzeczoznawców majątkowych”.

Również sądownictwo administracyjne, rozpatrując skargi na decyzje o wysokości odszkodowania, analizuje całą problematykę określania wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania tylko w aspekcie zapisów rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Przykładem takiego stanowiska może być wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 5 stycznia 2010 roku (sygn. II SA/Bd 993/09). W uzasadnieniu którego stwierdzono między innymi, że „rzeczoznawca w swej opinii wskazała, że rynek nieruchomości drogowych nie jest rynkiem wolnym, co powoduje, że ceny gruntów zajętych pod drogi nie odzwierciedlają wartości rynkowej nieruchomości zdefiniowanej w art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nadto zapis § 36 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, nie daje możliwości wyceny nieruchomości w zgodzie z zasadą korzyści określoną w art. 134 ust. 3 i 4 ww. ustawy. Przyjęcie takiej oceny charakteru cen umów cywilnoprawnych, których przedmiotem są grunty zajęte pod drogi publiczne prowadzi w efekcie do uznania, że przepis § 36 ust. 1 rozporządzenia jest przepisem martwym już od chwili jego ustanowienia. W tym przypadku nie dość, że biegła dokonuje oceny, do której nie jest uprawniona, to jeszcze interpretacja taka stałaby w oczywistej sprzeczności z zasadą racjonalności ustawodawcy oraz z zasadą, że system prawa jest spójny, logiczny i zupełny”.

Natomiast we wniosku Rzecznika Praw Obywatelskich z dnia 18 stycznia 2010 roku (sygn. RPO-563719-IV/07/MM/BB), skierowanym do Trybunału Konstytucyjnego o stwierdzenie niezgodności § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej stwierdzono, że „zgodnie z brzmieniem § 36 ust. 1 rozporządzenia, przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów odpowiednio przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne.

Zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich wskazany wyżej przepis rozporządzenia w zakresie objętym zaskarżeniem jest sprzeczny z zasadą ustalania wysokości odszkodowania określoną w art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i musi być uznany za istotne przeobrażenie otoczenia normatywnego dotyczącego sposobu wyceny wartości nieruchomości, określonego w ustawie o gospodarce nieruchomościami”.

Wszystkie wymienione powyżej strony – prezentując odmienne stanowisko co do samej oceny stosowania § 36 rozporządzenia – wyrażają jednak wspólny pogląd, że Rada Ministrów w drodze rozporządzenia „zastąpiła” reguły ustawowe rozporządzeniem. Dziwić może zwłaszcza stanowisko wyrażane w orzecznictwie, które szczegółowo odnosi się do „rynko-wości” transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod drogi publiczne, natomiast zupełnie pomija przy ocenie materiału dowodowego w poszczególnych postępowaniach, jakim bez wątplenia są operaty szacunkowe, czy zawierają one również określone wartości według aktualnego sposobu użytkowania.

Należy przyznać, że odczytanie § 36 ust. 2 pkt. 1 rozporządzenia w oderwaniu od ust. 1 może prowadzić do wyciągnięcia wniosku, że ten właśnie przepis stanowi uszczegółowienie zapisów zawartych w art. 134 *ugn*. Rzeczoznawcy majątkowi nie mogą jednak zapominać o istnieniu § 36 ust. 1 rozporządzenia. Podejmowane próby „wylimitowania” w praktyce szacowania nieruchomości ust. 1 obarczone są dużym ryzykiem, o czym świadczą postępowania przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej, uchylanie decyzji o wysokości odszkodowania przez Ministra Infrastruktury, czy też orzecznictwo sądów administracyjnych.

Podsumowanie

Uwzględniając powyższe okoliczności wydaje się, że rzeczoznawca majątkowy dla tego celu wyceny (tj. określania wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania) powinien przeprowadzić trzystopniową procedurę wyceny:

- określić wartość nieruchomości według aktualnego sposobu jej użytkowania (np. jako mieszkaniową, usługową, produkcyjną lub rolną). Na tym etapie nie ma potrzeby odwołania się do uregulowań zawartych w § 36 ust. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów. W tym miejscu nie należy również uwzględniać przeznaczenia „drogowego” wynikającego z decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej bo takie przeznaczenie zgodnie z art. 134 ust. 3 i 4 *ugn* uwzględniane jest przy określaniu wartości według alternatywnego sposobu użytkowania. Konieczność określenia wartości rynkowej nieruchomości według aktualnego sposobu użytkowania (dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania) wynika wprost z art. 134 *ugn*.
- określić wartość nieruchomości według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia zgodnego z celem wyłączenia. Potrzeba określenia tego rodzaju wartości wynika również wprost z ustawy



o gospodarce nieruchomościami. To właśnie w tym miejscu mają zastosowanie zasady zawarte w § 36 ust. 1 rozporządzenia RM – jeśli są ceny transakcyjne „nieruchomości drogowych” lub z § 36 ust. 2 rozporządzenia jeśli takich cen nie ma;

- dokonać porównania tych dwóch wartości w aspekcie ustalenia czy przeznaczenie zgodne z celem wywłaszczenia (drogowe) nie skutkuje zwiększeniem wartości, a następnie większą z tych dwóch wartości wskazać (łącznie z uzasadnieniem) jako wartość rynkową nieruchomości będącą podstawą do ustalenia wysokości odszkodowania.

Należy stwierdzić, że tylko łączne i wzajemnie się uzupełniające zastosowanie zasad wyrażonych w art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego może skutkować poprawnie ustaloną wysokością odszkodowania. Odszkodowaniu takiemu trudno będzie odmówić posiadania walorów „słusznego”, ponieważ przy jego ustaleniu zostanie uwzględniona zarówno wartość wynikająca z dotychczasowego użytkowania (np. mieszkaniowego, usługowego, produkcyjnego, rolnego), jak też wartość wynikająca z użytkowania alternatywnego („drogowego”), jeżeli będzie ona wartością wyższą. Zastosowanie w praktyce powyższych zasad skutkuje również brakiem potrzeby wykazywania, że transakcje „drogowe” nie mają walorów transakcji rynkowych, tak aby odszkodowanie zostało ustalone zgodnie z wyrażoną w art. 134 *ugn* zasadą korzyści. Również tylko w takim przypadku można zgodzić się ze stanowiskiem sądu administracyjnego (przytoczonym powyżej), że mamy do czynienia z uregulowaniami prawnymi wydanymi zgodnie z „zasadą racjonalności ustawodawcy oraz z zasadą, że system prawa jest spójny, logiczny i zupełny”.

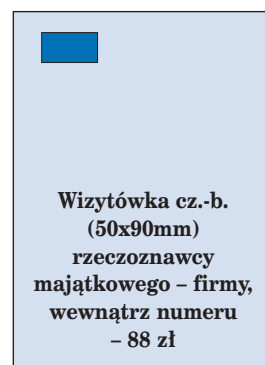
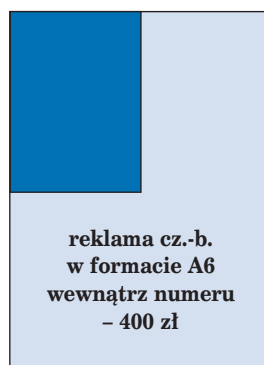
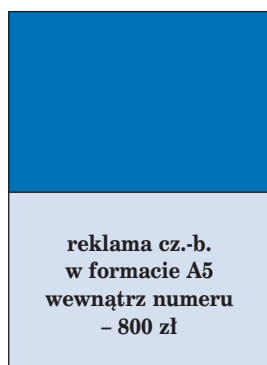
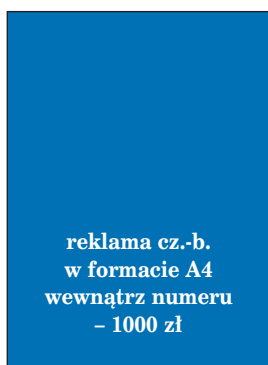
Bibliografia

1. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483, zm. Dz. U. z 2001 r. Nr 28, poz. 319 oraz z 2006 r. Nr 200, poz. 1471).
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 721 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r, Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
5. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20.07.2004r. (sygn. akt. SK 11/02 – sentencja została ogłoszona dnia 30 lipca 2004 r. w Dz. U. Nr 169, poz. 1782).
6. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 5 stycznia 2010 roku (sygn. II SA/Bd 993/09).
7. Wniosek Rzecznika Praw Obywatelskich z dnia 18 stycznia 2010 roku skierowany do Trybunału Konstytucyjnego (sygn. RPO-563719-IV/07/MM/BB).
8. Pismo Ministra Infrastruktury z dnia 18 lutego 2009 roku.
9. Opinia Zespołu Ekspertów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z 20 listopada 2007 r. na temat: „Określanie wartości gruntów zajętych pod drogi publiczne w świetle obowiązujących regulacji prawnych oraz potrzeby zmian w tym zakresie”.

Krzysztof Gabrel – rzeczoznawca majątkowy, prawnik, członek Komisji Prawnej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

Cena reklam na zewnętrznych stronach okładki wynosi 2500 zł (pełen kolor), wewnątrz okładki 2000 zł (pełen kolor).



Podane ceny są cenami netto. Zainteresowanych reklamą prosimy o kontakt z Biurem Federacji:

pfva@pfva.com.pl, tel. 22-627-07-17



AKTUALIZACJA CEN TRANSAKCYJNYCH NA DATĘ WYCENY

Zbigniew Januszewski

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu¹.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie², sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość³. W tym miejscu należy bardzo mocno zaznaczyć, że wyżej przedstawiony katalog atrybutów nieruchomości stanowi punkt wyjścia doboru transakcji nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Każda notowana transakcja powinna być poddana starannej selekcji.

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

$$CA_n = C_n \cdot w_{zc}^t$$

gdzie:

CA_n – cena n-tej transakcji po aktualizacji;

C_n – cena n-tej transakcji przed aktualizacją;

w_{zc}^t – wskaźnik zmiany ceny w czasie, ustalony według formuły:

$$w_{zc}^t = \frac{\bar{CA}}{\bar{CP}_n}$$

gdzie:

\bar{CA} – średnia cena obliczona na datę wyceny z ostatniego miesiąca okresu obrotu rynkowego;

\bar{CP}_n – średnia miesięczna cena obliczona dla transakcji jakie notowano w „n-tym” miesiącu przyjętego okresu obrotu rynkowego (służącego do ustalenia trendu czasowego).

Obliczenie średnich cen dla transakcji notowanych w poszczególnych miesiącach okresu nie wymaga komentarza. Na uwagę zasługuje wyznaczenie średniej ceny obliczonej

na datę wyceny z ostatniego miesiąca okresu przyjętego do ustalenia trendu czasowego.

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

Jeśli z przepisów prawa wynika potrzeba określenia wartości nieruchomości na datę aktualną z datą sporządzenia wyceny to należy założyć, że nieznanne są ceny rynkowe z co najmniej ostatniego miesiąca okresu obrotu rynkowego. Taki stan wynika między innymi z procedury obiegu dokumentów jakimi są akty notarialne przekazywane z biur notarialnych do powiatowych ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej lub do spółdzielni mieszkaniowych, z których czerpią informację rzeczoznawcy majątkowi. W tym przypadku średnią cenę z ostatniego miesiąca okresu obrotu rynkowego można ustalić analizując trend czasowy. Wyznaczenie średnich cen prognozowanych na podstawie trendu czasowego przedstawiono poniżej. Tę procedurę ilustruje poniższy przykład.

Przykład 1

Określić średnią cenę \bar{CA} na datę sporządzenia wyceny, tj. na 20 października 2009 r. dla nieruchomości podobnych do wycenianej, ustalonych według kwerendy:

- rodzaj nieruchomości: lokal mieszkalny;
- stan prawny: nieruchomość lokalowa stanowiąca odrębną od gruntu przedmiot własności;
- położenie: teren przyjętego w wycenie rynku lokalnego – np. miasto (dzielnica, osiedle, itp.);
- przeznaczenie i sposób korzystania: jako lokal mieszkalny;
- rodzaj budynków: wielorodzinne;
- lokale wielopoziomowe: nie;
- forma obrotu: rynek wtórny;
- średnie ceny dla poszczególnych miesięcy obliczono według cen notowanych między 01.01.2008 r. a 31.08.2009 r., zakładając, że są to wszystkie rynkowe transakcje jakie uczestnicy rynku zawarli w badanym okresie.

W tabeli nr 1 przedstawiono wyniki analizy transakcji ujawnionych w próbie reprezentatywnej nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.



Tabela nr 1

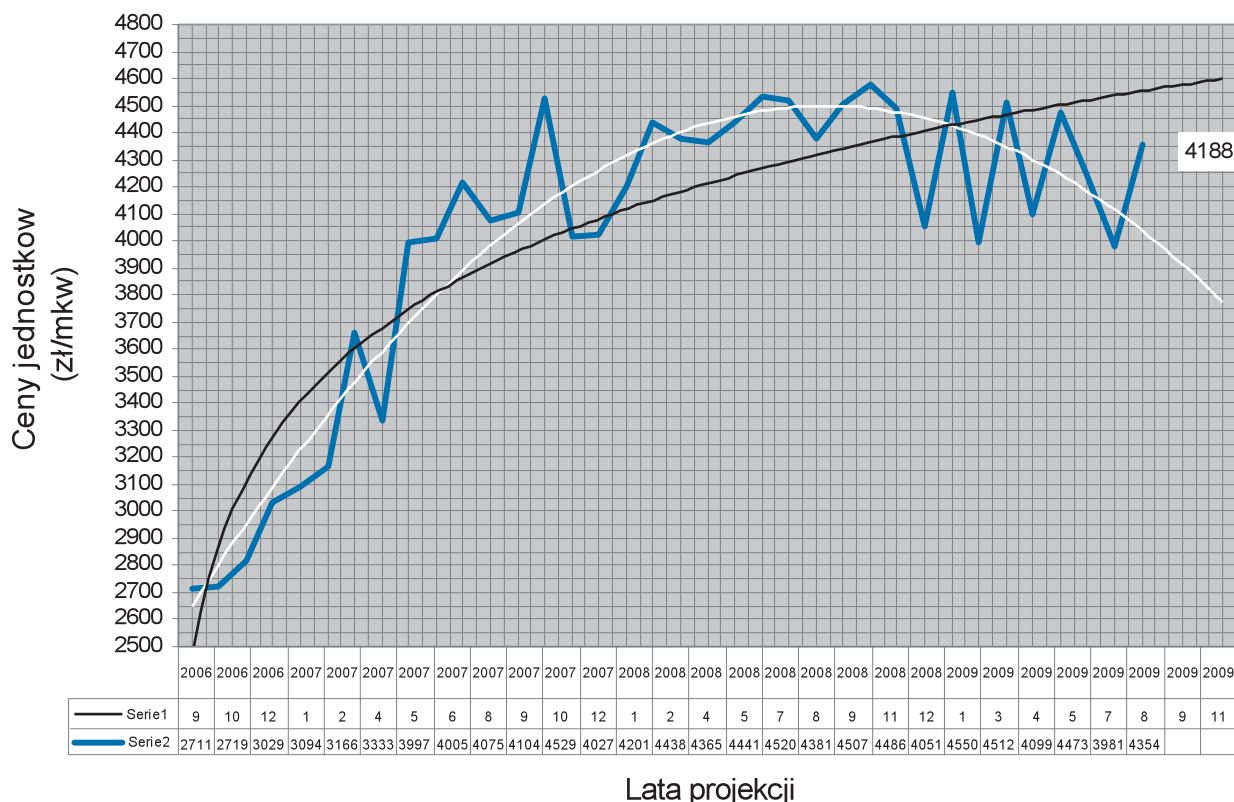
Rok	Miesiąc	$\bar{C}P$	Liczba transakcji	Rok	Miesiąc	$\bar{C}P$	Liczba transakcji
2008	styczeń	4201	34	2009	styczeń	4549	39
	luty	4438	33		luty	3991	29
	marzec	4382	57		marzec	4512	52
	kwiecień	4365	67		kwiecień	4099	61
	maj	4440	57		maj	4473	34
	czerwiec	4533	70		czerwiec	4249	49
	lipiec	4520	68		lipiec	3981	49
	sierpień	4381	59		sierpień	4354	69
	wrzesień	4507	77		wrzesień		
	październik	4578	82		październik		
	listopad	4486	47		listopad	$\bar{C}A$	do ustalenia
	grudzień	4051	47		grudzień		
Razem:			698	Razem:			382
				Ogółem:			1080

Średnie ceny $\bar{C}P$ wyznaczone dla każdego miesiąca sprawozdawczego, podając jednocześnie liczbę transakcji notowanych w badanym okresie.

Średnia cena $\bar{C}A$ będzie wyznaczona na podstawie trendu czasowego, który jest prognozowany z wyprzedzeniem trzech miesięcy od daty ostatnich notowań. Poniżej przedstawiono wykres trendu czasowego opisany funkcją wielomianową i funkcją logarytmiczną⁴.

Wykres nr 1

Wykres trendu czasowego dla funkcji wielomianowej i logarytmicznej



Trend czasowy jest wyznaczony jako średnia z prognozy funkcji wielomianowej i logarytmicznej, i wynosi: $\bar{C}A = 4188 \text{ zł/m}^2$.

Analizując prezentowany model wyznaczania średnich $\bar{C}A$ i $\bar{C}P$ należy bardzo mocno podkreślić znaczenie liczności zbioru transakcji rynkowych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej – im zbiór liczniejszy, tym wiarygodniejsze wyniki. Podobną wagę posiada służący do wyznaczenia trendu czasowego okres projekcji cen transakcyjnych⁵.

Znając średnie ceny miesięczne można wyznaczyć wskaźniki zmiany ceny w czasie dla każdego miesiąca przyjętego okresu obrotu rynkowego. Poniższy przykład ilustruje jak wyznaczyć

wskaźniki zmiany ceny w czasie.

Przykład 2

Obliczyć współczynniki zmiany cen w czasie dla przyjętego okresu obrotu rynkowego nieruchomości podobnych opisanych w przykładzie nr 1. Tabela nr 2 przedstawia wynik obliczeń średnich miesięcznych i wskaźników zmiany ceny w czasie.



Znając współczynniki zmiany cen dla każdego miesiąca okresu obrotu rynkowego łatwo jest dokonać aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny, tj. na poziom cen – listopad'2009. W tabeli nr 3 przedstawiono ceny nieruchomości po aktualizacji dla kilkudziesięciu losowo wybranych transakcji.

Ostatnią czynnością po wykonaniu aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny jest weryfikacja każdej zaktualizowanej ceny. Weryfikacja powinna polegać na szczegółowej lustracji zaktualizowanych cen i odrzuceniu cen rażąco wysokich lub rażąco niskich.

Tabela nr 2

Rok	Miesiąc	$\bar{C}P$ (zł/m ²)	w_{zc}^t	Rok	Miesiąc	$\bar{C}P$ (zł/m ²)	w_{zc}^t
2008	styczeń	4201	0,9969	2009	styczeń	4549	0,9206
	luty	4438	0,9437		luty	3991	1,0494
	marzec	4382	0,9557		marzec	4512	0,9282
	kwiecień	4365	0,9595		kwiecień	4099	1,0217
	maj	4440	0,9432		maj	4473	0,9363
	czerwiec	4533	0,9239		czerwiec	4249	0,9856
	lipiec	4520	0,9265		lipiec	3981	1,0520
	sierpień	4381	0,9559		sierpień	4354	0,9619
	wrzesień	4507	0,9292		wrzesień		
	październik	4578	0,9148		październik		
	listopad	4486	0,9336		listopad	$\bar{C}A = 4188$	
grudzień	4051	1,0338	grudzień				

Tabela nr 3

Rok	Miesiąc	C_n	w_{zc}^t	CA_n	Rok	Miesiąc	C_n	w_{zc}^t	CA_n
2008	marzec	5570	0,9557	5323	2009	kwiecień	4035	1,0217	4171
		4392		4197			5291		5470
		4853		4638			4319		4465
		4950		4731			4020		4156
		5115		4888			4551		4705
		4150		3966			3900		4032
		4488		4289			5000		5169
		4000		3823			4099		4238
	grudzień	4035	1,0338	4171		sierpień	4316	0,9619	4152
		3900		4032			5200		5002
		4221		4364			6050		5819
		5120		5293			4950		4761
		5291		5470			4985		4795
		4319		4465			6244		6006
5000	5169	5504	5294						
4099	4238	4300	4136						

Miesięczne średnie ceny obliczono na podstawie cen rynkowych dla każdego miesiąca sprawozdawczego. Wynik podano w tabeli nr 4 i nr 5.

Miesięczne średnie ceny prognozowane wyznaczono, na podstawie trendu czasowego, dla każdego miesiąca sprawozdawczego z dwóch okresów projekcji cen. Trend czasowy prognozowano z wyprzedzeniem trzech miesięcy od ostatniego miesiąca sprawozdawczego, jako średnią z prognozy funkcji wielomianowej i logarytmicznej⁶. Wynik podano w tabeli nr 4 i nr 5.

W tabeli nr 4 (str. 16) podano wyniki dokonanej analizy, dla której okres projekcji cen rynkowych ustalono od dnia 1.11.2003 r. do 31.12.2009 r.

Wiarygodność prognozowanych cen

Test wiarygodności polega na porównaniu miesięcznych średnich cen prognozowanych z miesięcznymi średnimi cenami ustalonymi na podstawie notowanych na rynku nieruchomości. W tym celu przygotowano próbkę reprezentatywną nieruchomości podobnych, ustaloną według kwerendy:

1.	Rodzaj rynku lokalnego	rynek nieruchomości lokalowych;
2.	Położenie – zasięg rynku lokalnego	granice administracyjne miasta Lublin;
3.	Forma obrotu	rynek wtórny;
4.	Rodzaj lokalu	mieszkalny;
5.	Rodzaj budynku, w którym położony jest lokal	o trzech i więcej lokalach;
6.	Stan prawny lokalu	nieruchomość lokalowa;
7.	Przeznaczenie	budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne;
8.	Sposób korzystania z lokalu	mieszkalny;
9.	Okres projekcji cen	3 i 4 lata projekcji cen.

W tabeli nr 5 (str. 19) podano wyniki dokonanej analizy, dla której okres projekcji cen rynkowych ustalono od dnia 1.11.2004 r. do 31.12.2009 r.

Wykresy średnich cen rzeczywistych i średnich cen prognozowanych dla obu okresów projekcji przedstawiono w załączniku nr 1 i nr 2 (str. 17 i 18).



Tabela nr 4. Zestawienie miesięcznych cen średnich prognozowanych, ustalonych dla 4 lat projekcji cen i cen średnich rzeczywistych obliczonych na podstawie notowań rynkowych

Okres projekcji		Liczba transakcji	Cśr rzeczywiste	Ceny prognozowane			Odchylenie (%)	Miesiąc prognozy
od	do			Cśr wiel.	Cśr log.	Cśr		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
01-11-2003	31-10-2007	1726	4529					10
01-12-2003	30-11-2007	1724	4019					11
01-01-2004	31-12-2007	1702	4027					12
01-02-2004	31-01-2008	1699	4201	4650	3150	3900	-7,16%	1
01-03-2004	29-02-2008	1703	4438	4725	3215	3970	-10,55%	2
01-04-2004	31-03-2008	1727	4382	4800	3275	4038	-7,86%	3
01-05-2004	30-04-2008	1766	4365	4875	3350	4113	-5,78%	4
01-06-2004	31-05-2008	1807	4441	5000	3440	4220	-4,98%	5
01-07-2004	30-06-2008	1855	4533	5100	3500	4300	-5,14%	6
01-08-2004	31-07-2008	1893	4520	5150	3575	4363	-3,48%	7
01-09-2004	31-08-2008	1920	4381	5200	3650	4425	1,00%	8
01-10-2004	30-09-2008	1965	4507	5250	3725	4488	-0,43%	9
01-11-2004	31-10-2008	2018	4578	5275	3810	4543	-0,78%	10
01-12-2004	30-11-2008	2045	4486	5225	3875	4550	1,43%	11
01-01-2005	31-12-2008	2057	4051	5225	3970	4598	13,49%	12
01-02-2005	31-01-2009	2071	4549	5200	4050	4625	1,67%	1
01-03-2005	28-02-2009	2075	3991	5175	4100	4638	16,20%	2
01-04-2005	31-03-2009	2099	4512	5060	4140	4600	1,95%	3
01-05-2005	30-04-2009	2152	4099	5050	4200	4625	12,83%	4
01-06-2005	31-05-2009	2171	4473	4870	4250	4560	1,95%	5
01-07-2005	30-06-2009	2183	4249	4825	4290	4558	7,26%	6
01-08-2005	31-07-2009	2218	3981	4675	4325	4500	13,04%	7
01-09-2005	31-08-2009	2276	4354	4625	4375	4500	3,35%	8
01-10-2005	30-09-2009	2308	4525	4510	4410	4460	-1,44%	9
01-11-2005	31-10-2009	2337	4453	4350	4425	4388	-1,47%	10
01-12-2005	30-11-2009	2352	4099	4250	4460	4355	6,25%	11
01-01-2006	31-12-2009	2335	4476	4220	4525	4373	-2,31%	12

Przedstawione dla dwóch okresów projekcji cen procentowe odchylenie między średnimi miesięcznymi cenami prognozowanymi a średnimi miesięcznymi cenami obliczonymi na podstawie transakcji rynkowych, mierzone liczbą miesięcy, zestawiono w tabeli nr 6.

Tabela nr 6

Lata projekcji cen rynkowych	Procentowe odchylenie między średnimi miesięcznymi cenami prognozowanymi a średnimi miesięcznymi cenami obliczonymi na podstawie transakcji rynkowych, mierzone liczbą miesięcy.				Razem miesiące sprawozdawcze
	do 5%	od 5% do 10%	od 10% do 15%	od 15% do 20%	
4	13	6	4	1	24
3	17	5	1	1	24

Pomimo dużej amplitudy średnich miesięcznych cen rynkowych, wynik testu wiarygodności prognozowanych średnich miesięcznych cen oceniono pozytywnie, a zatem prezen-

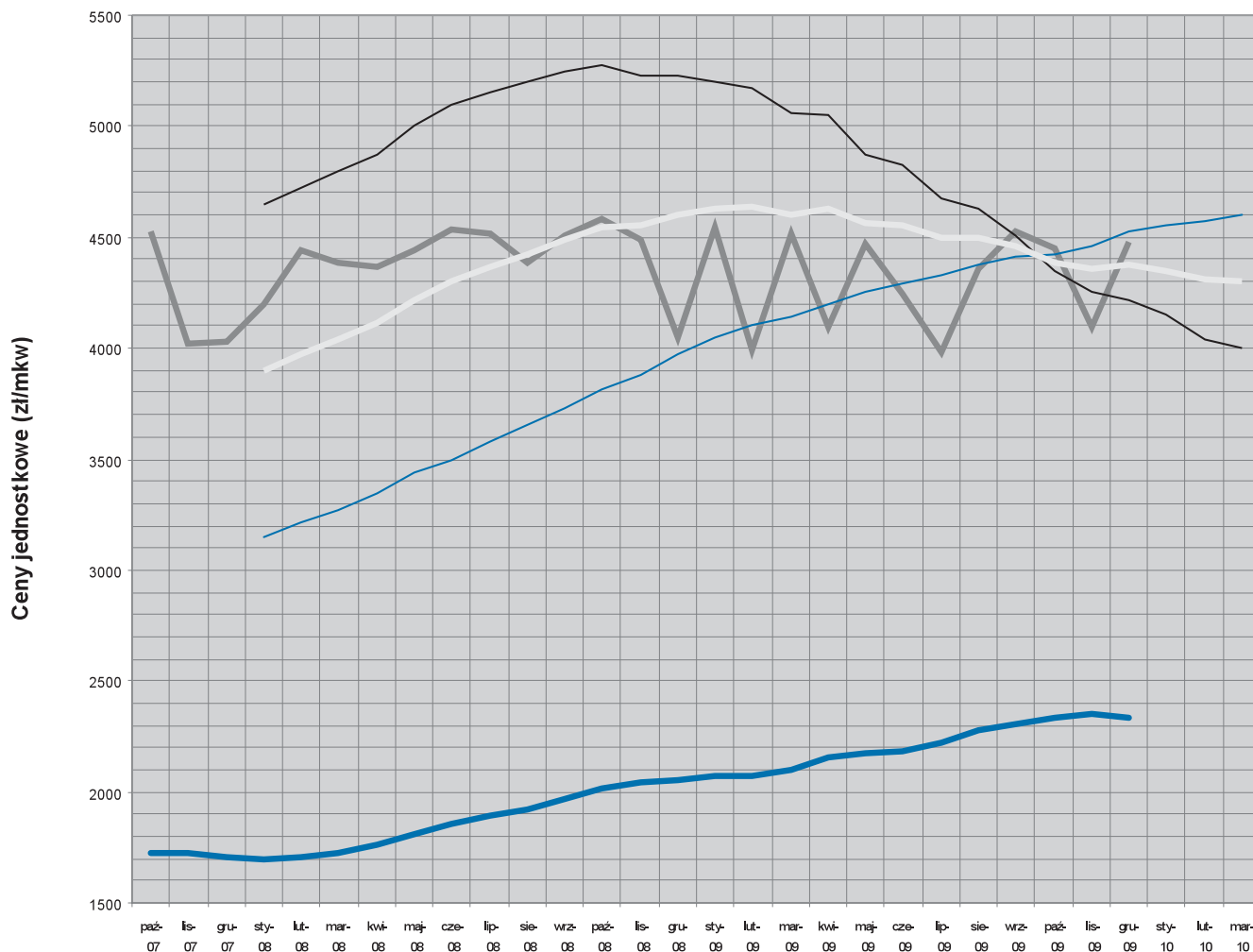
towany model może stanowić jeden ze sposobów aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny. Warunkiem koniecznym do jego stosowania jest jednak duży zbiór transakcji rynkowych nieruchomości podobnych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. W niniejszej pracy wykorzystano prób-

kę reprezentatywną nieruchomości lokalowych, podobnych, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, której licznosc określono w sumie na ponad 3500 transakcji.



Załącznik nr 1

Ceny średnie prognozowane, ustalone dla 4 lat projekcji cen



	31-10-2007	30-11-2007	31-12-2007	31-01-2008	29-02-2008	31-03-2008	30-04-2008	31-05-2008	30-06-2008	31-07-2008	31-08-2008	30-09-2008	31-10-2008	30-11-2008	31-12-2008	31-01-2009	28-02-2009	31-03-2009	30-04-2009	31-05-2009	30-06-2009	31-07-2009	31-08-2009	30-09-2009	31-10-2009	30-11-2009	31-12-2009	31-01-2010	28-02-2010	31-03-2010		
L. transakcji	1726	1724	1702	1699	1703	1727	1766	1807	1855	1893	1920	1965	2018	2045	2057	2071	2075	2099	2152	2171	2183	2218	2276	2308	2337	2352	2335					
Cśr rzeczywiste	4529	4019	4027	4201	4438	4382	4365	4441	4533	4520	4381	4507	4578	4486	4051	4549	3991	4512	4099	4473	4249	3981	4354	4525	4453	4099	4476					
Cśr max prog.				4650	4725	4800	4875	5000	5100	5150	5200	5250	5275	5225	5200	5175	5060	5050	4870	4825	4675	4625	4510	4350	4250	4220	4150	4040	4000			
Cśr min prog.				3160	3215	3275	3350	3440	3500	3575	3650	3725	3810	3875	3970	4050	4100	4140	4200	4250	4290	4325	4375	4410	4425	4460	4525	4550	4575	4600		
Cśr prognoz.				3900	3970	4038	4113	4220	4300	4363	4425	4488	4543	4550	4598	4625	4638	4600	4625	4560	4558	4500	4500	4460	4388	4355	4373	4350	4308	4300		
Odchylenie				-7,16%	-10,55%	-7,86%	-5,78%	-4,98%	-5,14%	-3,48%	1,00%	-0,43%	-0,78%	1,43%	13,48%	1,67%	16,20%	1,95%	12,83%	1,95%	7,26%	13,04%	3,35%	-1,44%	-1,47%	6,25%	-2,31%	0,00%	0,00%	0,00%		

Lata projekcji

Oznaczenia na wykresie:

Seria 1:

Liczba transakcji przyjętych do wyznaczenia średnich miesięcznych cen prognozowanych.

Seria 2:

Średnie miesięczne ceny obliczone na podstawie cen transakcyjnych.

Seria 3

Linia trendu czasowego wyznaczona funkcją wielomianową.

Seria 4:

Linia trendu czasowego wyznaczona funkcją logarytmiczną.

Seria 5:

Linia trendu wyznaczona jako średnia z prognozy funkcji wielomianowej i logarytmicznej.

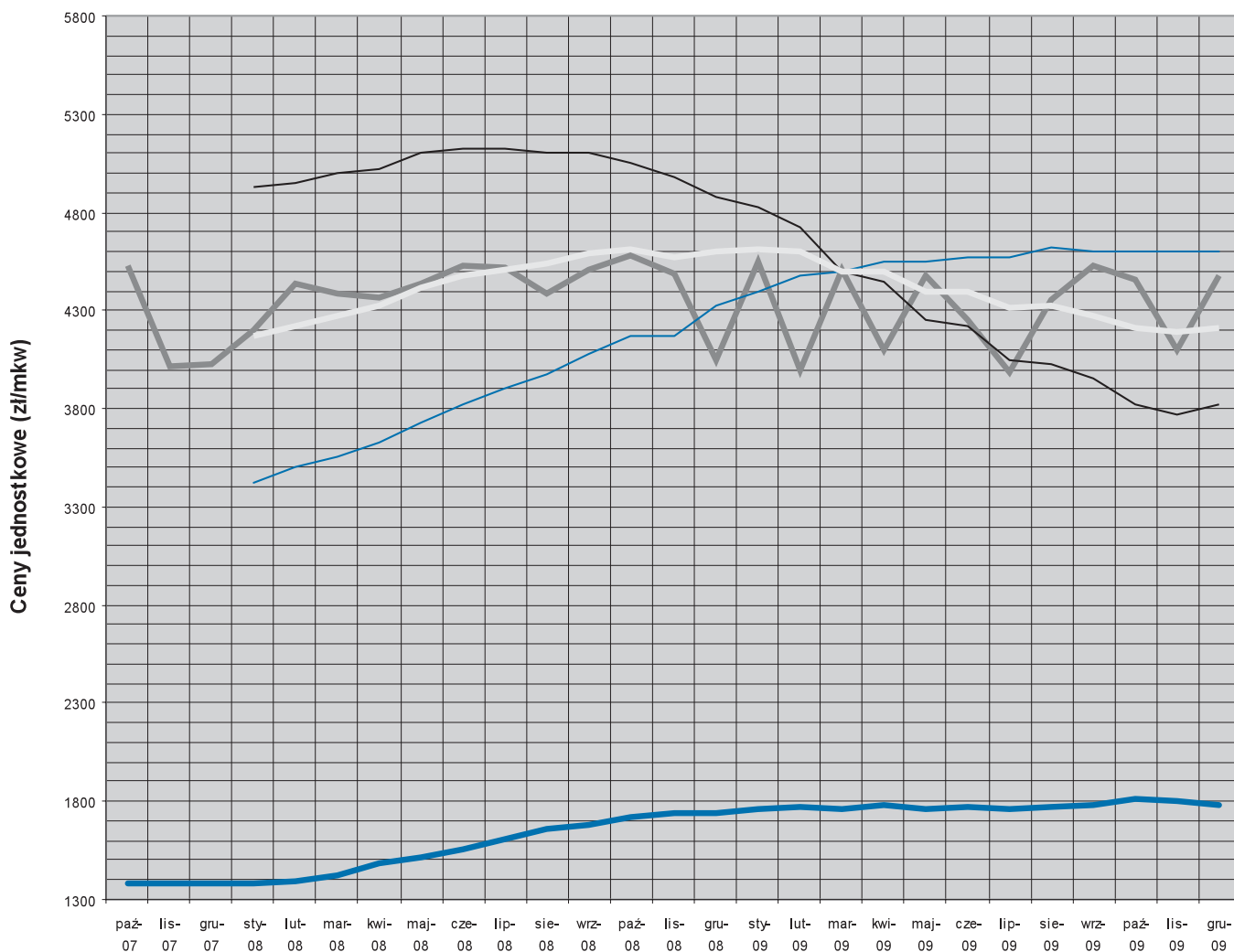
Seria 6:

Procentowe odchylenie między średnimi cenami prognozowanymi i średnimi rynkowymi.



Załącznik nr 2

Ceny średnie prognozowane, ustalone dla 3 lat projekcji cen



	31-10-2007	30-11-2007	31-12-2007	31-01-2008	29-02-2008	31-03-2008	30-04-2008	31-05-2008	30-06-2008	31-07-2008	31-08-2008	30-09-2008	31-10-2008	30-11-2008	31-12-2008	31-01-2009	28-02-2009	31-03-2009	30-04-2009	31-05-2009	30-06-2009	31-07-2009	31-08-2009	30-09-2009	31-10-2009	30-11-2009	31-12-2009
Serie1	1380	1382	1377	1384	1390	1423	1460	1519	1552	1607	1656	1683	1720	1739	1743	1758	1773	1760	1778	1765	1770	1765	1772	1786	1811	1807	1784
Serie2	4529	4019	4027	4201	4438	4382	4365	4441	4533	4520	4381	4507	4578	4486	4051	4549	3991	4512	4099	4473	4249	3981	4354	4525	4453	4099	4476
Serie3				4925	4950	5000	5025	5100	5125	5125	5100	5100	5050	4975	4875	4825	4725	4500	4450	4250	4225	4050	4025	3950	3825	3775	3825
Serie4				3420	3500	3550	3625	3725	3825	3900	3975	4075	4175	4175	4325	4400	4475	4500	4550	4550	4575	4575	4625	4600	4600	4600	4800
Serie5				4173	4225	4275	4325	4413	4475	4513	4538	4588	4613	4575	4600	4613	4600	4500	4500	4400	4400	4313	4325	4275	4213	4188	4213
Serie6				-0.68%	-4.90%	-2.44%	-0.92%	-0.64%	-1.28%	-0.17%	3.57%	1.79%	0.75%	1.88%	13.55%	1.40%	15.26%	-0.27%	9.78%	-1.63%	3.55%	8.33%	-0.67%	-5.52%	-5.40%	2.16%	-5.89%

Lata projekcji

Oznaczenia na wykresie:

Serie 1:

Liczba transakcji przyjętych do wyznaczenia średnich miesięcznych cen prognozowanych.

Serie 2:

Średnie miesięczne ceny obliczone na podstawie cen transakcyjnych.

Serie 3

Linia trendu czasowego wyznaczona funkcją wielomianową.

Serie 4:

Linia trendu czasowego wyznaczona funkcją logarymiczną.

Serie 5:

Linia trendu wyznaczona jako średnia z prognozy funkcji wielomianowej i logarytmicznej.

Serie 6:

Procentowe odchylenie między średnimi cenami prognozowanymi i średnimi rynkowymi.



Tabela nr 5. Zestawienie miesięcznych cen średnich prognozowanych, ustalonych dla 3 lat projekcji cen i cen średnich rzeczywistych obliczonych na podstawie notowań rynkowych

Okres projekcji		Liczba transakcji	Cśr rzeczywiste	Ceny prognozowane			Odchylenie (%)	Miesiąc prognozy
od	do			Cśr wiel.	Cśr log.	Cśr		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
01-11-2004	31-10-2007	1380	4529					10
01-12-2004	30-11-2007	1382	4019					11
01-01-2005	31-12-2007	1377	4027					12
01-02-2005	31-01-2008	1384	4201	4925	3420	4173	-0,68%	1
01-03-2005	29-02-2008	1390	4438	4950	3500	4225	-4,80%	2
01-04-2005	31-03-2008	1423	4382	5000	3550	4275	-2,44%	3
01-05-2005	30-04-2008	1480	4365	5025	3625	4325	-0,92%	4
01-06-2005	31-05-2008	1519	4441	5100	3725	4413	-0,64%	5
01-07-2005	30-06-2008	1552	4533	5125	3825	4475	-1,28%	6
01-08-2005	31-07-2008	1607	4520	5125	3900	4513	-0,17%	7
01-09-2005	31-08-2008	1656	4381	5100	3975	4538	3,57%	8
01-10-2005	30-09-2008	1683	4507	5100	4075	4588	1,79%	9
01-11-2005	31-10-2008	1720	4578	5050	4175	4613	0,75%	10
01-12-2005	30-11-2008	1739	4486	4975	4175	4575	1,98%	11
01-01-2006	31-12-2008	1743	4051	4875	4325	4600	13,55%	12
01-02-2006	31-01-2009	1758	4549	4825	4400	4613	1,40%	1
01-03-2006	28-02-2009	1773	3991	4725	4475	4600	15,26%	2
01-04-2006	31-03-2009	1760	4512	4500	4500	4500	-0,27%	3
01-05-2006	30-04-2009	1778	4099	4450	4550	4500	9,78%	4
01-06-2006	31-05-2009	1765	4473	4250	4550	4400	-1,63%	5
01-07-2006	30-06-2009	1770	4249	4225	4575	4400	3,55%	6
01-08-2006	31-07-2009	1765	3981	4050	4575	4313	8,33%	7
01-09-2006	31-08-2009	1772	4354	4025	4625	4325	-0,67%	8
01-10-2006	30-09-2009	1786	4525	3950	4600	4275	-5,52%	9
01-11-2006	31-10-2009	1811	4453	3825	4600	4213	-5,40%	10
01-12-2006	30-11-2009	1807	4099	3775	4600	4188	2,16%	11
01-01-2007	31-12-2009	1784	4476	3825	4600	4213	-5,89%	12

Literatura

1. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 04.261.2603 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 04.207.2109 z późn. zm.).
3. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Nota Interpretacyjna Nr 1: Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
4. Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości Urzędu Miasta Lublin.

Przypisy:

1. Porównaj z art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami i z pkt. 3.1, 4.2.2, 5.2.2 Noty Interpretacyjnej nr 1: Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
2. Przeznaczenie ustala się według scenariusza, o którym mowa w art. 154 cytowanej ustawy.
3. Porównaj z art. 4, pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami i z pkt. 3.2 Noty Interpretacyjnej nr 1: Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
4. Wykres zbudowano wykorzystując oprogramowanie Microsoft Excel.
5. Więcej na ten temat w części zatytułowanej: Wiarygodność prognozowanych cen.
6. Więcej na ten temat w przykładzie nr 1.



KOMUNIKAT MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 4 STYCZNIA 2010 R. W SPRAWIE UZGODNIENIA STANDARDU ZAWODOWEGO RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH „WYCENA DLA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI”

Na podstawie art. 175 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.¹⁾) informuje się o uzgodnieniu standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”, ustalonego przez PFSRM, stanowiącego załącznik do komunikatu.

Minister Infrastruktury Cezary Grabarczyk

STANDARD ZAWODOWY RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH „WYCENA DLA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI”

1. Wprowadzenie

- 1.1. Standard stosuje się ilekroć nieruchomość została lub będzie obciążona ograniczonym prawem rzeczowym stanowiącym zabezpieczenie wierzytelności, w szczególności przy udzielaniu kredytu, pożyczki lub innego produktu przez banki, instytucje finansowe lub instytucje kredytowe.
- 1.2. Zasady niniejszego standardu mogą być stosowane odpowiednio również wówczas, gdy wycena nieruchomości wykonywana jest do celu zabezpieczenia jakiegokolwiek zobowiązania istniejącego lub mającego zaistnieć w przyszłości pomiędzy dowolnymi podmiotami.
- 1.3. Niniejszego standardu nie stosuje się przy sporządzaniu ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.
- 1.4. Zasady przedstawione w niniejszym standardzie stosuje się odpowiednio do szacowania maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

2. Definicje i założenia

- 2.1. Ilekroć w niniejszym standardzie używa się w szczególności takich pojęć jak: fizycznie możliwe, operat szacunkowy, rzeczoznawca majątkowy, określanie wartości nieruchomości, wartość rynkowa, wartość odtworzeniowa, należy przez to rozumieć pojęcia zdefiniowane w przepisach prawa oraz standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych.
- 2.2. Podstawę wyceny do celów określonych w niniejszym standardzie stanowi wartość rynkowa. Na zamówienie wierzyciela lub zamawiającego, oprócz wartości rynkowej przedmiotu wyceny, rzeczoznawca majątkowy może określić inne rodzaje wartości.
- 2.3. Rzeczoznawca majątkowy jednoznacznie wskazuje rodzaj określanej wartości tak, aby wartość inna niż war-

tość rynkowa nie była błędnie rozumiana jako wartość rynkowa.

3. Stosunek do standardów rachunkowości

Ze względu na odmienne cele wyceny, operaty szacunkowe i inne opracowania sporządzane na potrzeby sprawozdań finansowych nie mogą być wykorzystywane dla zabezpieczenia wierzytelności.

4. Zastosowanie standardu

- 4.1. Przeprowadzając wycenę do celu zabezpieczenia wierzytelności, rzeczoznawca majątkowy powinien odnieść się do wymagań udostępnionych przez wierzycieli i w każdym przypadku, kiedy nie będą one uwzględnione, rzeczoznawca powinien zaznaczyć ten fakt w operacie szacunkowym. Nieuwzględnienie wymagań może być spowodowane m.in. brakiem możliwości uzyskania przez rzeczoznawcę majątkowego informacji dotyczących wymagań wierzyciela lub niezgodnością tych wymagań z przepisami prawa lub standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- 4.2. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy w nim ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.
- 4.3. Rzeczoznawca majątkowy ma również obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Powyższe dodatkowe informacje przedstawia się w formie załącznika do operatu szacunkowego.
- 4.4. Określanie wartości należy odróżnić od szacowania ryzyka kredytowego. Szczegółowa interpretacja i analiza ryzyka, związanego z przedmiotem zabezpieczenia, o którym mowa w pkt. 4.3., może być dla rzeczoznawcy majątkowego dodatkową czynnością lub przedmiotem odrębnego opracowania, niestanowiącego operatu szacunkowego.



Rzecznik majątkowy może, na zamówienie wierzyciela lub zamawiającego, w miarę posiadanych kompetencji, w ramach dodatkowej usługi, wykonać analizę wrażliwości, która pozwoli na pełniejszą ocenę ryzyka przyjęcia konkretnej nieruchomości, jako zabezpieczenia wierzyciela. Analiza wrażliwości przedstawia wrażliwość wartości nieruchomości wycenianej na zmiany parametrów wejściowych, wpływających na tę wartość. Ostateczna ocena ryzyka, związanego z zabezpieczeniem wierzyciela na nieruchomości, należy w każdym przypadku do wierzyciela.

5. Wymagania szczegółowe

5.1. Nieruchomości wyceniane na potrzeby zabezpieczenia wierzyciela, mogą wymagać różnego potraktowania z punktu widzenia procesu i procedur wyceny. Wycenę można przeprowadzić z uwzględnieniem wewnętrznych uregulowań stosowanych przez wierzyciela, o których mowa w punkcie 4.1, o ile uregulowania te nie są sprzeczne z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.

5.2. Przy szacowaniu nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzyciela mogą wystąpić w szczególności przypadki wskazane w punktach od 5.3. do 5.6.

5.3. Nieruchomości inwestycyjne, zdefiniowane jako nieruchomości, które właściciel traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub które utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości (definicja ta nie obejmuje nieruchomości zajmowanych przez właściciela), szacuje się jako odrębny przedmiot wyceny. W przypadku portfela takich nieruchomości przedmiotem wyceny może być dodatkowo nieruchomość traktowana tak, jakby miała być sprzedana jako część portfela inwestycyjnego. W takim przypadku należy wyjaśnić różnicę pomiędzy uzyskaną wartością nieruchomości, wycenionej jako odrębny przedmiot wyceny, a wartością nieruchomości potraktowanej jako część portfela inwestycyjnego.

5.4. Nieruchomości zajmowane przez właściciela wycenia się przy założeniu, że nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż lub oferowana do wynajęcia, jako wolna (niezajęta przez właściciela). Wszelkie korzyści nie-

związane z nieruchomością, a wynikające z faktu zajmowania nieruchomości przez właściciela, powinny być oddzielone od wartości nieruchomości.

5.5. Nieruchomości w trakcie budowy lub rozwoju, rozumianego w szczególności jako odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, podlegają wycenie z uwzględnieniem istniejących i potencjalnych zezwoleń dotyczących możliwości zagospodarowania. Założenia dotyczące możliwości określonego zagospodarowania muszą być fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i przytoczone w całości w operacie szacunkowym, a ich przyjęcie odbywa się po uzgodnieniu z wierzycielem.

5.5.1. Należy ustalić, czy finansowany przez wierzyciela będzie zakup gruntu niezabudowanego czy późniejszy rozwój nieruchomości. Sprawdzenia, zidentyfikowania i opisanie wymaga etap, na jakim znajduje się rozpoczęta lub planowana inwestycja na nieruchomości, w szczególności, czy są posiadane odpowiednie pozwolenia i uzgodnienia przewidziane prawem (np. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy, decyzje dotyczące pozwolenia na budowę). Wszelkie uwagi i ujawnione zastrzeżenia przedstawia się w operacie szacunkowym lub w załączniku, o którym mowa w punkcie 4.3

5.5.2. Rzecznik majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości według stanu i poziomu cen na dzień wyceny. Przy założeniu rozwoju nieruchomości, wartość nieruchomości określa się według stanu techniczno-użytkowego i stanu zagospodarowania po zakończeniu jej zakładanego rozwoju oraz stanu prawnego, stanu otoczenia nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny.

Różnica pomiędzy wyżej wymienionymi wartościami nie może być utożsamiana z kosztami niezbędnymi do poniesienia w celu zakończenia procesu rozwoju.

5.5.3. Na żądanie wierzyciela lub gdy wymaga tego przyjęty sposób wyceny należy oszacować koszty niezbędne do poniesienia, aby zakończyć proces rozwoju, któremu ma podlegać nieruchomość. Kalkulacja kosztów powinna być oparta na dokumentacji wykonawczej,



¹⁾ Minister Infrastruktury kieruje działem administracji rządowej - budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 listopada 2007 r. w sprawie szczególnego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. Nr 216, poz. 1594).

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369 i Nr 220, poz. 1412 oraz z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335 i 340, Nr 98, poz. 817 i Nr 161, poz. 1279 i 1281.



technicznej lub przetargowej inwestora, jeśli taka dokumentacja istnieje. W każdym przypadku kalkulacja powinna być adekwatna do realiów rynku przyjętego dla potrzeb wyceny.

5.6. Nieruchomości zwykle wyceniane na podstawie ich potencjału gospodarczego, takie jak: hotele, stacje paliw, szpitale, przychodnie, nieruchomości wykorzystywane do celów wypoczynkowych lub rekreacyjnych, mogą być wyceniane na podstawie oceny możliwości utrzymania dochodów na poziomie wynikającym z danych o dochodach uzyskiwanych z działalności prowadzonej na nieruchomości będącej przedmiotem wyceny i z nieruchomości podobnych. Nie uwzględnia się elementu określonego jako *goodwill*, który związany jest z operatorem posiadającym większe, niż przeciętne, umiejętności zarządcze. W przypadku szacowania tego rodzaju nieruchomości należy zaznaczyć w operacie szacunkowym możliwość zaistnienia różnicy w wartościach w sytuacji, w której kontynuowana będzie działalność gospodarcza, i w sytuacji, w której:

- działalność zostanie zakończona,
- zostają cofnięte lub zagrożone licencje/atesty/certyfikaty, umowy franchisingu, zezwolenia, itp.,
- pojawiają się inne okoliczności mające negatywny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w przyszłości z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości.

5.7. Rzeczoznawca majątkowy

Z powodu szczególnego charakteru wyceny na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności szczególnie ważne jest to,

aby rzeczoznawca majątkowy był osobą niezależną i aby miał odpowiednie doświadczenie w tym zakresie.

6. Odejście od standardu

W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od regulacji określonych w niniejszym standardzie. Każde odstępstwo wymaga uzasadnienia, jednoznacznego wskazania i ujawnienia regulacji standardu, które nie mają zastosowania. Nie są dopuszczalne jakiegokolwiek odstępstwa od standardu powodujące brak zgodności z przepisami prawa, a także gdy odstępstwo od standardu mogłoby doprowadzić do wprowadzenia w błąd odbiorców operatu szacunkowego lub opracowania.

7. Obowiązywanie standardu

Stosownie do art. 175 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261., poz. 2603 z późn. zm.¹⁾) niniejszy standard został uzgodniony z Ministrem Infrastruktury i podlega zamieszczeniu w Dzienniku Urzędowym Ministra Infrastruktury w drodze komunikatu Ministra Infrastruktury.

Przypisy:

- Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 173, poz. 1281, z 2008 r. Nr 59, poz. 369 i Nr 220, poz. 1412 oraz z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335 i 340, Nr 98, poz. 817 i Nr 161, poz. 1279 i 1281.*

NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



„Gospodarka i obrót nieruchomościami”

Roman Niemczyk

Wydawnictwo Difin S. A.
Warszawa, 2009 r.

W książce przedstawiono problematykę zarządzania i obrotu nieruchomościami, z uwzględnieniem zagadnień podatku od nieruchomości, podatku katastralnego i samej instytucji katastru, który zostanie w Polsce wprowadzony zgodnie z wymaganiami Unii Europejskiej.

Szczególną uwagę poświęcono:

- podstawowym pojęciom związanym z gospodarką nieruchomościami,

- obrotowi i gospodarce nieruchomościami,
- podatkowi od nieruchomości,
- metodom wyceny nieruchomości,
- podatkowi katastralnemu oraz katastrowi,
- metodyce i jakości danych w wycenie nieruchomości.

Książka jest napisana w sposób jasny i czytelny. Zawiera przykłady, ćwiczenia i schematy, które pomogą w lepszym zrozumieniu omawianych zagadnień. Przedstawia problematykę obrotu nieruchomościami również w aspekcie prawnym, aktualnym dla stanu prawnego na dzień 1 stycznia 2009 roku. Jest adresowana do szeroko rozumianych służb finansowo-księgowych, rzeczoznawców majątkowych, geodetów, biur rachunkowych, fachowców zajmujących się wyceną nieruchomości, członków wspólnot mieszkaniowych, a także studentów.

Kolejne nowości prezentujemy na str. 40.



NIERUCHOMOŚCI W SOPOCIE „NIE DAŁY SIĘ” KRYZYSOWI

Halina Jaskulska

Sopot z ponad 40 tys. mieszkańcami otrzymał w drodze wyjątku uprawnienia miasta na prawach powiatu. Uprawnienie to przysługuje miastom, w którym mieszka powyżej 100 tys. mieszkańców. Jako miasto często znajdował się na szczytach rankingów najbardziej perspektywicznych gmin. O najlepszym standardzie życia zdecydowało aspekty ekonomiczno-gospodarcze, a potwierdziły to konkursy, które w tej kategorii wygrywał Sopot. Potwierdza to też mniej niż dwu procentowy stopień bezrobocia.

Obszar miasta – 1731 ha w tym, ponad 50% stanowią lasy, tereny zurbanizowane – 42%. Pozostałe tereny obejmują parki zieleńce na obszarze zurbanizowanym.

Ponad połowa mieszkańców Sopotu to osoby w wieku od 19 do 65 lat.

Sopot nadal jest atrakcyjną miejscowością, w której rynek nieruchomości nie poddał się całkowicie wizji kryzysu gospodarczego.

Wszystkie nowe sopockie inwestycje, bez względu na ich przeznaczenie, wpisują się w krajobraz zabudowy starego Sopotu. Jest to zaleta, która przyciąga podmioty rynku nieruchomości, zarówno inwestorów jak i odbiorców ich produktów.

Średnie ceny lokali w roku 2008

1. na pierwotnym rynku nieruchomości

- lokale mieszkalne – 12 000 zł/m² p. u.
- lokale niemieszkalne – 12 000 zł/m² p. u.

2. na rynku wtórnym nieruchomości

- lokale mieszkalne – 10 000 zł/m² p. u.
- lokali niemieszkalnych – 12 000 zł/m² p. u.
- domy jednorodzinne – 1 400 000–3 050 000 zł za domek
- garaże – 21 000 zł za garaż

Średnie ceny lokali w roku 2009

1. na pierwotnym rynku nieruchomości

- lokale mieszkalne – 12 000 zł/m² p. u.
- lokale niemieszkalne – 12 000 zł/m² p. u.

2. na rynku wtórnym nieruchomości

- lokale mieszkalne – 8900 zł/m² w tym:
 - 30% transakcji to transakcje w przedziale 10000–16800 zł/m²,
 - ponad 30% to transakcje w przedziale 7000–10 000 zł/m²,
 - 26% w przedziale 5000–9 999 zł/m²
- lokale niemieszkalne – 21 000 zł (jedna transakcja)
- domy jednorodzinne od 1 300 000–3 200 000 zł za domek
- garaże – 22 000 tys. za garaż.

Niewielki obszar wolnych inwestycyjnie terenów pozyskanych w drodze wyburzeń substandardów, czy też niezagospodarowanych terenów, wykorzystywany jest na inwestycje w szczególności o funkcjach mieszkaniowych. Także budynki zabytkowe odzyskują swoją świetność poprzez przywrócenie ich do życia w wyniku przeprowadzonych gruntowych remontów. Takim przykładem jest Villa Helena przy ul. Małopolskiej 5–7 w Sopocie.

Nowe inwestycje mieszkaniowe zostały zlokalizowane lub są w trakcie realizacji przy ul. Łokietka, Armii Krajowej, Al. Niepodległości, Zacisze oraz w centrum w Sopotu przy ulicach Ogrodowej, Powstańców Warszawy, Haffnera.



Spojrzenie na stary Sopot – Grand Hotel

Fot. H. Jaskulska



Fot. H. Jaskulska

Spojrzenie na nowe inwestycje – Multikino wraz z galerią handlową

Równoległe z inwestycjami mieszkaniowymi są realizowane inwestycje sportowe jak Centrum Sportowe i przystań jachtowa, komunikacyjne jak Dworzec Główny, przystań jachtowa. Wybudowane także zostały hotele o wysokim standardzie, które zapewnią gościom niezapomniane chwile.

Dynamiczny rozwój Sopotu odpowiadający oczekiwaniom nabywców nieruchomości pozwala na utrzymanie cen transakcyjnych nieruchomości na stałym ich poziomie.

Autorka jest rzeczoznawcą majątkowym Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W OBRĘBIE PASA NADMORSKIEGO POWIATU PUCKIEGO 2009

Jacek Śliwicki

Rynek ten obejmuje miejscowości Półwyspu Helskiego oraz teren administracyjny miast: Władysławowa i Pucka. Klientami kupującymi nieruchomości na tym specyficznym rynku są w około 90% osoby mieszkające poza regionem, w różnych częściach Polski, najczęściej w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu i na Śląsku, gdzie panuje „moda” na posiadanie swojej nieruchomości lub apartamentu nad morzem. Koniunkturę na tym rynku zapewnia bliskość plaż Morza Bałtyckiego i Zatoki Puckiej, możliwość wypoczynku, czy też zarobienia pieniędzy na szeroko rozumianym rynku usług turystycznych związanych z letnim sezonem wypoczynkowym. Zdecydowanie najwięcej transakcji zawieranych jest w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zarówno z prawem zabudowy jak i bez tego prawa. Zdecydowanie mniej transakcji obserwuje się w segmencie lokali mieszkalnych i apartamentów oraz nieruchomości zabudowanych jednorodzinnymi domami mieszkalnymi oraz pensjonatowymi, gdzie ceny kształtują się na poziomie od 550 tys. zł do 1 mln zł. Zdarzają się także pojedyncze transakcje kupna – sprzedaży dużych ośrodków wypoczynkowych budowanych w latach 70-tych, oraz udziałów w tych ośrodkach. Ceny, w zależności

od ilości miejsc noclegowych, powierzchni gruntu i standardu kształtują się przedziale 3,2 mln–9 mln zł. Przez nabywców poszukiwane są domy jednorodzinne do remontu w cenach nie przekraczających 200 tys.–250 tys. zł, działki z prawem zabudowy w odległości do 2 km od plaży oraz siedliska rolnicze w odległości do 4 – 6 km od plaży, ale podaż tego typu nieruchomości jest niewielka. Bardzo niewielka jest również podaż gruntów pod budownictwo wielorodzinne, które poszukiwane są przez deweloperów, szczególnie w atrakcyjnych lokalizacjach nadmorskich. Obserwuje się ciągły trend wzrostowy cen, szczególnie w zakresie nieruchomości lokalowych o charakterze apartamentowym jak i cen gruntów pod takie lokalizacje. Dodatkowym czynnikiem utrudniającym procesy inwestycyjne i podnoszącym poziom cen jest brak planów zagospodarowania przestrzennego dla większości miejscowości tego obszaru, co utrudnia i spowalnia procesy inwestycyjne.

Rynek nieruchomości w obrębie Półwyspu Helskiego jest dość ograniczony ze względu na bardzo małą podaż nieruchomości gruntowych. Sprzedaje się nieruchomości o bardzo niewielkiej powierzchni, ponieważ wolnych terenów z prawem zabudowy już praktycznie nie ma. Obserwuje się dość dużą ak-



tywność deweloperów, budujących apartamentowce, szczególnie w obrębie Juraty i Jastarni, gdzie poziom cen za m² apartamentu osiągnął ceny 13 000–22 000 zł/m². Zlokalizowano też pierwszą inwestycję developerską w Helu „Helską Villę”. Dodatkowym czynnikiem, który wywinduje ten poziom jeszcze wyżej jest uchwała Rady Gminy Miasta Jastarnia, która dla inwestycji deweloperskich ogranicza wykorzystanie powierzchni działki do 20%, a wysokość inwestycji tylko do dwóch kondygnacji. Najwyższa cena za grunt „developerski” uzyskana w obrębie Półwyspu Helskiego wyniosła 3429 zł/m².

Na terenie Helu nieruchomości gruntowe sprzedaje prawie wyłącznie gmina Hel, a ich ceny w przetargach kształtują się od 450 do 800 zł/m², notuje się też sporadycznie transakcje dla nieruchomości lokalowych oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynkach z wielkiej płyty. Ceny takich mieszkań kształtują się na poziomie 3500–5000 zł/m². Rynek helski jest specyficzny, do niedawna miasto to było enklawa na terenach wojskowych, co bardzo ograniczało ruch turystyczny na tym obszarze. Jeszcze kilka lat temu na każdą transakcję wymagana była zgoda dowódcy garnizonu. Agencja Mienia Wojskowego przygotowuje obecnie do sprzedaży duże tereny inwestycyjne na terenie Helu, ale po wycofaniu się oferenta, który wygrał pierwszy przetarg na taki teren, drugi przetarg nie dał rezultatu z powodu braku chętnych.

W Juracie, najmłodniejszej miejscowości Półwyspu Helskiego, ceny są zdecydowanie najwyższe: nieruchomości gruntowe 500–3400 zł/m², apartamenty realizowane przez deweloperów i na rynku wtórnym osiągają ceny 10 000–22 000 zł/m². W Jastarni i Kuźnicy notuje się niewiele transakcji, a ceny kształtują się dla nieruchomości gruntowych od 150–450 zł/m².

W Chałupach nie notuje się praktycznie żadnych transakcji. Na obszarze miasta Władysławowa ceny gruntów budowlanych kształtują się na poziomie 250–550 zł/m², ceny mieszkań w blokach z wielkiej płyty 3500–5500 zł/m². Przy ul. Hryniewieckiego, w bezpośrednim sąsiedztwie plaży, zrealizowany został drugi etap apartamentowca „Velaves”; ceny zlokalizowanych w nim nieruchomości lokalowych, łącznie z miejscami postojowymi kształtowały się na poziomie 9000–12 000 zł/m².

Miejscowości wschodzące administracyjnie w skład miasta Władysławowa – Chłapowo, Jastrzębia Góra, Tupadły, Ostrowo i Karwia mają zdecydowanie turystyczny charakter. W okresie letniego sezonu turystycznego tętnią życiem,

a po jego zakończeniu mieszka w nich niewielu stałych mieszkańców. Na terenie Ostrowa i Karwi obserwuje się dużą podaż działek rolnych (bez prawa zabudowy) oferowanych na rynku jako „rekreacyjne” przez osoby zajmujące się handlem nieruchomościami, które kupiły je wcześniej od rolników i podzieliły na działki o wielkościach rzędu 400–600 m². Działki te są następnie zabudowywane różnego typu nietrwałymi obiektami o charakterze rekreacyjnym, bez jakiegokolwiek ładunku przestrzennego. Budowle te psują zdecydowanie obraz łąk nadmorskich, a wysiłki organów nadzoru budowlanego, które starają się ukrócić te działania nie przynoszą widocznych rezultatów. Ceny tego typu nieruchomości kształtują się na poziomie 20–35 zł/m². Ceny gruntów budowlanych na tych terenach kształtują się na poziomie 150–450 zł/m² przy czym najwyższe wartości z tego przedziału osiągane są w Jastrzębiej Górze i Karwi. Poziom cen uzyskany na tym rynku powinien wkrótce się obniżyć w związku z uchwaleniem nowych planów zagospodarowania przestrzennego i prognozowaną dużą podażą nowych działek budowlanych.

W Pucku, który nie jest tak popularny turystycznie jak inne miejscowości pasa nadmorskiego, nie notuje się dużego obrotu w zakresie nieruchomości gruntowych z prawem zabudowy. Oferowane na rynku lokalizacje, przeważnie na obrzeżu miasta, nie mają charakteru rekreacyjnego, służą raczej zaspokajaniu lokal-

nych potrzeb mieszkaniowych. Ceny takich działek kształtują się w zakresie 100–350 zł/m². W mieście zrealizowano również kilka budynków wielorodzinnych, a ceny uzyskane przez deweloperów na rynku pierwotnym kształtowały się na poziomie 3500–5900 zł/m² za lokale bez podłóg i tzw. białego montażu. Ceny mieszkań, na rynku wtórnym, w starym budownictwie, kształtowały się na poziomie 2800–4500 zł/m².

Na omawianych rynkach nie spotyka się powszechnie ofert na realizowane powierzchnie biurowe, produkcyjne lub handlowe, a stawki zanotowanych czynszów wiążą się przeważnie z niewielkimi powierzchniami handlowymi wzdłuż głównych ulic miejscowości nadmorskich, które w czasie letniego sezonu turystycznego stają się pasażami handlowymi. Ceny najmu za 1/m² powierzchni kształtują się na poziomie 300–1000 zł/m² (za cały okres sezonu turystycznego) w zależności od atrakcyjności lokalizacji i wielkości wynajmowanej powierzchni.

Autor jest rzeczoznawcą majątkowym PTRM.



Źródło: NASA.



ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIERZEI WIŚLANEJ PASA NADMORSKIEGO POWIATU NOWODWORSKIEGO W LATACH 2007–2009

Zbigniew Bojkowski

Powiat nowodworski jest położony w północno-wschodniej części województwa pomorskiego na terenie Żuław Wiślanych i Mierzei Wiślanej, otoczony wodami Zalewu Wiślanego i Zatok Gdańskiej. Charakter gospodarki kształtują bardzo korzystne warunki naturalne. Część powiatu nowodworskiego leży na Żuławach, które zaliczane są do najcenniejszych regionów rolniczych kraju, a część to Mierzeja Wiślana, w związku z czym drugą ważną gałęzią gospodarki jest turystyka i rybołówstwo. Dodatkową atrakcją jest licznie występujący bursztyn. Żuławy i Zalew Wiślany to atrakcyjny teren dla myśliwych i prawdziwy raj dla wędkarzy. Wielka ilość rzek i kanałów umożliwiają korzystanie z wszelkich form rekreacji na wodzie.

Za najbardziej atrakcyjny obszar inwestycji turystycznych uważa się tereny, na których obserwuje się duży ruch turystyczny. Są to na ogół te, na których występują wysokie walory środowiska naturalnego i kulturowego, uzupełnione zagospodarowaniem turystycznym (bazą noclegową, żywieniową i uzupełniającą). Do takich miejscowości należy Pas Mierzei Wiślanej, a więc: Krynica Morska, Piaski, Kąty Rybackie, Sztutowo, Stegna, Junoszyń, Jantar i Mikoszewo.

Rynek nieruchomości na terenie Mierzei Wiślanej to rynek zróżnicowany, uzależniony jest od różnych preferencji, upodobań i zamiłowań nabywców, ma ogromne możliwości inwestowania. Nabywcami nieruchomości są osoby m.in. zamieszkujące poza terenem Mierzei. Taka sytuacja powoduje, że rynek nieruchomości charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem cen transakcyjnych na wszystkie nieruchomości. Na przełomie 2007/2009 roku obserwuje się szczególne zainteresowanie gruntami rolnymi o małych, średnich i dużych obszarach położonych wzdłuż lub w pobliżu rzek, kanałów (Szkarpawy, Wisły Elbląskiej, Wisły Królewieckiej). Tereny te zostały przeznaczone w „Studium” jako tereny przeznaczone na usługi eko i agroturystyczne. Do tych miejscowości należy zaliczyć Drewnicę, Żuławkę, Przemysław, Chorążówkę, Rybinę, Kobylą Kępę, Łaszkę. Bardzo niewielka jest podaż gruntów pod budownictwo wielorodzinne, które poszukiwa-

ne są przez deweloperów, szczególnie w atrakcyjnych lokalizacjach nadmorskich takich jak Krynica Morska, Stegna. W 2007–2008 nastąpił gwałtowny wzrost cen, szczególnie w zakresie nieruchomości lokalowych o charakterze apartamentowym wraz z garażami, czy też miejscami postojowymi, jak i gruntów pod takie lokalizacje. Dodatkowym czynnikiem utrudniającym procesy inwestycyjne i podnoszącym poziom cen jest brak planów zagospodarowania przestrzennego dla większości miejscowości pasa nadmorskiego, co utrudnia i spowalnia procesy inwestycyjne. W roku 2009 częściowo w miejscowościach pasa nadmorskiego obserwuje się stagnację na rynku nieruchomości w stosunku do lat poprzednich, z wyjątkiem Krynicy Morskiej, Stegny i Sztutowa.

Tabela 1.
Ceny działek budowlanych pasa nadmorskiego:

Miejscowość	Rok	Cena 1 m ² działek budowlanych w zł		
		Powierzchnia		
		Do 500 m ²	500–1000 m ²	Powyżej 1000 m ²
Krynica Morska	2007	119–475	249–714	100–393
	2008	58–615	282–795	90–410
	2009	234–761	120–779	218–551
Kąty Rybackie	2007	147	176–355	97–145
	2008	-	163–255	133
	2009	-	-	-
Sztutowo	2007	79–176	75–78	65–140
	2008	109–128	119–345	78–197
	2009	35–191	71–228	100–213
Stegna	2007	225–306	125–264	198–199
	2008	-	99–136	63–155
	2009	218–350	129–370	130–240
Junoszyń	2007	60–	22–140	65–
	2008	63–	36–185	60–88
	2009	-	-	135
Jantar	2007	79–84	41–90	60–109
	2009	93	119–125	153–200
Mikoszewo	2007	-	101	72–100
	2008	-	41–109	100
	2009	-	-	199
Drewnica	2009	-	-	39



Najwyższe ceny działek budowlanych wystąpiły w 2009 roku w Krynicy Morskiej i wahały się w przedziale 234–761 zł/m² dla działek małych, od 120–379 zł/m² dla działek średnich i od 218–551 zł/m² dla działek dużych.

Jednak na badanym terenie wystąpił znaczny wzrost cen nie-

Tabela 2.

Apartamenty – Krynica Morska (ul. Przyjaźni, Teleexpressu i Żeromskiego)

Miejscowość	Rok	Cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu w zł		
		Powierzchnia		
		Do 35,00 m ² (mała)	35,00–55,00 m ² (średnia)	Powyżej 55,00 m ² (duża)
Krynica Morska	2007	5952–10 000	6096–10 000	6000–7200
	2008	6485–10 988	8100–11 000	7000–8700
	2009	10 192–13 803	11 204–13 536	-

Tabela 3.

Pozostałe lokale

Miejscowość	Rok	Cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu w zł		
		Powierzchnia		
		Do 35,00 m ² (mała)	35,00–55,00 m ² (średnia)	Powyżej 55,00 m ² (duża)
Krynica Morska	2009	6350–7001	5789–8478	-
Sztutowo	2007	1729	1855	1058–1791
	2008	1780	1905	1790–1958
	2009	2650	2439–4356	1791–4498
Stegna	2007	4515	1094–3241	2296–3546
	2008	3612–3636	3521–7979	3096–4517
	2009	3503–5476	3340–5809	5250

ruchomości gruntowych w stosunku do 2007 roku, dla działek małych średnio ok. 30%; dla działek średnich nastąpił spadek ok. 5% a dla działek dużych spadek ok. 20%.

Analogicznie w Stegnie nastąpił wzrost cen działek małych o ok. 7%; średnich ok. 20%, a dużych ok. 10%. Dla Sztutowa odpowiednio dla małych wzrost średnio ok. 4,3%; średnich 95%; dużych 26%. W pozostałych miejscowościach wystąpiła stabilizacja cen.

Nieruchomości lokalowe

Z analizy lat 2007–2009 wynika, że najbardziej cenne lokale – apartamenty – na terenie Krynicy Morskiej, to lokale małe o powierzchni użytkowej do 35,00 m² i średnie o powierzchni od 35,00–55,00 m², wahał się w przedziale od 5952–10 000 zł/m² w okresie 2007 r. i od 10 192–13 803 zł/m² w 2009 r. oraz od 6096–10 000 zł/m² w 2007 r. i od 11 204–13 536 zł/m² w 2009 r.

Wzrost cen dla lokali małych w 2009 r. wynosił 19% w stosunku do 2007 r. i dla lokali

średniej powierzchni odpowiednio 18%, a dla dużych lokali o ok. 20%.

Nastąpił znaczny wzrost zapotrzebowania na apartamenty w Krynicy Morskiej.

Ceny miejsc postojowych przy apartamentach w Krynicy Morskiej kształtowały się na poziomie 32 000 zł (w podziemiu) i 2635 zł w Stegnie oraz 4500 zł w Sztutowie.

W Stegnie nastąpił wzrost cen małych lokali o 11%, średnich 40%, dużych 24%.

W Sztutowie nastąpił wzrost cen małych lokali o 27%, średnich 67%, dużych 75%.

Tabela 4.

Ceny gruntów rolnych pasa nadmorskiego:

Miejscowość	Rok	Cena 1 ha fiz gruntów rolnych w zł		
		Powierzchnia		
		Do 5,00 ha (mała)	5,00–10,00 ha (średnia)	Powyżej 10,00 ha (duża)
Drewnica	2007	35 301	-	-
	2008	47 374	-	-
	2009	-	-	-
Rybina	2007	22 005	32 148	-
	2008	34 662	-	-
	2009	-	-	-
Łaszka	2007	22 000	-	-
	2008	22 755	-	25 000
	2009	-	-	48 977
Tujsk	2007	-	-	-
	2008	-	35 382	-
	2009	-	-	-
Mikoszewo	2007	19 708	48 409	-
	2008	-	-	-
	2009	-	-	-
Sztutowo	2009	23 150–29 929	25 779	-

Obecnie notuje się małą ilość sprzedaży gruntów rolnych.



Tabela 5.
Ceny gruntów przeznaczonych na inne cele (strefa osadnicza, eko i agroturystyka) pasa nadmorskiego:

Miejscowość	Rok	Cena 1 ha fiz. w zł		
		Powierzchnia		
		Do 5,00 ha (mała)	5,00–10,00 ha (średnia)	Powyżej 10,00 ha (duża)
Drewnica	2007	77 586–88 532	-	-
	2008	54 327–96 525	-	-
	2009	95 556–287 714	-	-
Chorążówka	2007	-	-	-
	2008	-	-	47 949
	2009	-	-	-
Niedźwiedziówka	2009	15 284	-	-

Duży wpływ na wartość gruntów mają:

- lokalizacja;
- powierzchnia;
- wskaźnik bonitacji;
- dojazd;
- kształt i wielkość działki;
- stopień kultury rolnej.

Ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanych – ośrodki czasowe wraz z gruntem, kształtują się następująco: Krynica Morska: 4444–4934 zł/m², Kąty Rybackie: 2400–2517 zł/m².

Ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami pensjonatowymi o małych powierzchniach na terenie pasa nadmorskiego kształtują się w granicach od 3790 zł/m² w Stegny do 7324 zł/m² w Krynicy Morskiej.

Tabela 6.
Nieruchomości zabudowane

Miejscowość	Rok	Cena 1 m ² powierzchni użytkowej w zł		
		Powierzchnia		
		Do 150,00 m ² (mała)	150,00–200,00 m ² (średnia)	Powyżej 200,00 m ² (duża)
Krynica Morska	2007	5111–7738	-	3368–4934
	2008	2551–8762	-	-
	2009	4299	-	5952
Kąty Rybackie	2007	3535	-	2400–2517
	2008	3436	2178	1784–2730
	2009	-	-	-
Sztutowo	2007	2308–6799	2560	1800–2233
	2008	3790	-	-
	2009	4220–3943	4500	5198
Stegna	2007	2255–4912	2318–4968	-
	2008	1684–3517	-	1684
	2009	4188–4773	4188–4460	1477
Jantar	2007	2643	1845	-
	2009	4503	-	-
Mikoszewo	2007	1167	-	1013
	2009	-	3640	-

Ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanych:

- pawilony handlowe o małych powierzchniach kształtują się na poziomie: na terenie Krynicy Morskiej i Stegny od 10 250–11 583 zł/m²,
- domki letniskowe o małych powierzchniach: Krynica Morska: od 2941 do 4625 zł/m².

Autor jest rzeczoznawcą majątkowym Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych.



Apartamenty Krynica Morska (Cesarski Dwór)



Stegna



FRAGMENTY RAPORTU O SYTUACJI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE – WIOSNA 2010

Rynek nieruchomości handlowych

Rok 2009 był dla polskiego rynku nieruchomości handlowych rokiem burzliwym, obfitującym w wydarzenia, których skutki będziemy odczuwać jeszcze przez kilka najbliższych lat. Należał do rekordowych pod względem podaży, ponieważ oddano do użytku ponad 900.000 m² powierzchni, której budowa rozpoczęła się jeszcze w czasie dobrej koniunktury gospodarczej. Blisko 57% powierzchni weszło na rynek w drugiej połowie roku, m. in.: Bonarka w Krakowie, Galeria Jurajska w Częstochowie, Focus w Piotrkowie Trybunalskim i I faza IKEA Port Łódź. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce wyniosły na koniec 2009 r. 9.345.000 m², z czego 72,9% stanowiły centra handlowe, 19% magazyny i parki handlowe, 0,9% centra wyprzedażowe, a 7,2% inne obiekty handlowe. W minionym roku wzrósł udział małych i średnich miast (39,8%) w całkowitym wolumenie powierzchni.

Podobnie jak to miało miejsce w 2008 roku rynek inwestycyjny nieruchomości handlowych znajdował się pod silnym wpływem negatywnych skutków kryzysu finansowego i gospodarczego.

Całkowita wartość zawartych w tym segmencie transakcji wyniosła ok. 238 mln EUR, tj. o ponad 45% mniej w stosunku do roku 2008 i aż o ponad 90% mniej w porównaniu z rekordowym rokiem 2006.

Wśród głównych przyczyn tak silnego osłabienia należy wymienić m.in. czynniki charakterystyczne dla całego rynku inwestycyjnego takie jak utrudniony dostęp do finansowania oraz niewielką podaż aktywów wysokiej klasy. Ze względu na pogorszenie ogólnej sytuacji gospodarczej w dwóch ostatnich latach wzrosło również zagrożenie spadku obrotów najemców, co zwiększyło ryzyko nieterminowych płatności czynszów. Ponadto ekspansja wielu sieci

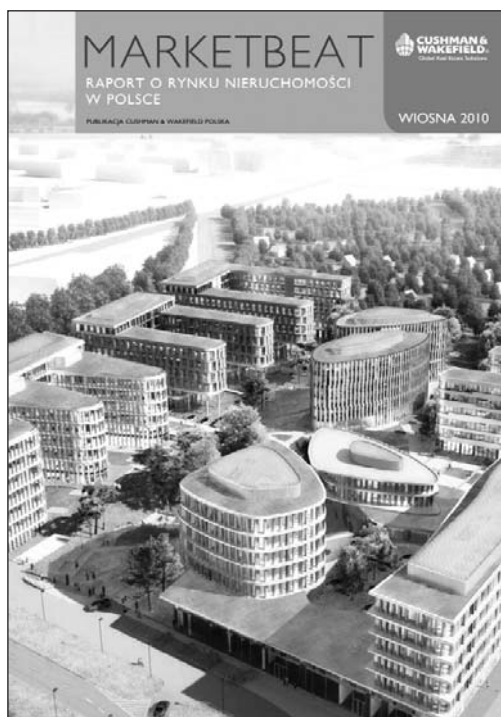
handlowych opierała się na kredytach bankowych, których koszt obsługi wzrósł w latach 2008–2009 ponad możliwości finansowe części kredytobiorców.

Jednym z ważniejszych zjawisk w 2009 r. był wzrost aktywności krajowego funduszu Arka BZ WBK, który stał się właścicielem kolejnych faz centrum handlowego Stokrotka w Łomży, galerii Alfa Centrum oraz Domu Towarowego Dukat w Olsztynie, który ma zostać poddany gruntownej rewitalizacji. Na rynku odnotowano również transakcję typu *sale & leaseback*, w ramach której amerykański fundusz WP Carey powiększył swój portfel o kolejny market budowlany OBI. Głównym wydarzeniem na handlowym rynku inwestycyjnym było jednak nabycie przez australijski fundusz MGPA dwóch centrów handlowych – w Opolu i Dąbrowie Górniczej, należących do francuskiego dewelopera Mayland, za cenę 187 mln EUR, co stanowi prawie 78,5% wartości wszystkich umów podpisanych na tym rynku w 2009 roku. W 2010 roku możemy spodziewać się zawarcia następnych transakcji na podobną skalę.

Wraz z poprawą koniunktury gospodarczej wraca zainteresowanie inwestorów nieruchomościami handlowymi, co powinno przełożyć się na kolejne inwestycje portfelowe, czego pierwszym zwiastunem jest m.in. transakcja sprzedaży firmie Unibail-Rodamco centrów handlowych Warszawa Wileńska oraz Arkadia, należących do portfela spółki Simon Ivanhoe.

Rynek nieruchomości przemysłowych

Na koniec 2009 r. zasoby nowoczesnych magazynów w Polsce wynosiły ponad 6 mln m². Zgodnie z przewidywaniami przyrost podaży w roku 2009 wyhamował. Na rynek weszło ok. 857.000 m² nowej powierzchni magazynowej, czy-





li prawie o połowę mniej niż w roku poprzednim. Popyt w 2009 r. zmniejszył się dwukrotnie w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 765.000 m². Na koniec 2009 r. w Polsce był blisko 1 mln m². wolnej powierzchni magazynowej. Najwięcej w Warszawie i na Górnym Śląsku.

Tak jak w latach wcześniejszych rynek magazynowy charakteryzował się najmniejszą aktywnością inwestycyjną spośród wszystkich sektorów komercyjnego rynku nieruchomości. W minionym roku odnotowano zaledwie kilka transakcji o łącznej wartości ok. 45 mln EUR, tj. o ponad 67% mniej niż w roku 2008.

Podobnie jak rynek handlowy rynek nieruchomości przemysłowych okazał się bardzo podatny na wahania koniunktury gospodarczej.

Duży spadek liczby nowych inwestycji oraz zawartych umów najmu spowodował znaczące ograniczenie podaży nowoczesnych obiektów magazynowych. Ponadto, w przeciwieństwie do rynku nieruchomości handlowych, wśród inwestorów zdecydowanie mniejszą popularnością cieszyły się starsze obiekty, których ponowna komercjalizacja rodzi istotne ryzyko dla właściciela obiektu.

W 2009 roku tradycyjnie największym zainteresowaniem cieszyły się aktywa oferowane w ramach umów *sale & leaseback*, gwarantujące potencjalnemu inwestorowi stabilne przepływy pieniężne w długim okresie. Przykładem takiej transakcji, największej na rynku magazynowym w Polsce w 2009 roku, było zbycie przez Tesco centralnego magazynu w Teresinie na rzecz niemieckiego funduszu inwestycyjnego Deka.

W ślad za niskim popytem znacząco, bo o ponad 1,5 punktu procentowego, wzrosły stopy kapitalizacji, które na koniec roku kształtowały się na poziomie ok. 8,5%. Z uwagi na niewielką liczbę transakcji nie są one jednak miarodajnym wskaźnikiem rozwoju rynku nieruchomości przemysłowych.

Obecnie możemy oczekiwać poprawy sytuacji rynkowej w najbliższych latach. Z jednej strony będzie ona wynikiem finalizacji prowadzonych aktualnie negocjacji umów kupna-sprzedaży, z drugiej rezultatem uwolnienia części aktywów przez największych deweloperów rynku magazynowego (ProLogis, Panattoni, Segro), gotowych wykorzystać poprawę koniunktury do częściowego spieniężenia inwestycji rozpoczętych w ubiegłych latach.

Rynek mieszkaniowy

W 2009 r. warunki panujące na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce uległy diametralnej zmianie: stagnacja obserwowana na początku roku minęła i zgodnie z większością oczekiwań w czwartym kwartale odnotowano wyraźne oznaki ożywienia. W 2010 r. może wystąpić wzrost popytu na nieruchomości mieszkaniowe, czemu zgodnie z zapowiedziami banków sprzyjać będzie większa dostępność kredytów hipotecznych. Wobec spadku liczby oferowa-

nych mieszkań i dalszego ograniczenia podaży nowych lokali wzrost cen wystąpi raczej tylko w perspektywie średniookresowej.

Rynek hotelowy

W 2009 r. branża hotelarska nadal odczuwała skutki spowolnienia gospodarczego. Niższe przychody wymusiły na firmach polskich i zagranicznych zmianę swojej strategii rozwoju. W ramach programów zmierzających do optymalizacji wyników finansowych firmy redukowały koszty podróży służbowych, organizacji szkoleń, konferencji czy imprez integracyjnych dla pracowników. W efekcie w 2009 r. Polskę odwiedziło znacznie mniej zagranicznych turystów biznesowych niż w roku poprzednim, co przełożyło się na ok. 8% spadek noclegów udzielonych cudzoziemcom. Również polscy turyści biznesowi rzadziej korzystali z krajowej bazy hotelowej, szczególnie z hoteli najwyższej kategorii. W korzystniejszej sytuacji znalazły się markowe hotele ekonomiczne, które zapewniają stosunkowo niską cenę za relatywnie wysoką jakość świadczonych usług.

Nieruchomości biurowe

W ubiegłym roku sektor biurowy doskonale obrazował podstawowe trendy na inwestycyjnym rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Z jednej strony wyjątkowa ostrożność inwestorów doprowadziła niemal do zaniku transakcji zawieranych na rynkach regionalnych, uważanych za mniej bezpieczne od rozwiniętego już rynku warszawskiego. Z drugiej strony, mimo wyrażanego przez inwestorów zainteresowania stołecznymi budynkami biurowymi, podaż tych nieruchomości jako produktów inwestycyjnych, na tle całkowitych zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej w mieście, była relatywnie niewielka. Wielu właścicieli, potencjalnie zainteresowanych sprzedażą, wolało wstrzymać się ze zbyciem majątku do czasu poprawy koniunktury i wzrostu wartości posiadanych przez nich aktywów.

Z nielicznych transakcji zawartych w ubiegłym roku największą była sprzedaż położonego w ścisłym centrum Warszawy biurowca Deloitte House. Szwedzki deweloper Skanska zbył nieruchomość na rzecz niemieckiego funduszu inwestycyjnego Deka Immobilienfonds za cenę ok. 117 mln EUR. Fundusz Deka został również właścicielem biurowca Grzybowska Park o powierzchni najmu ok. 10.000 m², należącego do AIG/Lincoln. Skanska w IV kwartale sprzedała niemieckiemu funduszowi GLL położony na Mokotowie kompleks dwóch biurowców Marynarska Point za kwotę ok. 70 mln EUR.

W sumie w 2009 roku na biurowym rynku inwestycyjnym zawarto transakcje na łączną kwotę ok. 354 mln EUR, co oznacza spadek o ponad 64% w porównaniu z rokiem poprzednim. Mimo to prognozy na rok 2010 są optymistyczne. Sektor biurowy wciąż postrzegany jest jako najatrakcyjniej-



szy ze wszystkich trzech podstawowych segmentów rynku. Po prawie 2 latach przerwy swoją działalność wznawiają inwestorzy instytucjonalni, m.in. GLL. Ponadto na lokalny rynek wchodzi podmioty dotąd na nim nieobecne, takie jak hiszpańska Azora, która w grudniu 2009 roku stała się właścicielem swojej pierwszej nieruchomości w Polsce – Cristal Park przy ulicy Mszczonowskiej w Warszawie.

Przykład: warszawska powierzchnia biurowa

W 2009 r. w Warszawie oddano do użytku 19 nowych biurów o całkowitej powierzchni 266.200 m². Tym samym zasoby biurowe stolicy osiągnęły poziom blisko 3,25 mln m². Podobnie jak w latach poprzednich największa podaż dotyczyła stref spoza centrum, szczególnie rejonów Służewca Przemysłowego oraz Alej Jerozolimskich i ulicy Żwirki i Wigury (łącznie zasoby tych stref stanowią już 43% całkowitej powierzchni biurowej Warszawy). To właśnie tam oddano w 2009 r. największe obiekty: Lipowy Office Park (38.500 m²), Park Postępu (34.000 m²), Trinity Park III (32.000 m²) oraz Horizon Plaza (31.500 m²). Zaledwie 8% nowej powierzchni znalazło się w granicach Centralnego Obszaru Biznesu. Największy projekt tam zrealizowany to Deloitte House (18.500 m²).

Duża ilość oddawanej powierzchni biurowej jest wynikiem licznych inwestycji rozpoczętych jeszcze w okresie boomu. Znaczna część tej powierzchni została wynajęta w ramach umów *pre-let*. Obecnie, przede wszystkim na skutek wciąż surowej polityki banków dotyczącej finansowania projektów komercyjnych, bardzo mało planowanych inwestycji wchodzi w fazę realizacji. Wiele projektów otrzymało już nawet prawomocne pozwolenia administracyjne, a mimo to prace budowlane zostały wstrzymane.

Chociaż na przełomie 2008/2009 r. aktywność najemców drastycznie zmalała, w kolejnych kwartałach rynek najmu powierzchni biurowej systematycznie wzrastał. Niestety, już nie tak szybko jak w latach ubiegłych. Łączny wolumen transakcji w roku 2009 wyniósł 280.100 m², co stanowi 46% spadek w porównaniu z rokiem poprzednim. Optymizmem napawa, że popyt brutto zanotowany w IV kwartale okazał się o 29% wyższy niż w III kwartale. Mimo pierwszych oznak końca kryzysu, firmy wciąż bardzo ostrożnie planują swoje zapotrzebowanie na powierzchnię biurową i raczej koncentrują się na renegotjacji dotychczasowych umów. Największym zainteresowaniem potencjalnych najemców cieszą się efektywnie zaprojektowane budynki i parki biurowe położone poza centrum miasta, które charakteryzują się najkorzystniejszym stosunkiem jakości obiektu do ceny najmu. Tak jak w latach 2007–2008, najsilniejszy popyt odnotowano na Służewcu, gdzie w ciągu całego roku wynajęto ponad 84.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej (30% popytu brutto w stolicy). Największy udział w rynku miały nowe transakcje najmu (ok. 43%), renegotjacje stanowiły ok. 22%, podobnie jak umowy *pre-let*. Zaledwie 4%

(czyli ok. 10.900 m²) zawartych transakcji obejmowało rozszerzenie umów.

Powierzchnia niewynajęta i czystsze

Po siedmiu kolejnych latach spadku wskaźnik pustostanów osiągnął pod koniec 2008 r. rekordowo niską wartość 2,8% dla całej Warszawy.

Jednak od początku 2009 r. w każdym kolejnym kwartale zwiększała się ilość powierzchni niewynajętej i na koniec roku osiągnęła 7,3%. Należy podkreślić, że statystyki nie uwzględniają powierzchni oferowanej na podnajem. Wzrost wskaźnika pustostanów o blisko 5% w ciągu roku można tłumaczyć wciąż wysokim poziomem podaży, której nie był w stanie zrównoważyć popyt znacząco niższy niż w ubiegłych latach.

Na koniec 2009 r. dostępne było 238.500 m² powierzchni biurowej. Najmniej pustostanów było na bliskiej Woli (2,4%) oraz prawym brzegu Wisły (3,6%). Należy jednak zauważyć, że w tych rejonach w minionym roku nie został oddany żaden nowy budynek.

Stosunkowo niska dostępność powierzchni biurowej została także odnotowana w okolicy Alej Jerozolimskich oraz ulicy Żwirki i Wigury (zaledwie 3,9%). Biorąc pod uwagę, że w ciągu roku 2009 w tej strefie dostarczono ponad 73.000 m² nowej powierzchni, taki wskaźnik pustostanów należy ocenić jako bardzo satysfakcjonujący. Najwięcej wolnej powierzchni było natomiast w rejonie ul. Puławskiej (14,5%), a także na Służewcu (11,1%). Zaskakująco wysoki wskaźnik pustostanów na Służewcu jest jednak wynikiem bardzo wysokiej nowej podaży (ponad 160.000 m²).

Istotny spadek popytu na przełomie 2008 i 2009 r. zmusił właścicieli budynków do znacznych obniżek czynszów. Pod koniec roku w najlepszych lokalizacjach w centrum Warszawy wyjściowe stawki wyniosły ok. 22 EUR/m²/miesiąc, a poza centrum ok. 15 EUR/m²/miesiąc.

W roku 2010 można się spodziewać lekkiego różnicowania czynszów, choć już nie w tak dużym stopniu jak w roku ubiegłym. Należy zaznaczyć, że dla wielu budynków spoza centrum, oferowanych obecnie w ramach umów *pre-let*, czynsze efektywne osiągnęły już minima na progu opłacalności. Natomiast w przypadku obiektów wybudowanych jeszcze na zasadach spekulacyjnych w okresie hossy, podejście właścicieli do kwestii czynszów może być dwojakie. Niektórzy, traktując priorytetowo redukcję pustostanów, będą nadal obniżać stawki czynszów efektywnych, proponując agresywne pakiety zachęt pozaczynszowych. Inni będą czekać na zmianę trendu rynkowego, spodziewaną od 2011 r. ze względu na znaczne ograniczenie podaży.

Więcej informacji dział marketingu
Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o.
Metropolitan, Plac Piłsudskiego 1, Warszawa
tel. 22 820 20 20
www.cushmanwakefield.com



RYNEK NIERUCHOMOŚCI – CO NAS CZEKA W 2010 ROKU?

Tomasz Błeszyński



Najem okazjonalny lokalu

Niedawno wprowadzone zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów polegają na dodaniu rozdziału „Najem okazjonalny lokalu”, który będzie miał zastosowanie do lokali mieszkalnych, których właścicielami są osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali. Najem takiego mieszkania będzie możliwy po zawarciu umowy o najem okazjonalny na czas oznaczony nie dłużej niż 10 lat. Ustawodawca wprowadza obowiązek dołączenia do umowy dodatkowych załączników takich jak:

- oświadczenie najemcy, w formie aktu notarialnego, o podaniu się egzekucji i zobowiązaniu się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy o najem okazjonalny lokalu,
- wskazanie przez najemcę lokalu, do którego ma być przeprowadzona eksmisja,
- oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytułu prany do lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu. Na żądanie wynajmującego należy załączyć oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym.

Nie sprecyzowano, kto poniesie dodatkowe koszty tej biurokratycznej papierologii. Szacunkowy koszt takich oświadczeń złożonych w kancelarii notarialnej myślę, że będzie oscylował w granicach 200 złotych. Pewne jest również to, że informacje o zawarciu umowy o najem okazjonalny właściciel mieszkania zobowiązany jest zgłosić naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela, pod rygorem wyłączenia przepisów specjalnych dla najmu okazjonalnego oraz uregulowania stosownego podatku od dodatkowego przychodu. Teoretycznie wprowadzone zmiany mają na celu przyspieszyć ewentualne eksmisje uciążliwych najemców z mieszkań i co chyba najważniejsze spowodować by do budżetu trafiały podatki z wynajmowanych mieszkań. Obecnie i tak trudnym rynkiem rządzi szara strefa, szacuje, że ok. 80 procent transakcji wynajmu mieszkań nie jest opodatkowanych, stan ten się nie zmieni po wprowadzeniu tych przepisów.

Nadmierna regulacja i fiskalizm nigdy nie był dobrym argumentem, osoby wynajmujące mieszkania nie robią tego z przyjemności tylko z potrzeby dorobienia sobie paru złotych do i tak już niskich pensji. Zdarzają się też osoby traktujące rynek najmu, jako inwestycje i stałe źródło dochodów wynajmując kilka mieszkań, ale jest ich w sumie może z 10 procent. Rynek najmu przeżywa teraz ciężkie chwile, podaż mieszkań jest duża popyt bardzo umiarkowany, po kilka miesięcy trzeba czekać na klienta i obniżać ceny. Nie wyobrażam sobie w takiej sytuacji właściciela, który postawi tak rygorystyczne warunki i obciąży dodatkowymi kosztami przed zawarciem umowy np. studenta czy młode małżeństwo na drobku. Czas pokaże czy ta nowelizacja będzie pozytywnie odebrana przez rynek i zainteresowanych a może zamieni się w kolejny bubel legislacyjny.

Czy będzie boom na kredyty hipoteczne?

W tym roku boomu kredytowego raczej jednak nie będzie. Choć kredyty hipoteczne spłacają się lepiej od innych, to i tak banki wolą dziś dmuchać na zimne.

Na otrzymanie kredytu czeka się teraz bardzo długo, niejednokrotnie kilka miesięcy, trzeba przy tym wypełniać stosy dokumentów. Do końca też nie wiadomo, czy decyzja kredytowa, którą otrzymamy będzie dla nas pozytywna. Banki asekurują się jak mogą, w sukurs idą im kolejne tzw. rekomendacje zaostrzające kryteria oceny ryzyka kredytowego.

Niestety współczesny świat kręci się wokół pieniędzy, kto nimi dysponuje ten ma władzę, stymuluje albo hamuje rozwój gospodarki. Biedny polski rynek nieruchomości szczególnie to odczuwa. Podaż jest popyt też brak tylko kapitału. Inwestycje w nieruchomości są bardzo rentowne potrzebują jednak stabilizacji, czasu i pieniędzy. Trudności piętrzą się zarówno przed deweloperami, jaki i pojedynczymi inwestorami, kupującymi nieruchomości na własne potrzeby.

Banki chętnie udzielają kredytów swoim inwestorom, czyli takim, z którymi są powiązani np. kapitałowo. Pozostali deweloperzy muszą wykazać się solidnym biznesplanem, zabezpieczeniami no i oczywiście przedsprzedażą nowego projektu, co najmniej w 40 procentach. To w tych czasach jest dużym wyzwaniem. Praktyka często jest taka, że bank wstępnie zgadza się na finansowanie projektu, by później



zmienić warunki kredytu bądź nawet go wstrzymać. Niektórzy z deweloperów zmuszeni są ciągnąć inwestycje, bo mają na karku zobowiązania kredytowe, inni wstrzymali budowę i czekają na ożywienie rynku.

Poza tym pieniądze, pożyczone przez banki, są drogie w obsłudze. Deweloperzy, by zwiększyć szansę uzyskania kredytu inwestują własne środki. Za wszelką cenę starają się pozyskać jak najwięcej pieniędzy od przyszłych klientów stąd te zachęty, rabaty, gratisy. Obecnie na rynku jest kilka tysięcy gotowych mieszkań. Nie wszystkie są w dogodnych lokalizacjach, dobrze zaprojektowane i wykończone, ale to wynik poprzedniej „bańki” deweloperskiej, gdy za tego typu inwestycje brali się ludzie nieprzygotowani, nieznający realiów rynku inwestorzy liczący z góry na krociowe zyski.

Co będzie dalej, na razie jest jedną wielką niewiadomą. Gospodarka niby ma się dobrze, choć rynek nieruchomości jest dalej ociężały, prowadzone działania legislacyjne są bardziej marketingiem politycznym i jak na razie nie przynoszą oczekiwanych zmian. Przykład ostatnia nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów w zakresie tzw. najmu okazjonalnego wprowadzająca absurdalne rozwiązania na i tak już mało rentownym rynku najmu mieszkań. Bądźmy jednak optymistami nowy rok dopiero, co się rozpoczął przed nami jeszcze wiele miesięcy zmian i cudów gospodarczych.

Euro a rynek nieruchomości

Od dłuższego czasu niektórzy zadają sobie pytanie, co stanie się z rynkiem nieruchomości po przyjęciu przez nasz kraj waluty euro. Jak na razie są to rozważania oparte na futurystycznych przesłankach. Rozpatrując czynniki mające wpływ na rynek musimy najpierw odpowiedzieć na podstawowe pytanie, kiedy Polska spełni kryteria pozwalające na wprowadzenie euro?

Czy będzie to za kilka, czy kilkanaście lat, jak na razie nie wiemy. Co jakiś czas otrzymujemy tylko sprzeczne komunikaty, a w ślad za nimi pojawiają się kolejne wątpliwości. W jakiej kondycji będzie gospodarka, jaki będzie stan zamożności społeczeństwa, czy w kraju będą rozwijać się nowe inwestycje, czy bezrobotni otrzymają realne szanse podjęcia godziwej pracy?

Rynek nieruchomości jest bowiem zwierciadłem gospodarki i to, jak zareaguje, bezpośrednio zależy od jej kondycji. Należy przypuszczać, że po wprowadzeniu nowej wspólnej waluty niektóre ceny wzrosną. Będzie to zapewne skutek przeliczania złotych na euro. Zdrożeją artykuły pierwszej potrzeby i niektóre popularne usługi. To raczej oczywiste.

Jak zachowa się rynek nieruchomości oferujący już teraz „towary z górnej półki”, które nie są dostępne dla każdego. Bo jak inaczej możemy nazywać mieszkania, przepraszam apartamenty, oferowane przez deweloperów, jeśli wciąż są

za drogie nawet dla średnio zamożnych. Podaż jest na dobrym poziomie, popyt też się ujawnił. Brakuje tylko jednej podstawowej rzeczy-pieniądzy. Nie sądzę by w nowym Eurolandzie zarobki Polaków znacząco wzrosły. Nie spowoduje to też gwałtowniej zmiany polityki banków w zakresie szerszego kredytowania rynku nieruchomości. Co prawda już teraz możemy zaciągać zobowiązania w przyszłej walucie, ale do pełnego optymizmu jeszcze daleko.

Zapewne apetyty deweloperów i właścicieli nieruchomości zaraz po wprowadzeniu euro znacząco wzrosną. Będą oni podnosić ceny oczekując na rychłe transakcje z udziałem zamożnych klientów. Mieliśmy już tego przykłady przed wejściem Polski do Unii Europejskiej, ceny przed i w trakcie akcesji znacząco wzrosły. Nieruchomości stały się przez to jeszcze bardziej niedostępne, wszyscy czekali na inwestorów. Niestety nic wielkiego się nie stało, nasi unijni bracia nie „rzucili się” by kupować polskie nieruchomości. Czas upływał, a sztucznie podsycany optymizm opadał razem z cenami. Coraz więcej osób było skłonnych do negocjacji i ustalania przystępnych warunków transakcji.

Moim zdaniem i w tym przypadku będzie bardzo podobnie, ceny wzrosną wraz z oczekiwaniami, ale twarde prawa rynku to niestety dość szybko zweryfikują. Najwięcej transakcji odbywa się zawsze na lokalnych rynkach ukształtowanych również przez lokalnych inwestorów. To ich siła nabywczą stanowi o potencjale rynku, możliwościach rozwoju czy wreszcie poziomie cen.

Nie spodziewam się, by ceny mieszkań znacząco wzrosły, bo po prostu zabraknie na nie nabywców. Chyba, że sprytni deweloperzy znowu nadmuchają marketingiem sztuczną „bańkę cenową”, ale jak zawsze do czasu. Wtórny rynek mieszkaniowy też nie będzie znacząco drożał, podobnie jak domy jednorodzinne. Ceny dobrej ziemi, szczególnie tej inwestycyjnej, zależą od polityki planistycznej, infrastruktury, lokalizacji i możemy się tu spodziewać drobnej korekty. Segment nieruchomości komercyjnych stanie przed nowym wyzwaniem: jak dobrze zagospodarować płacącego w euro klienta. Znacząco wzrośnie liczba obiektów handlowych oferujących wyszukane marki i komplementarne usługi. Nieruchomości biurowe też czekają zmiany, jakościowe i oczywiście cenowe, staną się przyjazne dla przyszłych najemców. Bo przecież równie dobrze można wynająć lokal biurowy np. w Berlinie, jeśli Warszawa będzie nadal za droga.

Przed nami ciekawe czasy. Rynek nieruchomości nie zostanie opanowany przez inwestycje rozgrzanych spekulantów. Nadchodzące lata okażą się przychylnie dla wytrwałych graczy świadomie lokujących kapitał na rynku. Operując wspólnym pieniądzem będą mogli bez przeszkód wszędzie inwestować. Należy tylko życzyć by nowej waluty wszystkim przybywało w portfelach.

Tomasz Bleszyński – jest doradcą Rynku Nieruchomości (bleszynski.bblog.pl).



BRAK NADZIEI NA ZRÓWNOWAŻONĄ WARTOŚĆ

Krzysztof Grzesik



Zrównoważony (*sustainable*), to słowo obecnie coraz bardziej nadużywane oraz temat debat prowadzonych ostatnio wśród rzeczoznawców majątkowych, bankierów i ustawodawców. W tym przypadku koncepcja ta zaczęła być używana nie w stosunku do procesu budowlanego i ochrony środowiska, ale do wartości nieruchomości. Globalny kryzys finansowy oraz załamanie światowego rynku nieruchomości raz jeszcze skierowały zainteresowanie wszystkich na kompetencje rzeczoznawców majątkowych oraz na ich niezdolności do przewidywania przyszłości.

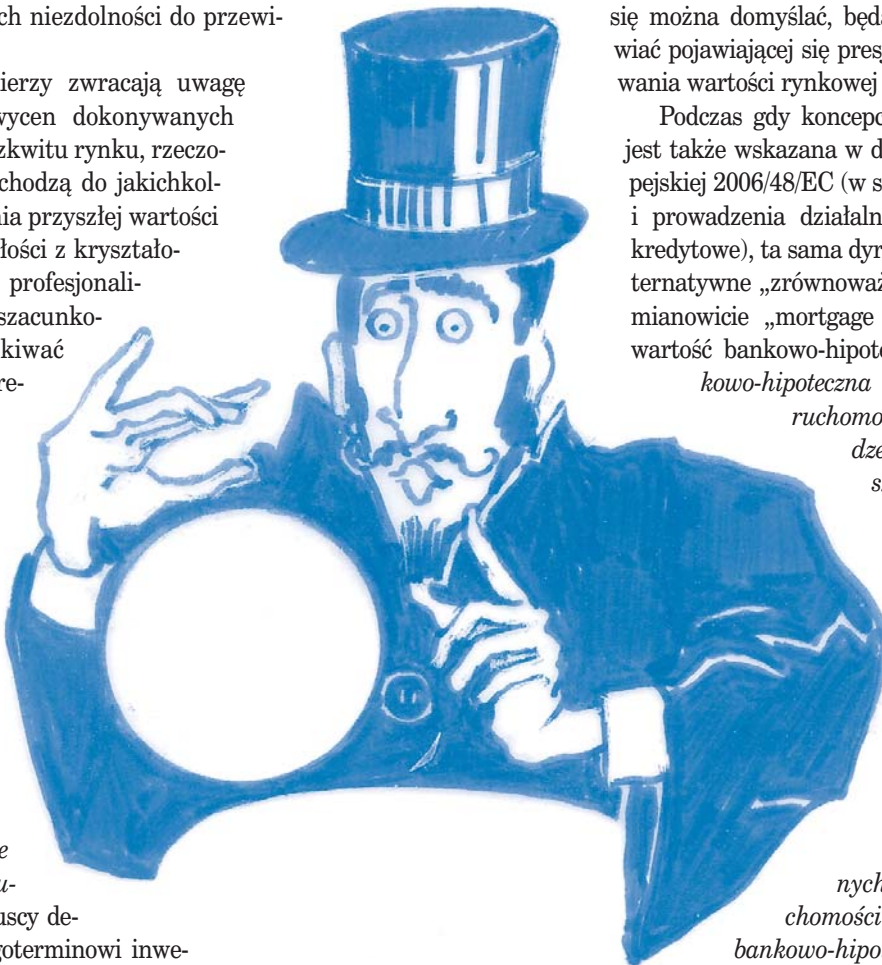
Podczas, gdy bankierzy zwracają uwagę na nie przydatność wycen dokonywanych w momencie szczytu rozkwitu rynku, rzeczoznawcy majątkowi podchodzą do jakichkolwiek prób przewidywania przyszłej wartości jako do czytania przyszłości z kryształowej kuli. Jednak to od profesjonalistów i ich operatorów szacunkowych będzie się oczekiwać zmiany podejścia, z zaprezentowania jedynie opinii o wartości rynkowej nieruchomości na zaprezentowanie pogłębionej analizy dotyczącej przeszłości, chwili obecnej i przyszłych trendów rynkowych.

Na ostatnim walnym zebraniu Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców TEGoVA (*The European Group of Valuers' Associations*) francuscy delegaci wskazali, że długoterminowi inwestorzy rynku nieruchomości podważają użycie wartości rynkowej do sporządzania wyceny nieruchomości. We Francji coraz częściej mówi się o konieczności rozwoju drugiego, obok wartości rynkowej, pojęcia wartości długoterminowej średniej wartości lub wartości zrównoważonej. Ta ostatnia ignorowałaby cyklicznie występujące ekstrema, które odzwierciedlają tradycyjne podejścia rynkowe. Podczas gdy TEGoVA stara się koordynować europejską debatę na ten temat, jest mało praw-

dopodobne czy uda się wypracować satysfakcjonującą definicję lub podejście do określania długoterminowej średniej wartości lub zrównoważonej wartości. Wartość rynkowa (zdefiniowana jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku”) jest obecnie mocno zakorzeniona w mentalności rzeczoznawców i w standardach ustalonych przez takie organizacje jak IVSC, TEGoVA i RICS. Dlatego też, jak się można domyślać, będą się one przeciwstawiać pojawiającej się presji odejścia od raportowania wartości rynkowej nieruchomości.

Podczas gdy koncepcja wartości rynkowej jest także wskazana w dyrektywie Unii Europejskiej 2006/48/EC (w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe), ta sama dyrektywa rozpoznaje alternatywne „zrównoważone” pojęcie wartości mianowicie „mortgage lending value” czyli wartość bankowo-hipoteczną („Wartość bankowo-hipoteczną 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-hipoteczną prezentuje typowo teoretyczne podejścia do wyceny. W okresie rynkowego wzrostu koncepcja „zrównoważonej wartości” niweluje rozchwianie rynku poprzez eliminację tak zwanych „elementów spekulacyjnych” z oszacowania wartości. Koncepcja inspirowana niemiecką wartością bankowo-hipoteczną nie znalazła uznania szczególnie w świecie wyceny wzorowanej



Podczas gdy koncepcja wartości rynkowej jest także wskazana w dyrektywie Unii Europejskiej 2006/48/EC (w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe), ta sama dyrektywa rozpoznaje alternatywne „zrównoważone” pojęcie wartości mianowicie „mortgage lending value” czyli wartość bankowo-hipoteczną („Wartość bankowo-hipoteczną 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”).



na systemach anglosaskich. Natomiast jest też wątpliwe czy ktokolwiek opracuje lepszą definicję wartości zrównoważonej (*sustainable value*). Jest też prawie pewne, że koncepcja wartości rynkowej będzie nadal preferowanym podejściem wyceny. Co się zatem zmieni? Na pewno zawartość i jakość opracowywanych operatów szacunkowych.

Zmiana taka już nastąpiła w Polsce wraz z uzgodnionym ostatnio przez Ministra Infrastruktury nowym Standardem Wyceny dla zabezpieczenia wiarygodności opracowanym przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Nowy standard, którego powstanie wspierał także Związek Banków Polskich stał się obowiązującym prawem. Informacją, która jest najważniejsza dla rzeczoznawców majątkowych działających w Polsce, jest ta, że podstawą wyjścia przy określaniu wartości dla potrzeb zabezpieczenia kredytów i pożyczek bankowych jest nadal wartość rynkowa. Jed-

nakże od chwili uzgodnienia standardu w uzupełnieniu do wyrażonej w operacie szacunkowym wartości, rzeczoznawca musi także podać swoją opinie dotyczących ryzyk związanych z wycenianą nieruchomością, a także określenie przewidywań w stosunku do zmian rynkowych. Po raz pierwszy rzeczoznawcy majątkowi są zobowiązani prawem do przewidywania przyszłości rynku, ale co warto zaznaczyć nie przyszłej lub nawet zrównoważonej wartości. Brak komfortu dla rzeczoznawców majątkowych przyniesie z pewnością następny szczyt cyklu na rynku nieruchomości. Czy będzie się im wtedy dziękować i czy będą nagradzani za przepowiadanie następnego kryzysu na rynku nieruchomości?

Autor jest dyrektorem zarządzającym Polish Properties.
Tekst ukazał się w Europaproperty Magazine, March 2010.

NOWY POCZĄTEK DLA EUROPEJSKICH RYNKÓW NIERUCHOMOŚCI

– WYCENA JAKO PODSTAWOWY ELEMENT UNIJNEJ POLITYKI W ZAKRESIE NIERUCHOMOŚCI

Roger Messenger



Omawiając tę pierwszą grupę zagadnień dotyczących wyceny w Europie, postaram się przedstawić ogólną sytuację i udzielić odpowiedzi na podstawowe pytanie: dlaczego mówimy o *europejskich* kwestiach dotyczących wyceny, jeżeli nieruchomości to zagadnienie wybitnie lokalne, wymagające specjalistycznej lokalnej wiedzy? Poza tym jeżeli w zakresie inwestycji w nieruchomości i ich wyceny obserwuje się pewną globalizację, to czy nie potrzebujemy raczej standardów *międzynarodowych* , a nie europejskich. Dlaczego Europa?

W niniejszym artykule wyjaśniam dlaczego, moim zdaniem, Unia Europejska dotarła do nowej granicy w odniesieniu do inwestycji w nieruchomości, w jaki sposób otwarcie tej granicy pomoże nam wyjść z kryzysu i dlaczego wycena, a w szczególności Europejskie Standardy Wyceny (EVS) Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA) i system certyfikacji *Recognised European Valuer* (REV) (Uznany Europejski Rzeczoznawca Majątkowy) stanowią podstawowy element całego procesu.

Co europejskiego jest w nieruchomościach?

Wiem, że dla wielu czytelników tego czasopisma, takie stwierdzenie nie jest oczywiste. Większość ludzi uznaje europejskie inwestycje w nieruchomości za coś ewidentnego, tak jakby były one automatycznym wynikiem „globalizacji”. Jest tak, chociaż obecne wydarzenia pokazują wyraźnie, że w świecie niezależnych państw, w którym traktaty i „otwarte rynki” pojawiają się i znikają, nie można zagwarantować niczego, szczególnie w odniesieniu do prawa do zakupu gruntu i budynków. Weźmy pod uwagę wprowadzone jeszcze przed kryzysem ograniczenia odnośnie do zagranicznych inwestycji w nieruchomości w Chinach, z którymi nic nie można było zrobić.

Unia Europejska jest jedynym obszarem, na którym zagraniczne inwestycje w nieruchomości można uznać za gwarantowane, ponieważ UE nie jest blokiem handlowym, ale unią obywateli Europy, opartą na realnych instytucjach politycznych z prawdziwym Trybunałem Sprawiedliwości, który gwarantuje każdemu prawo do zakupu i sprzedaży nieruchomości w dowolnym miejscu, bez żadnych przeszkód.



Znaczenie „wolności inwestowania w nieruchomości” różni się tak, jak dzień od nocy, w zależności, czy mówimy o niej w kontekście europejskim, czy globalnym. Globalnie oznacza ona w najlepszym przypadku brak przepisów prawnych formalnie zabraniających cudzoziemcom zakupu nieruchomości lokalnych. Poza tym dozwolony jest każdy poziom kontroli, a inwestorzy zagraniczni często stanowią rynek uzależniony do wszelkich lokalnych dostawców usług w zakresie nieruchomości. W UE wolność inwestycji oznacza wszystko: inwestorzy mogą nie tylko dokonywać zakupów w dowolnej lokalizacji, ale mogą również korzystać z agentów nieruchomości, rzeczoznawców, architektów i wykonawców z własnego kraju lub z dowolnego innego kraju w Unii. A poza tym UE oznacza bezpieczeństwo – te zasady swobody nie podlegają uchyleń.

Stworzenie takiej sytuacji wymagało czasu. Zapewnienie swobody przepływu kapitału, będącej podstawowym elementem międzynarodowych inwestycji w nieruchomości, zabrakło ponad 30 lat.

Poza tym rządy krajowe wykazują poważną skłonność do utrudniania. Europejski Trybunał Sprawiedliwości musiał stworzyć prawo precedensowe neutralizujące działania rządów, które tylko formalnie wspierały zasadę swobody zakupu nieruchomości, ale uparcie wprowadzały niewygodne wymagania administracyjne obowiązujące wyłącznie cudzoziemców. Tylko UE mogła pokonać takie trudności biurokratyczne i to zrobiła.

Nowe państwa członkowskie Unii mają często obawy w odniesieniu do zakupu gruntów. W czasie ostatniego znaczącego rozszerzenia Unii państwa kandydujące próbowały zachować kontrolę nad inwestycjami w nieruchomości przez „okres przejściowy” trwający nawet 18 lat. Europejska Federacja Nieruchomości (*European Property Federation*), z którą TEGoVA obecnie ściśle współpracuje, wyjaśniła Komisji Europejskiej, że taka sytuacja zachwiałaby fundament unijnego rynku wewnętrznego, w szczególności sektorem kredytów hipotecznych, nie mówiąc o szkodach dla obywateli pozbawionych konkurencyjnego rynku nieruchomości. Komisja zrozumiała to zagrożenie i wykazała zdecydowaną postawę.

Ostatnio można było zauważyć próbę wyłączenia usług dotyczących nieruchomości, w tym wyceny, z zakresu dyrektywy usługowej. Tę próbę również udaremniono, ale wykazuje ona, jak odporne są przywileje lokalne i zmonopolizowane rynki.

Sytuacja klientów rzeczoznawców majątkowych, czyli inwestorów inwestujących w nieruchomości, na każdym rynku zależy nie tylko od usług, które oferują inwestorzy, ale również od tych, z których korzystają. Unijne władze antymonopolowe mają tradycję w wykrywaniu i likwidacji europejskich karteli spółek zapewniających towary i usługi dla właścicieli budynków. Usługi w zakresie wyceny nigdy nie stanowiły problemu, ale wykonawcy i dostawcy wyposażenia budynków są takim problemem. Ostatnio na kartel spół-

ek dostarczających windy i schody ruchome nałożono rekordową karę w kwocie 992 milionów euro, a poza tą kwotą spółki z sektora nieruchomości mogą dodatkowo dochodzić odszkodowań.

Nowa fala przepisów unijnych

W związku z tym swoboda przepływu kapitału i świadczenia usług, a także wolna konkurencja stanowią podstawę inwestycji w nieruchomości w całej UE. Taka sytuacja jest wynikiem dziesięcioleci, ale Europa obecnie weszła w nowy okres integracji politycznej i gospodarczej, która wspiera rynki nieruchomości, a jednocześnie przepisy nadzorcze regulujące działalność funduszy nieruchomości i eliminujące ostatnie przeszkody utrudniające transgraniczne inwestycje w nieruchomości, w znacznym stopniu przyczyniając się do wzmocnienia i poprawy bezpieczeństwa gospodarki europejskiej. Poza tym unijna polityka w zakresie energii i ochrony środowiska dotycząca budynków otwiera nowe możliwości dotyczące inwestycji w nieruchomości i wyceny.

Biorąc pod uwagę unijny rynek wewnętrzny, jeżeli chcemy wskazać jedną kwestię oczywistą dla wszystkich, będzie to zależność między nieruchomościami a systemem finansowym. Wyobraźmy sobie, co byłoby bez euro. Różne kraje strefy euro mogłyby doświadczyć załamania swoich walut, które pociągnęłyby za sobą załamanie gospodarki lokalnej i rynku nieruchomości. Zastanówmy się, co mogłoby się stać, gdyby liderzy strefy euro nie starali się złagodzić kryzysu finansowego. Możemy teraz spojrzeć w przyszłość, w której Unia Europejska i jej priorytety ukształtują wyniki z tej sytuacji gospodarkę i rynki nieruchomości: jednolity rynek wsparty dynamiczną gospodarką zapewniającą niską emisję dwutlenku węgla.

Na tym poziomie makro nieruchomości wraz z pozostałymi sektorami gospodarki skorzystają po pierwsze z rozszerzenia strefy euro, która ma objąć prawie całą Unię, tak że siła euro będzie liczyć się również poza granicami Unii.

Po drugie jeszcze przed końcem tego roku wprowadzony zostanie prawdziwie europejski nadzór nad wypłacalnością i płynnością instytucji kredytowych. Zakres, w jakim stopniu sprawować będzie go scentralizowany organ europejski niezależnie lub we współpracy z krajowymi organami nadzoru, ma być jeszcze ustalony i jak zwykle w przypadku integracji europejskiej można spodziewać się prób, błędów i stopniowych usprawnień, ale wola polityczna już jest. W obecnej sytuacji trudno nie docenić znaczenia silniejszych i bezpieczniejszych rynków finansowych dla sektora nieruchomości.

Równie ważne dla całej gospodarki jest bezpieczeństwo samych rynków nieruchomości, w kontekście którego znaczenie mają przede wszystkim dwa elementy podstawowe: 1) nowe unijne zasady nadzoru dotyczące działalności funduszy nieruchomości i stosowanych przez nie zasad wyceny; oraz 2) eliminacja ostatnich przeszkód utrudniających transgraniczne inwestycje w nieruchomości i udzielanie



kredytów hipotecznych. Z tej przyczyny TEGoVA współpracuje z władzami europejskimi w odniesieniu do zasad nadzoru związanych z wyceną, a TEGoVA, Europejska Federacja Nieruchomości i współpracujące z nimi instytucje starają się zapewnić, że unijne przepisy prawne ułatwią inwestycje transgraniczne realizowane przez fundusze inwestycyjne nieruchomości (REIT) i przez otwarte fundusze nieruchomości.

Przeciwdziałanie ociepleniu klimatu to inny ważny czynnik wpływający na sektor nieruchomości w kontekście unijnym. Budynki to podstawa – 40% emisji CO₂ generują budynki – i UE we współpracy z nami opracowała projekt przepisów prawnych, które zapewnią europejskiemu sektorowi nieruchomości pozycję lidera pod względem redukcji emisji dwutlenku węgla i ogólnie ochrony środowiska: wprowadzono wyższe wymagania dotyczące oszczędności energii w przypadku renowacji i certyfikacji, w tym dotyczące energii ze źródeł odnawialnych, zaostrzono również wymagania dotyczące zużycia wody w budynkach, a wynikiem dwuletnich starań TEGoVA, EPF i współpracujących z nami instytucji będzie harmonizacja kategorii certyfikacyjnych budynków komercyjnych, tak aby inwestorzy i developerzy mogli wystawiać budynki, w których zastosowano nowoczesne rozwiązania środowiskowe, na rynku globalnym, a rzeczoznawcy majątkowi mogli zacząć uwzględniać unijne kategorie energetyczne w swoich operatach. Unijny znak Ecolabel ma objąć budynki, inicjatywa zielonych zamówień publicznych szereguje pod względem ważności kwestie budowlane, a materiały budowlane będą musiały być bardziej przyjazne dla środowiska, aby uzyskać unijny znak CE ułatwiający sprzedaż na rynku międzynarodowym. Unijne zasady zarządzania powodziami utrzymują nieruchomości na powierzchni, a środki unijne wspierają naprawę szkód już powstałych na przykład w Wielkiej Brytanii.

Wszystko to oznacza ogromną zmianę kultury planowania, budowy i inwestycji dla pół miliarda ludzi, a także poważne wyzwanie i istotne możliwości dla inwestorów i rzeczoznawców majątkowych.

TEGoVA w centrum przemian

Na skutek tych wszystkich zdarzeń kwestie wyceny stały się podstawą polityki unijnej, a TEGoVA intensywnie uczestniczy w procesie legislacyjnym:

- Dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków wprowadza certyfikaty energetyczne dla wszystkich budynków w Europie, ale jej potencjał nie zostanie w pełni zrealizowany do momentu, gdy rzeczoznawcy majątkowi faktycznie nie zaczną uwzględniać certyfikatów energetycznych i wynikających z nich klas budynków w swoich wycenach. TEGoVA pracuje nad tym, odpowiednio dostosowując Europejskie Standardy Wyceny (EVS) i system certyfikacji *Recognised European Valuer* (REV).

- Jeżeli chodzi o dyrektywę dotyczącą firm zarządzających inwestycjami alternatywnymi, TEGoVA współpracuje z Komisją Europejską, Parlamentem Europejskim i Radą Ministrów, aby zapewnić niezależną wycenę aktywów – nieruchomości i określić częstotliwości takiej wyceny.
- W odniesieniu do prac nad unijnym paszportem dla otwartych funduszy nieruchomości, TEGoVA współpracuje z Komisją w odniesieniu do zharmonizowanych zasad regulujących częstotliwość wyceny, wycenę, a także ceny sprzedaży i zakupu, informacje przekazywane przez rzeczoznawcę majątkowego organowi nadzoru oraz minimalne ubezpieczenie od odpowiedzialności zawodowej dla rzeczoznawcy majątkowego.
- Komisja Europejska pragnie uwolnić rynek kredytów hipotecznych, tak aby zapewnić obywatelom możliwość korzystania z własnych banków przy zakupie kolejnych nieruchomości mieszkaniowych w dowolnym kraju: wycena ma kluczowe znaczenie w tym kontekście. Projekt Zaleceń Komisji stwierdza, że państwa członkowskie powinny wspierać zastosowanie Europejskich Standardów Wyceny TEGoVA i zapewnić istnienie i przestrzeganie na swoim terytorium minimalnych kwalifikacji zawodowych dla rzeczoznawców majątkowych, „takich jak określone przez TEGoVA”.

Najbardziej interesującym aspektem jest jednak stopień, w jakim sukces transgranicznych inwestycji w nieruchomości zależy nie od prawa unijnego, ale od zasad i środków ochrony ustanowionych i stosowanych przez samych rzeczoznawców majątkowych. Dlatego właśnie wspólne europejskie zasady wyceny mają naprawdę charakter rynkowy – w kontekście transgranicznym, inwestorzy nieposiadający doświadczenia na nowym i obcym rynku nieruchomości bardziej niż ktokolwiek inny potrzebują wiarygodnej lokalnej wyceny. Są oni bardziej zależni od wyceny niż w swoich własnych krajach i dlatego muszą uzyskać potwierdzenie, że lokalni rzeczoznawcy majątkowi przestrzegają takich samych podstawowych europejskich standardów wyceny, jakie obowiązują we własnym kraju inwestora. Równie ważne jest, aby inwestor miał pewność, że lokalny rzeczoznawca majątkowy ma kwalifikacje zgodne z uznanym standardem europejskim. Dlatego właśnie Europejskie Standardy Wyceny TEGoVA i system certyfikacji *Recognised European Valuer* stały się podstawowym elementem europejskiego procesu dotyczącego transgranicznych inwestycji w nieruchomości i wyceny nieruchomości, a także fundamentem procesu integracji politycznej, gospodarczej i zasad biznesowych, dzięki któremu po zakończeniu kryzysu Europa będzie miała najbardziej efektywny rynek nieruchomości na świecie.

Roger Messenger jest prezesem TEGoVA. Artykuł ukazał się w miesięczniku Institute of Revenues Rating and Valuation, „Valuer” w marcu 2010 r.



TYLE DOBRYCH CHĘCI

Ewa Wojciul

Czasem trzeba robić operat, niekiedy jednak ktoś potrzebuje ogólnej analizy rynku. Zwykle zamawiają je instytucje. Ale kiedyś o analizę rynku poprosił mnie klient prywatny. Zamówienie dokładnie sprecyzował jako: „Analizę rynku lokali mieszkalnych z drugiej połowy 2006 roku z Warszawy – Mokotowa, z kwartału ulic: Narbutta, Kazimierzowska, Madalińskiego i Niepodległości na podstawie wszystkich transakcji”. Ani mrugnąłem. Klient nasz pan. Sprawdziłam obręby. Wypisałam transakcje – wszystkie. Zanalizowałam, wydrukowałam, oparowałam, zawiozłam. Klient wziął moje opracowanie i zaczął powoli i z namysłem czytać literka po literce. Szczególnie wolno studiował bazę danych. Po godzinie lektury powiedział, że jest głęboko rozczarowany, że myślał, iż ma do czynienia z profesjonalistką i że nie spełniłam warunków zamówienia.

– Pod jakim względem? – spytałam.

– Nie opracowała pani wszystkich transakcji.

– Jestem pewna, że wypisałam wszystkie.

– Wykluczone. Mój wujek w tym czasie sprzedał mieszkanie przy Madalińskiego. Tej transakcji nie ma. Więc w dalszym ciągu nie wiem, ile wziął za mieszkanie.

– To proszę się zapytać wujka.

– Gdyby to było takie proste, to bym pani nie zatrudniała.

– Przykro mi, ja nic więcej nie mogę zrobić.

Klient zamyślił się na kilka minut, a potem orzekł.

– Może pani. Proszę się dowiedzieć, czy rzeczoznawcy mają dostęp do absolutnie wszystkich transakcji.

Na to pytanie mogłam odpowiedzieć natychmiast, bo kiedyś na ten temat rozmawiałam w różnych ośrodkach dokumentacji. Nie, nigdy nie mamy gwarancji, że w zasobie są dane o absolutnie wszystkich transakcjach.

– Właściwie – orzekł klient – nie powinienem pani płacić, skoro nie otrzymałem tego, co mi potrzebne.

– Przecież pan nie zamawiał danych o transakcji konkretnego mieszkania, bo na to bym się nie zgodziła. Dokładnie wypełniłam zamówienie na tyle, na ile było to możliwe, w dodatku płacąc za dostęp do danych.

Pan ostatecznie zapłacił mi za moją pracę, ale to wynagrodzenie nie dało mi żadnej satysfakcji.

Rzecznawca już na wstępie może być źle postrzegany. Pewnie prawie wszyscy mamy takie doświadczenia – wzywają na nas policję lub biorą sprawy w swoje ręce. Miałam wycenić gminny grunt, ogrodzony pochopnie przez właściciela sąsiedniej zabudowanej działki. Gmina zgodziła się grunt odsprzedać. Mimo to chętny do nabycia zagroził mi – i to w bardzo agresywny sposób – wezwaniem policji, jeśli sfotografuję teren. Powoływał się na złe doświadczenia brata, któremu kiedyś nieznanomy sfotografował dom, a potem było do niego włamanie. Wyciągnęłam zlecenie z gminy, upoważnienie do przeprowadzenia wizji lokalnej i własną legitymację. I poprosiłam o dotrzymanie słowa, skoro obecność policji ma pretendenta na właściciela uspokoić. Wtedy okazało się, że

możemy się dogadać bez przedstawicieli prawa, jeśli obiecuję, że grunt wycenię jak tereny zielone. Przecież rosną na nim drzewa i jest trawnik.

Na wizje lokalne związane z opłatą planistyczną zwykle udaje się z geodetą z urzędu. Dwie kobiety (ja i pani z wydziału geodezji) zwykle łagodzą obyczaje. Raz jednak krzepki pięćdziesięciolatek w waciaku i gumofilcach zagroził nam widłami, jeśli podejmiemy do jego (choć już nie jego) ziemi. Wyceniłam ze stosownymi zastrzeżeniami bez wizji lokalnej.

Tu mała dygresja – nie chcę operować jakimiś stereotypami dotyczącymi widel, waciaka i gumofilców. Tydzień później na nasz widok wyszedł z innego obejścia także pan w waciaku, w gumofilcach, choć może siedemdziesięcioletni. Ten jednak odstawił widły przy furtce, grzecznie nas powitał przepraszając, że nie może podać ręki, bo właśnie uprzętał stajnię. Na nasze wyjaśnienia, po co tu jesteśmy odpowiedział z uśmiechem:

– Proszę się nie trudzić. Wiem, że nie będę płacił tej renty planistycznej. Sprzedałem działkę całkowicie uzbrojoną, położoną między dwiema zabudowanymi mającymi dostęp do tej samej drogi publicznej. Synowa chciała się pozbyć gruntu pod lasem. Wytłumaczyłem, że nie dość, że wezmę za niego mniej, to jeszcze będę płacił 30 procent różnicy między wartością gruntu rolnego i budowlanego. Ale fotografujcie, panie, fotografujcie.

Wyraziłyśmy podziw dla jego orientacji, on zaś powiedział coś w stylu:

– Niewiele wiedzy oszczędza wiele kłopotów.



Potem uprzejmie nas pożegnał i wrócił do wyrzucania nawozu widłami ze stajni. Jestem pewna, że nawet to robił z klasą.

Właściciel gruntu, na którym zakład energetyczny chciał postawić słup trakcyjny w ogóle nie zamierzał mnie upuścić:

– Proszę odejść, nikomu z urzędu, ani z elektrowni, ani prywatnemu rzeczoznawcy nie wolno tu wejść.

Potem podszedł do furki, by mi to dokładniej wytłumaczyć i nagle spytał ze zdumieniem:

– Pani Ewa?

– Przecież od razu się przedstawiłam: Ewa Wojciul, rzeczoznawca – przypomniałam.

– A nie, nie o to chodzi. Przecież pani grała w naszej parafii jako organistka, prawda? No to serdecznie zapraszam, a przy okazji opowiem, jak mnie wrednie potraktowała elektrownia.

Nie dosyć jednak, że zdarza nam się kogoś rozczarować, przestraszyć czy oburzyć. Gorzej, że czasem pozbawiają nas nawet dumy zawodowej.

Gdy wyceniałam niewielki dom w podwarszawskiej miejscowości, naprawdę się przyłożyłam. Zebrałam porządną bazę danych z dość bogatego rynku. Zanalizowałam tenże rynek jak należy. Sprawdziłam wagi poszczególnych czynników cenotwórczych kreśląc kilka wykresów i określając nachylenia linii trendów. Obliczenia sprawdziłam po wielokroć. Nie zawsze, prawdę mówiąc, mam tyle czasu, żeby jeszcze dopieścić operat graficznie i formalnie. Wtedy miałam i opracowanie bardzo mi się udało.

Klientka w pierwszych słowach spytała mnie o wynik.

– Dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy trzysta dwadzieścia dwa złote – rzekłam kładąc na stole z pewną dumą kolorowy, oprawiony egzemplarz.

Klientka roześmiała się tak wesoło, że zrobiło mi się cieplej na sercu. To tak miło sprawić komuś przyjemność.

A potem zaczęła wołać:

– Areczku, chodź tu szybko!

Do pokoju wszedł wyrośnięty czternastolatek.

– Synku, powiedz pani, ile twoim zdaniem wart jest dom cioci?

– Dwieście osiemdziesiąt tysięcy – oświadczył młody człowiek.

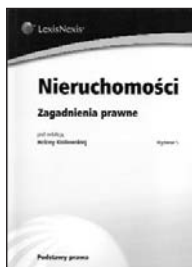
Cóż więc pozostaje? Właściwie nic. Trzeba przytrzymać koronę na głowie i dalej robić swoje.





NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



„Nieruchomości. Zagadnienia prawne”

Pod redakcją Heleny Kisilowskiej

Wydanie 5

Wydawnictwo LexisNexis Sp. z o.o.
Warszawa, 2009 r.

Kolejne wydanie „Nieruchomości. Zagadnienia prawne” obejmuje stan prawny na dzień 15 sierpnia 2009 roku.

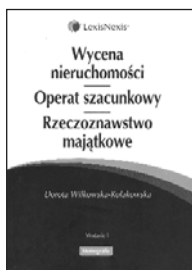
Książka stanowi kompendium wiedzy dotyczącej nieruchomości we współczesnym prawie polskim. O dodatkowej, użytkowej wartości podręcznika, świadczy omówienie w sposób przystępny, a zarazem dokładny problematyki dotyczącej nieruchomości, co wynika z wieloletniej praktyki autorów.

Opracowanie składa się z 14 rozdziałów szeroko omawiających problematykę prawną nieruchomości.

Wydanie piąte poszerzono o rozdział poświęcony ochronie nieruchomości zabytkowych. W rozdziale tym omówiono zagadnienia dotyczące nieruchomości zabytkowych oraz ich ochrony.

W celu ułatwienia nauki wprowadzono pogrubienia podkreślające ważne partie materiału oraz piktogramy i numery boczne ułatwiające odnalezienie istotnych fragmentów publikacji.

Autorzy publikacji są pracownikami naukowymi Zakładu Prawa i Administracji Wydziału Administracji i Nauk Społecznych Politechniki Warszawskiej, którego pracownicy od wielu lat zajmują się problematyką nieruchomości, zarówno w aspekcie prawa administracyjnego, jak i cywilnego.



„Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe”

Dorota Wilkowska-Kořakowska

Wydawnictwo LexisNexis Polska Sp. z o.o.
Warszawa, 2010 r.

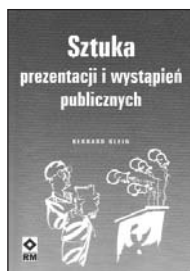
Książka stanowi opracowanie tematyki wyceny nieruchomości i zawodu rzeczoznawcy majątkowego w ujęciu administracyjno-prawnym.

Opracowanie składa się z czterech rozdziałów. Pierwszy rozdział omawia wycenę nieruchomości. W drugim rozdziale przedstawiono pojęcia i charakter prawny operatu szacunkowego. Trzeci rozdział porusza problematykę rzeczoznawstwa majątkowego. Rozdział czwarty dotyczy organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych w Polsce i w wybranych państwach Unii Europejskiej.

Przedmiotem analizy jest przede wszystkim określenie charakteru prawnego operatu szacunkowego i jego roli w postępowaniu przed organami administracyjnymi, prawna regulacja dostępu do zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz perspektywy powstania i rozwoju samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

Wiele miejsca poświęcono także problematyce podejmowania decyzji przez organy administracji na podstawie określonej w operacie szacunkowym wartości nieruchomości, dlatego książka ta może stanowić cenne źródło informacji nie tylko dla prawników, rzeczoznawców majątkowych, studentów studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości, ale również dla podmiotów zlecających sporządzenie operatów szacunkowych oraz adresatów decyzji administracyjnych.

Monografia zawiera ponadto porównanie polskiego prawa z prawem niemieckim i brytyjskim, co stanowi istotne uzupełnienie informacji dotyczących wyceny nieruchomości i rzeczoznawstwa majątkowego oraz może być inspiracją do poszukiwania nowych rozwiązań prawnych i organizacyjnych w tym zakresie.



„Sztuka prezentacji i wystąpień publicznych”

Bernard Blein

Wydawnictwo RM
Warszawa, 2010 r.

W poradniku tym przedstawiono podstawowe zasady komunikacji werbalnej i niewerbalnej.

Opracowanie przeznaczone jest dla osób, które muszą przeprowadzić zebranie w pracy, wygłosić mowę przed szeroką publicznością, chcą zabrać głos podczas konferencji, zabrać głos przed komisją egzaminacyjną lub w trakcie spotkania w sprawie pracy albo po prostu powitać gości przybyłych na uroczystość rodzinną.

Czytelnik dowie się z niego jak celnie dobierać słowa, jak rozpocząć przemówienie, by przykuć uwagę słuchaczy i jak je zakończyć, by pozostawić dobre wrażenie. W książce pokazano jak wykorzystywać narzędzia pomocne podczas prezentacji, wykładu bądź konferencji. Pomaga również w opanowaniu pozawerbalnego sposobu wpływania na publiczność – w wypracowaniu odpowiedniej postawy i gestykulacji. W książce opisano również skuteczne sposoby zwalczania tremy.

Na konkretnych przykładach wystąpień publicznych, ilustrujących zarówno pozytywne zachowania, jak i błędy, pokazano, jak przemawiać, by odnieść sukces.



XII NARCIARSKIE MISTRZOSTWA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

WISŁA, 11–13 STYCZNIA 2010 R.

Joanna Nękanowicz

Jak szybko minął ten rok... I znowu Narciarskie Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych, tym razem XII, i tym razem w Wiśle, w hotelu „Vestina”. Po kolacji i oficjalnym rozpoczęciu mistrzostw spotkaliśmy się w gronie znajomych, miłośników narciarstwa. Ten wieczór jednak nie był zbyt długi, bo rano zawody, a część rzeczoznawców miała za sobą setki kilometrów przejechanych w okresie największych problemów komunikacyjnych tej zimy. Dojechali rzeczoznawcy m.in. ze Szczecina, Pucka, Gdańska czy Olsztyna.

Rano pełna mobilizacja! Niestety, pogoda zmusiła organizatorów (Szymon Besuch, Krzysztof Urbańczyk, Radosław Węgrzyn i Katarzyna Korpak) do przeniesienia slalomu na czeską stronę gór, do Bukowca. Trasa slalomu przygotowana była profesjonalnie, niestety pod sybkim śniegiem czał się lód. Było trochę wywrotek, ale obyło się bez większych kontuzji.

Wyniku slalomu kobiet

1. Małgorzata Klepacka z Bielska-Białej,
2. Magdalena Małecka-Pilujska z Gruszczyzna,
3. Magdalena Sziller ze Strzelina.

Wyniki slalomu mężczyzn

1. Jerzy Adamiczka z Wrocławia,
2. Szymon Besuch z Rybnika,
3. Michał Majchrzycki z Poznania.

Chwilę po slalomie odbył się **zjazd artystyczny**. Grupa rzeczoznawców przygotowała stroje i zjechała z małego stołu prezentując swoje postaci. I tak wygrali:

1. Radosław Węgrzyn, jako Turbo Dymomen,
2. Elżbieta Pilarczyk, jako Króliczek,
3. Krzysztof Urbańczyk i Magdalena Sziller, jako skłócone małżeństwo.

Po południu, zwyczajowo szkolenie, tym razem przygotowane przez Krzysztofa Urbańczyka. Było to zapoznanie nas z bieżącymi zmianami dotyczącymi standardów, funkcjonowaniem organizacji zawodowej i inne „lżejsze” tematy. Trudny temat miałby problem z przebicciem się przez zmęczenie uczestników.

Kolacja przygotowana „Pod Czarcim Kopytem” na Równicy nie miała sobie równych. Kapitałny zespół góralski zmusił panów do opanowania kilku trudnych figur tańca góralskiego, często karkołomnych. Tańce przy takiej muzyce to poezja.

Rano wyjazd na Kubalonkę, gdzie na profesjonalnych trasach przeprowadziliśmy konkurencje biegowe. Zima w pełni – minus 7°C, wiaterek, drobny śnieżek.

Wyniki biegu na trasie około 2,5 km

Mężczyźni

1. Michał Majchrzycki z Poznania,
2. Wiesław Szpak z Uhercy Mineralnych,
3. Krzysztof Urbańczyk z Rybnika.

Kobiety

1. Małgorzata Klepacka z Bielska-Białej,
2. Ksementa Chrystowicz z Wrocławia,
3. Magdalena Sziller z Wrocławia.

Organizatorzy z naszego Stowarzyszenia wprowadzili do zawodów kolejną konkurencję – sztafeta mieszana biathlonowa. Osiem trzyosobowych drużyn (dwóch panów i jedna niewiasta) pokonywało odcinek około 600 m zakończony strzałem z pistoletu do balona. Główny problem to balony, które nie chciały cierpliwie czekać na swoją kolejkę.

Wyniki sztafety

1. Ksementa Chrystowicz z Wrocławia, Michał Majchrzycki z Poznania, Jacek Śliwicki z Pucka,
2. Małgorzata Klepacka z Bielska-Białej, Maciej Grabowski z Krakowa, Radosław Węgrzyn z Bochni,
3. Elżbieta Pilarczyk z Warszawy, Tadeusz Drapała z Plate-rówki, Henryk Krupiński ze Zgorzelca.

Kolacja to pełna gala – rozdanie dyplomów, medali, nagród. **Nagrodę „Alberto” wręczono Marysi Gruszczelak z Łęczycy.** Jest to nagroda przyznawana corocznie dla osoby, która wnosi w imprezę gigantyczną dawkę uśmiechu, osobistego uroku i czaru właściwego osobom wyjątkowym.

Ostatnim akcentem tych Mistrzostw było oficjalne przekazanie ciupagi na ręce Leszka Kaczora. Tym samym organizacja przyszłorocznych Mistrzostw – XIII lub XIIa dla przesądnych – spoczęła w rękach Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców. Podsumowanie Mistrzostw: jedna skręcona kostka, jedna stłuczona kość ogonowa, jedno złamane żebro i dziesiątki siniaków. Ale było warto!!

Do zobaczenia za rok w Beskidzie Sądeckim!!!

(Fotoreportaż na str. IV okładki)



E-RZECZOZNAWCA CZYLI ELEKTRONICZNA BAZA DANYCH O RYNKU NIERUCHOMOŚCI ORAZ INTERNETOWE WSPOMAGANIE PROCESU WYCENY

Rynek nieruchomości to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości. Jest silnie uzależniony od sytuacji gospodarczej i ekonomicznej środowiska, w którym występuje. Rynek ten ciągle jest niewystarczająco rozwinięty i przejrzysty. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na rolę rzeczoznawcy majątkowego, jako autora profesjonalnej opinii dotyczącej wartości nieruchomości, a w przedstawionym projekcie beneficjenta oferowanych usług: e-bazy danych oraz e-wyceny.

Elektroniczna baza danych o rynku nieruchomości

Charakter rynku nieruchomości wymusza na rzeczoznawcach majątkowych szereg działań, które mają na celu zdobycie o nim pełnych i rzetelnych informacji. Każdy rzeczoznawca boryka się z trudnościami, których przyczyną tkwią głęboko w polskiej biurokracji.

Wychodząc tym niedogodnościom naprzeciw, grupa rzeczoznawców z Poznania postanowiła stworzyć bazę danych cen transakcyjnych, która umożliwiłaby zainteresowanym rzeczoznawcom zdobycie pełnych informacji dotyczących określonego rynku nieruchomości.

Rzeczona baza cen transakcyjnych umożliwiać ma docelowo uzyskanie pełnych danych dotyczących zawartych transakcji, w tym stanu prawnego nieruchomości, szczegółowego położenia nieruchomości oraz stanu technicznego, a także przeznaczenia w miejscowym planie lub oznaczenia w studium. Ponadto każda transakcja nieruchomością zabudowaną posiadać ma docelowo dokumentację fotograficzną.

Mając na względzie charakter prowadzonej przez rzeczoznawców działalności, organizatorzy bazy postawili szczególny nacisk na bezpieczeństwo i pewność zgromadzonych danych oraz na bezpieczny dostęp do e-usługi.

Informacje zgromadzone w bazie będą na bieżąco uzupełniane.

Korzystanie z bazy danych

Całkowitą nowością jest umożliwienie dostępu do danych z każdego miejsca bez konieczności zakupu i instalacji programu – wymóg stanowi jedynie posiadanie dostępu do Internetu. Po dokonaniu rejestracji na stronie internetowej, pomyślnej weryfikacji i opłaceniu dostępu rzeczoznawca otrzyma login i hasło umożliwiające przeglądanie danych i prawo korzystania z wybranych rekordów.

Internetowa wycena nieruchomości

Wraz z uruchomieniem bazy danych cen transakcyjnych twórcy projektu postanowili udostępnić także możliwość skorzystania z internetowej wyceny. Stworzono moduł wyceny nieruchomości będący w zgodzie z obowiązującymi przepisami i standardami. E-wycena możliwa będzie w oparciu o dane pozyskane z bazy danych lub w oparciu o własne dane. Istnieje możliwość eksportu wyników wyceny do popularnych formatów pakietu Office lub Open Office.

Korzystanie z internetowej wyceny

Dostęp do modułu wyceny jest równie prosty jak dostęp do bazy danych – wystarczy posiadać łącze internetowe.

Zapraszamy rzeczoznawców działających na terenie województwa wielkopolskiego (to im w pierwszej kolejności udostępnione zostaną oferowane usługi) do zapoznania się z ofertą przedsiębiorstwa i zasadami korzystania z e-usług podczas organizowanych bezpłatnych spotkań informacyjnych.

Planujemy uruchomienie usługi na przełomie 2010 roku na terenie Wielkopolski, a w II półroczu na terenie całego kraju. Zainteresowane osoby prosimy o kontakt na adres: k.adam@obrn.pl

Projekt realizowany przez Ośrodek Badań Rynku Nieruchomości Sp. z o.o. z Poznania





Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Magdalena Jędrzejewska

STYCZEŃ

Wycena dla zabezpieczenia nieruchomości

4 stycznia Minister Infrastruktury Cezary Grabarczyk podpisał Komunikat w sprawie uzgodnienia standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”. Standard ten publikujemy w dziale Standardy i Metody Wycen na str. 20.

Spotkanie z PTRM

5 stycznia w Warszawie, z inicjatywy Prezydenta Federacji, odbyło się w siedzibie PFSRM spotkanie przedstawicieli Federacji i Polskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych. W spotkaniu udział wzięli: Krzysztof Urbańczyk – prezydent PFSRM i Iwo Betke – przewodniczący Komisji Arbitrażowej, a ze strony PTRM: Piotr Walczyk – prezes PTRM, Mieczysław Anioł – rzecznik ds. opiniowania oraz Tomasz Kotraśniński – przewodniczący komisji standardów PTRM. Głównym tematem spotkania było omówienie konsekwencji organizacyjnych najnowszych zmian ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie oceny operatów szacunkowych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

Na spotkaniu omówiono kwestie związane z wchodzącą 7 stycznia br. nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie publikacji na stronach internetowych organizacji zawodowych informacji o negatywnych ocenach opracowań sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych. W dyskusji przedstawiciele obu organizacji wyrazili pogląd, że należy doprowadzić do możliwości jednoznacznej

identyfikacji operatów szacunkowych będących przedmiotem oceny przy uniknięciu niepotrzebnie stygmatyzacyjnych skutków identyfikacji operatów szacunkowych przez publikację danych osobowych rzeczoznawców majątkowych będących autorami negatywnie ocenionych operatów.

Aby móc rozwiązać ten problem PFSRM i PTRM uznały za pilne wdrożenie do praktyki polskich rzeczoznawców majątkowych systemu jednoznacznej identyfikacji operatów szacunkowych oraz repertoriów. Dla opracowania systemu postanowiono powołać wspólny zespół, składający się z dwóch członków delegowanych przez PFSRM i dwóch członków delegowanych przez PTRM, którego zadaniem będzie przedłożenie propozycji takiego systemu.

Zgodzono się, że powinien zostać wypracowany mechanizm wewnątrzśrodowiskowego prezentowania i uzgadniania poglądów związanych zwłaszcza z interpretacją niektórych przepisów prawa mających istotny wpływ na wycenę nieruchomości. Należy dążyć do tego, aby inicjatywy ważne dla całego środowiska rzeczoznawców majątkowych wyrażane były na zewnątrz jednym, wspólnym, przedyskutowanym i uzgodnionym głosem.

XII mistrzostwa narciarskie rzeczoznawców

W dniach 10–13 stycznia odbyły się w Wiśle XII Narciarskie Mistrzostwa Rzecznawców Majątkowych zorganizowane przez Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych i PFSRM. W zawodach wzięło udział 63 rzeczoznawców. O imprezie piszemy na str. 41, a fotoreportaż zamieszczamy na str. IV okładki.

Z żalem i smutkiem pożegnaliśmy naszą Koleżankę

ŚP
Małgorzatę Bojke

zmarłą 4 lutego 2010 roku w wieku 49 lat

*Była członkiem założycielem naszego Towarzystwa,
aktywnie uczestniczyła w działalności stowarzyszeniowej.
Była powszechnie lubianym i cenionym rzeczoznawcą majątkowym.
W zmarłej straciliśmy wspaniałą Koleżankę i serdeczną Przyjaciółkę*

*Wyrazy głębokiego współczucia Rodzinie Zmarłej składają Zarząd, koleżanki i koledzy
z Pomorskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych w Gdańsku*



19 stycznia w Warszawskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych odbyło się seminarium dla rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości „Aktualny stan warszawskiego rynku nieruchomości” prowadzone przez Adama Polanowskiego. W programie seminarium zostały poruszone takie zagadnienia związane z rynkiem warszawskim w 2009 roku jak: rynek lokali mieszkalnych, lokale od deweloperów i w tzw. obrocie wtórnym; lokalizacja oraz inne atrybuty mające wpływ na kształtowanie się cen rynkowych mieszkań; rynek lokali usługowych, rodzaje takich lokali, czynsze najmu, ceny sprzedaży, rynkowe atrybuty lokali; niezabudowane grunty pod budownictwo inwestycyjne mieszkaniowe, liczba transakcji, ich uwarunkowania prawne i ekonomiczne.

Po zakończeniu seminarium ponad 100 osobowa grupa uczestników podziękowała brawami prelegentowi za bardzo ciekawy wykład.

LUTY

Posiedzenie Zarządu Federacji

W dniu 2 lutego obradował Zarząd federacji. Podczas spotkania debatowano o kwestiach związanych z finansami. Ponadto Zarząd zdecydował o prezentowaniu na stronie internetowej Federacji list rzeczoznawców majątkowych – uczestników szkoleń organizowanych przez Federację. Listy te zawierać będą: pełną nazwę szkolenia/seminarium, a także imię i nazwisko uczestnika oraz numer uprawnień zawodowych.

Spotkanie w Ministerstwie Infrastruktury

3 lutego odbyło się spotkanie z ministrem Olgiędem Dziekońskim, wzięła w nim udział delegacja PFSRM w składzie: Ewa Kucharska-Stasiak, Magdalena Małecka-Pilujska, Jan Konowalczyk, Jerzy Filipiak, Krzysztof Grzesik, oraz Jerzy Adamczka. Spotkanie dotyczyło uzgadniania standardów zawodowych: wartość rynkowa i odtworzeniowa oraz wartości inne niż rynkowa. Skład delegacji był nieprzypadkowy. W spotkaniu uczestniczyli również, obok kierownictwa i pracowników ministerstwa, przedstawiciele innych organizacji skupiających rzeczoznawców majątkowych: PIRM i PTRM.

Przed spotkaniem u ministra odbyły się spotkania Zarządu i delegacji PFSRM. Przedyskutowano stanowisko w kwestii ogólnej idei, którą ma wyrażać KSWP1 (wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa).

Za najważniejszą sprawę uznano interpretowanie obecnej definicji wartości rynkowej zawartej w *uogn* w sposób zgodny z przesłaniem i interpretacją, jaką niosą ze sobą definicje wartości rynkowej w Europejskich Standardach Wyceny (ESW) oraz dyrektywie unijnej dotyczącej wartości rynkowej z 2006 r., będącej faktycznie tłumaczeniem definicji z Międzynarodowych Standardów Wyceny (MSW) TEGOVA.

Minister Dziekoński wraz z pracownikami departamentu doszedł do podobnych wniosków i wskazał, że o ile nie widzi możliwości zamieszczenia innej definicji poza tą z *uogn* w KSWP1, to zdecydowanie uważa, że ten standard powinien pokazać zbieżność i zgodność zapisów ustawowej definicji wartości rynkowej z definicjami z ESW, MSW i Dyrektywą unijną z 2006 r. Zadeklarowaliśmy podjęcie próby przygotowania draftu takiego standardu interpretacyjnego w ciągu 3–4 tygodni. W standardzie znajdują się wyjaśnienia pojęć z definicji ustawowej wartości rynkowej, pokazujące, że w oparciu o definicję z 2004 r., która w tej chwili wskazana jest w art. 151. ust. 1 *uogn* możliwe i konieczne jest szacowanie nieruchomości pozostające w zgodzie z EWS, MSW i dyrektywą unijną i rzeczoznawca polski pozostając w zgodzie z zapisami polskiego prawa może, a wręcz jest zobowiązany szacować wartość rynkową w taki sam sposób, jak każdy inny rzeczoznawca z Unii Europejskiej.

MARZEC

Posiedzenie Zarządu Federacji

4 marca w siedzibie Federacji spotkali się członkowie Zarządu. Ustalono daty tegorocznych posiedzeń Rady Krajowej: 12–13 kwietnia, 21–22 czerwca, 15–16 września (przed KKRM w Kielcach) i 20 i 21 grudnia.

Projekt standardu KSWP1 przesłany do resortu infrastruktury

Zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami 4 marca PFSRM przesłała do podsekretarza stanu w Ministerstwie Infrastruktury Olgiędra Dziekońskiego projekt standardu zawodowego KSWP1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” w celu przeprowadzenia dalszych uzgodnień.

Wycen maszyn i urządzeń w Płocku

5 marca Oddział Płock PSRWN zorganizował szkolenie na temat wyceny maszyn i urządzeń, trwale związanych z nieruchomością. Szkolenie prowadził dr inż. Wojciech Ratajczak – rzeczoznawca majątkowy oraz pracownik naukowy Wydziału Maszyn Roboczych i Transportu Politechniki Poznańskiej. Sala konferencyjna płockiej delegatury

IX INSPEKTORAT PZU SA
Warszawa, ul. Odrowąża 15

obowiązkowe ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych

kontakt: Elżbieta Michalak
tel. kom. 0-510 114 275



Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego gościła rzeczoznawców majątkowych, wśród których, po-



za gospodarzami, znaleźli się także przedstawiciele sąsiednich oddziałów PSRWN oraz innych stowarzyszeń. Pro-

gram szkolenia obejmował między innymi takie tematy, jak: kryteria uznania maszyn i urządzeń za trwale związane z nieruchomością (przykłady, ćwiczenia), ocena stanu technicznego maszyn i urządzeń, procedury wyceny maszyn i urządzeń według zasad dobrej praktyki i przepisów, obowiązujących rzeczoznawców majątkowych, źródła informacji i sposoby pozyskiwania danych do wyceny, przykłady wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

☛ Konferencja w Olsztynie

W dniach 21–23 marca 2010 w Olsztynie odbyła się XVIII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości. Konferencja poświęcona była problematyce związanej z: przejmowaniem nieruchomości na cele publiczne (uwarunkowania formalno-prawne, zasady wyceny na potrzeby ustalenia odszkodowania); zastosowaniem metod statystycznych i algorytmów numerycznych do badań rynku i wyceny nieruchomości; oraz z gospodarowaniem i zarządzaniem nieruchomościami.

ZAPOWIEDZI WYDARZEŃ

☛ Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział Warszawski **organizuje w dniach 16–17 kwietnia kurs specjalistyczny** (18 godzin edukacyjnych) „Analiza stóp zwrotu, wyznaczanie stopy dyskontowej i stóp kapitalizacji dla potrzeb wyceny nieruchomości oraz analiz opłacalności inwestycji”. Prowadzący: mgr inż. Piotr Cegielski. Miejsce szkolenia: Centrum Szkoleń i Konferencji GEOVITA w Jadwisinie, ul. Ogrodowa 31, 05-140 Serock.

☛ 21 sierpnia – 4 września szkolenie organizowane przez SRMWM (Lazurowe Wybrzeże)

Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, zaprasza na kolejną edycję warsztatów praktycznych rzeczoznawcy majątkowego oraz wymianę doświadczeń zawodowych które odbędą się w dniach 21 sierpnia – 4 września 2010 r.

Edycja warsztatów połączona jest ze zwiedzaniem pięknego Lazurowego Wybrzeża Francji i wypoczynkiem na Costa Brawa w Hiszpani.

☛ XIX Konferencja Krajowa Rzeczoznawców Majątkowych w Kielcach

W dniach 16–18 września w Kielcach odbędzie się XIX Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych. Organizatorami konferencji są Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Kielcach oraz Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Tematem wiodącym konferencji będzie: „Udział rzeczoznawców majątkowych w wycenie przedsiębiorstw. Zasady dobrej praktyki zawodowej”.

Przewodniczącym Rady Programowej XIX KKRMM został Dariusz Zarzecki – profesor Uniwersytetu Szczecińskiego, Kierownik Katedry Inwestycji i Wyceny Przedsiębiorstw Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, specjalista w zakresie wyceny przedsiębiorstw, analizy finansowej, oceny efektywności inwestycji i planowania, autor ponad 300 publikacji. D. Zarzecki jest również przewodniczącym zespołu opracowującego Notę Interpretacyjną NI 5 – Wycena przedsiębiorstw. **Szczegóły dotyczące konferencji prezentujemy na III stronie okładki.**



WSTĘPNY PLAN SZKOLEŃ PFSRM NA II KWARTAŁ 2010 R.

Termin	Temat
7-9 kwietnia	Warsztaty przedegzaminacyjne
19-21 maja	Wycena przedsiębiorstw – Edycja VII część 1 – 50 godzin (nr programu 245)
10-11 czerwca	Wycena przedsiębiorstw – Edycja VII część 2
28-29 czerwca	Wycena przedsiębiorstw – Edycja VII część 3

Szczegóły dotyczące programów i terminów szkoleń znajdują się na stronie www.pfva.com.pl
Programy proponowanych tematów zgłoszone są do Ministra Infrastruktury.

ZGŁOSZENIA biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych lub ze strony internetowej www.pfva.com.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.

Adres PFSRM:

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50
tel: 22 627 11 42, fax: 22 627 07 79
e-mail: szkolenia@pfva.com.pl

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50
www.pfva.com.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 2010

cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

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: _____

tytułem cd. _____

06

Stempel dzienny: NAJOPMP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla odbiorcy

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

tytułem cd. _____

06

Stempel dzienny: NAJOPMP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla banku zleceniodawcy



CONTENTS NO 65

Law

- The Legal Calendar 2
- Legislation works of the Real Property Management Department 4

Standards and Valuation Methods

- *Krzysztof Gabrel*
Market Value in the procedure of finding the level of compensation – interpretation problems 7
- *Zbigniew Januszewski*
Actualization of sales prices on the valuation date ... 13
- Infrastructure Minister Announcement on Standard “Valuation for Loan Security Purposes” agreement ... 20

Real estate market

- *Halina Jaskulska*
Sopot real properties not giving up to crisis 23
- *Jacek Śliwicki*
Real property market at the seaside belt of Puck administration area 24
- *Zbigniew Bojkowski*
Real estate market at the Vistula river sand bar, seaside belt of Nowy Dwor administrative area in 2007-2009 26
- Fragments of the report on situation on real estate market – Spring 2010 29
- *Tomasz Bleszyński*
Real estate market – what can we expect in 2010? ... 32

Abroad

- *Krzysztof Grzesik*
No hope for sustainable values 34
- *Roger Messenger*
New Dawn for European Property Markets – Valuation at the Centre of EU Real Estate Policy 35

Inquiring Valuer Cases

- *Ewa Wojciul*
So many good intentions 38

Information-News

- Publishing novelties 40
- *Joanna Nękanowicz*
XII Ski Championship of Property Valuers 41
- E- Valuer i.e electronic real property market database and internet support of the valuation process 42
- From the Federation Life 43

English Abstracts 48

Last page 52

New Dawn for European Property Markets – Valuation at the Centre of EU Real Estate Policy

Roger Messenger REV

In this first in a series on European valuation issues, my purpose is to give the big picture and address the key question: Why are there *European* valuation issues when property is such a local thing requiring very local knowledge? And if there's been some globalisation of real estate investment and valuation, then surely *international* standards are what are needed, not European. Why Europe?

What's European about real estate?

I know that for many readers of this magazine, it's not obvious. Most people take pan-European property investment for granted, as if it were some kind of automatic fallout from 'globalisation'. And yet, current events are making it clear that, in a world of sovereign states, where treaties and 'open markets' are here today and gone tomorrow, nothing is guaranteed, especially concerning the right to buy land and buildings. Witness, even before the crisis, China's crackdown on foreign property investment, about which nobody can do anything.

The only place cross-border property investment is guaranteed is the EU, because it's not a trading bloc, it is a union of European citizens founded on real political institutions and a real Court of Justice that guarantee the right for everybody to buy and sell property wherever they want, without obstacle.

The very meaning of 'freedom to invest in property' varies from night to day depending on whether you're talking global or European. Globally, it means, at best, that there's no law formally forbidding foreigners from buying local real estate. Beyond that, there can be any amount of controls, and foreign investors are often a captive market for all local real estate service providers. In the EU, freedom to invest means the whole package: Investors can not only buy wherever they want, they can use their own estate agents, valuers, architects and contractors, from the investor's home country or from anywhere else in the Union. And above all, the EU means security: these freedoms can never be repealed.

This was not done in a day. It took more than thirty years just to get free movement of capital, the basic building block of cross-border property investment.

Then there's the great penchant of national governments to obstruct. The European Court of Justice had to build up case law neutralising governments that paid lip service to the principle of freedom to buy property, but kept inventing niggling administrative requirements for foreigners only. Only the EU can overcome that kind of bureaucratic interference, and it does.

New entrants to the Union often have land purchase fears. In the last big accession wave, several candidate member states tried to retain controls on property investment for 'transition periods' of up to 18 years. The European Property Federation, with which TEGoVA now works closely, explained to the European Commission that this would undermine the whole



foundation of the EU Internal Market, mortgage lending in particular, not to mention the damage to local people deprived of a competitive property market. The Commission took this point and stood firm.

Recently, there was an attempt to exclude real estate services, including valuation, from the scope of the Services Directive. That, too, was defeated, but it shows how resistant local privilege and captive markets are.

On any market, the health of valuers' clients, property investors, depends, not just on the services investors offer, but on those they receive. The EU competition authorities have a long tradition of uncovering and dismantling European cartels of companies that provide goods and services to building owners. Valuation services have never been a problem, but contractors and building component suppliers have, and recently, lift and escalator cartels were fined a record € 992 million, and property companies can seek damages on top of that.

The new wave of EU regulation

Thus, free movement of capital, freedom to provide services and free competition are the bedrock of property investment across the EU. It took decades to achieve that, but now Europe has entered a new period of political and economic integration which is helping property markets and at the same time, supervisory legislation regulating property fund managers and the dismantling of the last obstacles to cross-border property investment are making a substantial contribution in their own right to a stronger and safer European economy. On top of that, EU energy and environment policy targeting buildings is opening up new property investment and valuation opportunity.

Looking first at the EU Internal Market, if there's one thing now obvious to everyone, it's how dependent real estate is on the financial system. Imagine what would have happened without the euro. A number of Eurozone countries could have seen their local currency collapse, and the local economy and real estate could have gone down with them. Think what would have happened if Eurozone leaders hadn't led in stemming the financial blow-out. We can now face a future where the economy and the property markets that emerge from this will be shaped by the European Union and its priorities: a unified market underpinned by a dynamic, low-carbon economy.

On this macro level, first, real estate will benefit along with the rest of the economy from extension of the Eurozone to cover almost the entire Union, with the power of the euro felt well beyond its borders.

Second, before this year is out, there will be true European oversight of the solvency and liquidity of credit institutions. To what extent this will be done by a centralised European authority alone or in collaboration with national regulators remains to be decided, and, as ever in European integration, there will be trial, error and gradual improvement, but the political will is now there. In the current context, it's hard to overestimate the importance for the property industry of stronger, safer financial markets.

But equally essential for the whole economy, is the safety and security of the property markets themselves, and crucial to

that are two fundamentals: 1) new EU supervisory rules directly targeting real estate fund managers and their valuation practices and, 2) removing the final obstacles to cross-border property investment and mortgage lending. That's why TEGoVA is working with the European authorities on the valuation aspects of the supervisory rules and why TEGoVA, the European Property Federation and their allies are leading the effort to get EU legislation facilitating cross-border investment by real estate investment trusts, or REITs, and by open ended real estate funds.

The second fundamental impact of the EU on real estate is the fight against climate warming. Buildings are key – 40% of CO₂ emissions come from buildings – and the EU, working with us, has produced a raft of legislation that could make European real estate the world leader in carbon reduction and in overall environmental performance: energy performance renovation and certification requirements for buildings are being increased, including renewable energy, and also extended to water performance of the building and, in response to a two-year effort by TEGoVA, EPF and allies, there will be harmonisation of the certification categories of commercial buildings so that investors and developers can market their environmentally cutting edge buildings globally and valuers can start integrating the EU energy grades into their reports. The EU Ecolabel is being extended to buildings, EU green public procurement is prioritising construction, and construction products will have to be more environmentally friendly to earn the EU CE mark facilitating cross-border trade. EU flood management rules are keeping property above water and EU money is repairing the damage already done, for instance in the UK.

It all means a sea change to planning, construction and investment culture for half a billion people, a massive challenge and opportunity for investors and valuers.

TEGoVA at the heart of the process

All these events have placed valuation issues at the centre of EU policy and TEGoVA at the heart of the legislative process:

- The Energy Performance of Buildings Directive imposes energy performance certificates (EPCs) for all buildings in Europe, but it won't realise its full potential until valuers actually factor into their valuations the EPC and the grade it gives the building. TEGoVA is working on that, adapting EVS and REV accordingly.
- On the Alternative Investment Fund Managers Directive, TEGoVA is working with the European Commission, the European Parliament and the Council of Ministers to ensure independent valuation of real estate assets and valuation frequencies adapted to real estate.
- In the work on an EU passport for open ended real estate funds, TEGoVA is working with the Commission on harmonised rules on frequency of valuation, valuation and the sale and purchase price, notification of the valuer to the regulator and minimum professional indemnity insurance cover for the valuer.
- The European Commission wants to free up the mortgage credit market so that people can use their own home banks to buy secondary residences wherever they want: Valuation is crucial here. The Commission's draft Recommendation



recommends that member states promote the use of TEGoVA's European Valuation Standards and that member states should ensure that minimum professional qualifications for property valuers "such as those set by TEGoVA" exist and are adhered to within their territory.

But perhaps the most exciting aspect of all this is the extent to which the success of cross-border property investment depends, not just on EU law, but on the rules and safeguards set and policed by the valuation profession itself. That's because common European valuation practice is truly market-led: In a cross-border context, first-time investors on a new and strange property market need reliable local valuation more than anybody else. They're more dependent on valuation than they would be in their home countries, which is why they need the assurance that their local valuer works according to the same core European valuation standards as in the investor's home country. Just as important, the investor needs to be sure that the local valuer is qualified to a recognised high European standard. That's why TEGoVA's European Valuation Standards and its Recognised European Valuer scheme have become central to the whole European cross-border property investment and valuation process, a cornerstone in a process of political, economic and business practice integration that could see Europe emerge from this crisis with the most efficient property market in the world.

Author is an Chairman of TEGoVA.

No hope for sustainable values

Christopher Grzesik REV

At a recent General Assembly of The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), French delegates pointed to the growing criticism from long term property investors of the use of market value and a "mark to market" approach to valuation. There has been talk in France of developing a second type of value namely a long term average or sustainable value. The latter would ignore the extremes of cyclical movements in value that a strict mark to market approach inevitably must reflect. Whilst TEGoVA is seeking to coordinate the debate at the European level it is unlikely that a satisfactory definition of or approach to a "long term average or sustainable value will be developed. Market value (defined as "The estimated amount for which the property should

exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion") is now too firmly rooted in the valuer's mentality and valuation standard setting bodies such as IVSC, TEGoVA and RICS are likely to resist any pressure to move away from market value reporting.

Whilst the concept of market value is also enshrined in EU Directive 2006/48/EC, known as the Capital Requirements Directive, the latter does in fact also recognise an alternative "sustainable" basis of assessment known as "Mortgage Lending Value" defined as "The value of the property as determined by a prudent assessment of the future marketability of the property taking into account long term sustainable aspects of the property, the normal and local market conditions, the current use and alternative appropriate uses of the property. Speculative elements shall not be taken into account in the assessment of mortgage lending value".

Mortgage Lending Value really does take us down a wholly theoretical route to valuation. In booming markets the concept of a "sustainable value" seeks to temper market exuberance by eliminating so called "speculative elements" from the assessment of value. Whilst the concept of the German inspired mortgage lending value does not go down well elsewhere particularly in the Anglo Saxon valuation world, it is unlikely that anyone will come up with a better definition of sustainable value. It is likely that market value will continue to be the preferred basis. What will change is the style and quality of valuation reporting.

Such change is already occurring in Poland following the recent acceptance by the Minister of Infrastructure of new Standards for the Valuation of Property for Loan Security Purposes drafted by the Polish Federation of Valuers' Associations. The new standards, which also have the backing of the Polish Banking Association, have thus become enshrined in Polish law. The comforting news for valuers in Poland who must abide by them, is that market value continues to be the basis of value for all loan valuations. However from now on in addition to expressing a well supported opinion of value, the valuer must also provide a separate assessment of the risks associated with the property being valued, in terms of predicted future changes in the market. Thus a revolution has been set in motion. For the first time, valuers are required by law to forecast future market conditions albeit stopping short of predicting future or even sustainable value. The peak of the next property market boom will certainly be an uncomfortable time for valuers. Will they then be praised and thanked for predicting the next market collapse?



Rzeczoznawca
Majątkowy

Vol 1-2010 (65)

Official quarterly of the Polish Federation of Valuers Association.
Published from 1994.

Editor-in-Chief: prof. Mieczysław Prystupa. **Vice Editor-in-Chief:**
Magdalena Jędrzejewska. **Translation:** Maria Rymarowicz.

Drawings: Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak.

Office: Nowogrodzka 50, 00-695 Warsaw, Poland, www.pfva.com.pl

Submitted to print in March 2010.



Do kupienia w biurze Federacji

1. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II + Suplement, PFSRM – 40 zł
2. Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
3. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
4. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
5. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II. IDM – 35 zł
6. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
7. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
8. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, miedziany, oliwkowy)
9. Znaczek srebrny logo PFSRM – 10 zł
10. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – 122 zł (opłata za 12 miesięcy)
11. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr 3 (38) wrzesień 2003 – 10 zł
12. Rzeczoznawca Majątkowy 53-55/07 – 22 zł
13. Rzeczoznawca Majątkowy 57-60/08 – 22 zł
14. Rzeczoznawca Majątkowy 61/09 – 25 zł
15. Rzeczoznawca Majątkowy 62/09 – 25 zł
16. Rzeczoznawca Majątkowy 63/09 – 25 zł
17. Rzeczoznawca Majątkowy 64/09 – 25 zł
18. Prenumerata Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2010 – 100 zł + 6 zł koszt przesyłki.
19. Szacowanie wartości roślin sadowniczych – Krzysztof Zmarlicki – 25 zł
20. Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer PFSRM – 40 zł
21. Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie II/07 2009 PFSRM – 98 zł
22. Źródła informacji w gospodarce nieruchomościami – pod redakcją A. Hopfer, R Cymerman – 40 zł
23. Wycena nieruchomości przedsiębiorstw – Jan Konowicz – 49 zł

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

- Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM:
Pekao S.A. O/Warszawa nr **10 1240 6218 1111 0000 4612 9574**
- Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
- „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!
- TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3 kg do 14 dni.
- **Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 6,00 zł.**

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH. Ukazuje się od lipca 1994 roku.

Redakcja: Mieczysław Prystupa (**redaktor naczelny**), Magdalena Jędrzejewska (**sekretarz redakcji**).

Rada Redakcyjna: Sabina Żróbek (przewodnicząca), Wojciech Dobosz, Marta Jurek-Maciak, Mieczysław Prystupa, Grzegorz Szczurek, Henryk Jankowski.

Adres redakcji: 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50, tel. 22 627 07 17, fax 22 627 07 79, e-mail: pfva@pfva.com.pl, www.pfva.com.pl

Recenzenci: Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Janusz Jasiński, Stanisław Kalus, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Ewa Kucharska-Stasiak, Wojciech Wilkowski, Sabina Żróbek, Zdzisław Małecki.

Skład i druk: J-PROPERTY, 03-936 Warszawa, ul. Zwycięzców 20, lok. 2, tel. 22 424 99 77, fax 22 497 15 33, e-mail: studio@jproperty.pl

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak.

Zdjęcia: Halina Jaskulska, Ksemena Chrystowicz, SRM.

Numer oddano do druku 23 marca 2010 r.

Redakcja zastrzega sobie prawo do skrótów w artykułach nie zamawianych oraz nie bierze odpowiedzialności za teksty zamieszczanych reklam. Przedruk i wykorzystywanie materiałów z kwartalnika w jakiegokolwiek formie bez zgody wydawcy jest zabroniona.



Ostatnia strona – to najnowszy dział w naszym kwartalniku. Będziemy tu publikować różne materiały związane z naszym środowiskiem. Na przykład: śmieszne zdjęcia, wykonane podczas różnych spotkań, szkoleń, mistrzostw, czy też podczas pracy w terenie, albo ciekawe historyjki z życia wzięte. Będziemy tu prezentować niespotykane pasje rzeczoznawców, ich niezwykle przygody, podróże, ciekawą twórczość nie związaną z uprawianym zawodem.

Na początek chcemy zaprezentować wydawnictwa sfederowanych stowarzyszeń.

Jako pierwszy prezentujemy kwartalnik Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych – jako najstarszy na rynku prasy stowarzyszeniowej, która rozwija się po roku 1990.

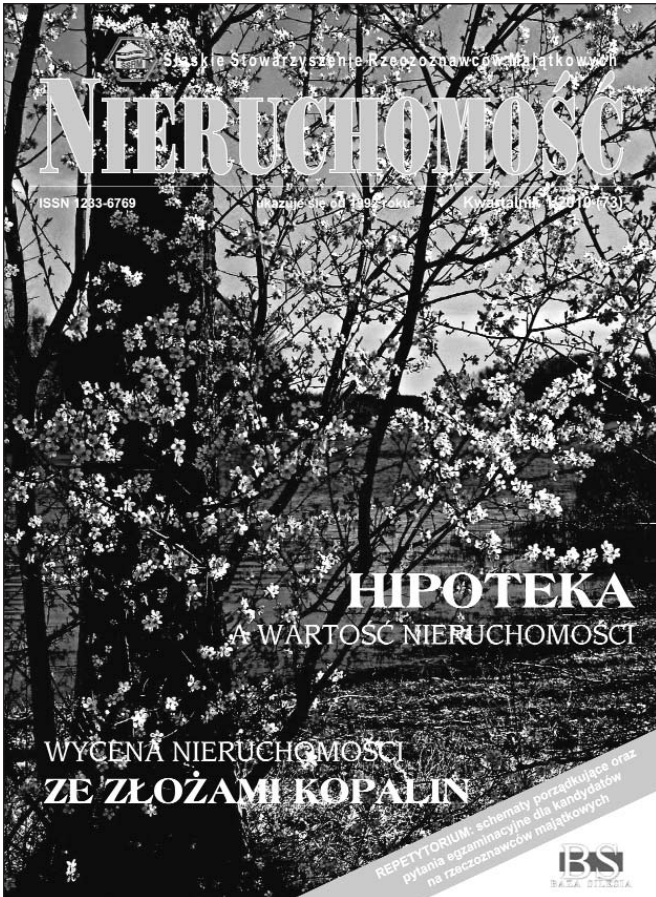
„Nieruchomość” – bo o niej mowa – ukazuje się nieprzerwanie od 1992 roku, ma objętość 100 stron i nakład 1000 egzemplarzy. Do marca 2010 roku ukazały się 73 numery kwartalnika.

Redaktorem naczelnym – od półtora roku – jest były prezydent PFSRM Andrzej Kalus, przygotowujący kolejne numery wspólnie z Elżbietą Giszter (korekta) i Arturem Widawskim (red. techniczny). Grono stałych współpracowników tworzą rzeczoznawcy z ŚSRM: Andrzej Bablok, prof. Stanisława Kalus, Jan Siudziński, Witold Śleszyński, Jerzy Krzempek, Jan Konowalczyk, Wiesław Baranek, Magdalena Habdas, Adrian Górniak, Krzysztof Rożko, Katarzyna Rusin, Katarzyna Korpak. Niektórzy z nich publikowali także na naszych łamach.

Teksty zamieszczane w kwartalniku podzielono na następujące działy: standardy, metody; rynek i inwestycje; prawo; praktyka wyceny; notowania, repetytorium wiedzy, etykieta rzeczoznawcy, informacja o działalności Federacji i Śląskiego Stowarzyszenia a także dział polecamy proponujący wypadki poza miasto i kulinarne.

Niech za motto dla wszystkich wydawców prasy środowiskowej posłuży cytat z listu do redakcji „Nieruchomości” zamieszczony w najnowszym jej numerze (1/2010):

„Niech kwartalnik dla jednych będzie miejscem wypożyczenia i druku opracowania, dla innych forum polemiki, a dla jeszcze innych choćby tylko miejscem i okazją postawienia pytań. Wtedy bowiem kwartalnik stanie się autentycznie nasz i środowiskowy”.



SPIS TREŚCI

W numerze

- OD REDUKCJI**
 - 04 Od redakcji
 - 06 List do redakcji
 - 07 Ciepła wiadomość z konferencji
- STANDARDY METODY**
 - 08 Mieszkalnictwo mieszkaniowe w województwie śląskim. Wykaz do załącznika nr 1
 - 09 Zmiana normy wyceny w odniesieniu do nieruchomości mieszkalnych
 - 10 Wycena nieruchomości mieszkalnych
 - 11 Wycena nieruchomości mieszkalnych
 - 12 Wycena nieruchomości mieszkalnych
- RYNEK I INWESTYCJE**
 - 20 Wycena nieruchomości mieszkalnych w województwie śląskim
 - 21 Wycena nieruchomości mieszkalnych w województwie śląskim
 - 22 Wycena nieruchomości mieszkalnych w województwie śląskim
- PRAWO**
 - 28 Wycena nieruchomości mieszkalnych w województwie śląskim
 - 29 Wycena nieruchomości mieszkalnych w województwie śląskim
 - 30 Wycena nieruchomości mieszkalnych w województwie śląskim
- PRAKTYKA WYCENY**
 - 31 Wycena nieruchomości mieszkalnych w województwie śląskim
 - 32 Wycena nieruchomości mieszkalnych w województwie śląskim
 - 33 Wycena nieruchomości mieszkalnych w województwie śląskim
- NOTOWANIA**
 - 50 Notowania
 - 51 Notowania
 - 52 Notowania
 - 53 Notowania
 - 54 Notowania
 - 55 Notowania
 - 56 Notowania
 - 57 Notowania
 - 58 Notowania
 - 59 Notowania
 - 60 Notowania
 - 61 Notowania
 - 62 Notowania
 - 63 Notowania
 - 64 Notowania
 - 65 Notowania
 - 66 Notowania
 - 67 Notowania
 - 68 Notowania
 - 69 Notowania
 - 70 Notowania
 - 71 Notowania
 - 72 Notowania
 - 73 Notowania
 - 74 Notowania
 - 75 Notowania
 - 76 Notowania
 - 77 Notowania
 - 78 Notowania
 - 79 Notowania
 - 80 Notowania
 - 81 Notowania
 - 82 Notowania
 - 83 Notowania
 - 84 Notowania
 - 85 Notowania
 - 86 Notowania
 - 87 Notowania
 - 88 Notowania
 - 89 Notowania
 - 90 Notowania
 - 91 Notowania
 - 92 Notowania
 - 93 Notowania
 - 94 Notowania
 - 95 Notowania
 - 96 Notowania
 - 97 Notowania
 - 98 Notowania
 - 99 Notowania
 - 100 Notowania
- ETykieta RZECZOZNAWCY**
 - 84 Etykieta rzeczoznawcy
 - 85 Etykieta rzeczoznawcy
 - 86 Etykieta rzeczoznawcy
 - 87 Etykieta rzeczoznawcy
 - 88 Etykieta rzeczoznawcy
 - 89 Etykieta rzeczoznawcy
 - 90 Etykieta rzeczoznawcy
 - 91 Etykieta rzeczoznawcy
 - 92 Etykieta rzeczoznawcy
 - 93 Etykieta rzeczoznawcy
 - 94 Etykieta rzeczoznawcy
 - 95 Etykieta rzeczoznawcy
 - 96 Etykieta rzeczoznawcy
 - 97 Etykieta rzeczoznawcy
 - 98 Etykieta rzeczoznawcy
 - 99 Etykieta rzeczoznawcy
 - 100 Etykieta rzeczoznawcy
- ORGANIZACJE ZAWODOWE**
 - 99 Organizacje zawodowe
 - 100 Organizacje zawodowe
- OLCICARZY**
 - 97 Odcicarzy
 - 98 Odcicarzy
 - 99 Odcicarzy
 - 100 Odcicarzy

Od redakcji

Droży Czytelnicy,

Przebieg choroby, do której doświadczyłem, spowodował, że nie mogłem być w pełni świadomy, co się dzieje. Wierzę, że dzięki temu, co przeczytałem, będę mógł lepiej zrozumieć, co się dzieje. Wierzę, że dzięki temu, co przeczytałem, będę mógł lepiej zrozumieć, co się dzieje. Wierzę, że dzięki temu, co przeczytałem, będę mógł lepiej zrozumieć, co się dzieje.

Andrzej Kalus

List do redakcji

Wierzę, że dzięki temu, co przeczytałem, będę mógł lepiej zrozumieć, co się dzieje. Wierzę, że dzięki temu, co przeczytałem, będę mógł lepiej zrozumieć, co się dzieje. Wierzę, że dzięki temu, co przeczytałem, będę mógł lepiej zrozumieć, co się dzieje.

Andrzej Kalus



**POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

ORAZ



**ŚWIĘTOKRZYSKIE STOWARZYSZENIE
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W KIELCACH**

zapraszają na

XIX KRAJOWĄ KONFERENCJĘ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

***„Udział rzeczoznawców majątkowych
w wycenie przedsiębiorstw.
Zasady dobrej praktyki zawodowej”.***

Bloki tematyczne

- Sesja I – Wprowadzenie w tematykę wycen w obszarze przedsiębiorstw i rynku kapitałowego.
- Sesja II – Problematyka warsztatowa wyceny przedsiębiorstw i wyceny nieruchomości przedsiębiorstw.
- Sesja III – Wyceny majątku przedsiębiorstw dla celów specjalistycznych.
- Sesja IV – Doświadczenia zagraniczne w wycenie przedsiębiorstw.

KIELCE, 16-18 września 2010 r.

Otwarcie Konferencji – Sala widowiskowa
Domu Kultury, ul. Ks. Ściegiennego 2

Obrady Konferencji – Centrum Biznesu,
ul. Al. Solidarności 34



WOJEWÓDZKI DOM KULTURY
im. Józefa Piłsudskiego w Kielcach



Zgłoszenia uczestnictwa prosimy kierować do
**Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzecznawców
Majątkowych w Kielcach,**

ul. Wesota 51, pok. 502, tel. 41- 342 84 97,
strona: www.ssrn.kielce.pl
email: biuro.srn@neostrada.pl

XII Narciarskie Mistrzostwa Rzecznawców Majątkowych

WISŁA, 10-13 STYCZNIA 2010



Przełęcz Kubalonka.
Pierwszy podbieg z Prezydentem na czele.



Sesja zbiorowa uczestników mistrzostw.



Sesja specjalna dla „Rzecznawców-Artystów”.



Uwaga! Teraz strzela Ela.



Rzecznawcze, wielokanciaste kołko graniaste.



Zwycięzcy mistrzostw w wersji wieczorowej.
Kto wyżej podniesie puchar, ten dostanie nagrodę specjalną.



Od lewej: Małgorzata Kowalczyk, Ksemena Chrystowicz,
Magorzata Klepacka. Ach co to był za bieg...!