

# *Rzeczoznawca Majątkowy*

Nr 1 (85) styczeń – marzec 2015 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X



# XVII NARCIARSKIE MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ISTEBNA, 1-4 MARCA 2015



Uczestnicy po zawodach slalomowych



Na trasie slalomu



Na trasie biegu



Uczestnicy zjazdu artystycznego



Mistrzynie



Mistrzowie



Kolacja przy dźwiękach góralskiej kapeli



Europejska fala – rozmowa z Krzysztofem Grzesikiem, szefem TEGoVA ..... 3

Stanowisko TEGoVA dotyczące przyszłych konsultacji EUNB oraz regulacyjnych standardów technicznych dotyczących wartości bankowo-hipotecyjnej z 20 stycznia 2015 r. .... 4

*Mirosław Gorczyca*

Dysparytety ważniejszych wskaźników charakteryzujących stan rozwoju mieszkalnictwa w Polsce na tle wybranych krajów ..... 10

*Ewa Gołębiowska*

Etyczne aspekty rynku nieruchomości ..... 17

*Monika Drobyszewska*

Dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w polskim prawie formalnym ..... 23

*Hanna Stankowska*

Ograniczone prawo rzeczowe – służebność przesyłu w świetle obowiązujących przepisów prawa ..... 28

*Stefan Przyborski*

Rzeczoznawca majątkowy a wybrane przepisy podatkowe ..... 36

*Henryk Jankowski*

Rynek Nieruchomości w Trójmieście w roku 2014 ... 40

*Krzysztof Gabrel, Katarzyna Opęchowska*

Rzeczoznawstwo majątkowe w Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług – postulowane zmiany ..... 48

Kalendarz prawny ..... 51

*Henryk Jankowski*

Nowości wydawnicze ..... 53

Uchwały i wnioski Rady Krajowej PFSRM w dniach 23–24 marca 2015 r. .... 55

Stanowisko Rady Krajowej PFSRM w sprawie granic weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych oraz wykładni pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego ..... 56

*Krzysztof Bratkowski*

Kilka subiektywnych uwag po ostatniej Radzie Krajowej ..... 59

European wave – an interview with Krzysztof Grzesik, the President of TEGoVA ..... 3

TEGoVA's position on the EBA's future consultations and regulatory technical standards concerning mortgage lending value as published on January 20, 2015 ..... 4

*Mirosław Gorczyca*

Disparities amongst the most important indicators characterizing the stage of housing development in Poland in comparison to selected countries ..... 10

*Ewa Gołębiowska*

Ethical aspects of a real estate market ..... 17

*Monika Drobyszewska*

An opinion of a certified valuer as formal evidence under Polish law ..... 23

*Hanna Stankowska*

Limited right in rem – transmission line easement under the applicable law ..... 28

*Stefan Przyborski*

Real estate valuer and certain tax provisions ..... 36

*Henryk Jankowski*

Real estate market in the Tri-city in 2014 ..... 40

*Krzysztof Gabrel, Katarzyna Opęchowska*

Real estate valuation in the Polish Classification of Goods and Services – the proposed changes ..... 48

Legal calendar ..... 51

*Henryk Jankowski*

Publishing news ..... 53

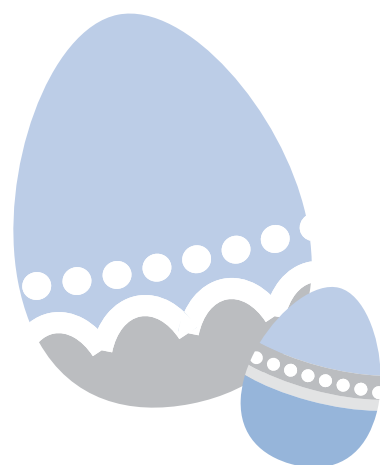
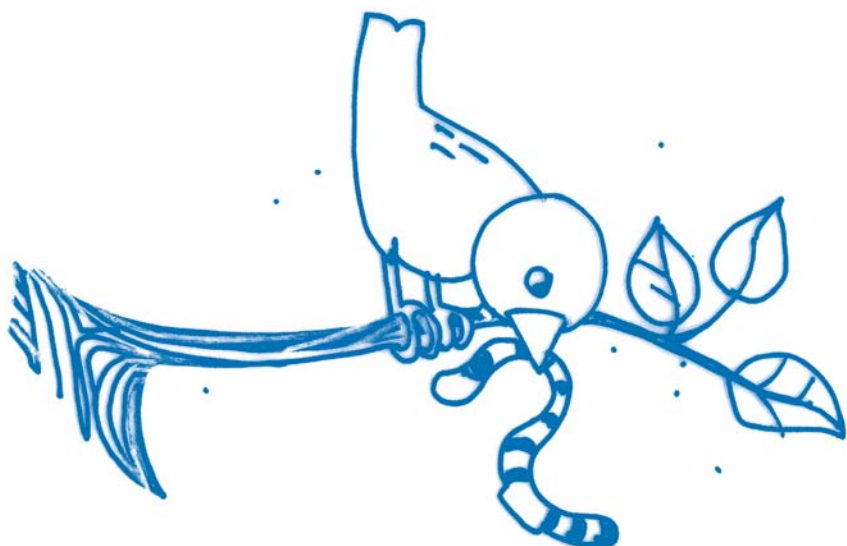
Resolutions and conclusions of the National Council of PFSRM on 23–24 March 2015 ..... 55

The National Council of PFSRM's stand on the usefulness of valuation estimates as evidence and the interpretation of the concept of valuer's special knowledge ..... 56

*Krzysztof Bratkowski*

Few subjective remarks after the last National Assembly ..... 59

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



*Zdrowych i pogodnych Świąt Wielkiej Nocy,  
radosnych spotkań przy świątecznym stole  
oraz wszelkiej pomyślności  
wszystkim rzeczoznawcom majątkowym  
i ich najbliższym  
życzy*

*Redakcja*



Zapraszamy na nasz profil na Facebooku:  
**Kwartalnik „Rzecznawca Majątkowy”**

# EUROPEJSKA FALA

z **Krzysztofem Grzesikiem**, szefem TEGoVA rozmawia **Magdalena Jędrzejewska**.

*Opisywany przez nas w ostatnim numerze kwartalnika temat nadrzędności prawa unijnego względem praw poszczególnych krajów UE odbił się szerokim echem w środowisku rzeczoznawców majątkowych, ponieważ po raz pierwszy dotyczy wyceny nieruchomości. Dotyczy dyrektywy w sprawie konsumentów kredytowych związanych z finansowaniem nieruchomości mieszkalnych oraz rozporządzenia w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych.*

Dla polskich rzeczoznawców najbardziej istotne jest wprowadzenie do porządku prawa polskiego „europejskiej” definicji wartości rynkowej oraz nowej definicji wartości bankowo-hipotecznej.

Kryzys finansowy w Europie i sposób jego rozwiązania stał się kluczowy dla rynku nieruchomości i wyceny. Reformy, konieczne do ratowania Euro, uzbroiły Unię Europejską w moc oddziaływania na rynek. Wspomniana dyrektywa, rozporządzenie oraz unia bankowa pod nadzorem Europejskiego Banku Centralnego oraz Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego (EUNB) to jedne z armat przygotowanych do walki z tym kryzysem. W dziedzinie wycen pod zabezpieczenie kredytu hipotecznego to te potęgi „przejęły stery”.

W tym roku szykuje się rewolucja związana z wartością bankowo-hipoteczną. EUNB przygotowuje rozporządzenie odnośnie jej metodologii, która ma być powszechnie stosowana w Europie. To kolejne unijne rozporządzenie, które będzie obowiązywało natychmiast w każdym kraju UE.

**To oznacza, że zastąpi ono wszystkie krajowe regulacje państw członkowskich dotyczące wartości bankowo-hipotecznej?**

Tak i dla nas jest to wielka szansa, by podnieść nieco zdyskredytowane pojęcie do rangi pojęcia wartości. Mamy też szansę zabezpieczyć ten obszar pracy dla niezależnych wykwalifikowanych rzeczoznawców majątkowych. TEGoVA już opublikowała swoje stanowisko w tej sprawie (od red.: zamieszczamy je na następnych stronach).

Dla Unii stanowisko TEGoVA nie jest bez znaczenia. To właśnie ta organizacja stoi po stronie rzeczoznawców majątkowych, gdy w Brukseli powstaje prawo dotyczące naszego zawodu. Ona cały czas czuwa nad tym procesem, poprzez zatrudnienie w Brukseli wspaniałego wysoko wykwalifikowanego zespołu specjalistów, których misją jest popularyzowanie nowych idei i dostarczanie wiedzy parlamentarzystom podejmującym decyzje w sprawach dotyczących naszej grupy



zawodowej. Żadna istotna dla naszego środowiska dyrektywa czy rozporządzenie nie przejdzie bez komentarza ze strony TEGoVA. Jak trzeba, to działamy bardzo skutecznie.

**Czy możesz podać jakiś przykład skutecznego działania lobbystów z TEGoVA w Brukseli?**

Wielkim sukcesem był efekt prac nad wspomnianą dyrektywą dotyczącą kredytów hipotecznych. W pierwotnej wersji prawodawcy unijni szli w kierunku przyjęcia standardów Międzynarodowych lub RICS. Nie było nawet mowy o Europejskich Standardach Wyceny. Na skutek akcji lobbingsowej TEGoVA, w której PFSRM również uczestniczyła, udało się wszystko odkręcić. Unia w końcu postawiła na wiarygodne standardy krajowe. Konsensus polegał na tym, że w preambule do dyrektywy zapisano, że wiarygodne krajowe standardy powinny uwzględnić standardy Międzynarodowe, Europejskie lub RICS. Preambuła nie ma charakteru przepisu obowiązującego, ale nie sadzę, aby polski rząd akurat w dziedzinie wyceny nieruchomości chciałby działać wbrew zaleceniom Unii, a z kolei PFSRM jako członek TEGoVA popiera Europejskie Standardy Wyceny.

**Jak rozumiem, dla nas najważniejsza w tej kwestii jest interpretacja europejskiej definicji wartości rynkowej?**

Definicja, która narzuca rozporządzenie Unijne jest żywcem wzięta z definicji uzgodnionej wiele lat temu przez IVSC, TEGoVA oraz RICS. Pamiętam rozmowy na ten temat na Walnym Zgromadzeniu TEGoVA w Krakowie ponad dwadzieścia lat temu, latem 1994 roku. Ta definicja niesie za sobą dokładną interpretację. Nie wyobrażam sobie, że wymyślimy inną niż ta, która jest zapisana w Europejskich Standardach Wyceny.



### **Przy okazji zapytam jak rozwija się program REV w krajach europejskich?**

Chciałbym jeszcze zaznaczyć, że poprzez program Recognised European Valuer (REV), TEGoVA chciałaby działać na rzecz stałego podnoszenia kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych w Europie.

Przypominam, że PFSRM była pionierem przy wdrożeniu tej europejskiej kwalifikacji. Dlatego wyjątkowo w Polsce każdy praktykujący rzeczoznawca majątkowy z co najmniej trzyletnim doświadczeniem, niemal z automatu może otrzy-

mać kwalifikację REV.

Obecnie jest już 2500 REV-ów w 15 krajach.

Niestety, jak na razie nie udało się przekonać do udziału w tym programie polskich rzeczoznawców – mamy tylko 130 REV-ów. Wydaje mi się, że Europejska „fala” oraz konieczność zwiększania zaufania do zawodu rzeczoznawstwo majątkowe zmieni nastawienie środowiska.

*Dziękuję za rozmowę.*

*Rozmawiała Magdalena Jędrzejewska*

## **STANOWISKO TEGOVA DOTYCZĄCE PRZYSZŁYCH KONSULTACJI EUNB ORAZ REGULACYJNYCH STANDARDÓW TECHNICZNYCH DOTYCZĄCYCH WARTOŚCI BANKOWO-HIPOTECZNEJ Z 20 STYCZNIA 2015 R.**

### **TEGOVA POSITION ON THE EBA'S FUTURE CONSULTATION AND RTS ON MORTGAGE LENDING VALUE**

#### SUMMARY

20 January 2015 The Capital Requirements Regulation requires the European Banking Authority to develop draft regulatory technical standards to specify: „the rigorous criteria for the assessment of the mortgage lending value...” The latter is defined as follows:

*'mortgage lending value' means the value of immovable 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;*

This presents a unique opportunity of elevating the concept of MLV from an analytical tool to a respected „basis of value” positioned alongside Market Value in the valuation hierarchy.

**We emphasise the need to provide for a sufficiently flexible approach in order to allow European MLV rules to be adapted to the diversity of national mortgage finance systems and real estate markets in EU Member States.** If the regulatory technical standards provide the flexibility to take proper account of national and/or even local market conditions, uptake of the concept will be facilitated.

#### **Podsumowanie rekomendacji**

Rozporządzenie w sprawie wymogów kapitałowych (CRR) zobowiązuje Europejski Urząd Nadzoru Bankowego do przygotowania wstępnej wersji regulacyjnych standardów technicznych, aby określić: „surowe kryteria oceny wartości bankowo-hipotecznej...”. Wartość ta jest definiowana w następujący sposób: „bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości” oznacza wartość nieruchomości określoną w drodze ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, normalnych warunków rynkowych i warunków na rynku lokalnym, obecnego użytkowania

oraz odpowiednich alternatywnych możliwości użytkowania nieruchomości;

Tym samym pojawia się niepowtarzalna okazja do zmiany wartości bankowo-hipotecznej ze zwykłego narzędzia analitycznego w uznany rodzaj wartości nieruchomości, który w hierarchii wyceny stanąłby obok wartości rynkowej.

**Chcemy podkreślić, że należy zapewnić wystarczająco elastyczne podejście, aby europejskie zasady dotyczące wartości bankowo-hipotecznej mogły być dostosowywane do różnych krajowych systemów finansowania kredytów hipotecznych oraz rynków nieruchomości państw członkowskich.**



Jeśli regulacyjne standardy techniczne będą przewidywać elastyczność, uwzględniającą w odpowiednim stopniu narodowe i/lub nawet lokalne warunki rynkowe, ułatwi to znacznie wcielenie całej koncepcji w życie.

Regulacje nakładają na niezależnych i wykwalifikowanych rzeczoznawców majątkowych obowiązek rygorystycznego przestrzegania wyznaczonej metodologii, ale nie powinna ona obejmować kwestii wyznaczania minimalnej czy maksymalnej liczby czy zakresu korekt aktualizacyjnych albo danych wejściowych wycen. To zagadnienie powinno pozostać w gestii wykwalifikowanego rzeczoznawcy.

Dzieje się tak dlatego, że odpowiedni zakres danych wejściowych i korekt aktualizacyjnych wyceny będzie nieuchronnie różnił się w zależności od kraju, którego dotyczy, a różnice będą pojawiać się nawet w ramach jednego kraju, a także między różnymi sektorami rynku nieruchomości lub nawet w ramach jednego sektora. W związku z tym, zakresy te mogą zostać właściwie i trafnie ustanowione tylko przez doświadczonego i odpowiednio wyszkolonego rzeczoznawcę w oparciu o dogłębną analizę lokalnego rynku nieruchomości.

**Chociaż regulacje mogą zalecać korzystanie z uznanych metod wyceny (porównawczej, dochodowej i kosztowej), to rzeczoznawcy powinni się pozostawić wybór metody, która najlepiej odpowiada danemu przypadkowi.**

Zasadniczo wybór będzie zależał od charakteru i rodzaju nieruchomości, rynku, na którym tanieruchomość funkcjonuje, a także dostępnych wskazówek sugerujących, która z metod będzie najwłaściwsza (porównawcza, oparta o przychody, czy może obie naraz). Biorąc pod uwagę różnorodność potencjalnych nieruchomości i okoliczności, standardy muszą być na tyle elastyczne, aby rzeczoznawca majątkowy dokonujący wyceny miał nadal możliwość samodzielnego wyboru metody wyceny.

**Aby zapewnić profesjonalizm i spójność wycen nieruchomości w Europie, wszelkie regulacje dotyczące wartości bankowo-hipotecznej powinny zastrzegać, że rzeczoznawcy majątkowi powinni być wykwalifikowani i niezależni, zgodnie z Europejskimi Standardami Wyceny.**

Numer identyfikacyjny TEGoVA w rejestrze grup interesu Komisji Europejskiej: 070444714545-60.

## Informacje na temat grupy TEGoVA

Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA) to europejska organizacja zrzeszająca 60 krajowych stowarzyszeń wyceny lub firm zajmujących się wyceną z 33 krajów i reprezentująca 70 000 rzeczoznawców majątkowych, od osób prowadzących własną jednoosobową działalność gospodarczą po osoby pracujące na rzecz firmy

udzielających porad dotyczących nieruchomości, firm z sektora prywatnego i publicznego, funduszy inwestycyjnych, banków i instytucji rządowych. Grupa wyznacza europejskie standardy w zakresie praktyki wyceny nieruchomości, kształcenia, kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców i etyki za pomocą takich narzędzi jak Europejskie Standardy Wyceny (EVS), minimalne wymagania edukacyjne, a także tytuł uznania zawodowego REV. Grupa TEGoVA przygotowała także dla rzeczoznawców podręcznik pod tytułem „Europejskie ratingi nieruchomości i rynków”, przedstawiający ustandaryzowaną procedurę, demonstrującą zrównoważony charakter nieruchomości na odpowiednim dla niej rynku.

### **Regulacyjny standard techniczny dotyczący wartości bankowo-hipotecznej powinien być elastyczny.<sup>1</sup>**

Stwierdzamy, że zgodnie z artykułem 124 (4) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych (Rozporządzenie w sprawie wymogów kapitałowych), Europejski Urząd Nadzoru Bankowego jest zobowiązany do przygotowania wstępnej wersji regulacyjnych standardów technicznych, aby określić: „surowe kryteria oceny wartości bankowo-hipotecznej...”.

Artykuł 4 (74) definiuje tę wartość w następujący sposób: „**bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości**” oznacza wartość nieruchomości określoną w drodze ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, normalnych warunków rynkowych i warunków na rynku lokalnym, obecnego użytkowania oraz odpowiednich alternatywnych możliwości użytkowania nieruchomości”.

TEGoVA zdaje sobie sprawę, że koncepcja długotrwałej, bezpiecznej i zrównoważonej wartości, w kontraście do wartości rynkowej podawanej na daną chwilę, ma długie tradycje w niektórych państwach członkowskich w kontekście finansowania kredytów hipotecznych za pomocą emisji zabezpieczonych obligacji, w szczególności w Niemczech i Hiszpanii, ale nie korzystano z niej w wielu innych państwach członkowskich.

Jednak zasada ostrożnego podejścia do wyceny nieruchomości zyskała na popularności w następstwie kryzysu na rynku nieruchomości, dzięki któremu korzyści płynące z wyceny bardziej zrównoważonej wartości nieruchomości stały się wyraźniejsze. Rzeczywiście istnieją dowody wskazujące na to, że podejście do wyceny nieruchomości, które zwraca większą uwagę na czynniki ryzyka, ma łagodzący wpływ na niestabilność cen, a co za tym idzie, pomaga utrzymać stabilność rynków nieruchomości. Tłumaczy to, czemu ta koncepcja została także uznana przez europejskie regulacje bankowe do użytku na potrzeby lokowania kapitału od początku obecnego wieku.

Chociaż dla osób przygotowujących projekt nowego standardu regulacyjnego dla wartości bankowo-hipotecznej niemiecka praktyka wyceny, która wykształciła się tam przez lata, może być naturalna, **chcemy podkreślić, że należy**



**utworzyć wystarczająco elastyczne podejście, aby europejskie zasady dotyczące wartości bankowo-hipotecznej mogły być dostosowywane do różnych narodowych systemów finansowania kredytów hipotecznych oraz rynków nieruchomości państw członkowskich.**

Jesteśmy zdania, że ważne jest, aby przyjęte podejście do wartości bankowo-hipotecznej sprawiało, że będzie ona dostępna jako praktyczna podstawa wyceny dla tych, którzy uznają ją za przydatną, a zalecenia dotyczące jej wykorzystania pozwalały rzeczoznawcom majątkowym na elastyczność w zastosowaniu tej wartości wszędzie tam, gdzie jest to przewidziane w zaleceniach, niezależnie od kraju, rynku czy sektora. Różnorodność doświadczeń, praktyk, problemów i rodzajów nieruchomości oznacza, że regulacyjne standardy techniczne powinny się koncentrować na zasadach ogólnych, a nie zasadach szczegółowych czy metodach.

Jeżeli chcemy, aby wartość bankowo-hipoteczna została przyjęta w szerszym zakresie, bez wątpienia zapewnienie ww. elastyczności jest konieczne. Jeśli regulacyjne standardy techniczne będą przewidywać elastyczność, pozwalającą na ich zaadaptowanie do krajowych i/lub nawet lokalnych warunków rynkowych, ułatwi to znacznie wcielenie całej koncepcji w życie.

*Chcemy niniejszym przedstawić powody, dla których apelujemy o zadbanie o to, aby podejście przyjęte w nowych standardach zapewniało niezbędną elastyczność przy zastosowaniu w praktyce.*

*Zacniemy od przeanalizowania definicji wartości bankowo-hipotecznej z punktu widzenia rzeczoznawcy, który ją będzie stosować, a zakończymy na przedstawieniu rekomendacji dotyczących przygotowania regulacyjnych standardów technicznych.*

### **Analiza definicji wartości bankowo-hipotecznej z punktu widzenia rzeczoznawcy, który ma ją stosować**

Definicja wartości bankowo-hipotecznej zawarta w artykule 4 (74) jest kompletną definicją bez dodatkowych odwołań. Fakt, że to samo sformułowanie jest użyte w innym miejscu (na przykład w niemieckim prawodawstwie) może mieć znaczenie z punktu widzenia sporów dotyczących interpretacji i konstrukcji, ale Rozporządzenie w sprawie wymogów kapitałowych (CRR) przedstawia tę definicję, jako podstawę do rozważania, jakie podejście przyjąć przy wykonywaniu wycen zgodnych z tym rozporządzeniem.

W niniejszej analizie nawiązujemy do założeń niemieckiego rozporządzenia dotyczącego wartości bankowo-hipotecznej (BelWertV), określonych na początku, w paragrafach 3 (1) i 3 (2), ale następujące dalej przepisy uznajemy za odnoszące się wyłącznie do niemieckich realiów wewnętrznych. Przepisy te nie powinny być narzucane osobom działającym w innych krajach.

Jednocześnie nowe standardy nie powinny wpływać negatywnie na działania w Niemczech, ani funkcjonowanie odmiennych podejść do wartości bankowo-hipotecznej, które

mogą być tworzone w innych państwach, na przykład w Hiszpanii. Dobrze ilustruje to fakt, że standardy powinny skupiać się na zasadach, a nie powinny określać metod i zasad szczegółowych.

Nasza analiza sformułowań użytych w definicji w artykule 4 (74) Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych (CRR) sugeruje, że:

- głównym miernikiem wartości zdaje się być „przyszła zbywalność” nieruchomości, ma ona uwzględniać trzy czynniki:
- długoterminowe cechy nieruchomości
- normalne warunki rynkowe i warunki na rynku lokalnym
- obecne użytkowanie oraz odpowiednie alternatywne możliwości użytkowania nieruchomości (to mogą być dwa osobne czynniki).

W efekcie wszystkie te czynniki muszą być brane pod uwagę we wszystkich przypadkach, ale nie stanowią wyczerpującej listy czynników. De facto koncepcja „ostrożnej oceny” sugeruje, że inne czynniki powinny być brane pod uwagę, wszędzie tam, gdzie mają znaczenie. ocena ma być ostrożna.

Powyżej przeanalizowana definicja zawiera sformułowania zaczerpnięte z paragrafu 3(2) niemieckiego rozporządzenia, chociaż w innej kolejności.

### **Rekomendacje dotyczące przygotowania regulacyjnych standardów technicznych Wykwalifikowany rzeczoznawca majątkowy oraz Europejskie Standardy Wyceny (EVS)**

Nim omówimy kluczowe pojęcia zawarte w tej definicji, chcemy podkreślić, że cały ten proces wiąże się z wykorzystaniem oraz rolą wykwalifikowanego rzeczoznawcy. Powróćmy do tego tematu w końcowej części niniejszego dokumentu, ale już teraz chcemy przypomnieć, w ramach zarysowania kontekstu, o istnieniu Europejskich Standardów Wyceny (EVS) grupy TEGoVA, które zostały zatwierdzone w unijnej Dyrektywie w sprawie kredytów hipotecznych oraz przez Europejski Bank Centralny.

Europejskie Standardy Wyceny zostały utworzone specjalnie z myślą o wycenie nieruchomości w kontekście europejskim i zawierają nie tylko definicje i interpretacje różnych rodzajów wartości nieruchomości (w tym wartości bankowo-hipotecznej), ale także ustanawiają profesjonalne ramy procesu dokonywania wyceny:

- definiując niezbędne cechy wykwalifikowanego rzeczoznawcy majątkowego,
- określając, co powinien obejmować proces wyceny,
- określając, co powinien zawierać operat szacunkowy, tak, aby rzeczoznawca zapewnił profesjonalną i obiektywną ocenę, na której klienci mogą polegać.

**Przyszła zbywalność nieruchomości** – paragraf 3(1) niemieckiego rozporządzenia oferuje pewną wizję tego, jak można rozumieć określenie „przyszła zbywalność”: „wartość nieruchomości, co do której oczekiwać można, na podstawie doświadczenia, że w przypadku jej sprzedaży, zostanie osiągnięta w każdym momencie okresu kredytowania,





niezależnie od występujących na przedmiotowym rynku nieruchomości tymczasowych wahań cen (np. wynikających z czynników ekonomicznych) oraz bez uwzględnienia zachowań spekulacyjnych”.

Wydaje się, że rozsądne jest branie przez rzeczoznawcę pod uwagę zaleceń paragrafu 3(1) przynajmniej w odniesieniu do „okresu kredytowania”, ponieważ jest to okres, kiedy może stać się konieczne przejęcie przed kredytodawcą przedmiotu zabezpieczenia. W niektórych przypadkach może to wymagać wzięcia pod uwagę trochę dłuższego okresu w celu uwzględnienia sytuacji, kiedy kredytodawca musi sprzedać przejętą nieruchomość na bardzo późnym etapie okresu kredytowania.

Jest to jednak zagadnienie, które najlepiej zostawić do rozstrzygnięcia kredytodawcy i rzeczoznawcy, którzy posiadają wiedzę na temat danych okoliczności. *Jak zademonstrowaliśmy na tym przykładzie, ta kwestia docelowo wymaga, aby rzeczoznawca przeprowadzający wycenę podjął decyzję na podstawie własnego osądu, co dobrze ilustruje, czemu, jak wspominaliśmy powyżej, wnioskujemy o potrzebę zachowania elastyczności.*

Po tym, jak zdefiniujemy interesujący nas okres czasu, czas zapytać, czym jest „zbywalność”.

Ponownie dobrym tropem jest prawdopodobnie zwrócenie się do paragrafu 3(1), który zwraca uwagę na perspektywę faktycznej sprzedaży nieruchomości. Może to oznaczać, że konieczne będzie oparcie się na trochę innych założeniach niż te, które stoją u podstawy oczekiwań dotyczących wartości rynkowej (na przykład dotyczących niepowiązanych podmiotów zewnętrznych, wiedzy czy marketingu) i zakres tych różnic stanowi kolejny dobry przykład, dlatego standardy muszą zapewnić rzeczoznawcom margines swobody w kwestii wydawania własnych praktycznych osądów.

**Cechy nieruchomości** – Może chodzić o fizyczne, prawne i inne cechy nieruchomości, ale należy skupić się na tych cechach, które są „długoterminowe” i „zrównoważone”. W najbardziej podstawowym znaczeniu, odnosi się to do przyszłego istnienia nieruchomości w takich aspektach jak jej fizyczny okres eksploatacji (od projektowanej żywotności po kwestie związane z erozją obszarów przybrzeżnych), potencjalnej dezaktualizacji pod względem technicznym, narażenia na wywłaszczenie lub, w sytuacji, gdy dana nieruchomość podlega dzierżawie, wcześniejszego zakończenia okresu tej dzierżawy – w przypadkach, gdzie ma to zastosowanie należy ocenić prawdopodobieństwo wystąpienia takich sytuacji.

Kluczowe aspekty, które należy uwzględnić:

- Określenie, do jak długiego okresu odnosi się sformułowanie „długoterminowe”, przypuszczalnie tożsame z określeniem „przyszłe”,
- Zrozumienie, co określenie „zrównoważone” dodaje do określenia „długoterminowe”.

Jesteśmy zdania, że może to sugerować, że dane cechy „utrzymują się” i są „stabilne”.

**Normalne i lokalne rynki** – W kontekście rynków, które należy wziąć pod uwagę przy szacowaniu wartości bankowo-hipotecznego, rzeczoznawca będzie musiał zinterpretować sformułowania „normalne” i „lokalne” rynki, co jest kolejnym przykładem na to, jak bardzo rzeczoznawcy potrzebna jest elastyczność, zważywszy wahania rynkowe.

- Definicja nie wyklucza brania pod uwagę innych rynków, ale wymaga, aby za każdym razem brać pod uwagę normalne i lokalne rynki.
- Czym są „normalne” rynki? W którym momencie normalny rynek staje się „nienormalny”?  
Rynki są zawsze w ruchu i zawsze w trakcie zmiany. Niemieckie przepisy wykluczają uwzględnianie „wahań wynikających z czynników ekonomicznych”. To sformułowanie może nie wykluczać stałych wyrównań wartości, które są zawsze możliwe, gdy wartości w gospodarce ulegają zmianom. Czy irlandzkie i hiszpańskie rynki pomiędzy 2000 a 2008 rokiem należy uznać za „normalne”? Kiedy można sformułować taki osąd w sposób mający znaczenie dla okresów spłacania wielu kredytów hipotecznych? Jaki długo istnieje „nienormalny” rynek zanim stanie się „normalny”?
- Określenie „lokalny” jest w sposób nieunikniony kwestią podlegającą indywidualnej interpretacji, ale ostrożna ocena może nadal wiązać się z szerszym ujęciem w przypadku nieruchomości, które de facto funkcjonują na rynku większym niż lokalny.

**Użytkowanie nieruchomości** – Na koniec „użytkowanie” nieruchomości; zarówno „obecne” jak i „odpowiednie alternatywne” tak samo wymaga niezależnego osądu rzeczoznawcy. W ujęciu bardziej szczegółowym, rzeczoznawca jest zmuszony dokonać oceny tego, co jest odpowiednim alternatywnym sposobem użytkowania. Ocena nie może być ograniczona do „obecnego użytkowania”, ale także brać pod uwagę sposoby użytkowania, co do których istnieje możliwość, w ostrożnej ocenie, że staną się dostępne w wyżej omawianej „przyszłości”.

**Ocena** – Rzeczoznawca musi sporządzić ostrożną ocenę, biorąc pod uwagę wyżej wymienione ograniczenia, a także wszelkie inne czynniki, które są uznawane za posiadające znaczenie w danym przypadku.

Realistycznie rzecz ujmując, ocena ta nie może być sformułowana później niż dnia podpisania przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego, reprezentującego wartość danej nieruchomości dla klienta w bieżących okolicznościach. Ocena obejmująca jakiegokolwiek późniejsze daty byłaby hipotetyczna, ponieważ do tego czasu okoliczności mogłyby się zmienić.

W operacie szacunkowym powinna pojawić się jedna wartość, reprezentująca bieżącą ostrożną ocenę zrównoważonej wartości w okresie określonym jako „przyszłość” (nawet ignorując perspektywę wystąpienia inflacji czy deflacji).

Ponieważ wiemy, że różne kultury prawne i biznesowe różnie rozumieją sens określenia „ostrożna” w odniesieniu do oceny wartości bankowo-hipotecznego, chcemy zasugerować, że oznacza to ekonomiczny osąd wydany przez kogoś,



kto jest ostrożny, ale chętny do zawarcia odpowiedniej transakcji w ramach szeregu transakcji rynkowych i ma na uwadze zysk. Należy zaznaczyć, że nie oznacza to najniższej możliwej wartości nieruchomości. Wydaje się, że jest nawet możliwa sytuacja, w której wartość bankowo-hipoteczna może być niekiedy wyższa niż wartość rynkowa, może nawet w momencie przeprowadzania wyceny.

***Elastyczność w kontekście podejść do wyceny nieruchomości oraz inne rozważania dotyczące kosztów. Choć regulacje mogą zalecać korzystanie z uznanych metod wyceny (porównawczej, dochodowej i kosztowej), to rzeczoznawcy powinni się pozostawić wybór metody, która najlepiej odpowiada danemu przypadkowi.***

Zasadniczo wybór będzie zależał od charakteru i rodzaju nieruchomości, rynku, na którym ta nieruchomość funkcjonuje, a także dostępnych wskazówek sugerujących, która z metod będzie najwłaściwsza (porównawcza, oparta o przychody, czy może obie naraz). Biorąc pod uwagę różnorodność potencjalnych nieruchomości i okoliczności, standardy muszą być na tyle elastyczne, aby rzeczoznawca majątkowy dokonujący wyceny miał nadal możliwość samodzielnego wyboru metody wyceny.

Właśnie ze względu na tę różnorodność warto rozważyć podejście kosztowe. Jak wiemy niemiecka metodologia wymaga, aby każda wycena była weryfikowana za pomocą podejścia kosztowego.

Jednak w innych krajach rzeczoznawcy mogą uznać, że w danym przypadku nie zachodzi niezbędny związek pomiędzy kosztem a wartością. Tak jak we wcześniejszym przypadku, wykwalifikowany rzeczoznawca powinien określić, z jaką sytuacją ma do czynienia, w oparciu wyłącznie o własny osąd.

Czy użycie podejścia kosztowego byłoby odpowiednie (kwestia, czy może ono pomóc w wycenie, przykładowo, gruntów rolnych, działek niezabudowanych czy gruntu, na którym znajdują się obecnie budynki, które nie wpływają na jego wartość)?

Jeśli zastosowanie podejścia kosztowego jest zasadne, należy uwzględnić znaczenie tego podejścia w ostatecznej ocenie wartości bankowo-hipotecnej.

Arbitralny ustawowy limit ustalony dla wartości bankowo-hipotecnej, taki jak ten, który istnieje obecnie w prawie niemieckim, mógłby nie pozwolić rzeczoznawcy na wyrażenie swojej prawdziwej opinii na temat wartości bankowo-hipotecnej w rozumieniu zdefiniowanym przez rozporządzenie.

Pragniemy zauważyć, że w wielu państwach członkowskich podejście kosztowe jest wykorzystywane przez rzeczoznawców wyłącznie jako ostateczna opcja przy ustalaniu wartości rynkowej, gdy nie istnieją żadne dowody rynkowe dotyczące wartości. Dzieje się tak dlatego, że w tych krajach rzeczoznawcy i banki niechętnie uznają istnienie jasnego powiązania pomiędzy kosztem budowy a wartością budynku. Gdy nie istnieje odpowiedni rynek, kredytodawcy zazwyczaj wymagają, aby dokonano założeń, że dana nieruchomość i/lub grunt może być użytkowany w alternatywny sposób, posiadający wartość rynkową. Alternatywna wartość jest następnie

pomniejszana o ryzyko nieotrzymania pozwolenia na budowę uwzględniającego alternatywny sposób użytkowania.

Wcześniejsze inwestycje mogą okazać się pomyłką lub być źle ocenione, okoliczności mogą się zmienić, inwestycja mogła być powiązana z pojedynczym użytkownikiem i nie reprezentować właściwości szerszego rynku.

Chociaż wartość bankowo-hipoteczna jest inną wartością niż wartość rynkowa, istnieje ryzyko, że jeśli UE będzie nalegać na nadanie podejściu kosztowemu tej samej wagi, co innym podejściom, może to negatywnie wpłynąć na wiarygodność wartości bankowo-hipotecnej w oczach banków i rzeczoznawców w wielu krajach, co może ograniczyć zasięg przyjęcia wartości bankowo-hipotecnej w Europie.

***W związku z powyższym, potrzeba zachowania wystarczającej elastyczności, która pozwoli rzeczoznawcy wydawać odpowiednie osądy najlepiej odpowiadające potrzebom klienta kredytodawcy, działającego na podstawie rozporządzenia, opiera się na poniższych czynnikach:***

- Wycena ma wziąć pod uwagę okoliczności zaistniałe w okresie mającym znaczenie dla wyceny, a zatem jeśli wycena ma być podstawą udzielenia zabezpieczonego kredytu, należy rozważyć okres, na który kredyt ma być zabezpieczony.
- Operat szacunkowy służy do oceny wartości (z aktualnego punktu widzenia), jakiej uzyskania można by się spodziewać podczas sprzedaży nieruchomości w tym okresie.
- Rzeczoznawca ma wykonać wycenę w oparciu o wszystkie czynniki, które wydają się mu istotne w tym kontekście, przy czym zawsze musi wziąć pod uwagę:
  - interes prawny w nieruchomości,
  - przewidywany okres eksploatacji fizycznej nieruchomości,
  - aktualne sposoby użytkowania, do których nieruchomości mogłaby być wykorzystana na dzień sporządzenia wyceny,
  - alternatywne sposoby użytkowania, względem których można rozsądnie oczekiwać, że będzie dla nich dostępna w czasie tego okresu.
- Nieruchomość i wymienione powyżej czynniki powinny być oceniane w ramach rynku, na którym dana nieruchomość byłaby normalnie sprzedawana.
- Ocena ma w normalnym trybie nie brać pod uwagę niernormalnych warunków rynkowych, takich jak te, na które negatywnie wpłynęła nadmierna finansowa pobłażliwość, zbyt rygor lub zawirowania finansowe. Należy jednak brać pod uwagę nastroje na rynkach pomiędzy obszarami, rodzajami nieruchomości i innymi czynnikami.
- Przez cały proces przeprowadzania wyceny należy dokonywać ocen w sposób ostrożny, a zatem rozważny i wykluczający zarówno nadmierny optymizm jak i nadmierny pesymizm dotyczący rozważanych perspektyw. „Ostrożność” i „rozważa” nie muszą oznaczać znajdowania najniższych cen dla nieruchomości.



- Przy ocenianiu perspektyw w kontekście przyszłej zbywalności, rzeczoznawca ma użyć metod i dowodów, które wydadzą mu się najbardziej odpowiednie dla danej nieruchomości, rynku i chwili, pozostając jednak w ramach wytycznych zawartych w Europejskich Standardach Wyceny.
- Wnioski rzeczoznawcy powinny reprezentować profesjonalną, obiektywną i ostrożną ocenę przyszłej zbywalności nieruchomości w wymaganym czasie.

Wymienione powyżej czynniki podkreślają jeszcze bardziej, jak kluczowe jest zachowanie elastyczności.

**Aby zapewnić profesjonalizm i spójność wycen nieruchomości w Europie, wszelkie regulacje dotyczące wartości bankowo-hipotecznej powinny zastrzegać, że rzeczoznawcy majątkowi powinni być wykwalifikowani i niezależni, zgodnie z Europejskimi Standardami Wyceny.**

Grupa TEGoVA opracowała Europejskie Standardy Wyceny (EVS) jako standardy, które w sposób bezpośredni odnoszą się do nieruchomości w kontekście europejskim. Aktualne wydanie standardów zostało opublikowane w 2012 roku, a obecnie trwają prace nad nowym wydaniem planowanym na 2016 r., które weźmie pod uwagę wyniki analizy wartości bankowo-hipotecznej oraz inne zmiany.

Standardy EVS charakteryzują się nie tylko technicznym zrozumieniem rodzajów wartości nieruchomości, ale odnoszą się także konkretnie do podstawowych etapów procesu dokonywania profesjonalnej obiektywnej wyceny:

- jakie kwalifikacje ma wykwalifikowany rzeczoznawca (EVS3) i jakie są wymagania do zdobycia zawodu niezależnego rzeczoznawcy;
- przeprowadzenie wyceny (EVS4).

EBC uznał znaczenie i wagę standardów EVS, a ostatnio ustanowił poniższą zasadę w ramach wytycznych dotyczących przeglądu jakości aktywów (Asset Quality Review):

„Tam, gdzie wymagana jest wycena nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu, rzeczoznawcy majątkowi muszą być wykwalifikowani i niezależni, zgodnie z Europejskimi Standardami Wyceny EVS 2012 (*Niebieska Księga*) oraz innymi międzynarodowymi standardami takimi jak wytyczne Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS) – w przypadku wystąpienia konfliktu, obowiązującymi standardy EVS” (fragmenty kursywą zostały przytoczone za przeglądem jakości aktywów EBC (ECB Asset Quality Review) z marca 2014 (część „Wycena przedmiotu zabezpieczenia i nieruchomości”, strona 144, ostatni akapit)).

Znaczenie Europejskich Standardów Wyceny dla rzeczoznawców jest wzmocnione poprzez ich naturalne powiązanie z minimalnymi wymaganiami edukacyjnymi (MER), opracowanymi przez grupę TEGoVA.

Aby zapoznać się ze standardami EVS oraz wymaganiami MER: Pobierz Europejskie Standardy Wyceny. Zob. w szczególności EVS3 (wykwalifikowany rzeczoznawca), w tym część 5 (niezależność rzeczoznawcy).

<http://tegova.org/en/p4912ae3909e49>

Wymagania w zakresie kształcenia (MER): <http://tegova.org/en/p4912f882b2055>

## Wnioski

Rozporządzenie w sprawie wymogów kapitałowych (CRR) zobowiązujące Europejski Urząd Nadzoru Bankowego do przygotowania wstępnej wersji regulacyjnych standardów technicznych w zakresie odnoszącym się do metodologii wartości bankowo-hipotecznej, stanowi niepowtarzalną okazję do zmiany wartości bankowo-hipotecznej ze zwykłego narzędzia analitycznego w uznaną „podstawę wartości”, która w hierarchii wyceny stanęłaby obok wartości rynkowej.

W związku z powyższym, TEGoVA stoi na stanowisku, że jakiegokolwiek rozporządzenia UE, które mają na celu ustalić odpowiednią metodologię, powinny się opierać o kluczowe zasady (jak sugerowaliśmy powyżej):

- nie tracąc z oczu definicji wartości bankowo-hipotecznej z artykułu 4(74),
- bez narzucania szczegółowych zasad, które mogą ograniczyć możliwości oceny i uczynić wartość bankowo-hipoteczną mniej istotną i praktyczną w tych obszarach, gdzie obecnie nie jest wykorzystywana.

Ponadto, w zgodzie z Dyrektywą w sprawie kredytów hipotecznych (Mortgage Credit Directive), ważne jest zadbanie o to, aby w przyszłości wartość bankowo-hipoteczna był szacowana przez kompetentnych wykwalifikowanych rzeczoznawców.

Regulacje nakładają na takich niezależnych i wykwalifikowanych rzeczoznawców majątkowych obowiązek rygorystycznego przestrzegania wyznaczonej metodologii, ale nie powinna ona obejmować kwestii wyznaczania konkretnej lub minimalnej czy maksymalnej liczby korekt aktualizacyjnych, ani też liczby czy wartości danych wejściowych. To zagadnienie powinno pozostać w gestii wykwalifikowanego rzeczoznawcy, który zajmuje się przygotowaniem operatu szacunkowego z wyceny danej nieruchomości. Dzieje się tak dlatego, że odpowiedni zakres danych wejściowych i korekt aktualizacyjnych wyceny będzie nieuchronnie różnił się w zależności od kraju, którego dotyczy, a różnice będą pojawiać się między różnymi sektorami rynku nieruchomości lub między okresami.

Zakresy tego typu mogą zostać właściwie i trafnie ustanowione tylko przez doświadczonego i odpowiednio wyszkolonego rzeczoznawcę w oparciu o dogłębną analizę lokalnego rynku nieruchomości.

Przypisy:

1. *Należy zwrócić uwagę na fakt, że wartość bankowo-hipoteczna powinna być traktowana jako samodzielny rodzaj wartości nieruchomości. Przy właściwej interpretacji tej definicji nie można na przykład ignorować zasady, że w określonych okolicznościach wartość bankowo-hipoteczna może być wyższa niż wartość rynkowa. Opinie na ten temat mogą być różne, ale ostateczna decyzja powinna być podejmowana przez rzeczoznawcę w zgodzie z jego własnym osądem.*



# **DYSPARYTETY WAŻNIEJSZYCH WSKAŹNIKÓW CHARAKTERYZUJĄCYCH STAN ROZWOJU MIESZKALNICTWA W POLSCE NA TLE WYBRANYCH KRAJÓW<sup>1</sup>**

**DISPARITIES IN THE HOUSING DEVELOPMENT INDICATORS IN POLAND  
IN COMPARISON TO SELECTED COUNTRIES**

Mirosław Gorczyca

## SUMMARY

The purpose of this article is to present – on the basis of results of the National Census conducted by the Central Statistical Office – the housing situation in Poland in the years 1950-2011. The results of the study were confronted with the changes that have occurred in dozens of other countries. The study involved a comparison of our place in the housing ranking against the background of changes in the economic ranking. This will allow – among other things – to find out the extent to which housing benefited from the fruits of economic growth. The results of these studies provide a spectacular exemplification of pace of the changes to date. Thanks to this work we can project undertakings necessary to reduce our unfavorable „housing distance”. It is a very difficult task, requiring radical reorientation towards „lococratic” strategy of socio-economic development of our country.

## Wprowadzenie

Ważnym elementem strategii rozwoju naszego kraju jest poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa. Stanowi to zadanie na dziesięciolecie, jako że nasz standard mieszkaniowy odpowiada – mniej więcej – średniemu uzyskanemu przez kraje „starej” Unii Europejskiej około 50 lat temu. Przedstawienie, jak kształtował się rozwój mieszkalnictwa w Polsce, w bardzo obszernym okresie referencyjnym od Narodowego Spisu Powszechnego 1950 (NSP) do NSP 2011, pozwala na uzmysłowienie, jaki postęp nastąpił w dziedzinie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Polaków. Jego konfrontacja z obszernymi danymi o rozwoju mieszkalnictwa w kilkudziesięciu krajach z całego świata – szczególnie europejskich, w tym głównie z Unii Europejskiej – umożliwi ocenę kształtowania się polskiego, niekorzystnego dla nas, dysparytetu mieszkaniowego. Szczególnie ważnym będzie również usytuowanie go w stosunku do innych krajów: wyżej, podobnie czy niżej od nas rozwiniętych, głównie europejskich. Z dotychczasowych wyników badań autora z zakresu międzynarodowej komparatystyki mieszkalnictwa wynika, że nasz „dystans mieszkaniowy” w stosunku do większości krajów nie zmniejszał się, a wręcz odwrotnie – powiększał.

Celem artykułu jest zaprezentowanie – na podstawie wyników NSP-nych przeprowadzonych przez GUS – jak przedstawiała się sytuacja mieszkaniowa w naszym kraju w wielo-

leciu 1950–2011. Skonfrontowana ona została ze zmianami, które występowały w kilkudziesięciu innych krajach. Dokonane zostało porównanie naszego miejsca w rankingu mieszkaniowym, na tle zmian w rankingu ekonomicznym. Pozwoli to – między innymi – na konstatację, w jakim stopniu mieszkalnictwo korzystało z owoców wzrostu gospodarczego.

Wyniki przedmiotowych badań stanowią spektakularną egzemplifikację tempa dotychczasowych zmian. Umożliwi ona projekcję przedsięwzięć niezbędnych dla zmniejszenia niekorzystnego dla nas „dystansu mieszkaniowego”. Jest to przedsięwzięcie bardzo trudne, wymagające radykalnej reorientacji, w stronę „lokokratycznej” strategii rozwoju społeczno-gospodarczego naszego kraju. Stąd zaprezentowane przez autora uwarunkowania zmniejszenia niekorzystnej dla nas pozycji w rankingu mieszkaniowym stanowiąc będą zapewne kolejną wyrazistą „fikcję heurystyczną”, uzmysławiającą ogrom potrzeb zwielokrotnienia wysiłku inwestycyjnego w dziedzinie mieszkalnictwa. Wymagać to będzie szeroko rozwiniętego budownictwa mieszkaniowego, w tym przede wszystkim socjalnego, dla najuboższych, i pomocy dla średniozamożnych.

Standard mieszkaniowy ludności określa wiele wyznaczników. Są to przede wszystkim:

- samodzielność korzystania z mieszkań przez gospodarstwa domowe,
- wielkość mieszkań i przestronność ich zasiedlenia,



- powszechność wyposażenia mieszkań w instalacje sanitarne-techniczne,
- stopień występowania mieszkań, poza podstawowymi, stale zamieszkanymi, tzn. „drugich” i letniskowych.  
Ważnymi jego determinatorami są:
- fizyczna i finansowa dostępność mieszkań, określone przez koszty ich uzyskania i utrzymania.

W głównej mierze wynikają one z: kondycji ekonomicznej państwa w wieloletnim i zasad jego polityki mieszkaniowej, której wyznacznikami jest: wielkość środków przeznaczanych na pomoc dla mieszkalności, określona przez adekwatne do skali problemu mieszkaniowego instrumentarium legislacyjne i wykonawcze, w tym przede wszystkim budownictwo socjalne dla najuboższych oraz pomoc dla średnio zamożnych w rozwiązywaniu ich problemów mieszkaniowych.

### **Inwestycje i budownictwo mieszkaniowe**

Decydujące o rozmiarach budownictwa mieszkaniowego i jego standardzie, a w konsekwencji o warunkach mieszkaniowych, inwestycje miały u nas w większości lat omawianego okresu niski, rezydualny poziom. Uwaga ta odnosi się w szczególności do ostatnich kilkunastu lat, w których stanowiły one *całkowicie* 2% PKB oraz od  $<1/10$  do kilkunastu procent łącznych nakładów inwestycyjnych, wobec *całkowicie* 6% PKB i  $1/4$  ogółu inwestycji w najlepszych dekadach lat. Polska ze swoim udziałem inwestycji, tak w łącznych nakładach, jak przede wszystkim w PKB, odstaje – in minus – od większości krajów objętych przedmiotową analizą, o czym zdecydował ich rezydualny charakter. Nie odpowiadał on nie tylko potrzebom w tym zakresie, ale także możliwościom wynikającym z ogólnego wzrostu ekonomicznego.

Szereg krajów realizujących przez wieloletnia strategię „przyspieszenia mieszkaniowego” przeznaczało na inwestycje mieszkaniowe do *całkowicie* 10%, a nawet kilkanaście procent PKB (Irlandia, Cypr, Grecja, Izrael, Korea Płd., Niemcy, Finlandia). Podobny do naszego udział wystąpił jedynie w niewielu krajach, głównie postkomunistycznych, w których – w ramach transformacji ustrojowej – państwo wycofało się w znacznym stopniu z pomocy dla budownictwa mieszkaniowego. Były to prawie wszystkie kraje postkomunistyczne, w tym WNP oraz wchodzące obecnie w skład Unii Europejskiej. Regres w nakładach inwestycyjnych był w nich ogromny, a wystąpił on po uzyskaniu niepodległości i w wyniku transformacji ustrojowej.

W większości krajów świata, szczególnie tych o ugruntowanej od lat gospodarce rynkowej i dobrej kondycji ekonomicznej, przy relatywnie wysokim standardzie mieszkaniowym, inwestycje mieszkaniowe stanowiły *całkowicie* 5% PKB przez dziesięciolecie. Są to – między innymi – Irlandia, Szwajcaria, Stany Zjednoczone, Kanada, Australia i Nowa Zelandia.

Poziom budownictwa mieszkaniowego, podobnie jak jego standard, determinuje wiele czynników ekonomicznych i społecznych, będących wypadkową między potrzebami

mieszkaniowymi a możliwościami ich zaspokojenia. Te pierwsze wynikają przede wszystkim z osiągniętego standardu mieszkaniowego oraz preferencji mieszkaniowych ludności, skorelowanych również z możliwością uzyskania środków na budowę (zakup) mieszkania i jego utrzymanie. Te ostatnie określa stan gospodarki danego kraju, zasobność ludności oraz pomoc ze strony państwa, poparta adekwatnym do skali problemu instrumentarium legislacyjnym i całością przedsięwzięć polityki mieszkaniowej.

Zaprezentowany w artykule materiał faktograficzny dotyczący intensywności budowania mieszkań w naszym kraju na tle przeglądu danych z kilkudziesięciu krajów, obejmującego obszerny okres referencyjny, wskazuje na to, że Polska z 2–4 zbudowanymi mieszkaniami na 1 tys. ludności w ostatnich latach i „rekordowych” 8 w ciągu lat 1978–1979 należy do zdecydowanych outsiderów w tym zakresie. Zdecydowało o tym, podobnie jak w innych krajach postkomunistycznych, wycofywanie się przez państwo z pomocy dla budownictwa mieszkaniowego. Stąd zbliżone, a nawet zdecydowanie gorsze wyniki od nas uzyskiwano w budownictwie mieszkaniowym – podobnie jak w przypadku inwestycji mieszkaniowych decydujących o intensywności budownictwa – w krajach z b. Związku Radzieckiego (WNP) i innych postkomunistycznych. Gorsze wyniki od nas miały: Litwa, Armenia, Azerbejdżan, Ukraina, Bułgaria, Rumunia, Słowacja i Serbia, w których ostatnimi laty budowano  $<2$  mieszkań na 1 tys. ludności.

W krajach intensywnie rozwiązujących swoje problemy mieszkaniowe przez wieloletnie budowano *całkowicie* 10, a nawet więcej mieszkań rocznie na 1 tys. ludności. Były to kraje przeznaczające na budownictwo mieszkaniowe nawet  $\geq 10\%$  PKB. Wymienić tutaj należy państwa, które w różnych okresach osiągały rekordowe wyniki w tym zakresie. Klasycznym przykładem jest tu Irlandia, budująca przez szereg ostatnich lat kilkanaście mieszkań na 1 tys. ludności, a w rekordowym roku nawet 22. W różnych okresach podobne wyniki osiągały: Finlandia, Grecja, Hiszpania, Republika Federalna Niemiec, Portugalia, Szwecja, Cypr, Chiny, Izrael, Japonia i Korea Południowa. Wielkości powyższe spektakularnie przedstawiają naszą nikłą intensywność budownictwa mieszkaniowego, której kilkukrotne (3–4 razy) zwiększenie to *conditio sine qua non* poprawy sytuacji mieszkaniowej i zmniejszenia niekorzystnego dla nas dysparytetu standardu mieszkaniowego.

Wycofywanie się przez państwo z pomocy dla budownictwa mieszkaniowego i rosnący udział indywidualnych inwestorów – sprawiły, że średnia wielkość budowanych mieszkań przekroczyła w ostatnim okresie  $100\text{ m}^2$  powierzchni użytkowej, wobec *całkowicie*  $60\text{ m}^2$  pu w latach, kiedy dominowało uspołecznione budownictwo mieszkaniowe. Podobnie było w innych postkomunistycznych krajach, z jeszcze większym średnim ich „metrażem”. Charakterystyczne przy tym jest to, że – na ogół – im mniejsza intensywność budowania, tym większe mieszkania. Wszak – podobnie jak w Polsce – budowali się ci, którzy na transformacji ustrojowej zyskali najwięcej.



Polska swoją średnią wielkość budowanych mieszkań miała podobną jak w większości krajów Unii Europejskiej (>100 m<sup>2</sup> pu). W Irlandii, budującej najintensywniej, była ona zbliżona do występującej u nas (całkowicie 100). W najbogatszych krajach Europy wynosiła ona (Norwegia, Szwajcaria) średnio tylko <1/5 więcej.

Przeciętna wielkość mieszkań zrealizowanych ostatnimi laty poza Europą to (w m<sup>2</sup> pu): całkowicie 230 w Stanach Zjednoczonych, całkowicie 200 w Turcji i Kanadzie, około 150 w Izraelu, Australii i Nowej Zelandii. W Japonii wynosiła ona około <90 m<sup>2</sup> pum, a w Chinach całkowicie 70 m<sup>2</sup> pum.

Fragmentaryczne dane o „placochłonności” jednostek mieszkalnych w różnych latach świadczą o tym, że nasza ekwiwalentność płacy miesięcznej w cenie około 0,7 m<sup>2</sup> pu jest jedną z najniższych. Wynosiła ona około 3,5 w Stanach Zjednoczonych, 2,5 w Izraelu i Japonii. W krajach „starej” Unii Europejskiej było to całkowicie 2 m<sup>2</sup> pu, a w Czechach około 1,0. Podobna do naszej „placochłonność” wystąpiła na Węgrzech (0,7), a niższa w Chinach (0,6) i Serbii (0,6). Te – mocno orientacyjne – wielkości zbliżone są do podobnych relacji występujących w latach 70. i 80. co wskazuje na paralelność ruchu plac i cen jednostek mieszkaniowych.

W kontekście obszernego przeglądu standardu mieszkaniowego w Polsce – na tle innych krajów – wyraziście widać ogromny „dystans mieszkaniowy” dzielący nas nie tylko od wyżej rozwiniętych ekonomicznie krajów, ale także od podobnie, czy nieco niżej stojących w rankingu ekonomicznym. Najbardziej niekorzystnym jest fakt, że dystans ten nie tylko nie zmniejsza się, ale wręcz powiększa, a możliwości jego zmniejszenia są bardzo odległe.

## Struktura i przestronność zaludnienia mieszkań

Stan substancji mieszkaniowej jest kapitalizacją wieloletniego wysiłku inwestycyjnego w dziedzinie mieszkalnictwa (por. dane o wieku budynków, w których są mieszkania), efektem przyrostu brutto minus ubytki mieszkań. Stopień nasycenia mieszkaniami (ich liczba w przeliczeniu na 1 tys. ludności) – w czasie NSP 2011 wskaźnik ten wynosił 350 dla mieszkań ogółem i 325 dla podstawowych stale zamieszkałych. Dane dla poszczególnych krajów o liczbie mieszkań nie miały homogenicznego charakteru, jako że niektóre z nich podawały, że ogółem i w odpowiednim rozcaleniu, a inne tylko dla zamieszkałych, a przede wszystkim z powodu tego, że różniły się one wielkością („metraż”, liczba izb – pokoi) oraz zaludnieniem. W sekwencji tej analiza dotyczy najważniejszego wskaźnika przestronności zaludnienia mieszkań, który służy do porównań. Jest nim adekwatny miernik owej przestronności – powierzchnia użytkowa mieszkania *per capita*. Pum *per capita* – oczywiście w warunkach porównywalnego standardu instalacyjnego mieszkań – to *sui generis* najważniejszy „papierek lakmusowy” osiągniętego standardu mieszkaniowego.

Jeśli idzie o udział w ogólnej liczbie mieszkań własnych ich użytkowników, to w Polsce<sup>2</sup>, podobnie jak w zasadzie we wszystkich krajach postkomunistycznych, nastąpiło prawie

powszechne „uwłaszczenie mieszkaniowe”, które sprawiło, że znacznie ponad 90% mieszkań (poza Polską) stanowi własność ich użytkowników. W krajach Europy, gdzie znaczące były rozmiary budownictwa socjalnego, udział ten jest relatywnie najniższy (nieco ponad 50%).

Według danych Eurostatu w 2009 r. w 27 krajach UE występowała następująca struktura rozmieszczenia mieszkań (w %): 34,4 w domach wolnostojących, 23,0% w innych jednorodzinnych (*semi-detached houses*). Ponad 1/4 ludności UE (27,1%) mieszkała w domach będących ich „własnością”, z jeszcze niespłaconymi długami hipotecznymi, a 46,5% w spłaconych, bez obciążeń. Z kolei blisko 3/4 (73,5%) użytkowników znajdowało się we własnych mieszkaniach, 13,0% w lokalach wynajmowanych według cen rynkowych i 13,5% w mieszkaniach bezczynszowych bądź o obniżonym jego poziomie<sup>3</sup>.

Obszerny materiał faktograficzny podany odnośnie poziomu wskaźnika pum *per capita* dla krajów uwzględnionych w tym opracowaniu świadczy o ogromnym jego zróżnicowaniu. Jego wielkość na przełomie lat 2010/2011 uzyskano w większości dokładnie ze źródeł statystycznych z danego kraju, a w części (wobec ich braku) z szacunku, choćby w drodze ekstrapolacji trendów, dla uzyskania poziomu z przełomu lat 2010/2011.

Zgodnie z kryteriami Unii Europejskiej w 2010 r. w 27 krajach UE – 17,6% ich ludności mieszkało w warunkach nadmiernego zasiedlenia mieszkań (*overcrowded dwellings*). Dotyczyło to głównie ludności mającej poziom dochodów poniżej mediany krajowego rozporządzalnego dochodu nominalnego<sup>4</sup>. O nadmiernym zaludnieniu mieszkań decydowała liczba pokoi na gospodarstwo domowe – w zależności od ich wielkości (liczby osób) i ich struktury wiekowej<sup>5</sup>. Na ogół – w miarę im kraj był wyżej rozwinięty i miał lepszy średni standard przestronności zaludnienia mieszkań, to występował w nim niższy udział ludności mieszkającej w warunkach „zatłoczenia” (*overcrowded*)<sup>6</sup>. Stąd było to od niespełna 10% w większości krajów UE do 57% w Łotwie, 55% w Rumunii i 49% w Polsce<sup>7</sup>.

Polska ze swym wskaźnikiem 23,8 m<sup>2</sup> pum *per capita* – według stanu w czasie NSP 2011 (31 III) – niekorzystnie przedstawia się na tle większości około 50. krajów uwzględnionych w opracowaniu stanowiącym bazę faktograficzną tekstu tego artykułu, nie licząc środkowoeuropejskich krajów z WNP, będących w przeszłości republikami b. Związku Radzieckiego (Tadżykistan – 10,7 m<sup>2</sup> pu *per capita*, Kirgistan – 14,2, Uzbekistan – 15,2, Azerbejdżan – 17,8, Kazachstan – 19,6 i Turkmenistan – 19,9). Podobny do naszego „metraż” *per capita* reprezentowały: Mołdowa (22,4), Rosja (23,0) i Ukraina (23,7), a nieco lepszy: Białoruś (25,4), Serbia (26,0) Łotwa (27,2), Słowenia (27,4), Chorwacja (28,0) Litwa (28,6), Bułgaria (29,5) i Estonia (30,5). W pozostałych krajach postkomunistycznych różnica – na naszą niekorzyść – była większa: Węgry i Słowacja (po 32,0) i Czechy (36).

Spośród krajów o od lat ugruntowanej gospodarce rynkowej jedynie Korea Południowa miała zbliżoną do naszej przestronność zaludnienia mieszkań wynoszącą 25 m<sup>2</sup> pum



*per capita*. Kraje członkowskie „starej” UE miały ten wskaźnik na poziomie od około: 36 m<sup>2</sup> w Irlandii, <40 m<sup>2</sup> w Portugalii i Grecji i 43 m<sup>2</sup> w Niemczech, do około 50 m<sup>2</sup> w Belgii i Holandii oraz <55 m<sup>2</sup> w Szwecji, Danii i Luksemburgu. W europejskich państwach poza UE wynosił on (w m<sup>2</sup> pu *per capita*): 40 w Irlandii oraz ponad 55 w Norwegii i Szwajcarii. W krajach pozaeuropejskich było to (w m<sup>2</sup> pum *per capita*): 35 w Chinach, 39 w Izraelu, 40 w Japonii, ponad 55 w Australii i Nowej Zelandii oraz cá 75 w Stanach Zjednoczonych.

## Wydatki na mieszkanie<sup>8</sup>

Wydatki na mieszkanie stanowią bardzo ważny składnik budżetów gospodarstw domowych. W ujęciu tego opracowania są to koszty użytkowania mieszkania i nośników energii, czyli wydatki na mieszkanie *sensu stricto*, bez kosztów jego wyposażenia. Wynoszą one w naszym kraju w ostatnich latach około 20% wydatków gospodarstw domowych. Porównując je z innymi krajami – przedstawiał je będę w ujęciu względnym (w %). Ze względu na charakter gospodarki – występują znaczące różnice w poziomie i udziale wydatków na mieszkanie. I tak, w krajach o ugruntowanym rynkowym jej charakterze od lat, ważą one najbardziej w wielkości ogólnych wydatków gospodarstw domowych, przewyższając coraz bardziej malejący – zgodnie z prawem Engla – udział wydatków na żywność. Natomiast w krajach obecnie postkomunistycznych miały one w przeszłości mocno zaniżony poziom, ze względu na dotacje do gospodarki mieszkaniowej oraz ceny regulowane usług mieszkaniowych i komplementarnych. Wydatki na mieszkanie w tych krajach (w tym także w Polsce) zwiększały się w zależności od „ekonomizacji” gospodarki mieszkaniowej w ramach transformacji ustrojowej. Stąd, jak widać, różnice udziału wydatków na mieszkanie w krajach postkomunistycznych, w tym także powstałych z rozpadu b. Związku Radzieckiego, w zależności od urynkwienia gospodarki mieszkaniowej.

We wszystkich krajach postkomunistycznych i WNP nastąpiło w ostatnich latach powszechne „uwłaszczenie mieszkaniowe”, polegające – na różnych jego etapach – na nieodpłatnym, względnie za symboliczną opłatą, przejmowaniu na własność mieszkań przez ich użytkowników. W ten sposób w Polsce, według danych Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z dnia 31 III 2011 r., 64,1% mieszkań stanowiło własność osób fizycznych, co wraz z 15,9% własnościowych mieszkań spółdzielczych i 4,8% o nieustalonym statusie własnościowym, określało na ponad 4/5 ogólnej liczby mieszkań ich prywatną (indywidualną) własność<sup>9</sup>. W innych krajach postkomunistycznych i Wspólnocie Niepodległych Państw udział ten był jeszcze wyższy i – na ogół – przekraczał 9/10 stanu mieszkań. W tym miejscu można odnotować, że władze tych krajów pozbyły się „kłopotu” utrzymywania zasobów mieszkaniowych, zresztą nie tylko, o czym świadczy kilkakrotnie w nich spadek liczby budowanych ze środków publicznych mieszkań.

Udział wydatków na mieszkanie wynosił w Polsce – przed uwolnieniem czynszów – 3–4% w latach 70. i 80. W latach 1991–1995 udział ten sukcesywnie rósł (w %): 7,5 – 11,5 – 15,0 – 16,4 i 17,9, by ustabilizować się w ostatnich latach na poziomie cá 20%.

Przystępując do analizy komparatywnej poziomu wydatków na mieszkanie, rozpoczyna się ją od podania poziomu sprzed transformacji ustrojowej. Średni ich udział w budżetach gospodarstw domowych przebiegał od niespełna 3% w republikach b. Związku Radzieckiego przez cá 4% w b. NRD i b. Czechosłowacji, 7% w Polsce i 10% na Węgrzech.

Uszeregowane w porządku alfabetycznym (wg cyrylicy) państwa WNP, b. Socjalistyczne Republiki Radzieckie, miały w 2011 r. następujący udział wydatków na mieszkanie w ich ogólnej wielkości (w %):

Armenia	10,9
Azerbejdżan	7,2
Białoruś	5,5
Kazachstan	6,3
Kirgistan	5,8
Mołdowa	18,1
Rosja	111,4
Tadżykistan	4,3
Turkmenistan	brak danych
Ukraina	8,0
Uzbekistan	brak danych

Jak widać z powyższych danych, chociaż ogromna większość (9/10) zasobów mieszkaniowych jest własnością prywatną, to w dalszym ciągu ceny usług mieszkaniowych i komplementarnych nie mają w pełni rynkowego charakteru. W większości krajów WNP rósł udział wydatków na mieszkanie, ale w Białorusi i Kazachstanie był on np. w 2011 r. niższy niż w poprzednich latach.

Prezentację udziału wydatków na mieszkanie w krajach postkomunistycznych, będących członkami UE, rozpoczną od republik nadbałtyckich, ze względu na ich postradziecką przeszłość. W krajach tych w 2011 r. występował następujący udział wydatków na mieszkanie w budżetach gospodarstw domowych (w %):

Estonia	20,9
Litwa	18,0
Łotwa	16,6

Poniżej przedstawiono udział wydatków na mieszkanie w pozostałych postkomunistycznych krajach członkowskich UE (w % ogółu wydatków gospodarstw domowych):

Bułgaria	14,3
Czechy (Republika Czeska)	22,1
Rumunia	20,3
Słowacja	20,4
Węgry	25,0



Jak wynika z powyższych danych, większość tych krajów (także Polska) doprowadziła prawie do końca (może z wyjątkiem Bułgarii) „ekonomizację” gospodarki mieszkaniowej i wydaje na mieszkanie około 1/5 ogólnego strumienia wydatków gospodarstw domowych. Interesujący jest przypadek węgierskich budżetów gospodarstw domowych, w których – w jedynym z krajów postkomunistycznych – udział wydatków na mieszkanie przekroczył poziom udziału wydatków na żywność, który w 2012 r. wyniósł 23,8%.

W wysoko rozwiniętych krajach europejskich wydatki na mieszkanie stanowią najbardziej ważący składnik w budżetach gospodarstw domowych. Od lat przewyższają one malejący w miarę ich bogacenia się (prawo Engla) poziom wydatków na żywność. Owo przewyższenie – na ogół – stale rośnie i wynosi aktualnie 2–3 razy więcej na mieszkanie niż na żywność.

**Tabela 1. Kredyty hipoteczne w krajach UE w 2005 r.**

Wyszczególnienie	Wartość kredytów hipotecznych (mln euro)	Stopa wzrostu kredytów hipotecznych (rok poprzedni = 100,0) (w %)	% udziału kredytów mieszkaniowych w PKB
Austria	53 815	111,9	21,9
Belgia	98 060	111,9	32,9
Cypr	2 144	144,2	16,0
Czechy	6 016	163,4	6,1
Dania	195 762	112,3	94,0
Estonia	2 618	174,5	24,8
Finlandia	65 946	113,5	42,5
Francja	503 600	16,5	29,4
Grecja	45 420	133,4	25,1
Hiszpania	475 571	123,6	52,6
Holandia	487 322	111,9	97,1
Irlandia	98 956	128,5	61,1
Litwa	2 268	80,2	11,0
Luksemburg	10 006	113,7	34,1
Łotwa	2 509	97,2	19,6
Malta	1 519	122,9	33,8
Niemcy	1 162 588	100,5	51,7
Polska	14 646	151,9	6,0
Portugalia	79 452	111,7	53,9
Słowacja	3 078	140,1	8,1
Słowenia	1 301	162,7	4,8
Szwecja	159 025	19,3	55,2
Węgry	9 205	121,3	10,5
Wielka Brytania	1 414 386	109,5	80,0
Włochy	243 622	118,1	17,2
UE-15 („stare”)	5 014 078	110,4	48,9
UE-25	5 138 835	110,7	47,5

Źródło: European Mortgage Federation, [www.hypo.org](http://www.hypo.org), 20.02.07 r. – podaje za: E. Sienińska: *Finansowanie nieruchomości w warunkach globalizacji*, „Finansowanie Nieruchomości” 2010 nr 7.





dać, dynamika ogromna, choć rynek kredytów hipotecznych jest u nas ciągle *in statu nascendi*. Jest to jednak wyjątkowo niski poziom w porównaniu z innymi krajami Unii Europejskiej (por. tab. 1). W Stanach Zjednoczonych zadłużenie z tytułu kredytów hipotecznych sięgnęło w latach 2005 i 2006 aż 77% PKB. Nadmierna łatwość w ich przyznawaniu doprowadziła nie tylko w Stanach Zjednoczonych, ale także w Irlandii i Zjednoczonym Królestwie do znaczących perturbacji ekonomicznych o zasięgu światowym. Również w Polsce może dojść w najbliższych latach do poważnych trudności w spłaceniu kredytów hipotecznych, które banki przyznawały do 2007 r. na podstawie obniżonych wymagań odnośnie zdolności kredytowej ich beneficjentów. Rosnące raty, inflacja i spadek tempa wzrostu dochodów, „ryzyko kursowe” rosnących cen walut, wygenerowały zmniejszenie możliwości uzyskania kredytów mieszkaniowych, także wobec nadmiernie ostatnio restrykcyjnej polityki ich przyznawania.

Kredyty mieszkaniowe dla gospodarstw domowych wynosiły w ujęciu brutto w końcu 2013 r. 336.267 mln zł i wzrosły rok do roku jedynie o 4,5%, wobec 19,2% i 22,3% w latach 2010–2011.<sup>11</sup> Wartość należności z tytułu kredytów dla gospodarstw domowych na cele mieszkaniowe stanowiła w latach 2011–2013 następujący odsetek ich kredytów (w %): 60,0–60,3 i 60,5. Spadł przy tym udział w nich kredytów walutowych, z 63,1% w 2010 r. do 50,2% w 2013 r. Kredyty na cele mieszkaniowe stanowiły w 2013 r. 20,6% PKB, wobec około 35% w krajach Unii Europejskiej<sup>12</sup>.

### Standard mieszkaniowy na tle poziomu rozwoju ekonomicznego

Standard mieszkaniowy, wyrażający się: samodzielnością korzystania z mieszkań, ich wielkością i powszechnością wyposażenia w instalacje oraz – przede wszystkim – przestronnością zaludnienia, determinuje wiele czynników. Najważniejsze z nich to:

- efektywność gospodarki,
- zamożność społeczeństwa i jego preferencje mieszkaniowe,
- rozwiązania systemowe polityki mieszkaniowej i ich skuteczność.

Nie bez znaczenia jest poziom wyjściowy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i tempo ich narastania w wyniku zachodzących procesów demograficznych (zmiany stanu ludności, powstawanie nowych gospodarstw domowych, ich średnia wielkość itp.).

Przedstawiając nasze miejsce w światowym, w tym przede wszystkim europejskim rankingu mieszkaniowym – na tle lokaty w rankingu ekonomicznym – ograniczę się do konfrontacji dwóch podstawowych w tym zakresie wskaźników: PKB *per capita* oraz powierzchni użytkowej mieszkania *per capita*.

Zgodnie z wynikami NSP z 31 III 2011 r. przestronność zaludnienia mieszkań to 23,8 m<sup>2</sup> *pum per capita* (por. także tab. 2). Wskaźnik ten znacząco odstawał – in minus – od je-

**Tabela 2. Relacje poziomu PKB i *pum per capita* w 2011 r. (Polska = 100)**

Kraje	PKB <i>per capita</i>		Pum <i>per capita</i>	
	w USD	%	w m <sup>2</sup>	%
Austria	49 642	372	44	183
Belgia	42 952	322		
Dania	59 619	447	52	217
Finlandia	48 863	366	39	163
Francja	42 585	319		
Grecja	26 437	198	40	167
Hiszpania	32 350	242	38	158
Holandia	50 148	376	45	188
Irlandia	46 160*	346	36	150
Luksemburg	114 897	861	50	208
Niemcy	43 701	327	43	179
Portugalia	22 321	167	40	167
Szwecja	56 962	427	50	208
Włochy	36 160	270	46	192
Zjednoczone Królestwo	38 503	289		
Estonia	16 568	124	30	125
Litwa	10 975*	82	28	117
Łotwa	10 663*	80	27	113
Bułgaria	6 365	48	29	121
Chorwacja	14 217	107	28	117
Cypr	28 364	213	50	208
Czechy	20 417	153	36	150
Malta	19 599*	147	40	167
Polska	13 344**	100	24	100
Rumunia	7 522*	56	20	83
Słowacja	17 744	133	32	133
Słowenia	24 135	181	27	113
Węgry	14 003	105	32	133
Armenia	3 270	25	28	117
Azerbejdżan	6 813	51	18	75
Białoruś	5 702*	43	25	104
Kazachstan	11 503	86	20	83
Kirgistan	1 098	8	15	63
Mołdowa	1 975	15	22	92
Rosja	10 351	78	23	96
Tadżykistan	935	7	11	46
Turkmenistan	5 042	38	20	83
Ukraina	3 035*	22	24	100
Uzbekistan	3 657	27	15	63
Irlandia	43 240	324	40	167
Norwegia	38 002	734	55	229
Serbia	5 579	42	26	108
Szwajcaria	70 726*	68	55	229
Turcja	10 037	75		
Chiny	4 393	33	35	146
Izrael	29 312	220	39	163
Japonia	42 859	321	40	167
Korea Południowa	22 421	168	25	104
Kanada	50 369	377		
Stany Zjednoczone	46 588	349	75	312
Australia	57 262*	429	55	229
Nowa Zelandia	32 436*	243	58	242

\* 2010 r. \*\* wg kursu urzędowego.

Źródło: Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2012. GUS, Warszawa 2012; World Statistics Pocketbook 2013. United Nations, New York 2013.



go wielkości w krajach Piętnastki. I tak, jego poziom stanowił np. *cá* 43% wielkości tego miernika w Luksemburgu, który ma PKB *per capita* 8,6 razy wyższy od naszego. Z kolei relacje pum i PKB *per capita* z Irlandią to dla naszego kraju 66% jeśli idzie o pum *per capita* oraz 2,9 razy wyższy PKB *per capita* w Irlandii. Jak wynika z tych relacji, mieszkamy korzystniej niżby to wynikało z naszej społecznej wydajności pracy wyrażonej w PKB *per capita*.

Jeśli idzie o poziom naszych wydatków na mieszkanie, to – w ujęciu względnym – odpowiada on naszemu standardowi mieszkaniowemu, uwzględniając nie tylko jego poziom, ale także, a może przede wszystkim, nasz standard ekonomiczny. Polski wskaźnik pum *per capita* stanowi niespełna 60% jego średniego w UE poziomu (23,8 m<sup>2</sup>, wobec *cá* 40 m<sup>2</sup>). Z kolei nasz PKB *per capita* stanowił w 2011 r. 65% średniej dla 27 krajów UE. Oznacza to, że mieszkamy tylko nieco gorzej niżby to wynikało z naszej pozycji ekonomicznej. Nie możemy przy tym zapominać, że większość krajów UE (nie tylko piętnastki) ma lepszy standard instalacyjny. Polski poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych odpowiada mniej więcej poziomowi sprzed 50 lat w najwyżej rozwiniętych krajach UE.

Wieloletnie obserwacje w dziedzinie zmian sytuacji mieszkaniowej ludności w różnych krajach – na tle zmian efektywności ich gospodarki – prowadzą do jednoznacznego wyводу, że łatwiej poprawić lokatę w rankingu ekonomicznym, artykułowaną poziomem PKB *per capita*, niż w rankingu mieszkaniowym, który egzemplifikuje pum *per capita*. Spektakularny przykład takiej prawidłowości stanowi Irlandia, od lat europejski lider nie tylko wzrostu ekonomicznego, ale przede wszystkim intensywności wysiłku inwestycyjnego w dziedzinie mieszkalnictwa. Mimo że w latach 80-tych, 90-tych i w minionej dekadzie (do krachu w 2008 r.) inwestycje mieszkaniowe stanowiły w niej około 10% PKB i budowano corocznie nawet do >20 mieszkań na 1 tys. ludności, jest ona w dalszym ciągu outsiderem w rankingu mieszkaniowym Piętnastki, jeśli idzie o standard mieszkaniowy.

Podobnie jak w przypadku relacji PKB i pum *per capita*, znaczące różnice występowały, jeśli udzie o udział w budżetach gospodarstw wydatków na mieszkanie, chociaż tutaj widać dość wyraźnie korelację między standardem mieszkaniowym a udziałem wydatków na mieszkanie, czyli im wyższy standard mieszkaniowy, tym większy udział w budżetach gospodarstw domowych wydatków na mieszkanie. Stąd np. w Stanach Zjednoczonych (75 m<sup>2</sup> pum *per capita*), Szwajcarii i Norwegii (> 55 m<sup>2</sup> pum *per capita*) wydatki na mieszkanie stanowią *cá* 1/3 ogółu wydatków gospodarstw domowych. Zależność między udziałem wydatków na mieszkanie a przestronnością zaludnienia mieszkań potwierdzają dane z tabeli 3, przy braku wyraźnej zależności między PKB w 2011 r. a pum *per capita*. Widoczny jest przy tym znaczący dysyparytet wysokości udziału wydatków na mieszkanie na tle różnic PKB *per capita* w Polsce w stosunku do krajów „starej” UE.

Konkludując, czeka nas wiele lat intensywnego wysiłku w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego – dla zmniejszenia dystansu mieszkaniowego do europejskich liderów rankingu mieszkaniowego. Zapewne zdecydowanie wcześniej zbliżymy się do nich w rankingu ekonomicznym, bo to jest zdecydowanie łatwiejsze (casus Irlandii) niż w rankingu mieszkaniowym.

#### Przypisy:

1. Artykuł stanowi zwięzłą kwintesencję wyników z opracowania autora pt. *Polski dysyparytet mieszkaniowy i uwarunkowania jego zmniejszenia*, Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, Rzeszów 2011 (materiał powielany – 244 strony, 119 tabel i 569 pozycji bibliograficznych).
2. Według NSP 2011 z 31 III 2011 f. 64,1% mieszkań stanowiło własność osób fizycznych, co wraz z 15,9% własnościowych mieszkań spółdzielczych, przy 4,8%, dla których jej nie ustalono, dawało >4/5 ogólnego ich stanu – por. *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011. Mieszkania*. GUS, Warszawa 2011.

**Tabela 3. Relacje PKB i pum *per capita* oraz wydatków na mieszkanie w 2011 r. w Polsce na tle krajów piętnastki**

Kraje	PKB	Pum	% wydatków na mieszkanie	Kraje	PKB	Pum	% wydatków na mieszkanie
	(w USD)	(w m <sup>2</sup> )			(w USD)	(w m <sup>2</sup> )	
<i>per capita</i>				<i>per capita</i>			
Austria	49 642	44	25,0	Irlandia	46 160	36	16,0
Belgia	42 852		32,4	Luksemburg	114 897	55	34,3
Dania	59 619	52	31,1	Niemcy	43 701	43	24,4
Finlandia	48 863	38	27,1	Portugalia	22 321	40	29,2
Francja	42 585	46	20,3	Szwecja	56 962	>50	21,0
Grecja	26 437	40	11,2*	Włochy	36 160	46	21,1
Hiszpania	33 350	38	33,1	Zjedn. Królestwo	38 503		
Holandia	50 148	45	30,0	Polska	13 334	24	20,0

\* 2006 r.

Źródło: dane z M. Gorczyca: *Polski dysyparytet mieszkaniowy i uwarunkowania jego zmniejszenia*, op. cit.



3. *Key figures on Europe 2012. Eurostat, European Commission, Luxembourg 2012.*
4. *Ditto.*
5. *Ditto.*
6. *Parametry takiego stanu nie zostały ściśle sprecyzowane. Źródło jak wyżej.*
7. *Ditto.*
8. *Wszystkie informacje o udziale wydatków na mieszkanie podano na podstawie roczników statystycznych danych krajów lub obliczeń na ich podstawie.*
9. *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011. Mieszkania, op. cit.*
10. *Gorczyca M.: Makroekonomiczne uwarunkowanie poprawy sytuacji mieszkaniowej ludności Polski w okresie do 2025 roku. Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, Rzeszów 2007 (materiały powielane).*
11. *Banki 2013. Raport o sytuacji ekonomicznej banków. Warszawski Instytut Bankowości, Warszawa 2014.*
12. *Ditto.*

**Dr hab. Mirosław Gorczyca** jest profesorem w Wyższej Szkole Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie.

# ETYCZNE ASPEKTY RYNKU NIERUCHOMOŚCI

## ETHICAL ASPECTS OF THE REAL ESTATE MARKET

Ewa Gołębiowska

### STRESZCZENIE

Ważnym zagadnieniem w XXI wieku jest podejście etyczne do rynku nieruchomości ze względu na występujące nieprawidłowości, jakie w ostatnim okresie były przedmiotem wielu doniesień medialnych. Problemy te dotyczą między innymi nie tylko przestępstw ale przede wszystkim zachowań ludzkich, które naruszają obowiązujące normy moralne. Oszustwa w zakresie wycen nieruchomości, nieprawidłowości w dziedzinie przetargów czy wykorzystywanie rynku nieruchomości do prania pieniędzy lub nieprawidłowości w zarządzaniu nieruchomościami czy popełniane przez pośredników są tego typu przykładami, gdzie zostają naruszone normy etyczne. Omijanie zasad etycznych nie tylko naraża osobę wykonującą daną działalność na różnego rodzaju ryzyka, takie jak obniżenie rangi zawodu, naruszenie prestiżu organizacji, którą reprezentują czy szkody dla właściciela lub inwestora. Znaczenie etycznego postępowania dotyczy praktycznie wszystkich rodzajów działania na rynku nieruchomości. Przybliżenie tego zagadnienia jest istotnym elementem konsolidacji środowisk zawodowych ale także świadczy o docenieniu tego zagadnienia przez uczestników i kreatorów tego rynku.

### SUMMARY

Ethical approach to the real estate market is an important issue in XXI century due to irregularities that have recently been the subject of many media reports. These problems relate not only to crime but above all human behavior that violates moral standards in force. Fraud in the field of real estate valuations, irregularities in procurement or use of the real estate market for money laundering, as well as irregularities in the management of real estate or those committed by intermediaries, are all examples of ethical standards violation. Bypassing ethical principles not only exposes a person performing the activity but carries other risks such as lowering rank of the profession, violation of prestige of the organization they represent, or damage to a property owner or an investor. The importance of ethical conduct applies to virtually all types of activity in the property market. Discussion of this topic is an important element of the consolidation of professionals but also demonstrates appreciation of this issue by the participants and creators of this market.

## 1. Istota rynku nieruchomości we współczesnej gospodarce

Nieruchomości będące przedmiotem działalności gospodarczej niezależnie od charakteru funkcjonują w określonym otoczeniu rynkowym. W literaturze przedmiotu występuje dość różnorodne podejście do definiowania nieruchomości, w zależności od tego czy dotyczą nieruchomości komercyjnych, czy nieruchomości zaspokajających potrzeby własne.

Istota i charakter nieruchomości jest ważna z punktu widzenia zarządzania, ale także ważna ze względu na problemy występujące na tym rynku.

Nieruchomości obecnie stanowią ok 7% PKB, co świadczy o wyjątkowości tego rynku w gospodarce narodowej oraz ze względu na różne czynniki ryzyka. Rynek nieruchomości, jako kategoria ekonomiczna, oznacza stosunki wymiany pomiędzy stronami i jest rynkiem specyficznym ze względu na swo-



ją trwałość, konkretną lokalizację, ograniczoną zmienność. To powoduje, że relacje zachodzące na tym rynku mają zróżnicowaną treść i charakter. Ze względu na dynamikę gospodarki, zmiany techniczne i technologiczne pojawiające się w otoczeniu rynku nieruchomości, a szczególnie w obszarze budownictwa, oceny rynku muszą mieć charakter dynamiczny i uwzględniać wiele zmiennych w jakich podejmowane są decyzje właścicielskie. Uwzględniając powyższe, w literaturze przedmiotu występuje wiele podejść do rynku nieruchomości. Definiowany jest jako: „działania i interakcje ludzi zajmujących się kupnem, sprzedażą, wymianą, użytkowaniem i rozwijaniem nieruchomości, działalność gospodarczą, w wyniku której dochodzi do wymiany towarów, abstrakcyjny termin obejmujący wszystkie transakcje nieruchomościami w całym kraju, zbiór mechanizmów, za pomocą których przekazywane są prawa i udziały w nieruchomościach, ustalane są ceny oraz przemieszczane są różne sposoby użytkowania gruntów, zestaw układów, w których nabywcy i sprzedawcy spotykają się poprzez mechanizm cenowy”<sup>1</sup>.

Dla potrzeb publikacji określenie istoty rynku nieruchomości będzie traktowane jako ogół stosunków wymiany i stosunków równoległych zachodzących pomiędzy podmiotami rynku, tworzącymi popyt i podaż nieruchomości. Stosunki wymiany obejmują akty kupna i sprzedaży, najmu lub dzierżawy. Rynek może być rozpatrywany z punktu widzenia podmiotowego lub przedmiotowego. W ramach rynku nieruchomości wyróżniamy dwa podstawowe rynki: własności i praw związanych oraz rynek czasowego władania nieruchomością.

W tym obszarze kwestie etyczne pojawiają się bardzo często w kontekście wyceny nieruchomości, naruszania warunków umów najmu, wykorzystywania w procesie prania pieniędzy.

Rynek nieruchomości posiada swoją specyfikę pod względem przeznaczenia naniesień – obiektów komercyjnych (biura, powierzchnie użytkowe), obiektów mieszkaniowych, obiektów użyteczności publicznej. Rynek nieruchomości charakteryzuje niejednorodność, która przejawia się w podejściu do jego wielorakiej klasyfikacji<sup>2</sup>. Ta różnorodność powoduje, że wiele realizacji projektów inwestycyjnych czy to komercyjnych czy mieszkaniowych staje się polem do naruszania norm etycznych lub wręcz łamania prawa. Przykładem mogą być z umowy cenowe wykonawców, naruszanie prawa zamówień publicznych poprzez preferowanie wybranego podmiotu. Realizacja inwestycji także stwarza wiele pól do wszelkiego rodzaju nadużyć moralnych – niewłaściwe traktowanie klienta.

Dla potrzeb publikacji należy wskazać inne podejście do funkcji nieruchomości, które dotyczą:

- rynek nieruchomości mieszkaniowych, obejmujący domy, lokale mieszkalne, wyłączając nieruchomości, które przynoszą dochód właścicielowi (wtedy są klasyfikowane do kolejnego segmentu rynku nieruchomości komercyjnych), staje się elementem braku równoprawności stron, gdzie firmy deweloperskie mają pozycję dominującą wobec klienta, którego wiedza jest ograniczona,

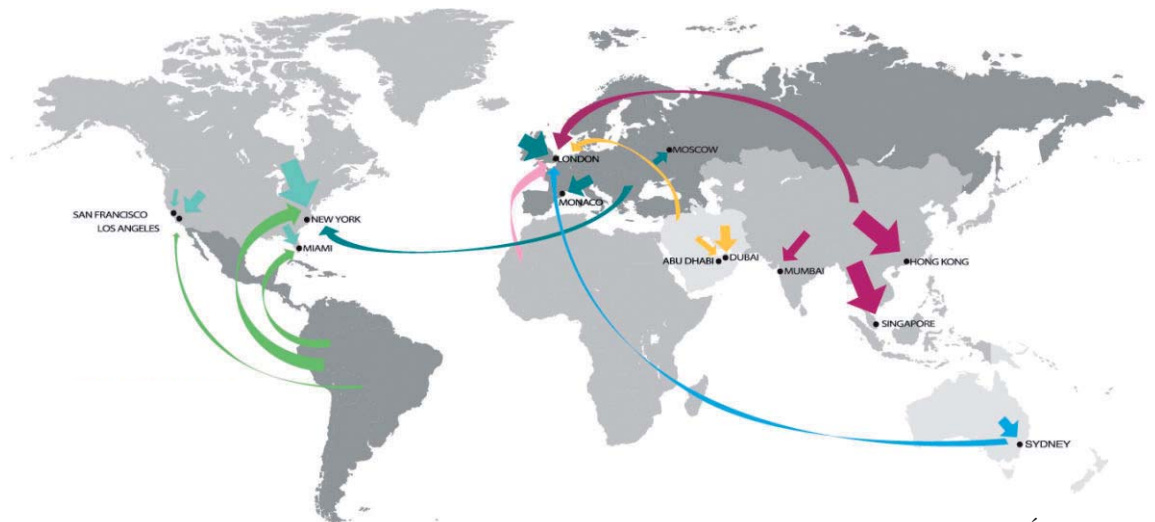
- rynek nieruchomości komercyjnych, obejmujący nieruchomości stanowiące lokaty kapitału, źródło dochodów i zysku dla właścicieli, powoduje nieprawidłowe podejście do klienta w zakresie niedoszacowania jego dochodów,
- rynek nieruchomości przemysłowych, zwierający nieruchomości m.in. służące do produkcji oraz zawierające złoża naturalne, powstające zagrożenia związane są np. z nieprawidłowościami przy realizacji przetargów lub nieprawidłowej realizacji, co skutkować może konsekwencjami dla przyszłych użytkowników,
- rynek nieruchomości rolnych, obejmujący m.in. obszary lasu budulcowego, pastwiska, sady, grunty rolne, możliwe nieprawidłowości odnoszą się np. do szacowania wartości dla potrzeb kredytowych.

Należy zauważyć, że kryteria przestrzenne i funkcjonalne decydują o wartości nieruchomości dla właściciela. Właściciel jest traktowany na rynku nieruchomości jako inwestor, który powinien dbać o utrzymanie lub wzrost wartości nieruchomości. Ze względu na trwałość nieruchomości uznawane są na rynku kapitałowym jako inwestycje długoterminowe. Dla podejścia kapitałowego ważny jest podział rynku nieruchomości na:

- rynek użytkowników, gdzie możliwe są nieprawidłowości w zakresie naruszania dóbr właścicieli,
- rynek aktywów finansowych, odnosi się np. do określania wartości określonego aktywa,
- rynek działań deweloperskich, występuje wiele elementów mogących powodować dylematy etyczne: z umowy cenowe, naruszenie prawa zamówień publicznych przez podmioty sektora państwowego lub samorządowego, realizacji projektów inwestycyjnych,
- rynek gruntów, główne zagrożenie dotyczy wyceny i określenia wartości gruntów w zależności od tego, która strona zleca wycenę, np. organy administracji czy osoba indywidualna.

Zaprezentowane podziały są odzwierciedleniem złożoności problematyki rynku nieruchomości, który jest wieloznaczny i dlatego tak trudny do jednoznacznych ujęć. Przykładowo, na rynku użytkowników zderzenie popytu i podaży decyduje o wartości nieruchomości, stawkach czynszu, czy wykorzystaniu nieruchomości, co za tym idzie o jej dochodowości. Dochodowość danej nieruchomości decyduje o jej postrzeganiu jako inwestycji, wpływa na wysokość cen i wartości ogólną nieruchomości. Wzrost popytu na nieruchomości powoduje wzrost cen gruntów. Istotnym elementem wartości nieruchomości, szczególnie gruntów przeznaczonych pod inwestycje jest ich ograniczoność, co wiąże się z coraz bardziej rygorystycznymi normami ochrony środowiska. To stanowi wielkie pole do możliwych zachowań z naruszeniem norm etycznych. Mimo to na świecie obserwuje się ciekawe zjawisko lokalizacji zakupów inwestycyjnych nieruchomości, co obrazuje rys. 1.

**Rys. 1. Lokalizacja zakupów nieruchomości na świecie**



Źródło: Wealth-X/Savills

Powyższa mapa jest obrazem wędrówki kapitału po świecie, który lokowany jest w nieruchomości. Mapa i dane zostały opracowane przez dwie firmy: Savills, jednego z potentatów branży nieruchomościowej oraz Wealth-X, firmę doradztwa finansowego, specjalizującą się m.in. w rynkach luksusowych.

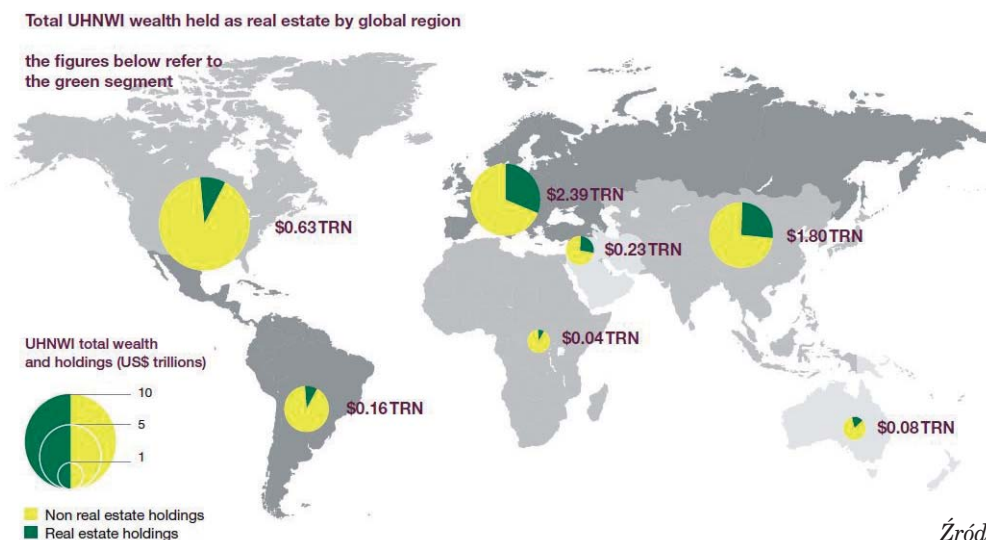
Ulubionymi miejscami na inwestycje dla bardzo zamożnych obywateli świata są:

1. kapitał z Europy lokowany jest głównie w Londynie, Nowym Jorku, Monako, Moskwie,
2. kapitał z Azji inwestowany jest w Hongkongu, Singapurze, Mumbaju, Londynie,
3. kapitał z USA/Kanady najchętniej lokowany jest w Nowym Jorku, Miami, Los Angeles, San Francisco,
4. kapitał z Afryki najchętniej inwestowany jest w Londynie,
5. kapitał z Ameryki Południowej lokowany jest w Nowym Jorku, Miami, Los Angeles,

6. kapitał z Bliskiego Wschodu lokowany jest w Dubaju, Abu Dhabi, Londynie.

Najbardziej spektakularnym magnesem dla światowych miliarderów dysponuje Londyn, natomiast Amerykanie preferują inwestycje we własnym kraju. Zaprezentowane wyniki oparto o wskaźniki bogactwa, gdzie progiem kwalifikacji jest posiadanie majątku przekraczającego 30 mln dolarów, na świecie żyje ok. 200 tys. tak bogatych ludzi, którzy stanowią 0,003 proc. światowej populacji i, jak wylicza Wealth-X, w ich rękach znajduje się 3% światowego rynku nieruchomości. Średnio każdy inwestor w nieruchomości inwestuje ok. 20% swoich dochodów. Przepływy kapitałów, zaprezentowane na mapie, nie tylko potwierdzają opinię o popularności nieruchomości jako dobrej lokaty kapitału, ale także wskazują na tereny bezpieczne dla tego typu inwestycji.

**Rys. 2. Udział nieruchomości w aktywach multimilionerów (zielone część pola)**



Źródło: Wealth-X/Savills



Rysunek 2 prezentuje wielkość inwestycji w nieruchomości, dominujące są inwestycje z Europy i z Bliskiego Wschodu – znacznie więcej majątku (relatywnie) mają ulokowane w inwestycjach trwałych. Amerykanie wolą jednak inne formy inwestycji.

## 2. Problemy występujące na rynku nieruchomości

Różnorodność stosowanych podejść do podziału rynku nieruchomości pozwala stwierdzić, że rynek nieruchomości jest konglomeratem wzajemnie powiązanych rynków specjalistycznych. Ponadto rynek nieruchomości w Polsce jest nadal rynkiem niedoskonałym, który charakteryzuje:

- ograniczoność i brak zmienności,
- silna wrażliwość wartości nieruchomości na zmiany w otoczeniu gospodarczym, politycznym, ze względu na mody, tradycje, przyzwyczajenia,
- tworzenie warunków i zachowań spekulacyjnych,
- utrzymywanie monopolistycznych praktyk i zachowań po stronie administracji,
- transakcje wymagają posiadania dużego kapitału finansowego (kredyty) lub nadwyżki finansowe (fundusze inwestycyjne),
- nieracjonalne zachowanie kupujących i sprzedających, którzy swoich decyzji nie opierają wyłącznie na cenach (decyduje często moda, reklama, sąsiedztwo, tradycja itp.),
- trudność dostępu do informacji, transakcje mają często charakter prywatny, a ich przebieg i cena pozostają z reguły tajemnicą,
- niedoinformowanie uczestników transakcji – poufność, brak przejrzystości powoduje, że większość kupujących i sprzedających może nie posiadać wystarczających danych dotyczących cen nieruchomości w momencie zawierania transakcji,
- relatywna stałość podaży nieruchomości w krótkim okresie, wzrost popytu bardzo wolno przyczynia się do wzrostu podaży,
- podaż nieruchomości pozostaje stała w krótkim okresie pomimo spadku popytu,
- występuje zależność pomiędzy sposobem użytkowania a wartością (wartość kamienicy czynszowe przeznaczonej na cele mieszkalne jest niższa od wartości tej samej kamienicy przeznaczonej na cele np. biurowe).

Nieruchomości są jednym z przedmiotów obrotu prawnego, w którego wyniku następuje zmiana stosunków własnościowych oraz majątkowych. Nieruchomości mogą być przedmiotem darowizny, sprzedaży, zamiany, zrzeczenia się, użytkowania wieczystego, mogą być również obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi. Mogą być wnoszone jako wkłady do spółki.

Najpopularniejszą formą jest nabycie praw do nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży. Oczywiście, w przypadku nieruchomości do skuteczności takiej umowy wymagane jest aby została ona zawarta w formie aktu notarialnego, jest to wy-

móg *ad solemnitatem*, a więc powodujący nieważność umowy w przypadku nie zachowania przewidzianej prawem formy czynności prawnej. Drugą z najpopularniejszych form jest przeniesienie praw na podstawie umowy najmu, która polega na tym, iż wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony. Na podstawie umowy dzierżawy wydzierżawiając zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Powodem tego jest przede wszystkim różnica w wartości nieruchomości, które stanowią przedmiot zamiany. Również i taka czynność prawna wymaga zachowania formy aktu notarialnego<sup>3</sup>.

Niedoskonałość rynku powoduje trudności w osiągnięciu równowagi na tym rynku (równowaga występuje, gdy popyt równoważy się z podażą) oraz powoduje relatywną stabilność cen. Ceny nieruchomości nie reagują na krótkoterminowe zmiany rynkowe. Rynek jest powolny w reagowaniu na zmiany, zarówno po stronie popytu jak i podaży.

Kolejną istotną cechą rynku nieruchomości jest mała elastyczność cenowa podaży i popytu. Niska elastyczność cenowa popytu wynika z faktu, że na rynku jest brak substytutów nieruchomości. Natomiast źródłem niskiej cenowej elastyczności podaży na rynku jest m.in. sztywność tej podaży, szczególnie w krótkim okresie, spowodowana koniecznością uruchomienia procesu inwestycyjnego, który trwa nawet do kilkudziesięciu miesięcy. Niska elastyczność cenowa popytu i podaży powoduje trudności w osiągnięciu stanu równowagi na rynku, stąd też często mówi się, że cecha ta powoduje „ociężałe” działanie mechanizmu rynkowego.

**Cechą rynku nieruchomości jest wymóg jego fachowej obsługi.** Cecha ta nie jest zarezerwowana jedynie dla rynku nieruchomości, gdyż na wielu innych rynkach istnieje wymóg profesjonalnej obsługi. Na wielu europejskich rynkach nieruchomości (np. Francja, Niemcy, Wielka Brytania) osoba profesjonalnie działająca na rynku nieruchomości zobowiązana jest do posiadania kierunkowego wykształcenia i licencji zawodowej. Rynek nieruchomości charakteryzuje się również tym, że ma lokalny charakter. Unikalne cechy nieruchomości takie jak stałość w miejscu, różnorodność, trwałość, silne powiązanie z danym terenem, powodują, że konkurencja na rynku nieruchomości ma charakter lokalny. Lokalny charakter powoduje, że rynek ten jest wrażliwy na zmiany demograficzne, ekonomiczne, polityczne oraz społeczne w danym regionie. Do najistotniejszych czynników, które muszą być rozpatrywane w przypadku chęci inwestowania w budowę nieruchomości na danym terenie należą m.in.:

- demografia (liczba, struktura wiekowo-płciowa),
- zatrudnienie,
- skłonność do oszczędzania,
- dostępność kredytów,
- wielkość i struktura wiekowa obiektów budowlanych na danym terenie,
- dostępność i ceny gruntów.



Rynek nieruchomości uznawany jest za rynek o niskiej efektywności, a więc za taki rynek, na którym informacje, jakimi może dysponować inwestor o transakcjach zwartych wcześniej, są niewystarczające do opracowania rentownej strategii inwestycji.

Wyróżnia się dwa rodzaje efektywności:

- efektywność operacyjną, która odnosi się do wyborów, pozwalających podejmować decyzje po najniższych kosztach (cenach),
- efektywność alokacyjną, która odnosi się do jak najkorzystniejszego wykorzystania nieruchomości (zasoby są przesuwane do takich zastosowań, które mają największą wartość, wyrażoną przez gotowość konsumentów do płacenia za nie).

**Z założenia rynek nieruchomości wykazuje małą efektywność operacyjną.** Na małą efektywność operacyjną wpływa niepodzielność nieruchomości, stałość w miejscu, mała przejrzystość rynku, mała płynność nieruchomości, a także stosunkowo wysokie koszty manipulacyjne. Rozpatrując efektywność alokacyjną z punktu widzenia ekonomicznych efektów inwestycji, spotyka się teorie różnie podchodzące do kwestii efektywności. Istnieje teoria, że tak rozumiana efektywność alokacyjna na rynku nieruchomości jest mało efektywna, czyli ceny nie są dobrym odzwierciedleniem informacji, ponieważ rynek nie reaguje elastycznie na informacje z zakresu popytu i podaży, co w konsekwencji może znacząco utrudnić alokację kapitału. Jednak istnieje także teza, mówiąca o tym, że rynek nieruchomości jest w omawianej materii efektywny, jednak na niskim poziomie. Z założenia wynika, że gdyby jakiś rynek był efektywny, wtedy niemożliwe byłoby uzyskiwanie wysokich dochodów na tym rynku. Natomiast gdyby rynek był całkowicie nieefektywny, oznaczałoby to sytuację odwrotną. Historia pokazuje, że w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych ubiegłego stulecia na rynku nieruchomości zdarzały się sytuacje, gdy inwestorzy uzyskiwali milionowe kwoty zysku. Natomiast z drugiej strony, nie ma pewności, że wysokie zyski mogą być na rynku utrzymywane w kolejnych okresach użytkowania nieruchomości. Stąd też uważa się, że rynek nieruchomości jest efektywny, ale na niskim poziomie.

**Rynek nieruchomości cechuje się także znaczącym interwencjonizmem publicznym.** W literaturze spotyka się trzy aspekty interwencji sektora publicznego na rynku nieruchomości:

- sektor publiczny funkcjonuje jako integralna część rynku (użytkownik powierzchni, deweloper, wynajmujący, nabywca, sprzedawca), ten obszar działania wymaga przestrzegania norm etycznych aby zachować równoprawność stron i nie wykorzystywać przewagi w nieuprawniony sposób,
- Rząd i władze lokalne kreują prawo, które dotyczy rynku nieruchomości, traktowanie obywatela poza stanowieniem prawa wymaga poszanowania jego indywidualności i godności,
- sektor publiczny wpływa na zachowanie uczestników rynku poprzez system podatkowy, politykę regionalną,

politykę czynszową itp., jeśli w tej sferze występują naruszenia norm moralnych mogą powodować bardzo poważne szkody nie tylko wizerunkowe, ale naruszenie zaufania obywatela do państwa.

Do pełnego zrozumienia rynku nieruchomości potrzebna jest klasyfikacja podmiotów występujących na tym rynku. Dla kompleksowego zrozumienia zasad i zależności panujących na rynku nieruchomości warto przybliżyć kilka wybranych podmiotów występujących na rynku. Grupa inwestorów i kredytodawców podejmuje podstawowe decyzje na rynku. Inwestorzy mają zamiar zakupić lub wybudować nieruchomość, wykorzystują do tego celu własne lub obce środki finansowe. Kredytodawcy lub inne instytucje finansowe, udzielają kredytów lub innego rodzaju wsparcia na zakup lub budowę nieruchomości. Kredyty udzielane są pod tzw. zabezpieczenie hipoteczne. Aby zmniejszyć ryzyko udzielanego kredytu, kredytodawcy często występują w roli akcjonariusza, stając się kredytodawcami-właścicielami. Warto zwrócić uwagę, że inwestorzy nie są grupą jednolitą. Wyróżnia się wśród nich:

- inwestorów-użytkowników, którzy sami użytkują nieruchomość w celu np. zaspokojenia swych potrzeb mieszkalnych, poczucia prestiżu itp.,
- inwestorów właścicieli, którzy posiadane nieruchomości wynajmują w celu uzyskiwania dochodu,
- inwestorów spekulantów, którzy posiadają nieruchomość przez krótki okres, dążą do szybkiego zwrotu kapitału lub uzyskania szybkiego zysku z jej sprzedaży (tzw. gra w hossę),
- inwestorów akcjonariuszy, którzy inwestują w akcje instytucji inwestujących w nieruchomości.

Kolejną bardzo istotną grupą podmiotów działających na rynku nieruchomości są deweloperzy, którzy potrafią dostrzec funkcję, jaką powinna pełnić dana przestrzeń, umieją pozyskać środki na realizację inwestycji, kierują jej realizacją, czyli przeprowadzają tzw. akcję rozwojową. Po ukończeniu inwestycji mogą pozostać nadal właścicielami czy współwłaścicielami, mogą sprzedać inwestycję odzyskując kapitał i kierując go w nowe przedsięwzięcie. W odróżnieniu od inwestora, deweloper nie musi angażować własnego kapitału, on zarządza przedsięwzięciami inwestycyjnymi, zarządza ryzykiem. Nie działa na zlecenie konkretnego klienta, tylko wychodzi z założenia, że podaż zainicjuje popyt.

Grupa pośredników w obrocie nieruchomościami, to podmioty dostarczające uczestnikom rynku informacji o nim, co ułatwia podejmowanie decyzji. Najemcy i dzierżawcy są grupą pobudzającą popyt na konkretne rodzaje nieruchomości.

Rozpatrując rynek nieruchomości jako całość należy podkreślić, że pełni on bardzo istotne funkcje gospodarcze i społeczne. **Podstawową funkcją rynku nieruchomości jest funkcja wymiany, która pozwala na alokację praw majątkowych i wtórną dystrybucję przeznaczenia przestrzeni w zależności od preferencji dotychczasowych użytkowników.** Nieruchomość nabywa ten kupujący, który jest zdolny najbardziej efektywnie ją wykorzystać i zgadza się zapłacić właścicielowi żadaną przez niego cenę.



Funkcja informacyjna cechuje się tym, że rynek (poprzez proponowaną cenę) informuje o wartości wymiennej różnych nieruchomości, co umożliwia kreowanie wartości nieruchomości w świadomości podmiotów działających na rynku.

Funkcja korygowania wykorzystania przestrzeni występuje gdy niski dochód z zabudowanej przestrzeni skłania właściciela, zarządcę lub inwestora do poszukiwania rozwiązań, które pozwolą zmaksymalizować wartość nieruchomości. Jeśli zabudowania mają niższą wartość od gruntu, powinny być wzniesione nowe budynki. Jeśli natomiast popyt na przestrzeń spadnie, prawdopodobieństwo wzniesienia nowych budynków lub przebudowy istniejących jest niewielkie.

### 3. Nieruchomość jako obiekt etycznego zarządzania

Rozwijający się w Polsce dynamicznie najem powierzchni użytkowych oraz powstające projekty budowy nowych obiektów powodują wzrost zapotrzebowania na profesjonalne zarządzanie nieruchomościami. Potrzeba profesjonalnego zarządzania odnosi się również do nieruchomości mieszkaniowych, przemysłowych oraz specjalnego przeznaczenia. Jeśli nieruchomości mają przynosić systematyczne i konkurencyjne z innymi sposobami angażowania kapitału dochody, to muszą być profesjonalnie, nowoczesnie zarządzane. Taka potrzeba stworzyła dobrze opłacalny zawód, jakim jest zarządca nieruchomości.

Rynek nieruchomości dla prawidłowego funkcjonowania musi posiadać odpowiedni towar. Tym towarem są prawa do nieruchomości: prawo własności, najmu, czy dzierżawy. Samo istnienie praw własności, jak również umocowanie ich w konkretnych nieruchomościach nie gwarantuje jeszcze skutecznego obrotu tymi prawami. Jest tylko podstawowym warunkiem zaistnienia rynku. Sam obrót wymaga mechanizmów zawierania stosownych umów i rejestracji zmiany tytułu własności w księgach wieczystych jako elementu wiarygodności obrotu gospodarczego.

W tym obszarze pojawiają się problemy etyczne. Traktowanie nieruchomości jako towaru odnosi się do stanowionego prawa, które uwzględnia elementy etyczne – jak np. stanowienie prawa bez nacisków lobbystycznych. Relacje pomiędzy stronami wymagają uczciwości z obu stron oraz od osób współpracujących. Dla przykładu: przy zawieraniu transakcji niezbędne jest posiadanie wyceny nieruchomości. Wycena powinna odzwierciedlać faktyczną wartość ale przy naciskach może zostać zmodyfikowana, co wprowadza zaburzenia do wyliczenia prawidłowej wartości nieruchomości. Brak etyki ze strony rzeczoznawcy może powodować poważne zaburzenia w planowaniu i kosztach transakcji oraz całego projektu inwestycyjnego.

### PODSUMOWANIE

Problemy związane z realizacją transakcji na rynku nieruchomości, realizacją wielu działań gospodarczych wymagają od wielu stron poszanowania zasad etyki i przestrzegania obowiązującego prawa. Dla przykładu: kwestie wynajmu czy dzierżawy również mogą stać się polem do występowania pewnych nieprawidłowości, które rzutują na wiele zagadnień

etycznych, na przykład brak stałych opłat lub opóźnienia w płatnościach, dewastacja obiektu lub jego nieprawidłowe użytkowanie. Poza naruszeniem praw własności naruszana jest zasada uczciwości kupieckiej.

Kwestie związane z realizacją inwestycji dotyczą, w przypadku sektora publicznego czy samorządowego poszanowania prawa zamówień publicznych. Występują w tym obszarze np. zmowy cenowe lub podział rynku pomiędzy kilka firm. Realizacja zamówień publicznych zawiera w swoim założeniu również normy etyczne, które są często łamane, a ich skutki bywają bardzo dotkliwe dla inwestorów oraz wykonawców. Występują sytuacje wykorzystywania braku wiedzy jednej ze stron umowy przy zawieraniu transakcji. W procedurze przetargowej poza zmovami cenowymi występuje zjawisko korupcji, za preferowanie określonej firmy. Jest to nie tylko zaburzenie warunków uczciwej konkurencji ale naruszenie zasad uczciwości i rzetelności w zakresie realizacji powierzonych zadań, np. organom państwa lub instytucjom dbającym o dobro publiczne.

Rynek nieruchomości jest narażony na kilka poważnych problemów wynikających z naruszania norm etycznych, nie tylko prawnych. Jeśli łamiemy prawo jesteśmy zagrożeni sankcjami karnymi. Przy naruszaniu norm etycznych możemy stracić reputację, wystawić naszą firmę na ostracyzm klientów i konkurencji, utracić zaufanie klientów, co wprost przekłada się na wyniki organizacji. W dzisiejszym świecie utrata zaufania np. do dewelopera, wykonawcy, inwestora może zakończyć czas działania naszej firmy. Dlatego ważnym elementem funkcjonowania rynku nieruchomości jest przestrzeganie zasad i norm etycznych.

#### Bibliografia:

1. E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomości w gospodarce rynkowej*, PWN Warszawa 2006, s. 38–55.
2. *op. cit.*, s. 38–55.
3. *op. cit.*, s. 38–55.
4. *op. cit.*, s. 38–55.
5. *op. cit.*, s. 38–55.
6. W. D. Fraser, *Principles of Property Investment and Pricing*, The Macmillan Press Ltd., London 1993, s. 55.
7. E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomości w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN Warszawa 2006, s. 38–55.

#### Przypisy:

1. E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomości w gospodarce rynkowej*, PWN Warszawa 2006, s. 38–55
  2. W.D. Fraser, *Principles of Property Investment and Pricing*, The Macmillan Press Ltd., London 1993, s. 55
  3. W. Karpiński, *Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami*, Warszawa 2009, s.14
- [2] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, art. 535, Dz.U.64.16.93.

**Dr Ewa Gołębiowska** jest pracownikiem naukowym w Katedrze Zarządzania Projektami SAN Warszawa.

**Recenzja: prof. Mieczysław Prystupa**





# DOWÓD Z OPINII BIEGŁEGO RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W POLSKIM PRAWIE FORMALNYM

Monika Drobyszewska

## Wstęp

Dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości ma szczególny status w polskim systemie prawnym, wynikający z uregulowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w przepisach prawa materialnego, w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) – zwaną dalej u.g.n. Zestawienie ze sobą uregulowań w sferze prawa materialnego, procedury powoływania biegłego wraz z poglądem judykatury i doktryny, powinno przyczynić się do lepszego zrozumienia roli i statusu rzeczoznawcy majątkowego w polskim systemie prawnym.

W ramach analizy porównawczej w pierwszej części opracowania porównano i scharakteryzowano pokrótce dowód z opinii biegłego w postępowaniach cywilnym, administracyjnym i podatkowym. Następnie przybliżono uregulowania prawne związane z zagadnieniem wyceny nieruchomości oraz poglądy doktryny i judykatury na status dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego w prawie formalnym, w tym na charakter opinii sporządzonej na zlecenie strony postępowania.

## 1. Opinia biegłego

Dowód z opinii biegłego jest instytucją obecną w polskim prawie procesowym cywilnym, administracyjnym i karnym. Przeprowadzany jest zawsze wtedy, gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne. Terminy *biegły* oraz *wiadomości specjalne* nie zostały wprost zdefiniowane przez ustawodawcę. Zgodnie z przeważającą doktryną, biegłym jest osoba fizyczna, niezainteresowana rozstrzygnięciem sprawy, która udziela fachowych informacji oraz wiadomości w celu ustalenia i oceny okoliczności faktycznych sprawy (por. Ł. Błaszczak (red.), K. Markiewicz (red.), *Dowody i postępowanie dowodowe w sprawach cywilnych*, Warszawa 2015, s. 619). Wiadomości specjalne, zgodnie z doktryną, obejmują natomiast zasób wiedzy wykraczający poza zakres wiadomości i doświadczenia życiowego ogółu osób inteligentnych i ogólnie wykształconych (por. M. Jaśkowska, A. Wróbel, *Komentarz aktualizowany do ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks postępowania administracyjnego*, Lex/el., 2014). Zgodnie z orzecnictwem, zadaniem biegłego jest nie tyle ustalenie i subiektywny pogląd na temat stanu faktycznego sprawy, lecz wyjaśnienie – przed sądem lub organem – okoliczności z punktu widze-

nia posiadanej przez niego wiedzy fachowej oraz doświadczenia w danej dziedzinie, przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego biegłemu materiału sprawy. Istota biegłego zawiera się zatem w tym, że fakty powinny być przez niego profesjonalnie objaśniane, naświetlane, nie zaś interpretowane. Biegły nie może ustalać i oceniać faktów i tym samym zastępować sąd lub organ, który jest wyłącznie uprawniony do rozstrzygnięcia w danej sprawie na podstawie poczynionych ustaleń stanu faktycznego i prawnego (K. Piasecki, *System dowodów i postępowanie dowodowe w sprawach cywilnych*, LexisNexis, W-wa 2012). Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 10 września 2014 r., sygn. akt I ACa, „rolą biegłego w postępowaniu sądowym nie jest dokonywanie ustaleń, a służenie sądowi wiedzą specjalną, jeżeli taka jest potrzeba (art. 278 § 1 k.p.c.). Zatem nie można obarczać biegłego ciężarem wskazania szkody” (podobnie wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 czerwca 2014 r., sygn. akt I ACa 1117/13 i Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 lutego 2014 r., sygn. akt III AUa 323/13). W polskim systemie procesowym obowiązuje zasada równości środków dowodowych, ustawodawca nie stworzył bowiem kategorii dowodów o uprzywilejowanym statusie. W związku z tym, dowód z opinii biegłego podlega swobodnej ocenie organu lub sądu, tak jak każdy inny materiał dowodowy zgromadzony w sprawie. Jego specyfika polega jedynie na tym, że przepisy formalne uzasadniają wprowadzenie takiego dowodu w konkretnych okolicznościach, określonych przez ustawodawcę jako wypadki „wymagające wiadomości specjalnych” jak również tym, że dowód z opinii biegłego charakteryzuje się zastępowalnością (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2014 r., sygn. akt V CSK 584/13).

Mimo, że status dowodu z opinii biegłego w polskiej procedurze uregulowany jest w zasadzie jednolicie, dla celów porównawczych warto przyrzeć się dokładniej szczegółowym uregulowaniom związanych z tą instytucją w wybranych postępowaniach, gdzie dowód z opinii rzeczoznawcy majątkowego pojawia się najczęściej, tj. administracyjnym, podatkowym i cywilnym. Rola opinii rzeczoznawcy majątkowego powołanego w związku z egzekucją z nieruchomości prowadzoną w trybie administracyjnym i sądowym omówiona zostanie w części poświęconej konkretnie dowodowi z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.



Dla porównania:

- **Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm), w skrócie k.p.a.**

**Art. 84.** § 1. *Gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie opinii.*

§ 2. *Biegły podlega wyłączeniu na zasadach i w trybie określonym w art. 24. Poza tym do biegłych stosuje się przepisy dotyczące przesłuchania świadków.*

- **Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 749 ze zm), w skrócie o.p.**

**Art. 197.** § 1. *W przypadku gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ podatkowy może powołać na biegłego osobę dysponującą takimi wiadomościami, w celu wydania opinii.*

§ 2. *Powołanie na biegłego następuje z urzędu, jeżeli opinii biegłego wymagają przepisy prawa podatkowego.*

§ 3. *Do wyłączenia biegłego stosuje się odpowiednio przepisy art. 130 § 1 i 2. W pozostałym zakresie do biegłych stosuje się przepisy dotyczące przesłuchania świadków.*

- **Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 101 ze zm), w skrócie k.p.c.**

**Art. 278.** § 1. *W wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wystuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii.*

§ 2. *Sąd orzekający może pozostawić prawo wyboru biegłego sędziemu wyznaczonemu lub sądowi wezwanemu.*

§ 3. *Sąd oznaczy, czy opinia ma być przedstawiona ustnie, czy na piśmie.*

**Art. 279.** *Dopuszczenie dowodu z biegłych może nastąpić na posiedzeniu niejawnym po wystuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru.*

**Art. 280.** *Osoba wyznaczona na biegłego może nie przyjmując włożonego na nią obowiązku z przyczyn, jakie uprawniają świadka do odmowy zeznań, a ponadto z powodu przeszkody, która uniemożliwia jej wydanie opinii.*

**Art. 281.** *Aż do ukończenia czynności biegłego strona może żądać jego wyłączenia z przyczyn, z jakich można żądać wyłączenia sędziego. Gdy strona zgłasza wniosek o wyłączenie biegłego po rozpoczęciu przez niego czynności, obowiązana jest uprawdopodobnić, że przyczyna wyłączenia powstała później lub że przedtem nie była jej znana.*

**Art. 282.** § 1. *Biegły składa przed rozpoczęciem czynności przyrzeczenie w następującym brzmieniu: „Świadomy znaczenia mych słów i odpowiedzialności przed prawem przyrzekam uroczyście, że powierzone mi obowiązki biegłego wykonam z całą sumiennością i bezstronnością”.*

§ 2. *Poza tym do przyrzeczenia biegłych stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące przyrzeczenia świadków.*

**Art. 283.** § 1. *Biegły nie składa przyrzeczenia, gdy obie strony wyrażą na to zgodę.*

§ 2. *Biegły sądowy stały składa przyrzeczenie tylko przy objęciu stanowiska, w poszczególnych zaś sprawach powołuje się na nie.*

**Art. 284.** *Sąd może zarządzić okazanie biegłemu akt sprawy i przedmiotu oględzin oraz zarządzić, aby brał udział w postępowaniu dowodowym.*

**Art. 285.** § 1. *Opinia biegłego powinna zawierać uzasadnienie.*

§ 2. *Biegli mogą złożyć opinię łączną.*

§ 3. *Jeżeli biegły nie może na razie udzielić wyczerpującej opinii, sąd wyznaczy termin dodatkowy do jej przedstawienia.*

**Art. 289.** *Do wezwania i przesłuchania biegłych stosuje się ponadto odpowiednio przepisy o świadkach, z wyjątkiem przepisów o przymusowym sprowadzeniu.*

Przepisy Kodeksu postępowania cywilnego najszerszej regulują status biegłego, toteż wykładania przepisów procesowych pozasądowych dokonywana jest przez pryzmat i w zgodzie z uregulowaniami zawartymi w procesie cywilnym, czego przykładem może być pogląd judykatury administracyjnej na konieczność przedstawienia czytelnego i logicznego toku rozumowania oraz wyczerpującego uzasadnienia opinii biegłego. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 1 lipca 2008 r. II GSK 226/08 wyraźnie wskazał, że „*opinia biegłego ze swej istoty powinna zawierać uzasadnienie, które pozwoliłoby dokonać analizy logiczności i poprawności wniosków bez wkraczania w sferę wiedzy specjalistycznej. Z opinii powinno wynikać czym kierował się specjalista wskazując określone tezy i z jakich materiałów źródłowych i opracowań korzystał.*” (podobnie wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 10 kwietnia 2014 r., sygn. akt II OSK 2734/12). Biegłym w znaczeniu procesowym staje się osoba powołana przez organ lub sąd. Powołanie biegłego następuje na wniosek bądź z urzędu. Wniosek strony o powołanie biegłego rozpatrywany jest przez organ lub sąd tak jak każdy inny wniosek o przeprowadzenie dowodu, co oznacza, że nie wiąże on organu ani sądu, bowiem rozpatrywany w kontekście przydatności dla rozstrzygnięcia sprawy (np. art. 188 oraz art. 197 Ordynacji podatkowej). Jak wskazał Sąd Najwyższy w historycznym orzeczeniu z dnia 4 czerwca 1925 r., sygn. akt C. 288/25, OSP, t. VI, Nr 57 „*Sąd nie jest obowiązany na żądanie strony wezwać biegłych, gdy nastrożające wątpliwości sam jest w stanie rozstrzygnąć, choćby żądanie stron było w tym zakresie zgodne*”. W identycznym tonie na gruncie procedury administracyjnej wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 26 lipca 2012 r., sygn. akt I SA/Wa 117/12 „*Żądaniem przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego*



go, w świetle art. 84 k.p.a., organ jest związany jedynie wówczas, jeżeli ustalenie stanu faktycznego wymaga wiadomości specjalnych. Dotyczyć więc ono powinno okoliczności, których ustalenie przy pomocy wskazówek wiedzy, doświadczenia życiowego oraz zasad logicznego rozumowania dostępnych organom administracji jest niemożliwe.” (zob. także wyrok NSA w W-wie z dnia 12.12.2008 r., sygn. akt II GSK 361/08, wyrok WSA w W-wie z dnia 5.12.2007 r., sygn. akt IV SA/Wa 2044/07).

Podobnie jak świadek, biegły może być wezwany do złożenia wyjaśnień, albo też do złożenia zeznań. Składanie zeznań i wyjaśnień przez biegłego powiązane jest zwykle z koniecznością udzielenia odpowiedzi na zarzuty i wątpliwości zgłoszone do treści opinii. Instytucja wyłączenia, obecna jest w tym samym stopniu we wszystkich procedurach polskiego systemu prawnego, służy zapewnieniu bezstronności biegłego (art. 84 § 2 k.p.a., 281 k.p.c., 197 § 3 o.p.).

Przepisy nie przewidują formalnych kryteriów kwalifikacji biegłego, w związku z tym biegłym może być zarówno osoba wpisana na przewidzianą przepisami prawa listę biegłych (rzeczoznawców), jak i osoba spoza tej listy, która ma wiedzę fachową w danej dziedzinie. Okoliczność figurowania biegłego na liście w ramach danej specjalności, ma zatem charakter pozamerytoryczny i poza przypadkami uregulowanymi w odrębnych przepisach (np. rzeczoznawcy majątkowi) nie stanowi ograniczenia w wyborze biegłego. Z wyraźnym podziałem na biegłych *ad hoc* i stałych biegłych sądowych można się spotkać natomiast na gruncie postępowania cywilnego. Prowadzona według poszczególnych specjalności lista biegłych sądowych służy ułatwieniu sądowi swoistej certyfikacji i weryfikacji stałych biegłych sądowych, nie wykluczając jednocześnie możliwości, a czasem konieczności, korzystania przez sądy z usług innych osób (por. art. 283 i 813 k.p.c.). Także instytucja przyrzeczenia występuje wyłącznie w procedurze sądowej (art. 283 k.p.c.).

## 2. Opinia o wartości nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego

Pojęcie wartości nieruchomości w ustawie o gospodarce nieruchomościami pojawia się ponad 100 razy w różnych konfiguracjach. Zgodnie z art. 67 u.g.n. cenę sprzedaży nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości, natomiast wartość nieruchomości zgodnie z art. 156, określana jest przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego.

Wspólnym mianownikiem i wskazówką, kto może określać wartość nieruchomości, bez względu na sytuację prawną, określa art. 7 ustawy, zgodnie z którym: „**Jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V**”. W gospodarce nieruchomościami o wartości nieruchomości w sposób prawnie wiążący możemy zatem mówić wyłącznie w sytuacji, gdy rzeczoznawca majątkowy w ramach posiadanych

uprawnień zawodowych określił ją w przewidzianej prawem formie, tj. zgodnie z art. 156 u.g.n., w formie operatu szacunkowego.

Trzeba podkreślić, że zasięg oddziaływania art. 7 nie ogranicza się wyłącznie do przypadków określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i wyłącznie do nieruchomości publicznych. Oddziaływanie przepisu art. 7 jest tak szerokie jak zawarte w nim sformułowanie: „jeżeli istnieje potrzeba **określenia wartości nieruchomości**” i odnosi się także do przypadków nie przewidzianych ustawą o gospodarce nieruchomościami, a uregulowanych w przepisach odrębnych (por. E. Bończak-Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Lex, 2013). Taka wykładnia ww. przepisu wynika wprost z art. 240 ustawy, zgodnie z którym „*ilekroć w przepisach odrębnych ustaw jest mowa o czynnościach wykonywanych przez lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w niniejszej ustawie.*”

Zastrzeżenie określania wartości nieruchomości wyłącznie przez rzeczoznawcę majątkowego odnosi się ponadto do wszystkich nieruchomości, bez względu na rodzaj, położenie, przeznaczenie i podmiot własności z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów (art. 149 u.g.n.).

Przepis art. 7 odnosi się ponadto do **określenia wartości** w znaczeniu nadanym ustawą o gospodarce nieruchomościami w art. 150, tj. do wartości rynkowej i wartości odtworzeniowej.

Operat szacunkowy jest autorskim opracowaniem zawierającym opinię o wartości nieruchomości, wykonanym w sposób prawem przewidziany przez rzeczoznawcę majątkowego. Jest to jednocześnie dokument, który ze względu na zawartą w nim treść **stanowi dowód** na okoliczność mającą znaczenie prawne, tj. na wartość nieruchomości, która stanowi podstawę ustalenia ceny, opłaty, odszkodowania. Zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości”.

Rzeczoznawstwo majątkowe, jako działalność zawodowa, unormowane zostało w dziale V, rozdziale 1 u.g.n. Zgodnie z art. 174 ust. 2 „*rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości*”. Osobom, które spełniły wymogi formalne przewidziane ustawą, uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, który prowadzi centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych (art. 191 i art. 193 u.g.n.).

Zgodnie z art. 176 u.g.n., rzeczoznawca majątkowy podlega wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości, jeżeli zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 k.p.a.



### 3. Opinia rzeczoznawcy majątkowego w prawie formalnym

Jak już wyżej wskazano, przedmiotem opinii biegłego jest objaśnienie na podstawie posiadanej wiedzy fachowej okoliczności faktycznych na podstawie dostępnego materiału dowodowego. Wyjątkowo przedmiotem dowodu z opinii biegłego mogą być także ustalenia w sferze okoliczności faktycznych niedostępnych w materiale dowodowym sprawy. Jednak w takich wypadkach niezbędne jest oparcie ustaleń szczególną wiedzą i doświadczeniem. Tak dzieje się właśnie w przypadku konieczności określenia wartości rynkowej i odtworzeniowej nieruchomości w oparciu o zbiór danych transakcyjnych oraz informacji do których dostęp ma uprawniony rzeczoznawca majątkowy.

Przepisy k.p.a., k.p.c. i o.p. zawierają bardzo ogólne regulacje dotyczące kryteriów korzystania przez organ lub sąd z opinii biegłego. Przepisy szczególne mogą natomiast nakładać obowiązek w wybranych rodzajach spraw zasięgnięcia opinii biegłego. Przykładem są właśnie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, nakazujące zasięgnięcie opinii uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego w sprawie wartości nieruchomości (art. 156 ust. 1 u.g.n.). Tak też wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 10 sierpnia 2012 r., sygn. akt I ACa 769/11, „*zgodnie z art. 240 ust. 2 u.g.n., także w postępowaniu sądowym szacowania nieruchomości powinien dokonać rzeczoznawca majątkowy, któremu nadano to uprawnienie zgodnie z przepisami u.g.n.*” Przepisy regulujące postępowanie egzekucyjne w trybie cywilnym – art. 948 k.p.c. oraz administracyjnym – art. 110 s ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1619), wprost przewidują obowiązek określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, któremu w tych postępowaniach przysługuje status biegłego.

Wyceny sporządzone na zlecenie sądów i organów administracji publicznej w toku prowadzonych postępowań, z uwagi na zawarte w nich wiadomości specjalne, mają status opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w rozumieniu art. 84 kodeksu postępowania administracyjnego (dalej k.p.a.) i art. 278 kodeksu postępowania cywilnego (dalej k.p.c.). Dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego podlega zatem ocenie sądu oraz organu administracji publicznej tak jak każdy inny dowód – z zastosowaniem zasady swobodnej oceny dowodów, wyrażonej w art. 80 k.p.a. i art. 233 k.p.c. Ugruntowane w tym zakresie orzecznictwo sądów cywilnych i administracyjnych od lat konsekwentnie wskazuje na obowiązek oceny wartości dowodowej operatu szacunkowego tak jak każdego innego dowodu zgromadzonego w ramach postępowania dowodowego (np. orzeczenia NSA z dnia 9 stycznia 2014 r., sygn. akt I OSK 1459/12, NSA z 20 sierpnia 2013 r., sygn. akt II OSK 829/12, WSA w Gdańsku z dnia 24 września 2014 r., sygn. akt. II SA/Gd 446/14, NSA z 4 października 2006r., sygn. akt. I OSK 417/06, NSA z 13 marca 2008 r., sygn. akt I OSK 374/07, NSA z 5 maja 2011 r., sygn.

akt II OSK 979/10, WSA z 23 stycznia 2009 r., sygn. akt II SA/Kr 1202/08, WSA z 2 grudnia 2010 r., sygn. akt IV SA/Wa 1221/10, WSA z 10 grudnia 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 1682/10, SN z 7 kwietnia 2005 r., sygn. akt II CK 572/04, postanowienie SN z 7 listopada 2000 r., sygn. akt I CKN 1170/98). Ocena operatu szacunkowego, z uwagi na zawartą w nim wiedzę fachową, dla uniknięcia zarzutu przekroczenia przez organ lub sąd granic swobodnej oceny dowodów, nie może być jednakże procesem dowolnym i uznaniowym. Sąd Najwyższy w wyroku z 19 grudnia 1990 r. sygn. akt I PR 148/90, podkreślił, że „*sąd może oceniać opinię biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. (...) Nie może jednak nie podzielać poglądów biegłego, czy w ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń. Sąd oczywiście jest jedynie uprawniony do dokonywania prawnej oceny skutków wynikających z opinii biegłych.*”

### 4. Prywatny dowód z opinii o wartości nieruchomości a opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości

W doktrynie i judykaturze wyraźnie wskazuje się, że opinią biegłego jest tylko opinia sporządzona przez osobę wyznaczoną przez sąd lub organ prowadzący postępowanie. Podkreśla się przy tym, że dopuszczenie dowodu z opinii biegłego znajdującego się w innej sprawie i poddanie jej treści merytorycznej ocenie mającej wpływ na wynik sprawy stanowi poważne naruszenie przepisów procesowych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012r., sygn. I UK 210/12). Opinia eksperta sporządzona na zlecenie strony postępowania, będzie miała zatem charakter opinii prywatnej stanowiącej część argumentacji strony, uzupełnionej o wiadomości specjalne. Zgodnie z doktryną, opinia taka jako dowód prywatny może co najwyżej dać impuls do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, sama nie podlega jednak ocenie organu ani sądu jako dowód z opinii biegłego, choćby autor tej opinii figurował na liście biegłych [por. Ł. Błaszczak (red.), K. Markiewicz (red.), *Dowody...*, s. 660]. Jak wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 24 lipca 2014 r., sygn. akt II CSK 569/13, „*Opinia sporządzona na prywatne zlecenie powoda nie posiada waloru dowodu z opinii w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c., lecz wobec przyjęcia jej przez sąd do akt, ma znaczenie wyjaśnienia stanowiącego poparcie stanowiska strony, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych.*” Podobnie na gruncie postępowania podatkowego wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 27 marca 2014 r., sygn. akt I SA/Kr 1753/13. W przypadku dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego można jednak dostrzec, że wykładnia instytucji biegłego nie jest już tak jednoznaczna. W procedurze cywilnej orzecznictwo i doktryna jednolicie wskazują, że operat szacunkowy przedłożony przez stronę postępowania stanowi prywatny dowód przedłożony przez stronę postępowania stanowi prywatną ekspertyzę pozbawioną przymiotu opinii biegłego. Warto jednak zwrócić uwagę na art. 948 § 1 k.p.c., który wskazuje, że „*oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez ko-*



mornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Jeżeli jednak nieruchomość była w okresie sześciu miesięcy przed zajęciem oszacowana dla potrzeb obrotu rynkowego i oszacowanie to odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości, **nowego oszacowania nie dokonuje się**.” Jest to przepis o szczególnym charakterze w odniesieniu do art. 278 i art. 813 k.p.c., przewidujących powołanie biegłego każdorazowo w przypadku, gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne.

W judykaturze sądowo-administracyjnej także dominuje wykładnia wyłączająca możliwość przyznania statusu opinii biegłego wycenom sporządzonym na zlecenie strony (Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 11 grudnia 2007 r., sygn. akt II OSK 1682/06, orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego: w Poznaniu z dnia 22 września 2009 r., sygn. akt IV SA/Po 498/11, w Bydgoszczy z dnia 18 grudnia 2007 r., sygn. akt II SA/Bd 807/07). Jednak wyjątkowo na tym tle prezentuje się wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 listopada 2010 r., sygn. akt I OSK 126/10, w którym Sąd sygnalizuje wyraźnie na szczególny status dowodowy opinii rzeczoznawcy majątkowego wskazując, że „operat szacunkowy, **niezależnie od tego czy sporządzony został na zlecenie organu, czy też strony postępowania**, ma wszystkie cechy opinii biegłego, o jakiej mowa w art. 84 § 1 k.p.a., skoro jego sporządzenie wymaga wiadomości specjalnych.” (podobnie wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 21 października 2009 r., sygn. akt II SA/Kr 817/09 i w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 18 października 2012 r., sygn. akt II SA/Go 599/12).

## 5. Podsumowanie i wnioski

Przepisy regulujące instytucję biegłego na gruncie postępowań administracyjnych, podatkowych i cywilnych zawierają w zasadzie spójne i wspólne normy, pozwalające na uznanie uniwersalnego statusu biegłego w polskim systemie prawnym. Różnice zaobserwować można jedynie w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego postępowania, jak ma to miejsce w procedurze cywilnej, gdzie biegły zgodnie z art. 282 k.p.c. składa przyrzeczenie. Przenosząc pogląd judykatury i doktryny na grunt uregulowanej w prawie materialnym instytucji opinii rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości, można jednak dostrzec pewne niedopasowanie standardowej wykładni przepisów proceduralnych do szczególnej pozycji rzeczoznawcy majątkowego w polskim systemie prawnym. Na mocy przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawca majątkowy pozostaje bowiem niezależny w procesie wyceny nieruchomości, niezależnie od sposobu jego wyłonienia, w drodze przetargu, wyboru ofert biegłych, czy umowy cywilnej. Niezależność i bezstronność rzeczoznawcy majątkowego gwarantuje ponadto uregulowana na poziomie samej ustawy instytucja wyłączenia rzeczoznawcy majątkowego (art. 176 u.g.n. w zw. z art. 24 § 1 pkt 1

k.p.a.) Bez względu na tryb postępowania, na mocy posiadanych uprawnień zawodowych, wyłącznie rzeczoznawca majątkowy uprawniony jest do sporządzania opinii o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 10 stycznia 2012 r., sygn. akt I SA/Wa 1355/11, „*pozycja rzeczoznawcy majątkowego w oparciu o przepisy u.g.n. jest zbliżona do statusu osoby zaufania publicznego. Zarówno przepisy u.g.n. jak również standardy zawodowe i kodeks etyki nakładają na rzeczoznawcę majątkowego przy dokonywaniu wyceny nieruchomości obowiązek wykorzystania zarówno swojej wiedzy specjalistycznej jak również dokładania należytej staranności*.” Z tej perspektywy, należałoby rozważyć celowość profilowanej wykładni przepisów procesowych w stosunku do szczególnej pozycji rzeczoznawcy majątkowego, dopuszczającej potraktowanie opinii o wartości nieruchomości jako opinii biegłego, bez względu na podmiot inicjujący sporządzenie wyceny. Taki kierunek wskazuje powołany wcześniej wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 listopada 2010 r., sygn. akt I OSK 126/10 ale także przepis szczególny art. 948 § 1 k.p.c.

## Literatura

1. K. Piasecki, *System dowodów i postępowanie dowodowe w sprawach cywilnych*, LexisNexis 2012,
2. Ł. Błaszczak (red.), K. Markiewicz (red.), *Dowody i postępowanie dowodowe w sprawach cywilnych*, C. H. Beck, Warszawa 2015,
3. J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapierre, T. Misiuk-Jodłowska, *Postępowanie cywilne*, LexisNexis, Warszawa 2003,
4. B. Adamiak, J. Borkowski, *Postępowanie administracyjne i sądownoadministracyjne*, LexisNexis, Warszawa 2011,
5. J. Brolik, R. Dowgier, L. Etel, C. Kosikowski, P. Pietrasz, M. Popławski, S. Presnarowicz, W. Stachurski, *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, Lex 2013,
6. M. Jaśkowska, A. Wróbel, *Komentarz aktualizowany do ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego*, Lex/el. 2014,
7. D. R. Kijowski (red.), *Ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Komentarz*, Lex 2010,
8. E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Lex 2013,
9. *Orzecznictwo pochodzi ze zbiorów orzeczeń publikowanych na stronach: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl> oraz <http://www.orzeczenia.ms.gov.pl>*



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

**Recenzent: Henryk Jędrzejewski**



# OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE – SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU W ŚWIETLE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW PRAWA

Halina Stankowska

Ustanawianie ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest służebność przesyłu dość często stwarza problem konfliktu pomiędzy właścicielem nieruchomości obciążanej i przedsiębiorstwem przesyłowym, na rzecz którego ma być ustanawiane to prawo. Rzecz tkwi w regulacjach prawnych i różnych jego interpretacjach oraz tym, że to prawo jest nowe, istnieje od 2008 roku.

Poniżej przedstawiono tabelarycznie pojęcia związane z służebnością przesyłu i ich wzajemne relacje, w dalszej części opracowania przedstawiono skąd one wynikają i jakie są w tym zakresie przepisy i przesłanki prawne.

W czasie trwania służebności przesyłu przedsiębiorstwo przesyłowe powinno płacić wynagrodzenie za szkody spowodowane

udostępnieniem nieruchomości w celu budowy, modernizacji, usuwania awarii, konserwacji ciągów, przewodów i urządzeń po ich wystąpieniu, w tym także utratę pożytków w tym okresie.

**Z powyższych przepisów wyraźnie widać, że czym innym jest wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu, a czym innym jest wartość prawa służebności przesyłu.**

Rzeczoznawca majątkowy szacuje wartość prawa służebności przesyłu, wartość za bezumowne korzystanie z nieruchomości, wartość innych szkód, natomiast wynagrodzenie jest ustalane pomiędzy stronami lub w drodze umowy.

Tabela 1. Pojęcia związane z służebnością, ich wzajemne relacje i podstawy prawne

Pojęcia związane z służebnością i podstawy i prawne	Opis	Z czego wynika?	Przesłanki prawne
Wynagrodzenie za ustanowienie służebności <b>KC – Art. 230, Art. 305<sup>1</sup> ÷ Art. 305<sup>4</sup>, Art. 361, Art. 363</b>	Ograniczenia we władaniu nieruchomością związane z korzystaniem z nieruchomości w celu przesyłu, budowy, modernizacji, usuwania awarii, konserwacji ciągów, przewodów i urządzeń, trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości	Korzystanie z nieruchomości zgodnie z treścią służebności od momentu ustanowienia służebności	<b>Uogn – Art. 128.4. Rozp. – § 43</b>
	zmiana przydatności użytkowej nieruchomości jeśli miało miejsce	Zmniejszenie wartości nieruchomości jeśli miało miejsce	
	bezumowne korzystanie z nieruchomości jeśli miało miejsce	Korzystanie z nieruchomości przed ustanowieniem służebności	
Wartość odszkodowania za bezumowne korzystanie <b>KC – Art. 117, Art. 118</b>	szkody spowodowane udostępnieniem nieruchomości w celu budowy, modernizacji, usuwania awarii, konserwacji do momentu ustanowienia służebności o ile się nie przedawniły	Szkody materialne i utrata pożytków w tym okresie	



Zdarza się, że zlecane jest określenie „odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu”, może to oszacować każda osoba, gdyż do tego nie wymagane są żadne uprawnienia, a nic nie stoi na przeszkodzie aby to zrobiła też osoba posiadająca uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego i oszacowała wartości składników, które mogą wchodzić w wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu.

Służebność przesyłu jest ustanawiana zgodnie Kodeksem Cywilnym, poniżej istotne artykuły dla tego ograniczonego prawa rzeczowego:

#### **Art. 49.**

§ 1. Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa.

#### **Art. 305<sup>1</sup>.**

Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

#### **Art. 305<sup>2</sup>.**

§ 1. Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem.

§ 2. Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

#### **Art. 305<sup>3</sup>.**

§ 1. Służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1.

§ 2. Służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa.

§ 3. Po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, utrudniających korzystanie z nieruchomości. Jeżeli powodowałyby to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody.

#### **Art. 305<sup>4</sup>.**

Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.

**Służebność przesyłu** obciąża całą nieruchomość, choć ograniczenie w sposobie korzystania najczęściej ogranicza się do części nieruchomości, po jej ustanowieniu ma miejsce współkorzystanie z części nieruchomości, choć w okresie np. budowy czy modernizacji urządzeń przesyłowych właściciel najczęściej nie będzie miał możliwości korzystania z części własnej nieruchomości.

Z KC wynika, że aby miało miejsce ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego – służebności przesyłu niezbędna jest **treść umowy** między przedsiębiorstwem przesyłowym a właścicielem nieruchomości obciążanej określającej w jakim zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem konkretnych urządzeń może korzystać przedsiębiorstwo przesyłowe, w jakim zakresie może z niej korzystać właściciel nieruchomości obciążonej, konkretnie w czym zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań. Służebność przesyłu daje prawo do władania przez przedsiębiorstwo przesyłowe cudzą własnością w ściśle określonym umową zakresie, bez tego prawa korzystanie z nieruchomości nie powinno mieć miejsca, czyli jest (samoistne) bezprawne. Choć urządzenia przesyłowe zgodnie z KC są własnością przedsiębiorstwa przesyłowego nie daje im to prawa do korzystania z nieruchomości, na której one się znajdują, też przeznaczenie w planie pod urządzenia przesyłowe nie daje takiej możliwości przedsiębiorstwu przesyłowemu. Treść umowy nie powinna ograniczać się tylko do określenia powierzchni (pasów technicznych czy technologicznych czy jeszcze inaczej nazwanych) na której ustanawiana jest służebność przesyłu, ale powinno być ustalone dokładnie w jaki sposób na powierzchni może korzystać przedsiębiorstwo przesyłowe i w jaki sposób może korzystać jej właściciel. Oczywistym jest, że to w jakim zakresie niezbędna jest służebność przesyłu powinno być określone przez przedsiębiorstwo przesyłowe, któremu jest ona niezbędna.

Rzeczoznawca majątkowy nie ma uprawnień do ustalanie treści czy zakresu prawa służebności przesyłu, takie prawo mają tylko strony umowy.

Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, decyzja lokalizacyjna, faktycznie istnienia urządzeń przesyłowych na nieruchomości nie dają przedsiębiorstwu przesyłowemu prawa do korzystania z nieruchomości, na której się one znajdują, takie prawo daje służebność przesyłu lub inna umowa o korzystanie z nieruchomości lub decyzja administracyjna. Nie można zakładać, że skoro stał słup czy była sieć to przedsiębiorstwo przesyłowe miało prawo do korzystania z gruntu pod tym słupem czy linią, będzie ono miało prawo korzystać po ustanowieniu służebności (lub po ograniczeniu w sposobie korzystania z nieruchomości w innej formie prawnej), do tego momentu jest nieuregulowany sposób korzystania z tych urządzeń.



## Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu

Znajomość treści umowy o ustanowienie służebności przesyłu może stanowić podstawę do ustalenia wynagrodzenia za jej ustanowienie, oczywiście wynagrodzenie to ustalone jest pomiędzy stronami umowy na zasadzie wolności zawierania umów.

Żaden artykuł KC ani inne szczególne przepisy, nie określają wprost co ma stanowić podstawę do ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu w ogólności.

Analiza przepisów:

- Kodeksu Cywilnego w części poświęconej ochronie własności (art. 230) i zobowiązań (art. 361 i 363)

### Art. 230.

*Przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samostannemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.*

### Art. 361.

*§ 1. Zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynika.*

*§ 2. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządono.*

### Art. 363.

*§ 1. Naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Jednakże gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu.*

*§ 2. Jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególnie okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.*

- ustawy o gospodarce nieruchomościami w części dotyczącej odszkodowań za ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości w przypadku ustanawiania go nie

w drodze służebności przesyłu, ale decyzją administracyjną gdy nie dojdzie do uzgodnienia odszkodowania pomiędzy stronami umowy (art. 128.4),

### Art. 128.

*4. Odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124–126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.*

- rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

### § 43.

*1. Przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości, o których mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, uwzględnia się w szczególności:*

- 1) stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o wywłaszczeniu, ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji;*
- 2) utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie.*

*2. Przez stan zagospodarowania w przypadku nieruchomości zabudowanej rozumie się przeznaczenie i sposób wykorzystywania obiektów budowlanych oraz ich stan techniczny, a także cechy tych obiektów, a w szczególności gabaryty, formę architektoniczną, usytuowanie względem linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu.*

*3. Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, uwzględnia się:*

- 1) zmianę warunków korzystania z nieruchomości;*
- 2) zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;*
- 3) trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;*
- 4) skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy.*

*4. Wartość poniesionych szkód spowodowanych działaniami, o których mowa w art. 124 ust. 6 ustawy, określa się po wystąpieniu szkody. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.*

pozwala na wyrobienie sobie poglądu na temat czemu powinno odpowiadać wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu.





Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości powinno obejmować zwrot pożytków lub zapłatę ich wartości oraz naprawienie szkody z powodu pogorszenia nieruchomości. Naprawienie szkody obejmuje straty, które właściciel obciążanej nieruchomości poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby służebności przesyłu nie było. Naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru właściciela nieruchomości przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej według cen z daty ustalenia wynagrodzenia.

Można stwierdzić, że wynagrodzenie za ustanawianie służebności przesyłu powinno zadowolić właściciela poprzez rekompensatę materialną jego strat, czy wartości poniesionych szkód (w tym dochodów) związanych z konkretnym urządzeniem przesyłowym, w tym:

- zmianę warunków korzystania z nieruchomości;
- zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;
- trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;
- skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń
- za bezumowne korzystanie z nieruchomości jeśli miało miejsce
- za szkody spowodowane udostępnieniem nieruchomości w celu budowy, modernizacji, usuwania awarii, konserwacji po ich wystąpieniu, w tym także utratę pożytków w tym okresie.

Jest tylko jeden przepis szczególnie ustalający wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu – to *USTAWA O LASACH*.

#### **Art. 39a.**

1. Nadleśniczy może za zgodą dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych obciążyć, za wynagrodzeniem, nieruchomości pozostające w zarządzie Lasów Państwowych służebnością drogową lub służebnością przesyłu, z uwzględnieniem zasad gospodarki leśnej. Wynagrodzenie to stanowi własny przychód Lasów Państwowych.
2. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłaniem lub dystrybucją energii elektrycznej ustala się w wysokości odpowiadającej wartości podatków i opłat ponoszonych przez Lasy Państwowe od części nieruchomości, z której korzystanie jest ograniczone w związku z obciążeniem tą służebnością.
3. Przedsiębiorca, na rzecz którego ustanowiono służebność przesyłu, jest obowiązany do usuwania drzew, krzewów lub gałęzi zagrażających funkcjonowaniu urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego.

## **Wartość ograniczonego prawa rzeczowego służebności przesyłu**

W ustawie o gospodarce nieruchomościami podane są zasady określania wartości nieruchomości, w tym innych praw do nieruchomości:

#### **Art. 4.**

*Ilekoć w ustawie jest mowa o:*

(...)

6a) *określaniu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości*

(...)

Biorąc pod uwagę listę możliwych do określenia wartości (art. art. 150–151) prawa rzeczowego i możliwych do zastosowania podejść (art. art. 152–153) można stwierdzić, że jedyną wartością jaką można oszacować jest wartość rynkowa tego prawa oszacowana w podejściu porównawczym lub dochodowym.

Aby wiedzieć jak oszacować wartość ograniczonego prawa rzeczowego trzeba zapoznać się z rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a mianowicie:

#### **§ 38.**

1. *Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.*
2. *Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.*
3. *W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.*

Aby ocenić co powoduje zmianę wartości nieruchomości jako następstwo ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego, trzeba przeanalizować niezbędne czynniki, które muszą być uwzględnione w wycenie:

#### **Art. 154.**

1. *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*



2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. (...)

**Art. 4.**

*Ilekoć w ustawie jest mowa o: (...)*

- 17) stanie nieruchomości – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wiel-

*kość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona;*

Pierwszy możliwy sposób szacowania prawa służebności przesyłu wg §38.2 wykorzystuje podejście porównawcze, które opisano w poniższej tabeli 2.

Można zauważyć, że wartość prawa służebności przesyłu zależy od zmiany sposobu korzystania z nieruchomości czyli zmiany jej przeznaczenia i od ograniczeń we władaniu nieruchomością (tabela 3).

**Tabela 2. Oszacowanie wartości prawa służebności przesyłu w podejściu porównawczym jako zmiana wartości nieruchomości spowodowana następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego**

Cel wyceny		Oszacowanie wartości prawa służebności przesyłu	
Uwarunkowania wyceny		Przed ustanowieniem służebności przesyłu	Po ustanowieniu służebności przesyłu
rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa z prawem własności	Zgodnie z KW, ewidencją gruntów i budynków i stanem faktycznym	Zgodnie z KW, ewidencją gruntów i budynków i stanem faktycznym
	choć w KC nie przewidziano – ustanawiana jest służebność przesyłu na prawie użytkowania wieczystego gruntu		
położenie nieruchomości	wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona	Zgodnie ze stanem faktycznym	Zgodnie ze stanem faktycznym
przeznaczenie	w planie miejscowym	Zgodnie z istniejącymi dokumentami	Zgodnie z istniejącymi dokumentami
	na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy		
	decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z faktycznym użytkowaniem	Zgodnie z faktycznym użytkowaniem
Stan nieruchomości	Brak planu, studium, decyzji	Zgodnie z KW i istniejącymi dokumentami	Zgodnie z KW i istniejącymi dokumentami
	stan prawny	Brak ograniczeń, które mają być ustanowione.	Ograniczone prawo rzeczowe – znana jest treść prawa służebności przesyłu czyli ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości.
	stan techniczno-użytkowy	Części składowych nieruchomości, urządzenia przesyłowe nie stanowią części składowej nieruchomości	Części składowych nieruchomości, urządzenia przesyłowe nie stanowią części składowej nieruchomości
	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	Zgodnie ze stanem faktycznym	Zgodnie ze stanem faktycznym
	stan otoczenia nieruchomości	Zgodnie ze stanem faktycznym	Zgodnie ze stanem faktycznym
Dane o cenach, i cechach nieruchomości podobnych		Dostępne	Dostępne



**Tabela 3. Analiza wpływu przeznaczenia na zmianę wartości nieruchomości obciążanej służebności przesyłu w momencie ustanawiania służebności przesyłu**

Przeznaczenie wg	przed ustanowieniem służebności przesyłu		w momencie ustanawiania służebności przesyłu		Rozliczenie zmniejszenia wartości
	Pozostała część nieruchomości	Na części nieruchomości obciążanej służebności przesyłu	Pozostała część nieruchomości	Na części nieruchomości obciążanej służebności przesyłu	
planu miejscowego	Inne przeznaczenie	pod infrastrukturę techniczną przesyłową	Inne przeznaczenie	pod infrastrukturę techniczną przesyłową	Nie ma zmiany sposobu korzystania, nie ma zmiany wartości
	Inne przeznaczenie		Inne przeznaczenie	Decyzja lokalizacyjna -	Korzystanie z części nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem nie jest możliwe na skutek ustanowienia służebności przesyłu, może to powodować zmianę wartości nieruchomości
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Inne przeznaczenie	pod infrastrukturę techniczną przesyłową	Inne przeznaczenie	pod infrastrukturę techniczną przesyłową Decyzja lokalizacyjna	Nie ma zmiany sposobu korzystania, nie ma zmniejszenia wartości
	Inne przeznaczenie	Inne przeznaczenie		- Decyzja lokalizacyjna	Korzystanie z części nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem nie jest możliwe na skutek ustanowienia służebności przesyłu, może to powodować zmianę wartości nieruchomości
decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na inny cel niż infrastruktura przesyłowa		Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na inny cel niż infrastruktura przesyłowa		Korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem nie jest możliwe na skutek ustanowienia służebności przesyłu, może to powodować zmianę wartości nieruchomości
			Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na inny cel niż infrastruktura przesyłowa	Decyzja lokalizacyjna	
Brak planu, studium i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Inny sposób użytkowania	Faktyczne użytkowanie nieruchomości pod urządzenia przesyłowe	Inny sposób użytkowania	Faktyczne użytkowanie nieruchomości pod urządzenia przesyłowe -	Nie ma zmiany sposobu korzystania, nie ma zmniejszenia wartości
	Inny sposób użytkowania	Faktyczne użytkowania nieruchomości inne niż pod urządzenia przesyłowe		Decyzja lokalizacyjna	Korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej zagospodarowaniem nie jest możliwe na skutek ustanowienia służebności przesyłu, może to powodować zmianę wartości nieruchomości



**Wartość prawa służebności przesyłu powinno odzwierciedlać zmianę warunków korzystania z nieruchomości, zmianę przydatności użytkowej nieruchomości, trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości oraz skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń.**

Nie w każdym przypadku musi wystąpić zmiana sposobu korzystania z nieruchomości (np. grunty rolne można dalej wykorzystywać rolniczo) i nie w każdym przypadku możliwość wykorzystania nieruchomości pod infrastrukturę techniczną powoduje zmniejszenie jej wartości, a w szczególności jeśli chodzi o grunty rolne czy leśne, tu może mieć miejsce zwiększenie wartości nieruchomości, gdyż z analizy cen gruntów wynika, że grunty z możliwością wykorzystania pod infrastrukturę techniczną mają zazwyczaj znacznie wyższą wartość niż grunty leśne czy rolne.

Zmiana sposobu korzystania przy ustanawianiu prawa służebności przesyłu też nie ma miejsca, jeśli nieruchomość była i jest przeznaczona w planie miejscowym pod urządze-

nia przesyłowe oraz w przy braku jakichkolwiek dokumentów związanych z przeznaczeniem a faktycznym wykorzystywaniem nieruchomości pod urządzenia przesyłowe.

W pozostałych przypadkach może mieć miejsce **zmniejszenie wartości nieruchomości** i być składową wartości prawa służebności przesyłu.

Z powyższego wynika, że im większe obciążenie tym większa jest wartość prawa służebności przesyłu.

Mogą być różne rozstrzygnięcia związane z opłatami i podatkami związanymi z nieruchomością, które co do zasady ponosi właściciel i wówczas powinno to być uwzględnione w szacowaniu wartości prawa służebności przesyłu.

Wartość ograniczonego prawa rzeczowego można też oszacować zgodnie z § 38.3 przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa:

- w podejściu porównawczym na podstawie wynagrodzeń ustalanych za ich ustanowienie,
- w podejściu dochodowym na podstawie możliwych do uzyskania dochodów za umożliwienie korzystania z gruntu do celów przesyłowych.



*Fragment dyptyku Łukasza Dymińskiego, olej na płótnie 2014*



Przy szacowaniu wartości ograniczonego prawa rzeczowego **w podejściu porównawczym** na podstawie wynagrodzeń ustalanych za ich ustanowienie, należy zgodnie z zasadami wyceny brać te wynagrodzenia, w których występują podobne warunki ich zawarcia jak dla wycenianego prawa służebności przesyłu, a mianowicie w wynagrodzeniu tym nie ma zawartego odszkodowania za bezumowne korzystanie i za inne szkody oraz występuje lub nie zmniejszenie wartości nieruchomości.

Przy szacowaniu wartości ograniczonego prawa rzeczowego **w podejściu dochodowym** na podstawie możliwych do uzyskania dochodów za korzystania z gruntu do celów przesyłowych. Należy zauważyć, że inne jest korzystanie z gruntów pod infrastrukturę techniczną niż dzierżawę gruntów do innych celów. W przypadku dzierżawy gruntu, wydzierżawiający ma prawo do wyłącznego korzystania z gruntu i do pobierania pożytków, natomiast w przypadku prawa służebności ma miejsce współkorzystanie z gruntu bez możliwości pobierania pożytków z gruntu. Dochody ustala się zgodnie z zapisem w Kodeksie Cywilnym: „(...)

#### **Art. 54.**

*Pożytkami prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.(...)”.*

We wszystkich wymienionych wyżej metodach szacowania oprócz czynników już wymienionych w powyższych tabelach istotne są cechy wynikające z treści służebności, a mianowicie:

- rodzaj urządzenia przesyłowego
- powierzchnia całej działki obciążanej
- powierzchnia ograniczana w sposobie korzystania
- iloraz: powierzchnia ograniczana w sposobie korzystania do powierzchni całej działki
- przebieg sieci
- długość sieci
- znaczniki, słupy, powierzchnie trwale wyłączone z korzystania.

Z powyższego wynika, że wartość prawa służebności przesyłu nie może być zawsze jedyną podstawą do ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie tego prawa.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno rekompensować wszystkie szkody związane z konkretnym urządzeniem przesyłowym, w tym inne szkody z nim związane i wynagrodzenie za bezumowne korzystanie.

Wynagrodzenie może być jednorazowe lub okresowe. Wynagrodzenie okresowe otrzymać można przez przeliczenie wartości wynagrodzenia jednorazowego na roczne czy miesięczne wynagrodzenia.

**Nie ma ich metod wyceny w przepisach prawa, czy stosowana metoda parametryczna do określenia wartości prawa służebności przesyłu jest zgodna z prawem?**

**Wartość innych poniesionych szkód** spowodowanych czynnościami związanymi z budową, z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń powinna być oszacowana z uwzględnieniem stanu zagospodarowania nieruchomości na dzień poprzedzający rozpoczęcie tych czynności oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia tych działań, powinny się też uwzględnić utratę pożytków w tym okresie. Wartość szkód określa się po ich wystąpieniu szkody.

**Bezumowne korzystanie z nieruchomości** ma miejsce tylko wówczas, gdy przedsiębiorstwo przesyłowe korzystało z urządzeń przesyłowych na nieruchomości bez żadnych umów o korzystanie z tych nieruchomości. Uregulowane to jest w Kodeksie Cywilnym w części poświęconej ochronie własności (art. 230) oraz części Przedawnienie Roszczeń (art. 117, 118) i Zobowiązania (art. 361 i 363).

#### **Art. 117**

*§ 1. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu.*

*§ 2. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne.*

#### **Art. 118**

*Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata.*

Przy szacowaniu wartości za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy wyliczyć wartość prawa służebności przesyłu według cen na dzień jego ustalania, przeliczyć na świadczenie roczne i przemnożyć przez odpowiednią liczbę lat.

Podsumowanie: **wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu ≠ prawo służebności przesyłu.**

**Halina Stankowska** jest rzeczoznawcą majątkowym (numer uprawnień 716).



# RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY A WYBRANE PRZEPISY PODATKOWE

Stefan Przyborski

Będąc czynnym rzeczoznawcą majątkowym oraz doradcą podatkowym obserwuję dyskusje koleżanek i kolegów rzeczoznawców na tematy związane z prawem podatkowym obowiązującym w naszym kraju w zakresie tematów dotyczących rzeczoznawstwa majątkowego.

Rzeczoznawca majątkowy spotyka się w swojej profesji z różnymi kategoriami podatków, które regulują stosowne przepisy, dlatego też spróbuję omówić niektóre z nich w możliwie czytelnym skrócie.

*(Uwaga! Stan prawny niżej opisanych przepisów jest aktualny na dzień 1 stycznia 2015 roku)*

**Zakres podstawowych podatków dotyczących rzeczoznawcy jako przedsiębiorcy oraz do opracowania operatów szacunkowych występuje w n/w ustawach:**

- a) podatek od towarów i usług określany jako VAT,
- b) podatek dochodowy od osób fizycznych i prawnych,
- c) podatek od czynności cywilno prawnych,
- d) o podatku od spadków i darowizn.

W pierwszej kolejności chciałbym poddać pod dyskusję czy rzeczoznawca majątkowy prowadzący działalność gospodarczą musi być podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) czy też może wykonywać swój zawód będąc zwolnionym z omawianego podatku do wysokości obrotów w skali roku wynoszącego 150 000 zł.

Powyższe rozważanie wynika z faktu iż część koleżanek i kolegów nie zarejestrowała się jako podatnicy VAT, będąc w ten sposób konkurencyjni u niektórych odbiorców swych usług o podatek VAT który wynosi 23%.

Ustawa o podatku od towarów i usług na w/w tematy wypowiedzią się w art. 43 „zwolnienia przedmiotowe” i art. 113 „zwolnienia podatkowe”.

**art. 43 „zwolnienia przedmiotowe”** nie wymieniono usług wykonywanych przez nasz zawód jako zwolnionych a więc nie możemy korzystać z tego przepisu.

## **art. 113 „zwolnienia podatkowe”**

ust. 1 – Zwalnia się od podatku sprzedaż dokonywana przez podatników, u których wartość sprzedaży nie przekroczyła łącznie w poprzednim roku podatkowym kwoty 150 000 zł.

Powyższy ustęp należy czytać łącznie z ust. 9 i 10 mówiącym o przekroczeniu obrotów w proporcji do okresu prowadzonej działalności.(...)

ust. 13 – Zwolnień, o których mowa w ust. 1 i 9, nie stosuje się do podatników:

pkt. 2b – w zakresie doradztwa, z wyjątkiem doradztwa rolniczego związanego z uprawą i hodowlą roślin oraz chowem i hodowlą zwierząt, a także związanego ze sporządzeniem planu zagospodarowania i modernizacji gospodarstwa rolnego.

Użyty w ustawie o podatku od towarów i usług termin „usługi w zakresie doradztwa” należy rozumieć szeroko bez informacji o ograniczeniach poza wymienionymi w ustawie.

Wobec powyższych zapisów należy dokonać analizy czy wykonywanie naszego zawodu poprzez sporządzanie operatów szacunkowych jest doradztwem czy też nie jest jak uważa część rzeczoznawców.

Należy w tym miejscu dodać, iż pojawiły się w orzecznictwie takie przypadki (indywidualne interpretacje), że zwolniono rzeczoznawcę majątkowego z obowiązkowego zarejestrowania się jako podatnika czynnego VAT, który w swoim wniosku podał, iż będzie wykonywał opracowania w formie operatu szacunkowego na potrzeby indywidualnych inwestorów bez udzielania doradztwa w zakresie wykonywanej działalności.

Należy w tym miejscu zadać pytanie czy sam operat nie jest już doradztwem.

Z uwagi na brak szczegółowego określenia w ustawie o VAT co to jest doradztwo, należy posłużyć się innymi źródłami określającymi definicje doradztwa.

Zgodnie z definicją zawartą w Słowniku Języka Polskiego PWN pod pojęciem „doradca” należy rozumieć „ten, kto udziela porad”, natomiast, „doradzać” oznacza „udzielić porady, wskazać sposób postępowania w jakiejś sprawie”. Tak więc doradztwo jest udzielaniem fachowych zaleceń, porad, zwłaszcza ekonomicznych, a przez doradcę rozumie się tego ich udziału.

W opracowaniu „Nowe kierunki w zarządzaniu” pod redakcją Moniki Kostery możemy znaleźć sformułowanie, iż kluczową rolą doradcy jest przygotowanie i wyedukowanie klienta, aby poradził sobie w tym procesie.

Biorąc pod uwagę tylko w/w informacje nasuwa się, moim zdaniem, wniosek iż samo opracowanie operatu szacunkowego czy opinii jest już doradztwem bez jakichkolwiek innych działań, w tym udzielania porad i wyjaśnień związanych z operatem czy też opinią.



Moim zdaniem nieprawidłowe są niektóre indywidualne interpretacje podatkowe o możliwości zwolnienia od podatku od towarów i usług, wyjaśniające, że jeżeli rzeczoznawca wykonuje operat szacunkowy, nie musi się rejestrować jako podatnik VAT jeśli nie udziela dodatkowych informacji.

## Ustawa o podatku od towarów i usług

### art. 2. Definicje

- 10) Nowych środkach transportu – pojazdy lądowe napędzane silnikiem o pojemności większej niż 48 cm<sup>3</sup> lub o mocy większej niż 7,2 kilowata, jeżeli przejechały nie więcej niż 6000 kilometrów lub od momentu dopuszczenia ich do użytku upłynęło nie więcej niż 6 miesięcy (...);
- 12) Obiektach budownictwa mieszkaniowego – rozumie się przez to budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 11 (...);
- 14) Pierwszym zasiedleniu – rozumie się przez to oddanie do użytkowania, w wykonaniu czynności podlegających opodatkowaniu, pierwszemu nabywcy lub użytkownikowi budynków, budowli lub ich części, po ich:
  - a) wybudowaniu,
  - b) ulepszeniu, jeżeli wydatki poniesione na ulepszenie, w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym, stanowiły co najmniej 30% wartości początkowej,
- 14a) Wytworzenie nieruchomości – rozumie się przez to wybudowanie budynku, budowli lub ich części, lub ulepszenie w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym (...);
- 31) Fakturze – rozumie się przez to dokument w formie papierowej lub formie elektronicznej zawierający wymagane ustawą i przepisami wydawanymi na jej podstawie.

### art. 7. Dostawa towarów

ust. 1 Przez dostawę towarów, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt. 1, rozumie się przeniesienie prawa do rozporządzania towarami jak właściciel (...);

ust. 2 pkt. Przez dostawę towarów, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt. 1, rozumie się również przekazanie nieodpłatnie przez podatnika towarów należących do jego przedsiębiorstwa, a w szczególności:

pkt. 1 przekazanie lub zużycie towarów na cele osobiste podatnika lub jego pracowników, w tym byłych pracowników, wspólników, udziałowców, akcjonariuszy, członków spółdzielni i ich domowników, członków organów stanowiących osób prawnych, członków stowarzyszenia

pkt. 2 wszelkie inne darowizny (...);

### art. 19a. Powstanie obowiązku podatkowego

ust. 1 Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą dokonania dostawy towarów lub wykonania usługi, z zastrzeżeniem ust. 5 i 7–11, art. 14 ust. 6, art. 20 i ust. 1.

ust. 5 pkt. Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą:  
pkt. 1 otrzymania całości lub części zapłaty z tytułu:

lit. d) świadczenia, na podstawie odrębnych przepisów, na zlecenie sądów powszechnych, administracyjnych, wojskowych lub prokuratury usług związanych z postępowaniem sądowym lub przygotowawczym, z wyjątkiem usług, do których stosuje się art. 28b, stanowiących import usług.

### art. 28 d. Miejsce świadczenia usług związanych z nieruchomościami

Miejscem świadczenia usług związanych z nieruchomościami, w tym usług świadczonych przez rzeczoznawców, pośredników w obrocie nieruchomościami, usług zakwaterowania w hotelach lub obiektach o podobnej funkcji, (...) jest miejsce położenia nieruchomości.

### Podatki dochodowe dotyczące rzeczoznawcy majątkowego

Rzeczoznawca majątkowy może swój zawód wykonywać jako osoba fizyczna indywidualnie lub w formie spółki osobowej (cywilne, jawne, partnerska, komandytowa) lub jako spółka kapitałowa (spółka z o.o., spółka akcyjna).

W zależności od formy prowadzenia działalności gospodarczej rzeczoznawca płaci podatek dochodowy PIT lub CIT.

Podatek PIT płacimy na zasadach ogólnych w wysokości 18% i 32% zgodnie z art. 27 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (istnieje możliwość rozliczenia się z małżonkiem lub małoletnim dzieckiem oraz korzystania z niektórych odliczeń od podatku lub też 19% o których mówi art. 30c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (ograniczenia w stosunku do możliwości wspólnego opodatkowania i odliczeń).

Podatek CIT (spółki kapitałowe i komandytowo-akcyjna) płacimy w wysokości 19% od dochodu z zaznaczeniem iż w wyniku wypłaty dywidendy musimy dokonać ponownego opodatkowania wypłaconej kwoty udziałowcom.

**Rzeczoznawca majątkowy co do zasady jest wyłączony z opodatkowania w formie ryczałtu** (załącznik nr 2 poz. 29 „Usługi związane z obsługą rynku nieruchomości – ustawy o ryczałtowym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne).

### Wybrane problemy z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, które mogą dotyczyć rzeczoznawcy

#### art. 5a. Definicje

- 1) inwestycje – środki trwałe w budowie,
- 2) składniki majątkowe – aktywa trwałe,
- 3) przedsiębiorstwo – oznacza to przedsiębiorstwo w rozumieniu kodeksu cywilnego,
- 4) zorganizowanej części przedsiębiorstwa – oznacza to organizacyjnie i finansowo wyodrębniony w przedsiębiorstwie zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych (wg. interpretacji izb skarbowych



zorganizowana część winna prowadzić samodzielnie dokumentację finansową umożliwiającą rozliczenie wobec fiskusa).

#### **art. 10. Specyfikacja źródeł przychodu**

ust. 1 pkt. 3 Pozarolnicza działalność gospodarcza.

pkt. 6 Najem, podnajem, dzierżawa oraz inne umowy o podobnym charakterze (...) z wyjątkiem składników majątku związanych z działalnością gospodarczą,

pkt. 8 Odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2

- a) Nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
- b) Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c) Prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- d) Innych rzeczy.

#### **art. 11. Przychody**

ust. 2 Wartość pieniężną świadczeń w naturze określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca ich uzyskania.

#### **art. 14. Przychody z działalności gospodarczej**

ust. 1 Za przychód z działalności, o której mówi art. 10 ust. 1 pkt. 3, uważa się kwoty należne, choćby nie zostały faktycznie otrzymane (...) pomniejszone o należny podatek od towarów i usług

ust. 1c Za datę powstania przychodu, o którym mowa w ust. 1, uważa się dzień wydania rzeczy, zbycia prawa majątkowego lub wykonania usługi, albo częściowego wykonania usługi, nie później niż dzień wystawienia faktury lub uregulowania należności.

W tym miejscu pragnę podkreślić iż jeżeli wykonamy usługę np: 30 kwietnia a sporządzimy fakturę na dzień 2 maja to przychód mamy w kwietniu, a nie w maju.

#### **art. 19. Przychody z odpłatnego zbycia rzeczy lub praw**

ust. 4 Jeżeli wartość wyrażona w cenie określonej w umowie odpłatnego zbycia znacznie odbiega od wartości rynkowej nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, organ podatkowy (...) wezwie strony umowy do zmiany tej wartości (...) W razie nieudzielenia odpowiedzi, niedokonywania zmiany wartości (...) Organ podatkowy określi wartość z uwzględnieniem opinii biegłego lub biegłych. Jeżeli wartość ustalona w ten sposób odbiega co najmniej o 33% od wartości wyrażonej w cenie, koszty opinii biegłego lub biegłych ponosi zbywca.

#### **art. 21. Zwolnienia**

ust. 1 pkt. 131 Dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przy-

chodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

#### **art. 22. Specyfikacja kosztów**

ust. 1 Kosztami uzyskania przychodu są koszty poniesione w celu osiągnięcia przychodu lub zachowania albo zabezpieczenia przychodów, z wyjątkiem kosztów wymienionych w art. 23

#### **art. 22a. Odpisy amortyzacyjne**

ust. 1 Amortyzacji podlegają, z zastrzeżeniem art. 22c, stanowiące własność lub współwłasność podatnika, nabyte lub wytworzone we własnym zakresie, kompletne i zdatne do użytku w dniu przyjęcia do używania:

- 1) budowle, budynki oraz lokale będące odrębną własnością,
- 2) maszyny, urządzenia i środki transportowe,
- 3) inne przedmioty

o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok, wykorzystywane przez podatnika na potrzeby związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą (...).

#### **art. 22g. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych**

ust. 2 pkt. 8 Jeżeli nie można ustalić ceny nabycia środków trwałych lub ich części nabytych przez dniem założenia ewidencji lub sporządzenia wykazu, o których mowa w art. 22n, wartość początkową tych środków przyjmuje się w wysokości wynikającej z wyceny dokonanej przez podatnika, z uwzględnieniem cen rynkowych środków trwałych tego samego rodzaju z grudnia roku poprzedzającego rok założenia ewidencji lub sporządzenia wykazu oraz stanu i stopnia zużycia.

ust. 2 pkt. 9 Jeżeli podatnik nie może ustalić kosztu wytworzenia, o którym mowa w ust. 4, wartość początkową środków trwałych ustala się w wysokości określonej z uwzględnieniem cen rynkowych, o których w ust. 8, przez biegłego, powołanego przez podatnika.

**Uwaga!** Ustawa o rachunkowości reguluje możliwości wykorzystania w/w zapisu.

#### **art. 22i. Stawki amortyzacyjne**

ust. 1 Odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych, z zastrzeżeniem art. 22j–22l, dokonuje się przy zastosowaniu stawek amortyzacyjnych określonych w Wykazie stawek amortyzacyjnych i zasad, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1

#### **art. 30e. Odpłatne zbycie nieruchomości**

ust. 1 Od dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt. 8 lit a–c podatek dochodowy wynosi 19% podstawy obliczenia podatku.





## Podatek od osób prawnych

Biorąc pod uwagę wymagania do prowadzenie ksiąg rachunkowych (zlecają lub zatrudniają osoby z odpowiednimi kwalifikacjami) omijam dokładniejszą analizę poszczególnych artykułów zwracając uwagę iż występuje duże podobieństwo w niektórych zapisach dotyczących między innymi definicji, przychodów i kosztów z ustawą o podatku od osób fizycznych.

Niektóre zapisy w obydwu ustawach są identyczne.

Uwaga!

Podstawową zasadą pomiędzy księgą przychodów i rozchodów a księgą handlową (obowiązek prowadzenia jeśli przychody przekroczyły 1 200 000 zł) jest sposób ustalenia kosztów.

U podatników prowadzących księgi handlowe koszt w układzie miesięcznym jest ściśle związany z przychodem.

## O podatku od spadków i darowizn

### art. 1. Czynności podlegające podatkowi od spadków i darowizn

ust. 1 Podatkowi od spadków i darowizn, zwanemu dalej „podatkiem”, podlega nabycie przez osoby fizyczne własności rzeczy znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem:

- pkt. 1 dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego
- pkt. 2 darowizny, polecenia darczyńcy
- pkt. 3 zasiedzenia
- pkt. 4 nieodpłatnego zniesienia współwłasności
- pkt. 5 zachowku, jeżeli uprawniony nie uzyskał go w postaci uczynionej przez spadkodawcę darowizny lub w drodze dziedziczenia albo w postaci zapisu
- pkt. 6 nieodpłatnej: renty, użytkowni oraz służebności

### art. 4. Czynności zwolnione od podatku

ust. 1 Zwalnia się od podatku

pkt. 1 nabycie własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości lub jej części wraz z częściami składowymi, z wyjątkiem:

- a) budynków mieszkalnych
- b) budynków zajętych na cele specjalistycznego chowu i wylęgu drobiu lub specjalistycznej hodowli zwierząt wraz z urządzeniami i ze stadem hodowlanym

– pod warunkiem, że w rozumieniu przepisów o podatku rolnym, w chwili nabycia ta nieruchomość stanowi gospodarstwo rolne lub jego część (...) i to gospodarstwo rolne będzie prowadzone przez nabywcę przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia.

### art. 4a. Nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyma i macochę

ust. 1. Zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyma lub macochę, jeżeli:

pkt. 1 zgłoszą nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego terminie 6 miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego powstałego na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 2–8 i ust. 2, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku, z zastrzeżeniem ust. 2 i 4 (...).

### art. 8. Określenie wartości nabytych rzeczy i praw majątkowych

ust. 1. Wartość nabytych rzeczy i praw przyjmuje się w wysokości określonej przez nabywcę, jeżeli odpowiada ona wartości rynkowej tych rzeczy i praw, (...)

ust. 3. Wartość rynkową rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, (...)

Przedstawione wyżej informacje stanowią w niektórych przypadkach wyciąg z konkretnej ustawy, który ma być pomocna dla czytelnika i przydatna w pracy Rzecznawcy Majątkowego w zakresie minimalnym.

Należy w tym miejscu podkreślić, że w braku zrozumienia konkretnego zapisu, należy zapoznać się z całym przepisem lub można składać wnioski do odpowiedniej Izby Skarbowej w celu uzyskania interpretacji podatkowej z zastrzeżeniem, że interpretacja traci moc w momencie zmiany stosownego przepisu prawnego.

---

**Stefan Przyborski** jest doradcą podatkowym nr 00234 i rzeczoznawcą majątkowym nr 291.



# RYNEK NIERUCHOMOŚCI W TRÓJMIEŚCIE W ROKU 2014

Henryk Jankowski

Począwszy od III kw. 2013 r. zanotowano oczekiwane ożywienie, wzrosła zarówno liczba zawartych transakcji jak również ilość i wartość udzielonych kredytów. Ceny nieruchomości w największych miastach kraju ustabilizowały się. Rok 2014 nie przyniósł znaczących zmian. Ożywienie na rynku deweloperskim utrzymywało się na stałym poziomie. Świadczył o tym ilość sprzedaży nowych mieszkań oraz liczba rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych. Oprócz inwestycji polegających na budowie osiedli mieszkaniowych na rynku trójmiejskim w 2014 r. odnotowano wysoki poziom wyników na rynku inwestycyjnym nieruchomości komercyjnych m.in. nowe oraz kontynuowane budowy obiektów biurowych. Ciągłym zainteresowaniem klientów cieszą się nieruchomości gruntowe niezabudowane położone na obrzeżach miasta oraz w sąsiedztwie węzłów autostradowych. Nowe, dogodniejsze sieci dróg na nowo ukształtowały rynek gruntów inwestycyjnych w regionie.

## DOMY

Ceny budynków jednorodzinnych od dłuższego czasu spadają. Średnie obniżki wynoszą około 4-5 procent. Przyczyną utrzymującego się od dłuższego czasu spadku cen jest stale rosnąca podaż zarówno nowych jak i starych domów wymagających remontu.

Poszukiwane są domy małe parterowe typu bungalow w przedziale ok. 130–150 m<sup>2</sup> na dużej działce (800–1000 m<sup>2</sup>).

Zainteresowanie dotyczy głównie domów w atrakcyjnych lokalizacjach, np. w Gdańsku poszukiwane są domy blisko takich dzielnic jak Przymorze, Oliwa, Wrzeszcz.

W tabeli poniżej zestawiono średnie ceny domów na rynku wtórnym za 1 m<sup>2</sup> w 2014 r.

## MIESZKANIA

Ceny mieszkań na rynku wtórnym pozostają na dotychczasowym poziomie, ewentualne podwyżki wyniosły średnio w ciągu roku 1–2 procent. Największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania 1–2 pokojowe do 45 m<sup>2</sup>.

Na rynku wtórnym podaż znacznie przewyższa popyt. W przypadku mieszkań nowych ta różnica jest znacznie mniejsza. Jest zapotrzebowanie na lokale usytuowane na osiedlach strzeżonych, w budynkach o niskiej zabudowie z garażem, z dobrą komunikacją do centrum miasta.

Dość liczną grupą nabywców na rynku pierwotnym są ludzie młodzi, którzy korzystają z preferencji programu „Mdm”. W Gdańsku prawie połowa ofert kwalifikuje się do dopłat.

Maleje liczba chętnych na lokale o dużym metrażu w wieżowcach w wielkiej płyty budowanych w latach 70-80-tych ubiegłego wieku.

Pod koniec grudnia 2014 r. zaczną obowiązywać przepisy wydłużające rękojmię w przypadku wad nowo oddanych do użytkowania budynków z trzech do pięciu lat. Deweloperzy przyznają, że ich klienci będą lepiej chronieni, lecz nie za darmo. Przewiduje się, że wzrost wartości nieruchomości z tytułu obsługi dłuższej gwarancji oraz dodatkowego ubezpieczenia może wynieść minimum 2%.

Ustawa z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z dnia 24 czerwca 2014 r., poz. 827) obejmie te osoby, które po 25 grudnia br. podpiszą umowę z deweloperem, a także odbiorą po tym terminie mieszkania od sprzedającego.

Przewiduje się, że stabilizacja cen transakcyjnych na rynku mieszkaniowym może potrwać jeszcze przez kilka miesięcy, lecz od początku następnego roku do głosu mogą dojść

### DOMY – RYNEK WTÓRNY

GDAŃSK		GDYNIA	
Nazwa obrębu, dzielnicy	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> pow. użytkowej wraz z działką – 2014 r.	Nazwa obrębu, dzielnicy	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> pow. użytkowej wraz z działką – 2014 r.
Wrzeszcz	6200 zł	Orłowo	7900 zł
Brętowo	6000 zł	Mały Kack	5100 zł
Osowa Siedlce	4100 zł	Dąbrowa	5000 zł
Suchanino	3400 zł	Redłowo	4800 zł
Olszynka	3200 zł	Chwarzno-Wiczlino	3200 zł



czynnikami przemawiające za wzrostem cen mieszkań, takie jak zwiększone zainteresowanie klientów mieszkaniami w ostatnim kwartale spowodowane zmianą zasad udzielania kredytów hipotecznych – od początku stycznia 2015 r. by ubiegać się o kredyt trzeba będzie mieć 10-procentowy wkład własny, obecnie jest to 5%. Następnie wymagania te będą sukcesywnie rosły aż do 2017 r., kiedy to przy staraniu się o kredyt wkład własny wyniesie aż 1/5 wartości nieruchomości.

Ponadto za wzrostem cen przemawiają nowe limity cenowe w programie „Mieszkanie dla Młodych”, które w niektórych miastach zostały ostatnio zmienione.

Dla Gdańska limit cenowy 1 m<sup>2</sup> w III kw. 2014 r. spadł do poziomu 5425,75 zł z 5682,05 zł obowiązującego w II kw. 2014 r. Dla Gdyni i Sopotu limit cenowy 1 m<sup>2</sup> w III kw. 2014 r. wynosi 5.000,88 zł i jest to spadek z poziomu ceny 5171,93 zł obowiązującego w II kwartale 2014 r.

Poniżej przedstawiono w ujęciu tabelarycznym Zmianę limitów cenowych MdM dla Trójmiasta w III kwartale 2014 r.

<b>Zmiana limitów cenowych MdM dla Trójmiasta w III kwartale 2014 r.</b>		
Miasta	Gdańsk	Gdynia, Sopot
Limit ceny 1 m <sup>2</sup> za III kw. 2014 r.	5425,75 zł	5000,88 zł
Limit ceny 1 m <sup>2</sup> za II kw. 2014 r.	5682,05 zł	5171,93 zł
Różnica limitu ceny 1 m <sup>2</sup>	<b>-4,51 %</b>	<b>-3,31 %</b>
Kwota dopłaty w III kw. 2014 r.	4932,50 zł	4546,25 zł
Kwota dopłaty w II kw. 2014 r.	5165,50 zł	4701,75 zł
Różnica w kwocie dopłaty	<b>-233,00 zł</b>	<b>-155,50 zł</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie [www.MieszkanieDlaMlodych.com](http://www.MieszkanieDlaMlodych.com)

Na większe zainteresowanie rynkiem nieruchomości może wpłynąć październikowa decyzja Rady Polityki Pieniężnej dotycząca obniżenia stopy procentowej. Niższe stopy procentowe to z jednej strony większa dostępność kredytów mieszkaniowych, a z drugiej strony mniej atrakcyjne oprocentowanie lokat bankowych, co może przekładać się na przenoszeniu przez niektórych inwestorów środków na rynek nieruchomości.

Ewentualny wzrost cen może mieć charakter raczej krótkoterminowy z uwagi na większą aktywność deweloperów, która zwiększa podaż oraz niepewną sytuację gospodarczą. Ostatecznie czynniki te mogą wpłynąć na stabilizację cen.

Nową tendencją na rynku stanowią mieszkania kupowane na wynajem w myślą o studentach. Jednak o ile wcześniej największą popularnością cieszyły się kawalerki lub małe dwupokojowe lokale, to obecnie prym na rynku wiodą większe: dwu lub nawet trzypokojowe mieszkania. Odchodzi się od kupowania mieszkania tylko na czas studiów, traktując taki zakup jako lokatę długoterminową, z myślą o dalszym

wykorzystaniu po ukończeniu studiów. Odpowiedzią na tę zaistniałą tendencję jest oferta deweloperów. W większości aktualnych inwestycji liczba kawalerek nie przekracza kilku, a część deweloperów rezygnuje z takich lokali zupełnie.

Poniżej w zestawieniu tabelarycznym przedstawiono średnie ceny mieszkań w Trójmieście, w standardzie deweloperskim, to jest bez tzw. „białego montażu” w 2014 r.

<b>LOKALE MIESZKALNE – RYNEK PIERWOTNY</b>		
<b>GDAŃSK</b>		
Nazwa dzielnicy, obrębu, ulica	Nazwa inwestycji	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> – 2014 r.
Długie Ogrody, ul. Szafarnia	WaterLane	10 400 zł
Jelitkowo, ul. Wypoczynkowa	Neptun Park	10 100 zł
Przymorze, ul. Czarny Dwór	Rezydencja Marina	7800 zł
Zabornia, ul. Cedrowa	Wolne Miasto	4700 zł
Zaspa, Aleja Jana Pawła II	City Park	6400 zł
Stare Przedmieście, ul. Toruńska	Aura Gdańsk	6200 zł
Piecki Migowo, ul. Piecewska	CentralPark	6100 zł
Wrzeszcz, ul. Słonimskiego	Avangard Apartamenty	6000 zł
Wrzeszcz, ul. Partyzantów	Quattro Towers	6000 zł
Wyspa Spichrzów, ul. Chmielna	Chmielna Park	5800 zł
Siedlce, ul. Pohulanka	Osiedle Pohulanka	5700 zł
Wrzeszcz, ul. Srebniki	Pomarańczowe Osiedle	5600 zł
Siedlce, ul. Malczewskiego	Kartuska 26	5300 zł
Firoga, ul. Majora Słabego	Osiedle Cztery Kąty	5000 zł

**LOKALE MIESZKALNE – RYNEK PIERWOTNY****GDYNIA**

Nazwa dzielnicy, obrębu, ulica	Nazwa inwestycji	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> – 2014 r.
Orłowo, ul. Orłowska	Nowe Orłowo	10 500 zł
Redłowo, ul. Powstania Wielkopolskiego	Osiedle nad Kępą	7100 zł
Mały Kack, ul. Strzelców	Apartamenty Na Polanie	6300 zł
Witomino, ul. Konwaliowa	Columbus	5800 zł
Chwarzno, ul. gen. M. Zaruckiego	Patio Róży	4800 zł
Wiczlino, ul. Filipkowskiego	Wiczlino-Ogród	4400 zł
Pogórze, ul. Żelazna	Signum	4300 zł

Dodatkowo w tabeli poniżej zestawiono średnie ceny mieszkań z Gdańska i Gdyni na rynku wtórnym za 1 m<sup>2</sup> w 2014 r.

**LOKALE MIESZKALNE – RYNEK WTÓRNY****GDAŃSK**

Nazwa obrębu, dzielnicy	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> – 2014 r.	Nazwa obrębu, dzielnicy	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> – 2014 r.
Jelitkowo	<b>9700 zł</b>	Główne Miasto	<b>7100 zł</b>
Przymorze	<b>5800 zł</b>	Stare Miasto	<b>5600 zł</b>
Nowe Ogrody Oliwa Stare Przedmieście Strzyża	<b>5500 zł</b>	VII Dwór Żabianka	<b>5400 zł</b>
Brzeźno Kiełpiniek Zaspa Młyniec Zaspa Rozstaje Zabornia	<b>5200 zł</b>	Piecki Migowo Szadółki	<b>5100 zł</b>
Osowa Suchanino Ujeścisko	<b>5.000 zł</b>	Długie Ogrody Maćkowy Wrzeszcz	<b>4900 zł</b>
Orunia Os. Południowe Łostowice Młode Miasto	<b>4800 zł</b>	Aniołki Chełm Jasień Niedźwiednik Siedlce	<b>4600 zł</b>
Orunia	<b>4500 zł</b>	Brętowo Kokoszki	<b>4400 zł</b>
Firoga	<b>4200 zł</b>	Młyniska Przeróbka	<b>4100 zł</b>
Stogi	<b>4000 zł</b>	Biskupia Górka Nowy Port	<b>3900 zł</b>
Dolne Miasto	<b>3600 zł</b>	Rudniki	<b>3300 zł</b>

**LOKALE MIESZKALNE – RYNEK WTÓRNY****GDYNIA**

Nazwa obrębu, dzielnicy	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> – 2014 r.	Nazwa obrębu, dzielnicy	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> – 2014 r.
Śródmieście z Portem	<b>6800 zł</b>	Orłowo	<b>6400 zł</b>



Mały Kack	<b>6200 zł</b>	Redłowo	<b>6000 zł</b>
Wielki Kack	<b>5600 zł</b>	Kamienna Góra	<b>5500 zł</b>
Chwarzno-Wiczlino	<b>5400 zł</b>	Wzgórze Św. Maksymiliana	<b>5300 zł</b>
Karwiny	<b>4900 zł</b>	Dąbrowa Witomino	<b>4800 zł</b>
Działki Leśne Grabówek Pustki Cisowskie-Demptowo	<b>4600 zł</b>	Babie Doły Oksywie	<b>4500 zł</b>
Cisowa Leszczynki Obłuże	<b>4300 zł</b>	Chylonia Pogórze	<b>4200 zł</b>

## DZIAŁKI

Podaż terenów pod budownictwo jednorodzinne znacznie przewyższa popyt. Obniżki cen w ciągu roku wynoszą od 4–5 procent.

Największym zainteresowaniem cieszą się małe działki 500–700 m<sup>2</sup>. Na przedmieściach Trójmiasta taką działkę można kupić za kwotę do 100 000 zł, a w bardzo dobrej lokalizacji cena 1 m<sup>2</sup> przekracza 1000 zł.

Poniżej w zestawieniu tabelarycznym przedstawiono średnie ceny 1 m<sup>2</sup> działek budowlanych w 2014 r. na terenie Gdańska i Gdyni.

wy. Konsekwencją wprowadzenia kodeksu będzie ograniczenie ilości terenów budowlanych, a co za tym idzie, ich ceny mogą wzrosnąć.

## WYNAJEM LOKALI

Stawki za wynajęcie mieszkań są od wielu miesięcy ustabilizowane.

W drugiej połowie roku wzrosło zainteresowanie wynajmem ze strony studentów. Poszukiwane są mieszkania z osobnym wejściem do każdego pomieszczenia – 2–3 pokojowe dla grup 4–6 osobowych. Studenci poszukują mieszkań z czynszem

Średnie ceny 1 m <sup>2</sup> działek budowlanych w 2014 r.			
GDAŃSK		GDYNIA	
Nazwa obrębu, dzielnicy	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> – 2014 r.	Nazwa obrębu, dzielnicy	Średnie ceny za 1 m <sup>2</sup> – 2014 r.
Przymorze	od 700 zł do 1500 zł	Orłowo	od 400 zł do 2400 zł
Brętowo	od 240 zł do 1000 zł	Mały Kack	od 500 zł do 900 zł
Kokoszki	od 170 zł do 570 zł	Wielki Kack	od 200 zł do 900 zł
Chełm	od 430 zł do 550 zł	Dąbrowa	od 320 zł do 580 zł
Jasień	od 200 zł do 550 zł	Obłuże	od 400 zł do 480 zł
Osowa	od 180 zł do 530 zł	Chwarzno-Wiczlino	od 100 zł do 460 zł
Łostowice	od 260 zł do 430 zł	Pustki Cisowskie	od 250 zł do 370 zł
Kiełpino Górne	od 150 zł do 400 zł		
Barniewice	od 170 zł do 320 zł		

Na początku 2015 r. do Sejmu ma trafić projekt kodeksu urbanistyczno-budowlanego. Celem projektu ma być wprowadzenie rozwiązań kompleksowo i przejrzyste regulujących proces inwestycyjny, a także stworzenie prawa, które umożliwi racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Jednym z głównych założeń projektowanego kodeksu jest m.in. umożliwienie budowy jedynie na terenach do tego przystosowanych, posiadających niezbędną infrastrukturę techniczną. Zniknąć ma też decyzja o warunkach zabudo-

za maksimum 600 zł, najlepiej blisko uczelni. Na kawalerki popyt jest stosunkowo niewielki z uwagi na większe stawki najmu w porównaniu ze stawkami za mieszkania większe.

Podaż mieszkań na wynajem jest bardzo duża i stale rośnie. Średnie stawki najmu mieszkania w Gdańsku wynosi 1450–1600 zł (2 pokojowe) i 1850–2000 zł (3 pokojowe).

Średnia stawka najmu może się obniżyć o około 2–3 procent w skali roku. Obniżki stawek dotyczą głównie dużych mieszkań 3–4 pokojowych.



## BIURA NA WYNAJEM

Według danych Związku Liderów Sektora Usług Biznesowych (Association of Business Service Leaders in Poland, ARSL) w 2014 r. rynek powierzchni biurowych w Polsce przekroczył 7 mln m<sup>2</sup>, z tego region trójmiejski, obejmujący Gdańsk, Gdynię i Sopot, jest czwartym po Warszawie, Krakowie i Wrocławiu, pod względem wielkości zasobów rynkiem, z powierzchnią biurową na poziomie około 500 tys. m<sup>2</sup>. Najwięcej nowych biur na terenie Trójmiasta powstaje w Gdańsku, ale Gdynia stara się dotrzymać kroku liderowi. W ciągu dwóch najbliższych lat miasto wzbogaci się o kilka nowych budynków biurowych o łącznej powierzchni ponad 35 000 m<sup>2</sup>.

Koszt wynajmu powierzchni biurowej w Trójmieście oscyluje w przedziale 12–15 euro/m<sup>2</sup>/mies.

## CENTRA LOGISTYCZNE

Rok 2014 ma ogromne szanse na to, aby zapisać się jako czas ożywienia na polskim rynku logistycznym. Ruch widoczny jest zarówno w transakcjach sprzedaży jak i wynajmu powierzchni magazynowej. Popyt na parki magazynowe związany jest przede wszystkim z dynamicznym rozwojem produkcji i handlu oraz e-handlu w naszej części Europy. Obecnie konsument nie chce czekać tygodniami na zamówiony w internecie towar, a w sklepie oczekuje pełnego asortymentu, co wymaga zabezpieczenia szerokiej, ciągle dostępnej oferty produktów. Tym samym przewaga konkurencyjna w handlu nie zależy już tylko od ceny, ale w coraz większym stopniu od dostępności produktu w każdej chwili. Stąd też zaczęto lokalizować wyspecjalizowane centra logistyczne w pobliżu odbiorców, aby maksymalnie skrócić czas dostarczenia towarów.

Poniżej przedstawiono najciekawsze inwestycje na terenie Trójmiasta w ostatnim okresie.

## EUROPEJSKIE CENTRUM SOLIDARNOŚCI W GDAŃSKU

Europejskie Centrum Solidarności działa od 1 września 2014 r. Budynek mieści stałą ekspozycję, w nowoczesny, interaktywny sposób opowiadającą historię działającego w Stoczni Gdańskiej związku zawodowego, który odegrał



kluczową rolę w obaleniu komunizmu w Polsce. Choć funkcje budynku są rozbudowane i oferują zwiedzającym wiele atrakcji oraz wiedzy, nie mniej interesujący jest sam gmach

mieszczący Centrum. Jego projekt wyłoniony został w drodze międzynarodowego konkursu. Architekci stworzyli bryłę, która miała nawiązywać do historii miejsca – czyli w oczywisty sposób nawiązywać do historii miejsca i do stoczniowych tradycji.

Mieszkańcy Gdańska nazywają budynek niekiedy „Rdze-wiakiem”. Niektórym ekspresyjny budynek Europejskiego Centrum Solidarności się nie podoba – wydaje się za bardzo wyrazisty, dominuje nad okolicą.

*Źródło: [http://www.dziennikbałtycki.pl/artykul/3424399,eu-ropejskie-centrum-solidarnosci-w-gdansku-\(...\)](http://www.dziennikbałtycki.pl/artykul/3424399,eu-ropejskie-centrum-solidarnosci-w-gdansku-(...)) (© P. Świderski/archiwum DB).*

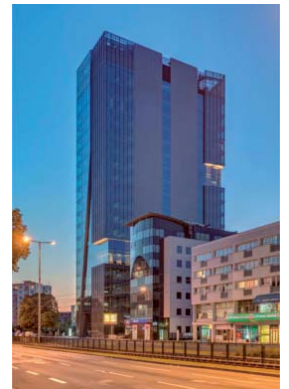
## PLANOWANE INWESTYCJE W 2015 R.

### GDAŃSK

#### Centrum Biurowe Neptun Wrzeszcz, Al. Grunwaldzka

Budynek oferuje najemcom 16 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni klasy A na 19 kondygnacjach oraz 160 miejsc postojowych na trzech kondygnacjach parkingu podziemnym.

*Źródło: <http://www.cb-neptun.pl/pl/galeria>*



#### Alchemia

#### Oliwa, Al. Grunwaldzka

Nowoczesny kompleks docelowo stanowić będzie zespół 8 budynków o charakterze wielofunkcyjnym.

I etap ALCHEMII to dwa budynki biurowe – sześciopiętrowy i ośmiopiętrowy, połączone wspólną czteropiętrową podstawą. Około 16 700 m<sup>2</sup> zajmują powierzchnie biurowe najwyższej klasy.

Blisko 4600 m<sup>2</sup> zajmuje kompleks rekreacyjno-sportowy, oferujący 25-metrową pływalnię, salę sportową do gier zespołowych, strefę wspinaczki, a także fitness, siłownię, salę cardio oraz inne atrakcje.



Oprócz głównych funkcji inwestycji, na parterze i 1-szym piętrze ALCHEMII przewidziano restaurację zajmującą powierzchnię ponad 550 m<sup>2</sup>.

*Źródło: <http://www.alchemia.gda.pl/pl/alchemia>*

#### Olivia Four

#### Oliwa, Al. Grunwaldzka

11-piętrowy budynek biurowy klasy A stanowiący IV etap centrum biurowego Olivia Business Centre. Olivia Four to

14 700 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej do wynajęcia. Na parterze przewidziano przestrzeń pod funkcję usługową. Pozostałe kondygnacje to część biurowa.



Inwestor otrzymał prawomocne pozwolenie na budowę kolejnych trzech biurowców. Roboty budowlane już się rozpoczęły, zakończenie budowy pierwszego z budynków (Olivia Six) planowane jest na koniec pierwszego kw. 2015 r. Budynek ten będzie miał 12 kondygnacji nadziemnych oraz trzy kondygnacje podziemne. Dwa kolejne budynki będą wyższe i oddane do użytkowania w 2016 r. Łączna powierzchnia nowobudowanych biurowców przekroczy 50 000 m<sup>2</sup>. Docelowo inwestycja oferować będzie 120 000 m<sup>2</sup> powierzchni klasy AA w siedmiu obiektach.

Źródło: <http://www.oliviacentre.pl/pl/olivia-four-...>

### **Tryton Business House** **Śródmieście, ul. Jana z Kolna**

Nowoczesny biurowiec klasy A oferujący 22 000 m<sup>2</sup> powierzchni. Biurowiec dysponować będzie własnym parkingiem podziemnym i miejscami postojowymi dla 262 samochodów. Budynek o zróżnicowanej bryle. Koniec prac planowany jest na wrzesień 2015 r.



Źródło: <http://trytonbusinesshouse.pl/o-projekcie/wizualizacje/>

## **GDYNIA**

### **Biurowiec Kielecka 5** **ul. Kielecka**

Obiekt posiada 2200 m<sup>2</sup> powierzchni na siedmiu kondygnacjach naziemnych. Na parterze znajdują się dwa lokale usługowe, recepcja i reprezentacyjny holl. Piętra od jeden do sześć przeznaczone na pomieszczenia biurowe o metrażach od 50 do 280 m<sup>2</sup>. Obiekt powstaje na wzniesieniu, dzięki czemu z wyższych kondygnacji rozciąga się widok na panoramę Gdyni oraz Zatokę Gdańską. Pierwsi najemcy mają wprowadzić się w grudniu 2014 r.



Źródło: <http://www.kielecka5.pl/wizualizacje>

### **Łużycka Plus** **ul. Łużycka**

Biurowiec klasy A projektowany jako kontynuacja kompleksu biurowego Łużycka Office Park, znajdujący się w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Budynek oddany do użytkowania w II kw. 2014 r. Biurowiec dostarczył na rynek ok. 7300 m<sup>2</sup> powierzchni. Na parterze budynku zlokalizowane zostaną usługi medyczne, a pozostałe cztery kondygnacje dedykowane będą biurom.

### **Biuro ENTER** **Śródmieście, ul. Śląska**



Na 6 kondygnacjach powstanie 4450 m<sup>2</sup> powierzchni biurowo-usługowej. Biurowiec dedykowany jest firmom medycznym. Miejsca parkingowe zlokalizowane są w hali garażowej oraz na zewnętrznym parkingu. Oddanie do użytkowania planowane jest na I kwartał 2015 r.

Źródło: <http://www.ekolan.pl/oferta-biurowa/enter.html>



## Gdynia Waterfront Śródmieście, ul. Jerzego Waszyngtona

We wrześniu 2013 r. wmurowany został kamień węgielny pod budowę dwóch nowych obiektów przy nabrzeżu prezydenta w bezpośrednim sąsiedztwie Sea Towers – biurowiec oraz hotel. Pierwszy obiekt posiadał będzie 11 kondygnacji. Obiekt dostarczy ponad 11 500 m<sup>2</sup> powierzchni najmu. Niższy o dwie kondygnacje budynek hotelowy Courtyard by Marriott pomieści 201 pokoi oraz centrum konferencyjne. Na parterze obu budynków planowane są kawiarnie i restauracje. Zakończenie prac zaplanowano na połowę 2015 r. Docelowo kompleks Gdynia Waterfront, realizowany przez tego inwestora rozrośnie się do 90 000 m<sup>2</sup>. Powstaną tam kolejne budynki biurowe i mieszkalne, obiekty handlowe oraz punkty usługowe.



Źródło: <http://gdyniawaterfront.pl/>

## NOWE INWESTYCJE W SOPOCIE

Kompleks dworcowy w Sopocie, składający się z czterech budynków:

Dworzec i budynki kompleksu mają być wizytówką Sopotu. To miejsce nie będzie pełniło tylko funkcji związanych z koleją. Powstaną: mediateka, hotel oraz przestrzeń komercyjna. Kompleks przy stacji PKP i SKM to obecnie największa inwestycja realizowana w Sopocie. Składa się z czterech budynków: A, B, C i H. Ten ostatni będzie hotelem. Powierzchnia wewnętrzna budynków wyniesie ok. 23 500 m<sup>2</sup>. Dworzec będzie miał dwie kondygnacje i będzie się mieścił w budynku B. Budynek C to powierzchnie handlowo-usługowe. Bardzo ciekawie zapowiada się budynek A. Będzie to no-



woczesna multimedialna biblioteka, jedyna taka w Trójmieście. Na powierzchni 650 m<sup>2</sup> znajdzie się miejsce na zbiory klasyczne i multimedialne, e-galerię oraz salę wirtualnej rzeczywistości. Otwarcie inwestycji jest zaplanowane na drugi kwartał 2015 r.

Źródło: <http://dom.trojmiasto.pl/Grupa-GPEC-silniejsza-w-Sopocie-n75642.html#>

## ANALIZA USTAW I ZMIAN DO USTAW WPROWADZONYCH W 2014 R.

### MdM – Mieszkanie dla Młodych

Mieszkanie dla Młodych (MdM) to rządowy program mający za zadanie dofinansować zakup własnego mieszkania (lub domu jednorodzinnego) przez ludzi młodych do 35 roku życia, będących w związku małżeńskim lub będących osobą samotną. Dofinansowanie może zostać udzielone tylko w związku z nabyciem nowo wybudowanego mieszkania (domu jednorodzinnego), nie dotyczy rynku wtórnego, i z zaciągnięciem na ten cel kredytu. Dopłatą objętych jest aktualnie 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zarówno mieszkań jak i domów.

Szczegółowe uregulowania dotyczące programu MdM zawarte są w ustawie z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. Ustaw z dnia 08.11.2013 roku poz. 1304, Dz. Ustaw z dnia 20.12.2013 roku poz. 1608).

Przygotowywane aktualnie w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju poprawki do ustawy o MdM zakładają, że małżeństwa i osoby z dwójką dzieci miałyby otrzymać dopłatę w wysokości 20% ceny mieszkania, natomiast posiadanie większej liczby potomstwa byłoby premiowane 25-procentową dopłatą. Aktualnie dopłata wynosi 10% (osoby samotne, rodziny bezdzietne) lub 15% jeżeli nabywca w dniu złożenia wniosku wychowuje przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko. Dodatkowe 5 procent dopłaty dostanie rodzina, w której w ciągu 5 lat od zakupu mieszkania na kredyt urodzi się trzecie bądź kolejne dziecko. Oprócz tego resort proponuje dodatkowo zwiększenie z 50 do 65 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania, od której liczona byłaby dopłata dla rodzin wychowujących co najmniej trójkę dzieci.

Program od pierwszych miesięcy największą popularnością cieszy się w trzech województwach: mazowieckim, pomorskim i wielkopolskim. Przez 11 miesięcy jego funkcjonowania BGK przyjął 2500 wniosków w z Mazowsza, 2400 z Pomorza i 2230 z Wielkopolski. Wśród miast prym wiodzie Warszawa, za nią są Gdańsk, Poznań i Kraków. Przewiduje się, że w 2014 r. wykorzystana zostanie połowa kwoty przeznaczonej na MdM. Łącznie od początku roku do końca listopada kredytobiorcy złożyli ponad 14 200 wniosków o dofinansowanie z programu MdM. Z tego banki podpisały już 12 400 umów kredytowych o łącznej wartości przekraczającej 2,25 mld zł.





## Ustawa deweloperska

Od 29 kwietnia 2012 r. obowiązuje ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego (tzw. deweloperska – Dz. U. z 2011 r., nr 232, poz. 1377). Głównym celem tej ustawy było ograniczenie ryzyka, które ponosi konsument w związku z zakupem mieszkania lub domu na rynku pierwotnym.

Po ponad dwóch latach funkcjonowania ustawy okazało się, że regulacje muszą zostać zmienione z uwagi na fakt, że niektóre elementy ustawy są zbyt szczegółowe, natomiast inne są niedoprecyzowane.

Przedstawiciele branży budowlanej zaapelowali również o uregulowanie umowy rezerwacyjnej, która chociaż obecnie często jest wykorzystywana w obrocie, nie znalazła swojego miejsca w ustawie deweloperskiej. Wprowadzenie umowy rezerwacyjnej rozwiązałoby problem związany z wykreśleniem roszczeń z księgi wieczystej. Tworzony jest aktualnie projekt założeń zmian do ustawy deweloperskiej mający uwzględnić wszelkie złożone uwagi i zastrzeżenia.

## Ogrody działkowe

Od 19 stycznia 2014 r. obowiązuje ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. Ustaw z dnia 9 stycznia 2014 r., poz. 40). Ustawa ta reguluje zasady zakładania, funkcjonowania i likwidacji rodzinnych ogrodów działkowych, prawa i obowiązki działkowców, zasady ich zrzeszania się oraz zadania organizacji działkowców. W swoich założeniach nowa ustawa miała za zadanie zniesienie monopolu Polskiego Związku Działkowców (PZD) w zakresie reprezentowania działkowców gospodarujących na ponad 43 000 hektarach działek ogrodowych. W strukturach istniejącego od 1981 r. Polskiego Związku Działkowców znajdowało się około 4900 ogrodów działkowych obejmujących ponad 967 000 działek. Szacuje się, że korzysta z nich około 4 mln osób w różnych przedziałach wiekowych, zarówno czynnych zawodowo jak i emerytów.

Nowe przepisy umożliwiają opuszczenie struktury PZD i powołanie stowarzyszenia ogrodowego, które przejmie od Polskiego Związku Działkowców prawo do ogrodu i jego majątek, tj. infrastrukturę ogrodową i środki finansowe.

Zaletą ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych jest to, że umożliwia działkowcom sprzedaż działek tj. odpłatne przeniesienie praw i obowiązków wynikających z prawa do działki. Jednakże, jeśli ktoś planuje zakupić działkę z altaną, powinien upewnić się, czy nie kwalifikuje się ona do samowoli budowlanej ze względu na powierzchnię i wysokość. Transakcje sprzedaży działek ogrodowych wymagają zaawizowania przez stowarzyszenie zarządzające ogrodem. Działkę ogrodową można również nabyć w drodze dziedziczenia po działkowcu.

Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych w obecnym kształcie mówi jedynie tyle, że na terenie działki nie ma prawa znajdować się altana, która nie ma parametrów

określonych w Prawie budowlanym. Za samowolę uznaje ono taką, której powierzchnia zabudowy przekracza 35 m<sup>2</sup>, a wysokość – cztery lub pięć metrów, w zależności od tego, czy dach jest płaski czy stromy. Żeby także właściciele mniejszych altan nie mieli w przyszłości problemów, pod auspicjami PZD powstał Komitet Inicjatywy Ustawodawczej „Stop rozbiórkom altan”. Na początku października 2014 r. komitet złożył w Sejmie obywatelski projekt ustawy, która doprecyzowuje przepisy. Zakłada on, że obiekty wznieszone przez działkowców będą określane mianem „altany działkowej” rozumianej jako „wolnostojący budynek rekreacyjno-wypoczynkowy”.

Rada Ministrów w dniu 9 grudnia 2014 r. przyjęła poprawki do obywatelskiego projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (druk nr 2953), przedłożone przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju. Podczas posiedzenia Rada Ministrów zaproponowała, aby:

- przez altanę działkową rozumieć budynek wolnostojący, o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym, lub inny obiekt pełniący taką funkcję. Jego powierzchnia nie może przekraczać 35 m<sup>2</sup>, a wysokość 4 m (jeśli dach jest płaski) lub 5 m (jeśli dach jest stromy). Do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, jeśli ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m<sup>2</sup>,
- wszelkie budynki wybudowane przed wejściem znowelizowanego prawa w życie, które spełniają ustawowe kryteria altany – zostały uznane za legalne. Za legalizację nie będzie pobierana opłata. W przypadku altan objętych postępowaniami dotyczącymi wydania decyzji o nakazie rozbiórki postępowania te będą umarzane.

Działkowiec, aby nie miał wątpliwości, czy obiekt budowlany znajdujący się na jego działce spełnia wymagania określone w definicji altany działkowej, będzie mógł wystąpić do właściwego organu nadzoru budowlanego z wnioskiem o wydanie takiego zaświadczenia, załączając do wniosku aktualny wypis z prowadzonej przez stowarzyszenie ogrodowe ewidencji działek oraz sporządzone przez siebie oświadczenie o powierzchni zabudowy altany, z wyszczególnieniem powierzchni tarasu, werandy czy ganku. Wniosek taki ma być wolny od opłaty skarbowej.

**Henryk Jankowski** – jest rzeczoznawcą majątkowym (uprawnienia zawodowe nr 2560), członkiem Rady Programowej naszego kwartalnika.



# RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE W POLSKIEJ KLASYFIKACJI WYROBÓW I USŁUG – POSTULOWANE ZMIANY

Krzysztof Gabrel, Katarzyna Opęchowska

## Wprowadzenie

W dniu 29 października 2014 r. Komisja Europejska przyjęła Rozporządzenie nr 1209/2014 zmieniające Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 451/2008 ustanawiające nową klasyfikację statystyczną produktów według działalności (CPA) i uchylające Rozporządzenie Rady (EWG) nr 3696/93. Jak wskazuje preambuła do Rozporządzenia Komisji nr 1209/2014 z dnia 29 października 2014 r. (pkt 2 i 3) potrzeba nowelizacji powstała z uwagi na konieczność dostosowania dotychczasowej klasyfikacji do aktualizacji Centralnej Klasyfikacji Produktów Organizacji Narodów Zjednoczonych („CPC wersja 2”) w celu zachowania porównywalności i spójności ze standardami klasyfikacji produktów stosowanymi na arenie międzynarodowej, a także z uwagi na nowelizację Systemu Zharmonizowanego (HS) oraz Nomenklatury scalonej (CN). W/w rozporządzenie Komisji nr 1209/2014 zostało opublikowane w Dz. Urz. UE L nr 336 (str. 1) i stosuje się je w całości i bezpośrednio we wszystkich państwach członkowskich od 1 stycznia 2015 r. Rozporządzenie Komisji nr 1209/2014 zastąpiło treść załącznika do zmienianego Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 451/2008. I tak od 1 stycznia 2015 r. w zakresie klasyfikacji statystycznej produktów według działalności (CPA) obowiązuje nowa klasyfikacja.

Pomimo, iż przepisy europejskie wydane w formie rozporządzenia stosuje się bezpośrednio w systemach poszczególnych państw członkowskich (*tak* art. 288 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej), co znalazło odzwierciedlenie także w brzmieniu w/w rozporządzeń (art. 1 ust. 3 Rozporządzenia nr 451/2008 i art. 2 Rozporządzenia nr 1209/2014), polski prawodawca zdecydował się na przygotowanie nowego rozporządzenia w sprawie polskiej klasyfikacji wyrobów i usług (PKWiU). Jak czytamy w uzasadnieniu projektu nowego rozporządzenia Rady Ministrów „konieczność wydania nowego rozporządzenia w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) wynika ze zmian wprowadzonych w klasyfikacjach będących międzynarodowymi odpowiednikami, tj. w Centralnej Klasyfikacji Produktów ONZ (CPC) i Klasyfikacji Produktów według Działalności (CPA rev. 2.1), obowiązującej w Unii Europejskiej”. Wydaje się przy tym, iż prace nad nowym rozporządzeniem w sprawie PKWiU podyktowane są nie tyle koniecznością imple-

mentowania przepisów europejskich, bo te w zakresie stosowania w statystyce obowiązują wprost, ile raczej z uwagi na fakt, iż PKWiU w polskim systemie prawnym stosuje się także w ewidencji i dokumentacji oraz rachunkowości, a także w urzędowych rejestrach i systemach informacyjnych administracji publicznej oraz do celów opodatkowania podatkiem od towarów i usług, podatkiem dochodowym od osób prawnych, podatkiem dochodowym od osób fizycznych oraz zryczałtowanym podatkiem dochodowym w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych oraz karty podatkowej (*tak*: § 1 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług [PKWiU] – Dz. U. nr 207, poz. 1293 ze zm., dalej PKWiU 2008). Tym samym niezbędne jest ujednoczenie tej klasyfikacji statystycznej dla wszystkich w/w celów. Projektowany § 3 rozporządzenia Rady Ministrów wskazuje, iż dla celów w/w podatków klasyfikację PKWiU 2008 będzie stosowało się do 31 grudnia 2016 r.

Jak wskazuje projektodawca w uzasadnieniu do projektu nowe rozporządzenie spowoduje zmiany nazw grupowania, zmiany zakresu grupowania poprzez: przeniesienie części zakresu z jednego grupowania do drugiego, podziału grupowania, scalenie dwóch lub kilku grupowań w jedno, uporządkowanie symboliki grupowań.

W zakresie odnoszącym się do szeroko pojętych usług związanych z obsługą rynku nieruchomości projektowane brzmienie nowej klasyfikacji różni się od odpowiednich zapisów aktualnie obowiązującego rozporządzenia PKWiU 2008 jedynie nieznacznie. W zakresie odnoszącym się do wyceny nieruchomości zapis obowiązującej klasyfikacji PKWiU 2008 (68.31.16 – *Usługi pośrednictwa związane z wyceną nieruchomości*) jest identyczny z projektowanym.

## Rzeczoznawstwo majątkowe

W tym miejscu chcielibyśmy przypomnieć, że wykonywanie czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego zostało uregulowane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.), która obowiązuje od 1 stycznia 1998 roku. Zgodnie z art. 174 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców na zasadach określonych w niniejszej ustawie. W ramach prowadzonej



działalności rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością (art. 174 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Dodatkowo rzeczoznawstwo majątkowe na bazie art. 174 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami polega na sporządzaniu opracowań i ekspertyz dotyczących: rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku; efektywności inwestowania nieruchomości i ich rozwoju; skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych; oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali; bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości; określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora; wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości; wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości. Wydaje się zasadnym również przypomnienie, że w wyroku z dnia 2 grudnia 2002 roku (sygn. akt SK 20/01) Trybunał Konstytucyjny zaliczył zawód rzeczoznawcy majątkowego do zawodów zaufania publicznego. Zgodnie z regulacjami rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 27 kwietnia 2010 roku w sprawie klasyfikacji i specjalności na potrzeby rynku pracy oraz zakresu jej stosowania (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 760) zawód rzeczoznawca majątkowy (symbol 244102) został wyodrębniony spośród zawodów zaliczonych do „Specjalistów do spraw rynku nieruchomości”.

Tak więc rzeczoznawstwo majątkowe jest prawnie i instytucjonalnie, ale również faktycznie, czyli w praktyce polskiej rzeczywistości gospodarczej, wyodrębnione jako oddzielna działalność spośród innych działalności mieszczących się w segmencie, który można określić jako segment „usług związanych z obsługą rynku nieruchomości”. I jest to część usług tego segmentu prawnie i funkcjonalnie wyodrębniona od pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami (*vide*: systematyka ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie odnoszącym się do działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami – rozdział V ustawy).

Dodatkowo należy zauważyć, że zgodnie z art. 198 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzenie bez uprawnień zawodowych nadanych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, działalności zawodowej w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny. Takiej samej karze podlega podmiot prowadzący działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, który powierza wykonywanie związanych z szacowaniem nieruchomości osobie nieposiadającej uprawnień zawodowych.

### **Rzeczoznawstwo majątkowe w PKWiU**

Taki stan rzeczy powoduje, że usługi rzeczoznawstwa majątkowego, w których mieści się wycena nieruchomości, właściwie nie jest łączona w Polsce z usługami pośrednictwa

w obrocie nieruchomościami, a właśnie tak zostało to ujęte w PKWiU 2008, jak i projektowanym PKWiU (68.31 Usługi agencji nieruchomości). Nieprecyzyjne grupowanie w zakresie dotyczącym podkategorii 68.31.16 Usługi pośrednictwa związane z wyceną nieruchomości, mylnie bowiem wskazuje, iż usługi pośrednictwa mogą wiązać się z wyceną nieruchomości. Co więcej, dodatkowe zamieszczenie wprowadzone zostało także w wyjaśnieniach co obejmuje Sekcja L, gdzie zarówno w projektowanym PKWiU jaki i obecnie obowiązującym PKWiU 2008 wskazano, że „sekcja L obejmuje (...) usługi zarządzania nieruchomościami świadczone na zlecenie (włączając usługi w zakresie wyceny)”. Powyższe wskazuje, że usługi w zakresie wyceny wg klasyfikacji mieszczą się w usługach zarządzania nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę systematykę ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie dotyczącym działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami i tym samym prawne i funkcjonalne wyodrębnienie trzech grup usług związanych z obsługą rynku nieruchomości, właściwym wydaje się odzwierciedlenie tego podziału również w projektowanym PKWiU. Mogłoby to nastąpić poprzez usunięcie podkategorii 68.31.16 Usługi pośrednictwa związane z wyceną nieruchomości oraz pozycji 68.31.16.0 Usługi pośrednictwa związane z wyceną nieruchomości i dodanie na poziomie klasy nowej pozycji 68.33 Usługi rzeczoznawstwa majątkowego oraz w dalszej kolejności na poziomie kategorii 68.33.1 Usługi rzeczoznawstwa majątkowego i podkategorii 68.33.11 Usługi rzeczoznawstwa majątkowego, w tym wycena nieruchomości, świadczone na zlecenie i pozycji 68.33.11.0 Usługi rzeczoznawstwa majątkowego, w tym wycena nieruchomości, świadczone na zlecenie. Taka systematyka klasyfikacji odpowiadałaby w pełni podziałowi usług świadczonych w Polsce przez pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców i rzeczoznawców majątkowych. Wydaje się jednak, iż zaproponowany schemat, z uwagi na przepisy europejskie, może być trudny do wprowadzenia.

Prawodawca europejski w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 451/2008 dał państwom członkowskim w zakresie odnoszącym się do stworzenia dostosowań krajowych pewien margines swobody. I tak w preambule Rozporządzenia (pkt 9) czytamy, iż „należy wprowadzić przepis umożliwiający państwom członkowskim, w celu spełnienia wymogów krajowych, dodawanie do swoich klasyfikacji krajowych dodatkowych kategorii w oparciu o CPA”. Art. 4 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 451/2008 stanowi, iż państwa członkowskie mogą wykorzystać CPA do stworzenia zagregowanych lub szczegółowych dostosowań krajowych, dla specyficznych potrzeb lub ze względów funkcjonalnych, w oparciu o podkategorie CPA. Tak więc zmiany jakie mogłyby być wprowadzone przez polskiego prawodawcę nie mogą mieć miejsce na poziomie kategorii, mimo iż taka systematyka odpowiadałaby w pełni polskim realiom. Nie byłoby sprzeczności z klasyfikacją CPA, gdyby polski prawodawca na poziomie szóstym – podkatego-



rii wyodrębnił 68.31.16 *Usługi rzeczoznawstwa majątkowego, w tym wycena nieruchomości, świadczone na zlecenie* i pozycji 68.31.16.0 *Usługi rzeczoznawstwa majątkowego, w tym wycena nieruchomości, świadczone na zlecenie*.

### **Odmienne regulacje Rozporządzenia Komisji Europejskiej w różnych wersjach językowych**

W tym miejscu podkreślić należy, iż projektowane rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie PKWiU w zakresie odnoszącym się do wyceny nieruchomości powtarza zapis treści znolizowanego Rozporządzenia Komisji Europejskiej z dnia 29 października 2014 r. nr 1209/2014, gdzie w kodzie 68.31.16 (na poziomie podkategorii) w polskiej wersji językowej wprowadzono *Usługi pośrednictwa związane z wyceną nieruchomości*. Wydaje się więc, że zaproponowanie zatem przez polskiego projektodawcę podkategorii 68.31.16 *Usługi pośrednictwa związane z wyceną nieruchomości* odzwierciedla zapis prawa europejskiego. **Należy jednak dostrzec, iż Rozporządzenie Komisji Europejskiej z dnia 29 października 2014 r. nr 1209/2014 (w wersji polskojęzycznej) w załączniku w kodzie 68.31.16 nie odpowiada innym wersjom językowym rozporządzenia, w tym m.in. wersjom w języku angielskim, francuskim czy niemieckim.**

**W języku angielskim** kod ten został opisany następująco: *Real estate appraisal services on a fee or contract basis*. Powyższe należy przetłumaczyć jako ***Usługi wyceny nieruchomości na zlecenie***.

W wersji francuskojęzycznej kod ten został opisany następująco: *Services d'expertise immobilière pour compte de tiers*, co oznacza ***Usługi wyceny nieruchomości dla osób trzecich***.

W języku niemieckim kod ten został opisany następująco: *Dienstleistungen der Schätzung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen*, co oznacza ***Usługi szacowania gruntów, budynków i mieszkań***.

Z tłumaczeń wersji z języka angielskiego, francuskiego i niemieckiego jednoznacznie wynika, iż kod 68.31.16 nie ma żadnego powiązania z usługami pośrednictwa.

W tym miejscu pojawia się zatem pytanie jaka w istocie była intencja prawodawcy europejskiego, skoro załącznik do Rozporządzenia Komisji Europejskiej z dnia 29 października 2014 r. nr 1209/2014 w języku polskim w kodzie 68.31.16 odbiega znaczeniowo od wersji w języku angielskim, francuskim i niemieckim w powyżej wskazanym zakresie dotyczącym rozróżnienia usług pośrednictwa i usług wyceny?

Podkreślić należy, iż akty prawne w Unii Europejskiej tłumaczone są na języki urzędowe wszystkich państw członkowskich. Każda z wersji językowych jest tak samo ważna i żadnemu z języków nie można przypisać pierwszeństwa przy interpretacji przepisów. Jak stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 czerwca 2007r. sygn. akt I OSK 796/06 – „*Zasada, że w Rzeczypospolitej Polskiej językiem urzędowym jest język polski (art. 27 Konstytucji RP), w tym językiem urzędowym konstytucyjnych organów pań-*

*stwa i terenowych organów władzy publicznej – art. 4 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 października 1999 r. o języku polskim (Dz. U. Nr 90, poz. 999 ze zm.) nie stoi na przeszkodzie, aby powołane organy – jeżeli zajdzie potrzeba wykładni prawa, w szczególności prawa Wspólnoty Europejskiej – postugiwały się obcojęzycznymi tekstami tego samego aktu prawnego w celu ustalenia jego rzeczywistej treści, jednakowo pojmowanej w całej Wspólnocie Europejskiej. Obowiązek prowadzenia postępowania wyłącznie w języku polskim nie oznacza bowiem obowiązku rozumowania wyłącznie w kategoriach języka polskiego”.* W podobnym tonie wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku 9 czerwca 2006r. sygn. akt III PK 30/06 stwierdzając: „*Ogłoszenie przepisu prawa wspólnotowego w polskiej edycji Dziennika Urzędowego Unii Europejskiej nie oznacza, że obowiązuje on tylko w tym brzmieniu. W praktyce decydujące znaczenie ma brzmienie przepisu w języku francuskim, który jest głównym językiem roboczym Wspólnoty, a następnie po angielsku i w innych językach. Ustalone orzecznictwo Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości przyjmuje, że «jednolita interpretacja przepisów prawa wspólnotowego wymaga, aby były one interpretowane i stosowane z uwzględnieniem wersji w innych językach Wspólnoty» (wyrok z 5 grudnia 1967 r. w sprawie 19/67 Bestuur der Sociale Verzekering-bank, ECR 1967 s. 345, tak samo wyrok z 6 października 1982 r. w sprawie 283/81 CILFIT, ECR 1982 s. 3415). Analogicznie Trybunał wypowiedział się w wyroku z 17 grudnia 1998 r., Skatteministeriet C 36/97 (ECR 1998 s. I-8679), stwierdzając, że «interpretacja przepisu prawa wspólnotowego wymaga porównania różnych wersji językowych. Jednolita interpretacja wersji językowych wymaga, w przypadku rozbieżności między nimi, by przepis ten interpretować z uwzględnieniem jego celu oraz miejsca w akcie prawnym, w którym został zamieszczony» (pkt 25 i 26 uzasadnienia)”.*

Mimo, iż powyżej cytowane judykaty zapadły na bazie stanów faktycznych w obszarze stosowania prawa, to zawartą w nich wskazówkę dotyczącą zasad wykładni przepisów tym bardziej należy brać pod uwagę na etapie stanowienia norm.

### **Podsumowanie**

Wydaje się, iż polski projektodawca przy przygotowywaniu nowej klasyfikacji PKWiU nie powinien pomijać podnoszonej powyżej okoliczności. Przypisanie kodowi w podkategorii 68.31.16 opisu ***Usługi rzeczoznawstwa majątkowego, w tym wycena nieruchomości, świadczone na zlecenie*** będzie oddawało w pełni specyfikę usług świadczonych przez rzeczoznawców majątkowych w Polsce, będzie odpowiadało upoważnieniu do dostosowań krajowych udzielonemu państwom członkowskim przez prawodawcę europejskiego i jednocześnie nie będzie sprzeczne z innymi wersjami językowymi Rozporządzenia Komisji Europejskiej z 29 października 2014 r. nr 1209/2014. Postulować należy także skorygowanie wyjaśnień co obejmuje Sekcja L, tak by usługi rzeczoznawców majątkowych nie były łączone z usługami zarządzania nieruchomościami, a stanowiły dodatkowy punkt.



# KALENDARZ PRAWNY

1. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 2 grudnia 2014 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odliczeń wydatków na cele mieszkaniowe (M. P. z dnia 10 grudnia 2014 r. poz. 1150).

2. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 listopada 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. z dnia 12 grudnia 2014 r. poz. 1789).

3. Ustawa z dnia 28 listopada 2014 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 29 grudnia 2014 r. poz. 1924).

*Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2015 r.*

4. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 grudnia 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z dnia 30 grudnia 2014 r. poz. 1946).

5. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 grudnia 2014 r. sygn. akt K 50/13 orzekający o niezgodności z Konstytucją RP art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) w zakresie, w jakim wyłącza roszczenia właścicieli lub użytkowników wieczystych, których nieruchomości zostały przeznaczone na cel publiczny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym 31 grudnia 1994 r., jeśli takie przeznaczenie zostało utrzymane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym pod rządem aktualnie obowiązującej ustawy (Dz. U. z dnia 7 stycznia 2015 r. poz. 22).

*Przepis częściowo, w zakresie określonym w wyroku, utracił moc z dniem 7 stycznia 2015 r.*

6. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 grudnia 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z dnia 16 stycznia 2015 r. poz. 86).

7. Komunikat Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 29 grudnia 2014 r. w sprawie ogłoszenia terminów i miejsca przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego dla osób ubiegających się o nadanie

uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 5 stycznia 2015 r. poz. 1).

8. Ustawa z dnia 28 listopada 2014 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 17 stycznia 2015 r. poz. 87).

*Weszła w życie z dniem 1 lutego 2015 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 20 i pkt 21 lit. b, art. 6i art. 7, które wejdą w życie z dniem 18 kwietnia 2015 r.*

9. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 stycznia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. z dnia 22 stycznia 2015 r. poz. 113).

10. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 stycznia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo bankowe (Dz. U. z dnia 23 stycznia 2015 r. poz. 128).

11. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2015 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2014 r. (M. P. z dnia 20 stycznia 2015 r. poz. 68).

12. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 stycznia 2015 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2014 r. (M. P. z dnia 20 stycznia 2015 r. poz. 71).

13. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2015 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w IV kwartale 2014 r. (M. P. z dnia 23 stycznia 2015 r. poz. 107).

14. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2015 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2014 r. (M. P. z dnia 23 stycznia 2015 r. poz. 109).

15. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 stycznia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z dnia 27 stycznia 2015 r. poz. 139).



16. Ustawa budżetowa na rok 2015 z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz. U. z dnia 29 stycznia 2015 r. poz. 153).

*Weszła w życie z dniem 29 stycznia 2015 r., z mocą od dnia 1 stycznia 2015 r.*

17. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 stycznia 2015 r. w sprawie ogłoszenia wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (M. P. z dnia 30 stycznia 2015 r. poz. 146).

18. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 stycznia 2015 r. w sprawie warunków udzielania zwolnień z podatku od nieruchomości oraz podatku od środków transportowych, stanowiących regionalną pomoc inwestycyjną, pomoc na kulturę i zachowanie dziedzictwa kulturowego, pomoc na infrastrukturę sportową i wielofunkcyjną infrastrukturę rekreacyjną oraz pomoc na infrastrukturę lokalną (Dz. U. z dnia 2 lutego 2015 r. poz. 174).

*Weszło w życie z dniem 17 lutego 2015 r. i obowiązuje do dnia 31 grudnia 2020 r.*

19. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 stycznia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z dnia 5 lutego 2015 r. poz. 184).

20. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 stycznia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z dnia 9 lutego 2015 r. poz. 196).

21. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 lutego 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 lutego 2015 r. poz. 199).

22. Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 10 lutego 2015 r. poz. 200).

*Weszła w życie z dniem 25 lutego 2015 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 14, który wejdzie w życie z dniem 21 maja 2015 r.*

23. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 23 stycznia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych (Dz. U. z dnia 12 lutego 2015 r. poz. 210).

24. Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 17 lutego 2015 r. poz. 218).

*Wejdzie w życie z dniem 18 listopada 2015 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 4–14 i 16 oraz art. 10, które wejdą w życie z dniem 20 marca 2015 r.*

25. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 lutego 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z dnia 19 lutego 2015 r. poz. 233).

26. Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z dnia 20 lutego 2015 r. poz. 238).

*Wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2015 r.*

27. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lutego 2015 r. w sprawie sposobu dokonywania i szczegółowego zakresu weryfikacji świadectw charakterystyki energetycznej oraz protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji (Dz. U. z dnia 24 lutego 2015 r. poz. 246).

*Weszło w życie z dniem 9 marca 2015 r.*

28. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 30 stycznia 2015 r. w sprawie stażu adaptacyjnego i testu umiejętności w toku postępowania o uznanie kwalifikacji zawodowych do wykonywania zawodów regulowanych należących do działów budownictwo, lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, gospodarka morska i transport (Dz. U. z dnia 26 lutego 2015 r. poz. 271).

*Weszło w życie z dniem 13 marca 2015 r.*

29. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 lutego 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz. U. z dnia 2 marca 2015 r. poz. 282).

30. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lutego 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 10 marca 2015 r. poz. 329).

*Weszło w życie z dniem 25 marca 2015 r.*

31. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lutego 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 10 marca 2015 r. poz. 331).

*Weszło w życie z dniem 25 marca 2015 r.*



# NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



## Szacowanie nieruchomości rzeczoznawstwo majątkowe

pod redakcją Jerzego Dydenki

Wydawnictwo Wolters Kluwer  
Warszawa 2015 (stan prawny na 31.07.2014 r.)

Poprzednie wydanie tej książki ukazało się w 2012 roku, a rok później sejm uchwalił tzw. ustawę deregulacyjną, która w sposób istotny wpłynęła na obsługę rynku nieruchomości. Przepisy tej ustawy zlikwidowały wszelkie ograniczenia dotyczące zawodów pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości, a w odniesieniu do rzeczoznawcy majątkowego zliberalizowały wymagania dotyczące dostępu do tego zawodu.

Książka stanowi kompendium wiedzy przydatnej nie tylko dla osób ubiegających się o uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, ale także dla wszystkich, którzy z racji wykonywanego zawodu, zajmują się problematyką związaną z nieruchomościami.

Publikacja będąca opracowaniem zbiorowym, dotyczy problematyki m.in. z zakresu: prawa, ekonomii, metodologii wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw.

Końcowe rozdziały poświęcone są wycenie: nieruchomości zurbanizowanych, ograniczonych praw rzeczowych, nieruchomości rolnych, lasów, dla potrzeb sprawozdań finansowych, w celu zabezpieczenia wiarygodności.

Autorami poszczególnych rozdziałów są specjaliści zajmujący się od lat problematyką gospodarki nieruchomościami.

W publikacji znajdują się wzory podzielone tematycznie dotyczące m.in. trwałego zarządu, prawa użytkowania wieczystego, podziału nieruchomości, wywłaszczenia nieruchomości i jej zwrot, opłat adiacenckich.

Dla każdego przedstawionego wzoru dodano szczegółowy komentarz oraz praktyczne wskazówki dotyczące stosowania prawa materialnego, jego wykładni oraz czynności procesowych związanych z danym rodzajem pisma.

Przedstawione zostało również orzecznictwo sądowe wraz z tezami mającymi związek z problematyką stosowania poszczególnych wzorów w praktyce obrotu nieruchomościami.



## Zarządzanie przestrzenią w gospodarowaniu nieruchomościami

Seria: „Nieruchomości”

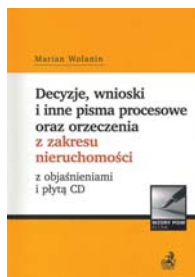
Iwona Foryś, Maciej Nowak

Wydawnictwo Poltext  
Warszawa 2014

Autorzy omawiają praktyczne aspekty polityki przestrzennej na rynku nieruchomości, w tym konsekwencje decyzji dotyczących planów zagospodarowania terenów oraz wyznaczania obszarów pod nowe inwestycje budowlane. Rozpatrują też prawne i systemowe, ale także społeczne i ekonomiczne perspektywy zarządzania przestrzenią decydujące o jej przeznaczeniu.

Kolejnym wątkiem są skutki zagospodarowania przestrzeni dla uczestników rynku nieruchomości. Książka zawiera przykłady problemów związanych z zagospodarowaniem i planowaniem przestrzennym występujące w praktyce rzeczoznawców majątkowych, deweloperów, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, organów gmin, a także właścicieli nieruchomości oraz sposoby ich rozwiązywania. Z tego powodu może być bardzo pomocna w bieżącej działalności wszystkich uczestników rynku nieruchomości.

W końcowej części książki zamieszczony został aneks z wzorami pism i dokumentów w planowaniu przestrzennym.



## Decyzje, wnioski i inne pisma procesowe oraz orzeczenia z zakresu nieruchomości z objaśnieniami i płytą CD

Marian Wolanin

Wydawnictwo C. H. Beck  
Warszawa 2015

Książka zawiera szczegółowe zestawienie 105 wzorów pism procesowych i umów wraz z objaśnieniami najczęściej występujących w obrocie nieruchomościami.



## Podatek katastralny Ekonomiczne uwarunkowania reformy opodatkowania nieruchomości

Seria: „Nieruchomości”

**Michał Głuszak, Bartłomiej Marona**

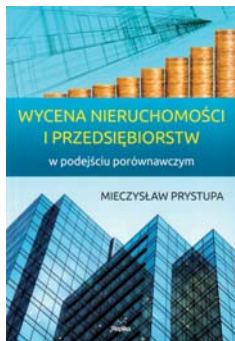
Wydawnictwo Poltext  
Warszawa 2015

Głównym celem badawczym postawionym w tej publikacji jest ocena ekonomicznych skutków wprowadzenia podatku od wartości nieruchomości (ad valorem) w Polsce na wybranym przykładzie – w mieście Krakowie.

Książka składa się z sześciu rozdziałów. W pierwszym rozdziale przedstawiono genezę, istotę i specyfikę podatku od nieruchomości oraz przeanalizowano nieruchomość pod kątem przedmiotu opodatkowania. W rozdziale drugim dokonano analizy podatku od nieruchomości w kontekście rozważań ekonomicznych. Szczególnie dużo miejsca po-

święcono na dyskusję nad podatkiem od nieruchomości, odnosząc się do uwarunkowań fiskalnych, sprawiedliwości oraz neutralności podatkowej. W trzecim rozdziale zaprezentowano rozwiązania kwestii podatku od nieruchomości na świecie. Przeanalizowano podstawowe elementy konstruujące podatek, tj. podstawę, stawki, ulgi oraz zwolnienia podatkowe. Posiłkując się danymi Eurostatu za lata 2000–2012, omówiono rolę podatku od nieruchomości w gospodarkach wybranych państw europejskich. W czwartym rozdziale dokonano analizy systemu opodatkowania nieruchomości w Polsce, wskazując na niedostatki obecnych rozwiązań i możliwe kierunki zmian. W rozdziałach piątym i szóstym przedstawiono wyniki badań empirycznych zrealizowanych w gminach Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego oraz w stolicy tego obszaru, Krakowie.

Książka adresowana jest nie tylko do środowiska naukowego, ale także do praktyków – rzeczoznawców majątkowych, zarządców nieruchomości, inwestorów deweloperów, właścicieli nieruchomości, zarządów spółdzielni i wspólnot oraz przedstawicieli władz centralnych i samorządowych.



## Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym

**prof. Mieczysław Prystupa**

Wydawnictwo PFSRM i Replika  
Warszawa, Poznań 2014

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

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

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

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

M.J.

## ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA FEDERACJI

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

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

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

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





# UCHWAŁY I WNIOSKI RADY KRAJOWEJ PFSRM W DNIACH 23–24 MARCA 2015 R.

## Uchwała nr 1/03/2015 z dnia 23 marca

o przyjęciu przez Radę Krajową PFSRM Stanowiska w sprawie granic weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych oraz wykładni pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego.

● za – 80 ● przeciw – 0 ● wstrzymało się – 15

## Uchwała nr 2/03/2015 z dnia 23 marca

Rada Krajowa PFSRM przyjmuje następujący kalendarz wyborczy:

- 1) do dnia 07.05. następuje przesłanie zgłoszeń kandydatów na funkcję Prezydenta, Wiceprezydenta lub członka Komisji Rewizyjnej wraz z pisemną rekomendacją macierzystego Stowarzyszenia oraz pisemną zgodą kandydata.
- 2) Podczas Rady Krajowej w dniach 28–29 maja br. kandydaci ubiegający się o funkcję Prezydenta PFSRM przedstawią programy wyborcze, a ich wersje pisemne prześlą za pośrednictwem Zarządu PFSRM do Rady Krajowej.
- 3) 30.06. br. wybory członków Zarządu oraz Komisji Rewizyjnej.

● za – 95 ● przeciw – 0 ● wstrzymało się – 0

## Uchwała nr 3/03/2015 z dnia 23 marca

Rada Krajowa PFSRM podejmuje uchwałę o powierzeniu Śląskiemu Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych organizacji XXV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w roku 2016.

● za – 95 ● przeciw – 0 ● wstrzymało się – 0

## Uchwała nr 4/03/2015 z dnia 23 marca

Rada Krajowa PFSRM na wniosek Komisji Rewizyjnej utrzymuje w mocy rekompensatę kosztów ponoszonych przez członków Zarządu w nowej kadencji w wysokości podwyższonej o 1000 zł netto dla każdego członka Zarządu

● za – 51 ● przeciw – 30 ● wstrzymało się – 2

## Wniosek nr 1/03/2015

Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych o wykreślenie z Planu (porządku) posiedzenia Rady Krajowej 23 i 24 marca 2015 r. pkt. 5 porządku obrad o treści „Sprawozdanie z działań Zarządu następujących po ostatnim posiedzeniu RK w grudniu 2014 r. Uchwała w sprawie sprawozdania finansowego za rok 2014 (Projekt Uchwały Nr 1)”, po dyskusji, Wnioskodawca zmienił w taki sposób, że zawnio-

skował jedynie o wykreślenie zdania drugiego pkt. 5 porządku obrad o treści „Uchwała w sprawie sprawozdania finansowego za rok 2014 (Projekt Uchwały Nr 1)”.

● za – 68 ● przeciw – 6 ● wstrzymało się – 15

## Wniosek nr 2/03/2015

Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych o wykreślenie pkt. 7 porządku obrad o treści „Sprawozdanie Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej (projekt Uchwały Nr 2)

● za – 72 ● przeciw – 17 ● wstrzymało się – 0

## Wniosek nr 3/03/2015

Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Krakowie o umożliwienie nagrywania obrad Rady Krajowej w części dotyczącej dyskusji na temat wycena dla banków i działalności Spółki BAZA.PL.

● za – 0 ● przeciw – 79 ● wstrzymało się – 16

## Wniosek nr 4/03/2015

Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych o zobowiązanie Zarządu do przedstawienia w terminie jednego miesiąca od daty posiedzenia Rady Krajowej uzupełniających pisemnych informacji z działalności Zarządu PFSRM za okres od 01.01.2015 r. do 31.03.2015 r. w zakresie lobbingu na rzecz sfederowanych stowarzyszeń i ich członków, w szczególności odpowiedzi na prasowe doniesienia stawiające rzeczoznawców w niekorzystnym świetle, ilość pism i rodzaj podjętych działań, strony korespondencji lub spotkań.

● za – 14 ● przeciw – 54 ● wstrzymało się – 27

## Wniosek nr 5/03/2015

Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych o zobowiązanie Zarządu do przedstawienia w terminie jednego miesiąca od daty posiedzenia Rady Krajowej uzupełniających pisemnych informacji z działalności Zarządu PFSRM za okres od 01.01.2015 r. do 31.03.2015 r. w zakresie działań podjętych przez Federację w obszarze działań Banków, Pośredników na rynku zleceń wycen i rzeczoznawców, ilość pism i rodzaj podjętych działań, strony korespondencji lub spotkań.

● za – 12 ● przeciw – 57 ● wstrzymało się – 26

## Wniosek nr 6/03/2015

Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych o zobowiązanie Zarządu do przedstawienia w terminie jednego miesiąca od daty posiedzenia Rady Krajowej uzupełniających pi-



semnych informacji z działalności Zarządu PFSRM za okres od 01.01.2015 r. do 31.03.2015 r. w zakresie ustosunkowania się do informacji – doniesień o charakterze być może pomówień, o osobistym zaangażowaniu członków Zarządu PFSRM w działalność Pośredników na rynku zleceń wycen, wraz z informacją o rodzaju podjętych działań, strony korespondencji lub spotkań.

Głosowano:

- za – 11
- przeciw – 56
- wstrzymało się – 29

### **Wniosek nr 7/03/2015**

Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych o ustanowienie Rady Nadzorczej spółki „BAZA.PL” oraz sposobu wyboru jej składu, a także o powierzenie wykonywania tych czynności Komisji Rewizyjnej w terminie jednego miesiąca od posiedzenia Rady Krajowej.

- za – 25
- przeciw – 70
- wstrzymało się – 0

### **Wniosek nr 8/03/2015**

Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych o audyt umowy z Firmą PROPUBLIC i na jej podstawie wykonywanych czynności, sporządzenie sprawozdania przez Zarząd PFSRM korzyści dla stowarzyszeń i rzeczoznawców płynących ze współpracy z firmą oraz czynności podjętych przez Zarząd PFSRM w konsekwencji informacji uzyskanych od Firmy PROPUBLIC.

Przedłożenie Radzie Krajowej bilansu korzyści i kosztów z realizacji tej umowy – w terminie jednego miesiąca od daty posiedzenia Rady Krajowej.

- za – 10
- przeciw – 48
- wstrzymało się – 37

### **Wniosek nr 9/03/2015**

Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy. Rada Krajowa PFSRM zobowiązuje Radę Programową kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” do podjęcia działań związanych z uwspółcześnieniem czasopisma, w tym stworzenia witryny internetowej dla prezentacji kwartalnika z możliwością zakupu kwartalnika oraz poszczególnych artykułów w postaci elektronicznej.

- za – 77
- przeciw – 0
- wstrzymało się – 18

### **Wniosek nr 10/03/2015**

Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie.

Rada Krajowa PFSRM zobowiązuje Radę Programową, w uzupełnieniu powyższego wniosku, o wydawanie kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” wyłącznie w formie elektronicznej. Rada Programowa zarekomenduje wydanie jeden raz w roku wyjątkowo ciekawych opracowań.

Głosowano:

- za – 11
- przeciw – 82
- wstrzymało się – 2

### **Wniosek nr 11/03/2015**

Rada Krajowa PFSRM zobowiązuje Zarząd PFSRM do wystąpienia do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w sprawie odmowy przyjmowania operatów szacunkowych od rzeczoznawców majątkowych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, sporządzonych na zlecenie kredytobiorców.

- za – 94
- przeciw – 0
- wstrzymało się – 0

## **STANOWISKO RADY KRAJOWEJ PFSRM W SPRAWIE GRANIC WERYFIKACJI PRZYDATNOŚCI DOWODOWEJ OPERATÓW SZACUNKOWYCH ORAZ WYKŁADNI POJĘCIA WIEDZY SPECJALNEJ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

Organy administracji publicznej, sądy oraz niepubliczne podmioty, których interes prawny powiązany jest z wyceną nieruchomości, weryfikują operaty szacunkowe kierując się szeroko interpretowaną zasadą swobodnej oceny dowodów i własnym uznaniem. Decyzje jednostek administracji publicznej oraz orzeczenia sądów, poprzez niejednorodną wykładnię pojemnych i nieostrych sformułowań odnoszących się do wiarygodności dowodowej operatu, czy prawidłowości toku rozumowania rzeczoznawcy, płynnie traktują granice weryfi-

kacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych. W efekcie weryfikacja przydatności dowodowej operatu szacunkowego sprowadza się nierzadko do głębokiej polemiki z zawartością merytoryczną operatu zawierającą elementy tzw. wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego.

Przepis art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje co prawda, że oceny prawidłowości operatu szacunkowego dokonać może jedynie organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych, jednak należy pamiętać, że nie



zwalnia to organu administracji publicznej i sądu orzekającego z wymogu oceny wartości dowodowej operatu szacunkowego, wynikającego z obowiązku wszechstronnego rozpatrzenia całego materiału dowodowego (art. 77 k.p.a.), zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów (art. 80 k.p.a.).

Arbitralna krytyka zawartości merytorycznej wycen, praktykowana przez podmioty w różny sposób powiązane z wynikiem wyceny, jest zjawiskiem niepokojącym, podważającym zaufanie i szacunek do zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Dostrzegalny jest tutaj brak uniwersalnych i jednolitych wytycznych rysujących granice weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych.

Rzecznawca majątkowy stoi na straży obiektywnego, a więc bezstronnego, spojrzenia na sprawę wartości nieruchomości. Próba obiektywizacji wartości nieruchomości, w warunkach wolnego rynku, wymaga od rzeczoznawcy majątkowego specyficznej, interdyscyplinarnej wiedzy o uwarunkowaniach prawnych, technicznych, mikro i makroekonomicznych, mających wpływ na cenę, za którą potencjalny, przeciętny nabywca gotów jest nabyć szacowaną nieruchomość. Wiedza rzeczoznawcy majątkowego potwierdzona nadanymi mu uprawnieniami, pozwala na określenie wartości rynkowej nieruchomości w sposób najlepiej taką wartość odzwierciedlający. Obiektywnie i bezstronnie określona wartość służyć może następnie do ustalenia ceny sprzedaży, wysokości zabezpieczenia przy udzielaniu kredytu, do ustalenia wysokości aportu do spółki, opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, odszkodowań i do wielu innych celów, przy których zobiektywizowana wartość rynkowa daje gwarancję bezpiecznego i racjonalnego gospodarowania nieruchomościami. Bezpieczeństwo gospodarowania nieruchomościami publicznymi ma gwarantować ściśle uregulowanie i sformalizowanie procesu wyceny nieruchomości w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Określenie wartości nieruchomości jest efektem nie tylko prawnego ale także, a może przede wszystkim, ekonomicznego aspektu wyceny. W procesie szacowania nieruchomości podstawowym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest odzwierciedlenie reguł właściwego rynku nieruchomości, w tym preferencji nabywców, których nie da się w pełni uwarunkować i ujarzmić przepisami prawa. Istota wartości osadzona jest bowiem w ekonomii, toteż w praktyce nie jest możliwe wywiedzenie wszystkich reguł wyceny nieruchomości z przepisów prawa. Cena, obok obiektywnych przesłanek, ma zawsze elementy subiektywne. Także określenie poziomu wartości, rozumianej jako hipoteza ceny, przez powołanego do tego eksperta nie zlikwiduje dyskrecjonalności wyceny. Nawet najbardziej wszechstronna znajomość rynku nie zapewni w pełni obiektywnego wyniku, dlatego różnice oszacowanych dla tożsamego celu wartości tej samej nieruchomości, nie zawsze świadczą o wadliwie sporządzonych wycenach. Meto-

dy porównawcze cechuje bowiem pewna doza subiektywizmu, u którego podstaw leży wybór porównywalnej nieruchomości i opieranie szacunku na danych historycznych. Subiektywizm nie oznacza tutaj rzecz jasna dowolności.

Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych prezentuje pogląd, że to właśnie środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych posiada największe kompetencje do wskazania granicy, gdzie kończy się ocena wiarygodności dowodowej operatu szacunkowego, dokonywana zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów, a zaczyna się merytoryczna ocena prawidłowości sporządzenia opinii o wartości, będąca aktualnie wyłącznym uprawnieniem organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą Naczelnego Sądu Administracyjnego operat szacunkowy stanowi sformalizowaną prawnie opinię rzeczoznawcy majątkowego wydawaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych w zakresie szacowania nieruchomości, który tak jak każdy inny dowód podlega ocenie pod względem jego przydatności zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 80 k.p.a. Jednocześnie w judykaturze konsekwentnie podkreśla się, że weryfikacja operatu szacunkowego, z uwagi na zawartą w nim wiedzę fachową, dla uniknięcia zarzutu przekroczenia przez organ lub sąd granic swobodnej oceny dowodów, nie może być procesem dowolnym i uznaniowym, lecz racjonalnie uzasadnionym, opartym o kryterium zgodności z przepisami prawa, zupełności i czytelności, nie wkraczającym arbitralnie w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego (np. orzeczenia NSA w Warszawie z dnia 7 marca 2014 r., sygn. akt I OSK 1894/12 oraz z dnia 15 czerwca 2011 r., sygn. akt. I OSK 1169/10). Granice weryfikacji przydatności dowodowej operatu szacunkowego wskazał jednoznacznie Naczelny Sąd Administracyjny w przywołanym tutaj wyroku z dnia 15 czerwca 2011 r., sygn. akt I OSK 1169/10, stwierdzając co następuje: „*formułując uwagi krytyczne w stosunku do opinii biegłego, (...), sąd orzekający powinien postępować w sposób szczególnie ostrożny i wyważony, a w przypadku stwierdzenia wadliwości opinii, wskazywać konkretne przepisy prawa, których – przy sporządzaniu opinii – biegły winien przestrzeżać. Takie postępowanie jest konieczne dla uniknięcia zarzutu przekroczenia przez Sąd granic swobodnej oceny dowodu.*”

Przepis art. 175 ust. 1 ustawy jak również etyka zawodowa zobowiązują rzeczoznawcę majątkowego do zachowania przy szacowaniu nieruchomości szczególnej staranności, która wyraża się m.in. w sporządzaniu operatu szacunkowego w formie uporządkowanej, umożliwiającej prześledzenie toku rozumowania rzeczoznawcy oraz przyjętych przez niego założeń. Zlecający wycenę nieruchomości w ramach prowadzonego postępowania, ma zatem pełne prawo oczekiwać i egzekwować przedłożenia operatu szacunkowego, który będzie sporządzony nie tylko zgodnie z przepisami prawa, ale także w sposób przejrzysty, spójny, logiczny i czytelny, który



umożliwi zrozumienie wyrażanych przez rzeczoznawcę opinii, szczególnie tych, które pochodzą z obszaru jego wiedzy specjalnej. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w orzeczeniu z dnia 7.03.2012r. II SA/Gd 895/11, „O ile bowiem sporządzenie operatu szacunkowego wymaga wiadomości specjalnych i stosownych kwalifikacji, to jednak musi być dokonane w sposób, który umożliwi jego weryfikację, czy to przez organ, czy też przez sąd administracyjny”. Z drugiej strony trzeba wyraźnie wskazać, że granice weryfikacji operatu szacunkowego powinny się zamykać w katalogu przewidzianych prawem uwarunkowań regulujących proces wyceny. Weryfikujący – odbiorca operatu szacunkowego, nie jest uprawniony do arbitralnej oceny merytorycznej zawartości operatu szacunkowego.

Dopuszczalną weryfikację wyceny należy postrzegać przez pryzmat zachowania określonych prawem warunków dokonywania wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Jak wskazuje ugruntowane przez lata i powołane tutaj orzecznictwo, dokonywana przez sąd lub organ administracji publicznej ocena przydatności dowodowej operatu szacunkowego powinna zostać przeprowadzona pod względem legalności wyceny, w jej aspekcie formalnym i materialnym, tj. ocena powinna polegać na sprawdzeniu czy operat:

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

Ocena legalności operatu szacunkowego, jako dowodu, może być zatem dokonana przez organ prowadzący postępowanie w granicach obowiązującego prawa, natomiast ocena wykraczająca poza elementy prawne, obejmująca zakres metodologiczny i merytoryczny, zawierający wiedzę specjalistyczną z zakresu szacowania nieruchomości, może być dokonana wyłącznie przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Przepis art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wskazuje, że oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonać może wyłącznie organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych, co za tym idzie ani organ administracji publicznej, ani sąd nie powinien oceniać prawidłowości warstwy merytorycznej operatu szacunkowego, bowiem nie dysponuje wiedzą specjalistyczną niezbędną przy wycenie nieruchomości, co znajduje potwierdzenie we wskazanym orzecznictwie: wyrok NSA z dnia 5 marca 2009 r., I OSK 292/08, LEX nr 529933, WSA w Warszawie z dnia 23.01.2013r. I S. A./Wa 2068/12, WSA w Warszawie z 26.02.2013r. I S. A./Wa 1416/12.

Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w pełni podziela pogląd wyrażony przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 października 2012 r. I SA/Wa 538/12, że „(...) **organ nie jest zobligowany do analizowania prawidłowości zastosowanych rozwiązań merytorycznych w zakresie zasad sztuki szacowania – sposobu analizy rynku i doboru nieruchomości do porównań, wypracowanych w praktyce szacowania przez środowisko rzeczoznawców, ponieważ nie są to zagadnienia unormowane w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, ale wiadomości specjalne rzeczoznawcy majątkowego (wiedza branżowa).**”

Także sposób wartościowania cech nieruchomości, wybór metody i sposobu podejścia jej szacowania, jak również przyjęcie właściwego współczynnika korygującego oparty jest na kryteriach stanowiących wiadomości specjalne, o których mowa w art. 84 § 1 k.p.a., znajdujące się poza zakresem kontroli, jakiej w trybie art. 80 k.p.a. co do operatu szacunkowego mogą dokonać organy administracji publicznej (zob. wyrok WSA w Warszawie z dnia 23.01.2013 r. I S. A./Wa 2068/12, WSA w Warszawie z dnia 26.02.2013 r. I S. A./Wa 1416/12).”

Za przekroczenie ram weryfikacji formalnej wyceny można uznać ponadto formułowanie zarzutów dotyczących wartości kwotowych lub procentowych wag cech rynkowych w procesie wyceny, czy kwestionowanie przyjętej metody wyceny, jeżeli stanowiła ona jedną z dopuszczalnych przepisami prawa metod ze względu na cel wyceny. Za dopuszczalne w ramach weryfikacji legalności operatu szacunkowego można natomiast uznać sformułowane w tym zakresie wątpliwości, jeżeli wskazane elementy operatu są niejasne lub niewystarczająco uzasadnione.

Prezentowane stanowisko oparte jest na utrwalonej linii orzeczniczej Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz wykładni przepisów art. 7, art. 77 i art. 80 k.p.a., odnoszących się do ogólnych reguł oceny materiału dowodowego, w tym zasady swobodnej oceny dowodów.

**Stanowisko zostało przyjęte uchwałą nr 1/03/2015 z dnia 23 marca 2015 r. Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych**

Projekt stanowiska został opracowany przez zespół w składzie:  
Monika Drobyszewska – Komisja Prawna SRM we Wrocławiu  
Wiesław Majcher – Prezes SRM we Wrocławiu  
Krzysztof Gabrel – Wiceprezydent PFSRM

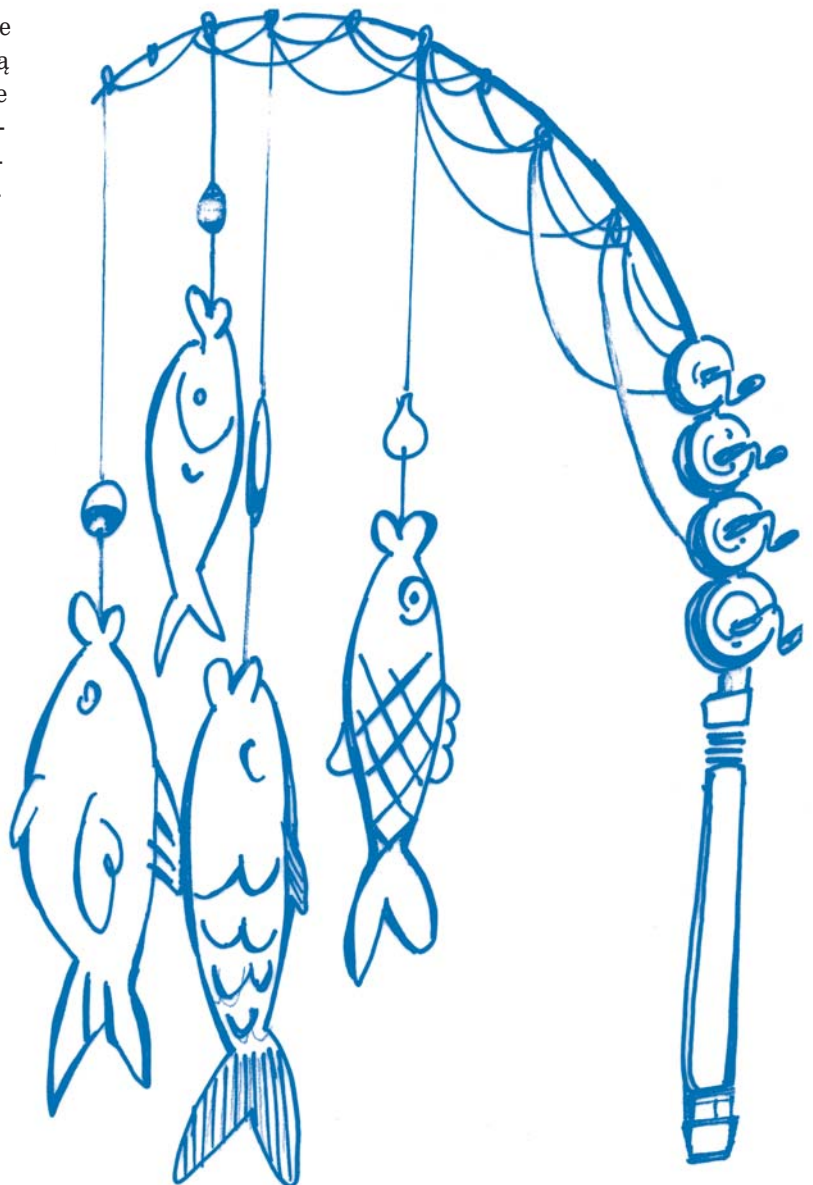
W związku z dyskusją jaka została podjęta na marcowym posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM przez przedstawicieli sfederowanych stowarzyszeń, dotyczącą przede wszystkim sytuacji wycen nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego, jak również działalności spółki BAZA.PL, poprosiliśmy prezydenta PFSRM Krzysztofa Bratkowskiego o jego uwagi dotyczące tych kwestii.

Redakcja

## KILKA SUBIEKTYWNYCH UWAG PO OSTATNIEJ RADZIE KRAJOWEJ

Krzysztof Bratkowski

**Wyceny dla banków.** Od nowego roku jedynie Bank PKO BP zmienił swoją politykę dotyczącą wycen dla nieruchomości mieszkaniowych – nie chcąc przyjmować operatów szacunkowych sporządzonych na zlecenie klientów banku przyjmując jednocześnie praktykę zlecenia wycen wybranej przez siebie grupie rzeczoznawców. W praktyce oznacza to, że PKO BP staje się klientem zamawiającym i może wybrać samodzielnie rzeczoznawcę. Oczywiście takie podejście spotyka się z ostrą krytyką rzeczoznawców majątkowych, którzy dotąd jako eksperci klientów sporządzali wyceny na ich zamówienie. Wzburzenie i pewną frustrację środowiska podsycza fakt, że wybrani „rzeczoznawcy majątkowi” to w istocie firmy zatrudniające rzeczoznawców, dopuszczone do współpracy z Bankiem raczej w drodze negocjacji niż formalnych przetargów. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych niestety na te działania nie miała żadnego wpływu. Nasze próby rozmów z przedstawicielami PKO BP skutkowały jedynie otrzymaniem formalnego wyjaśnienia stanowiska Banku z zapewnieniem, że w obszarze innych wycen instytucja ta akceptuje tak zwaną *Listę bankową* PFSRM (obejmującą ponad 4 tys. nazwisk i uwzględniającą wszystkie szkolenia firmowane przez Federację, bez względu na organizacje współpracujące przy szkoleniach). Oczywiście trudnym i pozostającym jak dotąd bez odpowiedzi pytaniem jest: dlaczego Bank nie ma zaufania do dotychczasowego systemu dopuszczającego wszystkich rzeczoznawców jako autorów przyjmowanych wycen?





**Banki komercyjne** (w zdecydowanej większości) od lat 90-tych posługiwały się tak zwanymi *short listami* i do dziś nie zmieniły tej polityki. Jedną z przyczyn zerwania porozumienia Federacji ze Związkiem Banków Polskich w zakresie wspólnych kursów był fakt, iż ukończenie takiego szkolenia w praktyce niczego nie gwarantowało (oprócz współpracy z firmą AMRON, jak się okazało w trakcie współpracy – kolejnym pośrednikiem walczącym o dominującą pozycję na rynku wycen bankowych). W rezultacie rzeczoznawcy niejednokrotnie nie wiedzą, które szkolenia – te, organizowane przez PFSRM (pod patronatem NBP, KNF, TEGOV-y, BRK) czy te ZBP mające podobne rekomendacje – w większym stopniu zbliżają ich do możliwości uzyskiwania zleceń bankowych.

Należy zaznaczyć, że – z formalnego punktu widzenia – jedynym dokumentem uprawniającym do sporządzania wycen i określania wartości rynkowej nieruchomości są w naszym systemie prawnym nadawane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Fakt, że banki oczekują dodatkowych szkoleń nie ma wiele wspólnego z obowiązującym stanem prawnym, a wynika – w mojej ocenie – raczej z ich niechęci do formalnego sprawdzania poprawności wykonywanych operatów (w sposób przewidziany w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub idąc dalej wnioskując do właściwego ministra o przeprowadzenie w trudnie art. 194 ugn postępowania wyjaśniającego z tytułu odpowiedzialności zawodowej).

**Tak zwane „firmy pośredniczące”** w wycenach bankowych postrzegane są przez część rzeczoznawców majątkowych jako ośrodki ograniczające dostęp do wycen banko-

wych. W moim przekonaniu ocena działalności tych firm powinna być jednak oparta o wyważoną refleksję nad ogólną sytuacją rynkową i warunkami, w których przychodzi działać rzeczoznawcom. Trzeba odpowiedzieć sobie na pytanie, na ile obecnie mają szansę aktywnego działania na rynku „samotni strzelcy” – jednoosobowe firmy prowadzone przez rzeczoznawców. Aż tak gwałtownego sprzeciwu środowiska nie budzi zarazem działalność firm zatrudniających rzeczoznawców do realizacji zamówień przetargowych – np. wycen dla potrzeb aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste czy odszkodowań za grunty przejmowane pod drogi. Grupa rzeczoznawców pracujących dla banków na podstawie różnych umów z firmami organizującymi wyceny liczy co najmniej kilkaset osób (może nawet ponad tysiąc) – czy można zatem tę grupę lekceważyć, a działalność takich firm jednoznacznie potępiać? Kierowany przeze mnie zarząd Federacji nie popiera i nie faworyzuje jednoznacznie żadnej z form działalności gospodarczej w obszarze rzeczoznawstwa – uważam, że jest to jedyne możliwe na obecnym etapie rozwoju naszego zawodu rozwiązanie.

Ostatnia kwestia związana jest z firmą **baza pl** – bazą danych o cenach transakcyjnych nieruchomości. Jej powstanie wzbudziło zaskakująco negatywne reakcje części środowiska. W toku blisko dwuletnich dyskusji na forum Rady Krajowej stworzono i zaakceptowano jej formę organizacyjną, przewidywany sposób pozyskiwania funduszy i docelowy sposób działania. Jednocześnie pragnę poinformować, że obecnie firma ta nie jest aktywna. Oczekujemy na możliwość pozyskania środków unijnych, co więcej – nikt z członków zarządu (również prokurent) nie pobiera wynagrodzenia. Żałuję jednak, że tak późno Rada Krajowa zdecydowała się na działania w tym obszarze – niewykluczone, że inne podmioty uprzedzą nasze starania.

## W NASTĘPNYM NUMERZE „RM”:

- MATERIAŁY Z JUBILEUSZOWEJ KONFERENCJI WAZA W KRAKOWIE
- INFORMACJA Z KONFERENCJI POŚWIĘCONEJ REPRYWATYZACJI W WYŻSZEJ SZKOLE GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI W WARSZAWIE
- INFORMACJE ZE SPOTKANIA, KTÓRE ODBYŁO SIĘ 26 MARCA W MINISTERSTWIE INFRASTRUKTURY DOTYCZĄCEGO OCENY SPORZĄDZANYCH OPERATÓW SZACUNKOWYCH



STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok. 310 tel./fax 61 82 08 951  
www.srmww.pl; biuro@rzeczoznawcy-wielkopolska.pl



## XXI Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziennym im. Bolesława Rusaka

O PUCHAR PREZYDENTA POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ  
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

### TERMIN:

4–5 czerwca 2015 r.

### MIEJSCE ROZGRYWEK:

Park Tenisowy „Olimpia”  
Poznań, ul. Warmińska 1

Park Tenisowy Olimpia to zdecydowanie jeden z najpiękniejszych ośrodków tenisowych w Polsce. Położony jest na terenie malowniczego parku Gołęcińskiego, pomiędzy jeziorem Rusalka a Parkiem Sołackim. Turniej rozgrywany będzie na obiekcie składającym się z 7 kortów o nawierzchni ceglastej, w tym 2 zadaszonych.

### NOCLEGI:

**Hotel Vivaldi\*\*\*\***

Przy rezerwacji proszę koniecznie podać hasło: „TENIS Rzecznawca”. (Prosimy o imienną rezerwację we własnym zakresie – **do dnia 5 maja**)

### ZGŁOSZENIA:

do dnia 5 maja 2015 r. prosimy przesać formularz zgłoszenia

### KOSZT UCZESTNICTWA:

**550 zł** od osoby biorącej udział w turnieju  
**150 zł** od osoby towarzyszącej (koszt grilla i kolacji)

### KONTAKT:

**Krzysztof Kacprzyk, kom. 691 48 56 58**  
e-mail: [krzysztofkcacprzyk@wp.pl](mailto:krzysztofkcacprzyk@wp.pl)

**Tomasz Nowak, kom. 606 37 60 46**  
e-mail: [tomaszno@o2.pl](mailto:tomaszno@o2.pl)

### PROGRAM:

#### 3 czerwca (środa)

Od godz. 14.00 – przyjazd uczestników i zakwaterowanie.

#### 4 czerwca (czwartek)

9:00 weryfikacja zawodników i losowanie

10:00 uroczyste otwarcie zawodów

10:30 rozpoczęcie rozgrywek:

- turniej open mężczyzn
- turniej mężczyzn w kategorii wiekowej powyżej 55 lat
- turniej deblowo-mikstowy
- turniej pocieszenia
- turniej indywidualny kobiet

19:00 zakończenie rozgrywek

- ognisko z grillem i beczką piwa (na terenie Parku Tenisowego „Olimpia”)

#### 5 czerwca (piątek)

9:00 kontynuacja turnieju – półfinały, finały oraz mecze o kolejne miejsca w turnieju:

- open mężczyzn
- mężczyzn w kategorii wiekowej powyżej 55 lat
- deblowo-mikstowy
- pocieszenia
- indywidualnym kobiet

19:00 uroczyste zakończenie Mistrzostw: ogłoszenie wyników, wręczenie nagród i pucharów, kolacja (na terenie Hotelu Vivaldi)

○ wszelkich ewentualnych zmianach w programie będziemy Państwa informować na bieżąco.



## Do kupienia w biurze Federacji

- *Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego*, wyd. II + Suplement, PFSRM – 40 zł
- Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
- *Europejskie Standardy Wyceny TEGoVA 2000*, PFSRM – 40 zł
- *Europejskie Standardy Wyceny 2012* – PFSRM – 60 zł
- *Zużycie nieruchomości zabudowanych*, wyd. II. IDM – 35 zł
- Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, oliwkowy)
- Znaczek srebrny logo PFSRM – 10 zł
- Kubek (biały – 22 zł, granatowy – 24 zł)
- Parasol z logo PFSRM – 42 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy 73/12–76/12* – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy 77/13–80/13* – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy 81/14–84/14* – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy 85/15* – 25 zł
- Prenumerata kwartalnika *Rzeczoznawca Majątkowy* na rok 2015 – 100 zł + koszty przesyłki
- *Międzynarodowe Standardy Wyceny*. Wydanie 2009 PFSRM – 50 zł
- *Międzynarodowe Standardy Wyceny*. Wydanie 2011 PFSRM – uzupełnienie do wydania 2007 – 52,50 zł
- *Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich*. Wydanie 2011 – Krzysztof Zmarlicki – 30 zł
- *Wycena nieruchomości leśnych*. A Nowak. Educaterra 2012 – 50 zł
- *Przykłady wycen nieruchomości IDM* – praca zbiorowa 2013 – 105 zł
- *Wykorzystanie Excela w procesie szacowania nieruchomości* – A. Hopfer, K. Trynkos PFSRM 2013 – 52,50 zł
- *Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną*. J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamroch PFSRM 2013 – 80 zł
- *Procedury określania wartości nieruchomości*. R. Cymerman, A. Hopfer, PFSRM 2014 r. – 40 zł
- Zeszyt metodyczny – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego 2013 r. – 15 zł
- *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu kosztowym*. M. Prystupa – 48,75 zł

### WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

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

## Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

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

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

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





# Prenumerata kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy” na rok 2015

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

**cena 100 zł + koszty wysyłki**

nr rachunku odbiorcy  
**10 1240 6218**

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

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

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

tytułem: \_\_\_\_\_

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

ODCINEK DLA ODBIORCY



stempel  
dzienny

.....  
Oplata

nr rachunku odbiorcy  
**10 1240 6218**

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

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

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

tytułem: \_\_\_\_\_

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

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



stempel  
dzienny

.....  
Oplata

nazwa odbiorcy  
**Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych**

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

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

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

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

\* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

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

odcinek dla odbiorcy

nazwa odbiorcy  
**Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych**

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

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

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

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

\* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

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

odcinek dla banku zleceniodawcy



## Rzeczoznawca Majątkowy

Numer 1 (85) / Volume Spring 2015 • Rocznik XXI

Kwartalnik  
Polskiej Federacji Stowarzyszeń  
Rzecznawców Majątkowych

Pismo ogólnopolskie  
Ukazuje się od lipca 1994 roku

### Rada Redakcyjna/Editorial Council

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

### Recenzenci/Reviewers

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

Czasopismo jest indeksowane  
w Index Copernicus International – 4.30 pkt.

### Zespół redakcyjny/Editorial Staff

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

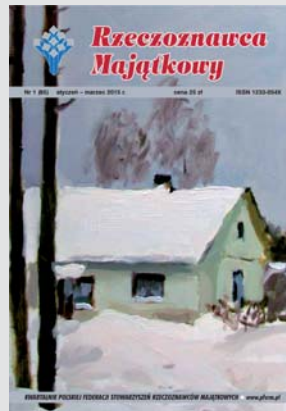
Magdalena Jędrzejewska – sekretarz redakcji/  
/Editorial Co-Ordinator, folca@interia.pl

© Copyright Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych 2015  
Artykuły specjalistyczne są zatwierdzane do druku po uzyskaniu pozytywnej recenzji.

Redakcja zastrzega sobie prawo do skrótów w artykułach nie zamawianych,  
nie bierze odpowiedzialności za teksty zamieszczanych reklam.

Kopiowanie, przedruk i rozpowszechnianie całości lub fragmentów publikacji bez zgody wydawcy jest zabronione.

Artykuły niezamawiane prosimy nadsyłać na adres [pfva@pfva.com.pl](mailto:pfva@pfva.com.pl).



Na okładce fragment obrazu W. Pyrzanowskiego.

### Stali współpracownicy/Cooperation:

Ewa Gołębiowska, Henryk Jankowski, Ewa Wojciul

### Stali współpracownicy zagraniczni

#### /International Cooperation:

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

### Tłumaczenie/Translation:

Małgorzata Krukowska

### Rysunki/Drawings:

Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak

### Fotografie/Photos: Joanna Nękanowicz / Magdalena

Jędrzejewska

### Adres redakcji/Editor's Address

ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa, tel. 22 627 07 17  
[pfva@pfva.com.pl](mailto:pfva@pfva.com.pl)

### Prenumerata i Reklama/Subscription & Advertising

Dorota Jaskólska – tel. 22 627 11 37,  
[wydawnictwa@pfva.com.pl](mailto:wydawnictwa@pfva.com.pl)

Nakład/Circulation 500 egzemplarzy.

Numer oddano do druku 3 kwietnia 2015 r.  
(Issue submitted to print – on the 3<sup>rd</sup> of April, 2015)

Skład, druk, oprawa/DTP, printing & bounding  
J-Property, ul. Zwycięzców 20 lok. 2, 03-936 Warszawa  
tel. 22 810 26 04, [info@jproperty.pl](mailto:info@jproperty.pl)

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

facebook: Kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy”



**WAZA 2015**  
**X JUBILEUSZOWA KONFERENCJA**  
**WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH**  
**FORTY W CZORAJ I DZIŚ**  
**7–9 maja 2015 r., KRAKÓW**

**PROGRAM:**

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

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



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

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



**9 maja 2015 r., sobota – Fort Kleparz, 9.30–15.00**

wyklady, prezentacje, zwiedzanie Fortu Kleparz  
warsztat „Forty a krajobraz wpisany w pejzaż w twórczości Stanisława Wyspiańskiego”  
zwiedzanie wystawy Muzeum PK ARS MAGNA „Architectura militaris”



Organizatorzy Konferencji: PFSRM, Małopolskie SRM

**Zgłoszenia przyjmuje:**

Sekretariat MSRM  
adres: 30-045 Kraków, ul. Królewska 1  
tel./fax: (12) 632 36 44  
msrm@msrm.org.pl  
www.msrm.org.pl



## PÓLNOCNO-WSCHODNIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Marii Skłodowskiej-Curie 3, lok. 9, 15-094 Białystok  
email: pwsrm@pwsrm.pl • www.pwsrm.pl • tel. 663-485-609

oraz

## POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ul. Nowogrodzka 50 (IV piętro), 00-695 Warszawa  
e-mail: pfva@pfva.com.pl • www.pfsrm.pl • tel. 22 627-07-17



zapraszają do udziału w

### XXIV Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych

której tematem będzie:

# INWESTOWANIE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

BIAŁYSTOK, 24-25 WRZEŚNIA 2015

Celem konferencji jest wskazanie obszarów aktywności rzeczoznawców majątkowych na rynku nieruchomości oraz płaszczyzn współpracy z uczestnikami tego rynku. Ponadto konferencji będzie towarzyszyła prezentacja historii i współczesności miasta Białegostoku i regionu.

Jako dodatkową atrakcję po zakończeniu konferencji planujemy w dniu 26 września 2015 r. wspólny wyjazd do Białowieskiego Parku Narodowego na wycieczkę po jednym z ostatnich pierwotnych lasów w Europie.

Kolejne informacje dotyczące w szczególności warunków zgłoszenia do udziału w konferencji, rezerwacji noclegów oraz szczegółów programu opublikujemy w kolejnym komunikacie.

**SERDECZNIE ZAPRASZAMY!**



Miejsce obrad i zakwaterowania:

**Hotel Gołębiewski**  
ul. Pałacowa 7  
15-064 Białystok  
www.golebiewski.pl

Biuro organizatora:

**Północno-Wschodnie Stowarzyszenie  
Rzecznawców Majątkowych**  
ul. Marii Skłodowskiej-Curie 3, lok. 9, 15-094 Białystok  
e-mail: pwsrm@pwsrm.pl www.pwsrm.pl tel. 663-485-609,