

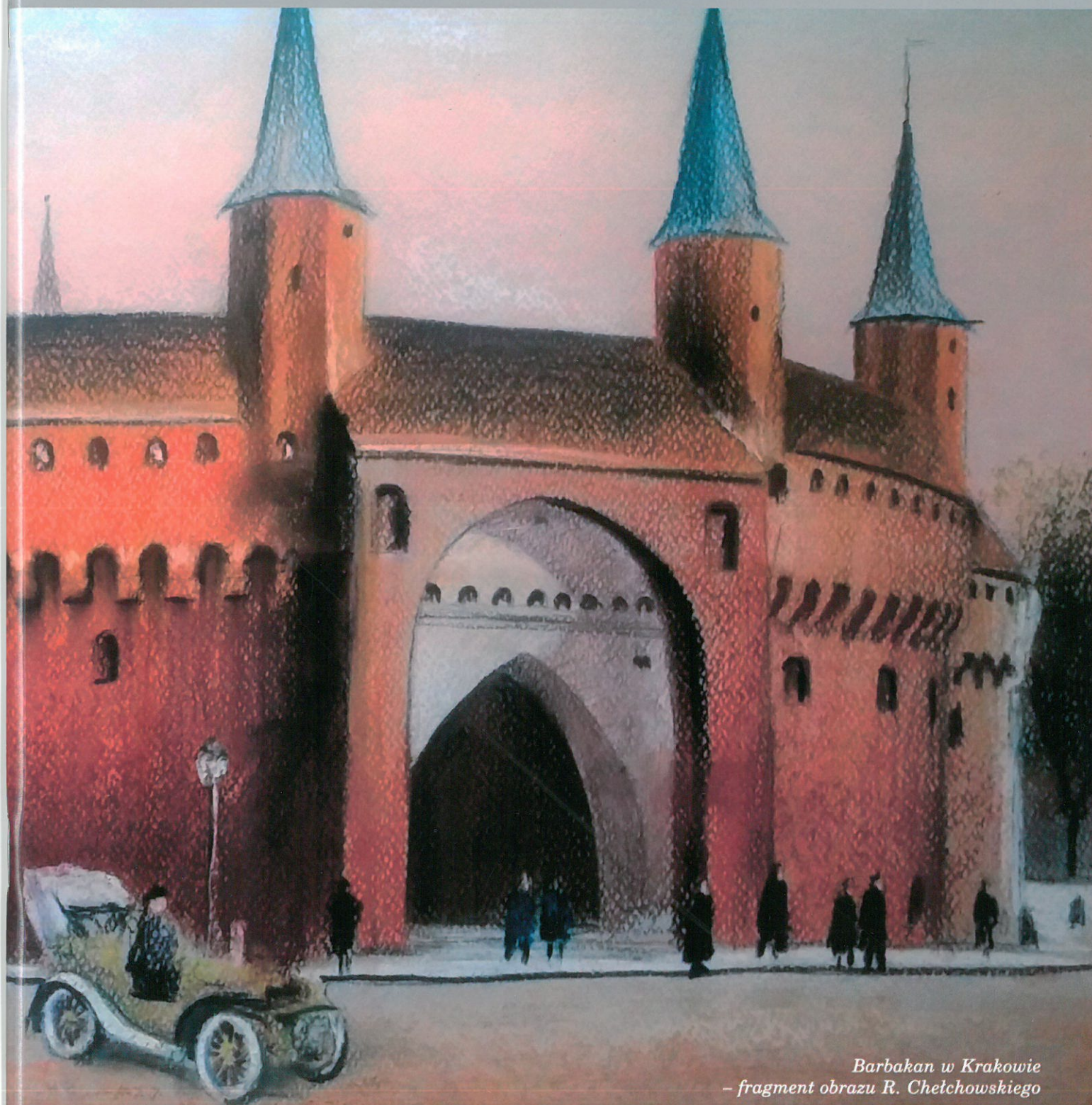


Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 2 (86) kwiecień – czerwiec 2015 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X



*Barbakan w Krakowie
– fragment obrazu R. Chełchowskiego*

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

WAZA 2015

FORTY

Kraków, 7-9 Maja 2015 r.

X JUBILEUSZOWA KONFERENCJA
WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH



Jubileuszowy toast na Kopcu Kościuszki



Wykład prof. Piotra Pałoczki



Wręczenie złotych odznak PFSRZM przez Prezydenta Krzysztofa Bratkowskiego i przewodniczącą Komisji odznaczeń Andrzeja Babłoka kol. Marii Bogdani, Dorocie Kram i Marii Noworól



Prezenty od Krzysztofa Urbańczyka – zegary z opisanymi dziesięcioma konferencjami



Dziedzińiec Barbakanu



Prezent dla Pani prof. Stanisławy Kalus od Leszka Zajączkowskiego – krakowska spódnica





SPIS TREŚCI / CONTENT

Od redakcji	2
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
Wykorzystanie metod statystycznych w procesie wyceny	3
<i>Henryk Jędrzejewski</i>	
Problemy związane z oceną operatów szacunkowych ...	9
<i>Henryk Jędrzejewski</i>	
Wystąpienie na spotkaniu w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju (MIiR) na temat oceny operatów szacunkowych	10
<i>Opracowanie Departamentu Gospodarki Nieruchomościami MIiR</i>	
Ocena operatów szacunkowych	14
<i>Mirosław Gorczyca</i>	
Construaire necesse est	22
<i>Paweł Lubas</i>	
Dalszy ciąg rozważań w kwestii służebności (nie tylko drogi koniecznej)	29
Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS – Wycena Nieruchomości Rolnych	32
<i>Lucyllia Głogowska</i>	
Jubileuszowa Konferencja Wyceny Nieruchomości Zabytkowych WAZA, Kraków 2015	36
<i>Maria Bogdani</i>	
Propozycja zasad wyceny nieruchomości zabytkowych. Założenia wstępne	38
Wiosenne spotkanie TEGoVA w Berlinie	45
Kalendarz Prawny	47
Relacja z XXI Mistrzostw Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym o Puchar Prezydenta PFSRM	48
Uchwały i wnioski z posiedzenia sprawozdawczo-wyborczego Rady Krajowej PFSRM, 30.06.2015	50
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	52

From the editorial	2
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
The use of statistical methods in the valuation process	3
<i>Henryk Jędrzejewski</i>	
Problems associated with assessment of valuation estimates	9
<i>Henryk Jędrzejewski</i>	
A presentation at the Ministry of Infrastructure and Development on assessment of valuation estimates	10
<i>Elaboration of the Department of Real Estate Management at Ministry of Infrastructure and Development</i>	
Assesment of valuation estimates	14
<i>Mirosław Gorczyca</i>	
Construaire necesse est	22
<i>Paweł Lubas</i>	
Continuation of discussion on the issue of „servitude” (not only the obligatory route)	29
National Specialist Valuations Standard (KSWS) – Valuation of Agricultural Properties	32
<i>Lucyllia Głogowska</i>	
Jubilee Conference on Valuation of Antique Real Estate WAZA, Cracov 2015	36
<i>Maria Bogdani</i>	
Proposed rules for valuation of antique real estate. Preliminary assumptions	38
Spring meeting of TEGoVA in Berlin	45
Legal Calendar	47
The XXI Polish National Championship of Valuers in Tennis, President of PFSRM’s Cup	48
Resolutions and conclusions from the review and election meeting of the PFSRM’s National Council, June 30, 2015	50
<i>Henryk Jankowski</i>	
New publications	52

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



Od redakcji

Drodzy czytelnicy!

Zapraszamy do lektury letniego numeru naszego kwartalnika. Znajdziecie w nim dużo ciekawych tekstów, na przykład te, które dotyczą oceny operatów szacunkowych i zostały przygotowane na spotkanie w MliR w dniu 28 marca br.

Równie ciekawą lekturą jest artykuł naszego redaktora naczelnego poświęcony problemom, które pojawiły się w trakcie prac zespołu ds. opracowania systemu obiektywizacji wycen nieruchomości gruntowych w stolicy, powołanego przez panią Prezydent m.st. Warszawy. Prof. Prystupa był ekspertem tego zespołu.

Kolejny artykuł wart przeczytania zawiera propozycję zasad wyceny nieruchomości zabytkowych. Jego autorką jest Maja Bogdani z Krakowa.

Polecamy lekturę sprawozdań z: wiosennej sesji TEGoVA w Berlinie, Jubileuszowej Konferencji WAZA w Krakowie, Mistrzostw Tenisowych Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu oraz Rady Krajowej, która obradowała 30 czerwca w Warszawie.

Mamy nadzieję, że lektura naszego kwartalnika ożywi wasz wakacyjny wypoczynek.

Redakcja



Zapraszamy na nasz profil na Facebooku:
Kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy”



WYKORZYSTANIE METOD STATYSTYCZNYCH W PROCESIE WYCENY

THE USE OF STATISTICAL METHODS IN THE VALUATION PROCESS

Mieczysław Prystupa

SUMMARY

This article is written as a response to problems encountered by the team established by the decree of the Mayor of Warsaw, which is responsible for the development of a more objective real estate valuation system in the city of Warsaw. The author analyzes whether statistical methods can lead to a more accurate valuation of a property. It should be noted that valuations, for most purposes, are based on an estimate of a market value of a real estate as the most probable price under certain assumptions. The primary criteria – whether valuation is reliable and objective – is a comparison of an estimated market value with a future market price. This is the basic test.

Wstęp

Artykuł ten jest odpowiedzią na problemy, które pojawiły się w trakcie prac zespołu ds. opracowania systemu obiektywizacji wycen nieruchomości gruntowych w m.st. Warszawie, powołanego zarządzeniem Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy. W artykule poddano analizie zagadnienie: *czy metody statystyczne doprowadzić mogą do zwiększenia wiarygodności wycen nieruchomości*. Na wstępie należy zaznaczyć, że wyceny dla większości celów polegają na oszacowaniu wartości rynkowej nieruchomości jako najbardziej prawdopodobnej ceny przy zachowaniu określonych założeń. **Podstawowym kryterium oceny czy wycena jest wiarygodna i obiektywna jest porównanie oszacowanej wartości rynkowej z przyszłą ceną rynkową. Jest to sprawdzian podstawowy.**

1. Determinanty obiektywnego procesu szacowania wartości rynkowej

Powszechnie uważa się, że dla oszacowania wiarygodnej wartości rynkowej nieruchomości – jako najbardziej prawdopodobnej ceny – należy stosować podejście porównawcze. W podejściu porównawczym wykorzystuje się pewne ogólne zasady postępowania właściwe analizom porównawczym, a w szczególności zasadę naśladownictwa społecznego oraz zasadę wielokryterialnej analizy porównawczej¹.

Teoria naśladownictwa społecznego wyjaśnia, że uczestnicy wszelkich rynków, w tym rynku nieruchomości, naśladowują cudze zachowania we własnym działaniu. Uczestnicy rynku nieruchomości analizują ceny i cechy nieruchomości i przymierzają je do nieruchomości, która może

być przedmiotem transakcji. Rzeczoznawcy majątkowi powinni zatem umieć odwzorowywać zachowania rynkowe uczestników transakcji na poszczególnych rynkach, a w szczególności powinni analizować ceny i cechy nieruchomości oraz motywy i okoliczności zawierania transakcji. Rzeczoznawcy nie powinni sami tworzyć wirtualnych sytuacji, które nie znajdują odzwierciedlenia na konkretnych rynkach. Z powyższych przesłanek wynika konieczność szacowania wartości rynkowej na podstawie **rynków nieruchomości podobnych**. Jak wiadomo, w ustawie o gospodarce nieruchomościami w art. 4 punkt 16 znajduje się ogólne określenie nieruchomości podobnej, w którym czytamy: *nieruchomości podobnej – należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość*.

Dla potrzeb wyceny rzeczoznawcy powinni sami określać takie rynki nieruchomości podobnych. Stąd też należy określić rodzaj rynku, okres badania cen oraz obszar rynku. **W szczególności nie należy traktować całej Warszawy jako rynku dla potrzeb wyceny nieruchomości. Warszawa składa się z wielu rynków lokalnych i na podstawie takich rynków należy dokonywać wyceny.** Warszawa może być traktowana jako obszar rynku tylko w przypadku nieruchomości szczególnych. Ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Warszawie wahają się od kilkunastu tysięcy za 1 m² do kilkudziesięciu złotych. Trudno zatem uznawać, że wszystkie nieruchomości niezabudowane w Warszawie są nieruchomościami podobnymi. Przyjęty do wyceny rynek determinuje liczbę cen transakcyjnych, która nie powinna być



ani za mała ani za duża. Duża liczba może wskazywać, że wśród tych nieruchomości wiele może być niedostatecznie podobnych do wycenianej. Mała liczba nieruchomości nie pozwala na wiarygodną analizę rynku. Z doświadczenia wynika, że wiarygodne wartości otrzymuje się mając do dyspozycji 20–30 nieruchomości podobnych. Jeśli poprawnie zostanie określony przez rzeczoznawcę rynek nieruchomości podobnych w zakresie rodzaju, obszaru i okresu badania cen – trudno sporządzić złą wycenę – chyba, że ma się złe intencje. **Analiza rynku wymaga wizji lokalnej, zarówno nieruchomości wycenianej jak również nieruchomości podobnych.** Bez wizji trudno sensownie określić liczbę cech rynkowych, ich wagi i stany. Wiadomo, że nieruchomość, która będzie dobrze oceniona pod względem cech rynkowych o większej wadze, osiągnie wyższą wartość. Szacowanie wartości polega przy tym na założeniu, że uczestnicy rynku zachowywali się racjonalnie i za nieruchomości o lepszych ocenach w zakresie ważnych cech rynkowych zapłacili wyższe ceny.

Zasada wielokryterialnej analizy porównawczej – rozumiana jako porównywanie nieruchomości będącej przedmiotem wyceny z nieruchomościami będącymi wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego na podstawie wytypowanych kryteriów porównawczych. Poszukiwaną zmienną objaśnianą jest wartość rynkowa nieruchomości, zaś zmiennymi objaśniającymi – cechy rynkowe. Rzeczoznawcy majątkowi powinni rozróżniać cechy nieruchomości, które decydują o poziomie cen na danych rynkach od tych cech, które różnicują ceny na rynku stanowiącym podstawę wyceny konkretnej nieruchomości. Cechy determinujące poziom cen można określić jako cechy użytkowe nieruchomości. Cechy użytkowe nie są takie same dla wszystkich rodzajów nieruchomości. Ich liczba i rodzaj związane są z konkretnym rodzajem nieruchomości. Przykładowo: dla nieruchomości niezabudowanych (działek) przeznaczonych pod inwestycje, do cech użytkowych zalicza się w szczególności:

- lokalizację,
- stopień uzbrojenia w media,
- kształt,
- wielkość powierzchni,
- sąsiedztwo,
- bezpieczeństwo okolicy,
- dostęp do usług i handlu,
- dostęp do komunikacji publicznej.

Dla większości rynków nieruchomości liczba cech użytkowych, które wpływają na poziom cen, nie przekracza kilkunastu. Tworzenie baz danych opisujących nieruchomości wszystkimi możliwymi informacjami, tak jak to zostało opisane w publikacji Tomasza Kotrańskiego i Wojtka Nurka w styczniowym numerze *Nieruchomości C.K. Beck* pt. „Możliwości i zastosowania nowoczesnej wyceny nieruchomości na przykładzie systemu ekspertowego dla m.st. Warszawy” jest nieporozumieniem. W artykule tym zostało wy-

mienionych 101 cech nieruchomości, z pośród których cechy użytkowe wymieszane są z cechami, które nie wpływają na poziom cen. Ceny w Warszawie nie różnicują przecież szerokość geograficzna, kod pocztowy, waluta transakcji, KW nieruchomości i wiele innych opisanych w tym artykule. Wkładanie do bazy czy modelu informacji nieistotnych jest swobodnym zaśmiecaniem systemu. W książce pt. „Statystyka w zarządzaniu”² opisany jest przypadek studenta, który w roku 1983 zebrał dane kwartalne gospodarki USA za 12 lat o 47 zmiennych. Sformułował równanie regresji o 47 zmiennych, które miało przewidzieć przyszły produkt krajowy USA. Okazało się, że prognozy były gorsze niż czyste zgadywanki. W konkluzji napisano, że model matematyczny powinien zawierać tylko te parametry, które są istotne. Nadmiar parametrów nie prowadzi do wiarygodnych wyników, lecz wręcz odwrotnie.

W podejściu porównawczym wykorzystujemy przede wszystkim tzw. cechy rynkowe nieruchomości. **Cechy rynkowe to są tylko te atrybuty, które różnicują ceny na określonym rynku, a nie wszystkie potencjalne cechy nieruchomości.** Jeśli np. rynek nieruchomości podobnych składa się z nieruchomości o podobnym stanie uzbrojenia – to stopień uzbrojenia nie powinien być cechą rynkową. Przy doborze cech rynkowych należy odwzorowywać zachowania uczestników rynku nieruchomości. Nabywcy kierują się zaledwie kilkoma cechami rynkowymi przy wyborze nieruchomości, z których jedna lub dwie są wiodące. Potwierdzają to także badania psychologiczne Nelsona Cowana³, z których wynika, że ludzie przy podejmowaniu decyzji odtwarzają średnio zaledwie od 3 do 5 elementów (porcji) informacji, a więc 4 ± 1 . Wyniki indywidualne mieszczą się w granicach od 2 do 6 porcji. Ograniczona pojemność pamięci krótkotrwałej, ma zdaniem Cowana związek z ograniczoną pojemnością uwagi. Człowiek dorosły w centrum uwagi może utrzymać w danym czasie jedynie 3–5 elementów porcji informacji, stąd też liczba 4 ± 1 . Podawanie człowiekowi dorosłemu większej liczby pakietów informacji powoduje, że nadmiar zostaje wypierany z pamięci. Potencjalny nabywca analizuje oferty złożone najczęściej z kilku lub kilkunastu propozycji nieruchomości opisanych cechami rynkowymi. Analizy i oceny potencjalnego nabywcy zbliżone są do prowadzonych badań i analiz nad pamięcią roboczą. Podobnie oferent, zanim zaproponuje cenę wyjściową do negocjacji analizuje zalety i wady zbywanej nieruchomości, formułując, często przy pomocy pośrednika, pisemną ofertę. Liczbę i rodzaj cech rynkowych na danym rynku nieruchomości powinno się uzależniać także od informacji zawartych w ofertach biur pośrednictwa.

2. Pułapki metod statystycznych w praktyce wyceny

Niewielka część rzeczoznawców próbuje zastępować podejście porównawcze metodami statystycznymi. Jak dotychczas, właściwie wszystkie takie operaty jeśli trafiły pod ocenę Komisji Arbitrażowych bądź Komisji Odpowiedzialności



Zawodowej, były ocenione negatywnie. Trzeba na wstępie zauważyć, że wyniki określone na podstawie wnioskowania statystycznego są z reguły przybliżone, a nie dokładne. Stąd zasadne jest powiedzenie o łatwowiernym statystyku, który utopił się w jeziorze o przeciętnej głębokości wynoszącej pół metra. Tak więc korelacyjnymi wzorami statystycznymi próbuje się określać wagę cech rynkowych nieruchomości. Korelacja jest wykorzystywana przy założeniu, że zmienną zależną Y są ceny nieruchomości, a zmiennymi niezależnymi X są cechy rynkowe np. lokalizacja, stan techniczny, sąsiedztwo, itp., którym nadaje się odpowiednie stany. W konsekwencji określa się siłę związku pomiędzy cenami a poszczególnymi cechami. Problem polega jednak na tym, że badając statystyczne zależności pomiędzy cenami, a poszczególną cechą rynkową, zakłada się także, że inne cechy nie wpływają na poszczególne ceny. **To założenie wynika wprost z metody korelacji.** W rzeczywistości jednak inne cechy – oprócz określonej – wpływające na ceny i wyniki określające wagi cech rynkowych są zupełnie niewiarygodne. Niejednokrotnie więc zachodzą przypadki, że cecha, która powinna mieć niewielki wpływ na ceny – w wyniku zastosowania wzorów korelacyjnych jest dominująca. Jest jednak dodatkowa psychologiczna pułapka, w którą wpadają rzeczoznawcy twierdząc, że skoro tak wyszło na podstawie wzorów – to musi być to dobre i mądre rozwiązanie. Niestety nie jest – bo stosowany model nie spełnia założeń i nie jest w stanie oszacować wagi cech rynkowych. **Zdecydowanie lepiej jest ustalić wagi cech rynkowych na podstawie własnego doświadczenia i obserwacji niż zaufać wzorom, które dają całkowicie niewiarygodne wyniki.**

Jeszcze większe pułapki czyhają na rzeczoznawcę, gdy usiłuje jednym wzorem w postaci równania regresji wielorakiej określić wartość nieruchomości.

Podstawowe równanie ma postać:

$$C_i = \alpha_0 + \alpha_1 \cdot X_{1i} + \alpha_2 \cdot X_{2i} + \dots + \alpha_k \cdot X_{ki} + U_i$$

gdzie:

C_i – ceny nieruchomości,

α_0 – wyraz wolny

$X_{1i}, X_{2i}, \dots, X_{ki}$ – zmienne objaśniające,

α_k – współczynniki, które interpretuje się jako wagi cech,

U_i – składnik losowy.

W przypadku wyceny nieruchomości tworzy się cały szereg równań na podstawie znanych transakcji – by program komputerowy wygenerował jedno równanie, dzięki któremu usiłuje się określać wartość nieruchomości opisaną podobnie jak nieruchomości o znanych cenach, cechach i ich stanach.

Równanie to przybiera postać:

$$Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_kX_k + U_i$$

gdzie:

Y – wartość nieruchomości,

X_1, X_2, \dots, X_k – zmienne objaśniające – cechy rynkowe,

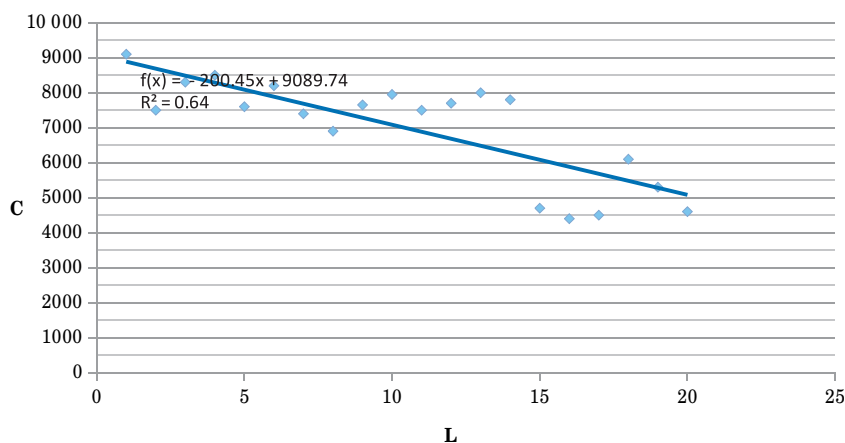
b_0 – wyraz wolny,

b_i – współczynniki, które można interpretować jako wagi cech,

U_i – składnik losowy.

Aby zrozumieć istotę regresji wystarczy prześledzić przykład określania wartości rynkowej najpierw prostym modelem regresji liniowej, jak to zaprezentowano na rys. 1. Przykład dotyczy określenia wartości nieruchomości przy uproszczającym założeniu, że na określonym rynku ceny jednostkowe zależą wyłącznie od odległości nieruchomości niezabudowanej do centrum miasta. Linia regresji jest wyznaczona na podstawie metody najmniejszych kwadratów. Oznacza to, że suma kwadratów odległości od linii regresji

Rys. 1. Cena jednostkowa nieruchomości w zależności od odległości od centrum

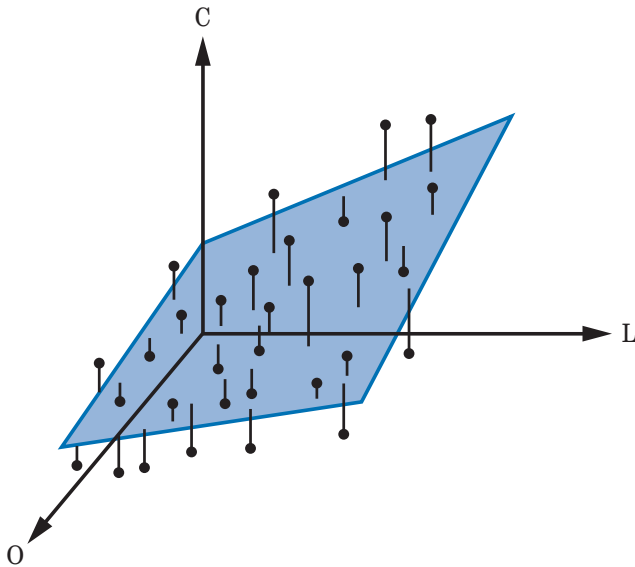


jest najmniejsza. W przykładzie tym pokazano, że wartość jednostkowa nieruchomości w odległości 10 km od centrum wyznaczona linią regresji odbiega od wartości rynkowej określonej w podejściu porównawczym. W takiej odległości od centrum porównywalne nieruchomości leżą znacznie ponad linią regresji.

Z kolei na rys. 2 pokazano, że w przypadku dwóch zmiennych objaśniających – lokalizacji i otoczenia, szacujemy równanie płaszczyzny, dla której suma kwadratów jest najmniejsza dla wszystkich danych zarówno lokalizacji jak i otoczenia. W przypadku k zmiennych powstaje hiperpłaszczyzna, która musi także spełniać warunek minimum kwadratów odległości dla wszystkich danych. Program komputerowy takie obliczenia przeprowadzi, lecz nie zapewni wiarygodnej wyceny.



Rys. 2. Zależność ceny od dwóch zmiennych – otoczenia i lokalizacji



Aby model statystyczny mógł być jednak wiarygodnie stosowany musi spełniać cały szereg założeń. Wyznaczenie wartości nieruchomości przy pomocy metody regresji wielorakiej uwarunkowane jest spełnieniem założeń metody najmniejszych kwadratów.

Jak wynika z wielu publikacji w tym zakresie, założenia tej metody są następujące:

- 1) zmienne objaśniające (cechy rynkowe) są wielkościami nielosowymi i nie zachodzi między nimi współliniowość,
- 2) składnik losowy jest zmienną losową, której nadzieja matematyczna jest równa zero, a wariancja jest stałą,
- 3) obserwacje są niezależne,
- 4) składnik losowy jest nieskorelowany ze zmiennymi objaśniającymi,
- 5) liczba zmiennych objaśniających musi być mniejsza od liczby obserwacji (cen transakcyjnych),
- 6) nie występują współzależności między składnikami losowymi poszczególnych równań modelu.

Nie wszystkie założenia modelu, w przypadku badania rynku nieruchomości w procesie wyceny, można spełnić. W szczególności, trudno spełnić jest założenie, że pomiędzy cechami rynkowymi na rynku nieruchomości nie występuje współliniowość. Taka zależność pomiędzy cechami występuje nagminnie. Nieruchomości położone w dobrej lokalizacji mają na ogół dobre otoczenie, wysoki standard, zapewnioną ochronę osiedli, itp. W dobrych lokalizacjach nabywają nieruchomości ludzie bogaci, których stać na ochronę czy wysoki standard wykończenia. W lokalizacjach o złej renomie cechy rynkowe nieruchomości rzadko kiedy posiadają inne cechy na wysokim poziomie. Rozkład cen na rynkach nieruchomości nie zawsze zbliżony jest do rozkładu normalnego. Wnioskowanie statystyczne opiera się na rozkładach

teoretycznych. Dokładność obliczeń zależy od tego jak teoretyczne modele odległe są od rzeczywistości, którą modelujemy. Jak wynika z cytowanej już publikacji „Statystyka w zarządzaniu” – do ważniejszych skutków nie spełnienia założeń modelu w metodzie regresji wielorakiej zaliczyć należy:

- 1) wariancje estymatorów i standardowe błędy ocen współczynników są nadmierne,
- 2) wartości współczynników regresji mogą bardzo różnić się od oczekiwanych,
- 3) znaki współczynników regresji są odmienne od oczekiwanych,
- 4) włączenie lub wyłączenie jednej zmiennej objaśniającej z modelu powoduje wielkie zmiany w ocenach współczynników regresji lub zmianę znaków,
- 5) usunięcie pewnych wyników obserwacji powoduje duże zmiany w wartościach ocen współczynników regresji lub zmianę ich znaków.

Zastosowane formalne testy, jak np. R^2 nie zawsze wystarczają do oceny modelu, co więcej, jeśli liczba obserwacji (cen transakcyjnych) niewiele przekracza liczbę cech rynkowych, test R^2 będzie zawsze zbliżony do jedności. Wartość ta jednak nie wystarcza do oceny, że model daje zadawalające wyniki obliczeń. Jak wynika z publikacji pt. „Przewodnik po finansach”⁴ str. 317 w punkcie dotyczącym testów stosowanych w regresji wielorakiej, istotnym zabiegiem pozwalającym ocenić przygotowane równania, jest zadawanie pytań o sens otrzymanego modelu. Autorzy piszą wyraźnie, cyt.: „**Równanie, które nie ma sensu z intuicyjnego czy teoretycznego punktu widzenia należy odrzucić**”.

Wyniki wycen symulacyjnych oraz przykłady wycen dla konkretnych celów wielokrotnie potwierdzały, że model regresji wielorakiej nie nadaje się do wyceny nieruchomości. Właściwie wszystkie skutki nie spełnienia założeń modelu w metodzie regresji wielorakiej występują, gdy usiłujemy oszacować wartość nieruchomości metodą regresji wielorakiej.

- To, że wartości współczynników regresji mogą bardzo różnić się od oczekiwanych oznacza, że cecha nieistotna okazuje się decydująca.
- To, że znaki współczynników regresji są odmienne od oczekiwanych oznacza, że im lepszą dajemy ocenę nieruchomości tym mniejszą otrzymujemy wartość i odwrotnie.
- Włączenie lub wyłączenie jednej zmiennej objaśniającej z modelu powoduje wielkie zmiany w ocenach współczynników regresji lub zmianę znaków, co oznacza diametralnie inną wartość.
- Podobne, gdy usuniemy pewne wyniki obserwacji może zajść całkowita zmiana równania.

Jest również i tak, że jeśli do modelu użyjemy większą liczbę zmiennych objaśniających (cech nieruchomości), to z równania regresji wielorakiej otrzymamy wyniki całkowicie sprzeczne ze stanem rynku. Wynika to także z faktu, że w modelu znajdzie się większa liczba cech ze sobą skorelowanych.



Przykłady nietrafnych wycen:

Wycena z roku 1997 – 14 domów wypoczynkowych FWP z rejonu Polanica Zdrój, Kudowa na podstawie 38 transakcji według wzoru:

$$Y = 93,66 + 26,91X_1 + 1,77X_2 + 97,5X_3 + 16,6X_4 - 76,3X_5$$

gdzie:

Y – wartość w tys. zł.

X₁ – lokalizacja; (1 średnia, 2 dobra, 3 b. dobra),

X₂ – stan techniczny; (1 do remontu, 2 średni, 3 dobry, 4 b. dobry),

X₃ – standard wykończenia; (1 zły, 2 średni, 3 dobry),

X₄ – kategoria pensjonatu; (1 zła, 2 średnia, 3 dobra),

X₅ – działka (tytuł prawny); (1 inny tytuł prawny, 2 użytkowanie wieczyste, 3 własność).

Zastosowany wzór wskazuje, że wyższą wartość będą miały pensjonaty z gorszym prawem do działki niż te, które mają prawo własności. Tak określone nieruchomości w przeliczeniu na 1 m² budynków otrzymały ok. 45 zł, gdy średnia z bazy porównawczej wynosiła ponad 800 zł/m².

Opinia sądowa wyceny lokalu z roku 2010 przy pomocy następującego wzoru:

$$Y = -289840 + 8144,61 \times \text{Pow. lokalu} + 26915,41 \times \text{Stan techn.} + 57935,08 \times \text{Standard} + 36689,63 \times \text{Lokalizacja} - 27254,92 \times \text{Garaż}$$

gdzie:

Y – wartość lokalu,

Pow. lokalu w m²,

Stan techniczny; 1 – zły, 2 – słaby, 3 – średni, 4 – dobry,

Standard; 1 niski, 2 – przeciętny, 3 – wysoki,

Lokalizacja; (1 najgorsza – 4 najlepsza),

Garaz; 0 – brak, 1 – jest miejsce garażowe jako pomieszczenie przynależne do lokalu.

Zastosowany wzór wskazuje, że wyższą wartość otrzymają takie same mieszkania bez miejsca garażowego niż mieszkania z miejscem garażowym. Jednocześnie podstawiając do wzoru parametry mieszkania o pow. do 24 m² o złych ocenach otrzymamy wartość ujemną.

Ostatnim zamieszczonym tu przykładem niech będzie wycena nieruchomości zabudowanej w Strzelcach Opolskich zamieszczona w Internecie – sporządzona na podstawie, jak napisano, arkuszy kalkulacyjnych opartych o mechanizm regresji wielorakiej autorstwa Tomasza Kotrasińskiego. Na stronie 27 operatu podano cechy rynkowe jako zmienne objaśniające:

X₁ – stan techniczny; (Od 1 – zły do 5 bardzo dobry),

X₂ – lokalizacja; (Od 1 – słaba do 3 bardzo dobra),

X₃ – powierzchnia działki (cecha ilościowa),

X₄ – powierzchnia użytkowa (cecha ilościowa),

X₅ – Rodzaj praw do nieruchomości (użytkowanie wieczyste – 1, własność – 2).

Na podstawie 22 transakcji określono równanie regresji:

$$Y = -304,65 - 0,01 \times \text{Powierzchnia użytkowa} + 0,01 \times \text{Powierzchnia działki} + 116,77 \times \text{Rodzaj prawa} + 462,2 \times \text{Stan techniczny}$$

Równanie to rozpatrywane z punktu widzenia zasad kształtowania się cen jednostkowych jest dość nielogiczne. Z równania wynika, że im większa powierzchnia działki tym wartość jednostkowa rośnie. Jest na ogół odwrotnie. Typowa zamiana znaków. Ponadto zmiana stanu technicznego o jeden stopień w skali od 1 do 5 powoduje przyrost wartości 1 m² aż o 462,2 zł. Pobieżna analiza 22 transakcji przeczy takiemu wpływowi tej cechy na ceny.

Niestety, błędne wzory bez ich oceny merytorycznej znaleźć można także w kilku publikacjach. Należy zauważyć także, że modele stochastyczne są bardziej pracochłonne. Z opisu programu Statistica, który jest dostępny i stosowany w metodzie regresji wielorakiej wynika, że minimalna liczba obserwacji (transakcji), powinna wynosić od 10 do 20 razy więcej niż liczba zmiennych objaśniających, czyli cech rynkowych. Taki wymóg wyraźnie jednak ogranicza możliwości stosowania metody regresji wielorakiej na rynkach lokalnych.

3. Wnioski

Przeprowadzona krytyka modeli stochastycznych do wyceny nieruchomości dotyczy przede wszystkim wycen konkretnych nieruchomości dla większości celów wyceny. Istnieje na szczęście wiele obszarów możliwych zastosowań modeli stochastycznych w analizie rynków nieruchomości, w tym także jako narzędzie pomocnicze w procesie wyceny. Problem zastosowania statystyki opisowej w wycenie nieruchomości został w wielu publikacjach szczegółowo przedstawiony, m.in. w dwóch artykułach Agnieszki Bitner w „Rzeczoznawcy Majątkowym”. W artykule dotyczącym wyznaczania miar zbioru danych autorka przedstawiła podstawowe miary na przykładzie zbioru cen transakcyjnych⁵. Jak wynika z przedstawionych wcześniej przykładów wycen w procedurze wyceny w podejściu porównawczym wykorzystujemy zwłaszcza miary położenia. Dotyczy to w szczególności takich miar jak wartość minimalna (C_{min.}), wartość maksymalna (C_{max.}) i wartość średnia (C_{sr.}). Rzadko określamy dominantę (modę) – D, a więc taką wartość, która w zbiorze cen transakcyjnych występuje najczęściej w pewnym przedziale wartości. Do miar rzadko wykorzystywanych w analizie rynku przed procedurą wyceny należą takie miary jak miara zmienności, asymetrii czy miara koncentracji. Ważną klasą modeli statystycznych są wykresy statystyczne. Wykresy stanowią graficzną prezentację danych, które w przypadku wyceny nieruchomości mo-

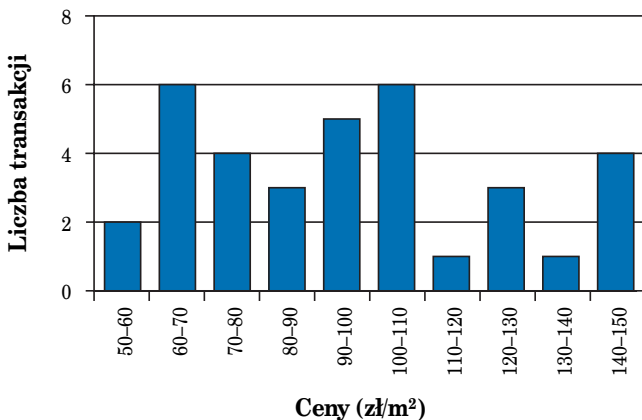


gą prezentować ceny bądź cechy nieruchomości. Temu zagadnieniu poświęcony jest drugi artykuł Agnieszki Bitner⁶. W szczególności przydatne jest wykorzystywanie diagramów jako wykresów charakteryzujących dany rynek nieruchomości. Diagramy przedstawiają na ogół w sposób graficzny współzależność pomiędzy jakimiś wielkościami. Jednym z rodzajów diagramów są histogramy pokazujące liczby zwartych transakcji w wybranych przedziałach cenowych.

Graficznie rzecz interpretując – histogram prezentuje zbiór słupków, których liczba odpowiada liczbie przedziałów, a wysokość słupka określa liczbę cen zawartych w poszczególnych przedziałach. Na poniższych rysunkach przedstawiono przykład histogramu oraz diagramu z rynków aglomeracji warszawskiej.

Rys. 3. Przykład nieregularnego histogramu rozkładu cen

**Grunty pod budownictwo mieszkaniowe
– gmina podwarszawska
(35 transakcji w ciągu roku)**

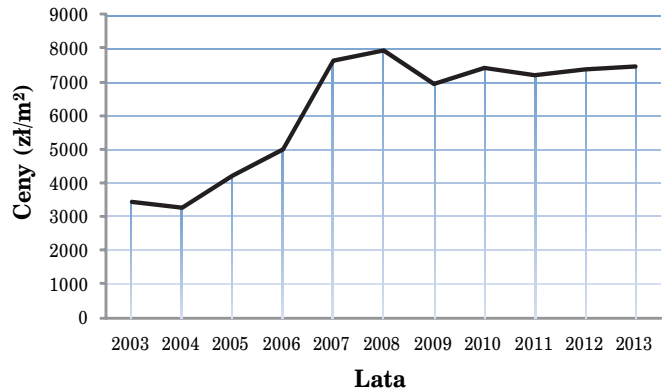


Źródło: opracowanie własne

Na rynkach nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny, w większości przypadków, histogramy cen mają kształt nieregularny. Większą liczbę cen transakcyjnych możemy zanotować na rynkach miejskich zawieranych w dłuższym okresie. W tych przypadkach rozkład cen zaczyna przypominać rozkład normalny. Istotną sprawą jest interpretacja i wykorzystanie histogramów do wyceny konkretnych nieruchomości. Największą liczbę cen transakcyjnych w danym przedziale należy porównać np. z charakterystyką nieruchomości, które najczęściej są przedmiotem obrotu rynkowego na badanym rynku. Może to świadczyć o dużym popycie na nieruchomości o takiej charakterystyce. Mogą to być np. mieszkania o pewnym zakresie powierzchni. Histogramy w przypadku konkretnych wycen nieruchomości mogą być wykorzystane także do uzasadnienia wyniku określonej wartości. Diagramy przedstawiają przebieg jakiegoś procesu w czasie. W przypadku rynku nieruchomości może dotyczyć to zmian poziomu cen w pewnym wytypowanym okresie. Takie wiedza jest

może być przydatna nie tylko rzeczoznawcom majątkowym, lecz także pośrednikom, deweloperom czy zarządcom.

Rys. 4. Zmiany jednostkowych cen spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynkach z „wielkiej płyty” w dzielnicy Warszawy w latach 2003–2013



Źródło: opracowanie własne

Na zakończenie należy podkreślić, że wykorzystanie statystyki opisowej w badaniach rynków nieruchomości może być przydatne w prowadzeniu polityki gospodarczej na szczeblu państwa oraz na szczeblach samorządów terytorialnych. Przykładowo, na podstawie analizy poziomu i zmian cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych w dzielnicach Warszawy, powinny być podejmowane decyzje odnośnie ewentualnej aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Przypisy:

1. Prystupa M., Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym, PFSRM, Warszawa 2014.
2. Amir D. Aczel, Statystyka w zarządzaniu, PWN, Warszawa 2000.
3. Cowan, N., AuBuchon, A. M., Gilchrist, A. L., Ricker, T. J., & Saults, J. S. (2011). Age differences in visual working memory capacity: Not based on encoding limitations. *Developmental Science*, 14, 1066-1074. PMC3177168.
4. Siegel J. G., Shim J. K., Hartman S. W., Przewodnik po finansach PWN, Warszawa 1995.
5. Bitner A., Statystyka opisowa w wycenie nieruchomości, Część I – wyznaczanie miar zbioru danych. *Rzeczoznawca majątkowy Nr 1 (77) Wyd. PFSRM, Warszawa 2013.*
6. Bitner A., Statystyka opisowa w wycenie nieruchomości część II – graficzna prezentacja danych, *Rzeczoznawca majątkowy Nr 2 (78) Wyd. PFSRM, Warszawa 2013.*



Prof. dr hab. inż. Mieczysław Prystupa jest szefem Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych i redaktorem naczelnym kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”.



PROBLEMY ZWIĄZANE Z OCENĄ OPERATÓW SZACUNKOWYCH

Henryk Jędrzejewski

Problemy związane z oceną operatów szacunkowych „nę-kają” środowisko rzeczoznawców majątkowych już od dłuższego czasu. Co więcej, narastają w takim tempie, że podjęcie energicznych działań dla ich rozwiązania jest potrzebą chwili. Problem jest wielowątkowy i sprowadza się do następujących kwestii:

- kilkakrotne oceny tego samego operatu szacunkowego przez różne organizacje zawodowe,
- sprzeczne oceny operatów szacunkowych przez upoważnione do ocen organizacje zawodowe,
- nadmiernie wysokie koszty dokonywanych ocen,
- wkraczanie przez organy administracji publicznej, samorządowe kolegia odwoławcze i niektóre sądy administracyjne w sferę ocen wymagających posiadania wiedzy specjalistycznej,
- masowe zgłaszanie operatów szacunkowych do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu ich oceny,
- mnożenie się „kontrwyceń”,
- ukryta (anonimowa) ocena operatów szacunkowych przez niektórych rzeczoznawców majątkowych w formie bardzo fachowo napisanych uwag kwestionujących wykonane operaty,
- zbyt restrykcyjne przepisy nakazujące wycofywanie operatu jako dowodu w sprawie dla której został sporządzony w przypadku jego negatywnej oceny przez organizację zawodową.

Narzekania w środowisku rzeczoznawców majątkowych dotyczące tej bardzo delikatnej kwestii są powszechne. Zetknąłem się z nimi wielokrotnie, uczestnicząc w spotkaniach środowiskowych.

Wiem również o bardzo licznych skargach kierowanych w tych sprawach do Ministra Infrastruktury i Rozwoju. Sprawa już tak nabrzmiała, że Departament Gospodarki Nieruchomościami, wykonujący zadania ministra w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, dokonał analizy sytuacji w tym zakresie i opracował bardzo szczegółowy raport zatytułowany: „Ocena operatów szacunkowych – Charakterystyka i analiza stanu prawnego – Obszary problemowe”, który publikujemy na stronach 14–22. Powstał znakomity dokument, który zapoczątkował działania dla uzdrowienia sytuacji w omawianym zakresie. Działania podjął resort właściwy do zainicjowania zmian legislacyjnych, co należy przyjąć z zadowoleniem, gdyż sprawy nie da się załatwić bez korekty zapisów ustawowych. Jednak wystąpienie na ścieżkę legislacyjną wymaga wcześniej-

szego opracowania dojrzałej koncepcji rozwiązania sprawy, zaakceptowanej przez środowisko i możliwej do wprowadzenia w obowiązujący ogólny porządek prawny. Wydaje się, że właśnie teraz jest właściwy czas na opracowanie takiej koncepcji, co umożliwiłoby wystąpienie z projektem stosownego aktu prawnego po wyborach do Sejmu. Sprzyja temu inicjatywa **Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, który zorganizował w dniu 26 marca br. spotkanie dyskusyjne na temat oceny operatów szacunkowych, na które zaprosił:**

- Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- Przewodniczącego Komisji Odpowiedzialności Zawodowej,
- Prezydenta Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA),
- przedstawicieli Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych (RICS) z Wielkiej Brytanii,
- ekspertów indywidualnych (do których zostałem zaliczony).

Podstawą dyskusji był w/w raport przygotowany w ministerstwie. Zebrani przedstawili swoje stanowiska w przedmiotowej sprawie (niektóre na piśmie, zawierające wstępne propozycje rozwiązań). Jest to początek sprawy i dlatego zwracam się z apelem do koleżanek i kolegów rzeczoznawców majątkowych o udzielenie resortowi pomocy merytorycznej poprzez zgłaszanie propozycji jej rozwiązania.

Sam również taką propozycję złożyłem na spotkaniu. Jest ona zamieszczona na następnych stronach. Nie pretenduje ona do bezwarunkowego przyjęcia. Jest to tylko jedno z możliwych spojrzeń na sprawę oceny operatów szacunkowych. Będę zobowiązany za przekazanie uwag, bądź propozycji konkurencyjnych. Celem nadrzędnym jest znalezienie rozwiązań optymalnych w istniejących uwarunkowaniach. Myślę, że dobrym miejscem dla przeprowadzenia dyskusji i zgłaszania propozycji są łamy naszego czasopisma zawodowego „Rzeczoznawca Majątkowy”.

Koleżanki i Koledzy!

Nie zaniedbajmy tej sprawy. Istniejąca sytuacja działa na szkodę naszego zawodu. Możemy to zmienić jeżeli poważnie, spokojnie ale i energicznie przyłożymy się do przeprowadzenia koniecznych zmian.

Pozostaję z nadzieją, że uporamy się z tym dokuczliwym problemem.



WYSTĄPIENIE NA SPOTKANIU W MINISTERSTWIE INFRASTRUKTURY I ROZWOJU NA TEMAT OCENY OPERATÓW SZACUNKOWYCH (26 MARCA 2015 R.)

A PRESENTATION AT THE MINISTRY OF INFRASTRUCTURE AND DEVELOPMENT ON ASSESSMENT OF VALUATION ESTIMATES

Henryk Jędrzejewski

Na wstępie chcę podziękować panu ministrowi Pawłowi Orłowskiemu za zaproszenie na dzisiejsze spotkanie, a pani Dyrektor Małgorzacie Kutyle za zorganizowanie spotkania. Jest ono bardzo aktualne, gdyż sytuacja w zakresie oceny operatów szacunkowych budzi obecnie poważne niepokoje w środowisku rzeczoznawców majątkowych, a jednocześnie stwarza kłopoty podmiotom wykorzystującym operaty szacunkowe w prowadzonych postępowaniach cywilnych i administracyjnych oraz powoduje zamieszanie wśród osób zlecających wyceny nieruchomości.

Sytuację tą przedstawia szczegółowo bardzo dobre opracowanie Departamentu Gospodarki Nieruchomościami zatytułowane „Ocena operatów szacunkowych – charakterystyka i analiza stanu prawnego – obszary problemowe”, doręczone wcześniej uczestnikom spotkania.

Z przedstawionej rzetelnie sytuacji wynika jeden wniosek generalny: dotychczasowy system oceny operatów szacunkowych nie sprawdza się. To, co było do przyjęcia w początkach funkcjonowania zawodu, niekoniecznie musi być trafne obecnie w związku ze zmieniającymi się uwarunkowaniami jego wykonywania

Jako współautor dotychczasowych przepisów, bogatszy o doświadczenia ostatnich lat, przedstawię również swoje propozycje udoskonalenia systemu oceny operatów szacunkowych.

OCENA OPERATÓW SZACUNKOWYCH – PROPOZYCJE ZMIAN SYSTEMOWYCH

I. Rozważania ogólne dotyczące oceny operatów szacunkowych

1. Autor operatu szacunkowego

Kompetencje w zakresie określania wartości nieruchomości (wyceny nieruchomości) posiadają wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi (art. 7 i art. 240 ust. 2 ustawy o gn). Opinię

o wartości nieruchomości sporządzają w formie operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1). Zatem autorami operatów szacunkowych mogą być wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi.

Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadane w trybie przepisów ustawy o gn (art. 174 ust. 2). Jej działalność jest działalnością zawodową – ekspercką (art. 174 ust. 1). Prawa i obowiązki tej grupy zawodowej regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Regulacje te dotyczą (art. 174 ust. 3b, art. 175 ust. 1–4, art. 177 ust. 1, art. 178 i art. 193):

- *stosowania w działalności przepisów prawa i standardów zawodowych,*
- *wykonywania czynności związanych z określaniem wartości nieruchomości ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności,*
- *przestrzegania zasad etyki zawodowej,*
- *kierowania się zasadą bezstronności,*
- *posiadania wysokich kwalifikacji teoretycznych i praktycznych i ich stałego doskonalenia,*
- *ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności określania wartości nieruchomości,*
- *ochrony prawnej tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy”,*
- *nadania klauzuli „tajemnicy zawodowej” informacjom uzyskanym w związku z wykonywaniem zawodu,*
- *systemu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych,*
- *prowadzenia centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych dostępnego publicznie.*



Powołane wyżej przepisy powodują, że pozycja prawna rzeczoznawcy majątkowego jest zbliżona do pozycji osób zaufania publicznego.

Takie stanowisko zajął również Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 2 grudnia 2002 r., sygn. akt SK 20/01 (odpowiednie fragmenty cytuję):

„Zdaniem doktryny, pozycja prawna rzeczoznawcy majątkowego w istocie jest zbliżona do pozycji osób zaufania publicznego.

Taka ocena zdaniem Trybunału Konstytucyjnego jest uzasadniona pomimo faktu, że dotychczas nie utworzono samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

Ustanowione przez ustawodawcę warunki (wykonywania zawodu – przyp. H. J.) mają na celu zapewnienie takiego poziomu świadczonych usług jaki jest wymagany od osób zaufania publicznego.

Zawód ten jest ściśle związany z bardzo poważną rolą, jaką odgrywa gospodarka nieruchomościami w całym systemie gospodarki rynkowej.

Skoro ustawa kreuje tak szeroko ich (rzeczoznawców majątkowych – przyp. H. J.) wyłączne kompetencje w przedmiocie określania wartości nieruchomości, to zważywszy na społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości, należy traktować te osoby, wyposażone zresztą w szczególne uprawnienia nadane przez naczelny organ administracji, jako rzeczników ochrony interesu publicznego”.

Wymienione kwestie należy niewątpliwie brać pod uwagę przy rozwiązywaniu problemu oceny operatów szacunkowych.

2. Operat szacunkowy

Operat szacunkowy jest pisemną opinią rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości (art. 156 ust. 1). Opinią specjalisty – eksperta, a więc jest ekspertyzą w zakresie swojej treści. Sposób sporządzania, forma i treść tej szczególnej ekspertyzy są narzucone przepisami prawa (przepisy rozdziału 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego). Ogólnie można powiedzieć, że na treść ekspertyzy składa się:

- wynik końcowy czyli kwota wartości nieruchomości wyrażona w pełnych złotych, z możliwością zaokrąglenia do tysięcy złotych jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny,
- przedstawienie sposobu dojścia do wyniku końcowego.

Podstawowe znaczenie ma wynik końcowy, gdyż on jest potrzebny dla celu dla którego sporządzono operat szacunkowy.

Za wynik końcowy (kwota wartości nieruchomości) odpowiada rzeczoznawca majątkowy – autor operatu szacunkowego (odpowiedzialność zawodowa, cywilna lub karna).

Jednocześnie nikt inny niż rzeczoznawca majątkowy – autor operatu szacunkowego, zgodnie z art. 7 oraz art. 157 ust. 2 ustawy o gn nie ma uprawnień do korygowania wyni-

ku końcowego. Powołany przepis art. 157 ust. 2 uniemożliwia bowiem wykorzystywanie do ewentualnej korekty, „konkurencyjnego” operatu szacunkowego sporządzonego przez innego rzeczoznawcę majątkowego. Wydaje się, że zasada ta jest prawidłowa i nie należy zmieniać powołanych przepisów.

Przedstawienie sposobu dojścia do wyniku końcowego ma na celu udokumentowanie poprawności jego ustalenia. W zakresie treści dzieli się na część formalną i na część specjalistyczną.

Na część formalną składa się określenie przedmiotu, zakresu i celu wyceny, określenie podstawy formalnej wyceny, wskazanie źródeł informacji, data sporządzenia operatu, numer uprawnień zawodowych i podpis autora operatu szacunkowego.

Na część specjalistyczną składają się pozostałe dane i informacje, wymagane przepisami rozdziału 4 powołanego rozporządzenia RM.

Ewentualna negatywna ocena przedstawionego sposobu dojścia do wyniku końcowego nie stanowi jednak ostatecznego dowodu, że wynik ten został błędnie określony. Wpływ zastosowanego sposobu wyceny na wynik końcowy jest bowiem zróżnicowany jeżeli chodzi o jego skutki.

3. Możliwość oceny operatu szacunkowego

Rozpatrując tą kwestię należało by rozważyć, kto mógł by ocenić „dzieło” eksperta jakim jest operat szacunkowy i jaką moc mogła by mieć taka ocena.

Biorąc pod uwagę pozycję prawną rzeczoznawcy majątkowego – autora operatu szacunkowego (ekspert będący osobą zaufania publicznego) oraz istotę operatu (ekspertyza), poważne wątpliwości budzi dotychczasowy system oceny operatów szacunkowych wprowadzony przepisami art. 157 ustawy o gn.

Dotyczy to szczególnie uprawnień bliżej nie określonych w przepisach prawa zespołów oceniających działających w ramach organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych oraz pozostającej z tym w dysproporcji bardzo dużej mocy sprawczej dokonywanych przez nich ocen.

Wątpliwości budzi także praktyka oceny operatów szacunkowych jako materiału dowodowego w postępowaniach administracyjnych, dokonywana przez organy administracji publicznej, samorządowe kolegia odwoławcze a zdarza się, że i sądy administracyjne, w oparciu o przepis art. 80 Kodeksu postępowania administracyjnego, z uwagi na stosowany zakres tej oceny.

Wątpliwości dotyczące systemu oceny operatów szacunkowych, wprowadzonego przepisami art. 157 ustawy o gn, przez zespoły oceniające działające w ramach organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, wynikają z następujących przesłanek

Z uwagi na to, że operat szacunkowy jest szczególnym rodzajem ekspertyzy, to jego ocena była by w istocie oceną „dzieła” sporządzonego przez eksperta. Nasuwają się zatem pytania:



- Z ekspertem można się nie zgadzać ale czy można jego ekspertyzę władczo poprawiać lub całkowicie dezawuować?
- Kogo można by uznać za „super eksperta” i przyznać mu taką władzę?
- W jakim zakresie dopuszczalne może być wkraczanie władcze w te sprawy?
- Przed jakim forum ekspert mógł by się bronić, skoro operat nie ma ani mocy ani charakteru decyzji administracyjnej, trudno zatem mówić o instancyjności przy jego ocenie?
- Czy wprowadzenie instancyjności w tych sprawach jest w ogóle możliwe bez doprowadzenia sprawy do absurdu (np. super ekspert do kwadratu, uchyla negatywną ocenę ekspertyzy sporządzoną przez super eksperta i co dalej)?
- Kto ponosi odpowiedzialność za błędną ocenę operatu, skoro ocena dokonana przez organizację zawodową ma w zasadzie charakter oceny kolegialnej, rozpraszającej odpowiedzialność (formalnie ocenia stowarzyszenie jako instytucja pełniąca funkcję eksperta).

Wydaje się, że pomysł władczego wkraczania należy odrzucić. Pomysł korygowania wyniku końcowego przez innego eksperta należy także odrzucić, gdyż korygowanie ma właśnie cechy władczego wkraczania. W jakim kierunku należało by zatem iść dla rozwiązania tego problemu?

Wydaje się, że należałoby w pierwszej kolejności wykorzystywać instrument „wyjaśnień” jakich rzeczoznawca majątkowy – autor operatu szacunkowego miałby obowiązek udzielać w odpowiedzi na wątpliwości zgłoszone przez organy administracji publicznej, SKO, sądy, instytucje prowadzące postępowania dla, których operat szacunkowy został sporządzony oraz osoby i jednostki organizacyjne zlecające jego sporządzenie.

Czy zatem możnaby dopuścić, w następnej kolejności, gdy wyjaśnienia autora operatu zostaną uznane przez zgłaszającego wątpliwości za nie przekonywujące, wyrażanie przez innego eksperta opinii (oceny) konkurencyjnej zarówno do części formalnej jak i części specjalistycznej operatu (z wyjątkiem wyniku końcowego), na zasadzie fakultatywności?

Jeżeli ten inny ekspert spełniałby kryteria wybitnej fachowości potwierdzonej w specjalnym trybie (ekspert weryfikator), to jego ocena niewątpliwie miałaby cechy wiarygodności. Nie oznaczałaby automatycznie korygowania wyniku końcowego czy też eliminacji operatu szacunkowego z obiegu ale mogłaby być dowodem pośrednim co do poprawności jego sporządzenia.

Dla jakich celów ocena ta mogłaby być zatem wykorzystywana?

W przypadku postępowań cywilnych dla których operat szacunkowy został sporządzony, mogłaby być pomocna dla podjęcia decyzji czy operat zostanie w tych postępowaniach wykorzystany, a także w postępowaniach roszczeniowych

o odszkodowanie za „dzieło” wykonane nieprawidłowo, wytaczanych autorowi operatu szacunkowego przez zamawiającego jego wykonanie.

W przypadku postępowań administracyjnych, w których operat stanowi materiał dowodowy, przepisy KPA (art. 80) nakazują ocenę mocy dowodowej tego materiału. Negatywna ocena mocy dowodowej operatu szacunkowego oznacza pośrednio podważenie opinii eksperta. Nasuwa się więc pytanie w jakim zakresie organ administracji publicznej, SKO lub sąd może takiej oceny dokonać?

Z dotychczasowych rozważań wynika, że jedynie w części formalnej, nie wymagającej wiedzy specjalistycznej. Negatywna ocena operatu szacunkowego nawet tylko w tej części spowoduje jednak, że operat straci moc dowodową w sprawie, czyli będzie skuteczna.

Natomiast ocena dokonywana samodzielnie przez organy administracji publicznej, SKO lub sądy nie może dotyczyć części specjalistycznej. Do oceny mocy dowodowej części specjalistycznej operatu szacunkowego potrzebna jest wiedza, której te podmioty nie posiadają. Takie stanowisko zajął również Prezes Naczelnego Sądu Administracyjnego w piśmie z dnia 28 maja 2014 r., będącym odpowiedzią na wystąpienie w tej sprawie Prezydenta Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości (pismo publikowane w kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy nr 2 (82) z 2014 r.). Podmioty te mogłyby jednak wykorzystywać dla tego celu oceny wyrażane przez ekspertów spełniających kryteria wybitnej fachowości (ekspertów weryfikatorów).

Wyniku końcowego organy administracji publicznej, SKO lub sądy nie mogą co prawda korygować, ale odmowa uznania mocy dowodowej operatu szacunkowego spowoduje, że określona kwota wartości nieruchomości nie będzie wykorzystana w prowadzonym postępowaniu administracyjnym.

Jest to część problemu wymagająca także pilnego rozwiązania.

4. Wybitny fachowiec (ekspert weryfikator)

Nadanie uprawnień eksperta weryfikatora (nazwa robocza) powinno być prawnie uregulowane. Zarówno co do wymogów kwalifikacyjnych jak i co do trybu uzyskiwania takich uprawnień i organu nadającego uprawnienia (np. wpis na listę prowadzoną przez właściwego ministra udostępniana do wglądu publicznego).

Ekspert weryfikator mógłby działać również w dotychczasowych formach organizacyjnych czyli w ramach organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych (niektórych stowarzyszeń i ich Federacji). Tych, które dają rękojmię stworzenia warunków do prawidłowego funkcjonowania systemu.

Ale odpowiedzialność za wiarygodną ocenę operatu spadałaby na eksperta weryfikatora, a nie kolegialnie na stowarzyszenie. Działanie eksperta weryfikatora w ramach organizacji zawodowej oznaczałoby tylko prawo tej organizacji do przyjmowania zleceń na ocenę operatu, kierowanie tych zleceń do ekspertów weryfikatorów i rozliczanie działalności.



Należałoby stworzyć mechanizmy (prawne, rynkowe?) zapobiegające ocenom „konkurencyjnym” tego samego operatu szacunkowego sporządzanym przez innych ekspertów weryfikatorów (możliwość różniących się ocen, z którymi nie wiadomo co czynić). Służyć temu celowi mogłoby również wprowadzenie systemu odpowiedzialności zawodowej ekspertów weryfikatorów, łącznie z karą dyscyplinarną wykreślenia z listy prowadzonej przez właściwego ministra.

Sprawa honorarium dla eksperta weryfikatora powinna raczej pozostać w sferze umownej, szczególnie z uwagi na fakultatywne (pomocnicze) znaczenie sporządzonej przez niego oceny.

5. Sporządzenie kilku operatów dla tej samej nieruchomości i dla tego samego celu wyceny.

Trudno ustawowo zabronić takiego działania, a już szczególnie kontrolować tą sprawę. Trzeba się zatem zgodzić, że takie działania będą nadal kontynuowane.

Nasuwa się zatem pytanie, który operat szacunkowy powinien zostać wykorzystany dla celu dla którego został sporządzony?

Wydaje się, że tą sprawę można uzależnić od tego na kim ciąży obowiązek (prawny, faktyczny) dostarczenia (zlecenia sporządzenia) operatu szacunkowego dla realizacji tego celu.

Jeżeli celem jest postępowanie administracyjne to:

- wskazany przez właściwy organ – jeżeli na nim ciąży obowiązek dostarczenia operatu,
- wskazany przez stronę postępowania – jeżeli nie ustanowiono w tym zakresie obowiązku właściwego organu.

Jeżeli celem jest postępowanie urzędowe inne niż administracyjne, to:

- wskazany przez właściwy podmiot prowadzący postępowanie – jeżeli na nim ciąży obowiązek dostarczenia operatu,
- wskazany przez stronę postępowania – jeżeli nie ustanowiono w tym zakresie obowiązku podmiotu prowadzącego postępowanie.

Dla pozostałych celów – wybrany przez zamawiającego sporządzenie operatu szacunkowego.

Istnieje także problem oceny dokonywanej przez ekspertów weryfikatorów w przypadku kilku operatów szacunkowych sporządzonych dla tej samej nieruchomości i dla tego samego celu wyceny.

Wydaje się, że ocenie ekspertów weryfikatorów powinny podlegać tylko te operaty, które są przyjęte do wykorzystania. Problemem może być wyegzekwowanie tej zasady. Wiąże się to bowiem z jednej strony z przestrzeganiem ustalonych zasad postępowania (rozwiązaniem jest odpowiedzialność zawodowa ekspertów weryfikatorów), ale z drugiej strony wiąże się także z dostępem do informacji o losach operatów szacunkowych pozostających w obiegu. Kwestia ta wymaga roboczego rozpracowania (np. prowadzenie rejestru ocen).

II. Propozycje rozwiązań

Na podstawie rozważań zamieszczonych powyżej w części pierwszej, przedstawiam hasłowo jedną z możliwych propozycji rozwiązania problemu oceny operatów szacunkowych. Nadanie tej propozycji formy legislacyjnej wymaga oczywiście głębszych analiz, ale poprzedzonych decyzją o przyjęciu takich czy innych kierunków rozwiązań. Z tego względu podjęcie już teraz próby jej zaprezentowania w dojrzałej formie legislacyjnej byłoby przedwczesne. Przedstawiam wobec tego tylko propozycje praktyczne, obrazujące jak taki system mógłby działać.

1. Wprowadza się pojęcie „**wątpliwości co do poprawności sporządzenia operatu szacunkowego**”. Wątpliwości mogą być zgłaszane w formie zarzutów, uwag lub wniosków o wyjaśnienie, zarówno do części formalnej jak i do części specjalistycznej operatu szacunkowego. Wątpliwości zgłasza się rzeczoznawcy majątkowemu – autorowi operatu. Uprawnionymi do zgłaszania wątpliwości są: sądy, SKO, organy administracji publicznej i instytucje wykorzystujące operat szacunkowy jako dowód w prowadzonej działalności, a ponadto zleceniodawcy wyceny nieruchomości oraz osoby które uprawdopodobnią, że treść operatu szacunkowego dotyczy ich interesu prawnego.

2. Wprowadza się pojęcie „**wyjaśnienia rzeczoznawcy majątkowego – autora operatu**”. Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek konkretnie i wyczerpująco wyjaśnić w formie pisemnej zgłoszone wątpliwości. Obowiązkowy termin na udzielenie wyjaśnień powinien być mobilizujący, ale i realny (np. jeden miesiąc).

Nie udzielenie wyjaśnień w terminie albo udzielenie wyjaśnień nie wyczerpujących powinno być zagrożone wszczęciem postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, w tym postępowania wyjaśniającego przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ).

KOZ bada tylko czy autor operatu wypełnił obowiązek udzielenia konkretnych i wyczerpujących wyjaśnień w przewidzianym terminie, nie odnosząc się do treści tych wyjaśnień.

3. Wprowadza się pojęcie „**uznanie wyjaśnień za nie przekonywujące**”. W przypadku uznania przez zgłaszającego wątpliwości wyjaśnień rzeczoznawcy majątkowego za nie przekonywujące, dalszy tryb postępowania zależy od celu, dla którego operat szacunkowy został sporządzony.

Jeżeli w celu wykorzystania go jako dowodu w prowadzonym postępowaniu przez sądy, SKO, organy administracji publicznej i instytucje urzędowe – podmioty te muszą rozstrzygnąć czy operat może stanowić dowód w tym postępowaniu. W przypadku uznania wyjaśnień rzeczoznawcy majątkowego za nie przekonywujące, dokonują same rozstrzygnięć, ale tylko w zakresie dotyczącym części formalnej operatu. Natomiast w zakresie dotyczącym części specjalistycznej operatu



mogą poddać operat szacunkowy oraz wyjaśnienia rzeczoznawcy majątkowego ocenie eksperta weryfikatora. Ocena ta ma moc tylko kolejnej opinii fachowej, ale pomocnej w/w podmiotom przy dokonywaniu rozstrzygnięć.

Jeżeli w innym celu, to podmioty które zgłosiły wątpliwości, a udzielone wyjaśnienia uznały za nie przekonujące, mogą również poddać operat szacunkowy oraz wyjaśnienia rzeczoznawcy majątkowego ocenie eksperta weryfikatora. Ocena ta ma moc tylko kolejnej opinii fachowej nie powodującej, że operat szacunkowy traci charakter opinii o wartości nieruchomości. Może być jednak przydatna tym podmiotom przy podejmowaniu decyzji o sporządzeniu kolejnego operatu szacunkowego i przy ewentualnym dochodzeniu, w drodze postępowania cywilnego, roszczeń wobec rzeczoznawcy majątkowego o odszkodowanie za nieprawidłowo wykonane „dzieło”.

4. Wprowadza się regulacje prawne określające status oraz zasady działania ekspertów weryfikatorów. Z uwagi na przyznane im uprawnienia, regulacje powinny być szczegółowe

i konkretne. Kwestie do uregulowania wskazałem w części pierwszej pkt 4.

Uregulowań prawnych wymaga również kwestia wykorzystywania i oceny kilku operatów szacunkowych sporządzonych dla tej samej nieruchomości i dla tego samego celu. Kwestie do uregulowania wskazałem również w części pierwszej pkt 5. Uzupełnienia wymagały by również przepisy dotyczące odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych i ekspertów weryfikatorów oraz funkcjonowania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, w kontekście rozważań zawartych w części pierwszej.



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

OCENA OPERATÓW SZACUNKOWYCH CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA STANU PRAWNEGO. OBSZARY PROBLEMOWE

Opracowanie Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju

I. Aktualny stan prawny

Zgodnie z art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm.), dalej: „ustawa”, operat szacunkowy stanowi sporządzoną na piśmie opinię rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości. Jest dokumentem wykorzystywanym do celu, dla którego został opracowany. W myśl art. 77 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267, z późn. zm.), dalej: „kpa”, operat szacunkowy może stanowić dowód w toczącym się postępowaniu. Zgodnie bowiem z art. 84 § 1 kpa, gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie opinii o wartości nieruchomości. Należy dodać, iż operat szacunkowy podlega ocenie przez organy administracji publicznej, bądź też są-

dy w toku postępowania, co wynika bezpośrednio z brzmienia art. 80 kpa, zgodnie z którym organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu dowodowego czy dana okoliczność została udowodniona. Podkreślić jednak należy, iż jak wynika z orzecznictwa sądowno-administracyjnego „organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły” (wyrok Wojewódzkiego sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 marca 2012 r., sygn. akt I SA/Wa 1450/11), ma jednak obowiązek weryfikacji operatu szacunkowego nie tylko pod względem formalnym „tj. zbadanie czy został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy, czy nie zawiera niejasności, pomyłek i błędów, które powinny być sprostowane lub uzupełnione, aby posiadał on wartość dowodową” (wyrok Wo-



jewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 9 stycznia 2013 r., sygn. akt II SA/Gl 1340/12), ale także zbadania, czy opinia rzeczoznawcy majątkowego jest zupełna, logiczna i wiarygodna (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 12 grudnia 2007 r., sygn. akt I SA/Wa 1484/07). Przy czym w razie wątpliwości co do treści sporządzonego operatu szacunkowego organ administracji publicznej może żądać od rzeczoznawcy jego uzupełnienia lub udzielenia wyjaśnień, a w konsekwencji również – jeśli istnieją ku temu uzasadnione powody – odmówić mocy dowodowej sporządzonemu operatowi. „Żadne argumenty nie przemawiają za tym, aby organy rozpoznające sprawę na podstawie tego dokumentu nie mogły samodzielnie ocenić jego wartości dowodowej” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 stycznia 2006 r., sygn. akt II OSK 459/05).

Ocena operatów szacunkowych przez organy administracji publicznej oraz sądy administracyjne jest jednak tematem problematycznym w środowisku rzeczoznawców majątkowych. Według poglądu Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości „często ocena ta jest posunięta bardzo daleko i wkracza w obszary wymagające wiedzy specjalistycznej, której organy i sądy nie posiadają”. Obszerne stanowisko w tej kwestii zajął Prezes Naczelnego Sądu Administracyjnego przedstawiając problematykę oceny operatów szacunkowych jako dowodu w postępowaniu administracyjnym w trzech aspektach, a mianowicie spełnienia warunków formalnych, oceny wartości dowodowej oraz oceny w zakresie wiadomości specjalnych, wskazując jednocześnie właściwą drogę weryfikacji prawidłowości operatu szacunkowego. Co do zagadnień dotyczących oceny operatu w zakresie wiadomości specjalnych Prezes Naczelnego Sądu Administracyjnego stwierdził, że sama metodyka szacowania nieruchomości nie może być przedmiotem oceny ani organu administracyjnego, ani też sądu, bowiem nie dysponując wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły, nie może on wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego. Prezes Naczelnego Sądu Administracyjnego stoi jednakże na stanowisku, iż możliwe jest dokonanie, zarówno przez organy administracji publicznej, jak też i sądy, oceny wartości dowodowej operatów szacunkowych pod kątem ich spójności, logiczności, zupełności, jak również sprawdzenie czy nie zawierają one nieścisłości, błędów metodologicznych, rachunkowych, są niejasne, czy też nie pomijają niektórych istotnych dla ustalenia wartości szacowanych nieruchomości elementów.

Podkreślenia wymaga fakt, iż jak wskazała Najwyższa Izba Kontroli w *Informacji o wynikach kontroli pn. „Nabywanie przez Skarb Państwa nieruchomości pod drogi krajowe objęte Programem Budowy dróg Krajowych w latach 2008–2013”*, weryfikacja formalna operatów szacunkowych prowadzona przez służby wojewodów, nie jest wystarczająca dla wyeliminowania błędów w operatach wpływających na prawidłowość ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości przejęte pod drogi krajowe. Przeprowadzona w trakcie kontroli analiza wykazała, że powodem większości zgłasza-

nych odwołań były nieprawidłowości występujące w operatach szacunkowych nieruchomości, które dotyczyły m.in. niewłaściwego określenia przeznaczenia nieruchomości, niewłaściwego doboru nieruchomości porównawczych, niezachowania zasady podobnych warunków zawarcia transakcji, braku uwzględnienia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomości, braku uwzględnienia niektórych składników majątkowych występujących na nieruchomości, czy też ustalenia odszkodowania na podstawie błędnie sporządzonych obliczeń. W konsekwencji, istotne błędy merytoryczne występujące w operatach szacunkowych powodowały nieprawidłowe ustalenie wysokości odszkodowania i stwarzały podstawy do skutecznego zaskarżania decyzji wydanych przez organy w tych sprawach. Należy tutaj zaznaczyć, iż organ nie jest władny dokonywać oceny operatu szacunkowego pod względem merytorycznym, przy czym w sytuacji, gdy w wyniku dokonanej przez niego oceny treść operatu szacunkowego budzi wątpliwości co do jego wiarygodności w zakresie wiadomości specjalnych, organ ten powinien zlecić przeprowadzenie oceny, o której mowa w art. 157 ust. 1 ustawy.

W myśl art. 157 ust. 1 ustawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Ustawodawca powierza to prawo organizacji na zasadach wyłączności, co oznacza, że jest to jedyna droga, w ramach której zainteresowany może domagać się oceny tego dokumentu.

Zgodnie z art. 4 pkt 15 ustawy, przez organizację zawodową należy rozumieć stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności rzeczoznawcy majątkowego.

W pierwotnym brzmieniu przepis art. 157 ustawy znacząco ograniczał możliwość dokonywania oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Zgodnie bowiem z pierwotnym brzmieniem przepisu dopiero w przypadku gdy dla tej samej nieruchomości zostały sporządzone co najmniej dwa operaty szacunkowe, z których wynikają rozbieżne wartości, operaty te mogły zostać poddane ocenie przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Osoby kwestionujące operat musiały zatem „zamawiać” sporządzenie drugiej wyceny i dopiero wówczas, gdy okazywała się ona rozbieżna z pierwszą, możliwe było wystąpienie o ocenę tych operatów.

Zmiany pierwotnego brzmienia art. 157 ustawy dokonano *ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492)*, uznając dotychczasową zasadę za nieskuteczną, bowiem dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego wymagało kontroperatu, a to z kolei przedłużało czas załatwienia sprawy oraz generowało dodatkowe koszty. Ponadto stwierdzono, że „samo sporządzenie drugiego operatu nie daje odpowiedzi na pytanie, która ocena jest poprawna, gdyż obydwie operaty są sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych o tych samych uprawnieniach, a więc próba oceny operatu szacunko-



EWOLUCJA TREŚCI ART. 157 USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

Zmiana brzmienia w 2004 r.:

1. Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny.
2. Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1.
3. W przypadku gdy operat szacunkowy jest wykorzystywany w postępowaniu przed sądem powszechnym, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd.
4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku rozbieżnych operatów szacunkowych dotyczących wartości tej samej nieruchomości.

okres obowiązywania:
22.09.2004 r. – 21.10.2007 r.

Pierwotne brzmienie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

W razie istotnych rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, oceny prawidłowości tych wycen dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych.

okres obowiązywania:
01.01.1998 r. – 21.09.2004 r.

Zmiana brzmienia w 2010 r. (obowiązujące brzmienie):

1. Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny, mając na względzie następujące zasady:

- 1) organizacja zawodowa wyznacza zespół oceniający w składzie co najmniej 2 rzeczoznawców majątkowych;
- 2) w ocenie nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

1a. Operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1. Z dniem wydania oceny negatywnej organizacja zawodowa publikuje przez okres 12 miesięcy na swojej stronie internetowej informację o tej ocenie.

2. Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1.

3. W przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd.

4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku rozbieżnych operatów szacunkowych określających wartość tej samej nieruchomości dla tożsamesgo celu wyceny.

okres obowiązywania:
07.01.2010 r. – obecnie

Zmiana brzmienia w 2007 r.:

W art. 157 ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

3. W przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd.
4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku rozbieżnych operatów szacunkowych określających wartość tej samej nieruchomości dla tożsamesgo celu wyceny.

okres obowiązywania:
22.10.2007 r. – 06.01.2010 r.



wego przez zamówienia drugiej wyceny jest bezskuteczna i bezprzedmiotowa” (uzasadnienie do *projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw*, druk sejmowy nr 1421, IV kadencja Sejmu RP). Tym samym wprowadzono możliwość oceny każdego operatu szacunkowego bez względu na datę jego sporządzenia.

Ocena operatu szacunkowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, sporządzana jest na podstawie umowy zawartej pomiędzy organizacją a podmiotem zainteresowanym. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z dnia 13 września 2012 r., sygn. akt II SA/Lu 420/12, podmiotem zleającym dokonanie oceny „może być zarówno osoba fizyczna, jak i prawna albo jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, w tym również organy administracji publicznej orzekające w sprawie” i sądy, z tym jednak zastrzeżeniem, że gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd (art. 157 ust. 3 ustawy). Zastosowanie bowiem w takim przypadku „trybu przewidzianego w art. 157 ust. 1 ustawy uzyskania opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych przez samą stronę nie wchodzi w rachubę”. Sąd Najwyższy zaznaczył jednak, iż „dowód z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, o której mowa w art. 157 ust. 1 w zw. z ust. 3 ustawy, tak jak każdy inny dowód w sprawie, może zostać przeprowadzony przez sąd z urzędu albo na wniosek strony” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2010 r., sygn. akt III CSK 153/10).

Z przepisów prawa nie wynika natomiast, czy organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych może odmówić zawarcia umowy dotyczącej oceny prawidłowości operatu szacunkowego. Jak wynika bowiem z treści art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. – Prawo o stowarzyszeniach (Dz. U. z 2001 r. Nr 79, poz. 855, z późn. zm.), dalej: „Prawo o stowarzyszeniach”, stowarzyszenie ma prawo samodzielnie określać swoje cele, program działania i struktury organizacyjne oraz uchylać akty wewnętrzne dotyczące jego działalności. Oznacza to tym samym, iż dokonywanie przez daną organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych oceny prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych nie jest jej obowiązkiem, lecz uprawnieniem, a decyzja, czy z tego prawa skorzysta należy, w zależności od zapisów statutu, do kompetencji zarządu lub walnego zebrania członków.

W myśl art. 157 ust. 1 ustawy przedmiotem oceny jest dokument, czyli sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego na piśmie opinia o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego, a w szczególnych przypadkach opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości. Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego określone zostały w *rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.). Zgodnie z § 55 ust. 2 ww. rozporządzenia operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw

prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. Jak wynika z orzecznictwa sądowno-administracyjnego „operat szacunkowy winien zawierać dane niezbędne dla oceny jego rzetelności i jednocześnie podawać okoliczności konieczne dla oceny jego adekwatności do okoliczności sprawy” (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 8 czerwca 2010 r., sygn. akt I SA/Gd 100/10). Operat szacunkowy powinien być oceniany jako kompletne, samodzielne opracowanie. Należy podkreślić, że funkcją oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego nie jest poprawianie bądź wyjaśnianie jego treści. Zgodnie z dominującym poglądem orzecznictwa sądowno-administracyjnego ocena organizacji zawodowej nie powinna dotyczyć efektu czynności rzeczoznawcy majątkowego, tj. prawidłowości określonej przez niego wartości nieruchomości, gdyż jedynym uprawnionym podmiotem do wypowiedzania się na temat wartości nieruchomości jest właśnie rzeczoznawca majątkowy. Na temat charakteru oceny wydawanej przez organizację zawodową wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 27 lutego 2008 r., sygn. akt II OSK 103/07, w którym stwierdził, iż „przy ustalaniu wartości nieruchomości oceny prawidłowości sporządzenia operatu dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Postępowanie przewidziane w tym przepisie dotyczy wyłącznie oceny prawidłowości sporządzenia operatu, a jego rezultatem nie może być dokonanie określenia wartości przedmiotu wyceny”.

W treści art. 157 ust. 1 ustawy, ustawodawca wskazał, że dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego następuje w terminie nieprzekraczającym 2 miesięcy od dnia zawarcia umowy cywilnoprawnej z zainteresowanym, która realizowana jest przez zespół oceniający w składzie co najmniej dwóch rzeczoznawców majątkowych. Jednocześnie, w celu zapewnienia bezstronności oceny, ustawodawca doprecyzował, iż w ocenie nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 kpa lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

W związku z nowelizacją *ustawy o gospodarce nieruchomościami* dokonanej *ustawą z dnia 5 listopada 2009 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw* (Dz. U. Nr 206, poz. 1590), znaczenie oceny poprawności sporządzenia operatu szacunkowego wzrosło. Nowela ta doprecyzowała skutki wynikające z wydania negatywnej oceny operatu szacunkowego przez organizację zawodową. Na mocy art. 157 ust. 1a ustawy operat szacunkowy, w odniesieniu do którego wydana została ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1 ustawy, a informacja o tej ocenie podlega upublicznieniu na okres 12 miesięcy za pośrednictwem strony internetowej właściwej organizacji. Publikowana przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych informacja o negatywnej ocenie operatu szacunkowego ma zapewnić skuteczne wyłączenie go z obrotu jeszcze



w okresie jego ważności, jak również „służy zapewnieniu bezpieczeństwa obrotu prawnego, między innymi chroniąc rynek nieruchomości przed nadużyciami, gwarantując konstytucyjne prawo własności oraz realizując szereg innych celów szczególnych, również określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami” (postanowienie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 kwietnia 2014 r., sygn. akt SK 26/13).

W przypadku gdy organizacja zawodowa nie wywiąże się z ustawowego obowiązku publikacji na stronie internetowej informacji o wydaniu negatywnej oceny, podlega przepisom art. 28 Prawa o stowarzyszeniach. Zgodnie z tym przepisem, w razie stwierdzenia, że działalność stowarzyszenia jest niezgodna z prawem, organ nadzorujący, w zależności od rodzaju i stopnia stwierdzonych nieprawidłowości, może wystąpić o ich usunięcie w określonym terminie, udzielić ostrzeżenia władzom stowarzyszenia, bądź wystąpić do sądu o zastosowanie środka określonego w art. 29 Prawa o stowarzyszeniach.

W przypadku wykorzystywania operatu szacunkowego w toczącym się postępowaniu administracyjnym, negatywna ocena skutkuje brakiem możliwości dalszego wykorzystywania tego operatu jako dowodu w sprawie, co skutkuje koniecznością sporządzenia nowego operatu szacunkowego. Powyższe stanowisko potwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 27 maja 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 2150/09, w którym stwierdził, że „jeżeli operat nie odpowiada przepisom prawa, a co za tym idzie jest niewiarygodny, to aby ustalić wartość rynkową nieruchomości musi być na nowo przeprowadzony dowód z innego operatu szacunkowego”.

W treści art. 157 ust. 1 ustawy, ustawodawca wskazał, że dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego następuje w terminie nieprzekraczającym 2 miesięcy od dnia zawarcia umowy cywilnoprawnej z zainteresowanym, która realizowana jest przez zespół oceniający w składzie co najmniej 2 rzeczoznawców majątkowych. Jednocześnie, w celu zapewnienia bezstronności oceny, ustawodawca doprecyzował, iż w ocenie nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 kpa lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

Przepisy art. 157 ust. 1 i 1a ustawy, na mocy art. 157 ust. 4 ustawy, stosuje się także w przypadku rozbieżnych operatów szacunkowych sporządzonych dla tożsamego celu wyceny, a co za tym idzie, organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych może wówczas zbadać prawidłowość ich opracowania. Jednakże, jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 stycznia 2012 r., sygn. akt III CSK 127/11, „może mieć miejsce sytuacja, gdy nie wystąpią żadne nieprawidłowości w ich sporządzeniu, chociaż wartość nieruchomości w każdym z nich będzie odmienna. Nie powinna to być jednak różnica poważna.”

Zgodnie z art. 157 ust. 2 ustawy, sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny. Powyższe znalazło odzwierciedlenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 28

kwietnia 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 31/08, zgodnie z którym „nie mogła skarżąca kwestionować prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego na zlecenie organu, jedynie na jej podstawie, że inny rzeczoznawca majątkowy na jej zlecenie określił wartość tej samej nieruchomości w innej wysokości”.

Co istotne, przedsiębiorcy prowadzący działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego podlegają obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zawodowych (art. 175 ust. 4 ustawy). Należy jednak zauważyć, iż powyższy obowiązek nie został nałożony na organizacje zawodowe w związku z dokonywaniem ocen operatów szacunkowych. Wydaje się jednak, iż kwestia ubezpieczenia powinna zostać uregulowana w przepisach, bowiem wadliwa ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego może wyrządzić szkody materialne dla zamawiającego ocenę, a w konsekwencji stanowić powinna podstawę roszczenia wobec organizacji zawodowej.

Niezależnie od przepisów dotyczących oceny poprawności sporządzania operatów szacunkowych, wprowadzono regulacje w zakresie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Jedynym uprawnionym do wypowiedzania się w kwestii wartości nieruchomości jest, w myśl art. 150 ust. 5 ustawy, rzeczoznawca majątkowy. Zgodnie z treścią art. 175 ust. 1 ustawy zobowiązany jest on do wykonywania czynności zawodowych zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków zawodowych podlega odpowiedzialności zawodowej na podstawie art. 178 ustawy. Organem właściwym w sprawie jest Minister Infrastruktury i Rozwoju, który wszczyna postępowanie z urzędu (art. 194 ust. 1a ustawy). Jednakże, jak zastrzeżono w art. 194 ust. 1b ustawy, w przypadku gdy sprawa dotyczy osób powołanych lub ustanowionych przez sąd, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna się wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd. Skarga złożona przez sąd nie skutkuje automatycznym wszczęciem postępowania administracyjnego – postępowanie wszczyna właściwy minister. Ustawodawca przewidział również przypadek wyłączenia możliwości wszczęcia postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego. W art. 194 ust. 1c ustawy wskazano, iż nie wszczyna się postępowania, jeżeli od dnia zaistnienia okoliczności mogących stanowić podstawę do wszczęcia takiego postępowania do dnia otrzymania przez właściwego ministra informacji o zaistnieniu tych okoliczności minęły 3 lata.

Postępowanie wyjaśniające, zgodnie z art. 194 ust. 1a ustawy, przeprowadza Komisja Odpowiedzialności Zawodowej. Prowadzone jest ono wobec osoby uprawnionej pod kątem przestrzegania przepisów prawa, standardów oraz zasad etyki zawodowej. Na podstawie wyników postępowania wyja-



śniającego Minister Infrastruktury i Rozwoju orzeka w drodze decyzji o zastosowaniu jednej z kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 178 ust. 2 ustawy, albo o umorzeniu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Ponadto ustawodawca wskazuje, iż koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej pokrywane są ze środków budżetu państwa znajdujących się w dyspozycji Ministra Infrastruktury i Rozwoju (art. 194 ust. 4 ustawy).

II. Obszary problemowe

1. Brak możliwości oceny poprawności określenia wartości nieruchomości

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, ocenie organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych podlega dokument, a więc sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy. Z utrwalonego orzecznictwa sądowno-administracyjnego wynika bowiem, że ocena organizacji zawodowej nie powinna dotyczyć wyniku czynności dokonanych przez rzeczoznawcę, gdyż jedynym uprawnionym do wypowiedzania się na temat wartości nieruchomości jest właśnie rzeczoznawca majątkowy (art. 7 ustawy). Należy dodać, iż również Minister Infrastruktury i Rozwoju nie posiada kompetencji do oceny, czy określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości jest prawidłowa i odzwierciedla warunki panujące na lokalnym rynku nieruchomości. Oznacza to, iż prawidłowość oszacowania wartości nieruchomości nie jest w żaden sposób weryfikowalna, a *de facto* to właśnie wartość przedmiotu wyceny stanowi najistotniejszy dla zamawiającego element operatu szacunkowego.

2. Definicja organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych

Zgodnie z treścią art. 4 pkt 15 ustawy, pod pojęciem organizacji zawodowych należy rozumieć stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności rzeczoznawcy majątkowego. Tym samym, do powstania organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych niezbędne jest utworzenie, zgodnie z przepisami *Prawa o stowarzyszeniach*, dowolne stowarzyszenie (może być już istniejące), którego członkami będą rzeczoznawcy majątkowi. Ustawodawca nie określił jednak wymaganej proporcji między rzeczoznawcami majątkowymi a reprezentantami innych zawodów, wchodzącymi w skład organizacji. Przepis wskazuje jedynie, że do utworzenia organizacji zawodowej niezbędne jest zrzeszenie osób.

3. Brak jednolitych zasad oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego skutkujący uzyskiwaniem rozbieżnych opinii przez różne organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych

Obowiązujące przepisy nie określają zasad oceny operatu szacunkowego, w tym sposobu oraz zakresu oceny. Jedynie, jak wskazuje Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie

w wyroku z dnia 9 października 2007 r., sygn. akt II OSK 1322/06, „ocena prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych dokonuje według takich samych zasad, jakie obowiązują rzeczoznawców przy ich sporządzaniu”. W literaturze przyjmuje się, że ocena powinna obejmować weryfikację podstaw formalnoprawnych oraz kompletności operatu, ocenę wybranych metod i technik oraz komentarzy i wyjaśnień rzeczoznawcy zawartych w operacie szacunkowym. W praktyce zespół bada także określenie przedmiotu wyceny i wyceny praw, których przedmiotem jest nieruchomości, weryfikację stanu prawnego nieruchomości, opis stanu faktycznego, przeznaczenie nieruchomości, ocenę rynku i dobór nieruchomości podobnych (E. Bończak – Kucharczyk „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz”, LEX 2013). Podkreślenia wymaga fakt, iż brak jednolitych zasad skutkuje wykonywaniem ocen w oparciu o wewnętrzne regulaminy organizacji zawodowych. W związku z istnieniem różnych komisji opiniujących przy różnych stowarzyszeniach występują różnice w regulaminach kształtujących ich pracę. Ten sam operat szacunkowy może być więc oceniany według różnych procedur, co w praktyce prowadzi do wielu rozbieżności w uzyskanych opiniach.

4. Brak przepisów dotyczących wielokrotnego oceniania prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych

Ustawodawca nie wskazuje, ile razy ten sam dokument może zostać poddany ocenie przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Nie wyznacza także barier czasowych wskazujących, w jakim terminie od dnia sporządzenia operatu szacunkowego może podlegać ocenie na podstawie art. 157 ustawy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, ocenie prawidłowości sporządzenia może zostać poddany każdy operat szacunkowy bez względu na datę jego sporządzenia, przy czym ocena ta powinna być dokonana z uwzględnieniem przepisów regulujących zasady i sposoby wyceny nieruchomości oraz wiedzy o rynku nieruchomości odpowiadających dacie sporządzenia operatu szacunkowego.

Ponadto, w związku z tym, iż nie jest prowadzony rejestr wydawanych opinii, istnieje jedynie obowiązek podawania do wiadomości wyłącznie opinii negatywnych – możliwa jest sytuacja, że odbiorca niezadowolony z wyceny zwróci się kolejno do kilku organizacji, oczekując, że choćby jedna z nich wyda negatywną opinię. W powyższej kwestii wypowiedziało się również Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych sygnalizując, iż „art. 157 ust. 1a ustawy umożliwia skarżącemu zlecenie wielu opinii w poszukiwaniu tej jednej – negatywnej”.

5. Brak możliwości odwołania się od oceny operatu szacunkowego

W przepisie art. 157 ustawy prawodawca nie przewidział możliwości odwołania się od wydanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych oceny prawidłowości



sporządzenia operatu szacunkowego, co zainteresowanemu nie daje możliwości zakwestionowania wydanej oceny. Oceny dokonywane przez zespół powołany przez taką organizację nie podlegają już dalszej kontroli, choćby nawet były rażąco nieprawidłowe. W świetle przepisu art. 157 ust. 1a ustawy „negatywna ocena organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych nie podlega kontroli i ocenie organu administracji jako dowód, a to z uwagi na bezpośredni skutek jaki ta ocena wywołuje” (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 lipca 2013 r., sygn. akt I SA/Wa 172/13).

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w postanowieniu z dnia 6 lipca 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 342/12 wskazał, że „ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego (...) nie jest (...) aktem administracyjnym, będącym władczym działaniem organu administracji, skierowanym na wywołanie konkretnych, indywidualnie oznaczonych skutków prawnych”. Podkreślił także, iż „czynność ta należy do zadań własnych organizacji, dlatego też wykonując ją, organizacja zawodowa nie jest związana przepisami kodeksu postępowania administracyjnego”. Podobny pogląd przedstawił Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w postanowieniu z dnia 17 października 2012 r., sygn. akt II GSK 1499/12, stwierdzając, iż „sama ocena nie stanowi o przyznaniu stronie praw lub nałożeniu na nią obowiązków (co jest istotą aktów prawnych będących przedmiotem kognicji sądu administracyjnego), ale jest sposobem oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego”. Oznacza to również, iż „ewentualna ocena negatywna (...) wskazuje na uchybienia, natomiast w żaden sposób nie wiąże się z przyznaniem, stwierdzeniem albo uznaniem uprawnienia bądź też obowiązków wynikających z przepisów prawa i tym samym nie może podlegać zaskarżeniu do sądu administracyjnego”.

Ponadto stanowisko w kwestii trybu odwoławczego od sporządzonej oceny przedstawiło Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych twierdząc, iż „brak możliwości odwołania od wydanej negatywnej opinii organizacji zawodowej oraz brak jakiegokolwiek innej formy uzasadnienia swoich racji przez autora operatu szacunkowego, może prowadzić do istotnych skutków dla organów administracji państwowej, samorządowej i sądów (np. wobec pojawiającego się orzecznictwa należy powoływać nowych biegłych w sprawach sądowych lub administracyjnych, a nie dopuszczać do sporządzenia nowego operatu szacunkowego przez tego samego biegłego, co prowadzi do przedłużania terminów, a w przypadku spraw administracyjnych może także prowadzić do ich umorzenia z uwagi na przekroczenie stosownych terminów)”.

6. Wysokie koszty sporządzania oceny

Brak jest jakichkolwiek wytycznych stanowiących o tym, w jaki sposób należy wyliczać opłatę za wydanie opinii o prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Nie ma narzuconej stawki, według której opłata taka powinna być po-

bierana. Ceny ustalane są przez organizacje zawodowe w sposób dowolny. Dotyczy to nieodosobnionych przypadków ustalania bardzo wysokich opłat za wykonanie oceny operatu szacunkowego, często nieadekwatnych do kosztów poniesionych w związku ze sporządzeniem samego operatu szacunkowego. Oznacza to, iż cena dokonywanej przez organizację zawodową oceny w wielu przypadkach wręcz uniemożliwia jej wykonanie z przyczyn ekonomicznych.

7. Nieprzestrzeganie 2-miesięcznego terminu dokonania oceny operatu szacunkowego

Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych nie zawsze przestrzegają 2-miesięcznego terminu wykonania oceny operatu szacunkowego wynikającego z art. 157 ust. 1 ustawy. Niejednokrotnie zdarza się również, iż w przypadku zleceń obejmujących większą liczbę operatów szacunkowych lub dotyczących spraw skomplikowanych, stowarzyszenia w umowach z zamawiającym określają inne, adekwatne ich zdaniem do liczby i stopnia skomplikowania przedmiotu sprawy terminy dokonania oceny. Zdaniem Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych „ustawowe określenie terminu – 2 miesiące nie przystaje do rzeczywistości, zdarzają się sprawy proste, ale najczęściej do opiniowania składane są trudne i dużej wagi sprawy, gdzie okres 2 miesięcy jest za krótki, jeśli ocena ma być przygotowana rzetelnie”.

8. Oddzielenie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego za czynności przy sporządzaniu operatu szacunkowego od oceny dokumentu

Negatywna ocena operatu szacunkowego nie pociąga za sobą skutków odnośnie rzeczoznawcy majątkowego, który dany operat opracował. Nie ma możliwości wyciągnięcia konsekwencji wobec autora wadliwego operatu szacunkowego. Jak wskazuje Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 maja 2005 r., sygn. akt OSK 1435/04, „Komisja Odpowiedzialności Zawodowej w postępowaniu wyjaśniającym dotyczącym odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego nie bada operatu szacunkowego pod kątem, czy ustalona w nim wartość nieruchomości odzwierciedla lub nie rynkową wartość tej nieruchomości, ale bada, czy przy sporządzaniu tego operatu rzeczoznawca postępował zgodnie z dyrektywą wynikającą z art. 175 ustawy”. Podobnie, zakwestionowanie prawidłowości działań rzeczoznawcy majątkowego nie ma wpływu na podważenie poprawności sporządzonych przez niego operatów szacunkowych.

9. Niedoskonały system informowania o wydaniu negatywnych ocen sporządzonych operatów szacunkowych

Na stronach internetowych organizacji zawodowych zrzeszających rzeczoznawców majątkowych pojawiają się informacje o negatywnym zaopiniowaniu operatów szacunkowych, jednak na ich podstawie nie ma możliwości zidentyfi-

kowania podmiotu wyceny, ani autora operatu szacunkowego, gdyż zwykle podawane są jedynie sygnatury spraw.

10. Wątpliwości sądów odnośnie zastosowania art. 157 ust. 3 ustawy, w przypadku gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego

Jak wynika z orzecznictwa sądowego pojawiają się wątpliwości, czy operat szacunkowy sporządzony przez biegłego na zlecenie sądu może podlegać ocenie prawidłowości opracowania. W wyroku z dnia 13 marca 2013 r., sygn. akt V ACA 10/13, Sąd Apelacyjny w Gdańsku zauważył, iż „brak jest podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 ustawy w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego wydanej na zlecenie sądu, a nie z operatu szacunkowego opracowanego na etapie postępowania przedsądowego”. Sąd dodał również, iż „ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami”. W związku z powyższym, uwzględniając przytoczony wyrok, należałoby uznać, iż przepis art. 157 ust. 3 ustawy nie znajdzie zastosowania, bowiem sąd w przypadku konieczności uzyskania informacji o wartości nieruchomości, zwracając się do biegłego nie zleca mu wykonania operatu szacunkowego, lecz wydanie opinii w przedmiotowej sprawie. Należy jednak zwrócić uwagę, że na podstawie przepisu art. 7 ustawy jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi. Stosownie natomiast do art. 174 ust. 4 ustawy biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powołuje się lub ustanawia spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Mając powyższe na uwadze, jak również uwzględniając, że opinie biegłego o wartości nieruchomości wydawane są w formie operatu szacunkowego, „za oczywiste” należy uznać, iż takie opinie również mogą podlegać ocenie organizacji zawodowych.

11. Brak odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego w związku z wykonywaniem oceny operatów szacunkowych

Ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego nie stanowi czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy, a tym samym rzeczoznawcy majątkowi biorący udział w ocenie nie ponoszą z tego tytułu odpowiedzialności zawodowej. Ich udział należy zatem traktować jako reprezentowanie organizacji zawodowej, która, na podstawie zasad cywilnych, ponosi odpowiedzialność za prawidłową realizację umowy ze zleceniodawcą.

III. DANE STATYSTYCZNE

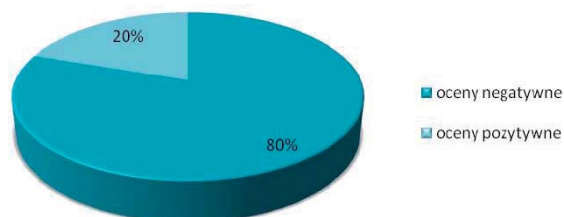
Z inicjatywy Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju wśród 23 organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych przeprowadzono badania dotyczące podejmowanych

przez te organizacje działań w zakresie oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych w latach 2011–2013.

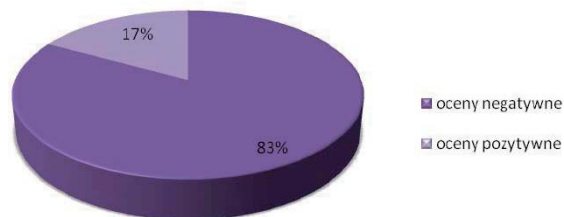
Jedną spośród 23 organizacji zawodowych, tj. Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, poinformowała, że nie dokonuje oceny operatów szacunkowych na podstawie art. 157 ustawy. Na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia ŁSRM w ramach struktur Stowarzyszenia powołana została Komisja Pojednawczo-Arbitrażowa, której działania prowadzone są poza trybem art. 157 ustawy i dotyczą sporów o wartość wynikających z co najmniej dwóch operatów szacunkowych. Do oceny poprawności sporządzenia operatu szacunkowego ŁSRM uznaje za właściwą Komisję Arbitrażową Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych, której jest członkiem.

W wyniku analiz zgromadzonych informacji ustalono, że na przestrzeni badanego okresu dokonano łącznie 1080 ocen poprawności sporządzenia operatów szacunkowych, w tym

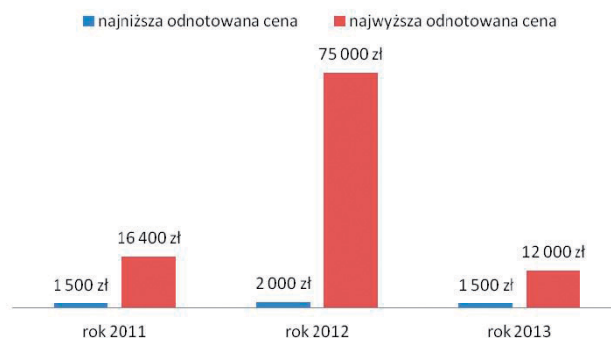
Liczba dokonanych ocen poprawności sporządzenia operatów szacunkowych (z wyjątkiem ocen wykonywanych na zlecenie sądów)



Liczba dokonanych ocen poprawności sporządzenia operatów szacunkowych na zlecenie sądów



Najniższa i najwyższa odnotowana cena za sporządzenie oceny poprawności operatu szacunkowego w latach 2011-2013





176 ocen – na zlecenie sądów. Wydano 871 ocen negatywnych wobec weryfikowanych operatów (81%). Ponadto w 185 przypadkach odmówiono dokonania oceny, a 68 razy przekroczone dwumiesięczny termin dokonania tej oceny.

Jak wynika z przeprowadzonych ankiet, opłaty za sporządzenie oceny poprawności operatu szacunkowego są bardzo zróżnicowane. Najniższa odnotowana cena kształtowała się na poziomie 1500 zł (koszt sporządzenia oceny przez Północno – Wschodnie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Białymstoku w 2011 roku), natomiast cena maksymalna wyniosła 75 000 zł (weryfikacja dokumentu przez Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w 2012 roku). W jednej spośród 23 organizacji zawodowych za dokonanie weryfikacji operatu szacunkowego pobierana jest opłata ryczałtowa w wysokości 3000 zł (Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Szczecinie). Zgodnie natomiast z informacją przekazaną przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, zasady odpłatności za opiniowanie operatów szacunkowych od dnia 24 kwietnia 2012 r. reguluje uchwała Walnego Zebrania SRMWW.

Analiza przeprowadzonych badań wskazała, iż niewielka liczba organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone błędną oceną poprawności sporządzenia operatów szacunkowych. W 2011 roku ubezpieczeniem objęte były zaledwie 3 organizacje zawodowe, w 2012 roku – 6, natomiast w 2013 roku liczba ta wzrosła do 8. Z roku na rok coraz więcej organizacji zawodowych decyduje się zawrzeć ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej.

Biorąc pod uwagę zasygnalizowane wątpliwości, jak również praktyczne aspekty dokonywania przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych ocen prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych, istnieje niewątpliwie potrzeba nowelizacji przepisów regulujących poruszoną problematykę.

Dokument przygotowany na spotkanie w dniu 28 marca 2015 r. Powstał w Wydziale Wyceny i Rynku Nieruchomości Departamentu Gospodarki Nieruchomości Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju.

CONSTRUAIRE NECESSE EST

Miroslaw Gorczyca

Kwestia mieszkaniowa to jeden z najbardziej nabrałych problemów społeczno-ekonomicznych naszego kraju, wymagający rozwiązania w najbliższych dziesięcioleciach. Wszak nasz obecny standard mieszkaniowy najwyższej rozwinięte kraje Unii Europejskiej (15-ki) osiągnęły około 50 lat temu. Zmniejszenie „dystansu mieszkaniowego” do wyżej, podobnie, czy nawet mniej gospodarczo rozwiniętych krajów, czego kryterium jest Produkt Krajowy Brutto *per capita*, wymaga radykalnej zmiany strategii rozwojowej kraju, w kierunku lokokratycznego jego przeorientowania. Znaczące zwiększenie rozmiarów budownictwa mieszkaniowego to *conditio sine qua non* postępu w tym zakresie.

W artykule tym zaprezentowano obszerne spektrum statystycznych wyników budownictwa mieszkaniowego w okresie od 1950 r., ze szczególnym uwzględnieniem 2014 r. Wykorzystano przy tym wyniki opracowań autora [1–3], oparte na danych Głównego Urzędu Statystycznego [4–6].

Inwestycje mieszkaniowe

O rozmiarach i strukturze budownictwa mieszkaniowego decyduje wielkość wysiłku inwestycyjnego w dziedzinie mieszkalnictwa, a także efektywność wykorzystania środków na nie. Intensywność inwestowania w omawianym okresie zależała od wielu czynników, w tym przede wszystkim od kondycji ekonomicznej budżetu państwa i pomocy jego dla mieszkalnictwa, popartych adekwatnym do skali problemu instrumentarium legislacyjnym i wykonawczym, a także od preferencji mieszkaniowych ludności, jej zasobności i dostępności kredytów mieszkaniowych.

Inwestycje mieszkaniowe miały u nas, i mają w dalszym ciągu, niewystarczający i rezydualny charakter i nie korzystają one ze wzrostu gospodarczego, nie tylko na miarę nabrałych potrzeb, ale także możliwości gospodarki narodowej. Spektakularną egzemplifikacją takiego stanu rzeczy stanowią dane z tabeli 1. Wszak w ciągu kilkunastu ostat-



Tabela 1. Nakłady inwestycyjne na budownictwo mieszkaniowe na tle PKB oraz inwestycji ogółem (ceny bieżące)

Lata	PKB*	Inwestycje ogółem		Inwestycje mieszkaniowe		
		mln zł	% PKB	mln zł	% PKB	% inwestycji
1960	371,5	95 0333	25,6	18 842	5,1	19,8
1965	590,0	138 884	23,5	20 839	3,5	15,0
1970	825,1	207 093	25,1	33 107	4,0	16,0
1975	1 453,4	541 131	37,2	70 868	4,9	13,1
1980	1 936,2	605 863	31,3	127 366	6,6	21,0
1985	8 586,4	2 147,7	25,0	530,3	6,2	24,7
1990	60 672,6	11 581,0	19,1	2 955,5	4,9	25,5
1991	82 564,5	16 883,7	20,4	4 747,0	5,7	28,2
1992	114 243,0	20 159,7	17,6	4 554,3	4,0	22,6
1993	247 158,7	24 715,9	10,0	4 192,1	1,7	17,0
1994	210 407,3	33 865,1	16,1	4 242,0	2,0	12,5
1995	286 025,6	47 144,7	16,5	3 563,1	1,6	9,7
1996	362 814,2	65 078,5	17,9	5 198,0	1,4	8,0
1997	469 362,1	90 437,7	19,3	7 224,9	1,5	8,0
1998	549 466,7	112 813,5	20,6	9 386,4	1,7	8,3
1999	615 559,6	125 954,4	20,5	11 760,4	1,9	9,3
2000	684 926,1	133 160,2	19,4	14 853,7	2,2	11,2
2001	749 311,0	121 363,9	16,2	15 370,7	2,1	12,7
2002	781 112,4	109 070,5	14,0	14 992,0	1,9	13,7
2003	814 922,4	110 705,5	13,6	15 396,4	1,9	13,9
2004	923 248,0	120 467,0	13,0	16 063,0	1,7	13,3
2005	983 666,0	131 055,0	13,4	17 237,0	1,8	13,2
2006	1 060 194,0	154 880,0	14,6	19 076,0	1,8	12,3
2007	1 176 737,0	191 714,0	16,3	24 622,0	2,1	12,8
2008	1 272 838,0	217 260,0	17,1	28 268,0	2,2	13,0
2009	1 343 366,0	218 581,0	16,3	27 031,0	2,0	12,4
2010	1 416 585,0	217 287,0	15,3	25 526,0	1,8	11,7
2011	1 528 127,0	243 346,0	15,9	26 133,0	1,7	10,7
2012	1 595 225,0	237 627,0	14,9	28 280,0	1,8	11,9
2013	1 662 052,0	231 155,0	13,9	29 481,0	1,8	12,8

* do 1985 r. w mld „starych” zł dochód narodowy podzielony brutto.

Źródło: obliczenia na podstawie: *Rocznik Statystyczny Inwestycji i Środków Trwałych 1946–1966*, GUS, Warszawa 1968; *Roczniki Statystyczne (edycje dla odpowiednich lat)*, GUS, Warszawa; *Działalność inwestycyjna w ... r. (edycje dla odpowiednich lat)*, GUS, Warszawa.



nich lat stanowiły one zaledwie około 2% PKB i nieco powyżej 1/10 łącznych nakładów inwestycyjnych w środki trwałe w gospodarce narodowej. Również dane z tabeli 2 ewi-

Tabela 2. Dynamika wolumenu inwestycji mieszkaniowych – na tle zmian PKB oraz inwestycji ogółem (rok poprzedni = 100%)

Lata	Wskaźniki dynamiki		
	PKB	inwestycji	
		ogółem	mieszkaniowych
1991	93,0	95,9	97,7
1992	102,6	100,4	86,3
1993	103,8	102,3	75,4
1994	105,2	108,1	90,8
1995	107,0	117,1	92,7
1996	106,0	119,2	96,8
1997	108,4	122,2	117,7
1998	105,7	115,3	113,3
1999	104,6	105,9	116,4
2000	104,7	101,4	118,0
2001	101,0	90,5	121,0
2002	101,1	90,0	98,1
2003	103,4	100,6	102,9
2004	105,3	106,5	101,9
2005	103,6	107,7	104,9
2006	106,2	116,8	108,6
2007	106,8	120,4	121,3
2008	105,1	110,7	107,2
2009	101,6	99,2	90,4
2010	103,9	100,2	94,7
2011	104,5	110,6	101,5
2012	101,9	97,2	108,0
2013	101,7	98,8	105,7

Źródło: *Roczniki Statystyczne Rzeczypospolitej Polskiej (edycje dla odpowiednich lat), GUS, Warszawa oraz obliczenia na ich podstawie.*

dentnie potwierdzają wspomniany rezydujący charakter inwestycji mieszkaniowych, których dynamika w ujęciu rok do roku była niższa od dynamiki PKB i inwestycji ogółem. Tylko w latach 70. i częściowo 80. udział inwestycji mieszkaniowych miał względnie przyzwoity poziom (blisko 7% PKB).

Budownictwo mieszkaniowe w latach 1950–2014

Jak wskazują na to dane z tabeli 3, jedynie w nielicznych latach intensywność budownictwa mieszkaniowego miała względnie przyzwoity poziom, na miarę nabrzmiałych potrzeb (np. 8 mieszkań na 1 tys. ludności w okresie 1978–1979). Lata 80. i 90. ubiegłego stulecia to okres ogromnego regresu w omawianym zakresie, którego perigeum w 1996 r. (62,1 tys.

zbudowanych mieszkań) to cofnięcie się do poziomu z 1950 r. Wyjątkowo wysoki stan efektów budownictwa mieszkaniowego w 2003 r. to konsekwencja obawy inwestorów indywidualnych przed wysokimi karami za nieujawnienie będących rzekomo „w budowie” mieszkań, częstokroć od lat zamieszkałych, co spowodowało ukazanie rzeczywistych efektów występujących jako „mieszkania w budowie”.

Jak wynika z danych tabeli 3, nikłemu wysiłkowi inwestycyjnemu w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego towarzyszyły mierne – w stosunku do niezaspokojonych potrzeb – jego efekty. Ostatnimi laty corocznie oddawano do użytku 3–4 mieszkań, w przeliczeniu na 1 tys. ludności. Było to znacząco mniej niż w latach apogeum efektów (lata 1978–1979), w których wskaźnik ten wynosił 8.

Regres w intensywności budowania mieszkań był następstwem wycofywania się przez państwo z pomocy dla budownictwa mieszkaniowego. Spektakularną tego egzemplifikacją jest rosnący udział w efektach budownictwa indywidualnych inwestorów. Wynosił on w najlepszych latach około 1/4 liczby zbudowanych mieszkań, a w ostatnich latach (nie licząc 2003 r. – por. uwagi wyżej) cą 1/2. Jeszcze bardziej wzrósł udział indywidualnego budownictwa, jeśli chodzi o powierzchnię użytkową mieszkań (z 4/10 do prawie 3/4).

W latach od 1950 r. znacząco wzrosła średnia wielkość mieszkań (z cą 50 do >100 m² pum). Było to następstwem rosnącego udziału indywidualnego budownictwa, w którym średnia wielkość mieszkań była ponad 2 razy większa niż poza nim.

Budownictwo mieszkaniowe w 2014 roku¹

W 2014 roku oddane zostało do użytkowania 143 235 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań (pum) prawie 1444,5 tys. m² (por. tab. 4). W 2014 roku zbudowano o 1,9 tys. mieszkań mniej niż przed rokiem. Spadek odnotowano w budownictwie o:

- 5077 w indywidualnym,
 - 37 w komunalnym,
 - 3 w spółdzielczym,
- natomiast wzrost o:
- 2658 w przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem,
 - 410 w społecznym czynszowym,
 - 148 w zakładowym.

Udział poszczególnych form inwestorskich budownictwa mieszkaniowego w ogólnej liczbie oddanych do użytku mieszkań przedstawiał się następująco (w nawiasie zmiany: +, – % w porównaniu z poprzednim rokiem):

- indywidualne 53,2% (–2,8),
- na sprzedaż i wynajem 41,3% (+2,4),
- spółdzielcze 2,4% (0,0),
- komunalne 1,5% (0,0),
- spółdzielczo-czynszowe 1,2 (+0,3),
- zakładowe 0,4 (0,1).

**Tabela 3. Budownictwo mieszkaniowe w latach 1950–2014**

Lata	Mieszkania oddane do użytku				Powierzchnia użytkowa mieszkań				Średnia wielkość mieszkań (m ² pu)		
	ogółem	w tym: indywidualne		na 1 tys. ludności	ogółem (tys. m ²)	w tym: indywidualne		na 1 tys. ludności	ogółem	w tym: budownictwo	
		tys.	%			tys.	%			indywidualne	spółdzielcze
1950	59,5	23,8	40,0	2,4	2 992	1 277	42,7	120	50	54	48
1955	89,0	25,6	28,8	3,3	4 191	1 471	35,1	150	47	57	43
1960	142,1	59,1	41,6	4,8	8 065	4 124	51,1	270	57	70	52
1965	170,5	33,3	26,0	5,4	8 354	3 231	38,7	270	49	73	41
1970	194,2	53,6	27,6	6,0	10 552	4 403	41,7	320	54	82	43
1975	248,1	57,9	23,3	7,3	14 212	5 276	37,1	420	57	91	47
1978	283,6	74,3	26,2	8,0	17 853	7 006	39,7	500	62	94	50
1980	217,1	55,7	25,7	6,1	13 901	5 349	38,5	390	64	96	53
1985	189,6	56,7	29,9	5,2	13 182	5 787	43,9	350	69	102	55
1990	134,2	40,4	35,3	3,5	10 365	5 213	50,3	270	77	110	59
1991	136,8	40,0	29,2	3,6	10 253	4 459	43,5	260	75	112	60
1992	133,0	36,9	27,7	3,5	9 967	4 130	41,4	260	75	112	61
1993	94,4	33,4	35,4	2,5	7 658	3 932	51,3	190	81	117	62
1994	76,1	35,5	46,6	2,0	6 731	4 221	62,7	180	89	119	63
1995	67,1	31,7	47,2	1,7	6 008	3 864	64,3	150	90	122	61
1996	62,1	30,1	48,5	1,6	5 721	3 812	66,6	150	92	126	61
1997	73,7	35,1	47,6	1,9	6 881	4 576	66,5	180	93	130	61
1998	80,6	37,3	46,3	2,1	7 524	4 950	65,8	190	92	133	61
1999	82,0	33,3	40,6	2,1	7 158	4 352	60,8	180	87	131	58
2000	87,8	35,5	40,4	2,3	7 873	4 647	59,0	220	90	131	63
2001	106,0	40,6	38,3	2,8	9 118	5 324	58,4	240	86	131	59
2002	97,6	52,4	53,7	2,6	9 692	7 067	72,9	260	99	135	60
2003	162,7	118,0	72,5	4,3	18 838	16 230	86,2	500	116	138	59
2004	108,1	64,6	59,8	2,9	11 662	9 129	78,3	310	108	141	58
2005	114,1	63,3	55,5	3,0	12 011	9 018	75,1	310	105	142	56
2006	115,2	57,6	50,0	3,0	11 716	8 237	70,3	310	102	143	58
2007	133,8	71,6	53,5	3,5	14 123	10 189	72,1	370	106	142	56
2008	165,2	83,3	50,4	4,3	17 185	11 829	68,8	450	104	142	59
2009	160,0	72,0	45,0	4,2	18 943	10 375	65,1	420	100	144	57
2010	135,8	70,4	51,8	3,6	14 411	10 261	71,2	380	106	146	59
2011	131,0	73,6	56,2	3,4	14 028	10 431	74,4	360	107	142	58
2012	152,9	81,1	53,0	4,0	15 651	11 257	71,9	410	102	139	58
2013	145,4	81,3	55,9	3,8	15 191	17 353	74,7	400	104	140	58
2014	143,2	76,2	53,2	3,6	14 144	10 505	52,7	370	101	138	57

Źródło: *Rocznik Statystyczny Inwestycji i Środków Trwałych 1946–1996*, GUS, Warszawa 1968; *Budownictwo mieszkaniowe w latach 1970–1981*, GUS, Warszawa 1982; *Roczniki Statystyczne (edycje dla odpowiednich lat)*, GUS, Warszawa; *Budownictwo i wyniki działalności w ... r. (edycje dla odpowiednich lat)*, GUS, Warszawa; *Budownictwo mieszkaniowe I–IV kwartał ... r. (edycje dla odpowiednich lat)*, GUS, Warszawa oraz obliczenia na ich podstawie.



Tabela 4. Mieszkania oddane do użytku według inwestorów

Formy inwestorskie budownictwa a – w liczbach bezwzględnych b – I–IV kwartał 2013 r. = 100	Mieszkania	Powierzchnia użytkowa w m ²	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²	
Ogółem	a	143 235	14 444 461	100,8
	b	98,7	95,2	96,4
Budownictwo				
Indywidualne	a	76 151	10 504 779	137,9
	b	93,7	92,6	98,7
Indywidualne przeznaczone na użytek własny inwestora	a	66 307	9 790 842	147,7
	b	92,2	91,6	99,5
Indywidualne przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	a	9 844	713 937	72,5
	b	106,1	107,5	101,3
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	a	59 105	3 523 156	59,6
	b	104,7	102,5	97,9
Spółdzielcze	a	3 490	199 074	57,0
	b	99,9	98,2	98,1
Społeczne czynszowe	a	1 718	86 823	50,5
	b	131,3	136,1	103,5
Komunalne	a	2 181	94 389	43,3
	b	98,3	100,4	102,1
Zakładowe	a	590	36 240	61,4
	b	133,5	117,2	87,8

Mieszkania zrealizowane w budownictwie indywidualnym z przeznaczeniem na użytek własny inwestora i członków jego rodziny ważyły w 87,1% ich łącznej liczby, a oddane przez osoby fizyczne budujące na sprzedaż lub wynajem 12,9%.

Intensywność budownictwa mieszkaniowego wynosiła – w przeliczeniu na 1 tys. ludności – to niespełna 3,6 mieszkania oraz około 360 m² pum.

Nowe budownictwo mieszkaniowe

W 2014 r. oddano do użytku prawie 71,2 tys. nowych budynków mieszkalnych, z <137,4 tys. mieszkań, >575,7 tys. izb oraz <13 967,2 tys. m² pum (por. tab. 5). Zatem mieszkania zrealizowane w nowym budownictwie mieszkaniowym stanowiły 95,9% ogólnej ich liczby.

Tabela 5. Nowe budynki mieszkalne oddane do użytku – według form budownictwa

Formy budownictwa	Budynki	Kubatura w m ³	Miesz- kania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²		Średni czas trwania budowy w miesiącach
					razem	1 mieszkania	
Ogółem	71 184	67 888 654	137 364	575 736	13 967 163	101,7	47,2
miasta	23 271	34 804 776	85 637	294 771	6 839 691	79,9	38,5
wieś	47 913	33 083 878	51 727	280 965	7 127 472	137,8	56,4
Budownictwo							
Indywidualne	65 612	47 435 094	72 897	395 226	10 175 313	139,6	57,0
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	2 337	3 195 568	8 916	29 817	658 916	73,9	25,2
Inne niż indywidualne	5 572	20 453 560	64 467	180 510	3 791 850	58,8	24,5
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	5 222	18 275 954	56 895	159 462	3 393 637	59,6	24,7
Spółdzielcze	153	1 181 665	3 479	9 920	198 488	57,1	25,0
Społeczne czynszowe	55	377 580	1 615	4 701	81 939	50,7	20,6
Komunalne	98	425 686	1 912	4 462	83 119	43,5	25,6
Zakładowe	44	192 675	566	1 965	34 667	61,2	14,8



W ogólnej liczbie zbudowanych w 2014 r. mieszkań 62,3% stanowiły mieszkania oddane do użytku w miastach, a 37,7% na wsi.

Wielkość mieszkań

Średnia wielkość mieszkania w nowym budownictwie mieszkaniowym wyniosła prawie 102 m² pum, z tego: <80 m² w miastach i <138 na wsi. W poszczególnych formach budownictwa mieszkaniowego (poza indywidualnym) wynosiła ona (w m² pum) od <44 w komunalnym, przez od <51 w społecznym czynszowym Towarzystwie Budownictwa Społecznego do aż 60 w innych jego formach. Ogółem w tych formach było to <59 m² pum. Dominujące budownictwo indywidualne reprezentowało średnią wielkość prawie 140 m² pum. Stąd na wsi, gdzie prawie w całości występowało ono, tak znacząca przewaga jego wskaźnika nad występujących w miastach (<138, wobec <80 m² pum).

Średnio na 1 mieszkanie przypadały prawie 4,2 izby, z tego: <3,4 w miastach i >5,4 na wsi. Z kolei średnia wielkość izb to (w m² pum) >24,3, z tego: 23,2 w miastach i <25,4 na wsi.

Średnia kubaturochłonność

Średnio na 1 m² pum przypadało 4,86 m³ budynków o przeciętnej kubaturze 954 m³. Odpowiednie wielkości to (w m³): 1496 na budynek i 5,09 na 1 m² pum w miastach, a dla wsi: 690 i 4,64.

Liczba kondygnacji i mieszkań w budynkach

W ogólnej liczbie budynków mieszkalnych oddanych do użytku w nowym budownictwie w liczbie 65 612, budynki

inne niż z indywidualnego budownictwa stanowiły 5572 (<8,5%), przy czym przypadało na nie – odpowiednio: 1,11 mieszkania średnio oraz 11,6 poza indywidualnym. Obiekty mające 1–2 kondygnacji to 97,3% ogólnej liczby budynków. Spośród 1620 budynków z co najmniej 3 kondygnacjami, tylko 35 budynków miało powyżej 10 kondygnacji.

Budynki z 1 mieszkaniem ważyły w ogólnej ich liczbie w 97,9%, z 2-a w 1,6%, z ≥3-a w 0,5%. Natomiast, gdy w budownictwie indywidualnym na 1 mieszkanie przypadało średnio <140 m² pum, to poza nim <59.

Technologia wznoszenia i cykle budowy

Inwestorzy indywidualni realizowali budynki głównie metodą tradycyjną udoskonaloną oraz metodą konstrukcji drewnianych (por. tab. 6). Udział tych 2 metod stanowił aż 99,7% (99,3% i 0,4%) kubatury zrealizowanych przez nich budynków. Z kolei w innym niż indywidualne dominowało również budownictwo metodą tradycyjną udoskonaloną (80% kubatury), a 19,4% stanowiła metoda monolityczna.

Przeciętny czas trwania budowy wynosił (por. tab. 6) 57,0 miesiąca w budownictwie indywidualnym oraz 24,5 miesiąca poza nim. Przy zastosowaniu metodą tradycyjną udoskonaloną – cykle budowy wynosiły (w miesiącach): ponad 57 w indywidualnym oraz 24,2 poza nim. Dla metody monolitycznej było to prawie jednakowo dla obu tych grup inwestorów (27,1 i 26,1). Ogromna była rozpiętość cykli budowy w konstrukcjach drewnianych (46,5 wobec 7,0) na korzyść budownictwa poza indywidualnym. Dla tego ostatniego, cykle wynosiły (w miesiącach): wielka płyta – 23,3, wielki blok – 18,8 oraz 30,4 przy pozostałych metodach wznoszenia.

Tabela 6. Technologie wznoszenia nowych budynków mieszkalnych i przeciętny czas trwania ich budowy

Technologia wznoszenia a – budownictwo indywidualne b – budownictwo inne niż indywidualne	Budynki	Kubatura		Mieszkania	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Przeciętny czas trwania budowy w miesiącach	
		w m ³	w odsetkach				
Ogółem	a	65 612	47 435 094	100,0	72 897	10 175 313	57,0
	b	5 572	20 453 560	100,0	64 467	3 791 850	24,5
Tradycyjna udoskonalona	a	65 201	47 117 567	99,3	72 186	10 114 667	57,1
	b	5 424	16 359 878	80,0	53 400	3 169 217	24,2
Monolityczna	a	6	132 833	0,3	304	17 754	27,1
	b	135	3 967 432	19,4	10 665	599 774	26,1
Wielkopłytowa	a	-	-	-	-	-	-
	b	5	78 617	0,4	236	13 416	23,3
Wielkoblokowa	a	-	-	-	-	-	-
	b	4	45 577	0,2	156	8 939	18,8
Konstrukcji drewnianych	a	495	184 694	0,4	407	42 892	46,5
	b	1	360	0,0	2	100	7,0
Pozostałe	a	-	-	-	-	-	-
	b	3	1 696	0,0	8	404	30,4



Poza nowym budownictwem uzyskano 1882 mieszkania o 6820 izbach i 182 534 m² pum. Zatem ich średnia wielkość to 97,0 m² pum i 3,9 izby, a „kubaturochłonność” 4,62 m³/m² pum.

Ruch budowlany w budownictwie mieszkaniowym

W 2014 roku rozpoczęto budowę 148 122 mieszkań, co stanowiło wzrost w stosunku do 2013 r. o >20,7 tys. (o 16,3%). Więcej mieszkań rozpoczęto w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem – 69 723 mieszkania (wobec 51 324 mieszkań w 2013 r.) indywidualnym – 74 368 mieszkań (wobec 72 694 mieszkań) oraz społecznym czynszowym – 1274 mieszkania (wobec 434 mieszkań). Mniej mieszkań rozpoczęto w budownictwie spółdzielczym – 1362 mieszkania (wobec 1389 mieszkań w 2013 r.), komunalnym – 1159 mieszkań (wobec 1237 mieszkań) oraz zakładowym – 236 mieszkań (wobec 314 mieszkań).

Według szacunku GUS – w końcu 2014 r. w budowie znajdowało się prawie 700 tys. mieszkań, co stanowiło wzrost w stosunku do poprzedniego roku o 0,7%.

Resumé

Obszerny przegląd faktografii efektów budownictwa mieszkaniowego w naszym kraju wskazuje na mizerne – szczególnie w stosunku do potrzeb – jego efekty.

U podstaw takiego stanu rzeczy znajdowały się następujące, najważniejsze przyczyny:

- 1) bardzo niski, rezydualny poziom inwestycji mieszkaniowych i wynikająca stąd nikła intensywność budowania mieszkań,
- 2) wycofywanie się państwa z pomocy dla budownictwa mieszkaniowego i brak klarownej, promieszkaniowej (lokokratycznej) strategii rozwoju społeczno-ekonomicznego kraju, popartej adekwatnym do skali problemu instrumentarium legislacyjnym oraz niekorzystanie przez mieszkalnictwo z owoców wzrostu gospodarczego,
- 3) wysoka „płacochłonność” jednostek mieszkaniowych, wynikająca ze spekulacyjnego windowania cen budownictwa mieszkaniowego, co jest skutkiem – między innymi – zmów monopolowych deweloperów i producentów materiałów oraz wysokich cen terenów budowlanych, wobec braku planów zagospodarowania przestrzennego,
- 4) zbyt niskie rozmiary budownictwa socjalnego, w sytuacji, gdy znacząca część społeczeństwa – wobec zbyt niskich dochodów – nie posiada odpowiedniej zdolności do sprostania wymogom dla uzyskania kredytów hipotecznych.

W Polsce brak jest klarownej, spójnej polityki mieszkaniowej. Tylko w okresie kampanii wyborczej demagogiczni politycy głoszą *ad captandum vulgus* mało realistyczne i ogólnikowe obietnice rozwiązania problemu mieszkaniowego. Zbyt niskie są rozmiary budownictwa socjalnego i społecznego czynszowego, a do sprostania wymaganiom zdolności uzyskania kredytu mieszkaniowego jest predestynowana jedynie nikła część społeczeństwa.

Tylko lokokratyczna strategia rozwoju naszego kraju, polegająca na 2–3-krotnym zwiększeniu nakładów na budownictwo mieszkaniowe, w tym głównie dla biednych i średnio-zamożnych, a nie udawana – dla poprawy PR – tylko rzeczy-wista pomoc dla ludności, pozwoliłaby rozwiązać problem mieszkaniowy oraz zmniejszyć nasz dystans mieszkaniowy do prawie wszystkich (wyjąwszy Rumunię) krajów UE.

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

W najbliższych latach nie należy oczekiwać radykalnego, tak koniecznego dla zmniejszenia „dystansu mieszkaniowego”, zwiększenia rozmiarów budownictwa mieszkaniowego. Brak jest pomocy ze strony państwa dla ludności o niskich i średnich dochodach, w tym przede wszystkim – budownictwa socjalnego dla najuboższych. Żadne państwo o autentycznej, a nie pozorowanej – jak u nas – społecznej gospodarce rynkowej nie rozwiązywało swych problemów mieszkaniowych bez znacznych rozmiarów takiego budownictwa i pomocy dla średnio zamożnych.

Wstydem jest, że państwo, które aspiruje do dwudziestki czołówki ekonomicznej świata, ma standard mieszkaniowy (<24 m² pum *per capita*) na poziomie ponad dwukrotnie niższym niż kraje 15-tki z UE, nie mówiąc już o USA (75 m² pum *per capita*).

Literatura

1. Gorczyca M.: *Polski dysparytet mieszkaniowy i uwarunkowania jego zmniejszenia*. Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, Rzeszów 2014 (maszynopis powielany).
2. Gorczyca M.: *Uwarunkowania zmniejszenia polskiego dysparytetu mieszkaniowego*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2014 nr 4.
3. Gorczyca M.: *Dysparytet ważniejszych wskaźników charakteryzujących stan rozwoju mieszkalnictwa w Polsce – na tle wybranych krajów*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2015 nr 1.
4. *Budownictwo mieszkaniowe I–IV kwartał (edycje dla odpowiednich lat)*. GUS, Warszawa, www.stat.gov.pl.
5. *Budownictwo – wyniki działalności w ... r. (edycje dla odpowiednich lat)*. GUS, Warszawa.
6. *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej (edycje dla odpowiednich lat)*. GUS, Warszawa.

Przypisy:

1. *Dane pochodzą z: Budownictwo mieszkaniowe I–IV kwartał 2014*. GUS, Warszawa 2011, www.stat.pl.

Mirosław Gorczyca jest doktorem hab. nauk ekonomicznych.



DALSZY CIĄG ROZWAŻAŃ W KWESTII SŁUŻEBNOŚCI (NIE TYLKO DROGI KONIECZNEJ)

CONTINUATION OF DISCUSSION ON THE ISSUE OF „SERVITUDE”
(NOT ONLY THE OBLIGATORY ROUTE)

Paweł Lubas

Tytuł artykułu może wydawać się dziwny, dlatego śpieszę z wyjaśnieniem, że w numerze 2/82 kwiecień – czerwiec 2014 kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy” został opublikowany pierwszy artykuł dotyczący prawa służebności, w którym przedstawiłem moje doświadczenia jako biegłego sądowego w kwestii służebności gruntowych (w szczególności drogi koniecznej).

Przyznam, że pisząc pierwszy artykuł trochę się bałem. Co będzie jeżeli ktoś z doświadczonych rzeczoznawców majątkowych skrytykuje moje rozważania, a najlepszym razie podejmie z nimi polemikę? Jednak nic takiego się nie stało. Nie wyciągam z tego faktu wniosku, że wszystko co napisałem jest słuszne. Nadal mam wiele wątpliwości. Temat jest trudny ale ważny w działalności rzeczoznawców majątkowych, szczególnie powołanych na biegłych sądowych. Dlatego uważam, że warto dzielić się na łamach prasy fachowej doświadczeniami w tym zakresie.

Problem wpływu służebności **gruntowej** obciążającej nieruchomości na jej wartość oraz wartość nieruchomości władnącej nie wyczerpuje jednak tematu. Drażąc go dalej chciałbym w niniejszym artykule podzielić się z czytelnikami rozważaniami dotyczącymi wpływu służebności **osobistej** na wartość nieruchomości obciążonej.

Zacznę od przypomnienia istoty prawa służebności osobistej regulowanego przepisami ustawy Kodeks cywilny (Kc). Służebność osobista jest ograniczonym prawem rzeczowym. Polega na obciążeniu nieruchomości prawem na rzecz indywidualnie oznaczonej osoby fizycznej.

Ustanowienie służebności osobistej na rzecz osoby prawnej jest niedopuszczalne. Służebność ta służy bowiem zaspokojeniu osobistych potrzeb osoby uprawnionej, a niekiedy także jej domownikó. Odmienność celów, którym służą różne rodzaje służebności (gruntowa lub osobista) spowodowała odmienne uregulowania ustawowe dotyczące tych praw.

Źródłem powstania służebności osobistej jest umowa zawarta pomiędzy właścicielem nieruchomości a daną osobą fizyczną. Poza umową źródłem takim mogło by być rozporządzenie testamentowe z obciążeniem spadkobiercy zapisem o obowiązku ustanowienia służebności osobistej o treści określonej w testamencie. Zakres służebności osobistej i spo-

sób jej wykonania oznacza się w braku innych danych, według osobistych potrzeb uprawnionego z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego i zwyczajów miejscowych (art. 298 Kc). Jest to prawo terminowe i wygasa najpóźniej z chwilą śmierci uprawnionego. Służebność osobista nie może wchodzić do masy spadkowej (art. 922 & 2 Kc). Szczególną cechą służebności osobistych jest zakaz przenoszenia uprawnień do ich wykonywania na osoby trzecie (art. 300 Kc). Wyjątkiem jest służebność mieszkania. Posiadający tę służebność może przyjąć na mieszkanie najbliższe osoby należące do rodziny (art. 301 Kc). Potwierdzenie tej zasady można znaleźć także w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 1997 roku nr I CKN 558/ 97 (publikowanym w OSNIC 7-8/98, poz. 112), w którym Sąd wyraził pogląd, że służebność mieszkania nie przechodzi po śmierci uprawnionego na wszystkich zstępnych, a tylko na konkretnie wymienione w Kodeksie cywilnym osoby tj. dzieci, rodziców i małżonka osoby uprawnionej. Służebności osobistej nie można nabyć poprzez zasiedzenie (art. 304 Kc).

Jeżeli między uprawnionym ze służebności, a właścicielem nieruchomości dojdzie do sporu o zakres korzystania z obciążonej nieruchomości, każdej ze stron przysługuje roszczenie o ochronę przysługującego jej prawa. Zakres tej ochrony jest również regulowany przepisami ustawy Kodeks cywilny oraz wyrokami Sądu Najwyższego.

Z uwagi na to, że służebność osobista stanowi ograniczone prawo rzeczowe (art. 244 § 1 K.c.), do jego ochrony stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 251 K.c.). Jeżeli uprawniony ze służebności zostałby pozbawiony władztwa w przysługującym mu zakresie, może domagać się ochrony swojego prawa, występując z roszczeniem przeciwko właścicielowi nieruchomości, przy czym sąd musi uwzględnić treść uprawnień, jakie mu przysługują z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2007 r. nr II CSK 330/07). Także Kodeks cywilny w art. 303, stanowi: „Jeżeli uprawniony z tytułu służebności osobistej dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zamiany służebności na rentę”.



W podsumowaniu można przytoczyć jeszcze dwa artykuły ustawy Kodeks cywilny, a mianowicie art. 296, który stanowi iż: „Nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej (służebność osobista)” oraz art. 297, który mówi iż: „Do służebności osobistych stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych z zachowaniem przepisów rozdziału „służebności osobiste”.

Po przedstawieniu krótkiej charakterystyki służebności osobistej na podstawie analizy obowiązujących przepisów prawnych, przejdę teraz do rozważań na temat określania w wymiarze liczbowym, wpływu tego prawa na wartość obciążonej nim nieruchomości. Wartość prawa służebności osobistej można określić ze wzoru:

$$W_S = D * \frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r}$$

gdzie:

W_S – wartość prawa służebności osobistej,

D – stały dochód roczny,

r – stopa dyskonta,

n – okres trwania (projekcji) prawa służebności osobistej wynikający z umowy lub okres dożycia w przypadku służebności dożywotniej.

Wobec powyższego, dla określenia wartości prawa służebności osobistej dożywotniej niezbędnym staje się:

- ustalenie wieku osób dla których ustanowiona jest dożywotnia służebność osobista,
- ustalenia na podstawie tablic średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn ogłaszanych przez GUS, okresu teoretycznego trwania służebności (okres projekcji – okres dożycia),
- określenie dochodu rocznego traconego przez właściciela na skutek obciążenia nieruchomości prawem służebności osobistej,
- ustalenie stopy dyskonta.

Stopę dyskonta można ustalić na przykład, na podstawie modelu wyceny aktywów kapitałowych CAPM wg wzoru:

$$r = r_f + \beta (r_m - r_f)$$

gdzie:

r – stopa dyskonta,

r_f – stopa zwrotu z inwestycji pozbawionych ryzyka,

r_m – oczekiwana przeciętna stopa zwrotu dla całego rynku portfela inwestycyjnego papierów wartościowych,

β – współczynnik określający miarę ryzyka związanego z daną inwestycją, wyznaczany na podstawie relacji wiążących przychód z danej inwestycji z przychodem z rynkowego portfela inwestycyjnego papierów wartościowych.

Innym sposobem określenia wartości prawa służebności osobistej, szczególnie w sytuacji gdy dochód roczny tracony przez właściciela nieruchomości jest zmienny w czasie, może być zastosowanie techniki dyskontowania strumieni pieniężnych (DCF).

W tym przypadku wartość prawa służebności osobistej można określić ze wzoru:

$$W_S = CF_1 \times 1/(1+r) + CF_2 \times 1/(1+r)^2 + (...) + CF_t \times 1/(1+r)^t$$

gdzie:

W_S – wartość prawa służebności osobistej,

CF – strumień pieniężny traconego dochodu na koniec kolejnego roku,

1,2,... t – okres trwania (projekcji) prawa służebności osobistej wynikający z umowy lub okres dożycia w przypadku służebności dożywotniej,

r – stopa dyskonta.

Stopę dyskonta (r) można ustalić tak jak w przypadku sposobu pierwszego.

Strumień pieniężny (CF) ustala się jako różnicę $W_p - W_o$ gdzie:

W_p – wartość pożytków rzeczy zastrzeżonych dla posiadacza służebności w okresie trwania prawa służebności osobistej,

W_o – wydatki operacyjne związane z uzyskaniem dochodów z pożytków rzeczy.

Wartość pożytków rzeczy zastrzeżonych dla posiadacza służebności w okresie trwania prawa służebności osobistej określa się na podstawie stawek czynszów za wynajęcie rzeczy (lokalu mieszkalnego, części domu i gruntu, czy też całej nieruchomości zabudowanej) objętej umową służebności.

Wydatki operacyjne związane z uzyskaniem dochodów z pożytków rzeczy mogą wynikać między innymi z umowy służebności.

Rozważania teoretyczne zderzają się jednak z życiem, które generuje przypadki nie typowe. Na potwierdzenie tej tezy, przytoczę dwa przykłady z mojej praktyki biegłego sądowego.

Przykład 1

Sąd zlecił mi określenie wartości rynkowej służebności osobistej ustanowionej w akcie notarialnym umowy darowizny z dnia 25.09.2008 r. na rzecz małżonków, w postaci bezpłatnego dożywotniego korzystania z całego budynku mieszkalnego wraz z działką gruntu, na której budynek jest posadowiony. W postanowieniu Sąd zlecił sporządzenie opinii w w/w sprawie dopiero w 2014 roku.

Z akt sprawy wynikało, co następuje:

- małżonek w dniu darowizny miał 84 lata i 3miesiące,
- małżonka w dniu darowizny miała 86 lat i 7 miesięcy.



Okres dalszego trwania życia, a więc okres projekcji powinno się przyjąć z dokumentu „Tablica średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn” ogłoszonego przez Główny Urząd Statystyczny. Niestety, w ostatnim wierszu „Tablicy” obowiązującej na 2008 rok (data ustanowienia służebności osobistej) podano tylko okres dla wieku do 80 lat, zarówno dla kobiet jak i dla mężczyzn. W związku z powyższym, z uwagi na wiek darczyńców w dniu sporządzania aktu notarialnego, nie można by zastosować tej Tablicy. Jednak, jak wcześniej podałem, opinia miała być opracowana w roku 2014, a z akt sprawy wynikało, że małżonek zmarł 07.04.2010 tj. od miesiąca darowizny żył 1 rok i 6 miesięcy. Natomiast małżonka zmarła 23.11.2011 tj. od miesiąca darowizny żyła 3 lata i 2 miesiące. W związku z powyższym, na podstawie faktycznego okresu życia od daty darowizny do zgonu małżonki, przyjąłem okres projekcji 3,17 lat (n). Gdyby małżonkowie żyli w 2014 r., wystąpiłby problem z ustaleniem tego okresu. W następnych latach w dokumentach „Tablice średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn” ogłaszanych przez Główny Urząd Statystyczny, w ostatnich wierszach podaje się wiek 85 lat, zarówno dla kobiet jak i dla mężczyzn.

Przykład 2

W kolejnej sprawie spotkałem się z innym problemem.

Wartość prawa służebności osobistej określona przeze mnie wyniosła 150 tys. zł, a wartość lokalu mieszkalnego obciążonego tą służebnością, którą również określiłem, wyniosła 250 tys. zł. Sąd na rozprawie zapytał mnie ile wynosi wartość takiego obciążonego lokalu na rynku. Na moją odpowiedź, że właśnie 250 tys. zł, gdyż fakt obciążenia lokalu służebnością osobistą uwzględniłem przy jego wycenie, sędzia prowadzący rozprawę trochę się zdziwił. Uważał, że w tym przypadku wartość rynkowa lokalu powinna wynosić tylko 100 tys. złotych. Nie zrozumiał tego, że Jego zdziwienie było

by zasadne, gdyby określenie wartości dotyczyło lokalu nie obciążonego służebnością osobistą. Poza tym nie można w takich sprawach prowadzić rachunku szkolnego, gdyż trzeba uwzględnić i to, że wartość lokalu jest określana przy założeniach teoretycznych, bo przecież może się zdarzyć, że zakładany na podstawie „Tablicy...” kres życia (projekcji) wyniesie np. 20 lat, a osoba posiadająca służebność osobistą odejdzie wcześniej?

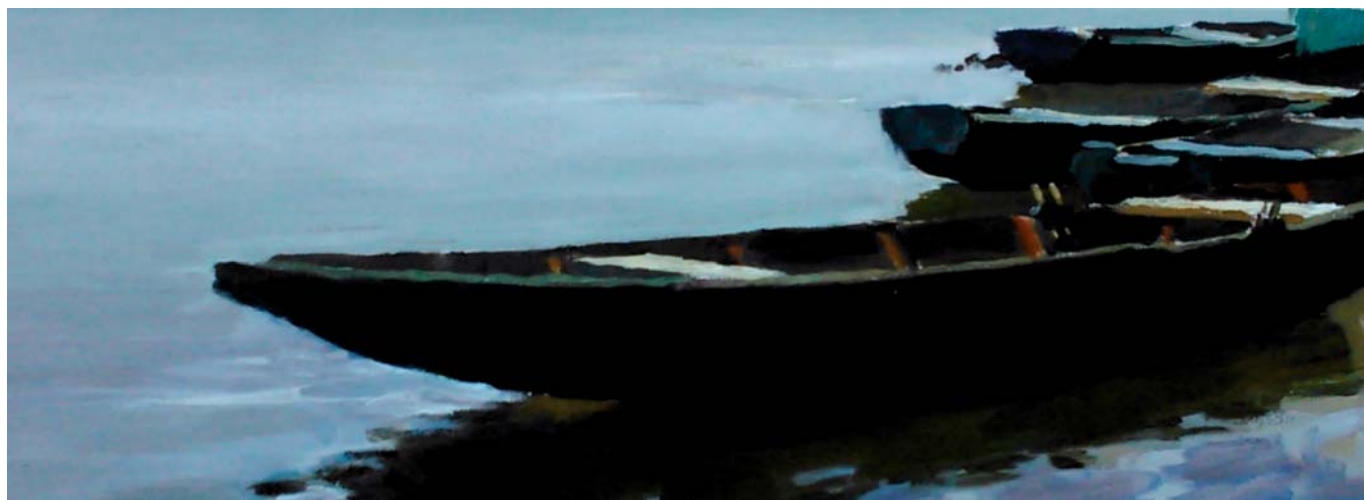
Problemem w tym przypadku, jest zatem przekonanie Sądu do racji biegłego sądowego.

Bibliografia:

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 ze zm.),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011 r., nr 165, poz. 985 ze zm.),
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny,
- komentarz do Kodeksu cywilnego pod redakcją Stanisława Rudnickiego,
- komentarz do Kodeksu cywilnego pod redakcją Krzysztofa Pietrzykowskiego.



Paweł Lubas jest rzeczoznawcą majątkowym, biegłym sądowym w zakresie wycen nieruchomości.





POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW)

KRAJOWY STANDARD WYCENY SPECJALISTYCZNY

KSWS

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

1. WPROWADZENIE

Celem niniejszego standardu jest przedstawienie uzgodnionych w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych zasad dobrej praktyki dotyczących określania wartości nieruchomości rolnych.

2. PRZEDMIOT I ZAKRES STOSOWANIA

2.1. Niniejszy standard stosuje się do określania wartości:

- a) nieruchomości rolnych przeznaczonych, w całości lub części, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele produkcji rolnej, a w przypadku braku planu miejscowego, położonych na terenach produkcji rolnej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub na takich terenach wskazanych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- b) nieruchomości rolnych położonych na terenach, dla których brak jest planu, studium lub decyzji, o których mowa ust. a, przy uwzględnieniu faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości;
- c) części składowych nieruchomości rolnych, których wartość może być określana odrębnie, co dotyczy także nieruchomości położonych na terenach innych wskazanych w ust. a i b.

2.2. Nieruchomości wykorzystywane obecnie na cele produkcji rolnej:

- a) przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na inne cele niż są przedmiotem niniejszego standardu,
- b) dla których studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę zagospodarowania terenu inną niż strefa produkcji rolnej,
- c) dla których wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolnicze,
- d) dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego inną niż przeznaczającą teren na cele produkcji rolnej,

nie są przedmiotem niniejszego standardu.

2.3. Nieruchomości przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne, a w szczególności zabudowane budynkami rol-

niczymi i innymi urządzeniami służącymi wyłącznie do produkcji rolnej, mogą być szacowane według zasad przewidzianych w niniejszym standardzie, jeżeli wynika to z celu wyceny lub z właściwych przepisów. Regulacja ta jest odpowiednio stosowana w przypadku nieruchomości, które według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy położone są na terenach innych niż strefa produkcji rolnej lub w przypadku wydania odpowiedniej decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu na cele inne niż rolnicze.

2.4. Niniejszy standard stosuje się do określania wartości rynkowej, wartości odtworzeniowej oraz innych rodzajów wartości.

2.5. Przedstawione rozwiązania metodyczne odnoszą się do wyceny nieruchomości gruntowych będących przedmiotem prawa własności, a odpowiednio można je wykorzystywać do innych rodzajów nieruchomości (budynkowych i lokalowych) oraz innych praw rzeczowych i zobowiązaniowych.

3. ZASADY OGÓLNE

3.1. Przedmiotem wyceny powinna być nieruchomość rolna w rozumieniu kodeksu cywilnego (tj. w ujęciu prawnorzeczowym) lub w ujęciu wieczystoksięgowym.

3.2. Jeżeli z przepisów prawa lub umowy z zamawiającym wycenę wynika, że z zakresu wyceny wyłączana jest określona część składowa nieruchomości, w rozumieniu art. 48 kodeksu cywilnego, przynależność, pożytek lub grunt, to powinno to być w operacie szacunkowym wyraźnie zaznaczone i uzasadnione.

3.3. Zakres wyceny może dotyczyć tylko gruntu lub określonych części składowych nieruchomości rolnej, a w szczególności: zasiewów, upraw, plantacji kultur wieloletnich, budynków i innych urządzeń, a także wartości szkód związanych z uszkodzeniem gruntu, w tym z doprowadzeniem go do stanu poprzedniego.

3.4. Określenia wartości nieruchomości rolnej o wielu sposobach użytkowania i związanej z tym dużej różnorodności: użytków, budynków (np. mieszkalnych, inwentarskich, magazynowych, przetwórczych), budowli (np. stawy rybne, melioracje i inne) można dokonać poprzez wydzielenie funkcjonalnych części w celu ich



- odrębnej wyceny. Rozwiązanie to można stosować odpowiednio w przypadku, gdy wydzielona funkcjonalnie do celów wyceny część nieruchomości wykorzystywana jest na cele produkcji rolnej, a przeznaczona jest na inne cele. Oznacza to konieczność wyceny tej części nieruchomości przy uwzględnieniu jej innego niż rolnicze przeznaczenia. Podział nieruchomości na funkcjonalne części powinien uwzględniać granice działek ewidencyjnych, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub granice wynikające z innych regulacji.
- 3.5. Przy określaniu wartości nieruchomości rolnych zaleca się korzystanie ze specjalistycznych źródeł informacji o tych nieruchomościach zawartych w: dokumentacji klasyfikacji gleboznawczej, mapach glebowo-rolniczych, mapach zasobności gleb, dokumentach gospodarczych, na podstawie których można ocenić poprawność i poziom agrotechniki, publikacjach specjalistycznych (w szczególności uczelni wyższych, instytutów naukowych i innych organizacji zajmujących się rolnictwem, ekonomiką tej dziedziny, doradztwem rolniczym), dokumentacji odnoszącej się do zgodności kierunków produkcji roślinnej i sposobu korzystania z budynków inwentarskich z planem zagospodarowania przestrzennego dla gruntów położonych w strefach szczególnej ochrony środowiska i ochrony przyrody lub strefach ochronnych zakładów przemysłowych i strefach ograniczonego użytkowania.
- 3.6. Zróznicowana użyteczność nieruchomości rolnych wpływa na warunki funkcjonowania rynku i może powodować konieczność prowadzenia jego analiz w podziale na segmenty, które powinny charakteryzować się podobieństwem nieruchomości w odniesieniu do ich cech: fizycznych, prawnych i ekonomicznych. Czynniki, które mogą wpływać na warunki funkcjonowania rynku nieruchomości rolnych, są także: uwarunkowania historyczne, struktura własnościowa, struktura obszarowa gospodarstw rolnych oraz silna instytucjonalizacja prawna.
- 3.7. Nieruchomości rolne, nieposiadające potencjału zmiany sposobu użytkowania na inny nierolniczy oraz wykorzystywane do typowej działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych cechuje lokalny charakter. Dlatego w szczególności, w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych analiza rynku lokalnego powinna w pierwszej kolejności dotyczyć miejscowości, w której położona jest nieruchomość, a następnie gminy wraz z gminami sąsiednimi charakteryzującymi się podobnymi warunkami funkcjonowania rynku. W przypadku szacowania nieruchomości, których cechy odbiegają od cech typowych nieruchomości będących przedmiotem obrotu na lokalnym rynku zakres jego analizy do wyceny można odpowiednio poszerzyć terytorialnie.
- 3.8. Przy stosowaniu do wyceny nieruchomości rolnych podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, dochód z nieruchomości określany może być wyłącznie na podstawie czynszów dzierżawnych i nie może być utożsamiany z dochodem z działalności rolniczej prowadzonej na tej nieruchomości.
- 3.9. W przypadku określania wartości nieruchomości rolnych na potrzeby ustalania odszkodowań za szkody i wynagrodzeń związanych ze szkodami uwzględnić należy szkody związane z obniżeniem wartości nieruchomości, utratę pożytków oraz zwiększone nakłady niezbędne do prowadzenia racjonalnej działalności rolniczej.
- 3.10. Metodę prezentowaną w niniejszym standardzie można stosować odpowiednio przy określaniu wartości na potrzeby ustalania odszkodowań i wynagrodzeń wynikających ze zniszczenia gruntu oraz określania wartości upraw, zasiewów i plantacji kultur wieloletnich zlokalizowanych na gruntach wykorzystywanych jako rodzinne ogrody działkowe oraz ogrody przydomowe.
- #### 4. OKREŚLANIE WARTOŚCI WYBRANYCH RODZAJÓW NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH
- 4.1. Nieruchomości niezabudowane stanowiące grunty orne i użytki zielone nieprzeznaczone pod zabudowę.
- 4.1.1. Przy wycenie gruntów orných i użytków zielonych stosuje się podejście porównawcze, dochodowe lub mieszane.
- 4.1.2. Przy wycenie gruntów niezabudowanych i nieprzeznaczonych pod zabudowę jako jednostkę porównawczą, rekomenduje się hektar.
- 4.1.3. Wartość nieruchomości rolnych z częściami składowymi stanowiącymi uprawy lub zasiewy można określić, jako sumę wartości rynkowej gruntu (w stanie bez tych części składowych) i wartości zasiewu lub uprawy. Można także, w podejściu porównawczym, uwzględnić element stanu nieruchomości dotyczący istnienia tego rodzaju części składowych poprzez odpowiednią cechę rynkową. Do wyznaczenia wagi takiej cechy można wykorzystać odrębnie oszacowaną wartość części składowej.
- 4.1.4. Wartość nieruchomości rolnych stanowiących grunty odłogowane określa się w podejściu porównawczym przyjmując jako obiekty porównawcze podobne nieruchomości odłogowane. W przypadku braku aktywnego rynku tego rodzaju nieruchomości odłogowanie można uwzględnić poprzez ustalenie kosztu przywrócenia szacowanej nieruchomości do stanu umożliwiającego racjonalne rolnicze wykorzystanie. Można także wartość rynkową określić jako różnicę wartości rynkowej podobnego gruntu będącego w uprawie i kosztów przywrócenia wycenianej nieruchomości do stanu umożliwiającego rolnicze wykorzystanie. W takich przypadkach należy jednak odróżniać odłogowanie od ugorowania, które stanowi świadome działanie polegające na czasowym ograniczeniu zabiegów agro-



technicznych i/lub braku zasiewów i innych upraw, co może mieć na celu odpoczynek gleby, jednak zakres wykonywanych na bieżąco zabiegów agrotechnicznych pozwala na powrót do normalnego użytkowania bez istotnych dodatkowych nakładów, które miałyby znaczenie dla nabywców tego rodzaju gruntów.

- 4.1.5. Wycena użytków zielonych dotyczy gruntu wraz z porostem roślin. Przy opisie i ocenie stanu zaleca się uwzględnianie cechy: lokalizacji, położenia i sąsiedztwa, składu gatunkowego i stanu porostu roślinnego, poziomu produkcji, warunków glebowo-przyrodniczych, wyposażenia w budowle i inne urządzenia.
- 4.1.6. Metodę wskaźników szacunkowych gruntów można wykorzystać do wyceny gruntów ornych i użytków zielonych w przypadku braku transakcji rynkowych dotyczących cen sprzedaży podobnych nieruchomości oraz czynszów dzierżawnych z podobnych nieruchomości rolnych. Nie dotyczy to przypadków, gdy ten sposób wyceny wynika z przepisu prawa.
- 4.1.7. Dla nieruchomości rolnych niezabudowanych, nieprzeznaczonych pod zabudowę i nieposiadających potencjału zmiany sposobu użytkowania przy opisie i ocenie stanu zaleca się uwzględnianie w szczególności następujących cech:
 - a) lokalizacji, położenia i sąsiedztwa;
 - b) wartości użytkowej (bonitacji) i różnorodności użytków gruntowych;
 - c) powierzchni, kształtu nieruchomości i ukształtowania terenu;
 - d) warunków dojazdu oraz wyposażenia w budowle i urządzenia służące do produkcji rolnej;
 - e) występowania utrudnień w uprawie (np. kamienistość, sieci infrastruktury, i inne);
 - f) kultury rolnej.
- 4.2. Nieruchomości rolne zabudowane i przeznaczone pod zabudowę.
 - 4.2.1. Budynki rolnicze to budynki związane z prowadzeniem działalności rolniczej w gospodarstwie rolnym, w tym mieszkalne i służące do produkcji w tym inwentarskie, przechowywania środków produkcji i magazynowania produktów rolniczych, administracyjno-biurowe i socjalne.
 - 4.2.2. Budowle rolnicze, to budowle na potrzeby rolnictwa i przechowania produktów rolnych, w szczególności takie jak: zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, płyty do składowania obornika, silosy na kiszonkę, silosy na zboże i paszę, komory fermentacyjne, zbiorniki biogazu.
 - 4.2.3. Wartość nieruchomości zabudowanej budynkami i innymi urządzeniami o zróżnicowanych sposobach użytkowania i wielu przeznaczeniach określana jest z uwzględnieniem:
 - a) cech poszczególnych obiektów z uwzględnieniem kompleksowości i funkcjonalności nieruchomości w celu prowadzenia określonej działalności,

- b) podziału nieruchomości na funkcjonalne części z uwzględnieniem ich cech rynkowych i potrzeb rynku oraz biorąc pod uwagę dostępne dane rynkowe.

- 4.2.4. Wartość nieruchomości zabudowanych budynkami i innymi urządzeniami, położonych na terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele produkcji rolnej (na działkach siedliskowych i zagrodowych), które są lub mogą być wykorzystywane na cele niezwiązane z prowadzeniem działalności rolniczej i nie wchodzą w skład gospodarstwa rolnego, określa się przy przyjęciu założenia aktualnego sposobu użytkowania tylko w przypadku zgodności z przepisami prawa, w szczególności dotyczącymi planowania przestrzennego, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa budowlanego.
- 4.2.5. Dla nieruchomości rolnych zabudowanych lub gruntów przeznaczonych do zabudowy przy opisie i ocenie stanu zaleca się uwzględnianie następujących cech:
 - a) lokalizacji, położenia i sąsiedztwa;
 - b) różnorodności istniejącej lub możliwej zabudowy oraz jej stanu technicznego i użytkowego;
 - c) występowania gruntów o różnej przydatności do zabudowy;
 - d) wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej.
- 4.2.6. Przy wycenie gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę jako jednostkę porównawczą rekomenduje się metr kwadratowy.
- 4.3. Nieruchomości zabudowane stawami rybnymi.
 - 4.3.1. Wartość nieruchomości rolnych wykorzystywanych jako stawy rybne określana jest przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub kosztowego. W szczególności uwzględnia się cechy rynkowe: lokalizację, położenie i sąsiedztwo, warunki wodne, rodzaj produkcji, wyposażenie w budowle i inne urządzenia. Do oceny cech użytkowych stawów wykorzystać można metodę punktową oceny wartości użytkowej stawów.
 - 4.3.2. W przypadku nieruchomości, dla których uzasadnione jest przyjęcie do wyceny założenia likwidacji całości lub części budowli, można zastosować podejście mieszane, metodę kosztów likwidacji.
- 4.4. Nieruchomości gruntowe z plantacjami kultur wieloletnich.
 - 4.4.1. Wartość nieruchomości gruntowych z plantacjami kultur wieloletnich może być określona jako całość w podejściu porównawczym lub dochodowym. W szczególności uwzględnia się takie cechy jak: lokalizacja, położenie i sąsiedztwo, gatunek i odmiana rośliny, wiek (czas istnienia plantacji kultur wieloletnich), poziom prowadzenia plantacji, warunki glebowo-przyrodnicze, wyposażenie w budowle i inne urządzenia, wysokość czynszów.
 - 4.4.2. W przypadku nieruchomości, dla których uzasadnione jest przyjęcie do wyceny założenia likwidacji całości



- lub części plantacji kultur wieloletnich, można zastosować podejście mieszane metodę kosztów likwidacji.
- 4.5. W przypadku wyceny nieruchomości rolnych przeznaczonych na cele rolnicze i posiadających potencjał zmiany sposobu użytkowania przy opisie i ocenie stanu należy uwzględnić cechy rynkowe różnicujące ceny. Mogą one istotnie odbiegać od cech typowych nieruchomości rolnych, które nadal będą wykorzystywane rolniczo. W takim przypadku należy także odpowiednio ustalić rodzaj, zakres i obszar analizowanego rynku.
- 5. OKREŚLANIE WARTOŚCI CZĘŚCI SKŁADOWYCH NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH**
- 5.1. Uprawy i zasiewy.
- 5.1.1. Uprawami i zasiewami są rolnicze plantacje roślinne jednoroczne ozime lub jare. W szczególnych przypadkach do upraw i zasiewów można zaliczyć plantacje roślin dwuletnich, dających jeden pożytek.
- 5.1.2. Wartość upraw i zasiewów określa się w zależności od fazy cyklu wegetacyjnego jako wartość rynkową spodziewanych pożytków naturalnych lub kosztów poniesionych nakładów.
- 5.1.3. Na potrzeby wyceny czas istnienia upraw i zasiewów można podzielić na dwa okresy:
- okres upraw, trwający od rozpoczęcia prac agrotechnicznych do wysiewu nasion lub posadzenia roślin, kiedy wycenie wartość określa się przy uwzględnieniu kosztów poniesionych w tym okresie nakładów;
 - okres istnienia zasiewów trwający od wysiewu nasion do zbioru plonów kiedy:
 - w przypadku, gdy po wysiewie nasion (lub posadzeniu) i wschodach roślin określenie wielkości pożytków jest niemożliwe lub trudne do ustalenia, wówczas do określenia wartości przyjmuje się koszty poniesionych nakładów, przy uwzględnieniu warunków racjonalnie prowadzonej gospodarki oraz faktycznie poniesionych nakładów, w tym z uwzględnieniem ich jakości;
 - w innym przypadku, gdy określanie wartości upraw i zasiewów następuje poprzez określanie rynkowej wartości spodziewanych pożytków przy uwzględnieniu nieponiesionych nakładów koniecznych do pozyskania tych pożytków. Wielkości wartość pożytków oraz poziom nakładów powinny uwzględniać warunki racjonalnie prowadzonej gospodarki oraz faktycznie poniesione nakłady.
- 5.1.4. Przy szacowaniu wartość upraw i zasiewów do wyceny przyjmuje się stan rynku z daty wyceny z uwzględnieniem sezonowości cen rynkowych płodów rolnych.
- 5.2. Plantacje kultur wieloletnich.
- 5.2.1. Plantacje kultur wieloletnich, to rolnicze plantacje roślinne: zielne, krzewinkowe, krzewiaste i drzewiaste, a w szczególności sady, plantacje, szkółki roślin sadowniczych i ozdobnych, plantacje nasienne roślin wieloletnich, które charakteryzują się dłuższym niż jednorocznym okresem produkcji oraz uzyskiwaniem z nich regularnych corocznych pożytków naturalnych. Do plantacji kultur wieloletnich zalicza się także rośliny dające więcej niż jeden pożytek naturalny nieregularnie lub jeden pożytek na koniec okresu produkcji.
- 5.2.2. Przy wycenie plantacji kultur wieloletnich stosuje się podejście porównawcze, dochodowe, kosztowe. Uwzględnia się czas trwania plantacji kultur wieloletnich, który obejmuje okres od rozpoczęcia przygotowania gleby do końca okresu plonowania wraz z okresem likwidacji plantacji.
- 5.2.3. Wartość plantacji kultur wieloletnich w zależności od celu wyceny może być określona odrębnie lub wraz z gruntem. Przy określaniu wartości plantacji należy uwzględnić, że istniejące na nieruchomości budowle (np. ogrodzenia trwałe, budowle słupowo-drutowe podtrzymujące rośliny i gwarantujące prawidłowy kształt korony roślin, urządzenia nawadniające rośliny) mają wpływ na jakość i wysokość uzyskiwanych pożytków.
- 5.2.4. Czas istnienia plantacji kultur wieloletnich na potrzeby wyceny dzieli się, w zależności od jej wieku, na trzy okresy:
- założenia i pielęgnacji – trwający od rozpoczęcia prac agrotechnicznych do początku okresu plonowania, gdzie wartość samej plantacji można określić poprzez obliczenie kosztów odtworzenia;
 - plonowania, w którym odrębną wartość samej plantacji określić można poprzez zastosowanie metody kosztowo-dochodowej;
 - likwidacji plantacji gdzie odrębną wartość plantacji określić można poprzez zastosowanie metody kosztów likwidacji.
- 5.2.5. Przyjęcie do określania wartości plantacji kosztów odtworzenia wymaga ustalenia zakresu poniesionych nakładów i może mieć miejsce w przypadku wykonania zabiegów agrotechnicznych lub po posadzeniu roślin przed wejściem w plonowanie. Przy określaniu poziomu i wartości nakładów uwzględniać należy warunki racjonalnie prowadzonej gospodarki oraz faktycznie poniesione nakłady, z uwzględnieniem ich jakości.
- 5.2.6. Wartość plantacji kultur wieloletnich określa się jako sumę kosztów jej założenia i pielęgnacji do pierwszych zbiorów oraz wartości utraconych pożytków od dnia, na który określany jest stan plantacji, do końca okresu plonowania. Sumę tę pomniejsza się odpowiednio o odpisy amortyzacyjne wynikające z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia, w którym określany jest stan nieruchomości. Wartość utraconych pożytków i poziom nakładów określa się, biorąc w szczególności pod uwagę:
- cechy roślin (gatunek, odmianę, poziom prowadzenia plantacji, wiek plantacji i okres jej użytkowania);



- b) warunki glebowo-przyrodnicze;
 - c) koszty likwidacji plantacji;
 - d) wielkość i wartość pożytków, z uwzględnieniem warunków racjonalnie prowadzonej gospodarki oraz poziom faktycznie poniesionych nakładów przy racjonalnych kosztach;
 - e) dochód związany z gruntem i innymi urządzeniami;
 - f) czas uzyskiwania pożytków i ponoszenia kosztów, co uzasadnia stosowanie modelu dyskontowego.
- 5.2.7. Przy zastosowaniu metody kosztów likwidacji odrębna wartość plantacji określana jest przy założeniu doprowadzenia gruntu do stanu umożliwiającego dalsze rolnicze wykorzystanie, najczęściej na cele produkcji roślinnej. Wartość plantacji obliczana jest jako różnica pomiędzy wartością uzyskanego drewna i innych materiałów a kosztami przeprowadzenia likwidacji. Ilość i wartość drewna i innych materiałów oraz poziom nakładów powinny uwzględniać warunki racjonalnie prowadzonej gospodarki.

6. OPRACOWANIE I DATA OBOWIĄZYWANIA STANDARDU

- 6.1. Założenia do standardu przygotował zespół pod kierownictwem Ryszarda Cymermana w składzie: Jan Konowalczuk, Tomasz Ciodyk, Edward Sawiłow, Tadeusz Żurowski. Wstępną redakcję standardu przygotował Jan Konowalczuk.
- 6.2. Komisja Standardów Zawodowych, w składzie przewodniczący: Radosław Gaca, członkowie: Jerzy Adamiczka, Anna Beer-Zwolińska, Zbigniew Brodaczewski, Jerzy Dydenko, Iwona Foryś, Krzysztof Grzesik, Magdalena Małecka, Łukasz Maciak, Edward Sawiłow, Monika Szapiro-Nowakowska, Tadeusz Żurowski przyjęła ostateczną wersję redakcyjną Standardu.
- 6.3. Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM na posiedzeniu w dniu 29 maja 2015 r. i włączony jako Standard specjalistyczny KSW do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW).
- 6.4. **Standard od dnia 29 czerwca 2015 r. jest zalecany do stosowania.**

X JUBILEUSZOWA KONFERENCJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH WAZA

Lucyllia Głogowska

Dziesiąte spotkanie rzeczoznawców majątkowych i sympatyków spuścizny historycznej obiektów zabytkowych, to piękny Jubileusz i jak przystało na tak wspaniałe wydarzenie wymaga refleksji nad minionym czasem i pewnego podsumowania. Każda z dziesięciu Konferencji, a odbywają się one w Krakowie od 1997 r., zajmowała się innym rodzajem zabytków. Łączyło je piękno, niepowtarzalność, rzadkość, różnorodność form architektonicznych, artystyczny detal wystroju i wyposażenia, oraz uwarunkowania prawne, ekonomiczne i historyczne. Na kolejnych konferencjach szukaliśmy odpowiedzi czy te wspaniałe niecodzienne obiekty mają wpływ na naszą codzienność, i w jakim stopniu zmieniają nasze postrzeganie rzeczywistości. Oceny i opinie były różne, gdyż czas złego gospodarowania i zarządzania nimi spowodował, iż w wyniku zaniedbań bezpowrotnie utraciły swój charakter i niepowtarzalne piękno. Staraliśmy się przybliżyć możliwości i sposoby wycen tych wyjątkowych obiektów, uwzględniając za każdym razem ich specyfikę, wartość detali odczytywanych z przestrzeni wieków, a nawet ich duszę

i tajemnice. Nie było to zadanie łatwe, gdyż wymagało wielkiego zaangażowania, zespołu osób społecznie pracujących nad organizacją, tematyką, redakcją, oprawą artystyczną i rozrywkową, oraz ogromnej wiedzy. Nasza przygoda z zabytkami rozpoczęła się w 1996 roku w zespole osób zakochanych w zabytkach, a gdzie jak nie w Krakowie mogło się to ziścić? Na każdym kamieniu wypisana jest historia i spuścizna narodowa. Prekursorami byli: ówczesny Prezydent PFSRM Andrzej Kalus, Adam Eliasiewicz, Maja Bogdani, Dorota Kram, Leszek Zajączkowski i ja. Potem dołączyli: Jola Nosek-Haich, Lech Tarnawski, Leszek Kaczor, Marzena Gulba, Krzysztof Bartuś, Maria Noworól.

Trudno wymienić wszystkie osoby (bo było ich wiele), ale trudno nie wyszczególnić jednej, na której zawsze spoczywała odpowiedzialność za tematykę, dobór wykładów, oprawę i warsztat praktyczny rzeczoznawcy majątkowego. Tą osobą jest skromna, merytoryczna i pełna zaangażowania Maja Bogdani. Dzięki temu wszyscy korzystaliśmy z Jej wiedzy i potencjału myśli twórczej. Dziesięć zorganizowanych Konfe-

rencji, te 19 lat pracy społecznej zespołu osób, to czas poświęcony dla dobra nas wszystkich. To uczestnicy konferencji są w stanie ocenić czy dzięki tym spotkaniom zdobyli dodatkowe doświadczenia zawodowe, czy odkryli piękną przeszłość?

Dla przypomnienia przywołam w skrócie tematykę kolejnych naszych spotkań.

Pierwsza Konferencja, która odbyła się w 1997 r., dotyczyła w większości zabytkowych obiektów o różnym charakterze, które poprzez potrzeby rynku zostały przystosowane do nowej funkcji. Były nimi zlokalizowane w Krakowie: Zajezdnia Św. Wawrzyńca, Pałac Pugetów, czy też Willa Decjusza. Rarytasem tak dla uczestników jak i prasy i telewizji była dyskusja na temat wyceny zabytku klasy zerowej czyli Sukiennic na Rynku Krakowskim.

Druga Konferencja miała charakter międzynarodowy, dotyczyła dyskusji nad wprowadzeniem standardu zawodowego dotyczącego wyceny nieruchomości zabytkowych. W tej tematyce byliśmy prekursorami – pomimo krótkiego stażu zawodowego na arenie międzynarodowej – co zaowocowało wysoką oceną Konferencji przez gości zagranicznych. Jak i w poprzednim przypadku, WAZA odbywała się w oprawie miejsc szczególnych takich jak Teatr im. Juliusza Słowackiego i podziemia Kopalni Soli w Wieliczce.

Trzecia Konferencja to zetknięcie się z problematyką zespołów dworsko-parkowych, rezydencjami wiejskimi i miejskimi. Konfrontacja spuścizny i niekiedy zbyt śmiałych ingerencji i zmian, nie korespondujących z architekturą byłych obiektów dworskich.

Czwarta Konferencja to problematyka dziedzictwa, perspektyw i wartości nieruchomości żydowskich. Konferencja oprócz zapoznania się z kulturą żydowską i historią tej kultury, przybliżyła zagadnienia prawne związane z restytucją nieruchomości będących własnością prywatną obywateli polskich oraz ogólnej problematyki reprivatyzacji.

Piąta Konferencja pod patronatem i z obecnością Jego Ekscelencji Metropolity Krakowskiego Kardynała Franciszka Macharskiego przybliżyła uczestnikom historyczną spuściznę obiektów sakralnych, ich przeznaczenia oraz „duszy”. Spotkanie rzeczoznawców majątkowych, zarządców obiektów sakralnych, architektów i konserwatorów nie rozwiązało problematyki określenia wartości obiektów sakralnych, gdyż w tej trudnej

materii jest przestrzeń „Święta” – Sacrum, której nie można ani zważyć, ani zmierzyć wartościowo, jednakże Konferencja przybliżyła nam wartości historyczne dziedziczone od stuleci.

Szоста Konferencja dotyczyła obiektów zamkowych, sposobów zarządzania nimi i ich zagospodarowania. Każdy z omawianych zabytków był odrębnym rozdziałem historii, inne były uwarunkowania ekonomiczne i właścicielskie oraz różna integralność z przestrzenią i bezpośrednim otoczeniem.

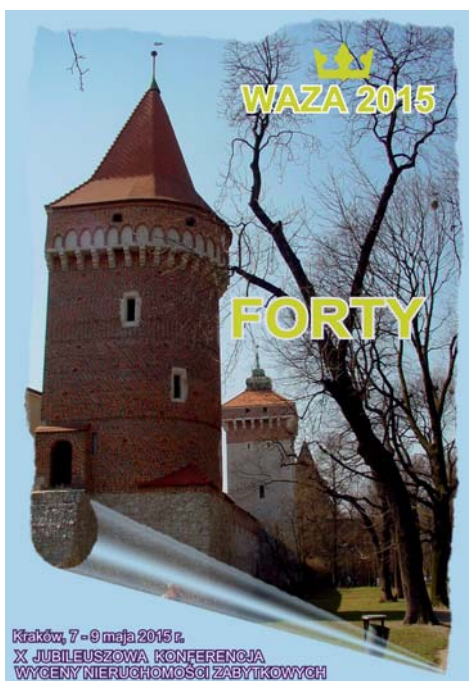
Tematem siódmej Konferencji Wyceny Nieruchomości Zabytkowych były Kamienice Mieszczańskie. Konferencja miała za zadanie ukazanie nam wymiaru urbanistycznego kamienicy i jej otoczenia, formy architektonicznej budynku i artystycznego detalu wystroju i wyposażenia.

Ósma Konferencja przybliżała uwarunkowania historyczne zabytkowych podziemi, jak i ich sytuację prawną. Na przykładzie Kopalni w Wieliczce wskazaliśmy aspekty historyczne, konserwatorskie i turystyczne podziemnych wyrobisk. Natomiast Kopalnia Złota w Złotym Stoku przybliżyła nam możliwości adaptacyjne wyrobisk górniczych na cele turystyczne, jak i problemy techniczne i prawne miejsca.

Dziewiąta Konferencja dotyczyła modernizmu w architekturze XIX i XX wieku. Założenia tego stylu to odejście od stylizacji i uwarunkowań historycznych a zbliżenie do spójnej kompozycji, solidnej konstrukcji i funkcjonalizmu, co pokazaliśmy na konkretnych przykładach obiektów w Warszawie i innych polskich miastach.

Dziesiąta, Jubileuszowa Konferencja, dotyczyła fortów, ich funkcji przeszłych i obecnych, przystosowania ich do współczesnych potrzeb rynku, przy uwzględnieniu zróżnicowania podmiotów nimi władających. W ramach warsztatu zostały przedłożone założenia wstępne i propozycje zasad wyceny nieruchomości zabytkowych, uwzględniające Międzynarodowe Standardy Wyceny i zawarty w nich społeczny wymiar nieruchomości zabytkowych poprzez szeroko rozumiany dostęp dla społeczeństwa.

W imieniu swoim i Komitetu Organizacyjnego dziękuję za przygodę dziesięciu spotkań i mam nadzieję, iż kolejne również Państwa nie rozczarują, a będą inspiracją do poszukiwania piękna, oraz będą uwodzić wrażeniami estetycznymi i niepowtarzalnym pięknem.





PROPOZYCJA ZASAD WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH

ZAŁOŻENIA WSTĘPNE

Maria Bogdani

Uzasadnienie potrzeby nowej praktyki wyceny nieruchomości zabytkowych

Niniejsze opracowanie stanowi wstęp do pracy zespołu praktyków wyceny nieruchomości zabytkowych¹ – to jest do sformułowania założeń do nowego Standardu (KSW) odnoszącego się do wyceny nieruchomości zabytkowych. Dotychczasowy Standard V.3 Wycena nieruchomości zabytkowych wraz z Komentarzem, nadal stosowany przez rzeczoznawców majątkowych jako tymczasowa nota interpretacyjna, został opracowany w 1998 r. i odpowiadał na wyzwania charakterystyczne dla tamtego czasu rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego².

Członkowie niniejszego zespołu wielokrotnie natrafiali w procesie wyceny nieruchomości zabytkowych na istotne trudności, zarówno związane z niemożnością literalnego zastosowania dawnego standardu do konkretnego przypadku, jak też z powodu braku w nim propozycji kierunków poszukiwania rozwiązań dla różnego typu problemów, dotyczących specyfiki nieruchomości zabytkowych na rynku nieruchomości.

Na trudności te nakłada się również kryzys tradycyjnej doktryny konserwatorskiej³, której odbiciem jest gromadzenie przez współczesne służby konserwatorskie informacji i opisów zabytku, bez dochodzenia do etapu ich analizy i syntezy. W środowisku konserwatorów od kilku lat kładzie się nacisk na konieczność odrębnej waloryzacji zabytków, rozumianej jako selekcję i wybór wartości do bezwzględnego zachowania, co oznacza dobitną zmianę dotychczasowego podejścia służb konserwatorskich opartego na założeniu równocenności wszystkich zabytków. Konieczność głęboko idących zmian w podejściu do dziedzictwa, a w konsekwencji i w pracy specjalistów zawodowo z nim związanych znajdujemy w słowach: „*Konserwacja to nie religia i nie może opierać się na dogmatach. Tak samo żadna teoria nie jest dana raz na zawsze. Zawsze natomiast trzeba uważnie obserwować świat wokół nas, poddawać go intelektualnej analizie i wyciągać z niej inteligentne wnioski dotyczące teraźniejszości i przyszłości.*”⁴

Biorąc pod uwagę z jednej strony znaczący rozwój zawodu rzeczoznawcy oraz doskonalenie stosowanych powszechnie metod wyceny, z drugiej zaś zmiany paradygmatu zabyt-

ku – ambicją zespołu jest opracowanie założeń do nowego standardu wyceny wartości obiektów dziedzictwa – w tym zasad stosowania podejścia porównawczego, dochodowego i kosztowego w odniesieniu do zabytków nieruchomych oraz powiązania stosowanej w nich metodologii w podejściu mieszanym.

Definicje

Definicje powołane w niniejszym rozdziale oparto o sformułowania zaczerpnięte z Karty Krakowskiej 2000, która została opracowana i zaprezentowana podczas Międzynarodowej Konferencji Konserwatorskiej „Kraków 2000 – Dziedzictwo kulturowe fundamentem rozwoju cywilizacji”. Karta Krakowska jest rozwinięciem ducha Karty Weneckiej⁵, lecz jednocześnie jest manifestem swojego czasu – wyzwani stojących u progu nowego milenium przed tzw. społeczeństwem otwartym (*open society*). Karta jest zbiorem zasad konserwacji i restauracji dziedzictwa architektoniczno-urbanistycznego w sytuacji obserwowanych obecnie procesów nieustających zmian i przewartościowań, będących wynikiem pluralizmu społecznego, procesów – w których zmianom podlegają również koncepcje dziedzictwa. Sytuacja taka wymusza, aby narzędzia i metody stworzone dla ochrony dziedzictwa były przystosowane do zmieniających się warunków. Dziedzictwo odgrywa w tym procesie rolę czynnika tradycji integrującego tożsamość społeczną.

Zgodnie z definicjami zawartymi w Karcie Krakowskiej⁶:

Dziedzictwo – stanowi ogół dzieł ludzkich, w których społeczeństwo uznaje swe szczególne i specyficzne wartości i z którymi się identyfikuje. Identyfikacja i wyszczególnienie dziedzictwa jest zatem **procesem związanym z wyborem wartości**.

Zabytek – jest elementem identyfikowanym jako **posiadającym wartość i tworzącym wsparcie dla pamięci**. W nim pamięć odnajduje aspekty odnoszące się do dzieł i myśli człowieka, kojarzone z historią. Mogą one być ciągle w naszym zasięgu, nawet jeśli jeszcze nie są zinterpretowane.

Autentyczność – suma konkretnych historycznie potwierdzonych **cech: od stanu oryginalnego do obecnego**,



będącego wynikiem różnych transformacji, które miały miejsce w czasie.

Tożsamość – jest rozumiana jako **wspólne odniesienie do zarówno obecnych wartości** tworzonych w sferze społeczności **jak i przeszłych wartości przeszłości**, identyfikowanych w swej autentyczności.

Konserwacja – jest zespołem postaw społeczeństwa przyczyniającym się do tego, że **dziedzictwo i jego zabytki trwają**. Konserwacja uzyskiwana jest **przez odniesienie do wartości rzeczy, której przypisuje się wartości**.

Restauracja – jest operacją wykonaną na dobrach dziedzictwa, ma na celu **konserwację autentyczności** i przejęcie jej przez społeczeństwo.

Projekt restauracji – projekt, **wynikający z wyboru polityki konserwacji** jest procesem, przez który wykonywana jest restauracja dziedzictwa budowlanego i krajobrazu.

Szereg definicji pojęć – konserwatorskich, architektonicznych i urbanistycznych związanych z nieruchomościami zabytkowymi zawartych jest w Słowniku⁷ pojęć w Komentarzu do dawnego Standardu V. 3 – Wycena nieruchomości zabytkowych. Opisy tych pojęć nie straciły swojej aktualności, aczkolwiek wskazane powyżej definicje z Karty Krakowskiej stanowią rozszerzenie spojrzenia na kwestię samego dziedzictwa, a więc w konsekwencji – także zabytku i jego ochrony.

Specyfika nieruchomości zabytkowych a koncepcja całkowitej wartości ekonomicznej

To co odróżnia nieruchomości zabytkowe od innych nieruchomości to **połączenie cech materialnych**, w większości charakteryzujących też nieruchomości niezabytkowe, takich jak m.in.: lokalizacja, dostępność komunikacyjna, bezpośrednie otoczenie, wielkość terenu działki gruntowej, parametry techniczno-ekonomiczne budynków, budowli a także drzewostanów, układ przestrzenno-funkcyjny tych elementów i ich wzajemne relacje, ich stan techniczny i użytkowy, stopień i stan wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, ewentualne możliwości rozwojowe wynikające z ustaleń konserwatora zabytków, konserwatora przyrody, a także zapisu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium, **z cechami niematerialnymi**, takimi jak np.: szczególna atrakcyjność miejsca lokalizacji i założenia przestrzenno – architektonicznego, jednolitość stylowa i estetyka formy architektonicznej, wartość historyczna i kulturowa, rzadkość występowania i inne. W konsekwencji, wycena wartości nieruchomości zabytkowej powinna obejmować zarówno cechy materialne, jak i cechy niematerialne wycenianego obiektu dziedzictwa.

Wśród różnych szkół i kierunków teorii wartości w ekonomii, które mogłyby stać się punktem wyjścia w próbach oszacowania wartości obiektów dziedzictwa kulturowego, wydaje

się, iż najlepszym wyborem będzie dokonanie ocen i szacunków w oparciu o koncepcję całkowitej wartości ekonomicznej dziedzictwa. Koncepcja całkowitej wartości ekonomicznej (*total economic value – TEV*) odwołuje się do teorii wartości ekonomicznej dóbr, mającej swoje podstawy w użyteczności wynikającej z konsumowania tychże dóbr. Teoria ta zakłada, iż dobra stają się dla człowieka wartościowe, dopiero wtedy gdy w jakiś sposób zaspokajają jego potrzeby. Tak więc, wartość ekonomiczna danego dobra jest definiowana jako kwota, którą jednostka będzie skłonna wydać, w celu otrzymania tegoż dobra w taki sposób, że zachowałaby taki sam poziom dobrobytu, jak w sytuacji, gdyby nie posiadała dobra, ale pieniądze. Innymi słowy, jest to pieniężny miernik, wyrażający zmiany dobrobytu jednostki w wyniku zmian w jakości szeroko rozumianego środowiska, powstałych na przykład na skutek realizacji określonego projektu⁸.

Koncepcja całkowitej wartości ekonomicznej wykorzystywana była przez ostatnie kilkadziesiąt lat w odniesieniu do wartościowania różnorodnych zasobów środowiska naturalnego, z uwzględnieniem zarówno ich wartości użytkowej, jak i wartości nie związanych bezpośrednio z użytkowaniem. Z uwagi na pewne podobieństwa w charakterze zasobów środowiska naturalnego oraz dziedzictwa kulturalnego, to jest w obu przypadkach ich ograniczoności, unikatowego charakteru oraz posiadania – oprócz określonej wartości użytkowej, również wartości nieużytkowych: społecznych, kulturowych czy estetycznych, uzasadnione będzie zastosowanie powyższego podejścia (koncepcji *TEV*) do określania wartości ekonomicznej w stosunku do zasobów dziedzictwa. Zdefiniowanie źródeł wartości użytkowych i nieużytkowych dziedzictwa pozwoli na włączenie wyników wartościowania do oceny opłacalności rozmaitych projektów planowanych w sferze dziedzictwa.

Kategoria związana z wartościami użytkowymi dziedzictwa odnosi się do wyceny wszystkich bezpośrednio wykorzystywanych dóbr i usług generowanych przez potencjalny projekt w sferze dziedzictwa. Najprostszy przykład to projekt dotyczący historycznego obiektu odwiedzanego przez turystów. Na wartość użytkową projektu składa się zespół bezpośrednich doświadczeń „konsumpcyjnych” zwiedzających.

Wartości nie-użytkowe projektu podzielić można na trzy grupy⁹:

- Wartość istnienia – samo istnienie obiektu dziedzictwa kulturowego ma wartość dla danej społeczności, nawet jeśli bezpośrednio nie czerpie z tego korzyści (np. wartość starożytnych piramid dla osób, które nigdy nie były i być może nie będą w Egipcie)
- Wartość opcyjna – korzyść związana z szansą (potencjalną możliwością) odwiedzenia zespołu zabytkowego w przyszłości przez dane osoby lub np. ich dzieci
- Wartość dziedziczona – korzyści czerpane z projektu dzięki wiedzy, iż dany obiekt dziedzictwa (aktywo kulturowe) zostanie przekazany przyszłemu pokoleniom.



Na schemacie poniżej pokazano podział na kategorie wartości dziedzictwa kulturowego zgodnie z koncepcją całkowitej wartości ekonomicznej¹⁰. Zgodnie z powyższym schematem, wzrost wartości nie-użytkowych dziedzictwa, stanowiącego dobro publiczne danej społeczności, pociąga spadek materialnej wartości dziedzictwa w ujęciu dla poszczególnych jednostek.

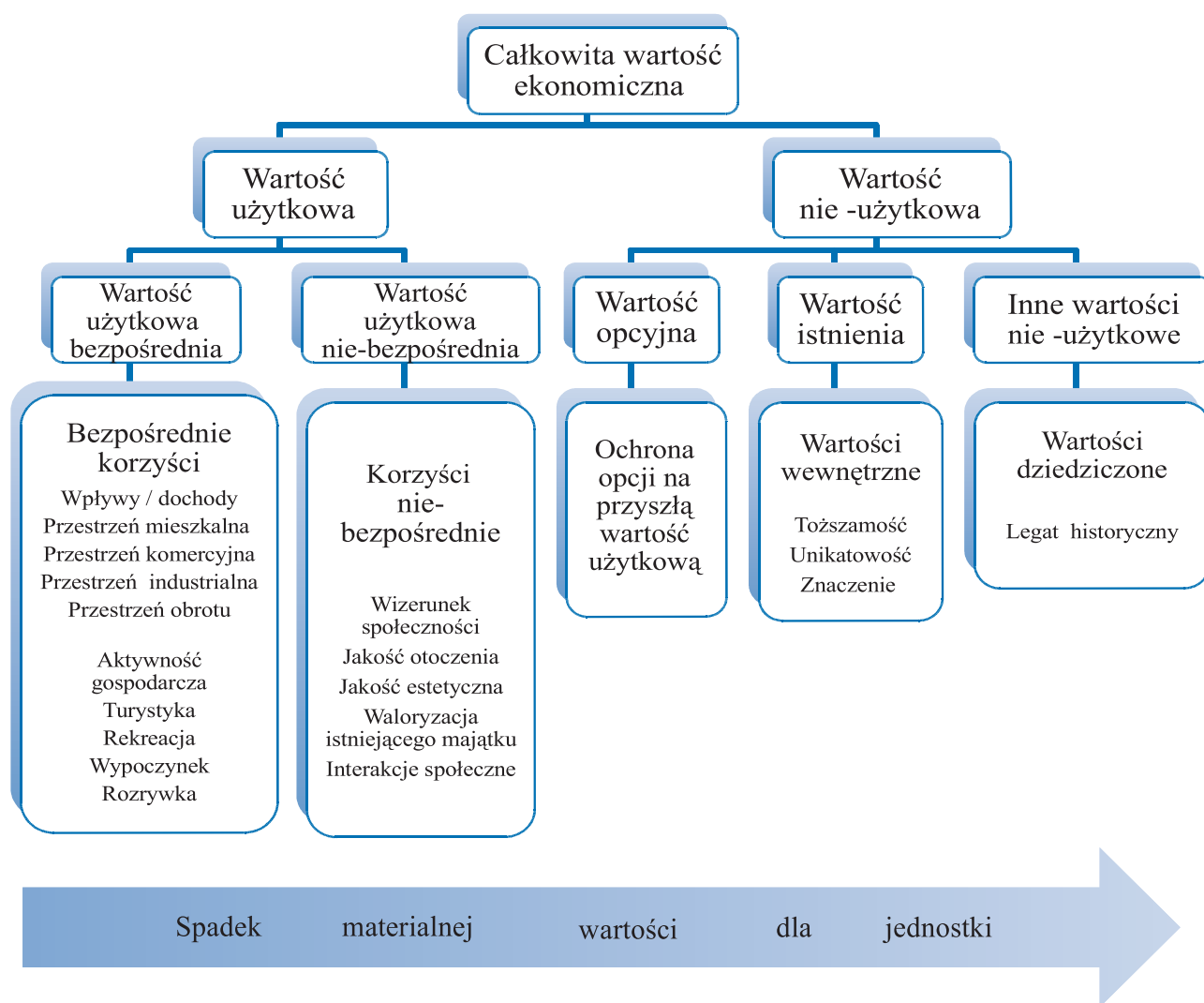
Wartości istnienia, opcyjne czy dziedziczone – tylko potencjalnie mogą być „skonsumowane” przez daną jednostkę. Dlatego też, gdy nie korzysta ona bezpośrednio z obiektu dziedzictwa, nie ma on dla niej znaczącej wartości materialnej, gdyż nie czerpie korzyści z jego wartości użytkowych.

Analiza kosztów i korzyści w projektach z zakresu dziedzictwa kulturowego

Cel praktyczny, któremu przyświeca przeprowadzenie wywodu teoretycznego na temat wartości dziedzictwa – to sfera podejmowania decyzji w zakresie finansowania różnego

rodzaju projektów dotyczących obiektów dziedzictwa. Wszelkie projekty, również te z zakresu dziedzictwa kulturowego wymagają poniesienia pewnych bieżących nakładów finansowych w celu uzyskania obecnych i przyszłych korzyści.

Zazwyczaj źródła kosztów projektu są stosunkowo proste do przewidzenia, co nie oznacza, że łatwo jest te koszty oszacować. Natomiast prawdziwe trudności pojawiają się w momencie próby oszacowania korzyści projektu. W przypadku niektórych projektów ten etap można pominąć, dotyczy to unikatowych przykładów dziedzictwa o niepodważalnej wartości, gdy działanie związane z jego konserwacją jest niezbędne do jego utrzymania. Wówczas taki projekt uważa się za uzasadniony bez przeprowadzania analizy kosztów i korzyści, natomiast przeprowadza się analizę efektywności kosztowej. W analizie tej istnienie korzyści przyjmowane jest za pewnik, zadanie polega na znalezieniu najbardziej skutecznego, optymalnego finansowo i najefektywniejszego rozwiązania problemu konserwatorskiego.



Źródło: oprac. własne w oparciu o „The Allen Consulting Group Valuing the Priceless”.



Jednak w przypadku większości podejmowanych decyzji – zazwyczaj przy ograniczonych środkach finansowych oraz szerokim wachlarzu aplikacji dotyczących sfinansowania różnorodnych projektów, ważne jest wsparcie wyboru pozytywnym wynikiem z przeprowadzonej klasycznej analizy kosztów i korzyści z projektu. Korzyści te podzielić można na trzy rodzaje, to jest:

- korzyści związane z wartościami użytkowymi
- korzyści z wartościami nieużytkowymi
- oraz tzw. efekty zewnętrzne.¹¹

Kategoria związana z wartościami użytkowymi odnosi się do wyceny wszystkich bezpośrednio wykorzystywanych dóbr i usług generowanych przez projekt. W cytowanym już przykładzie historycznego obiektu odwiedzanego przez turystów, na jego wartość użytkową składa się zespół wszystkich możliwych źródeł generowania dochodów przez zwiedzających (bilety wstępu, wszelkie usługi cateringowe, usługi hotelowe, pamiątki i wydawnictwa, opłaty za uczestnictwo klubowe lub elitarnych grup tematycznych).

Korzyści nieużytkowe związane są z omówionymi powyżej wartościami: istnienia, opcyjną i dziedziczną.

Tzw. efekty zewnętrzne stanowią ostatnią grupę korzyści i generalnie są to „skutki uboczne” projektu związane z dziedzictwem kulturowym, które odbijają się zazwyczaj na wzroście wartości nieruchomości w bezpośrednim otoczeniu zabytku; choć w szczególnych przypadkach może nastąpić efekt negatywny – skutkujący spadkiem wartości tych posesji.

Wszystkie wspomniane wyżej korzyści projekt przynosi w określonym czasie, ich wycena ekonomiczna odnosi się zaś do serii odcinków czasowych (np. poszczególnych lat) rozciągających się w przyszłość. W klasycznej sytuacji z zastosowaniem podejścia dochodowego, przepływ tych korzyści należy uznać za zwrot z zainwestowanego kapitału, zaś ich skalę – rozłożoną na okres trwania projektu, interpretować można jako stopę zwrotu z początkowo zainwestowanego kapitału. Ponieważ projekt jest zazwyczaj rozłożony na wiele lat, poszczególne przepływy korzyści należy zdyskontować, tak, aby łączne wyniki można było przedstawić w kategoriach bieżącej wartości pieniądza.

Problemem jest jednak wielkość stopy dyskonta, która powinna być przyjęta w projektach dotyczących dziedzictwa kulturowego. Część badaczy podnosi, iż stopa procentowa powinna odzwierciedlać koszt utraconych korzyści z kapitału zainwestowanego w projekt, a więc być najwyższą gwarantowaną stopą zwrotu z inwestycji, gdyby dany kapitał ulokowano w inny sposób. Kolejna grupa twierdzi, iż w przypadku projektów z sektora publicznego, stopa dyskonta powinna wyrażać preferencję społeczeństwa do konsumpcji bieżącej w porównaniu do konsumpcji przyszłej. Badacze koncentrujący uwagę na fakcie, iż projekty w sferze dziedzictwa przyniosą korzyści dopiero w odległej przyszłości, sugerują zastosowanie do takich wycen nieciągłej stopy dyskonta¹² lub – pa-

trząc z perspektywy międzypokoleniowej i uwzględniając również interesy przyszłych pokoleń – zastosowanie niższej stopy dyskonta, niżby to wynikało z preferencji czasowych i kosztu utraconych korzyści¹³. Wydaje się, że racje tej trzeciej grupy ekspertów są najbliższe doświadczeniom rzeczoznawcy majątkowego mierzącego się z wyceną nieruchomości zabytkowej w podejściu dochodowym.

Wyniki analizy kosztów i korzyści (*cost – benefit analysis*) pokazać można poprzez oszacowanie trzech rodzajów wskaźników, przy zastosowaniu:

- metody czasu zwrotu kapitału – w oparciu o okres czasu jaki upłynie zanim dochody generowane przez obiekt dziedzictwa po jego ulepszeniu, pokryją początkowe nakłady inwestycyjne
- metody wartości bieżącej netto projektu NPV (*net present value*) w relacji korzyści i kosztów – pokazując, czy zagregowane i zdyskontowane korzyści netto przewyższają poniesione koszty kapitałowe:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t}$$

gdzie:

CF_t – przepływ środków pieniężnych projektu z okresu t ,
 t – poszczególne okresy realizacji projektu,
 i – przyjęta stopa dyskontowa.

- metody wewnętrznej stopy zwrotu IRR (*internal rate of return*) – szacując jaki poziom stopy dyskonta pozwala na równowagę pomiędzy łącznymi zdyskontowanymi korzyściami netto i początkowymi kosztami kapitałowymi:

$$\sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} = 0$$

Posiłkując się tymi trzema wskaźnikami uzyskujemy płaszczyznę do porównywania między sobą projektów inwestycyjnych z danej dziedziny. Każdorazowo punktem odniesienia dla danego projektu winna być jednak sytuacja „zerowa”, gdy nie zostaną poniesione żadne nakłady związane z np. z konserwacją lub/i przystosowaniem obiektu do nowych funkcji (stan wyjściowy). Decyzja podejmowana jest więc na podstawie porównania wyników uzyskanych przy pomocy powyższych metod dla (w założeniu) wdrożonego już projektu, z wynikami w sytuacji wyjściowej (przed inwestycją).

Chcąc przejść do szczegółowej analizy wartości ekonomicznych czerpanych z projektu, należy zdefiniować interesariuszy tego projektu – kto uzyskuje z niego korzyści? W stosunku do korzyści użytkowych – zdefiniowanie bezpośrednich beneficjentów projektów jest stosunkowo łatwe. Przykładowo, jeśli projekt miałby dotyczyć konserwacji historycznego zespołu i przystosowania go do pełnienia funkcji atrakcji turystycznej – główną grupą beneficjentów projektu będą właśnie turyści odwiedzający obiekt i z nimi związany będzie wzrost wartości użytkowej zespołu.



Natomiast w stosunku do korzyści nieużytkowych – ocena ich skutków jest znacznie trudniejsza, gdyż efekty projektu są bardziej rozproszone. Im ważniejszy jest dany obiekt dziedzictwa w skali lokalnej i międzynarodowej, tym większa i bardziej rozproszona będzie grupa osób doceniająca jego wartości nieużytkowe. Badania empiryczne można prowadzić tylko w stosunku do grup, które można w jakiś sposób zdefiniować; w przypadku historycznego miasta z obiektami dziedzictwa – bez wątplenia beneficjentami są jego mieszkańcy i turyści, natomiast uwzględnienie w analizie pozostałych potencjalnych, oddalonych geograficznie beneficjentów może okazać się w praktyce zbyt trudne i kosztowne do wykonania, choć ze swej zasady wydaje się uzasadnione.

Metody szacowania wartości nie-użytkowych

Zainteresowanie nietradycyjnymi metodami szacowania wartości niematerialnych, wprost nazwanych wartościami kulturowymi dziedzictwa datuje się mniej więcej od końca lat 80-tych XX w. Podstawowym, klasycznym już opracowaniem jest, posiadające kilkanaście wznowień *Economics in Urban Conservation* profesora Nathanela Lichfielda z Cambridge¹⁴.

Podobne zagadnienia pozostają również w orbicie zainteresowań Getty Conservation Institute oraz projektów badawczych wykonywanych na zlecenie Banku Światowego, UNESCO oraz australijskiego Heritage Chairs. Ważnym całościowym opracowaniem zagadnienia z ostatniej dekady jest *Economics and Culture* profesora Davida Throsby z uniwersytetu w Sydney¹⁵, będącym próbą połączenia odrębnych, jak by się zdawało – dziedzin ekonomii i kultury, rozumianych zarówno jako obszary działalności intelektualnej, jak i przejawy metod organizacji społecznej. Autor tej pracy odnosi się też do alternatywnych metod oceny i oszacowania projektów dziedzictwa kulturowego.

Jedno z najnowszych opracowań jest wynikiem projektu badawczego zespołu naukowców z Uniwersytetu Kingston w Londynie oraz Grupy ds. Sztuki i Antyków RICS¹⁶, którzy pod przewodnictwem profesor Sarah Sayce opracowali w 2009 r. wytyczne metodologii wyceny zabytków stanowiących dziedzictwo kultury¹⁷, uwzględniając również konieczność zastosowania metod alternatywnych. W obszarze zastosowania metod pośrednich przy ocenie projektów w sferze dziedzictwa pojawiają się też pionierskie opracowania badaczy polskich¹⁸.

Metoda kosztów podróży

Metoda kosztów podróży (*travel cost method – TCM*) została opracowana w szczególności dla szacowania wartości aktywów środowiska naturalnego, stosowano ją głównie do badania wartości różnych obiektów naturalnych (parki narodowe, rezerваты przyrody itp.) i popytu na dobra środowiska, wykorzystywane jako nakłady produkcyj-

ne działalności rekreacyjnej, jednak może być także przeniesiona na grunt wyceny miejsc i zespołów dziedzictwa kulturowego¹⁹.

Metoda kosztów podróży stosowana jest do wyceny tych zasobów, z których wykorzystaniem wiąże się poniesienie pewnego wysiłku mającego określoną cenę rynkową. Badana gotowość ludzi do poniesienia wydatków związanych z odwiedzeniem wybranego obiektu dziedzictwa. W metodzie przyjęto założenie, że czas i wydatki jakie ludzie ponoszą, aby zobaczyć dane miejsce – reprezentują wartość tego miejsca. Zadeklarowana kwota obejmuje koszty samej podróży do wybranego miejsca z uwzględnieniem czasu tej podróży, powiększone o opłaty za wstęp oraz wydatki na wyposażenie niezbędne do konsumpcji danego dobra lub usługi.

Badacze zwracają jednak uwagę, iż wyniki uzyskane tą metodą obarczone być mogą sporym błędem, w szczególności problemem może być kwestia rozdzielenia kosztów, gdy podróże podejmowane są jednocześnie w kilku celach, a także niejednoznaczność określenia wartości czasu związanego z konsumpcją dobra kultury.

Metoda hedoniczna

Metoda hedoniczna, (hedonistyczna, cen przyjemności) również została początkowo opracowana do wyceny wartości rynkowej środowiska naturalnego. Nazwa metody wiąże się z *hedonizmem*, rozpowszechnionym przez środowisko uczniów Sokratesa poglądem, uznającym poszukiwanie przyjemności i rozkoszy za najwyższe dobro czerpane z życia oraz główny motyw ludzkiego postępowania. Punktem wyjścia tej metody jest próba oszacowania, na ile różne cechy dóbr w otoczeniu człowieka, a w szczególności te związane z przyjemnością użytkowania tego otoczenia, odpowiadają za ceny tych dóbr.

Najczęściej spotykanym w literaturze zastosowaniem metody hedonicznej jest badanie wpływu jakości powietrza i poziomu hałasu na ceny nieruchomości. W założeniu metody uznano, iż wartość środowiska może być określona na podstawie dóbr zastępczych, którymi są np. nieruchomości i których wartość można oszacować. W myśl tego podejścia cena domu będzie zależeć od jego lokalizacji i związanej z nią jakości otoczenia oraz dodatkowych przesłanek, takich jak atrakcyjne widoki lub bliskość miejsc rekreacji, zachowanych dzięki zaniechaniu (w imię przyjemności właścicieli domu) realizacji określonej inwestycji, która miałaby negatywny wpływ na jakość środowiska.

Metodą tą można również oceniać wartość miejsca dziedzictwa kulturowego, obserwując różnice cen nieruchomości w bezpośredniej bliskości zabytkowego zespołu i w oddaleniu od niego (gdzie już nie działa efekt zewnętrzny). Tak więc ceny nieruchomości służą w tej metodzie jako wskaźnik do badania korzyści nierynkowych, gdyż stanowią odbicie wpływu historycznego obiektu na kształtowanie się cen nieruchomości w jego sąsiedztwie. W szerszym ujęciu – metodą hedoni-



styczną można badać skutki, jakie fakt wpisania danego obiektu do rejestru zabytków, wywiera na ceny na rynku nieruchomości. Próba taka podjęta została w latach 90-tych XX w. przez badaczy brytyjskich²⁰, amerykańskich²¹ oraz, zupełnie niezależnie, w obecnej dekadzie przez polskich rzeczoznawców majątkowych²².

Trudności z wykorzystaniem tej metody w praktyce polegają na konieczności posiadania dużej bazy danych z cenami nieruchomości w pobliżu przedmiotowego obiektu zabytkowego lub bezpośrednio w obszarze zabytkowym; z drugiej strony rynek nieruchomości w takich obszarach może być nie dość mocno rozwinięty i transakcji jest wtedy za mało do zastosowania powyższej metody.

Metoda wyceny warunkowej

Metoda wyceny warunkowej (*contingent valuation* – CV) stanowi w analizie ekonomicznej podstawową metodę oceny popytu na korzyści nierynkowe²³ i przez lata była z powodzeniem stosowana w sferze ochrony środowiska. W warunkach braku wystarczającej ilości danych opisujących rynek, niemożliwe jest zastosowanie metody hedonistycznej lub innej z metod pośrednich. Ponadto istnieje szereg korzyści poza-użytkowych, które nie są związane z faktycznym użytkowaniem dobra środowiska bądź dziedzictwa lub z korzystaniem z ich usług, dlatego też nie mogą być one prosto powiązane z konsumpcją dobra rynkowego. Wtedy alternatywnym sposobem wyceny takich korzyści jest zapytanie wprost określonych grup społecznych o gotowość do zapłacenia za zmianę jakości środowiska lub otoczenia zabytkowego. Istotą metody jest analiza gotowości do płacenia za otrzymane korzyści oraz gotowości do przyjęcia rekompensaty za poniesione straty. Przeprowadzana jest najczęściej w formie ankiety na próbie populacji osób czerpiących daną korzyść (np. użytkowników centrum kultury na danym terenie). W odpowiedziach respondentów powinien zaznaczyć się pułap maksymalnego wkładu finansowego, jaki gotowi byłiby ponieść na rzecz przedmiotowego centrum kultury albo też informacja, czy byłiby skłonni ponieść na ten cel kwotę określoną przez ankietera. Grupa objęta badaniami powinna być w miarę reprezentatywna i zróżnicowana, w szczególności nie może składać się wyłącznie z osób mających określone poglądy w danej sprawie. Zaleca się również sprawdzenie poziomu dochodów respondentów, w celu wyeliminowania emocjonalnych deklaracji finansowych pozbawionych realizmu. Rezultaty badań uzyskane na bazie reprezentatywnej próby statystycznej podlegają uogólnieniu na całą populację. Na zwiększenie dokładności wyników wpływa powiązanie – za pomocą metod statystycznych, deklarowanych wartości z wykształceniem i poziomem materialnym badanych osób.

Podstawową słabością metody wyceny warunkowej jest to, że nie opiera się ona na rzeczywistych rynkowych zachowaniach konsumentów oraz nie sprawdza ich efektywnego popytu (gdyż nie wydatkuje się w niej gotówki, w celu

wsparcia dokonanego wyboru). Ponadto respondenci mogą sądzić, że ich odpowiedzi wpłyną na rzeczywisty bieg wydarzeń, toteż często nie są one zupełnie szczerze. W literaturze zwraca się uwagę także na inne źródła zniekształceń wyników badania. Najbardziej oczywisty jest tzw. „efekt gapowicza” (*free riding*), oznaczający możliwość korzystania z konsumpcji danego dobra, mimo uchylania się od zapłaty za tą usługę, gdy już ona powstanie. Innym problemem jest hipotetyczny charakter pytań kwestionariuszowych, trudności w zweryfikowaniu spójności poszczególnych odpowiedzi ze statusem materialnym ankietowanych osób oraz obawa, że odpowiedzi mogą pojawiać się w wyniku niedostatecznych lub błędnych informacji posiadanych przez ankietowanych. Głównym sposobem unikania tych deformacji jest precyzyjne zaprojektowanie pytań kwestionariusza; tak aby uzyskać odmienny obraz odpowiedzi respondentów „gapowiczów” na tle odpowiedzi pozostałych respondentów, co pozwoliłoby na wyodrębnienie tej grupy i oszacowanie odchylenia będącego skutkiem efektu gapowicza²⁴.

Pomimo obaw wyrażonych powyżej, metoda wyceny warunkowej została wielokrotnie zastosowana w celu oceny znaczących projektów w sferze kultury i ochrony dziedzictwa. Wyniki tych analiz potwierdzają spory potencjał metody, w szczególności do oszacowania korzyści nieużytkowych pojawiających się w efekcie realizacji badanych przedsięwzięć²⁵.

Rozważania powyższe wskazują na istotną potrzebę powiązania klasycznych podejść do wyceny wartości rynkowej nieruchomości, w jej aspekcie użytkowym – z próbą oszacowania wartości nie-użytkowych w odniesieniu do specyfiki nieruchomości zabytkowych. Wartości nie-użytkowe wiążą się z „jakością zabytkową” takiej nieruchomości – rozumianą jako zbiór cech niematerialnych odpowiedzialnych za wpisanie nieruchomości do rejestru zabytków (takich jak: architektura, historia, otoczenie, integralność etc.).

Zaproponowane założenia do Standardu wyceny nieruchomości zabytkowych są autorską próbą wykorzystania koncepcji całkowitej wartości ekonomicznej (TEV) w praktyce wyceny połączonych wartości użytkowych i nie-użytkowych w odniesieniu do obiektu dziedzictwa kulturowego²⁶. W kolejnym artykule zostanie pokazany model porównywania między sobą nieruchomości zabytkowych podobnego rodzaju (np. kamienice w historycznym centrum miasta). Uwaga skoncentrowana będzie na porównywaniu ich wartości niematerialnych, które łatwiej jest oceniać i porównywać między sobą wtedy, gdy zostają niejako rozbite na „czynniki pierwsze”. W praktyce – będzie to propozycja zaadoptowania podejścia porównawczego do wyceny wartości niematerialnych nieruchomości zabytkowych.

Próba interpretacji podejścia dochodowego oraz podejścia kosztowego z punktu widzenia specyfiki nieruchomości zabytkowych stanowić będą kolejne artykuły cyklu.



Przypisy:

1. W skład zespołu pod przewodnictwem Krzysztofa Grzesiaka wchodzi: Maria Bogdani, Alojzy Kiziniewicz i arch. Lech Tarnawski.
2. Autorka niniejszego artykułu była w 1998 r. członkiem trzyosobowego grona rzeczoznawców, opracowujących założenia do Standardu V.3. Pozostali dwaj współautorzy założeń – to nieobecni już wśród nas Koledzy: śp. dr arch. Adam Eliasiewicz (Szef zespołu) i śp. arch. Marek Kumela.
3. Por. szereg artykułów Bogusława Szmygina – prezesa Polskiego Komitetu ICOMOS, m.in. Współczesna doktryna konserwatorska – stan obecny i prognozy rozwoju, w: B. Krasnowolski (red.), *Doktryny i realizacje...*
4. Por. Przyszłość konserwacji jako dyscypliny i jej teoria, w: A. Tomaszewski, *Ku nowej filozofii dziedzictwa*, MCK, Kraków 2012, s. 115 – zbiór artykułów profesora Andrzeja Tomaszewskiego, historyka architektury, honorowego prezesa ICOMOS, będącego międzynarodowym autorytetem w dziedzinie konserwacji zabytków.
5. Międzynarodowa Karta Konserwacji i Restauracji Zabytków i Miejsc Zabytkowych – zwana w skrócie Kartą Wenecką, stanowi uzgodnioną międzynarodową konwencję określającą zasady konserwacji i restauracji zabytków, a także podstawowe definicje – w tym definicję zabytku i została przyjęta w 1964 przez II Międzynarodowy Kongres Architektów i Techników Zabytków w Wenecji. Karta Wenecka kontynuuje zapisy przyjęte w Karcie Ateńskiej z 1931 r., uściślając je i precyzując podstawowe zasady konserwacji zabytków.
6. Tekst Karty Krakowskiej 2000 zamieszczony jest w: *Dziedzictwo kulturowe fundamentem rozwoju cywilizacji*, Międzynarodowa Konferencja Konserwatorska, Kraków, październik 2000.
7. Słownik pojęć opracowany był przez śp. dr arch. Adama Eliasiewicza.
8. M. Florio, *Guide to cost-benefit analysis of investment projects*, Evaluation Unit, DG Regional Policy, European Commission 2002, s. 113.
9. D. Throsby, *Economics and Culture*, Press Syndicate of the University of Cambridge, Cambridge 2001.
10. *Valuing the Priceless: The Value of Historic Heritage in Australia*, The Allen Consulting Group, Research Report No 2, 2005 dla: Heritage Chairs and Officials of Australia and New Zealand, s. 5.
11. D. Throsby, *Economics and Culture*, op. cit.
12. T. van der Burg, *The role of discount for projects to conserve our cultural heritage*, w: H. Coccossis, P. Nijkamp, *Planning for Our Cultural Heritage*, op. cit. s. 89–103.
13. D. Throsby, *Economics...*, op. cit.
14. N. Lichfield, *Economics in Urban Conservation*, Cambridge University Press, Cambridge 1988.
15. D. Throsby, *Economics and Culture*, Press Syndicate of the University of Cambridge, Cambridge 2001.
16. RICS – The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) jest światową organizacją zrzeszającą profesjonalistów związanych z branżą nieruchomości i budownictwa, powstałą w 1868 roku w Wielkiej Brytanii.
17. S. L. Sayce, *Valuing Heritage Assets*, (tłumaczenie Metodologia wyceny zabytków stanowiących dziedzictwo kultury – Sprawozdanie końcowe projektu badawczego – marzec 2009) w: *Rzeczoznawca Małopolski*, wydanie specjalne, Materiały konferencyjne WAZA 2011, Kraków maj 2011, s. 5–26.
18. T. Kotakowski, *Wykorzystanie metod wartościowania pośredniego w ocenie efektywności projektów zagospodarowania obiektów dziedzictwa kulturowego*, w: *Przedsiębiorczość i Zarządzanie*, 2010, t. XI, zeszyt 10 – Efektywność? wymiary, uwarunkowania, wyzwania, s. 87–99 oraz Kurowski L., Rodawski B., Sztańdo A., Ładysz J., *Selected methods of estimation of the cultural heritage economic value with the special reference to historical town districts adaptation*, w: „Urban heritage: research, interpretation, education”, Vilnius Gediminas Technical University, Wilno 2007.
19. S. L. Sayce, *Metodologia wyceny zabytków*, op. cit., s. 23.
20. K. Scanlon, A. Edge, T. Willmott, *The Listening of Buildings: The Effect on Value*, Cambridge 1994.
21. J. C. Moorhouse, M. S. Smith, *The market for residential architecture: 19th century row houses in Boston's South End*, w: *Journal of Urban Economics*, 1994, 18, s. 255–270.
22. M. Bogdani, P. Drelich, *Wszystkie kamienice są zabytkowe, ale niektóre bardziej; VII Konferencja Wyceny Nieruchomości Zabytkowych – Kamienice mieszczańskie*, WAZA 2009 w: *Rzeczoznawca Małopolski – Kraków*, maj 2009, s. 55–73.
23. J. Hausman (red.), *Contingent Valuation: A Critical Assessment*, North-Holland, Amsterdam 1993.
24. D. Throsby, G. Withers, *Measuring the demand for the arts as a public good: theory and empirical results*, w: W. S. Hendon, J. L. Shanahan (ed.), *Economics of Cultural Decisions*, Abt Books, Cambridge 1983, s. 177–191.
25. *Metody wyceny warunkowej w ocenie projektów zastosowano np. w analizach dotyczących zabytkowego Royal Theatre w Kopenhadze, renowacji Fezu w Maroku, restauracji bułgarskich monasterów oraz oczyszczenia katedry w Lincoln.*
26. W rozważaniach niniejszych korzystano z ustaleń pracy doktorskiej *Wartość zabytku – aspekty kulturowe i ekonomiczne. Wokół zagadnień ochrony dziedzictwa przygotowanej na wydziale Architektury Politechniki Krakowskiej przez autorkę niniejszego artykułu.*



Maria Bogdani jest absolwentką Wydziału Budownictwa Lądowego Politechniki Krakowskiej oraz Instytut Historii Sztuki na Wydziale Filozoficzno-Historycznym Uniwersytetu Jagiellońskiego. Rzeczoznawca majątkowy, REV, pośrednik w obrocie nieruchomościami i biegły Sądu Wojewódzkiego w Krakowie w zakresie szacowania nieruchomości.



WIOSENNE SPOTKANIE TEGOVA W BERLINIE

W dniach 16–18 kwietnia 2015 r. w Berlinie odbyło się wiosenne spotkanie TEGoVA. Pierwszego dnia konferencja odbywała się w głównej siedzibie Stowarzyszenia Publicznych Banków w Niemczech. Tematem konferencji była *Unia Banków Europejskich i szacowanie wartości nieruchomości ponad granicami państw członkowskich Unii Europejskiej*.

Uczestników konferencji przywitała moderator konferencji **Silvia Cappelli**, wiceprezydent ASSOVI B z Włoch. Pierwszym prelegentem był **dr Jurgen Michel**, główny ekonomista Bayerische Landesbank, który poruszył temat implikacji rozwoju makroekonomicznego na rynek nieruchomości w Niemczech. Prelegent posługując się historycznymi danymi i wskaźnikami ekonomicznymi przedstawił prognozy dotyczące różnych zagadnień na rynku nieruchomości Niemczech w okresie najbliższych lat. Drugą prezentacją, której autorem był **Jorg Quentin**, szef działu wycen Deutsche Pfandbriefbank, dotyczyła sposobów wyceny pod zabezpieczenie hipoteczne oraz analizy poszczególnych segmentów rynku nieruchomości w Niemczech. Następnie zabrał głos **Daniel Doucer** z Appraiser Institute z USA, który omawiał różne aspekty szacowania nieruchomości dla wartości bankowo-hipotecznej w USA.

Po przerwie zabrał głos **Wolfgang Kalberer** reprezentujący stowarzyszenie German Pfandbrief Banks omawiając regulacje prawne, które mogą obowiązywać w przyszłości w zakresie określania wartości bankowo-hipotecznej i ich wpływu na działania banków, na alokację kapitału, czy tworzenie rezerw. Temat dotyczył różnych stanowisk i rozwiązań określania w przyszłości wartości bankowo-hipotecznych dla banków hipotecznych. Następnie **Thorsten**

Schrader dyrektor zarządzający firmy Schrader GmbH przedstawił analizy rynku nieruchomości z różnych krajów europejskich, oraz przykładowe podejścia i sposoby wyceny nieruchomości komercyjnych w większych miastach Europy. Był to przykład działalności firmy na całym europejskim rynku nieruchomości. Na zakończenie drugiej części spotkania **Roland Vogel Past**, Prezydent Stowarzyszenia Publicly Certified and Qualified Experts, przedstawił specyfikę rynku nieruchomości mieszkaniowych w Berlinie od czasu zjednoczenia Berlina do chwili obecnej. Z przedstawionego materiału wynika, że poziom cen mieszkań i liczba transakcji w Berlinie Wschodnim w porównaniu do poziomu cen i liczby transakcji z Berlina Zachodniego zaczęły się wyrównywać dopiero pod koniec pierwszego dziesięciolecia XXI wieku. Bezpośrednio po zjednoczeniu Niemiec, liczba transakcji rynkowych w zachodniej części miasta była kilkakrotnie większa od liczby transakcji w części wschodniej. Przed zjednoczeniem Niemiec transakcji wolnorynkowych w części wschodniej miasta nie było w ogóle. Ceny transakcyjne na początku lat 90-tych XX wieku w części wschodniej Berlina były kilka razy niższe od cen odnotowywanych w części zachodniej miasta.

Drugiego dnia konferencji odbyło się wiosenne spotka-

rysunek



nie członków TEGoVA. W spotkaniu uczestniczyła rekordowa liczba uczestników – 95 delegatów z 28 krajów, włączając USA i Kanadę. Na początku skarbnik **Adrian Vascu** (ANEVAR Rumunia) przedstawił sprawozdanie finansowe i realizację budżetu TEGoVA na 2015 rok. Delegaci udzielili absolutorium zarządowi TEGoVA za 2014 rok. Następnie wystąpił **Wolfgang Kalberer** omawiając stan regulacji standardów dotyczących określania wartości bankowo-hipotecznej w Unii Europejskiej. Prelegent poruszył również temat przyszłej praktyki odnośnie nadzoru i kontroli ze strony Europejskiego Banku Centralnego wartości zabezpieczeń w postaci nieruchomości. Obecnie stworzone zostały ogólne ramy postępowania, prace nad rozwiązaniami szczegółowymi będą kontynuowane w najbliższym czasie. Następnie zabrał głos Prezydent TEGoVA **Krzysztof Grzesik** przedstawiając interpretację definicji wartości rynkowej zgodnie z regulacjami unijnymi, zgodnie z którymi w przypadku sporządzania wycen dla zabezpieczenia wierzytelności powinna być stosowana ta sama definicja wartości rynkowej w całej Unii Europejskiej. Definicja wartości rynkowej została stworzona dla opracowań sporządzanych dla potrzeb zabezpieczeń wierzytelności i została określona dla wszystkich krajów unijnych w celu transparentności rynku nieruchomości. Obecnie definicja wartości rynkowej oraz bankowo-hipotecznej, zostały podniesione do rangi prawa każdego z państw członkowskich Unii Europejskiej.

Kolejnym prelegentem był **John Hockey**, przewodniczący Komisji Standardów Zawodowych TEGoVA, który zachęcał delegatów do współpracy w ramach tworzenia Europejskich Standardów Wyceny Nieruchomości. Przedstawiciele Hiszpanii podnosili temat określenia i zestandaryzowania wartości katastralnej, natomiast przedstawiciele dawnych krajów komunistycznych poruszali temat sposobu określenia wartości nieruchomości wywłaszczonych, pojawiały się również głosy i pytania dotyczące wartości odtworzeniowej, i jej stosowania w szczególnych przypadkach jako zastępczej względem wartości rynkowej.

Scott Wilson, Prezydent Appraisal Institute of Canada, przedstawił politykę oraz sposoby działania swojej organizacji. W Kanadzie jest ok. 5000 rzeczoznawców majątkowych, oraz dwa poziomy uprawnień zawodowych. Pierwszy poziom dotyczy rzeczoznawców posiadających uprawnienia do wycen nieruchomości mieszkaniowych – lokali, domów jednorodzinnych i niezabudowanych działek na terenach mieszkaniowych. Drugi dotyczy rzeczoznawców mających uprawnienia do wycen wszystkich typów nieruchomości.

Roger Messenger, Przewodniczący Komisji Europejskich Kwalifikacji Zawodowych wyceny nieruchomości, podniósł że część krajów unijnych widzi potrzebę stworzenia dwóch poziomów kwalifikacji w dziedzinie szacowania wartości nieruchomości. Pierwsze cztery kraje, w których istnieje podział na rzeczoznawców od wyceny nieruchomości tzw. mieszkaniowych i tych którzy zajmują się wyceną

wszystkich nieruchomości, tj.: Hiszpania, Norwegia, Holandia i Irlandia, rozpoczęły edukację i proces certyfikowania rzeczoznawców majątkowych niższych kwalifikacji. Podział rzeczoznawców na dwa poziomy odzwierciedla się również w sposobie sporządzania raportów z wyceny nieruchomości, np. dla potrzeb zabezpieczeń wierzytelności. Rzeczoznawcy poruszający się po tzw. rynku mieszkaniowym sporządzają kilku stronicowe opracowania składające się z tzw. „tick boksów”. Komisja pod przewodnictwem **Rogera Messengera** zaproponowała nową kategorię potwierdzenia uprawnień zawodowych nazwaną Tegova Residential Valuer jako kategorię dla rzeczoznawców wyceniających na rynku mieszkaniowym.

Podczas konferencji Prezydent TEGoVA **Krzysztof Grzesik** wręczył świadectwa REV przedstawicielom organizacji członkowskich TEGoVA, celem ich dalszego przekazania na ręce członków tych organizacji.

Wolfgang Glunz, przewodniczący Komitetu Szacowania Nieruchomości German Association of Publicly Appointed Surveyors przedstawił sposoby wyceny wartości praw do gruntów na terenie Niemiec i budowy map taksacyjnych. Dla przykładu prelegent przedstawił mapy taksacyjne z kilku miast Niemiec m.in. Berlina, rejonu Placu Poczdamskiego gdzie odbywała się konferencja. Wartość 1 m² gruntu w tym rejonie wynosi 8500 euro. Najdroższy rejon Berlina osiąga wartość nawet na poziomie 14 000 euro/m².

Ostatnim prelegentem był **Reiner Lux** z HypZert, który omówił realizację projektu dotyczącego pozyskiwania informacji o rynku nieruchomości hotelowych w obszarze wszystkich krajów europejskich.

Na zakończenie spotkania w poczet członków TEGoVA przyjęte zostały:

- HDSViP z Chorwacji jako członek pełnoprawny,
- CERAS w zamian za CCS z Włoch (zmiana nazwy organizacji) jako członek obserwator,
- NCREA z Holandii jako członek obserwator.

Kolejne, tym razem jesienne spotkanie TEGoVA odbędzie się w Salonikach w dniach od 8 do 10 października 2015 roku.

W konferencji w Berlinie udział wzięli Krzysztof Grzesik Prezydent TEGoVA oraz przedstawiciele PFSRM: Krzysztof Bratkowski, Maciej Mizera, oraz Robert Dobrzyński, którzy odbyli również robocze spotkania z przedstawicielami niemieckich banków hipotecznych, między innymi z: Wolfgangiem Kalbererem, Lotharem Jarzembkiem, Stephanem Zerbe. Podczas spotkań wymieniono poglądy na temat aktualnej sytuacji w Polsce i Niemczech w zakresie problemów związanych z określaniem wartości bankowo-hipotecznej, przewidywań względem regulacji UE mogących wprowadzić istotne zmiany w tym obszarze regulacji i możliwości współpracy niemieckich banków z polskimi rzeczoznawcami.

opracowano na podstawie relacji Macieja Mizery przedstawiciela Zarządu PFSRM



KALENDARZ PRAWNY

1. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za IV kwartał 2014 r. (M. P. z dnia 11 marca 2015 r. poz. 264).
2. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 marca 2015 r. sygn. akt K 29/13, orzekający o niezgodności z Konstytucją RP art. 1 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 83) w zakresie, w jakim przyznaje uprawnienie do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności osobom fizycznym i prawnym, które nie miały tego uprawnienia w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110), a także w zakresie, w jakim dotyczy nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego oraz nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa (Dz. U. z dnia 17 marca 2015 r. poz. 373).

Przepis częściowo, w zakresie określonym w wyroku, utracił moc z dniem 17 marca 2015 r.
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. z dnia 18 marca 2015 r. poz. 376).

Weszło w życie z dniem 18 kwietnia 2015 r.
4. Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o rozwoju lokalnym z udziałem lokalnej społeczności (Dz. U. z dnia 18 marca 2015 r. poz. 378).

Weszła w życie z dniem 2 kwietnia 2015 r.
5. Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 13 marca 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych (Dz. U. z dnia 19 marca 2015 r. poz. 383).

Weszło w życie z dniem 20 marca 2015 r.
6. Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 27 marca 2015 r. poz. 443).

Weszła w życie z dniem 28 czerwca 2015 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 34, który wejdzie w życie w dniu 1 stycznia 2016 r.
7. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z dnia 31 marca 2015 r. poz. 460).
8. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo wodne (Dz. U. z dnia 1 kwietnia 2015 r. poz. 469).
9. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 marca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z dnia 14 kwietnia 2015 r. poz. 520).
10. Postanowienie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 marca 2015 r., sygn. akt K 29/13, o sprostowaniu oczywistej omyłki pisarskiej w części orzekającej wyroku z dnia 10 marca 2015 r., sygn. akt K 29/13 (Dz. U. poz. 373), w ten sposób, że zwrot „w dniu wejścia w życie ustawy” zastępuje się zwrotem „przed dniem wejścia w życie ustawy”. (Dz. U. z dnia 14 kwietnia 2015 r. poz. 524).
11. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 marca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z dnia 14 kwietnia 2015 r. poz. 525).
12. Ustawa z dnia 20 marca 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 15 kwietnia 2015 r. poz. 528).

Weszła w życie z dniem 30 kwietnia 2015 r.
13. Ustawa z dnia 20 marca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 17 kwietnia 2015 r. poz. 539).

Wejdzie w życie z dniem 18 października 2015 r.
14. Obwieszczenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z dnia 17 kwietnia 2015 r. poz. 542).
15. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2015 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2015 r. (M. P. z dnia 20 kwietnia 2015 r. poz. 360).
16. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2015 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w marcu 2015 r. w stosunku do marca 2009 r. (M. P. z dnia 20 kwietnia 2015 r. poz. 361).
17. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 marca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kontroli skarbowej (Dz. U. z dnia 21 kwietnia 2015 r. poz. 553).
18. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2015 r. w sprawie wskaźnika cen



towarów niezwywnościowych trwałego użytku w I kwartale 2015 r. (M. P. z dnia 22 kwietnia 2015 r. poz. 365).

19. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 kwietnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z dnia 29 kwietnia 2015 r. poz. 584).

20. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia wyciągu z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 5 maja 2015 r. poz. 32).

21. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 kwietnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z dnia 6 maja 2015 r. poz. 613).

22. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z dnia 7 maja 2015 r. poz. 626).

23. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz. U. z dnia 12 maja 2015 r. poz. 641).

24. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 22 kwietnia 2015 r. w sprawie upoważnienia do wydawania interpretacji przepisów prawa podatkowego (Dz. U. z dnia 12 maja 2015 r. poz. 643).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2015 r.

25. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać kanały technologiczne (Dz. U. z dnia 15 maja 2015 r. poz. 680).

Wejdzie w życie z dniem 16 sierpnia 2015 r.

26. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 maja 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji (Dz. U. z dnia 29 maja 2015 r. poz. 747).

RELACJA Z XXI MISTRZOSTW POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE ZIEMNYM O PUCHAR PREZYDENTA PFSRM – POZNAŃ 2015 R.

W dniach 4 i 5 czerwca br. w Poznaniu, na kortach Parku Tenisowego „Olimpia” odbyły się XXI Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym im. Bolesława Rusaka o Puchar Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Organizatorem tegorocznych Mistrzostw było Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.

Uroczystego otwarcia Mistrzostw dokonali gospodarze – przewodnicząca Rady Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego Elżbieta Jakubiec oraz wiceprezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Robert Dobrzyński. Zawody odbywały się na pięciu kortach ziemnych, w iście letniej aurze. Podczas drugiego dnia turnieju temperatura znacznie przekroczyła 30°C. Tegoroczny turniej obfitował w wiele zaciętych pojedynków. Do końca imprezy trudno

było wskazać faworytów każdej z kategorii. Wszystkim uczestnikom tegorocznych zawodów należą się ogromne słowa uznania za wytrzymałość, sprawność fizyczną i ducha walki którym wykazali się tocząc wyczerpujące mecze, przy niesłabnącym upale.

W czwartek wieczorem uczestnicy spotkali się na imprezie grillowej na terenie Parku Tenisowego „Olimpia”.

Na zakończenie Mistrzostw, podczas uroczystej kolacji w restauracji hotelu Vivaldi, odbyło się wręczenie nagród i pucharów ufundowanych przez PFSRM oraz firmę Arionn Investment. Dodatkowo wieczór uświetnił pokaz iluzjonisty.

Po burzliwej dyskusji na temat miejsca organizacji przyszłorocznej imprezy ustalono, że organizatorem XXII Mistrzostw Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym im. Bolesława Rusaka będzie ponownie Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu.



Wszystkich spragnionych dobrej zabawy i sportowej rywalizacji tenisistów, serdecznie zachęcamy do udziału w najbliższych jak i kolejnych mistrzostwach. Do zobaczenia na kortach.

WYNIKI

Zawody rozegrano w konkurencjach: turniej główny – singiel do lat 55, singiel powyżej 55 lat, turniej pocieszenia – singiel oraz gra podwójna.

TURNIEJ GŁÓWNY „OPEN” – GRA POJEDYNCZA – do 55 lat

1. Krzysztof Kacprzyk – Puchar Prezydenta PFSRM
2. Piotr Jasiński
3. Janusz Truskowski

TURNIEJ GŁÓWNY – GRA POJEDYNCZA – powyżej 55 lat

1. Jan Siudziński – Puchar Prezydenta PSRWN
2. Bogdan Szczepański
3. Andrzej Kopczyński

TURNIEJ POCIESZENIA – GRA POJEDYNCZA

1. Waldemar Ochocki

TURNIEJ GŁÓWNY – GRA PODWÓJNA

1. Waldemar Ochocki/Ryszard Borek – Puchar Prezesa PSRWN Oddział w Olsztynie
2. Janusz Truskowski/Krzysztof Furman
3. Piotr Jasiński/Jan Rędziniak

PUNKTACJA DRUŻYNOWA

1. PSRWN Olsztyn
2. SRM Katowice
3. SRM Województwa Wielkopolskiego

Honorową statuetkę Seniora otrzymał Stanisław Sfora, a honorową statuetkę Weterana otrzymał Wojciech Frankowski.





UCHWAŁY I WNIOSKI Z POSIEDZENIA SPRAWOZDAWCZO-WYBORCZEGO RADY KRAJOWEJ PFSRM

W dniu 30 czerwca obradowała w Warszawie Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Poniżej publikujemy uchwały i wnioski podjęte przez Radę Krajową.

Komisja Uchał i Wniosków na posiedzenie sprawozdawczo-wyborcze Rady Krajowej PFSRM w składzie: Joanna Grzesiak, Waldemar Gryczka i Stanisław Wegner została wybrana jednogłośnie.

Uchwała nr 10/06/2015

Rada Krajowa PFSRM przyznaje złotą odznakę honorową PFSRM **Zbigniewowi Januszewskiemu**, członkowi Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie. Uchwała podjęta jednogłośnie.

Uchwała nr 11/06/2015

Rada Krajowa PFSRM przyznaje srebrne odznaki honorowe PFSRM następującym osobom:

NAZWISKO I IMIĘ	STOWARZYSZENIE
1. Bisping Roman	PSRWN – Płock
2. Bogdańska Ewa	SRMWW Poznań
3. Bożeniec-Jełowicka Anna	KSRM J. Góra – Wałbrzych
4. Czerniawski Bogusław	PSRWN – Szczecin
5. Dobosz Wojciech	ZPSRM w Szczecinie
6. Dziubek Sikora Elżbieta	KSRM J. Góra – Wałbrzych
7. Ficner Anna	KSRM J. Góra – Wałbrzych
8. Grudziński Grzegorz	KSRM J. Góra – Wałbrzych
9. Gryczka Waldemar	KSRM J. Góra – Wałbrzych
10. Halicki Mirosław	KSRM J. Góra – Wałbrzych
11. Jasiewicz Eugeniusz	PSRWN – Szczecin
12. Jaworska-Tarnawska Maria	KSRM J. Góra – Wałbrzych
13. Kaczkowski Marek	PSRWN – Opole
14. Kantorek Barbara	PSRWN – Szczecin
15. Karpiński Jerzy	KSRM J. Góra – Wałbrzych
16. Molska Grażyna	PSRWN – Szczecin
17. Morzewska Laura	Legnickie SRM
18. Pawłowska Martyna	SRMWW Poznań
19. Puzio Witold	KSRM J. Góra – Wałbrzych
20. Sabat Jacek	Legnickie SRM
21. Stępień Krystyna	PSRWN – Szczecin
22. Szarafińska Adrianna	SRMWW Poznań
23. Wojtaszek Anna	RSRM w Lublinie

24. Zegarek Maria PSRWN – Szczecin

25. Zygmuntowicz Michał PSRWN – Bydgoszcz

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Uchwała nr 12/06/2015

Rada Krajowa PFSRM przyjmuje sprawozdanie Zarządu z działań podjętych w czasie trwania kadencji.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 85
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 6
- głosy wstrzymujące → 0

Uchwała nr 13/06/2015

Rada Krajowa PFSRM uwzględniając wniosek Komisji Rewizyjnej, udziela absolutorium członkom Zarządu PFSRM z działalności w czasie trwania kadencji (okres 2012–2015): **Krzysztofowi Bratkowskiemu – Prezydentowi PFSRM Krzysztofowi Gabrel – Wiceprezydentowi PFSRM Januszowi Jasińskiemu – Wiceprezydentowi PFSRM Robertowi Dobrzyńskiemu – Wiceprezydentowi PFSRM** Uchwała podjęta jednogłośnie.

Uchwała nr 14/06/2015

Rada Krajowa dokonuje wyboru Przewodniczącego Obrad części wyborczej posiedzenia Rady Krajowej PFSRM w osobie **Henryka Masternaka**.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 89
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 2
- głosy wstrzymujące → 0

Uchwała nr 15/06/2015

Rada Krajowa dokonuje wyboru Komisji Skrutacyjno-Mandatowej w składzie: **Wiesław Majcher, Mirosława Koczara, Stefan Tomczak**.

Uchwałę podjęto jednogłośnie.



Uchwała nr 16/06/2015

W związku z tym, iż w trakcie posiedzenia, w wyniku podjętego głosowania, nie uzyskano ważności wyboru Prezydenta PFSRM, Rada Krajowa PFSRM przedłuża kadencję władz PFSRM, tj.: Zarządu PFSRM w składzie:

- prezydent Krzysztof Bratkowski,
- wiceprezydent Krzysztof Gabrel,
- wiceprezydent Janusz Jasiński,
- wiceprezydent Robert Dobrzyński

oraz Komisji Rewizyjnej w składzie:

- Przewodniczący Krzysztof Lewandowski
- Członkowie: Henryk Jankowski,
Lech Krasieński,
Wiesława Szandrowska,
Joanna Monika Szapiro-Nowakowska

do czasu skutecznego wyboru nowych władz PFSRM.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 75
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 4
- głosy wstrzymujące → 12

Uchwała nr 17/06/2015

Rada Krajowa PFSRM przyjmuje następujący kalendarz wyborczy:

- do dnia 4 września 2015 r. następuje przesyłanie zgłoszeń kandydatów na funkcje Prezydenta, Wiceprezydentów, członków Komisji Rewizyjnej, wraz z pisemną rekomendacją macierzystego stowarzyszenia oraz pisemną zgodą kandydata,

- dnia 23 września 2015 r. podczas posiedzenia Rady Krajowej, które odbędzie się w Białymstoku, kandydaci ubiegający się o funkcję Prezydenta PFSRM przedstawiają programy wyborcze, oraz po zakończeniu prezentacji wszystkich kandydatów przekażą swe programy przygotowane w formie pisemnej członkom Rady Krajowej do prezentacji w stowarzyszeniach,

- 27 października 2015 r. odbędzie się posiedzenie wyborcze Rady Krajowej PFSRM.

Nad uchwałą głosowano w następujący sposób:

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

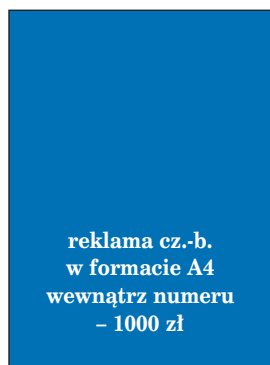
Wniosek nr 13/06/2015 z dnia 30 czerwca 2015 r.

Rada Krajowa PFSRM postanawia o powołaniu Zespołu, którego zadaniem będzie przygotowanie nowego projektu Regulaminu Przyznawania Odznak Honorowych PFSRM, oraz Regulaminu Przyznawania Medalu Honorowego „AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM” PFSRM. Opracowane projekty regulaminów należy przedstawić do dyskusji na posiedzenie Rady Krajowej PFSRM.

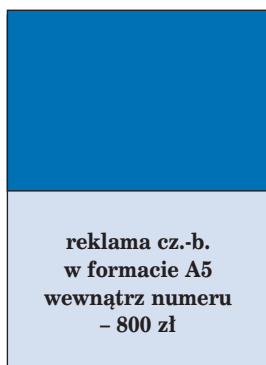
Nad wnioskiem głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem wniosku → 89
- głosy przeciw przyjęciu wniosku → 2
- głosy wstrzymujące → 0

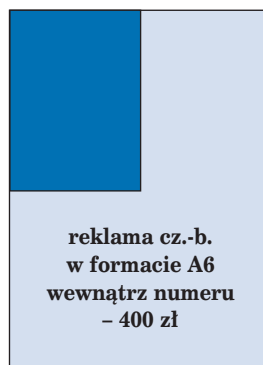
CENNIK REKLAM wewnątrz numeru (ceny bez VAT)



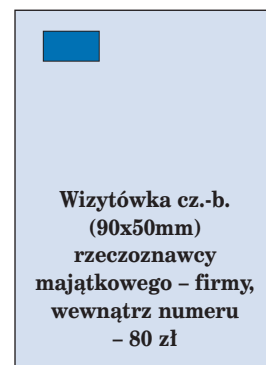
reklama cz.-b.
w formacie A4
wewnątrz numeru
- 1000 zł



reklama cz.-b.
w formacie A5
wewnątrz numeru
- 800 zł



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



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

Zainteresowanych prosimy o kontakt: tel. 22-627-11-37, wydawnictwa@pfva.com.pl



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



Prawne aspekty gospodarowania nieruchomościami w ujęciu praktycznym

Seria: „Nieruchomości”

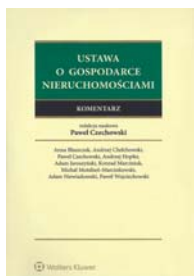
Piotr Wancke

Wydawnictwo Poltext
Warszawa 2015

Autor skupia się na omówieniu tych aspektów prawa, które w praktyce okazują się trudne, ciekawe lub stwarzają wątpliwości. Analizując regulacje prawne, Autor zwraca uwagę na interpretacje zawarte w literaturze przedmiotu oraz orzeczeniach sądów, które kształtują praktykę postępowania nie tylko organów administracji, ale także reprezentantów wielu zawodów związanych z rynkiem nieruchomości.

W książce zostały omówione cywilne zagadnienia prawa nieruchomości, w tym nieruchomość jako rzecz będąca przedmiotem własności. Analizowane są przepisy oraz szczególne sytuacje, które mogą ograniczyć prawo własności. Kolejne zagadnienia to rola rzeczoznawcy majątkowego, instytucja trwałego zarządu, złożoność stanu nieruchomości, a także prawa do nieruchomości – użytkowanie, służebność, hipoteka, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zrzeczenie się własności nieruchomości oraz zasiedzenie.

Następnie przedstawiono szczegółowe elementy gospodarki nieruchomościami, takie jak wyłączenia nieruchomości z obrotu, prawo własności wód i gruntów oraz uwłaszczenia osób fizycznych, prawnych i jednostek samorządu terytorialnego.



Ustawa o gospodarce nieruchomościami

Komentarz

redakcja naukowa Paweł Czechowski

Wydawnictwo Wolters Kluwer
Warszawa 2015
Stan prawny na 9.03.2015 r.

W komentarzu w sposób syntetyczny i przystępny omówiono wszystkie instytucje i zagadnienia związane z interpretacją przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przedstawiono w nim wiele ważnych kwestii dotyczących m.in.:

- przetargów na zbycie nieruchomości,
- oddawania nieruchomości w trwały zarząd,
- podziału i scalania nieruchomości,
- pierwokupu nieruchomości.

Autorzy – w większości związani ze środowiskiem prawnym Uniwersytetu Warszawskiego – są zarówno pracownikami naukowymi, jak i przede wszystkim praktykami. Przybliżają oni problematykę wyceny nieruchomości, jej rozgraniczenia i wywłaszczenia.

Autorem komentarza do działu II, rozdz. 8 Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości oraz działu IV Wycena nieruchomości, jest prof. Andrzej Hopfer.

Komentarz uwzględnia najnowsze zmiany przepisów prawnych, m.in. regulujące sprawy związane z efektywnością energetyczną w budownictwie, wprowadzone przez ustawę z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, która weszła w życie 9 marca 2015 r.

W książce zaprezentowano orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego, sądów apelacyjnych, a także Naczelnego Sądu Administracyjnego; przedstawiono również bogatą literaturę dotyczącą gospodarki nieruchomościami,



Skuteczne sposoby inwestowania w nieruchomości

czyli JAK okazjnie i bezpiecznie kupić mieszkanie, przeprowadzić w nim remont, wyposażyć je, dobrze wynająć lub sprzedać oraz zwiększyć jego rentowność

Damian Kleczewski

Wydawnictwo rozpisani.pl
Warszawa 2014

W poradniku pokazano praktyczne i użyteczne wskazówki jak poradzić sobie z wieloma problemami początkujących inwestorów. Po przeczytaniu poradnika można zaoszczędzić dużo czasu i pieniędzy, a dodatkowo uzyskać: wyższe przychody z najmu, niższe koszty utrzymania lokalu, krótsze okresy pustostanów, znaleźć dobrych najemców, zwiększyć rentowność i zarządzając najmem efektywnie wykorzystać swój czas we właściwy sposób. Książka niesie ze sobą wiedzę, jak i gdzie znaleźć prawdziwe okazje inwestycyjne, jak wyremontować i wyposażyć mieszkanie, aby przyciągało uwagę przyszłych klientów, jak odpowiednio zabezpieczyć transakcję, zweryfikować ją i wyrobić sobie odpowiednie możliwości do jej sfinansowania.



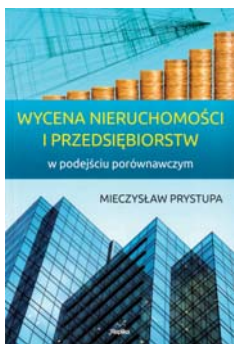
Nie daj się oszukać na rynku nieruchomości. Porady dla niewtajemniczonych

Katarzyna Kuśmierczyk

Wydawnictwo NOVAE RES
Gdynia 2015

Autorka od dawna działa na rynku nieruchomości i zna go od podszewki. Od 10 lat pracuje w biurze nieruchomości, poza tym sama nabywała i sprzedawała różne nieruchomości.

ści. Teraz pragnie podzielić się swoją wiedzą z Czytelnikami, bo – jak twierdzi – od tego, czy nabędziemy odpowiednie dla siebie mieszkanie czy dom, zależeć może w dużej mierze poziom zadowolenia z naszego dalszego życia. Ponadto na tym rynku działa wielu spryciarzy bazujących na niewiedzy osób niedoświadczonych. Nie każda atrakcyjna oferta czy przece- na okazuje się taką w rzeczywistości. Na kartach tej niewielkiej książki poruszono bardzo wiele tematów dotyczących różnego typu praw do nieruchomości, kwestii spadkowych, zwrócono uwagę, co powinieneś wiedzieć, jeśli zamierzasz kupić bądź sprzedać nieruchomość. Dokładnie omówiono, jakie dokumenty są potrzebne do sprzedaży lokalu lub działki.



Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym

prof. Mieczysław Prystupa

Wydawnictwo PFSRM i Replika
Warszawa, Poznań 2014

W książce tej profesor Mieczysław Prystupa przedstawia: 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 tak-

że 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.P.

• ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA FEDERACJI •

Biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych lub ze strony internetowej

www.pfsrcm.pl

Niezbędne dane zgłaszanych osób: nazwisko i imię, numer uprawnień zawodowych, adres zamieszkania, telefony kontaktowe.

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

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

e-mail: szkolenia@pfva.com.pl



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

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



Prenumerata kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy” na rok 2015

e-mail: wydawnictwa@pfva.com.pl

cena 100 zł + koszty wysyłki

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



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 i dane: NALCOWP
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 i dane: NALCOWP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

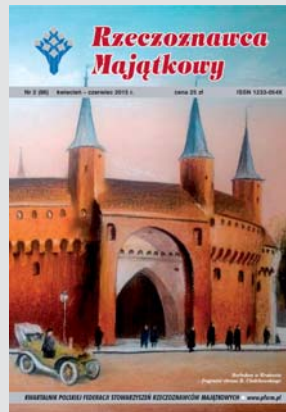
odcinek dla banku zleceniodawcy



Rzeczoznawca Majątkowy

Numer 2 (86) / Volume Summer 2015 • Rocznik XXI

**Kwartalnik
Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzeczoznawców 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

Stali współpracownicy/Cooperation:

Ewa Gołębowska, Henryk Jankowski, Ewa Wojciul

Stali współpracownicy zagraniczni

/International Cooperation:

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

Tłumaczenie/Translation:

Małgorzata Krukowska

Rysunki/Drawings:

Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak

Fotografie/Photos: archiwum Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

Adres redakcji/Editor's Address

ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa, tel. 22 627 07 17
pfva@pfva.com.pl

Prenumerata i Reklama/Subscription & Advertising

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

Nakład/Circulation 700 egzemplarzy.

Numer oddano do druku 10 lipca 2015 r.
(Issue submitted to print – on the 10th of July, 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

© Copyright Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców 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.

www.pfsm.pl/kwartalnik

facebook: Kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy”



Wykłady w bastionie Fortu Tadeusza Kościuszki



Odoczynek po zdobyciu szczytu Kopańca



Jeden z wykładów



Wykład Alka Kiziniewicza w Fortcie Kleparz



Licytacja plakatu



Promocja jubileuszowego plakatu



Zespół organizatorów kolejnych konferencji WAZA

Fot. archiwum Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych



Uczestnicy Konferencji w Barbakanie



Wręczenie Prezes Jolancie Nosek-Haich prezentów przez przedstawiciela rzeczoznawców z Rumunii Georga Dogarescu



Prezydent PFSRM i Przewodniczący Komisji Odznaczeń

INWESTOWANIE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Północno-Wschodnie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

24–25 września 2015 r., Białystok

Konferencja, na którą Państwa serdecznie zapraszamy, pozwoli zapoznać się ze specyfiką inwestowania we wszystkich segmentach rynku nieruchomości. W ramach programu XXIV KKRzM organizatorzy przewidzieli między innymi wystąpienia następujących ekspertów:

- dr inż. Jan Konowalczyk, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, rzeczoznawca majątkowy, partner w SIGMA CAPITAL Sp. p. Rzecznawców Majątkowych w Katowicach
Metodyka wyceny gruntów przedsiębiorstw w Polsce na tle wyników analizy tego rynku w województwie śląskim w latach 2004–2014,
- dr Piotr Cegielski, rzeczoznawca majątkowy, doradca inwestycyjny, MAI, MRICS, Partner w iCCS Spółka z o.o.
Zastosowanie modeli wyceny opcji w analizie inwestycji deweloperskich,
- Katarzyna Opęchowska, radca prawny, rzeczoznawca majątkowy, Kancelaria Radców Prawnych Obidziński, Opęchowska, Zawistowska Sp. p. w Białymstoku
Due diligence nieruchomości – aspekty prawne i finansowe,
- Jacek Kamiński, Dyrektor w Dziale Wycen w Jones Lang LaSalle, rzeczoznawca majątkowy, MRICS
Uwarunkowania inwestycyjne dla rynku nieruchomości handlowych w Polsce – trendy i stan rynku,
- Piotr Walczyk, rzeczoznawca majątkowy, Nieruchomości VALUE w Lublinie
Oblicza inwestowania na rynku hotelowym,
- Łukasz Maciak, Dyrektor w Zespole Rynków Kapitałowych w DTZ, rzeczoznawca majątkowy, REV, MRICS
Praktyczne problemy wyceny i inwestowania w biura i magazyny,
- Krzysztof Gabrel, rzeczoznawca majątkowy, EXPODOR Nieruchomości w Białymstoku
Planowanie przestrzenne – stymulator czy hamulec inwestowania w nieruchomości.

Ponadto przewidziane są wystąpienia dotyczące finansowania inwestycji w nieruchomości, zarządzania nieruchomościami, oceny ryzyk w tego typu inwestycjach. Poza sesjami referatowymi planowany jest również panel dyskusyjny dotyczący podejścia do optymalizacji sposobu wykorzystania nieruchomości oraz definiowania wartości rynkowej nieruchomości w ujęciu regulacji polskich i międzynarodowych.

Białystok będzie po raz pierwszy gościł uczestników Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych. Dlatego też oprócz części merytorycz-

nej, dotyczącej zagadnień związanych z inwestowaniem na rynku nieruchomości, organizatorzy planują prezentację obiektów będących wizytówką miasta i to zarówno historycznych, jak i współczesnych.

Białostocka Konferencja może być okazją do spotkania i wymiany poglądów zarówno rzeczoznawców majątkowych, jak również pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości, inwestorów, bankowców, samorządowców, przedstawicieli nauki zajmujących się szeroko rozumianym rynkiem nieruchomości i gospodarką nieruchomościami oraz innych osób zainteresowanych tą tematyką.

MIEJSCE OBRAD I ZAKWATEROWANIA:

Białystok, Hotel Gołębiowski, ul. Pałacowa 7, www.golebiowski.pl

KOMITET HONOROWY KONFERENCJI:

- Przewodniczący: Henryk Jędrzejewski
- CZŁONKOWIE: Andrzej Kalus, Wacław Baranowski, Krzysztof Urbańczyk, Krzysztof Bratkowski

RADA PROGRAMOWA KONFERENCJI:

- dr hab. Robert W. Ciborowski – prof. Uniwersytetu w Białymstoku – przewodniczący
- dr hab. Marzanna Poniatowicz – prof. Uniwersytetu w Białymstoku
- dr inż. Beata Backiel-Brzozowska
- dr Elżbieta Gołąbska
- Krzysztof Gabrel – Wiceprezydent PFSRM

UCZESTNICTWO:

Zadeklarowanie udziału oraz skuteczne zgłoszenie uczestnictwa w konferencji wiąże się z wysłaniem pocztą elektroniczną (na adres: pwsrm@pwsrm.pl) lub tradycyjną (na adres: Północno-Wschodnie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 3, lok. 9, 15-094 Białystok) wypełnionego formularza zgłoszeniowego oraz dokonaniem opłaty kosztów uczestnictwa.

OPŁATA ZA UDZIAŁ W KONFERENCJI WYNOŚI:

Dla rzeczoznawców majątkowych **900 zł** (zwolniona z VAT), a w przypadku wpłaty dokonanej do dnia 31 lipca 2015 r. obowiązuje opłata obniżona do **800 zł**.

Dla uczestników niebędących rzeczoznawcami majątkowymi **1107 zł** (w tym 23% VAT), a w przypadku wpłaty dokonanej do dnia 31 lipca 2015 r. obowiązuje opłata obniżona do **984 zł**.

Ostateczny termin zgłaszania uczestnictwa oraz wnoszenia opłat – 31 sierpnia 2015 r.

SEKRETARIAT KONFERENCJI:

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

ORGANIZATORZY



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

PATRONAT HONOROWY



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



Honorowy Patron
Marszałka
Województwa Podlaskiego



Honorowy Patronat
Prezydenta
Miasta Białystoku

PATRONAT MEDIALNY

