



Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 3 (87) lipiec – wrzesień 2015 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X



*Chata z Długosiódła (Puszcza Biała)
mal. Dominika Małgowska*



XXIV

**KRAJOWA KONFERENCJA
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

INWESTOWANIE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

24-25 września 2015 r., Białystok



Zbigniew Januszewski odebrał Złotą Odznakę „Zasłużony dla PFSRM”



Radosław Gaca prowadził panel poświęcony wartości rynkowej



Sala obrad w hotelu Gołębiowski



Jeden z prelegentów – dr inż Jan Konowalczyk



Przemawia Henryk Jędrzejewski – „ojciec zawodu”



Perła Podlasia – pałac Branickich w Białymstoku
(widok od strony ogrodu)

Fot.: Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska, Victor Vog, Piotr Duciak



SPIS TREŚCI / CONTENT

Od redakcji	2
<i>Mieczysław Prystupa</i> Aktualne problemy rzeczoznawstwa majątkowego – próba diagnozy	3
<i>Jerzy Dąbek</i> Określanie wartości szkód w pożytkach oraz zmniejszenia wartości nieruchomości na podstawie art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami . . .	8
<i>Radosław Gaca, Edward Sawiłow</i> Wykorzystanie metody korygowania stanów cech nieruchomości do stanu <i>ceteris paribus</i> dla określenia zmiany poziomu cen nieruchomości wskutek upływu czasu	19
<i>Zdzisław Matecki</i> Aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z uwzględnieniem nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego. Część I	24
<i>Krzysztof Grzesik</i> Wartość bankowo-hipoteczna – czy jesteśmy na nią gotowi?	41
<i>Mirostaw Gorczyca</i> Mieszkalnictwo w Szwajcarii	43
<i>Krzysztof Gabrel, Joanna Grzesiak</i> Elektroniczny wyciąg z operatu szacunkowego	47
<i>Maciej Mizera</i> Pierwszy Kongres TEGoVA – Bukareszt 9 lipca 2015 r.	50
Kalendarz Prawny	52
<i>Henryk Jankowski</i> Nowości wydawnicze	55
XXIV Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych – rzeczoznawca majątkowy ekspertem rynku nieruchomości	57
Janusz Jasiński – <i>Amicus de Rebus Peritorum</i> <i>Polonorum</i>	59
<i>Krzysztof Urbańczyk</i> POMPA 2015 – Rajd motocyklowy rzeczoznawców majątkowych	61

From the editorial	2
<i>Mieczysław Prystupa</i> Current issues of real estate valuation – an attempt at diagnosis	3
<i>Jerzy Dąbek</i> Determining the amount of damages in the properties and reduction in the value of the property pursuant to Art. 128, paragraph 4 of the Law on Real Estate	8
<i>Radosław Gaca, Edward Sawiłow</i> Correcting various stages of the properties characteristics to the state of <i>ceteris paribus</i> method used to determine over time changes in the real estate prices	19
<i>Zdzisław Matecki</i> Actualization of annual perpetual lease payment taking into account lease improvements by a lessee. Part I	24
<i>Krzysztof Grzesik</i> Mortgage Lending Value – Are We Ready?	41
<i>Mirostaw Gorczyca</i> Housing in Switzerland	43
<i>Krzysztof Gabrel, Joanna Grzesiak</i> Electronic statement from an appraisal	47
<i>Maciej Mizera</i> The First TEGOVA Congress in Bucharest	50
Legal Calendar	52
<i>Henryk Jankowski</i> New publications	55
XXIV National Conference of Valuers – valuer as an expert in a property market	57
Janusz Jasiński – <i>Amicus de Rebus Peritorum</i> <i>Polonorum</i>	59
<i>Krzysztof Urbańczyk</i> POMPA 2015 – valuers’ motorcycle rally	61

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



Od redakcji

Drogie Koleżanki i Koledzy

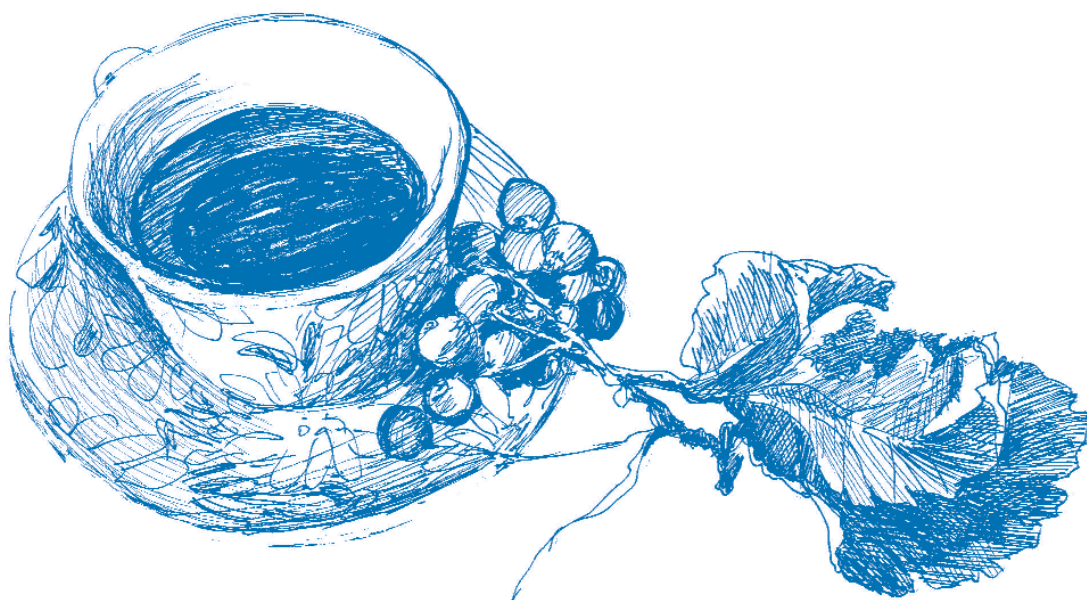
Kolejny numer naszego kwartalnika otwiera ważny tekst redaktora naczelnego prof. Mieczysława Prystupy. W artykule próbuje zdiagnozować aktualny stan rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce, zwłaszcza w aspekcie organizacyjnym. W konkluzji pisze, iż: *przedstawione główne powody frustracji w środowisku rzeczoznawców majątkowych wymagają od przyszłego Zarządu Federacji, Rady Krajowej i zarządów stowarzyszeń racjonalnej refleksji nad sposobami wyjścia z impasu. Żeby poprawić sytuację należy zachować zasady rzetelności i rzetelności w ocenie sytuacji. Trzeba wystrzegać się krytyki personalnej bez znajomości rzeczy oraz skupić się na problemach a nie na szukaniu winnych tam gdzie ich nie ma.*

Ponadto publikujemy ciekawe teksty autorstwa Jerzego Dąbka (dotyczący określania wartości szkód w użytkach oraz zmniejszania wartości nieruchomości na podstawie art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami), Zdzisława Małeckiego (który przybliży problematykę aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste) oraz Radosława Gacy i Edwarda Sawiłowa.

Ponieważ za nami XXIV Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, zamieszczamy krótką informację o jej przebiegu konferencji i uchwały odbywającej się w jej przededniu Rady Krajowej. Publikujemy również fotoreportaż z obrad i kuluarów konferencji.

Zapraszamy do lektury!

Redakcja



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



AKTUALNE PROBLEMY RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO – PRÓBA DIAGNOZY

CURRENT ISSUES OF REAL ESTATE VALUATION – AN ATTEMPT AT DIAGNOSIS

Mieczysław Prystupa

SUMMARY

In this article our Editor in Chief Mieczysław Prystupa describes the current situation of the Polish valuers' profession, especially its organizational problems. It reveals the main reasons for the frustration in the valuation experts' professional life. The author concludes that the main aim of the new Federation Board, National Council and all federated association boards is to face those problems immediately. This situation requires rational reflection and a way to find solutions to current problems.

Wstęp

Artykuł niniejszy jest próbą diagnozy aktualnego stanu rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce, a zwłaszcza jego stanu organizacyjnego.

Jak wiadomo, na czerwcowym posiedzeniu Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych nie udało się dokonać wyboru Prezydenta Federacji. Zarząd Federacji otrzymał wprawdzie wymagane absolutorium za ostatnią trzyletnią kadencję, lecz do wyboru Prezydenta zabrakło kilku głosów.

Narasta frustracja w środowisku rzeczoznawców majątkowych, która daje się zauważyć zwłaszcza na listach dyskusyjnych oraz w niektórych upublicznionych wypowiedziach członków stowarzyszeń. Dyskusja na listach wskazuje, że stany frustracji przybierają formę agresji słownej w stosunku do obecnego zarządu Federacji oraz innych działaczy. Łatwo zauważyć, że frustracja oraz zachowania agresywne są spowodowane malejącą pulą zlecanych wycen oraz szybko rosnącą liczbą rzeczoznawców majątkowych. Niektórzy sfrustrowani rzeczoznawcy ostrze krytyki kierują głównie pod adresem obecnego zarządu Federacji winiąc go za wszelkie niepowodzenia.

Żeby jednak rozładować frustrację, należy w ramach krytyki zachować zasady rzeczowości i rzetelności. Przede wszystkim należy dokładnie zdiagnozować sytuację w obszarach, które są przedmiotem krytyki. W tym artykule postaram się o przedstawienie trzech problemów:

- ilości rzeczoznawców majątkowych,
- usług rzeczoznawców dla sektora bankowego,
- funkcjonowania standardów zawodowych.

1. Dla ilu rzeczoznawców majątkowych wystarczy zleceń?

Aby odpowiedzieć na pytanie, dla ilu rzeczoznawców majątkowych wystarczy zleceń, należy ocenić skalę popytu

na usługi rzeczoznawców majątkowych. Zacząć należy od odpowiedzi na pytanie, co tak naprawdę tworzy popyt na nasze usługi.

Otóż podstawową przesłanką tworzącą popyt na usługi rzeczoznawców majątkowych są przepisy prawne, a zwłaszcza ustawa o gospodarce nieruchomościami. Z przepisów prawnych wynika przecież, dla jakich celów potrzebne są obligatoryjne wyceny. Wystarczy wyliczyć przykładowo takie cele jak:

- sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości należących do Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego,
- ustalanie odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości,
- aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
- opłaty adiacenckie.

Z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z innych przepisów prawnych, które odwołują się do tej ustawy, wynika, że wycenę nieruchomości może wykonywać wyłącznie uprawniony rzeczoznawca majątkowy. Z ankiet przeprowadzonych kilkanaście lat temu wynikało, że wyceny dla celów obligatoryjnych oraz dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności stanowiły ok. 80% wszystkich zleceń. Jak wiadomo, także biegli sędziowie w zakresie wyceny nieruchomości muszą posiadać uprawnienia zawodowe. Można również szacować, że opinie sądowe stanowią blisko 10% wszystkich wycen. Z takiego wyliczenia wynika więc, że wyceny dla celów nieobligatoryjnych stanowią tylko ok. 10%.

Inną przesłanką kształtującą popyt na wyceny jest stan rynku nieruchomości. Z danych GUS-u wynika, że w 1999 roku zawarto blisko 500 tys. transakcji rynkowych, których przedmiotem były nieruchomości. W ostatnim okre-



się takich transakcji było ok. 300 000 rocznie. Duża liczba transakcji w 1999 roku wynikała także z procesów prywatyzacyjnych, w tym sprzedaży lokali mieszkalnych – komunalnych i zakładowych.

Prognozy sporządzane w końcu lat dziewięćdziesiątych odnośnie liczby rzeczoznawców majątkowych przewidywały, że w Polsce powinno być ich ok. 5000. Dzisiaj liczba rzeczoznawców przekracza 6000. Dla porównania: liczba rzeczoznawców majątkowych bez tzw. taksatorów w USA wynosi ok. 50 000. Trzeba jednak zauważyć, że w USA mieszka ponad 318 mln obywateli, a liczba transakcji nieruchomościami wynosi rocznie ponad 5 mln. Porównanie z USA jest o tyle uzasadnione, gdyż system zdobywania uprawnień zawodowych w USA jest zbliżony do polskiego.

Sytuacja rzeczoznawców majątkowych może ulec pogorszeniu, jeśli nastąpi likwidacja uprawnień zawodowych. W takiej sytuacji, organy państwowe i samorządowe nie będą miały obowiązku zlecenia wycen rzeczoznawcom majątkowym, którzy nabyli wcześniej uprawnienia, podobnie mogłyby postępować banki czy sądy. Sądy mogłyby powoływać jako biegłych sądowych do wyceny np. pośredników, zarządców nieruchomości, bądź rzeczoznawców budowlanych.

Zarząd PFSRM obecnej kadencji z prezydentem Krzysztofem Bratkowskim z wielką determinacją przeciwstawiał się deregulacji. Jest zasługą tego zarządu oraz osób, które go wspomagały, a w szczególności Henryka Jędrzejewskiego, że uprawnienia zawodowe się ostały. Niestety, ułatwienia w zakresie wymogów egzaminacyjnych oraz praktyk zawodowych były wymuszone przez populistyczny nacisk polityczny.

Te ułatwienia powodują, że obserwujemy zwiększony napływ do zawodu, a zleceń nie przybywa. Zarząd Federacji oraz zarządy stowarzyszeń nie są jednak biurom pośrednictwa pracy dla rzeczoznawców majątkowych.

Powinnością Zarządu Federacji jest natomiast dobra współpraca z ministrem właściwym w sprawach gospodarki nieruchomościami, aby przepisy prawne nie ograniczały roli uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Jest to zresztą zgodne z szeroko rozumianym interesem społecznym, który wyrażać się powinien troską o zasób nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego oraz bezpieczeństwo obrotu gospodarczego. Można z całym przekonaniem stwierdzić, że ta współpraca z organami administracji rządowej w tej kadencji była znacznie lepsza niż poprzednio.

Powinnością zarządu Federacji jest także dbanie o dobry wizerunek rzeczoznawców w otoczeniu społeczno-gospodarczym. Temu celowi służyła m.in. XXII Krajowa Konferencja upamiętniająca dwudziestolecie PFSRM, która odbyła się w październiku 2013 roku. Konferencja odbyła się z udziałem wielu ważnych osób, że wymienię m.in. byłego prezydenta Lecha Wałęsę, byłego premiera Jana Krzysztofa Bieleckiego, byłego wicepremiera Grzegorza Kołodkę, ministrów i innych znaczących gości.

Zasadniczym pytaniem pozostaje, co należy zrobić, by liczba rzeczoznawców majątkowych o odpowiednich kwalifikacjach była dostosowana do popytu na ich usługi. Po pierwsze, należy kandydatom na rzeczoznawców majątkowych mówić prawdę o możliwościach funkcjonowania w tym zawodzie. Należy także przestrzegać młodych rzeczoznawców, by nie rezygnowali z wcześniej wyuczonych zawodów. Kto jest geodetą niech nadal pracuje jako geodeta, kto jest inżynierem budowlanym, niech nadal ten zawód uprawia. Należy także zachęcać rzeczoznawców majątkowych by rozszerzali swoje usługi na rynku nieruchomości o pośrednictwo oraz zarządzanie nieruchomościami.

2. Usługi rzeczoznawców majątkowych na rzecz sektora bankowego

Sektor bankowy stanowi jeden z głównych podmiotów, dla którego rzeczoznawcy majątkowi świadczyli swoje usługi. Ustępujący Zarząd Federacji zastał sytuację, która wymagała uporządkowania współpracy z tym sektorem. Krytyka niektórych członków stowarzyszeń dotyczy następujących spraw:

- zbyt drogiego i długiego szkolenia bankowego,
- nierównoprawnej współpracy ze Związkiem Banków Polskich,
- udziału pośredników w procesie wyceny dla banków,
- braku zleceń, mimo uzyskania certyfikatu po odbyciu szkolenia.

Rzeczoznawcy majątkowi mają ustawowy obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych, więc w organizowaniu szkoleń przez Federację nie ma nic nagannego. Jednak szkolenie bankowe zorganizowane przy współpracy ze Związkiem Banków Polskich znacznie odbiegało od innych szkoleń.

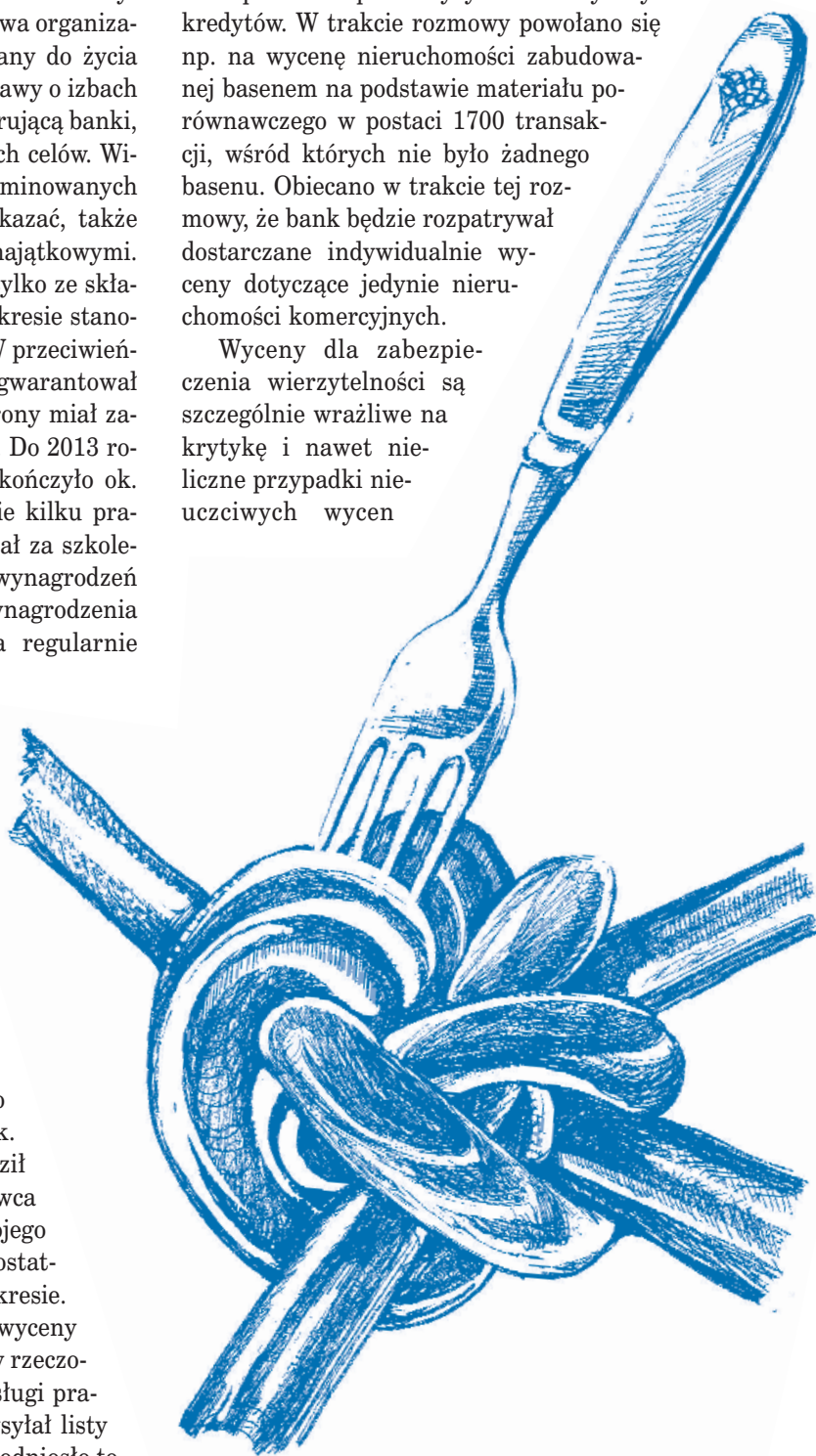
Pretekstem do zorganizowania szkoleń bankowych było uzgodnienie w dniu 4 stycznia 2010 roku przez Ministra Infrastruktury standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”. Komunikat o uzgodnieniu tego standardu został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Ministra Infrastruktury z dnia 8 stycznia 2010 r. Nr 1, poz. 1¹ i od tej daty istnieje obowiązek jego stosowania przez wszystkich rzeczoznawców majątkowych. Standard ten nie jest obszernym dokumentem – zawiera bowiem trzy strony i jako taki nie wymagał tak długiego i kosztownego szkolenia. Należy przypomnieć, że szkolenia bankowe od 1995 roku odbywały się na podstawie porozumienia o współpracy zawartego w dniu 7 czerwca 1995 roku pomiędzy bankiem Pekao SA a PFSRM. Porozumienie ze strony banku podpisali: pierwszy zastępca prezesa zarządu Andrzej Dorosz oraz zastępca dyrektora departamentu Izabela Heropolitańska, zaś ze strony Federacji – prezydent Andrzej Kalus oraz wiceprezydent Mieczysław Prystupa. Porozumienie było dla Federacji bardzo korzystne. Bank nie tylko nie żądał żadnego udziału w zy-

skach ze szkoleń, lecz zgodnie z zawartym porozumieniem świadczył pomoc w ich organizacji. Udostępnił np. za darmo w swojej siedzibie przy ul. Chmielnej w Warszawie sale na szkolenia. Trzeba dodać, że porozumienie o współpracy z PKO S.A. jest nadal aktualne, zawarto je bowiem na czas nieokreślony. Szkolenie ukończyło ok. 3000 rzeczoznawców majątkowych, którzy znaleźli się na listach różnych banków. Umowa zawarta ze Związkiem Banków Polskich była niepotrzebna. Pośrednik we współpracy z bankami nie był nam potrzebny. ZBP jest to bowiem samorządowa organizacja zrzeszająca banki w Polsce. Został powołany do życia w styczniu 1991 roku i działa na podstawie ustawy o izbach gospodarczych. ZBP nie jest organizacją nadzorującą banki, lecz to banki wykorzystują tę izbę dla własnych celów. Wiadać to wyraźnie na przykładzie kredytów nominowanych we frankach. ZBP nic nie może bankom nakazać, także w sprawach współpracy z rzeczoznawcami majątkowymi. ZBP jako izba gospodarcza utrzymuje się nie tylko ze składek banków, lecz także ze szkoleń. I w tym zakresie stanowi konkurencję dla Federacji i stowarzyszeń. W przeciwieństwie do porozumienia z Pekao S.A., ZBP zagwarantował sobie udział w zyskach ze szkoleń. Ze swej strony miał zapewnić przedstawicieli banków jako słuchaczy. Do 2013 roku szkolenie na podstawie umowy ze ZBP ukończyło ok. 1350 rzeczoznawców majątkowych i dosłownie kilku pracowników banków. Pomimo tego, ZBP otrzymał za szkolenia przeszło 350 tys. zł. W kwocie tej nie ma wynagrodzeń pracowników ZBP jako wykładowców oraz wynagrodzenia sekretarza ZBP, którego Federacja opłacała regularnie przez ponad 3 lata. Obecny Zarząd Federacji usiłował zmienić warunki umowy z ZBP, lecz wobec uporu drugiej strony zorganizował szkolenie tańsze i o dwa dni krótsze. Uzyskał ponadto patronat Komisji Nadzoru Finansowego, Narodowego Banku Polskiego oraz Banku Gospodarstwa Krajowego. Niestety ZBP organizuje nadal konkurencyjne szkolenia bez udziału Federacji i, niestety, z udziałem kilku wykładowców, którzy nie poczuli się do solidarności z Federacją.

Omówienia wymaga także polityka największego naszego banku PKO BP, którego udział w kredytach mieszkaniowych wynosi ok. 50%. Jeszcze rok temu PKO BP nie prowadził żadnych list rzeczoznawców. Każdy rzeczoznawca mógł sporządzić operat szacunkowy dla swojego klienta, który starał się o kredyt. Niestety, w ostatnim roku PKO BP zmienił politykę w tym zakresie. Zawarł porozumienia z czterema firmami na wyceny nieruchomości i w związku z tym indywidualny rzeczoznawca majątkowy może jedynie świadczyć usługi pracując na rzecz tych firm. Zarząd Federacji wysyłał listy protestacyjne do kierownictwa banku, lecz nie odniosło to

żadnego skutku. Prowadzone były też rozmowy z osobami odpowiedzialnymi w banku za tę problematykę. W jednej z takich rozmów (z panią dyrektorem odpowiedzialną za wyceny w całej Polsce) brałem udział wspólnie z prezydentem Krzysztofem Bratkowskim. Argumentacja ze strony banku była następująca. Uznano, że ze względu na dużą liczbę zawyżonych i nieprofesjonalnych wycen bank zawierając umowy z czterema firmami, liczy na dodatkowe zabezpieczenie przed ryzykiem toksycznych kredytów. W trakcie rozmowy powołano się np. na wycenę nieruchomości zabudowanej basenem na podstawie materiału porównawczego w postaci 1700 transakcji, wśród których nie było żadnego basenu. Obiecano w trakcie tej rozmowy, że bank będzie rozpatrywał dostarczane indywidualnie wyceny dotyczące jedynie nieruchomości komercyjnych.

Wyceny dla zabezpieczenia wiarygodności są szczególnie wrażliwe na krytykę i nawet nieliczne przypadki nieuczciwych wycen





mogą zaszkodzić całemu środowisku. W niektórych przypadkach wycen, nagłośnionych również medialnie, pobito chyba rekordy w zawyżaniu wartości nieruchomości, wykorzystując tzw. optymalny sposób użytkowania. Wyceniono zgodnie ze słowami znanej piosenki – *tu na razie jest ściernisko, ale będzie San Francisco* – i np. grunt typowo rolny, którego ceny 1 m² wahają się od 2 do 2,5 zł. wyceniono na poziomie kilkuset złotych.

3. Standardy zawodowe

Funkcjonowanie standardów zawodowych wykorzystywane jest do krytyki ustępującego Zarządu. Należy przypomnieć zatem parę faktów związanych z historią standardów zawodowych.

Rada Krajowa PFSRM na posiedzeniu w dniu 4 maja 1995 roku w Międzyzdrojach przyjęła opracowane standardy, po uprzednim przetłumaczeniu ich na język angielski oraz po uzyskaniu opinii wielu specjalistów z USA i Wielkiej Brytanii. Standardy Zawodowe w latach następnych były wielokrotnie uzupełniane i zmieniane w zależności od potrzeb i stanu rynku. W 2004 roku PFSRM wydała ósmą edycję, która liczyła 24 standardy. W art. 175 ust. 1 obowiązującej od dnia 1 stycznia 1998 r. ustawy o gospodarce nieruchomościami znalazł się zapis, że *rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności szacowania nieruchomości 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*. Wydawało się oczywistym, że standardy zawodowe, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami to standardy PFSRM.

Ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw² (Dz.U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) dodano do art. 175 m.in. ust. 6 w brzmieniu: *standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej*. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Przepis ten wszedł w życie z dniem 22 września 2004 r. Zmiana regulacji w tym zakresie nie była dziełem przypadku. Nie była też, jak niektórzy twierdzą, pozbawioną racjonalnych przesłanek próbą opresji administracji państwowej wobec środowiska rzeczoznawców majątkowych.

W październiku 2012 r. znany rzeczoznawca majątkowy wniósł do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w związku z udzieleniem surowej kary dyscyplinarnej na podstawie przeprowadzonego postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. W uzasadnieniu rzeczoznaw-

ca majątkowy argumentował m.in., że kara jest niezasadna, ponieważ wynika również z niestosowania standardów zawodowych, które nie są obowiązującą normą prawną i zostały wydane bez umocowania ustawowego. Postępowanie zakończyło się ostatecznie wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (OSK 1435/04)³, gdzie w uzasadnieniu sąd stwierdził m.in., cyt. *„Zalecenie stosowania standardów dotyczących szacowania nieruchomości ma służyć sporządzeniu operatu szacunkowego na zobiektywizowanych i jednolitych podstawach zapewniających wysoki poziom wiedzy zawodowej przy uwzględnieniu innych dziedzin wiedzy odnoszącej się do istoty i celu wyceny. Jest jednak prawdą, że ustawa o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie orzekania w tej sprawie przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast poza zaleceniem stosowania się przez rzeczoznawcę majątkowego do standardów zawodowych nie zawierała przepisu wskazującego kto i w jakim trybie ma prawo te standardy ustalać i wprowadzać. W sytuacji kiedy nie można wskazać konkretnego standardu jako powszechnie obowiązującego i praktycznie mogą występować w zakresie szacowania nieruchomości standardy zawodowe opracowane przez różne podmioty czy jednostki organizacyjne nie zastosowanie się przez rzeczoznawcę majątkowego do określonego standardu zawodowego nawet stwierdzone przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej nie mogłoby samo przez się stanowić podstawy do wydania decyzji administracyjnej w postępowaniu dotyczącym odpowiedzialności zawodowej”*.

Ustawodawca zmuszony był więc do zmiany przepisów. Stąd pojawił się ust. 6 art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Znaczna część środowiska rzeczoznawców majątkowych nie chciała jednak przyjąć tego do wiadomości. Wyrazem tego było stanowisko Rady Krajowej. Logicznym skutkiem opisanych wyżej zdarzeń wydawało się przedstawienie Ministrowi do uzgodnienia standardów zawodowych PFSRM, oczywiście po niewielkich korektach redakcyjnych, dostosowujących je do aktualnego stanu prawnego. Wysokiego poziomu standardów nikt nie kwestionował. Zamiast tego Rada Krajowa odstąpiła od przedłożenia Ministrowi do uzgodnienia standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych w dotychczas obowiązującej treści i zaleciła Zarządowi podjęcie pilnych prac nad opracowaniem zupełnie nowych standardów, z wykorzystaniem Międzynarodowych Standardów Wyceny (uchwała nr 34/2005). Koncepcja „porzucenia” dotychczasowego dorobku, będącego niewątpliwie chlubą środowiska była ogromnym błędem. Uzgodnienie podstawowych standardów wzmocniłoby pozycję naszego zawodu, zwłaszcza w sytuacji zagrożenia likwidacją uprawnień zawodowych. Przystąpienie do opracowania nowych standardów nie musiało skutkować „zdeprecjonowaniem” standardów zawartych w ósmej edycji, również poprzez zakwalifikowanie większości z nich do zbioru „tymczasowych not interpretacyjnych”. Trudno również uważać za rozsądne uporczywe podtrzymywanie

przez kilka lat stanowiska, że „standardy zawodowe uchwalone przed 22 września 2004 r. są obowiązujące” (m.in. uchwały nr 19/2005, 28/2005, 33/2005, 34/2005). Ponadto, Rada Krajowa zobowiązała Komisję Arbitrażową do uwzględnienia treści tych standardów w swojej działalności, co stało w oczywistej sprzeczności z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W grudniu 2013 r. uchwałami Rady Krajowej wycofane zostały ze składu Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSW 1.1 „Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty”, Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP 3 „Operat szacunkowy”, Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”, Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP 2 „Wartości inne niż wartość rynkowa”.

Pojawił się niczym nieuzasadniony pogląd, że wycofanie tych standardów, a w szczególności standardu KSWP 1 było zamachem na dorobek rzeczoznawców majątkowych, za co odpowiada obecny Zarząd Federacji. Należy przypomnieć, że standardy te zostały przekazane do uzgodnienia, jednak Minister ich nie zaakceptował, podając przyczyny takiego stanowiska. Już tylko ten jeden powód powinien skłonić krytyków do przeanalizowania zaistniałej sytuacji i rozważenia, czy normy te powinny być promowane i zalecane do stosowania.

Wniosek o wycofanie standardu KSWP 1 złożyło Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w czerwcu 2013 r. Nie była to inicjatywa Zarządu Federacji. Podstawą złożonego wniosku były doświadczenia Komisji Arbitrażowej i Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Uważaliśmy, że rekomendacja PFSRM powinna być poparta pewnością, że treści zawarte w promowanych normach zawodowych są przydatne, jednoznaczne i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa. W ocenie WSRM, warunki te nie były spełnione. Standard KSWP 1 instruuje, że przystępując do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy ustalić sposób najkorzystniejszego jej użytkowania. Wyjaśnia również, że sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza takie wykorzystanie nieruchomości, które zapewnia największą wartość wycenianej nieruchomości. Zawiera zapis o „analizie wariantów sposobów użytkowania”. Taka dyspozycja nie ma jakiegokolwiek odniesienia w obowiązujących przepisach ustawy i rozporządzenia. W praktyce, „najkorzystniejszy sposób użytkowania” utożsamiany jest przez część rzeczoznawców majątkowych z „optymalnym sposobem wykorzystania”. Tak określana wartość jest sprzeczna z kluczowym pojęciem wartości rynkowej jako ceny najbardziej prawdopodobnej.

Członkowie Rady Krajowej wnioskowali o przesunięcie dyskusji ze względu na wagę problemu i czas niezbędny do przedyskutowania złożonego wniosku w swoich stowarzysze-

niach. Wniosek został szczegółowo uzasadniony. W grudniu 2013 r. (6 miesięcy po złożeniu) został on w demokratyczny sposób przyjęty przez Radę Krajową. Pomimo długiego okresu, żadne kontrargumenty nie zostały przedstawione.

Niestety, niektórzy rzeczoznawcy – wbrew prawu – określali wartość optymalną także dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności, czy dla potrzeb aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. Prowadziło to do ewidentnych nadużyć. Sprawy standardów zawodowych należy oczywiście uporządkować. Należy powrócić do zrozumiałej i powszechnie używanej nazwy – standardy zawodowe i nie używać nietrafnych nazw, jak np. noty interpretacyjne. Trzeba także przygotować do uzgodnienia podstawowe standardy metodyczne, jak wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, dochodowym, kosztowym i mieszanym oraz inne, jak np. wycena nieruchomości rolnych. Przedstawiciele Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju wręcz zachęcają do takich działań.

4. Podsumowanie

Przedstawione główne powody frustracji w środowisku rzeczoznawców majątkowych wymagają od przyszłego Zarządu Federacji, Rady Krajowej i zarządów stowarzyszeń racjonalnej refleksji nad sposobami wyjścia z impasu. Żeby poprawić sytuację należy zachować zasady rzeczowości i rzetelności w jej ocenie. Trzeba wystrzegać się krytyki personalnej bez znajomości rzeczy oraz skupić się na problemach, a nie na szukaniu winnych tam gdzie ich nie ma.

Przypisy:

1. *Dz. Urzędowy Ministra Infrastruktury 8.01.2010, Nr 7 poz. 1.*
2. *Nowelizacja uogn Dz.U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492.*
3. *Wyrok NSA (OSK 1435/04).*



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



OKREŚLANIE WARTOŚCI SZKÓD W POŻYTKACH ORAZ ZMNIEJSZENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE ART. 128 UST. 4 USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

DETERMINING THE AMOUNT OF DAMAGES IN THE PROPERTIES AND REDUCTION IN THE VALUE OF THE PROPERTY PURSUANT TO ART. 128, PARAGRAPH 4 OF THE LAW ON REAL ESTATE

Jerzy Dąbek

SUMMARY

The construction of transmission facilities, included in the Act of 7 July 1994. Construction Law for linear objects (Article 3 p. 3a) is carried out on many properties, which requires an investor to obtain legal title to each property for construction purposes. In accordance with Art. 28 section 1 of the above mentioned Act, construction can begin on the basis of the decision granting a construction permit. Parties to the proceedings on building permits are an investor and owners, perpetual users or managers of properties laying in the area impacted by a building object. The application for a building permit by an investor must include, inter alia, a declaration that he holds a right to use a real property for construction purposes (Art. 33 paragraph 2 p. 2).

The term „right to use a property for building purposes” means a legal title arising from the ownership, perpetual usufruct, management, limited property rights or contractual relationship, providing permission to perform construction work (art. 3 p. 11).

1. Wstęp

Budowa urządzeń przesyłowych, zaliczanych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹ do obiektów liniowych (*art. 3 p. 3a*) jest realizowana na wielu nieruchomościach, co wymaga pozyskania przez inwestora tytułu prawnego do dysponowania tymi nieruchomościami na cele budowlane. Zgodnie z art. 28 ust. 1 w/w ustawy, roboty budowlane można rozpocząć na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor musi dołączyć między innymi oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane (*art. 33 ust. 2 p. 2*).

Pod pojęciem prawo do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych (*art. 3 p. 11*).

2. Pozyskiwanie prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowy urządzeń przesyłowych

Pozyskiwanie tytułu prawnego do dysponowania nieruchomościami na cele budowy urządzeń przesyłowych odbywa się w drodze:

- umowy cywilnoprawnej (dla urządzeń kubaturowych i liniowych);
- wyłączenia na podstawie art. 112 – 123 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami², dalej u.g.n. (dla urządzeń kubaturowych);
- ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. (dla urządzeń liniowych);
- z mocy prawa na podstawie ustaw dotyczących realizacji inwestycji szczególnie ważnych dla gospodarki narodowej, dalej specustawy (dla urządzeń kubaturowych i liniowych).

Tryb umowny pozyskiwania praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowy urządzeń przesyłowych jest priorytetowy. Podstawowym prawem pozyskiwanym umową



cywilnoprawną w celu budowy urządzeń liniowych jest służebność przesyłu, ale mogą być pozyskiwane również inne prawa, np. użytkowanie, dzierżawa, użyczenie.

Tryb administracyjny, w postaci decyzji wywłaszczeniowej lub decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości jest stosowany przy spełnieniu poniższych warunków:

- budowa urządzenia jest celem publicznym;
- lokalizacja urządzenia została wprowadzona do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ulic);
- zostały przeprowadzone obligatoryjne rokowania z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości w celu pozyskania prawa do dysponowania nieruchomością na celu budowy urządzenia, które zakończyły się wynikiem negatywnym.

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości z mocy prawa na podstawie specustaw jest stosowane w celu lokalizacji i budowy urządzeń przesyłowych, ważnych dla gospodarki narodowej. Lokalizacja i pozyskanie praw do dysponowania nieruchomościami na cele budowy tych urządzeń następuje na podstawie decyzji lokalizacyjnej, wydawanej przez właściwego wojewodę. Aktualnie, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości z mocy prawa jest stosowane w celu lokalizacji i budowy niżej wymienionych urządzeń:

- gazociągi przesyłowe i podziemne magazyny gazu lokalizowane i budowane na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego, skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu³ – ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje zgodnie z art. 24 ustawy;
- regionalne sieci szerokopasmowe, lokalizowane i budowane na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych⁴ – ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje zgodnie z art. 54 ustawy;
- strategiczne elektroenergetyczne sieci przesyłowe, lokalizowane i budowane na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych – ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje zgodnie z art. 22 ustawy⁵.

Podobne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w celu budowy nowych urządzeń lub przebudowy istniejących urządzeń następowało na podstawie ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012.⁶ Ograniczenie sposobu korzystania było w decyzji wojewody, zgodnie z art. 25a ustawy.

Inwestycje liniowe realizowane na podstawie specustaw są celami publicznymi w rozumieniu art. 6 u.g.n.

Określanie wartości szkód powstałych w pożytkach na skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. jak również na podstawie specustaw oraz określanie zmniejszenia wartości nieruchomości odbywa się według art. 128 ust. 4 u.g.n. i §43 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego⁷.

Określanie wartości utraconych pożytków jest jednakowe w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. jak również w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie specustaw.

Natomiast w przypadku określania zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. i na podstawie specustaw istnieją różnice, omówione w dalszej części artykułu.

3. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n.

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje decyzją starosty, wydaną na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n.:

Art. 124. 1. *Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.*
(...)

3. *Udzielenie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań.*

4. *Na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4.*
(...)



Wysokość odszkodowania za szkody powstałe w użytkach z nieruchomości oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek budowy urządzeń infrastruktury technicznej ustala starosta odrębną decyzją, wydaną na podstawie art. 129 ust. 5 p. 1 u.g.n.

4. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie specustaw

4.1. Ustawa o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego, skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu

Gazociągi przesyłowe wysokiego ciśnienia i podziemne magazyny gazu są inwestycjami towarzyszącymi terminalowi regazyfikacyjnego, skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu i są realizowane przez GAZ-SYSTEM S.A. Gazociągi wysokiego ciśnienia i inne inwestycje towarzyszące są wymienione w art. 38 ustawy.

W sprawach dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu gazu ziemnego w Świnoujściu nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyjątkiem art. 57 ust. 1 i 4 (art. 13 ust. 1).

Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu gazu ziemnego w Świnoujściu, wydaje właściwy miejscowo wojewoda (art. 5 ustawy).

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje decyzją wojewody o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu, na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy.

„Art. 24.1. W odniesieniu do nieruchomości objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu, wskazanych zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8, w celu zapewnienia prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia na nich budowy inwestycji w zakresie terminalu, a także prac związanych z konserwacją lub usuwaniem awarii, wojewoda w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu ograniczy, za odszkodowaniem, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Przepisy art. 124 ust. 2 i 4–7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio, z uwzględnieniem przepisów niniejszej ustawy.

Wysokość odszkodowania za szkody powstałe w użytkach podczas budowy gazociągów przesyłowych oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i budowy gazociągów ustala wojewoda odrębną decyzją na podstawie art. 24 ust. 2 ustawy.

4.2. Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych

W sprawach dotyczących lokalizacji regionalnych sieci szerokopasmowych nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wyjątkiem art. 57 ust. 1 i 4 (art. 49 ust. 2).

Decyzję o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej wydaje właściwy miejscowo wojewoda (art. 50 ustawy).

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje decyzją wojewody o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, na podstawie art. 54 ust. 2 p. 5 ustawy:

„Art. 54. 1. Wojewoda wydaje decyzję o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w art. 50.

2. Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej zawiera w szczególności:

- 1) określenie rodzaju inwestycji;
- 2) warunki techniczne realizacji inwestycji;
- 3) wynikające z przepisów odrębnych warunki w zakresie:
 - a) ochrony środowiska i zdrowia ludzi, ochrony przyrody oraz ochrony zabytków,
 - b) obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - c) wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich,
 - d) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
- 4) określenie linii rozgraniczających teren inwestycji, wyznaczonych na mapie zasadniczej lub w przypadku jej braku – na mapie ewidencyjnej;
- 5) określenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości niezbędnych do realizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, o ile jest to wymagane;
- 6) informację o zgodności lub braku zgodności inwestycji z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Przepisy art. 124 ust. 4, art. 124a oraz art. 128 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio”.

Wysokość odszkodowania za szkody powstałe w użytkach podczas budowy regionalnych sieci szerokopasmowych oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i budowy sieci ustala wojewoda odrębną decyzją na podstawie art. 54 ust. 3 ustawy.

4.3. Ustawa o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych

Strategiczne inwestycje w zakresie sieci przesyłowej są to zadania inwestycyjne wraz z wykonywaniem niezbędnych



robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane⁸.

Wykaz strategicznych inwestycji w zakresie elektroenergetycznych sieci przesyłowych o napięciu 400 kV i 220 kV jest zamieszczony w załączniku do ustawy.

W sprawach dotyczących lokalizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowej nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyjątkiem art. 57 ust. 1 i 4 (*art. 11 ust. 1*).

Decyzję o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, na wniosek inwestora, wydaje właściwy miejscowo wojewoda (*art. 5 ustawy*).

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje decyzją wojewody o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, na podstawie art. 22 ust. 1 ustawy:

Art. 22.1. *W odniesieniu do nieruchomości objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, w celu zapewnienia prawa wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia budowy strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, a także prac związanych z budową, przebudową, utrzymaniem, eksploatacją, konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, wojewoda w decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ograniczy sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Przepisy art. 124 ust. 2 i 5–8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.*

2. *Niezwłocznie po wykonaniu robot, których mowa w ust. 1 na inwestorze ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie jest możliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje od inwestora odszkodowanie. Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy art. 124 ust. 2 i 4–7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.*”

Wysokość odszkodowania za szkody powstałe w użytkach podczas budowy strategicznych elektroenergetycznych sieci przesyłowych oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i budowy sieci ustala wojewoda odrębną decyzją na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy.

5. Określanie wartości szkód w użytkach oraz zmniejszenia wartości nieruchomości w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości decyzją starosty na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n.

5.1. Uregulowania prawne

Podstawę prawną ustalania odszkodowania za szkody w użytkach z nieruchomości powstałe podczas budowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz za zmniejszenie wartości nieruchomości stanowi art. 128 ust. 4 u.g.n.:

Art. 128.4. *Odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124–126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.*

Podstawa merytoryczna określania wartości szkód, w tym zmniejszenia wartości nieruchomości jest zawarta w §43 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

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

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

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

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

- 1) zmianę warunków korzystania z nieruchomości;*
- 2) zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;*
- 3) trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;*
- 4) skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 128 ust. 4 ustawy.”*



5.2. Wnioski wypływające z orzecznictwa sądowego dotyczące art. 128 ust. 4 u.g.n.

W uzasadnieniu wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 lutego 2009 r.⁹ sąd zawarł wskazania dotyczące ustalania odszkodowania za szkody powstałe podczas budowy urządzenia:

„Wszelkie kwestie związane ze sposobem ustalania wysokości przedmiotowego odszkodowania zostały wyczerpująco unormowane w rozdziale V dział III ustawy o gospodarce nieruchomościami, który nie przewiduje żadnego odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów Kodeksu cywilnego. Przy jego ustaleniu nie można więc wykraczać poza ramy określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami i posilkować się przepisami Kodeksu cywilnego.”

Zmniejszenie wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 nie powinno być utożsamiane z ograniczeniem możliwości inwestycyjnych, wynikających ze wskazań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W uzasadnieniu wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 lutego 2000 r.¹⁰ sąd zwraca na to uwagę:

„Przy ustalaniu wysokości odszkodowania, o którym mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami wlicza się również zmniejszoną wartość nieruchomości, jeżeli wynikała ona z przeprowadzonych przewodów elektrycznych. Zmniejszenie tej wartości musi nastąpić w wyniku zrealizowanej inwestycji, a nie ograniczeń wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego, który niezależnie od tego, kiedy zostanie zrealizowany, może ograniczać możliwość korzystania z danej nieruchomości, a co za tym idzie, zmniejsza jej wartość.”

Analogiczne stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 12 maja 2011 r.¹¹:

„Przed wszystkim wskazać należy, iż zmniejszenie tej wartości musi nastąpić w wyniku zrealizowanej inwestycji, a nie ograniczeń wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego czy decyzji lokalizacyjnej, który niezależnie od tego kiedy zostanie zrealizowany, może ograniczać możliwość korzystania z danej nieruchomości, a co za tym idzie zmniejsza jej wartość. Szkoda z tytułu ograniczenia korzystania z danej nieruchomości nie obejmuje zmniejszenia wartości nieruchomości wskutek decyzji planistycznych. To zmniejszenie wartości wskutek ustaleń planistycznych objęte jest odrębną instytucją, tzw. rentą planistyczną...”

5.3. Określanie wartości szkód w pożytkach oraz zmniejszenia wartości nieruchomości

Na skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości decyzją starosty na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. określone są oddzielnie składniki odszkodowania:

- wartość utraconych pożytków podczas budowy urządzeń,
- zmniejszenie wartości nieruchomości.

W przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. zmniejszenie wartości nieruchomości powinno uwzględniać tylko negatywne skutki powstałe podczas budowy urządzeń przesyłowych.

Podstawy merytoryczne określania wartości szkód powstałych w trakcie robót budowlanych oraz zmniejszenia wartości nieruchomości znajdują się w § 43 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Utrata pożytków z nieruchomości w okresie od dnia wydania decyzji starosty do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie dotyczy pożytków naturalnych i cywilnych w pasie budowy urządzenia. Pożytki naturalne są przeważnie z gruntów rolnych i leśnych, natomiast pożytki cywilne występują na gruntach zurbanizowanych (dochód z czynszu).

Określanie wartości szkód w drzewostanie leśnym, w plantacjach kultur wieloletnich i w uprawach roślin jednorocznych jest uregulowane w art. 135 ust. 5-7 u.g.n.

Jeżeli na skutek robót budowlanych wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu, odszkodowanie powinno obejmować wartość szkód w pożytkach oraz zmniejszenie wartości nieruchomości, przy czym, to zmniejszenie nie powinno zawierać skutków odszkodowawczych wywołanych wprowadzeniem urządzenia do planu miejscowego lub wydaniem decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego i jest wynikiem ograniczenia sposobu korzystania w pasie gruntu wskazanym w decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości.

Zmniejszenie wartości nieruchomości powstaje na skutek czynników wymienionych w § 43 ust. 3 p. 1,2,3,4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Są to czynniki ograniczające sposób użytkowania nieruchomości w pasie ograniczonego sposobu korzystania z nieruchomości na skutek budowy (posadowienia) urządzenia. Ograniczenia te są odrębne w stosunku do zakazów zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (dalej mpzp) lub w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (dalej mpzp), z tytułu prawnej lokalizacji urządzenia. Zakazy istniejące w dokumentach planistycznych dotyczą strefy oddziaływania urządzenia przesyłowego i są uwzględniane przy określaniu wartości szkody lokalizacyjnej, za którą odszkodowanie jest możliwe do dochodzenia przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości od gminy na podstawie art. 36 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹².

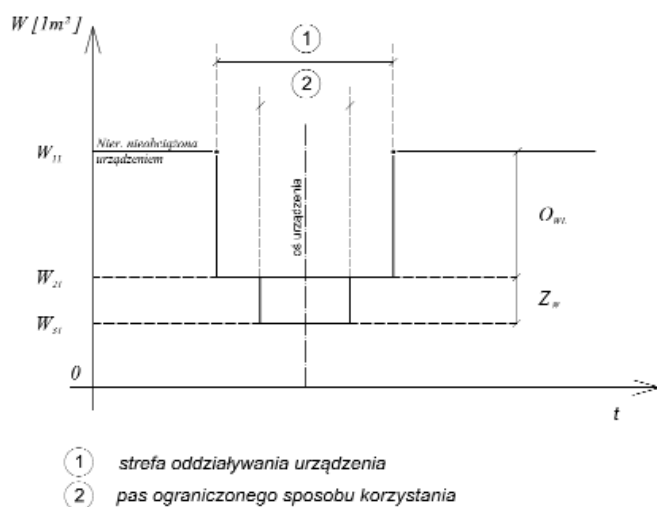
Zmniejszenie wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 128 ust. 4 u.g.n., jest możliwe do określenia:

- poprzez sumowanie cząstkowych wartości szkód, według §43 ust. 3 p. 1, 2, 3, 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, albo
- sposobem parametrycznym, w oparciu o wartość rynkową 1m² nieruchomości nieobciążonej urządzeniem.

W przypadku określania zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek budowy nowych urządzeń należy dokonać analizy wpływu wszystkich 4 czynników wymienionych w §43 ust. 3 p. 1, 2, 3, 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Natomiast w przypadku przebudowy istniejącego urządzenia w tych samych parametrach technicznych, po starym śladzie, w zasadzie czynniki 1,2,3 są tożsame, jednakże wniosek ten powinien wynikać z dokładnej analizy wpływu tych czynników na wartość nieruchomości w operacie szacunkowym.

Oprócz tego, w przypadku przebudowy urządzenia przesyłowego po starym śladzie należy ustalić, czy na właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości był nałożony obowiązek udostępnienia nieruchomości przedsiębiorcy, w celu dokonywania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii urządzenia. Jeżeli taki obowiązek wynika z dostępnych dokumentów, to skutki wymienione w czwartym czynniku nie powinny być uwzględniane w określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości.



Rys. 1. Zmiana wartości nieruchomości w strefie oddziaływania urządzenia i w pasie ograniczonego sposobu korzystania z nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia urządzenia

Objaśnienia:

- W_1 – wartość nieruchomości nieobciążonej urządzeniem,
 W_2 – wartość nieruchomości na skutek obciążenia nieruchomości lokalizacją urządzenia,

- W_{11} – wartość 1 m² nieruchomości nieobciążonej urządzeniem,
 W_{21} – wartość 1 m² nieruchomości w strefie oddziaływania urządzenia na skutek obciążenia nieruchomości jego lokalizacją,
 W_{31} – wartość 1 m² nieruchomości w pasie ograniczonego użytkowania na skutek posadowienia urządzenia.

W przypadku braku możliwości określenia zmniejszenia wartości nieruchomości według §43 ust. 3 p. 1,2,3,4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, możliwe jest określenie tego zmniejszenia sposobem parametrycznym. Zmniejszenie wartości nieruchomości powinno wynikać z ograniczeń na skutek posadowienia urządzenia podczas jego budowy i dlatego w przypadku określania zmniejszenia wartości nieruchomości sposobem parametrycznym należy uwzględnić obniżenie wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urządzenia w dokumentach planistycznych (mpzp albo ulicp).

Określenie zmniejszenia wartości nieruchomości jest możliwe poniższymi wzorami:

- a) jeżeli lokalizacja urządzenia wpływa na zmniejszenie wartości całej nieruchomości lub jej funkcjonalnej części:

$$Z_W = W_{11} \times (1 - S_{L1}) \times (P_{SK} - P_{IN}) \times S_B + O_{IN} \quad (1)$$

- b) jeżeli lokalizacja urządzenia wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości tylko w pasie ograniczonego sposobu korzystania:

$$Z_W = W_{11} \times (1 - S_L) \times (P_{SK} - P_{IN}) \times S_B + O_{IN} \quad (2)$$

gdzie:

- Z_W – zmniejszenie wartości nieruchomości w pasie ograniczonego korzystania z nieruchomości,
 S_{L1} – współczynnik obniżenia wartości 1 m² nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia w dokumentacji planistycznej,
 S_L – współczynnik obniżenia wartości nieruchomości w strefie oddziaływania na skutek lokalizacji urządzenia w dokumentacji planistycznej,
 P_{SK} – powierzchnia pasa ograniczonego sposobu korzystania z nieruchomości, zamieszczona w decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości,
 P_N – powierzchnia nieruchomości,
 P_{IN} – powierzchnia zajęta pod naziemny element urządzenia,
 S_B – współczynnik obniżenia wartości nieruchomości w pasie ograniczonego sposobu korzystania na skutek budowy urządzenia,
 O_{IN} – odszkodowanie za posadowienie naziemnego elementu urządzenia.

Współczynniki S_{L1} i S_L są możliwe do określenia poniższymi wzorami lub na podstawie odrębnej analizy.



$$S_{L1} = \frac{W_1 - W_2}{W_1} \quad (3)$$

$$S_L = \frac{W_{11} - W_{21}}{W_{11}} \quad (4)$$

Odszkodowanie za posadowienie naziemnego elementu urządzenia jest możliwe do określenia na podstawie danych rynkowych lub sposobem parametrycznym.

Szerokości pasów ograniczonego korzystania z nieruchomości powinny być zamieszczone w decyzji starosty ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości.

Wykazy utraconych pożytków w pasie budowy urządzenia powinny być udokumentowane i dostarczone przez inwestora. Rzeczoznawca majątkowy nie powinien samodzielnie ustalać zakresu rzeczowego utraconych pożytków.

6. Określanie wartości szkód w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie specustaw

6.1. Różnice dotyczące zmniejszenia wartości nieruchomości w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. i na podstawie decyzji lokalizacyjnej wydanej według specustawy

W sprawach dotyczących ustalania odszkodowania za szkody powstałe na skutek lokalizacji i budowy urządzeń, specustawa odsyła do stosowania odpowiednio art. 128 ust. 4 u.g.n.

Jednakże art. 128 ust. 4 u.g.n. jest stosowany w celu ustalenia odszkodowania w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n., który z kolei ma zastosowanie do urządzeń będących celem publicznym oraz wprowadzonych do mpzp lub dla których została wydana decyzja ulicp. Dlatego zmniejszenie wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n., nie powinno zawierać negatywnych skutków prawnej lokalizacji urządzeń w mpzp lub w ulicp.

Decyzja lokalizacyjna wojewody, wydana na podstawie specustawy lokalizuje urządzenie na nieruchomości i jednocześnie ogranicza sposób korzystania z niej, przy czym specustawa wyłącza ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym roszczenie właściciela lub użytkownika wieczystego z art. 36 ust. 1 tej ustawy, o odszkodowanie z tytułu powstania szkody rzeczywistej, utożsamianej z obniżeniem wartości nieruchomości.

Dlatego zmniejszenie wartości nieruchomości powstałe na skutek ograniczenia sposobu korzystania z niej decyzją lokalizacyjną, wydaną przez wojewodę powinno zawierać wartość szkody lokalizacyjnej i wartość szkody z tytułu budowy (posadowienia) urządzenia.

6.2. Określanie wartości szkód w pożytkach i zmniejszenia wartości nieruchomości

Na skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości decyzją lokalizacyjną wojewody, wydaną na podstawie specustaw określone są oddzielnie:

- wartość utraconych pożytków podczas budowy urządzeń,
- zmniejszenie wartości nieruchomości.

Sposób określenia wartości utraconych pożytków podczas budowy urządzeń jest identyczny jak w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości decyzją starosty na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n.

Natomiast różnica występuje w przypadku określenia zmniejszenia wartości nieruchomości.

Jeżeli ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje decyzją wojewody, wydaną na podstawie specustawy, wówczas zmniejszenie wartości nieruchomości powinno uwzględniać negatywne skutki lokalizacji i budowy urządzeń przesyłowych.

Powyższa zasada dotyczy określania zmniejszenia wartości nieruchomości w przypadku sumowania wpływu 4 czynników wymienionych w §43 ust. 3 p. 1, 2, 3, 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, jak również w przypadku zastosowania sposobu parametrycznego.

W sposobie parametrycznym określenie zmniejszenia wartości nieruchomości jest możliwe przy zastosowaniu poniższych wzorów:

- a) jeżeli lokalizacja i budowa urządzenia wpływa na zmniejszenie wartości całej nieruchomości lub jej funkcjonalnej części:

$$Z_W = P_{IN} \times S_{L1} + W_{11} \times (1 - S_{L1}) \times (P_{SK} - P_{IN}) \times S_B + O_{IN} \quad (5)$$

- b) jeżeli lokalizacja i budowa urządzenia wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości tylko w pasie ograniczonego sposobu korzystania z nieruchomości:

$$Z_W = W_{11} \times (P_{SK} - P_{IN}) \times S_Z + O_{IN} \quad (6)$$

gdzie:

S_Z – współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia urządzenia.

Szerokości pasów ograniczonego korzystania z nieruchomości powinny być zamieszczone w decyzji lokalizacyjnej wojewody. Odnośnie wykazów utraconych pożytków w pasie budowy urządzenia uwaga jest identyczna jak w p. 5.3.

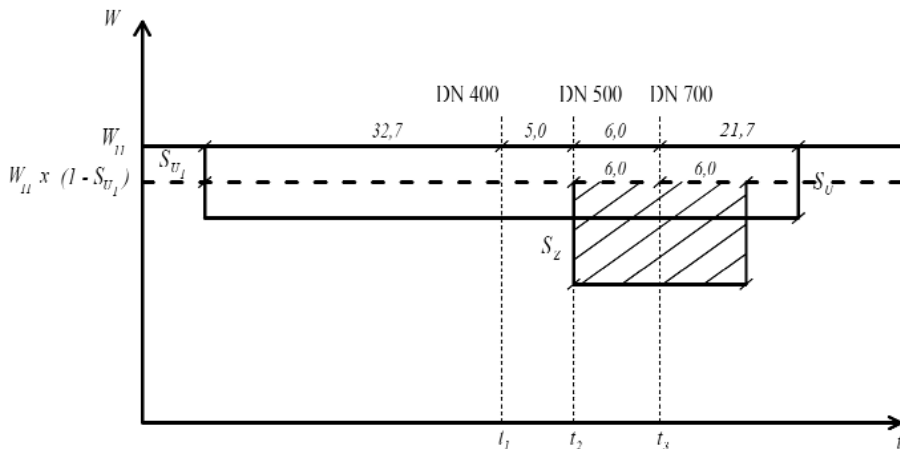


6.5. Przykład określenia zmniejszenia wartości nieruchomości w przypadku lokalizacji gazociągu przesyłowego w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów

6.5.1. Opis nieruchomości i gazociągów

Na działce o powierzchni 0,8800 ha, będącej gruntem rolnym zlokalizowane są dwa równolegle posadowione gazociągi wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 500, wybudowane odpowiednio w 1971 r. i 1977 r. Odległość między osiami w/w gazociągów wynosi 5 m. Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu DN 400 wynosi 65,4 m, powierzchnia strefy kontrolowanej wynosi 0,6250 ha. Strefa kontrolowana gazociągu DN 500 wynosi 33,0 m, powierzchnia strefy wynosi 3154 m² i jest wewnątrz strefy kontrolowanej gazociągu DN 400.

Decyzja wojewody z dnia 28 lutego 2011 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu zlokalizowała na działce trzeci gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700 w odległości 6 m na północ od gazociągu DN 500. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiło w strefie kontrolowanej o szerokości 12 m i powierzchni 0,1147 ha. Strefa kontrolowana gazociągu DN 700 jest wewnątrz stref kontrolowanych gazociągów DN 400 i DN 500.



Rys. 3. Wpływ istniejących gazociągów DN 400 i DN 500 oraz lokalizacji i budowy gazociągu DN 700 na wartość nieruchomości

Na działce brak jest projektowanych do posadowienia naziemnych elementów w postaci słupków znacznikowych i kolumn wydmuchowych.

Z powodu szerokich stref kontrolowanych gazociągów DN 400 i DN 500 obciążają działkę, co skutkuje obniżeniem wartości gruntu rolnego. W wyniku lokalizacji i budowy nowego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 ze strefą kontrolowaną szerokości 12 m (po 6 m od osi gazociągu) nastąpiło dalsze zmniejszenie wartości nieruchomości, spowodowane czynnikami wymienionymi w § 43 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości

i sporządzania operatu szacunkowego. Zmniejszenie wartości nieruchomości jest możliwe do określenia sposobem parametrycznym na podstawie wzoru:

$$Z_W = W_{11} \times (1 - S_{U1}) \times P_{SK} \times S_Z$$

gdzie:

Z_W – zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia gazociągu DN 700, powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości,

W_{11} – wartość 1m² nieruchomości nieobciążonej istniejącymi gazociągami,

S_{U1} – współczynnik obniżenia wartości 1m² nieruchomości na skutek jej obciążenia istniejącymi gazociągami DN 400 i DN 500,

P_{SK} – powierzchnia pasa ograniczonego korzystania (strefy kontrolowanej) zamieszczona w decyzji wojewody, lokalizującej gazociąg DN 700 i ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości,

S_Z – współczynnik zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości w pasie ograniczonego sposobu korzystania z nieruchomości (strefy kontrolowanej) na skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z powodu lokalizacji i posadowienia gazociągu DN 700.

6.5.2. Określenie współczynnika „ S_{U1} ”

Na datę wydania decyzji lokalizacyjnej wojewody działka ewidencyjna była obciążona dwoma gazociągami wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 500. Powierzchnia strefy kontrolowanej gazociągu DN 400, w której mieszczą się strefy kontrolowane gazociągów DN 500 i DN 700 wynosi 0,6250 ha.

Współczynniki obniżenia wartości 1 m² nieruchomości S_{U1400} i S_{U1500} określono przy uwzględnieniu kolejności obciążania nieruchomości gazociągami według wzorów:

$$S_{U1400} = \frac{P_{SK400} \times S_{U400}}{P_N}$$

$$S_{U1500} = \frac{P_{SK500} \times S_{U500} \times (1 - S_{U1400})}{P_N}$$

gdzie:

P_{SK400} – powierzchnia strefy kontrolowanej gazociągu DN 400,

P_{SK500} – powierzchnia strefy kontrolowanej gazociągu DN 500,

S_{U400} – współczynnik obniżenia wartości nieruchomości w strefie kontrolowanej gazociągu DN 400,

S_{U500} – współczynnik obniżenia wartości nieruchomości w strefie kontrolowanej gazociągu DN 500.



Dane wyjściowe:

P_N	- 0,8800 ha,
P_{SK400}	- 0,6250 ha
P_{SK500}	- 0,3154 ha
P_{SK700}	- 0,1147 ha
S_{U400}	- 0,20
S_{U500}	- 0,20

$$S_{U1400} = 0,6250 \times 0,20 / 0,8800 = 0,142$$

$$S_{U1500} = 0,3154 \times 0,20 \times (1 - 0,142) / 0,8800 = 0,062$$

Łączny współczynnik obniżenia wartości 1 m² nieruchomości istniejącymi gazociągami DN 400 i DN 500 wynosi:

$$S_{U1400,500} = 0,142 + 0,062 = 0,204$$

6.5.3. Określenie współczynnika „S_Z”

Art. 13 ustawy o inwestycjach w zakresie terminalu gazowego wyłącza przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym roszczenie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości o odszkodowanie z tytułu powstania szkody lokalizacyjnej. W związku z powyższym czynniki wymienione w § 43 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów dotyczą wpływu lokalizacji i posadowienia gazociągu DN 700 na powierzchni strefy kontrolowanej szerokości 12 m:

- 1) Zmiana warunków korzystania z nieruchomości
Wniosek – na skutek lokalizacji i budowy gazociągu DN 700 nie wystąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości w pasie strefy kontrolowanej.
- 2) Zmiana przydatności użytkowej nieruchomości
Wniosek – na skutek lokalizacji i budowy gazociągu DN 700 nie wystąpiła zmiana przydatności użytkowej nieruchomości.
- 3) Trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości
Wniosek – na skutek lokalizacji i budowy gazociągu DN 700 nie wystąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości w pasie ograniczonego sposobu korzystania z nieruchomości (strefy kontrolowanej).
- 4) Skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii gazociągu DN 700.
Wniosek – na skutek lokalizacji i budowy gazociągu DN 700 na właściciela został nałożony obowiązek udostępniania nieruchomości w celu konserwacji oraz usuwania awarii w/w gazociągu, w związku z tym wartość tego czynnika ustalono w wysokości 0,30.

6.5.4. Określenie zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i budowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700

Dane wyjściowe:

P_{SK700}	- 1147 m ²
W_{11}	- 5,00 zł/m ²

$$S_{U1400,500} - 0,204$$

$$S_Z - 0,30$$

$$Z_W = 1147 \times 5,00 \times (1 - 0,204) \times 0,30 = 1369,52 \approx 1370 \text{ zł}$$

7. Uwagi dotyczące określania wartości utraconych pożytków i zmniejszenia wartości nieruchomości

7.1. Uwagi dotyczące ustalenia danych wyjściowych dla określenia wartości utraconych pożytków i zmniejszenia wartości nieruchomości

Utracone pożytki określane są w okresie od daty wydania decyzji starosty decyzji lokalizacyjnej wojewody, ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości do daty wydania przez nadzór budowlany decyzji o pozwoleniu na użytkowanie urządzenia przesyłowego. Powierzchnie pasów ograniczonego sposobu korzystania z nieruchomości powinny być zamieszczone odpowiednio w decyzjach (starosty lub wojewody).

Wykaz utraconych pożytków powinien być udokumentowany i dostarczony przez inwestora. Rzeczoznawca majątkowy nie powinien samodzielnie ustalać zakresu utraconych pożytków.

W przypadku wyłączenia z działalności gospodarczej gruntu inwestycyjnego, utracony pożytek może stanowić utracony dochód w okresie zajęcia pasa ograniczonego korzystania pod budowę urządzenia.

Dosyć często inwestor wymaga od rzeczoznawców majątkowych zebrania podczas wizji terenowej oświadczeń rolników o utraconych dopłatach bezpośrednich z pasa gruntu rolnego zajętego pod budowę urządzeń przesyłowych. Dopłaty rolnicze są ustalane przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Dlatego wszelkie informacje dotyczące utraty dopłat przez rolników powinny być pozyskiwane przez inwestora z w/w Agencji. W przypadku wymogu inwestora dotyczącego zbierania oświadczeń od rolników o utraconych dopłatach z pasa gruntu zajętego pod budowę urządzeń przesyłowych, oświadczenia te nie powinny być włączane do operatów szacunkowych.

7.2. Uwagi dotyczące określenia zmniejszenia wartości nieruchomości

Określanie zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości jest zróżnicowane w przypadku tego ograniczenia decyzją starosty na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n. oraz w przypadku lokalizacji urządzenia i ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości decyzją wojewody, wydaną na podstawie specustawy.

Zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek ograniczenia sposobu korzystania decyzją starosty, wydaną na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n., obejmuje tylko negatywne skutki związane z budową urządzenia.

Natomiast zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek ograniczenia sposobu korzystania decyzją lokalizacyjną wojewody, wydaną na podstawie specustawy, obejmuje negatywne skutki związane z lokalizacją i budową urządzenia.



Jeżeli lokalizacja urządzenia przesyłowego została ustalona decyzją wojewody na terenie, na którym istniał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym była wprowadzona lokalizacja w/w urządzenia w tym samym miejscu i w tych samych parametrach technicznych, wówczas zmniejszenie wartości nieruchomości obejmuje tylko skutki spowodowane budową urządzenia. W związku z powyższym zasady określenia zmniejszenia wartości nieruchomości są takie same jak w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124 ust. 1 u.g.n.

W przypadku przebudowy istniejącego urządzenia i posadowienia naziemnych elementów o tych samych parametrach i w tych samych miejscach, odszkodowanie O_{IN} nie występuje. Natomiast w przypadku posadowienia naziemnego urządzenia o większych parametrach, w tym samym miejscu, odszkodowanie O_{IN} jest określane na podstawie różnicy powierzchni zajętej pod nowy i stary element urządzenia.

Bibliografia:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o gospodarce nieruchomościami
2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
3. Ustawa z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego, skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu
4. Ustawa z dnia 10 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych
5. Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych
6. Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012

7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
8. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego dnia 25 lutego 2009 r., sygn. I OSK 460/2008
9. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego dnia 8 lutego 2000 r., sygn. I SA 356/99
10. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 maja 2011 r., sygn. I SA/Wa 1671/2010

Przypisy:

1. Tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, ze zm.
2. Tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 762, ze zm.
3. Tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 1501
4. Tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 880
5. Dz. U. z 2015 r., poz. 1265
6. Tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 26, poz. 133
7. Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, ze zm.
8. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409, ze zm.
9. Wyrok NSA z dnia 25 lutego 2009 r., sygn. I OSK 460/2008
10. Wyrok NSA z dnia 8 lutego 2000 r., sygn. I SA 356/99
11. Wyrok WSA w Warszawie z dnia 12 maja 2011 r., sygn. I SA/Wa 1671/2010
12. Tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, ze zm.



Jerzy Dąbek – rzeczoznawca majątkowy i geodeta. Specjalizuje się w wycenie odszkodowań i wynagrodzeń dla urządzeń infrastruktury. Autor publikacji dotyczących odszkodowań i wynagrodzeń związanych z urządzeniami przesyłowymi i dystrybucyjnymi.

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



WYKORZYSTANIE METODY KORYGOWANIA STANÓW CECH NIERUCHOMOŚCI DO STANU „CETERIS PARIBUS” DLA OKREŚLENIA ZMIANY POZIOMU CEN NIERUCHOMOŚCI WSKUTEK UPŁYWU CZASU

**CORRECTING VARIOUS STAGES OF THE PROPERTIES CHARACTERISTICS
TO THE STATE OF „CETERIS PARIBUS” METHOD USED TO DETERMINE OVER TIME
CHANGES IN THE REAL ESTATE PRICES**

Radostaw Gaca, Edward Sawiłow

STRESZCZENIE

Określanie zmiany poziomu cen w czasie należy do podstawowych czynności analitycznych wykonywanych w procesie szacowania. W ujęciu klasycznym do pomiaru zmian poziomu cen zachodzących w czasie postuluje się stosowanie metody opartej o badanie relacji pomiędzy cenami nieruchomości podobnych posiadającymi identyczny układ stanów cech rynkowych przy uwzględnieniu dzielącego je okresu czasu. W praktyce metoda ta z powodów tożsamy z obserwowanymi w przypadku stosowania klasycznej metody obliczania wag cech rynkowych napotyka na liczne trudności. W niniejszym artykule zaproponowano rozwiązanie opisanego powyżej problemu przy pomocy metody opartej o wykorzystanie wzajemnych relacji zmiennych opisujących stany poszczególnych cech nieruchomości podobnych. Wskazane relacje wykorzystane zostały do obliczenia współczynnika korygującego pozwalającego na wyeliminowanie wpływu na kształtowanie się cen wszystkich analizowanych cech różnicujących. Dla tak przekształconego zbioru danych wielkość zmian poziomu cen w czasie określono zarówno przy wykorzystaniu modeli opartych o funkcje regresji jak i przy wykorzystaniu metody opartej o porównanie relacji cen dla poszczególnych par nieruchomości. W artykule dokonano również porównania wyników obliczonych przy wykorzystaniu różnych metod, co pozwoliło na sformułowanie wniosków dotyczących warunków ich zastosowania.

SUMMARY

Determination of changes in prices over time is a basic analytical activity performed in the estimation process. In classical terms, to measure changes in price levels over time, one needs to use a method based on a study of the relationship between prices of similar properties having an identical system of market features and taking into account the period of time separating them. In practice, this method, for the same reasons observed when calculating the weights of the market characteristics, encounters a number of difficulties. This article proposes to solve the aforementioned problem with the method based on the use of mutual relations among variables describing various aspects of similar properties. Those relations were used to calculate the correction factor, eliminating the impact on the prices of all analyzed differentiating features. For such a transformed data set, the value of changes in the price level over time was determined both by using models based on a regression function and by using a method based on comparison of the prices for individual pairs of real estate. In this article the results calculated by using various methods were compared, which allowed for formulation of conclusions on when to use them best.

Zgodnie z treścią art. 153. 1. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przy stosowaniu podejścia porównawczego uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Należy zauważyć, że nawet w przypadku braku wyraźnej wskazówki metodycznej zawartej w przepisie prawa, uwzględnienie zmian poziomu cen nieruchomości podobnych w czasie stanowi jeden z podstawowych elementów budowy modelu wyceny. Ceny nieruchomości podobnie jak ceny innych dóbr

kształtowanych na zasadach rynkowych podlegają różnego rodzaju wahaniom. Okoliczność ta w połączeniu z zasadą określania wartości na ustaloną datę powoduje konieczność uwzględnienia w procesie wyceny ich dynamicznego charakteru.

Na wstępie autorzy chcieliby zauważyć, że zawarta w art. 153 ustawy wskazówka wydaje się nie w pełni precyzyjna.

Należy podkreślić, że zmiany cen wszelkiego rodzaju dóbr obserwowane w czasie wywoływane są przez różne czynniki o charakterze zarówno makro jak i mikro ekonomicznym



a nierzadko również przez czynniki polityczne lub o innym charakterze. Czynnikiem takich zmian nie jest bez wątpienia sam upływ czasu na co wskazywać mogłaby treść powołanego artykułu. Zdaniem autorów lepszy w sensie prawidłowości opisu mechanizmu zjawiska byłoby zapis wskazujący na konieczność uwzględnienia zmian cen obserwowanych w czasie.

W ujęciu klasycznym do pomiaru zmian poziomu cen zachodzących w czasie postuluje się stosowanie metody opartej o badanie relacji pomiędzy cenami nieruchomości podobnych posiadającymi identyczny układ stanów cech rynkowych przy uwzględnieniu dzielącego je okresu czasu [5]. W praktyce metoda ta z powodów tożsamy z obserwowanymi w przypadku stosowania klasycznej metody obliczania wag cech rynkowych napotyka na liczne trudności [2].

Z opisanych wyżej powodów coraz częściej w praktyce wyceny stosowane są metody oparte o analizę trendów w oparciu o większe grupy nieruchomości podobnych przy czym najczęściej stosowane w tym przypadku są modele liniowe [1], [2], [4], [5] i inni.

Podobnie jak w przypadku analizy wpływu cech nieruchomości na różnicowanie się cen [1], [3], [5] metody oparte o analizę korelacji liniowych cechuje wada związana z uwzględnieniem wpływu na wielkość współczynników nie tylko cechy badanej ale również pozostałych cech nieruchomości. Można się co prawda spodziewać, że w przypadku bardzo dużych zbiorów wpływ zróżnicowania w obrębie poszczególnych zmiennych będzie się wzajemnie znosił [2] jednak sytuacja taka w przypadku zbiorów nieruchomości podobnych służących do budowy modelu wyceny zachodzi niezmiernie rzadko. Opisana wyżej okoliczność powoduje zaburzenie wnioskowania opartego o tak przeprowadzoną analizę, co zazwyczaj będzie miało wpływ na ostateczne ustalenie wielkości zmian poziomu cen w czasie.

Poniżej zaproponowano rozwiązanie opisanego powyżej problemu przy pomocy metody opartej o wykorzystanie wzajemnych relacji zmiennych opisujących stany poszczególnych cech nieruchomości podobnych [6]. Wskazane relacje wykorzystane zostały do obliczenia współczynnika korygującego pozwalającego na wyeliminowanie wpływu na kształtowanie się cen wszystkich analizowanych cech różnicujących. Jako punkt odniesienia dla określenia współczynnika przyjęto w każdym przypadku sumę median z ocen cech w badanej grupie, do której odniesiono sumę odpowiednio stwierdzonych stanów dla poszczególnych cech nieruchomości. Ostatecznie otrzymano współczynniki korygujące ceny transakcyjne o wpływ wszystkich analizowanych cech różnicujących. Tak określone współczynniki wykorzystano następnie do skorygowania ceny transakcyjnej o wielkość odpowiadającą ułomkowi zaobserwowanej różnicy pomiędzy ceną maksymalną i minimalną. W opisaną propozycję jako podstawę korekty oraz obliczenia przedziału cenowego przyjęto jednostkowe ceny transakcyjne nie skorygowane o wpływ czasu.

Obliczenia współczynników korekty cen dokonano zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

Wkt_i – współczynnik korekcyjny dla i -tej nieruchomości,

Me_j – mediana ze skali ocen różnicujących j -tej cechy,

X_{ij} – ocena j -tej cechy dla i -tej nieruchomości podobnej.

Obliczenia skorygowanych cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Cs_i = C_i - \Delta C \cdot (1 - Wkt_i) \quad (2)$$

gdzie:

Cs_i – cena skorygowana i -tej nieruchomości,

C_i – cena transakcyjna i -tej nieruchomości nie skorygowana o wpływ czasu,

ΔC – przedział cenowy jednostkowych cen transakcyjnych nie skorygowanych o wpływ czasu.

Na podstawie dokonanych obliczeń otrzymano wektor skorygowanych cen w postaci:

$$C = \begin{bmatrix} Cs_1 \\ Cs_2 \\ \vdots \\ Cs_{n-1} \\ Cs_n \end{bmatrix} \quad (3)$$

Uzyskany wektor cen skorygowanych uwzględnia wpływ na ich kształtowanie wszystkich analizowanych cech poprzez uwzględnienie ich relacji do wielkości centralnej. Powyższe oznacza, że w przypadku obliczania zmiany poziomu cen występujących w zbiorze względem czasu, zróżnicowanie zbioru będące skutkiem zmienności cech nieruchomości zostaje wyeliminowane. Jest to w związku z powyższym matematycznie przekształcenie doprowadzające stan wszystkich cech całej analizowanej grupy nieruchomości podobnych do stanu „ceteris paribus”.

W stosunku do otrzymanego na podstawie opisaną wyżej metody wektora cen możliwe jest zastosowanie różnych modeli badających zmienność cen w czasie. Opisany wektor stanowi w ujęciu ekonometrycznym szereg czasowy zmiennej zależnej w postaci cen skorygowanych.

Do analizy wskazanego szeregu w zależności od układu danych zastosować można różnego rodzaju funkcje trendu. W ramach najczęściej stosowanych postaci funkcji wymienić można postać liniową, logarytmiczną, wykładniczą, wyznaczone przy pomocy metody najmniejszych kwadratów (NMK) lub w szczególnych przypadkach funkcje wielomianowe.

Wstępnego wyboru odpowiedniej postaci funkcji dokonać można na podstawie analizy graficznej układu zmiennych. W dalszej kolejności analizując poszczególne postaci równań należy dokonać weryfikacji hipotezy zerowej o istotności współ-



czynnika beta dla poszczególnych modeli. Ostatecznego wyboru postaci funkcji najlepiej opisującej zmiany poziomu cen nieruchomości w czasie dokonać można na podstawie analizy współczynników determinacji R^2 , wybierając ostatecznie model oparty o funkcje o najwyższej wartości wskazanego współczynnika.

Przykład praktyczny

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

W tabeli 1 przedstawiono zestawienie transakcji wraz z punktową oceną stanu poszczególnych cech rynkowych oraz wektor skorygowanych cen transakcyjnych uwzględniających skorygowanie stanu wszystkich cech do stanu „ceteris paribus”.

Zgodnie z opisaną metodą dla obliczonego wektora cen skorygowanych utworzono wykresy 1, 2 i 3, na których przedstawiono trzy linie trendu opisane odpowiednio funkcjami liniową, logarytmiczną i wykładniczą. Przedstawione linie trendu opisane są następującymi wzorami.

$$\text{Funkcja liniowa} \quad y = \alpha \cdot t + \beta \quad (4)$$

$$\text{Funkcja logarytmiczna} \quad y = \alpha + \beta \cdot \ln t \quad (5)$$

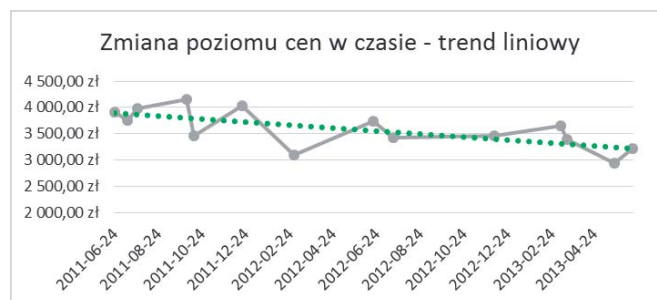
$$\text{Funkcja wykładnicza} \quad y = \alpha \cdot \beta^t \quad (6)$$

Jak wynika z porównania opisanych wyżej linii przedstawionych w formie graficznej w obrębie analizowanego zbioru danych funkcje te dały praktycznie identyczne wyniki.

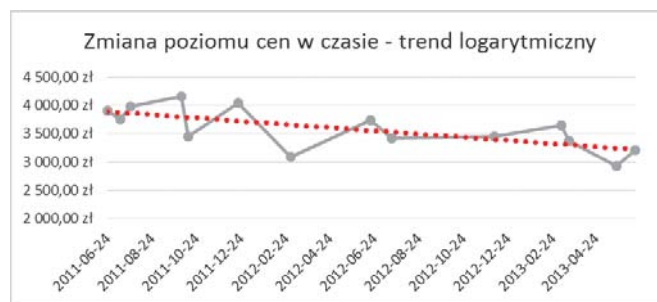
Tabela 1. Oceny stanów poszczególnych cech nieruchomości dla analizowanego zbioru nieruchomości podobnych wraz z wektorem cen skorygowanych.

Nieruchomości porównawcze			Ocena cech na skali porządkowej						Wektor cen skorygowanych
L.p.	data transakcji	oznaczenie	Lokalizacja	Stan techniczno-użytkowy	Stan zagospodarowania	Powierzchnia działki	Powierzchnia budynku	Standard	
1	cze 13	A	1	2	1	3	3	1	3216,46
2	maj 13	B	2	3	3	2	4	2	2933,83
3	mar 13	C	2	3	1	5	3	3	3385,10
4	mar 13	D	2	3	1	3	3	3	3652,57
5	gru 12	E	2	3	1	3	4	3	3460,70
6	lip 12	F	2	2	1	3	4	2	3416,33
7	cze 12	G	2	1	3	2	2	1	3739,98
8	mar 12	H	3	1	1	4	3	1	3089,16
9	gru 11	I	2	3	3	3	1	3	4039,92
10	paź 11	J	1	1	1	4	2	1	3459,40
11	paź 11	K	3	3	3	3	5	3	4155,61
12	lip 11	L	2	3	2	2	3	3	3979,53
13	lip 11	M	2	3	3	2	3	3	3757,53
14	cze 11	N	2	3	1	1	4	2	3902,50

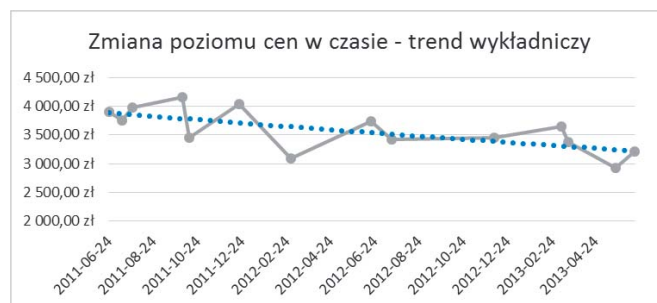
Wykres 1. Trend liniowy



Wykres 2. Trend logarytmiczny



Wykres 3. Trend wykładniczy





W celu obliczenia jednostkowego współczynnika zmiany poziomu cen W_z wykorzystano model oparty na funkcji liniowej opisanej wzorem (4). Współczynnik W_z obliczono według wzoru:

$$W_z = \frac{\hat{C}_p - \hat{C}_w}{\hat{C}_w \cdot \Delta t} \cdot 100\% \quad (7)$$

gdzie:

W_z – współczynnik zmiany cen przypadający na jednostkę czasu,

\hat{C}_w – obliczona na podstawie funkcji cena z początku okresu,

\hat{C}_p – obliczona na podstawie funkcji cena z końca okresu,

Δt – liczba miesięcy pomiędzy pierwszą i ostatnią transakcją.

Obliczony jednostkowy współczynnik zmiany poziomu cen W_z wynosi: **-0,87%**.

W dalszej kolejności opisany wyżej wektor cen skorygowanych wykorzystano do określenia zmiany poziomu cen przy zastosowaniu metody „klasycznej” [5] wykorzystującej różnice zachodzące pomiędzy poszczególnymi parami nieruchomości zgodnie ze wzorem:

$$W_{z_i} = \frac{C_{p_i} - C_{w_i}}{C_{w_i} \cdot t_i} \cdot 100\% \quad (8)$$

gdzie:

W_{z_i} – jednostkowy współczynnik zmiany cen przypadający na jednostkę czasu w i -tej parze,

C_{p_i} – cena jednostkowa nieruchomości sprzedanej później w i -tej parze,

C_{w_i} – cena jednostkowa nieruchomości sprzedanej wcześniej w i -tej parze,

t_i – liczba miesięcy pomiędzy sprzedażami w i -tej parze.

Jednostkowy współczynnik zmiany poziomu cen W_z obliczono według wzoru:

$$W_z = \frac{\sum_{i=1}^n W_{z_i}}{n} \quad (9)$$

gdzie:

n – ilość par nieruchomości.

W związku z tym, że przedstawione wcześniej równania regresji określone zostały z wykorzystaniem wszystkich wchodzących w skład opisanych wyżej grup danych, dla określenia zmiany poziomu cen w czasie przy zastosowaniu metody opisanej wzorem (8), wykorzystano wszystkie możliwe pary.

Obliczeń dokonano dla danych przedstawionych w tabeli 1.

W tabeli 2 przedstawiono zestawienie cen skorygowanych stanowiących podstawę dla obliczenia jednostkowych współczynników zmiany cen w i -tej parze. Obliczenia współczynników dokonano dla par nieruchomości obejmujących odpowiednio cenę nieruchomości zapisanej jako pierwsza w kolejnej kolumnie i każdej następnej znajdującej się w tej samej kolumnie. W tabeli 3 przedstawiono obliczone wielkości jednostkowych współczynników zmiany cen dla wszystkich wyróżnionych w tabeli 2 par. W tabeli 3 wskazano również średnią jednostkową zmianę poziomu cen w czasie obliczoną zgodnie ze wzorem 5.

Jak wynika z porównania obliczonych wyników występuje między nimi niewielka różnica. Różnica ta wynika przede wszystkim z faktu uwzględnienia przez metodę „klasyczną” bezpośredniego przebiegu zmian bez jego „wygładzenia” co następuje w przypadku zastosowania każdej z funkcji regresji.

Tabela 2. Zestawienie cen skorygowanych stanowiące podstawę dla obliczenia jednostkowego współczynniki zmiany cen w i -tej parze.

Numer kolejnej transakcji	Ceny skorygowane poszczególnych nieruchomości podobnych Cs 1 do Cs 14													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	3216,46 zł													
2	2933,83 zł	2933,83 zł												
3	3385,10 zł	3385,10 zł	3385,10 zł											
4	3652,57 zł	3652,57 zł	3652,57 zł	3652,57 zł										
5	3460,70 zł	3460,70 zł	3460,70 zł	3460,70 zł	3460,70 zł									
6	3416,33 zł	3416,33 zł	3416,33 zł	3416,33 zł	3416,33 zł	3416,33 zł								
7	3739,98 zł	3739,98 zł	3739,98 zł	3739,98 zł	3739,98 zł	3739,98 zł	3739,98 zł							
8	3089,16 zł	3089,16 zł	3089,16 zł	3089,16 zł	3089,16 zł	3089,16 zł	3089,16 zł	3089,16 zł						
9	4039,92 zł	4039,92 zł	4039,92 zł	4039,92 zł	4039,92 zł	4039,92 zł	4039,92 zł	4039,92 zł	4039,92 zł					
10	3459,40 zł	3459,40 zł	3459,40 zł	3459,40 zł	3459,40 zł	3459,40 zł	3459,40 zł	3459,40 zł	3459,40 zł	3459,40 zł				
11	4155,61 zł	4155,61 zł	4155,61 zł	4155,61 zł	4155,61 zł	4155,61 zł	4155,61 zł	4155,61 zł	4155,61 zł	4155,61 zł	4155,61 zł			
12	3979,53 zł	3979,53 zł	3979,53 zł	3979,53 zł	3979,53 zł	3979,53 zł	3979,53 zł	3979,53 zł	3979,53 zł	3979,53 zł	3979,53 zł	3979,53 zł		
13	3757,53 zł	3757,53 zł	3757,53 zł	3757,53 zł	3757,53 zł	3757,53 zł	3757,53 zł	3757,53 zł	3757,53 zł	3757,53 zł	3757,53 zł	3757,53 zł	3757,53 zł	
14	3902,50 zł	3902,50 zł	3902,50 zł	3902,50 zł	3902,50 zł	3902,50 zł	3902,50 zł	3902,50 zł	3902,50 zł	3902,50 zł	3902,50 zł	3902,50 zł	3902,50 zł	3902,50 zł

Tabela 3. Zestawienie jednostkowych współczynników zmiany cen w *i*-tej parze.

Numer kolejnej transakcji stanowiącej podstawę obliczeń jako Cwi	Nr kolejnej transakcji – stanowiącej podstawę obliczeń w poszczególnych kolumnach jako Cp												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2	9,63%												
3	-1,66%	-6,67%											
4	-3,98%	-9,84%											
5	-1,18%	-3,04%	-0,73%	1,85%									
6	-0,53%	-1,41%	-0,11%	0,86%	0,26%								
7	-1,17%	-1,96%	-1,05%	-0,26%	-1,24%	-8,65%							
8	0,27%	-0,36%	0,80%	1,52%	1,34%	2,65%	7,02%						
9	-1,13%	-1,61%	-1,08%	-0,64%	-1,19%	-2,21%	-1,24%	-7,84%					
10	-0,35%	-0,80%	-0,13%	0,33%	0,00%	-0,14%	1,01%	-2,14%	8,39%				
11	-1,13%	-1,55%	-1,09%	-0,71%	-1,19%	-1,98%	-1,25%	-5,13%	-1,39%				
12	-0,83%	-1,19%	-0,75%	-0,41%	-0,77%	-1,18%	-0,55%	-2,80%	0,30%	-4,36%	1,47%		
13	-0,63%	-1,00%	-0,50%	-0,14%	-0,46%	-0,76%	-0,04%	-2,22%	1,50%	-2,64%	3,53%		
14	-0,73%	-1,08%	-0,63%	-0,30%	-0,63%	-0,96%	-0,35%	-2,32%	0,59%	-2,84%	1,62%	1,97%	-3,71%
	Wielkość średnia współczynnika Wz dla wszystkich analizowanych par									-0,77%			

Zakończenie

W pracy przedstawiono metodę określania zmian poziomu cen dla grupy nieruchomości podobnych z wykorzystaniem wzajemnych relacji zmiennych opisujących stany poszczególnych cech nieruchomości podobnych i doprowadzeniem ich ostatecznie do stanów „*ceteris paribus*”.

Dla tak przekształconego zbioru danych wielkość zmian poziomu cen w czasie określono zarówno przy wykorzystaniu modeli opartych o funkcje regresji jak i przy wykorzystaniu metody opartej o porównanie relacji cen dla poszczególnych par nieruchomości.

Analizując uzyskane wyniki oraz wyniki cząstkowe zawarte w tabeli 2, w przypadku wykorzystania do określenia zmienności cen w czasie metody „klasycznej” daje ona dobre wyniki tylko i wyłącznie w sytuacji, w której liczba porównywanych par zmierza do granicy wyznaczonej przez maksymalną ich ilość. Powyższe nie wyklucza oczywiście w szczególnych przypadkach pełnej zgodności wyników określonych przy wykorzystaniu funkcji regresji i porównania mniejszej liczby par. Sytuacje takie stanowią jednak sytuacje szczególne i zachodzą w zasadzie wyłącznie w przypadku bardzo równomiernego, zbliżonego do liniowego rozkładu cen porównywanych par [1].

Powyższe wskazuje na preferencje w zakresie stosowania metod określania zmienności cen w czasie opartych o równania różnego rodzaju funkcji regresji. Kierunek ten potwierdzają również inni autorzy [1], [4].

Dodatkowo analizując przedstawione przykłady należy zauważyć, że w przypadku badania zmienności cen w czasie dla stosunkowo krótkich okresów wynoszących do trzech lat zazwyczaj najlepsze wyniki uzyskuje się przy zastosowaniu funkcji liniowej. Funkcja ta zazwyczaj obciążona jest również najmniejszym błędem predykcji.

Dla okresów dłuższych często najwyższy poziom dopasowania do danych uzyskuje się przy zastosowaniu funkcji wielomianowej. Należy jednak pamiętać, że funkcja taka jest narażona na najwyższy poziom błędów predykcji, zwłaszcza w sytuacji, w której w dacie określania wartości dochodzi do zmiany kierunku trendu.

Bibliografia

1. Barembruch A., *Trend i jego graficzna prezentacja w procesie szacowania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym, Zarządzanie i Finanse Vol. 12, nr 1/2014 (6–18).*
2. Frukacz M., Popieluch M., Preweda E., *Korekta cen nieruchomości ze względu na upływ czasu w przypadku dużych baz danych, Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich Nr 4/2011, PAN, Oddział w Krakowie, (213–226).*
3. Gaca R., Sawiłow E., *Korygowanie stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus” przy ustaleniu wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana, Rzeczoznawca Majątkowy 2014 nr 83 (48–51).*
4. Pawlukowicz R., *Metoda porównywania parami z wykorzystaniem statystyczno-konometrycznego modelowania zmian cen w czasie, Studia I Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości Vol. 17 nr 1 (17–30).*
5. Prystupa M., *Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw w podejściu porównawczym, Replika, Warszawa 2014.*
6. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.).*



Radosław Gaca jest rzeczoznawcą majątkowym, szefem Komisji Standardów PFSRM.

Edward Sawiłow jest rzeczoznawcą majątkowym, matematykiem, uprawnionym geodetą.



AKTUALIZACJA OPŁATY ROCZNEJ ZA UŻYTKOWANIE WIECZyste Z UWZGLĘDNIENIEM NAKŁADÓW DOKONANYCH PRZEZ UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO. CZĘŚĆ I

ACTUALIZATION OF ANNUAL PERPETUAL LEASE PAYMENT TAKING INTO ACCOUNT LEASE IMPROVEMENTS BY A LESSEE. PART I

Zdzisław Małecki

Po wejściu w życie z dniem 26 sierpnia 2011 r. zmian rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania i operatu szacunkowego (dalej r.s.w.n), (Dz.U. 2011 r., Nr 165, poz. 985) szczególnym problemem stało się **określanie wartości nakładów** podlegających uwzględnieniu w szeregu postępowaniach, stosownie do regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n). Dotyczy to w szczególności nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego zarówno na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej jak i nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu. W niniejszym opracowaniu omówiono problematykę określania wartości tych nakładów i zasad ich zaliczania przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

1. Stosownie do ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dalej u.g.n.:

Art. 77. 1. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatą roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

2. Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

2a. W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

3. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 1, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji.

5. Zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.

6. Zasady, o których mowa w ust. 4 i 5, stosuje się odpowiednio do **nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.**



2. Stosownie do rozporządzenia R.M. z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, dalej r.s.w.n.:

§ 28. 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntovej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz **aktualizacji opłat** z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

2. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

3. Jeżeli nieruchomość grunтова oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń.

4. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntovej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2.

5. *Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1–4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu*, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy.

6. Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 ustawy, wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio przy określaniu **wartości nakładów koniecznych**, o których mowa w art. 77 ust. 6 ustawy.

3. Stosownie do r.s.w.n.:

§ 35. 1. Na potrzeby określenia **wartości nakładów** określa się wartość nieruchomości, na której dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami.

2. Z wartości nieruchomości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się odpowiednio:

1) nakłady, których wartość określa się **według zasad rynkowych**;

2) nakłady, których wartość określa się **według zasad kosztowych**.

Określenie wartości nakładów poprzedza się ustaleniem okresu, w którym dokonano nakładów, i ich zakresu rzeczowego.

3. Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym:

1) przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową;

2) przy określaniu wartości nakładów według zasad kosztowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość odtworzeniową.

4. W przypadku braku danych umożliwiających określenie wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem nakładów albo gdy mały zakres nakładów nie uzasadnia zastosowania sposobu, o którym mowa w ust. 3, wartość nakładów określa się jako równą wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów, pomniejszonej o wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności i pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów. Wskaźnik przeliczeniowy ustala się jako:

1) stosunek wysokości nakładów, obliczonych z uwzględnieniem ich zakresu rzeczowego oraz uzyskiwanych na rynku lokalnym cen robót wykonanych w ramach tych nakładów, do kosztów odtworzenia części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, z uwzględnieniem ich stanu po dokonaniu nakładów, albo

2) udział wysokości nakładów w kosztach odtworzenia tych części składowych, o ile istnieją dane pozwalające na jego ustalenie na podstawie analizy obiektów podobnych

– z **uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego** odpowiednio tych elementów części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, oraz części składowych gruntu po dokonaniu nakładów.

5. Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 4, określa się jako wartość rynkową, jeżeli wartość nakładów jest określana według zasad rynkowych albo jako wartość odtworzeniową, jeżeli wartość nakładów jest określana według zasad kosztowych.

6. Przepisy ust. 1–5 stosuje się odpowiednio do określenia wartości nakładów dokonanych na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.

7. Przepisy ust. 1–5 stosuje się odpowiednio do wartości nakładów, które zostaną poniesione w przyszłości, a ich zakres rzeczowy został ustalony.



4. Stosownie do u.g.n.:

Art. 143. 2. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

5. Niektóre uwarunkowania aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste

5.1. Z dniem 26.08.2011 r. nastąpiła zmiana 28 ust 5 rozporządzenia z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

Poprzednie brzmienie:

5. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Obecne brzmienie:

5. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem ce-

lu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy.

Przepis nakazuje obecnie aby czynnikiem wyceny uczynić **cel ustanowienia prawa, a nie przeznaczenie nieruchomości ustalane wg źródeł art. 154 u.g.n.** Powołanie art. 73 ust 2 u.g.n. potwierdza, że na potrzeby ustalenia opłaty zasadniczą rolę odgrywa cel wykorzystywania nieruchomości a nie jej przeznaczenie. Uwzględnienie celu na jaki nieruchomość została oddana jest możliwe, jeżeli cel ten został, postanowiony w umowie w chwili ustanowienia prawa, stosownie do art. 29 u.g.n. Cel ustanowienia prawa jest dla wykonywania prawa nadal obowiązujący mimo, że po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste doszło do zmiany przeznaczenia.

5.2. Uwzględnienie celu ustanowienia prawa może doznawać ograniczenia w przypadku, gdy w chwili ustanowienia prawa użytkowania wieczystego **nie określono celu** na jaki nieruchomość została oddana. Ta sytuacja występuje m. inn. w sprawach nabycia prawa u. w. w trybie uwłaszczenia państwowych i komunalnych osób prawnych z dniem 5.12.1990 r., na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z datą 5.12.1990 r. nastąpiło przekształcenie z mocy prawa przysługującego wymienionym osobom prawa zarządu w prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynków, innych urządzeń i lokali.

W analizowanym przypadku zastosowanie ma **art. 221 ust 3 u.g.n.:**



Okolice Długosiodła, mal. W. Pyrzyński



3. Jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość była oddana, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości.

Wydaje się, że rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony do wiążącego ustalenia aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości, (wykorzystywania nieruchomości). Stanowisko w tej sprawie winien podjąć właściciel nieruchomości.

Sąd Administracyjny w Poznaniu zaprezentował stanowisko, że przepis art. 221 ust 3 ma zastosowanie do użytkowania wieczystego powstałego przed 1 stycznia 1998 r. z mocy prawa (wyrok z 28 grudnia 2007 r., I ACa 1035/07, LexPolonica nr 3103510).

5.3. W Wyroku z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 542/13 (niepubl.) Sąd Apelacyjny w Poznaniu stwierdził że: „*Podkreślić przy tym należy, zmiana § 28 ust. 5 rozporządzenia 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.) nastąpiła od dnia 26 sierpnia 2011 r. na mocy § 1 pkt. 7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 165, poz. 985). Od dnia 26 sierpnia 2011 r. przepis §28 ust. 5 w/w rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego otrzymał następujące brzmienie – wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1–4 określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy. Nie ma wątpliwości co do tego, że biegła sądowa B. Z. określając wartość nieruchomości brała pod uwagę cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, a więc przesłankę wskazaną w znowelizowanym §28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. Przed w/w nowelizacją w §28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. wskazano, że wartość nieruchomości określało się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu i nieruchomości i cen na dzień na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.*

Przepis ten wówczas nie zawierał przesłanki, że uwzględnić należy cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Sad pierwszej instancji w ogóle nie rozważył czy w sytuacji gdy nowelizacja tego przepisu nastąpiła w toku sprawy toczącej się w sadzie, ale na dzień 1 stycznia 2009 r., można go zastosować niniejszej sprawie, a co zatem idzie wartość nieruchomości ustalić z uwzględnieniem celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Biorąc pod uwagę, że pozew wpłynął do sądu w dniu 14 lutego 2011 r. nie można wykluczyć, że biegły sądowy sporządzi opinię w sprawie przed dniem 26 sierpnia 2011 r. Przy przyjęciu stanowiska biegłego sadowego B. Z. to od daty sporządzenia opinii biegłego (czy nastąpiło to przed dniem 26 sierpnia 2011 r. czy po tej dacie) zależało by ustalenie wartości nieruchomości przy uwzględnieniu (lub nieuwzględnieniu) celu przeznaczenia nieruchomości na jaki została ona oddana w użytkowanie wieczyste. W ocenie Sądu taka wykładnia nie jest właściwa.

*W konsekwencji – zdaniem Sądu Apelacyjnego – **przeznaczenie nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty należało by ustalić w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.***

*Biorąc powyższe pod rozwagę zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 §4 k.p.c. **uchylono** przekazując sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu.*

5.4. Sposób zaliczenia nakładów dokonanych przez użytkowników wieczystych na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, a także zaliczenia nakładów koniecznych, określa art. 77 ust 4–6 u.g.n.

Stosownie do przepisów jw. przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego **na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, odpowiednio nakładów koniecznych.**

Oznacza to, że wartości nakładów **nie można odliczyć od wartości nieruchomości.** Wartość tych nakładów podlega zaliczeniu **na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną.** Zaliczeniu nie podlegają nakłady rozumiane jako wydatki – tj koszty poniesione, lecz wartość rynkowa tych nakładów określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

● Ustalenie zaktualizowana opłaty rocznej O_z nastąpi wg zależności: $O_z = S_{\%} \times W_{Nu}^R$,

● Ustalenie dotychczasowej opłaty rocznej O_d nastąpiło wg zależności: $O_d = S_{\%} \times W_{Np}^R$

Zaliczana wartość nakładów lub ich część: $W_{nzi}^R \leq O_z - O_d$

gdzie:

$S_{\%}$ – stawka procentowa opłaty rocznej,

W_{Nu}^R – wartość rynkowa nieruchomości ulepszonej,

W_{Np}^R – wartość rynkowa nieruchomości w stanie przed ulepszeniem,

W_{nzi}^R – wartość rynkowa nakładów zaliczanych na nieruchomości „i”.

o ile $W_{nzi}^R > O_z - O_d$,

zaliczenie wartości nakładów ponad różnicę opłat nastąpi przy dokonywaniu kolejnych aktualizacji.



6. Określanie wartości nakładów stosownie do § 28 ust. 6 r.s.w.n. poniesionych na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, zaliczanych na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną

6.1. Analiza ust. 6 w § 28 r.s.w.n.:

Przepis ust. 6 w § 28 r.s.w.n. jest mało czytelny i nastrocza w praktyce istotne wątpliwości. Konieczne jest jego stosowanie z uwzględnieniem odpowiednich przepisów związanych. W tym zakresie ocenia się, że uzasadnione jest uwzględnienie poniższych zasad.

Wymaga podkreślenia, że określenie wartości zaliczanych dla konkretnego użytkownika wieczystego nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, rozumianych jako urządzenia publiczne – zaliczanych na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną – wymaga analizy **całego przedsięwzięcia**, i to w zakresie:

- kosztów (nakładów) na realizację całego przedsięwzięcia, - kosztów faktycznych lub w przypadku ich braku określonych w wysokości wartości odtworzeniowej, oznaczonych dalej jako K_{np} ,
- kosztów (nakładów) poniesionych przez poszczególnych użytkowników wieczystych, oznaczonych dalej jako K_{ni} , określonych przez zleceniodawcę,
- kosztów (nakładów), zwykle większościowych, dokonanych przez gminą lub inny podmiot publiczny, oznaczonych dalej jako K_{gm} ,
- określenie wartości zaliczanych nakładów użytkownika wieczystego nieruchomości „i” bez analizy **całego przedsięwzięcia infrastrukturalnego** nie jest możliwe.

Dla potrzeb określanie wartości nakładów należy uwzględnić:

- przedsięwzięcie inwestycyjne polegające na budowie urządzenia infrastruktury obejmuje określony **obszar (teren)** i w związku z tym beneficjentami tej inwestycji będą użytkownicy wieczystości tego obszaru,
- użytkownicy wieczystości uczestniczą w kosztach realizacji przedsięwzięcia pokrywając część, lub w szczególnym przypadku całość kosztów budowy, nie można wykluczyć, że część użytkowników wieczystych nie będzie współfinansowała przedsięwzięcia,
- użytkownicy wieczystości uczestniczą w kosztach budowy w sposób zróżnicowany (np. proporcjonalnie do powierzchni gruntu), – przepisy nie rozstrzygają czy udział ten winien być określony według kryterium powierzchniowego nieruchomości czy innego,
- w następstwie wybudowania urządzenia infrastruktury wartość rynkowa nieruchomości w konkretnych warunkach ulegnie zwiększeniu; zwiększenie wartości nieruchomości gruntowych poszczególnych użytkowników wieczystych będzie zróżnicowane,

- stosownie do ust. 6 w § 28 r.s.w.n. poszukiwana wartość nakładów, zaliczanych dla konkretnego użytkownika wieczystego, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, **stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 r.s.w.n. i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej;**
- **uwzględnienie „wartości określonych” oznacza potrzebę uwzględnienia, dla potrzeb rozliczenia nakładów, sumy przyrostów wartości wszystkich nieruchomości korzystających z wybudowanych urządzeń infrastruktury.**

- w wyroku z dnia 15 maja 2014 r. VIII SA/Wa 1006/13 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził:

„Zgodnie z art. 148 ust. 4 ugn, różnicę między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego. Według treści znowelizowanych przepisów rozporządzenia 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 z późn. zm.), wpłaty, jakich dokonali właściciele nieruchomości na rzecz inwestycji należy przeliczyć w stosunku procentowym do wartości całości inwestycji, a wynik pomnożyć przez wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości.

6.2. Zależność obliczeniowa do określania wartości nakładów stosownie do § 28 ust. 6 r.s.w.n.

Uwzględnienie okoliczności jw. oraz treści § 28 ust 6 prowadzi do wniosku, że dla obliczenia wartości nakładów zaliczanych na nieruchomości „i” wynika następująca zależność:

$$W_{nzi}^R = (\sum W_{Nu}^R - \sum W_{Np}^R) \times \frac{K_{ni}}{K_{np}} \times 100\% \quad (1)$$

gdzie:

- W_{nzi}^R – wartość rynkowa nakładów zaliczanych na nieruchomości „i”,
- $\sum W_{Nu}^R$ – suma wartości rynkowych wszystkich nieruchomości ulepszonych, objętych przedsięwzięciem,
- $\sum W_{Np}^R$ – suma wartości rynkowych nieruchomości objętych przedsięwzięciem w stanie pierwotnym,
- K_{ni} – koszt nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości „i”,
- K_{gm} – koszt nakładów poniesionych przez gminą lub inny podmiot publiczny,
- K_{np} – koszty realizacji całego przedsięwzięcia,
- ΔW_{Ni}^R – przyrost wartości nieruchomości „i” w następstwie ulepszenia,



przyjmując, że $\sum \Delta W_{Ni}^R = \sum W_{Nu}^R - \sum W_{Np}^R$,

wtedy zależność obliczeniowa ma postać:

$$W_{nzi}^R = \sum \Delta W_{Ni}^R \times \frac{K_{ni}}{K_{np}} \times 100\% \quad (2)$$

6.3. Przykład symulacyjny określenia wartości nakładów.

WARIANT A. Założenie: użytkownicy wieczysti sfinansowali całkowite koszty przedsięwzięcia.

$$\sum K_{ni} = K_{np}, \quad \frac{\sum K_{ni}}{K_{np}} = 1$$

$$W_{nzi}^R = \sum \Delta W_{Ni}^R \times \frac{K_{ni}}{K} \times 100\%$$

Tabela A.

Lp.	Nr dz.	Powierzchnia działki m ²	Koszt K _{ni} zł	Wartość nieruchomości			$\frac{K_{ni}}{K_{np}}$ %	$\Delta \sum W_{Ni}^R$ x 8 (zł) W _{nzi} ^R
				W _{Nu} ^R zł	W _{Np} ^R zł	ΔW_{Ni}^R (5-6) zł		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	13/1	810	16.200	112.900	89.100	23.800	12,24	20.793
2	13/2	1.200	24.000	152.460	118.800	33.660	18,14	30.816
3	15/8	605	12.100	87.425	63.525	23.900	9,15	15.544
4	16/20	400	8.000	59.470	44.000	15.470	6,05	10.278
5	17/1	1.500	30.000	195.750	157.500	38.250	22,68	38.529
6	17/2	2.100	42.000	286.800	252.000	34.800	31,74	53.920
7	Gmina	-	0	-	-	-	00,00	0
-	-	6.615 m ²	K_{np} = 132.300	894.805	724.925	169.880 $\sum \Delta W_{Ni}^R$	100,00%	169.880

Wnioski:

- uwzględnieniu w tym przypadku podlegałyby $\sum \Delta W_{Ni}^R$ w wysokości 169.880 zł, co stanowi 100% całkowitego przyrostu wartości wszystkich nieruchomości w następstwie wybudowania infrastruktury,
- przyrost wartości 169.880 zł spowodowali w całości użytkownicy wieczysti – pokrywając K_{np} w całości, co uzasadnia zaliczenie całości przyrostu wartości,
- zaliczenie wartości nakładów w kwocie mniejszej od 169.880 zł, prowadziłyby do nienależnego dochodu gminy, z pokrzywdzeniem użytkowników wieczystych,

- kolumna 9 tabeli wskazuje, że poszczególni użytkownicy wieczysti przyczynili się, poprzez poniesione nakłady, do ogólnego wzrostu wartości (stanowiącego sumę przyrostów wartości poszczególnych nieruchomości) w zróżnicowany sposób, co powoduje, że podlegająca zaliczeniu wartość rynkowa nakładów zaliczanych (na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną) na konkretnej nieruchomości „i”, jest *niższa* lub *wyższa* od przyrostu wartości tej nieruchomości.

6.4. WARIANT B. Założenie: użytkownicy wieczysti sfinansowali część kosztów przedsięwzięcia.

Określanie wartości nakładów jak wyżej, przy założeniu, że użytkownicy wieczysti uczestniczący w przedsięwzięciu **pokryli jedynie część kosztów K_{np} realizacji całego przedsięwzięcia a pozostałe koszty poniosła gmina** lub inny podmiot publiczny, wtedy:

$$\sum K_{ni} < K_{np}, \text{ a } \frac{\sum K_{ni}}{K_{np}} < 1;$$

Wartość rynkowa nakładów zaliczanych na nieruchomości „i” podlega określeniu nadal wg zależności (2), z uwzględnieniem procentowego udziału użytkowników wieczystych w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury, tj.:

$$W_{nzi}^R = \sum \Delta W_{Ni}^R \times \frac{K_{ni}}{K_{np}} \times 100\%$$



Tabela B.

Lp.	Nr dz.	Powierzchnia działki m ²	Koszt K _{ni} zł	Wartość nieruchomości			$\frac{K_{ni}}{K_{np}}$ %	$\Delta \Sigma W_{Ni}^R$ x 8 (zł) W _{nzi} ^R
				W _{Nu} ^R zł	W _{Np} ^R zł	ΔW_{Ni}^R (5-6) zł		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	13/1	810	8.910	112.900	89.100	23.800	6,73	11.433
2	13/2	1.200	11.880	152.460	118.800	33.660	8,98	15.255
3	15/8	605	6.353	87.425	63.525	23.900	4,80	8.154
4	16/20	400	4.400	59.470	44.000	15.470	3.33	5.657
5	17/1	1.500	15.750	195.750	157.500	38.250	11,90	20.216
6	17/2	2.100	25.200	286.800	252.000	34.800	19.05	32.362
7		6.615 m ²	$\Sigma K_{ni} = 72.493$	894.805	724.925	169.880	54,79%	93.077
8	Gmina	-	59.807	-	-	169.880	45,21%	76.803
-	-	-	K_{np} = 132.300	-	-	$\Sigma \Delta W_{Ni}^R$		169.880

Wnioski:

- uwzględnieniu podlegałyby część $\Sigma \Delta W_{Ni}^R$ w wysokości 93.077 zł, co stanowi 54,79% całkowitego przyrostu wartości wszystkich nieruchomości w następstwie wybudowania infrastruktury,
- przyrost wartości w kwocie 93.077 zł spowodowali użytkownicy wieczystości – pokrywając K_{np} w części, co uzasadnia zaliczenie tej części przyrostu wartości, pozostały przyrost w wartości w kwocie 169.880 – 93.077 = 76.803 zł spowodowała swoimi nakładami gmina,
- w przedstawionych warunkach jest spełniony postulat, że jeżeli użytkownicy wieczystości przyczynili się jedynie w części do wzrostu wartości, to podwyższenie opłaty rocznej od przyrostu wartości w następstwie zainwestowania środków publicznych znajduje uzasadnienie,

- wymaga podkreślenia, że zarówno w Wariantcie A jak i w Wariantcie B zachodzi potrzeba uwzględnienia **dla każdej indywidualnej nieruchomości** procentowego udziału w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, **w wysokości policzonej od całkowitego przyrostu wartości w skali całego przedsięwzięcia.**

6.5. WARIANT C. Założenie: nie wszyscy użytkownicy wieczystości współfinansowali koszty przedsięwzięcia; a pozostałe koszty poniosła gmina lub inny podmiot publiczny

$$\Sigma K_{ni} < K_{np}.$$

$$W_{nzi}^R = \Sigma \Delta W_{Ni}^R \times \frac{K_{ni}}{K_{np}} \times 100\%$$

Tabela C.

Lp.	Nr dz.	Powierzchnia działki m ²	Koszt K _{ni} zł	Wartość nieruchomości			$\frac{K_{ni}}{K_{np}}$ %	$\Delta \Sigma W_{Ni}^R$ x 8 (zł) W _{nzi} ^R
				W _{Nu} ^R zł	W _{Np} ^R zł	ΔW_{Ni}^R (5-6) zł		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	13/1	810	8.910	112.900	89.100	23.800	6,73	11.433
2	13/2	1.200	11.880	152.460	118.800	33.660	8,98	15.255
3	15/8	605	0	87.425	63.525	23.900	0	0
4	16/20	400	0	59.470	44.000	15.470	0	0
5	17/1	1.500	0	195.750	157.500	38.250	0	0
6	17/2	2.100	25.200	286.800	252.000	34.800	19.05	32.362
	-	6.615	$\Sigma K_{ni} = 45.990$		724.925	169.880	34,76%	59.050
8	Gmina	-	86.310	-	-	169.880	65.24%	110.830
9			K_{np} = 132.300			$\Sigma \Delta W_{Ni}^R$		169.880



Wnioski:

- zaangażowane przez gminę środki publiczne w kwocie 86.310 zł, a także środki prywatne w kwocie 45.990 zł spowodowały sumaryczny przyrost wartości nieruchomości korzystających z nowo wybudowanych urządzeń infrastruktury w kwocie 169.880zł,
- dla użytkowników wieczystych, którzy nie uczestniczyli w kosztach budowy urządzeń gmina jest uprawniona do dokonania aktualizacji opłat,
- dla użytkowników wieczystych, którzy uczestniczyli w kosztach budowy urządzeń gmina jest zobowiązana do zaliczenia na poczet opłaty zaktualizowanej wartości poniesione nakłady.

7. Okoliczności szczególne

- Określeniu podlega wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego **wyłącznie na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 143 ust 2 u.g.n.** Uwzględnienie nakładów użytkownika wieczystego o innym charakterze, spoza tego zamkniętego katalogu, nie znajduje żadnego uzasadnienia. W szczególności nie mogą być uwzględniane nakłady poniesione na urządzenia i sieci, przyłącza oraz inne przewody nadziemne i podziemne nie objęte katalogiem art. 143 u.g.n. w tym np. różne przewody technologiczne lub rurociągi paliwowe, położone w granicach i poza granicami nieruchomości.
- Zaliczeniu podlega wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej; wyklucza to możliwość uwzględniania nakładów dokonanych przed nabyciem tego prawa.
- Wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej jest określana wyłącznie na podstawie **§ 35 ust. 3 pkt 1** rozporządzenia w sprawie wyceny (...) **jako wartość rynkowa**. Wyklucza to zastosowanie podejścia kosztowego i wartości odtworzeniowej. Wykluczenie podejścia kosztowego wynika z **§ 28** ust. 1 r.s.w.n. i potrzeby zachowania zasady współmierności w rozumieniu **§ 14** r.s.w.n. (jednorodności czynników wyceny).
- Stosownie do **§ 35 ust. 4** przy określaniu wartości nakładów uwzględnia się stopień zużycia technicznego. Dla analizowanych nakładów ze względu na horyzont czasowy aktualizacji opłat czynnik ten może być pominięty.
- Zarówno u.g.n. jak i r.s.w.n. nie określają sposobu ustalania udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej (np. kryterium powierzchniowe lub liczbowe, inne). W przypadku gdy umo-

wa użytkowników wieczystych z gminą ustala inny niż określony w u.g.n. i r.s.w.n. sposób rozliczenia nakładów, czynność rzeczoznawcy majątkowego nie może w tych warunkach mieć formy operatu szacunkowego.

- W dokonywanej wycenie nakładów należy uwzględnić waloryzację kosztów poniesionych o ile umowa użytkowników wieczystych z gminą to przewiduje lub o ile wynika to z zakresu zlecenia.
- Stosownie do u.g.n. uwzględnieniu podlega wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę **poszczególnych urządzeń** infrastruktury technicznej. Dla właściwego rozliczenia nakładów jest nieodzowne aby wzrost wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności był następstwem wyłącznie wprowadzenia do eksploatacji nowego urządzenia którego nakłady dotyczą.
- Analiza nakładów zaliczanych na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną winna uwzględnić **podstawową relacją pomiędzy prawem własności budynków i urządzeń** a nadrzędnym prawem wieczystego użytkownika gruntu.
Stosownie do art. 235. K. c.:

§ 1. Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

§ 2. Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.

8. WYBRANE ORZECZNICTWO DO ART. 77 u.g.n.

8.1. W wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 223/2012, (www.sn.pl), Sąd Najwyższy stwierdził:

„Użyte w art. 77 ust. 4 pojęcie budowy urządzeń infrastruktury technicznej definiuje art. 143 ust. 2 u.g.n., zaliczając do tych urządzeń budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Definicja umieszczona została w rozdziale normującym udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej w formie opłaty adiacenckiej, lecz jej



zastosowanie jest szersze i służy jako punkt odniesienia nie tylko dla pojęcia używanego w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ale także w innych aktach prawnych. **Infrastruktura techniczna rozumiana jest jako infrastruktura publiczna.** Wskazuje na to treść art. 143 ust. 1 u.g.n., który nakazuje postanowienia o opłacie adiacenckiej stosować w wypadku, kiedy urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. Obowiązek uiszczenia opłaty adiacenckiej przez właścicieli i niektórych użytkowników wieczystych nieruchomości łączy się z uzyskaną przez nich korzyścią z powstania infrastruktury, polegającą na zwiększeniu się wartości ich nieruchomości (art. 146 ust. 1 u.g.n.), przy korzyść polega – jak wynika z postanowień art. 148a u.g.n. – **na stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunków do korzystania z wybudowanej drogi, przy uwzględnieniu odległości urządzeń infrastruktury technicznej od nieruchomości, dostępności urządzenia do podłączenia do nieruchomości oraz dostępności korzystania z drogi.** Również przepis § 40 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego przy określaniu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej nakazywał uwzględniać odległość od tych urządzeń oraz warunki podłączenia nieruchomości do nich.

Przedstawiony pogląd potwierdza zestawienie art. 77 ust. 4–6 u.g.n. z art. 148 ust. 4 i art. 87 ust. 4 i 5 tej ustawy. Wszystkie przepisy zostały zmienione w wyniku nowelizacji dokonanej w 2007 r. **Celem nowelizacji było zrationalizowanie obciążeń właścicieli, zarządców i użytkowników wieczystych nieruchomości tak, by nie ponosili oni negatywnych skutków udziału finansowego w inwestycjach w publiczną infrastrukturę, poprzez zdublowanie kosztów raz poniesionych w formie nakładu na powstanie tej infrastruktury, a drugi raz – w postaci konieczności uiszczania zwiększonych obciążeń finansowych wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości gruntowej na skutek lepszego uzbrojenia technicznego terenu, na którym nieruchomość się znajduje. Dlatego wartość nakładów na infrastrukturę techniczną polega zaliczeniu na poczet wzrostu opłat za użytkowanie wieczyste i za trwałe zarząd, a w wypadku podstaw do obciążenia opłatą adiacencką, umniejsza tę opłatę. Natomiast inwestycje w uzbrojenie własnej nieruchomości nie mieszczą się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury. Drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przyłącza itp. ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie są stanowią więc nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 u.g.n., natomiast w wypadku, gdyby spełniały kryteria art. 77 ust. 5 u.g.n. mogą być uwzględniane na podstawie tego przepisu.**

Skarżący słusznie podnosi też niewłaściwy sposób wyceny przyjęty przez Sąd Okręgowy. Przedmiotem rozliczeń jest wartościowe określenie nakładów. Wynika to wprost z treści art. 77 ust. 4 u.g.n., w którym mowa o **zaliczeniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, a nie kosztu dokonania tych nakładów.** Sposób ich szacowania określa obecnie § 28 ust. 6 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przepis ten wprowadzony został w wyniku nowelizacji dokonanej rozporządzeniem z dnia 14 lipca 2011 r. i wszedł w życie 26 sierpnia 2011 r., nie ma więc zastosowania przy wycenie dokonywanej według stanu na 1 stycznia 2009 r. Przewiduje on określanie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego jako iloczynu wartości nakładów określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Jednak także wcześniej wartość nakładów określana była na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia, wprowadzenie § 28 ust. 6 rozporządzenia doprecyzowało więc stan normatywny, nie zmieniło jednak jego istoty”.

Skarżący ma też rację, że art. 143 ust. 2 u.g.n. ma na uwadze nakłady poniesione **na budowę urządzeń infrastruktury, a nie na ich remonty czy wymianę”.**

8.2. W wyroku z dnia 12 września 2013 r., IV CSK 10/2013, (www.sn.pl), Sąd Najwyższy zawarł tezę:

„Zaliczenie wartości nakładów jest czynnością wtórną w stosunku do sporu o właściwą wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej. Zgodnie z art. 77 ust. 4 u.g.n. może ono nastąpić jedynie na poczet wzrostu opłaty (różnicy pomiędzy opłatą nową a dotychczasową), wobec czego dopiero ustalenie wysokości należnej opłaty decyduje o istnieniu i wielkości świadczenia, na poczet którego następuje zachowanie. Jej ustalenie stanowi moment, w którym dochodzi do realizacji prawa zaliczenia”.

8.3. W wyroku z dnia 20 marca 2013 r., I ACa 33/2013, LexPolonica nr 6063197, Sąd Apelacyjny w Poznaniu stwierdził:

„Kwestia dotycząca zaliczenia nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową a zaktualizowaną opłatą za użytkowanie wieczyste, w rozumieniu art. 77 ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, odbywa się w ramach procedury aktualizacyjnej. Skoro zatem przy aktualizacji opłaty rocznej na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego to nie można podzielić zapatrywania sądu I instancji,



że wartość tych nakładów należy odliczyć od wartości nieruchomości. W tym więc zakresie podniesione zarzuty apelacyjne okazały się trafne. **Sąd I instancji winien zaliczyć bowiem owe nakłady bezpośrednio na opłatę roczną a nie na wartość nieruchomości.** Jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej wynosi 3% to opłata roczna, liczona od wartości nieruchomości w wysokości 2.099.126 zł, wynosi 62.973,78 zł. Dopiero od tak ustalonej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste może użytkownik wieczysty odjąć wartość poczynionych przez siebie nakładów”.

8.4. W Wyroku z dnia 24 sierpnia 2012r., I ACa 156/12, Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził:

„Sąd Apelacyjny podziela powyższe stanowisko Sądu Okręgowego. Wbrew pogładowi skarżącego, przepis art. 77 ust. 4 u.g.n. nie kreuje roszczenia o ustalenie, że wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na infrastrukturę techniczną nieruchomości zalicza się na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną. Przepis ten **pozwala bowiem na dokonanie takiego zaliczenia jedynie przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego**, a więc – jak słusznie wskazał to Sąd pierwszej instancji – w toku procedury aktualizacyjnej zapoczątkowanej przez właściciela gruntu decyzją wypowiadającą dotychczasową opłatę roczną. (...) **Zaliczeniu za poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nie podlega wartość (cena) tychże nakładów, tj. nowa opłata nie ulega prostemu pomniejszeniu o wartość tych nakładów. W myśl bowiem art. 77 ust. 4 u.g.n. nakłady na budowę infrastruktury technicznej to nie suma wydatków poniesionych na dane urządzenie, jak to zdaje się pojmować powód, dowodząc wysokość tak rozumianych nakładów.** W art. 159 u.g.n. ustawodawca upoważnił Radę Ministrów do określenia w drodze rozporządzenia m.in. sposobów określania wartości nakładów na nieruchomości przy uwzględnieniu ich rodzaju. W wydanym na podstawie tegoż upoważnienia rozporządzeniu z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), zajmującym się także sposobami określenia wartości nakładów (§ 1 pkt 3), w § 28 ust. 6 wskazano, że przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n., wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Jak stanowi zaś § 35 ust. 1 i 3 rozporządzenia, na potrzeby określenia wartości nakładów określa się wartość nieruchomości, na których dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami (ust. 1), przy czym **wartość tych nakła-**

dów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem nakładów (ust. 3). Takie ujęcie nakładów o jakich stanowi art. 77 ust. 4 u.g.n. jest uzasadnione, gdyż chodzi tu nie o kreowanie na rzecz użytkownika wieczystego roszczenia z tytułu poniesionych na nieruchomości wydatków na infrastrukturę, ale o uwzględnienie na ile wartość nieruchomości wskutek urządzeń infrastruktury wzrosła, jako że tylko ta okoliczność tj. wzrost wartości nieruchomości, ma znaczenie dla aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste. Celem konstrukcji art. 77 ust. 4–6 u.g.n. nie jest zwrócenie przez właściciela użytkownikowi wieczystemu wartości nakładów stanowiących równowartość urządzeń infrastruktury zainstalowanych na jego gruncie, przez pomniejszenie o ich sumę wysokości opłaty rocznej, a jedynie uwzględnienie okoliczności, że urządzenia te mogą mieć wpływ na wzrost wartości nieruchomości gruntowej, a więc stanowią przysporzenie na jego rzecz. O ile w procesie aktualizacyjnym opłaty rocznej ustalone zostanie, że wartość nieruchomości wskutek nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego wzrosła, **wartość tychże nakładów obliczonych w sposób określony w § 35 ust. 3 w/w rozporządzenia zostanie uwzględniona przy ustaleniu opłaty zaktualizowanej zgodnie z art. 77 ust. 4 u.g.n.**

8.5. W wyroku z dnia 14 maja 2010 r., II CSK 610/2009, (www.sn.pl), Sąd Najwyższy stwierdził:

„Z art. 77 ust. 4 u.g.n. jednoznacznie wynika, że właściciel nieruchomości (Skarb Państwa lub jednostka samorządowa) ma obowiązek zaliczenia na poczet różnicy pomiędzy opłatą poprzednią a opłatą aktualizowaną wartości nakładów użytkownika wieczystego wnoszącego o takie zaliczenie. Jednak **nie oznacza to, że to właściciel nieruchomości ma obowiązek zbierać wszelkie dowody potwierdzające zakres i wartość poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów. Ten obowiązek istotnie, tak jak zakłada Sąd Apelacyjny, ciąży na użytkowniku wieczystym.** Wprowadzie sformułowanie art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. sugeruje, że powyższe działania dokonuje się z urzędu, jednak z całokształtu przepisu wynika, że to po stronie użytkownika wieczystego leży obowiązek wskazania zakresu oraz wartości poniesionych nakładów. Właściciel natomiast jest zobowiązany do dokonania weryfikacji przedstawionych dokumentów. Takie stanowisko wynika z tego, że właściciel z reguły nie zna szczegółowej informacji, kto poniósł nakłady i w jakiej wysokości. Za takim stanowiskiem przemawia również art. 78 ust. 3 u.g.n., zgodnie z którym właściciel musi wykazać, że wartość nieruchomości wzrosła”.



8.6. W wyroku dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 5/2013, (www.sn.pl), Sąd Najwyższego stwierdził:

Zgodnie z art. 77 ust. 4 u.g.n., przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zalicza się wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę urządzeń infrastruktury technicznej po dniu dokonania ostatniej aktualizacji. **Jak już wyjaśniał Sąd Najwyższy, zaliczenie wartości nakładów może być realizowane wyłącznie przy aktualizacji opłaty rocznej, jest ono przy tym czynnością wtórną w stosunku do sporu o wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej. Zaliczenie może nastąpić jedynie na poczet wzrostu opłaty, czyli różnicy między nową opłatą a dotychczasową, w związku z czym dopiero określenie wysokości należnej opłaty decyduje o istnieniu i wielkości świadczenia, na poczet którego następuje zarachowane** (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2013 r. II CSK 223/2012 niepubl., z dnia 21 lutego 2013 r. IV CSK 430/2012 niepubl. i z dnia 12 kwietnia 2013 r. IV CSK 613/2012 Biul. SN 2013, nr 7, s. 14).

8.7. W wyroku z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 613/2012, OSNC2013/D poz. 84, Sąd Najwyższy stwierdził:

Czasowa niedopuszczalność drogi sądowej nie zachodzi w razie zgłoszenia dopiero na etapie postępowania aktualizacyjnego przed sądem powszechnym wartości kolejnych nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości (art. 77 ust. 4 i ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity: Dz.U. 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.), które wcześniej nie były objęte wnioskiem rozpoznany przez samorządowe kolegium odwoławcze.

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (poprzednio P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.) przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta T. o ustalenie, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 kwietnia 2013 r., skarg kasacyjnych obu stron od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 31 maja 2012 r.,

- I. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I (pierwszym) i w tej części przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia w tym zakresie o kosztach postępowania kasacyjnego;
- II. oddala skargę kasacyjną powódki w dalej idącym zakresie;
- III. oddala skargę kasacyjną strony pozwanej;
- IV. znosi wzajemnie między stronami pozostałe koszty postępowania kasacyjnego.

Pismem z 29 czerwca 2009 r. pozwany wypowiedział powódce opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i zaoferował przyjęcie nowej stawki. Powódka wnioskiem skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO) domagała się ustalenia, że wypowiedzenie opłaty rocznej było nieuzasadnione. Decyzją SKO z dnia 3 grudnia 2009 r. wniosek został oddalony. W następstwie wniesionego przez powódkę sprzeciwu od tej decyzji **Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 29 grudnia 2011 r. ustalił, że na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste, poczynając od 2010 r., zaliczane będą nakłady konieczne i nakłady na urządzenia infrastruktury technicznej w kwocie 1.518.703,08 zł, aż do wyczerpania tej kwoty, natomiast w części dotyczącej ustalenia bezzasadności aktualizacji opłaty rocznej Sąd ten powództwo oddalił.**

Pozwany apelacją zaskarżył ten wyrok w części ustalającej zaliczenie na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste nakładów koniecznych i nakładów na urządzenia infrastruktury technicznej w wysokości 1.518.703,08 zł i domagał się oddalenia powództwa w tej części, ewentualnie odrzucenia pozwu co do kwoty 679.249,33 zł, tj. co do zwrotu nakładów koniecznych.

Uzasadniając częściowe odrzucenie pozwu z powodu czasowej niedopuszczalności drogi sądowej Sąd odwoławczy stwierdził, że jest związany zakresem żądania zgłoszonym we wniosku do SKO, który nie obejmował żądania zaliczenia nakładów koniecznych, polegających na wycięciu i przesadzeniu drzew, które to żądanie zgłoszono dopiero w toku postępowania sądowego. Uznał, że obowiązek uprzedniego wyczerpania etapu postępowania przed SKO obejmuje również wszystkie nakłady, a zatem żądanie zaliczenia nakładów nie objętych wnioskiem do SKO skutkuje czasową niedopuszczalnością drogi sądowej, powodującą odrzucenie w tym zakresie pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c. W konsekwencji za bezprzedmiotową uznał Sąd merytoryczną ocenę zarzutów odmowy zaliczenia na poczet opłaty nakładów koniecznych w wysokości 562.683,72 zł, poniesionych na usunięcie i przesadzenie drzew.

Natomiast za podlegające zaliczeniu na poczet opłaty rocznej **Sąd odwoławczy uznał nakłady poniesione na budowę urządzeń infrastruktury technicznej zdefiniowanych w art. 143 ust. 2 u.g.n., a mianowicie dróg, przewodów lub urządzeń wodociagowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Za okoliczność nie mającą przesądzającego znaczenia dla zaliczenia uznał Sąd to, czy urządzenia te są czy nie są zlokalizowane na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, ponieważ wymogiem koniecznym i wystarczającym jest to, by były to urządzenia infrastruktury technicznej.**

Na pojęcie „drogi” w rozumieniu art. 143 ust. 2 u.g.n. składają się zjazdy z ulic, zatoka autobusowa, chodnik, pas drogowy, nawierzchnia na ulicach oraz trawnik w pasach drogowych, a zatem ich budowa stanowiła budowę drogi w rozumieniu art. 4 pkt 17 ustawy o drogach publicznych, ponieważ doszło do zmiany granic pasa drogowego, a wykonane drogi miały charakter nowego obiektu budowlanego, a więc były rozbudową, a nie przebudową drogi, stwierdził Sąd Apelacyjny.

Natomiast remont pasa drogowego nie może być kwalifikowany jako budowa drogi, a zatem koszt remontu nie jest nakładem na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, ponieważ jest przywróceniem pierwotnego stanu drogi, a nie stworzeniem nowego obiektu, uznał Sąd Apelacyjny.

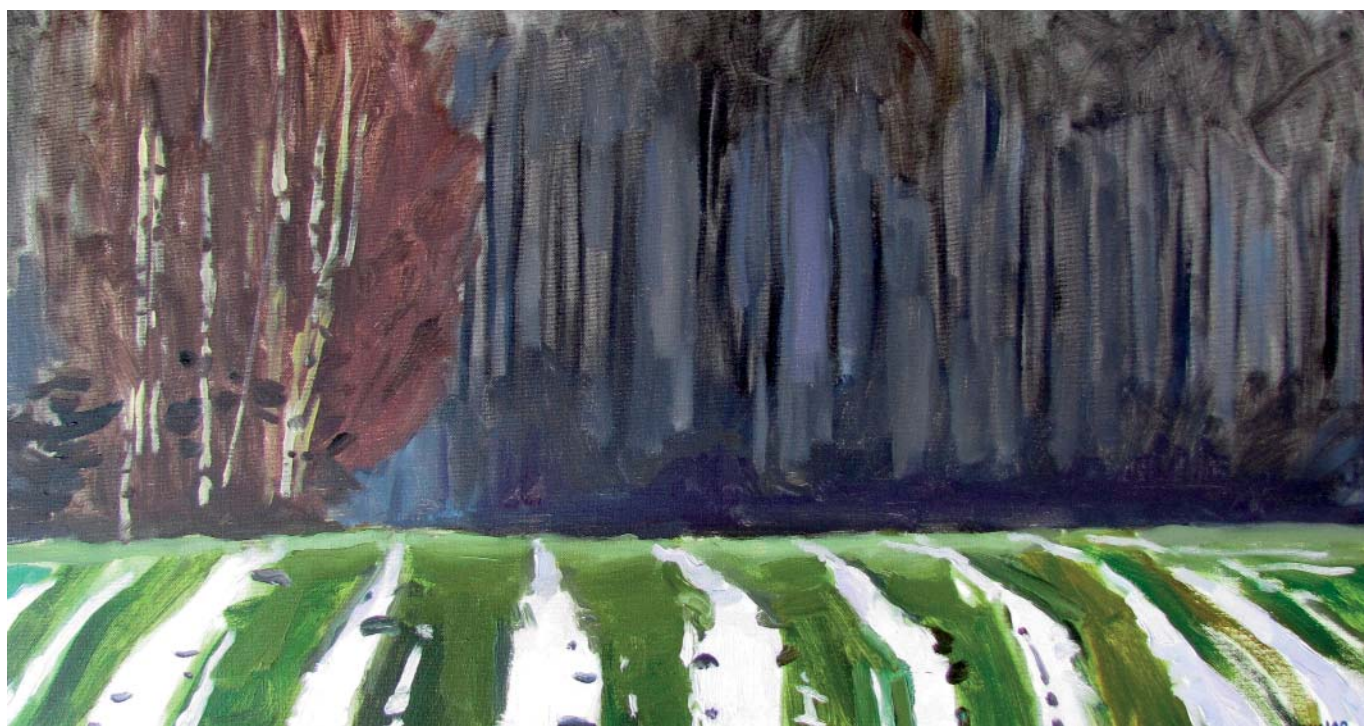
Z kolei budowę stacji trafo oraz demontaż starego i montaż nowego gazociągu zakwalifikował Sąd jako odbudowę, a nie przebudowę gazociągu, a odbudowa jest tożsama z budową, a zatem podlega zaliczeniu jako nakład na podstawie art. 77 ust. 44 u.g.n.

W konsekwencji Sąd uznał, że wartość nakładów poniesionych przez powódkę na budowę urządzeń infrastruktury technicznej w postaci stacji trafo, zjazdów z ulic, zatoki autobusowej, chodników w ulicach, trawników w pasach drogowych, robót rozbiórkowych nawierzchni oraz odbudowy sieci gazowej wyraża się kwotą 896.649,85 zł, którą pozwany jest zobowiązany zaliczyć na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną o opłatą dotychczasową. W konse-

kwencji Sąd uznał za podlegające oddaleniu żądanie zaliczenia nakładów na remont pasa drogowego w ul. B., ponieważ remont drogi nie może być potraktowany jako jej budowa.

Z uzasadnienia: **Sąd Najwyższy zważył, co następuje:**

(...). W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono ugruntowany już pogląd, że pojęcie „przy aktualizacji”, użyte w art. 77 ust. 4 u.g.n., jest pojęciem obejmującym okres od wypowiedzenia opłaty rocznej do ustalenia jej wysokości, co oczywiście może nastąpić dopiero orzeczeniem sądu powszechnego, a więc w drugim etapie postępowania aktualizacyjnego. Sąd Najwyższy wyraźnie przesądził, że brak jest przeszkód do zgłoszenia przez użytkownika wieczystego wniosku, ze wskazaniem poniesionych nakładów, w każdym czasie, który to wniosek uzyska skuteczność najwcześniej z chwilą przystąpienia do aktualizacji opłaty. W tak rozumianym okresie „przy aktualizacji” użytkownik wieczysty może więc domagać się ustalenia wartości i zaliczenia przez właściciela nieruchomości nakładów, następnie żądać tego przed samorządowym kolegium odwoławczym, a także i przed sądem powszechnym (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 21 kwietnia 2010 r. V CSK 356/2009, niepubl.; z dnia 14 maja 2010 r. II CSK 610/2009, niepubl.). Ta linia judykatury jest nadal kontynuowana w najnowszym orzecznictwie, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że zaliczenie wartości poniesionych nakładów przewidziane w art. 77 ust. 4 u.g.n., może nastąpić także w wypadku zgłoszenia przez użytkownika wieczystego wniosku dopiero na etapie postępowania sądowego, a więc już po złożeniu sprzeciwu (wyrok SN z dnia 31 stycznia 2013 r. II CSK 223/2012, niepubl.).(...)



Okolice Długosiodła, mal. W. Pyrzanowski



Ponadto, Sąd Apelacyjny jednoznacznie wskazał na str. 32–33 uzasadnienia zaskarżonego wyroku dlaczego wartość nakładów poniesionych przez powódkę na remont pasa drogowego ul. B. nie podlega zaliczeniu na poczet różnicy między dotychczasową a zaktualizowaną opłatą. W oparciu o art. 4 pkt 19 ustawy o drogach publicznych Sąd odwoławczy uznał, że **remont pasa drogowego ul. B. nie może być kwalifikowany jako budowa drogi, bo odpowiada wskazanej w tym przepisie innej definicji, tj. remontu drogi. W tej sytuacji art. 77 ust. 4 u.g.n. nie pozwala zaliczyć wartości takiego nakładu, ponieważ zaliczeniu podlega wartość nakładów poniesionych wyłącznie na budowę, którą remont drogi nie jest.**

Natomiast skarga kasacyjna **pozwanego Skarbu Państwa podlegała oddaleniu w całości** wobec braku w niej uzasadnionych podstaw, a to przesądziło o rozstrzygnięciu zawartym w pkt III sentencji wyroku.

Zarzuty pozwanego naruszenia art. 77 ust. 1, ust. 4 i ust. 6 w zw. z art. 143 u.g.n. przez ich błędną wykładnię uzasadnione zostały wadliwym przyjęciem przez Sąd, że dla zaliczenia wartości poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów **nie ma przesądzającego znaczenia fakt, czy dane urządzenie infrastruktury technicznej zlokalizowane jest na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, której postępowanie dotyczy, czy też poza tą nieruchomością.** Zarzutu tego nie można uznać za trafny, ponieważ brak jest argumentów mających przesądzać o tym, że przepisy art. 77 ust. 4 i ust. 6 u.g.n. pozwalają na zaliczenie wartości tych jedynie nakładów, które zostały poniesione na budowę urządzeń infrastruktury technicznej, **a także nakładów koniecznych, zlokalizowanych wyłącznie na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.** Takiego przedmiotowego ograniczenia zakresu stosowania wymienionych przepisów nie uzasadnia sama wykładnia językowa, która oczywiście nie może mieć znaczenia rozstrzygającego. Brzmienie przepisu art. 77 ust. 4 i ust. 6 u.g.n. określa wyłącznie podmiot ponoszący nakłady oraz przeznaczenie i skutki poniesienia nakładów, pomijając stanowczo określenie ich lokalizacji.

Również wykładnia celowościowa i funkcjonalna art. 77 ust. 4 i ust. 6 u.g.n., zmienionych nowelizacją z 2007 r., przemawia za wykładnią dokonaną przez Sąd Apelacyjny. Celem tej nowelizacji było zrationalizowanie obciążeń właścicieli, zarządców i użytkowników wieczystych nieruchomości tak, **by nie ponosili oni negatywnych skutków udziału finansowego w inwestycjach w publiczną infrastrukturę, poprzez zdublowanie kosztów raz poniesionych w formie nakładu na powstanie tej infrastruktury, a drugi raz – w postaci konieczności uiszczania zwiększonych obciążeń finansowych**

wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości gruntowej na skutek lepszego przez nich uzbrojenia technicznego terenu na którym nieruchomość się znajduje (por. wyrok SN z dnia 31 stycznia 2013 r. II CSK 223/2012, niepubl.).

Aprobowanie wykładni dokonanej przez Sąd Apelacyjny wymaga oczywiście uzupełnienia i wyraźnego podkreślenia, że **posadowienie urządzeń infrastruktury technicznej oraz odpowiednio poniesienie nakładów koniecznych poza nieruchomością będącą przedmiotem użytkowania wieczystego pozwala zaliczyć wartość nakładów poniesionych na te urządzenia, jeśli zostały one zlokalizowane na nieruchomościach sąsiadujących bezpośrednio z nieruchomością użytkowaną wieczysto i należących zarazem do tego samego właściciela, a poniesione na nich nakłady skutkują wzrostem wartości nieruchomości gruntowej wieczysto użytkowanej i służą możliwości prawidłowego wykonywania przez uprawnionego prawa użytkowania wieczystego, zgodnie z jego treścią, celem i przeznaczeniem tej nieruchomości, wpływając na jej cechy techniczno-użytkowe.** Generalnie zatem wyłączenie dopuszczalności zaliczenia wartości określonych ustawą nakładów, poniesionych na budowę urządzeń posadowionych poza granicami nieruchomości użytkowanej wieczysto nie może stanowić o prawidłowej wykładni art. 77 ust. 4 i ust. 6 u.g.n., a tym wyłącznie argumentem strona pozwana uzasadniała zarzut błędnej wykładni tych przepisów, co przesądziło o bezzasadności tego zarzutu.

Kolejny zarzut błędnej wykładni art. 77 u.g.n. uzasadnia skarżący przyjęciem przez Sąd odwoławczy, że **pod pojęciem budowy urządzeń infrastruktury technicznej rozumieć należy także roboty rozbiórkowe i przebudowę.** Tak sformułowany zarzut nie zasługuje na uwzględnienie. Wbrew twierdzeniom skarżącego Sąd Apelacyjny nie uznał przebudowy za mieszczącą się w pojęciu budowy. Staranna lektura str. 30 i 33 uzasadnienia zaskarżonego wyroku dowodzi, że ułożenie pod powierzchnią ziemi przewodów gazowych, a **polegające na demontażu starego i montażu nowego gazociągu, zakwalifikował Sąd II instancji jako odbudowę, a nie przebudowę gazociągu, a następnie uznał tę odbudowę za tożsamą z budową, o której jest już mowa w art. 77 ust. 4 u.g.n., a więc pośrednio także w ust. 6 tego artykułu.**

Z kolei objęcie pojęciem budowy dróg **robót rozbiórkowych starych nawierzchni ulic** uzasadnił Sąd odwoławczy oczywistą koniecznością uprzedniego usunięcia starych nawierzchni, aby następnie mogło dojść do wykonania nowych inwestycji drogowych, będących odbudową i rozbudową w rozumieniu art. 4 pkt 17 ustawy o drogach publicznych.



9. Tezy wybranego orzecznictwa do art. 77 u.g.n.

Wyrok SA w Białymstoku I ACa 6/15, z dnia 30 kwietnia 2015 r. LEX nr 1734650

TEZA Rozliczeniu jako nakład, w tym nakład konieczny, wpływający na cechy techniczno-użytkowe gruntu na podstawie art. 77 ust. 6 w zw. z ust. 4 i 5 u.g.n., podlega suma stanowiąca **przyrost wartości nieruchomości, nie zaś koszty realizacji danego nakładu.**

Wyrok SA w Białymstoku I ACa 415/14, z dnia 31 października 2014 r. LEX nr 1554623

TEZA Przepis art. 77 u.g.n., w szczególności w ust. 2a oraz 4–6 ma charakter normy materialnoprawnej i nie ma zastosowania do nieruchomości podlegających regulacjom ustawy z 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Wyrok SN II CSK 451/13, z dnia 21 maja 2014 r. LEX nr 1493915

TEZA

1. *Możliwe jest objęcie przedmiotem sądowego postępowania aktualizacyjnego, uregulowanego w art. 80 u.g.n. – poza samą zasadnością zmiany opłaty rocznej, jej wysokości lub zastosowanej stawki procentowej – także okresu obowiązywania nowej stawki lub opłaty, czy też zaliczenia wartości nakładów, przewidzianego w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n.*
2. *W przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty osiągnie próg wyznaczony w art. 77 ust. 2a u.g.n., użytkownik wieczysty w drugim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę dwukrotności dotychczasowej opłaty i połowy nadwyżki ponad dwukrotność tej opłaty, a w trzecim roku od aktualizacji wnosi opłatę w wysokości stanowiącej sumę opłaty ustalonej w drugim roku i połowy nadwyżki ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty.*
3. *Zarachowaniu na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną podlega je-dynie wartość określonych nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego po dniu ostatniej aktualizacji bądź wcześniej, jeżeli nie dokonano zaliczenia przy poprzednich aktualizacjach; w każdym jednak wypadku chodzi o nakłady dokonane po ustanowieniu prawa użytkownika wieczystego.*
4. *Pojęcie „urządzenia infrastruktury technicznej” w rozumieniu art. 77 ust. 4 u.g.n. należy odczytywać z uwzględnieniem art. 143 ust. 2 u.g.n., mimo że przepis ten został zamieszczony w rozdziale normującym udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej w formie opłaty adiacenckiej.*

Wyrok SA w Katowicach I ACa 162/14, z dnia 20 maja 2014 r. LEX nr 1477073

TEZA

Powództwo rozpoznawane przez sąd na podstawie art. 80 u.g.n. ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa;

a zatem sąd nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę ustala w sposób wiążący dla stron stosunku umownego. W ramach tej samej procedury aktualizacyjnej następuje zaliczenie nakładów, określonych w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n. Również w tym zakresie wniosek użytkownika **podlega weryfikacji przez rzeczoznawcę majątkowego** według zasad określonych w wydanym na podstawie art. 159 u.g.n. rozporządzeniu z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

Wyrok SA w Białymstoku I ACa 376/13, z dnia 13 września 2013 r. LEX nr 1378639

TEZA

Jest wykluczone odrębne, dokonywane poza procedurą aktualizacji opłat, jednostronne oświadczenie użytkownika wieczystego o potrącaniu (w trybie art. 498 k. c.) wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na infrastrukturę techniczną, jak również nie jest dopuszczalne ustalenie prawa użytkownika wieczystego do zaliczenia nakładów, jakie poniósł na nieruchomość, w odrębnym postępowaniu, wszczętym na podstawie art. 189 k.p.c.

Wyrok SA w Łodzi I ACa 257/13, z dnia 25 lipca 2013 r. LEX nr 1356566

TEZA

Zaliczeniu w trybie art. 77 ust. 4-6 u.g.n. podlegać mogą wyłącznie nakłady, które nie były uprzednio dokonane na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Wyrok SA w Łodzi I ACa 1052/12, z dnia 13 marca 2013 r. LEX nr 1311966

TEZA

Znaczenie pojęcia urządzeń infrastruktury technicznej, o którym mowa w art. 77 ust. 4 u.g.n. jest tożsame z definicją zawartą w art. 143 ust. 2 u.g.n.

10. Inne źródła

➤ **Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz Stanisława Kalus, Grzegorz Matusik, Mirosław Gdesz, Eugeniusz Mzyk, Gerard Bieniek:**

„Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych (art. 143 ust. 2 u.g.n.).

W pojęciu urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych **nie mieszczą się przyłącza, a wyłącznie udział użytkownika wieczystego w budowaniu kanałów głównych kanalizacyjnych itd. Budowa drogi oznacza wykonywanie połączenia drogowego między określonymi miejscami lub miejscowościami, a także jego odbudo-**



wę i rozbudowę. W pojęciu tym nie mieści się natomiast przebudowa drogi, a więc te prace, które nie powodują zmiany granic pasa drogowego.

Problem, jaki się wyłania przy interpretacji tej definicji, to pojęcie „drogi” – nie wiadomo bowiem, czy chodzi o każdą drogę (a więc również wewnętrzną zlokalizowaną na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste), czy tylko drogę publiczną. Logika podpowiadałaby, że ustawodawca miał na myśli tylko i wyłącznie drogę publiczną – ponieważ w tym przepisie chodzi o nakłady na infrastrukturę publiczną, a przy wycenie nie uwzględnia się części składowych nieruchomości – a więc drogi wewnętrznej.

Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 5 u.g.n., wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 r.s.w.n. i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury publicznej. Oznacza to konieczność określenia wartości rynkowej nakładów przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z ust. 5 nakłady podlegają zaliczeniu również w wypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. Oznacza to, że w takiej sytuacji nakłady nie podlegają przedawnieniu.

Roszczenie o zaliczenie nakładów nie ma samodzielnego bytu i jest przenoszalne tylko wraz ze zbyciem użytkowania wieczystego. Na spadkobiercę, który nabył pod tytułem ogólnym prawo użytkowania wieczystego, przechodzi roszczenie o zaliczenie nakładów.

➤ **Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz Stanisława Kalus, Grzegorz Matusik, Mirosław Gdesz, Eugeniusz Mzyk, Gerard Bieniek:**

„Zawarte w art. 143 ust. 2 wyliczenie rodzajów urządzeń infrastruktury technicznej musi być uznane za wyliczenie enumeratywne (wyczerpujące) i stanowi zamknięty katalog tych urządzeń. Skoro bowiem ustawodawca nie postąpił się wyrażeniem „w szczególności”, a także wyliczeniem przykładowym, to poza urządzeniami wymienionymi w omawianym przepisie wybudowanie jakichkolwiek innych urządzeń (niewymienionych w art. 143 ust. 2) nie może być podstawą do naliczenia opłat adiacenckich”.

➤ **Fragment komentarza do art. 77.4 u.g.n. sędziego Gerarda Bieńka, Lex Polonica, 2010 r.:**

„Zaliczenie nakładów

9. Art. 77 ust. 4 przed nowelizacją zawierał odesłanie do odpowiedniego stosowania art. 148 ustawy, co stwarzało w praktyce trudności co do zakresu nakładów podlegających zaliczeniu. Obecna treść art. 77 ust. 4 jest bardziej czytelna i zrozumiała. Na tle obecnego brzmienia należy zwrócić uwagę na następujące okoliczności.

Po pierwsze, stosowny wniosek o zaliczenie powinien złożyć użytkownik wieczysty, stwierdzając i wykazując za-

kres poniesionych nakładów; podlega to weryfikacji przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, który sporządza operat szacunkowy na potrzeby aktualizacji. Wydaje się, że użytkownik wieczysty może składać wniosek o zaliczenie nakładów przy sporządzaniu operatu.

Po wtóre, sformułowanie „zalicza się” nie pozostawia wątpliwości, że jest to obowiązek właściwego organu.

Po trzecie, zakres zaliczenia nakładów na poczet różnicy w dotychczasowej i nowej opłacie był ograniczony. Obejmował jedynie nakłady na urządzenia infrastruktury technicznej poniesione przez użytkownika wieczystego po dniu ostatniej aktualizacji opłaty. Ten stan rzeczy uległ zmianie w wyniku nowelizacji z 24 sierpnia 2007 r. (Dz.U. Nr 173, poz. 1218). Zgodnie bowiem z art. 77 ust. 5 zaliczenie wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej następuje również w przypadku, gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach.

Po czwarte, reguły zaliczenia stosuje się odpowiednio do nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, poniesionych przez użytkownika wieczystego, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej”.

11. Przepisy branżowe, ich regulacje i znaczenie dla zaliczenia poniesionych nakładów

Dla potrzeb analizy dokonanych nakładów istotne znaczenie może mieć odpowiednie uwzględnienie przepisów branżowych w zakresie budowy urządzeń infrastruktury, w tym kosztów obciążających odbiorcę usług i właściciela infrastruktury, w tym:

- ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, dalej *uzzw* (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, ze zmian.).
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, (tekst jednolity Dz.U. z 1997 r. Nr 89, poz. 852, z późn. zmian.).
- ustawa z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne, (Dz.U. z 2004 r. Nr 171, poz. 1800, z późn. zmian.).

➤ Przykładowo, stosownie do ustawy *uzzw*, w szczególności:

Art. 15:

ust. 2. Realizację budowy przyłączy do sieci oraz studni wodomierzowej, pomieszczenia przewidzianego do lokalizacji wodomierza głównego i urządzenia pomiarowego zapewnia na własny koszt osoba ubiegająca się o przyłączenie nieruchomości do sieci.

ust. 3. Koszty nabycia, zainstalowania i utrzymania wodomierza głównego ponosi przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, a urządzenia pomiarowego – odbiorca usług.



Art. 31:

ust. 1. Osoby, które wybudowały z własnych środków urządzenia wodociągowe i urządzenia kanalizacyjne, mogą je **przekazywać odpłatnie gminie lub przedsiębiorstwu** wodociągowo-kanalizacyjnemu, na warunkach uzgodnionych w umowie.

➤ Z orzecznictwa do uzww:

W uchwale z dnia 13 września 2007 r. (III CZP 79/2007, Biuletyn 2007/9) Sąd Najwyższy zawarł tezę:

Wybudowany z własnych środków przez odbiorcę usług zbiorowego odprowadzania ścieków w nieruchomości tego odbiorcy z istniejącą siecią kanalizacyjną stanowi w części leżącej poza granicą jego nieruchomości gruntowej urządzenie kanalizacyjne, o jakim mowa w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Tekst jednolity: Dz.U. 2006 r. Nr 123 poz. 858 ze zm.)”.

W przytoczonej Uchwale Sąd Najwyższy wyjaśnił nieczytelne w art. 15 pojęcie „przyłącza”. Stwierdził: „W doktrynie i judykaturze przyjmowany jest jednolity pogląd, wywodzony z treści art. 15 ust. 2 i art. 5 ust. 2 uzzw, że przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne stanowią własność odbiorcy usług, który je wybudował na własny koszt.

Rozstrzygnięcie zagadnienia komplikuje fakt, że zamieszczona w art. 2 pkt 5 ustawy definicja przyłącza kanalizacyjnego **nie odznacza się jasnością**. Zgodnie z nią przyłącze kanalizacyjne to „odcinek przewodu łączącego wewnętrzną instalację kanalizacyjną w nieruchomości odbiorcy usług z siecią kanalizacyjną za pierwszą studzienką licząc od strony budynku, a w przypadku jej braku do granicy nieruchomości gruntowej”. W świetle takiej definicji jest jasne, że przyłącze to odcinek przewodu łączącego wewnętrzną instalację kanalizacyjną odbiorcy usług z siecią kanalizacyjną. Zakres tego pojęcia może jednak budzić wątpliwości. Wiadomo, że punktem granicznym jest pierwsza studzienka albo granica nieruchomości, lecz sformułowania „za” tym punktem oraz „do” tego punktu prowadzić mogą do różnych wniosków w zależności od tego, z której strony spojrzeć na ów odcinek przewodu (od strony budynku czy od strony sieci). Literalna wykładnia art. 2 pkt 5 uzzw nie pozwala na jednoznaczne rozstrzygnięcie, czy przyłącze to odcinek przewodu między studzienką (granicą nieruchomości) a budynkiem czy też między studzienką (granicą nieruchomości) a siecią kanalizacyjną. Powstaje ponadto wrażenie niekonsekwencji, skoro przy spojrzeniu z jednego punktu – niezależnie czy od strony sieci czy od strony budynku – sformułowania użyte w tym przepisie sugerują że w zależności od występowania studzienki przyłączem jest raz odcinek przewodu do określonego punktu, a raz odcinek przewodu za tym punktem, co nie wydaje się rozwiązaniem spój-

nym. Nie jest także wyjaśnione, kiedy kraniec przyłącza wytycza studzienka, a kiedy granica nieruchomości gruntowej. Wprawdzie przepis wskazuje, że granica nieruchomości gruntowej jest miarodajna wówczas, gdy brak studzienki, ale nie wiadomo, czy w przepisie tym chodzi w ogóle o brak studzienki między instalacją wewnętrzną a siecią czy też o brak studzienki w granicach nieruchomości.

Pomocą w zrozumieniu założeń ustawodawcy jest to, że aktualne brzmienie art. 2 pkt 5 uzzw stanowi rezultat nowelizacji tej ustawy dokonanej ustawą z dnia 22 kwietnia 2005 r. Dz.U. 2005 r. Nr 85 poz. 729).

Według brzmienia pierwotnego przyłącze kanalizacyjne oznaczało „odcinek przewodu łączącego wewnętrzną instalację kanalizacyjną w nieruchomości odbiorcy usług z siecią kanalizacyjną za pierwszą studzienką licząc od strony budynku, a w przypadku jej braku – od granicy nieruchomości”. Także interpretacja tego przepisu zrodziła istotne wątpliwości. Przedsiębiorstwa wodociągowe uznawały, że – w świetle wskazanej definicji – przyłączem jest odcinek przewodu między granicą nieruchomości (ew. studzienką) a siecią główną. Odmienne stanowisko zajmowało Ministerstwo Infrastruktury, uznając, że przyłączem jest tylko odcinek przewodu znajdujący się na nieruchomości odbiorcy.

Rozbieżności powyższe były tłem nowelizacji art. 2 pkt 5 uzzw, w rezultacie której sformułowanie „od granicy nieruchomości” zastąpiono sformułowaniem „do granicy nieruchomości”. W czasie prac nad nowelizacją kwestia definicji przyłącza kanalizacyjnego wzbudziła żywe zainteresowanie strony społecznej (zwłaszcza przedsiębiorstw wodociągowych i samorządów), która zwracała uwagę, że zmiana definicji przyłącza doprowadzi do istotnych zmian w zakresie finansowania dostępu do sieci. Oznaczać ona będzie, że o ile przed nowelizacją przyłącze było odcinkiem przewodu między siecią główną, a nieruchomością odbiorcy i stosownie do art. 15 ust. 2 uzzw koszty budowy tego odcinka pokrywał w całości podmiot ubiegający się o przyłączenie do sieci, o tyle w wyniku nowelizacji przyłącze będzie odcinkiem przewodu w granicach nieruchomości, co zmniejszy koszty podmiotu przyłączanego a zwiększy koszty przedsiębiorstw wodociągowych. Wskazywano, że wpłynie to negatywnie na poziom cen usług wodociągowo-kanalizacyjnych oraz prowadzić może do zakłócenia realizacji programów finansowanych przez UE, gdyż środki własne gmin zaplanowane na budowę sieci okażą się niewystarczające. Odmienne było stanowisko rządu, który ostatecznie poparł zmianę definicji przyłącza kanalizacyjnego, mimo że nie zawierał jej projekt rządowy (propozycja zmiany została zgłoszona w czasie prac komisji sejmowej). Według rządu, zmiana definicji przyłącza potwierdzić miała stanowisko zajmowane już uprzednio przez Ministerstwo Infrastruktury, zgodnie z którym przyłączem jest tylko odcinek przewodu w granicach nieruchomości podmiotu przyłączanego, a jednocześnie umożliwić finansowanie odcinków przewodów kanalizacyjnych od sieci kanalizacyjnej do granicy nieruchomości ze środków UE oraz ze środków



własnych gmin (budowa tych odcinków mieści się wówczas w zakresie zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – tekst jednolity: Dz.U. 2001 r. Nr 142 poz. 1591). Przebieg prac legislacyjnych nad nowelizacją ustawy zawiera Biuletyn nr 4098/IY z posiedzenia sejmowej Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej w dniu 19 stycznia 2005 r. Biuletyn nr 4247/IY z posiedzenia sejmowej Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej w dniu 2 marca 2005 r.; zapis stenograficzny (1695) ze 132. posiedzenia senackiej Komisji Skarbu Państwa i Infrastruktury w dniach 22 i 30 marca 2005 r. (Biuletyn nr 4396/IV z posiedzenia sejmowej Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej z dnia 13 kwietnia 2005 r.).

Znowelizowane brzmienie art. 2 pkt 5 uzzw stanowi zatem niewątpliwie wyraz woli ustawodawcy, który przez zmienioną definicję przyłącza dążył do ograniczenia kosztów przyłączenia ponoszonych przez podmioty przyłączane. **Sklania to do interpretacji, zgodnie z którą – w razie braku studzienki – przyłączem kanalizacyjnym w rozumieniu art. 2 pkt 5 uzzw jest odcinek przewodu między granicą nieruchomości gruntowej a budynkiem podmiotu przyłączanego.**

Za interpretacją taką przemawiają również inne względy. Przede wszystkim, zaakceptowanie poglądu, iż przyłączem jest odcinek przewodu kanalizacyjnego od granicy nieruchomości do sieci głównej, prowadzić może do sytuacji, w której przyłączem będzie odcinek przewodu, który może nawet o kilometry wykraczać poza granice nieruchomości przyłączanego podmiotu. Należałoby wówczas wyjaśnić dlaczego przyłącze nie stanowi – w odpowiednich fragmentach – części skła-

dowej nieruchomości, przez które przechodzi. Proste uzasadnienia nie dostarcza tu art. 49 kc, gdyż przepis ten dotyczy wyłącznie urządzeń, które „wchodzą w skład przedsiębiorstwa”, a więc są elementem sieci należącej do przedsiębiorstwa. Tymczasem w świetle art. 2 pkt 5 uzzw przyłącze nie należy automatycznie do sieci kanalizacyjnej. Mogłoby się nią stać tylko w razie, gdyby przedsiębiorstwo wodociągowe-kanalizacyjne nabyło jego posiadanie (w myśl art. 2 pkt 7 uzzw sieć to „przewody wodociągowe lub kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi dostarczana jest woda lub którymi odprowadzane są ścieki, będące w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego”). Objęcie w posiadanie przyłącza musiałyby wynikać z umowy o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków. Konsekwencją odpowiedniej regulacji umownej byłoby stwierdzenie, że przyłącze jest częścią sieci, co jednak z kolei oznaczałoby, że w świetle art. 2 pkt 14 uzzw stanowi ono urządzenie kanalizacyjne i miałby do niego zastosowanie art. 31 ust. 1 uzzw. W braku odpowiedniego zastrzeżenia umownego art. 49 kc nie miałby zastosowania”.

O nakładach koniecznych napiszę w drugiej części opracowania, która zostanie opublikowana w kolejnym numerze kwartalnika.



Zdzisław Małecki jest rzeczoznawcą majątkowym, upr. nr 20, laureatem nagrody „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” (1998 r.), byłym wiceprezydentem PFSRM.

• 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



WARTOŚĆ BANKOWO-HIPOTECZNA – CZY JESTEŚMY NA NIĄ GOTOWI?

MORTGAGE LENDING VALUE – ARE WE READY?

Krzysztof Grzesik

SUMMARY

The lack of a long awaited consultation paper on Mortgage Lending Value (MLV) by the European Banking Authority (EBA) has not dampened debate in Europe about the merits of adopting a basis of value which is currently applied only in the Czech Republic, Germany, Spain and Poland. After the publication of a position paper on MLV by TEGoVA earlier this year, valuation associations across Europe have engaged in a thorough discussion starting with the Institute of Professional Auctioneers and Valuers (IPAV) in Ireland at a Valuation Summit in Dublin on 4th November.

Brak długo wyczekiwanego dokumentu konsultacyjnego Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego (EUNB) dotyczącego wartości bankowo-hipotecznej nie spowodował zakończenia europejskiej dyskusji nad zasadnością przyjęcia w UE podstawy wartości wyceny, która jest obecnie stosowana wyłącznie w Czechach, Niemczech, Hiszpanii i Polsce. Publikacja stanowiska TEGoVA dotyczącego wartości bankowo-hipotecznej stanowiła impuls do pogłębionych dyskusji na ten temat w kręgach europejskich stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, zaczynając od irlandzkiego instytutu IPAV na szczycie Valuation Summit, który odbędzie się 4 listopada w Dublinie.

Artykuł 4 (74) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. *w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych*, zwanego także rozporządzeniem w sprawie wymogów kapitałowych (CRR)¹, definiuje wartość bankowo-hipoteczną jako:

„... wartość nieruchomości określoną w drodze ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, normalnych warunków rynkowych i warunków na rynku lokalnym, obecnego użytkowania oraz odpowiednich alternatywnych możliwości użytkowania nieruchomości.”

Koncepcja długofalowej trwałej wartości, rozumianej w kontraście do wartości rynkowej podawanej na daną chwilę, ma na celu złagodzenie wpływu dużych wahań rynkowych poprzez wyeliminowanie z procesu wyceny tzw. elementów „spekulacyjnych”, a jej źródła sięgają niemieckiej ustawy o bankach hipotecznych z 1900 r. W 2005 r. ustawę

tę zastąpiła ustawa o listach zastawnych (Pfandbrief Act), a w 2006 r. różne zasady określania wartości bankowo-hipotecznej zostały skonsolidowane w rozporządzeniu dotyczącym wartości bankowo-hipotecznej (Beleihungswertermittlungsverordnung, BelWertV).

W artykule opublikowanym w czasopiśmie Valuation Journal wydawanym przez rumuńskie narodowe stowarzyszenie rzeczoznawców majątkowych² (ANEVAR), Joerg Quentin oraz Wolfgang Kälberer, reprezentujący niemiecki Związek Banków Emitentów Pfandbriefe, wyjaśniają, że znaczny wzrost ilości środków pieniężnych na rynkach kapitałowych w ostatnich dziesięcioleciach spowodował, że banki są coraz częściej w stanie taniej refinansować kredyty hipoteczne poprzez sekurytyzację oferowaną przez model Pfandbrief. Jednak z czasem różnica do refinansowania poprzez niezabezpieczony dług na rynkach kapitałowych stała się tak niewielka, że nie usprawiedliwiała wysiłków, których wymagała ustawa o listach zastawnych, w tym konieczności posiadania osobnych zabezpieczeń obligacji, systemu monitorowania zabezpieczeń obligacji oraz księgi wieczystej.

W obecnych czasach, gdy kryzys finansowy utrudnił bankom uzyskanie refinansowania, list zastawny (Pfandbrief) jest jedną z najlepszych opcji, dostępną po akceptowalnej cenie. Inwestorzy uważają, że wartość bankowo-hipoteczna, wraz z rygorystycznymi regułami dotyczącymi niemieckich listów zastawnych, jest decydującym czynnikiem. Wiele instytucji finansowych spoza terenu Niemiec odkrywa obecnie zalety systemu Pfandbrief. Kryzys finansowy zwrócił też uwagę na wady podejścia bazującego na wartości rynkowej.

Autorzy artykułu twierdzą też, że umowy związane z konserwatywnie obliczoną wartością bankowo-hipoteczną rzadziej kończą się brakiem spłaty niż te, które oparto na ob-



liczeniach bazujących na wartości rynkowej. Szczególnie na rynkach podlegających gwałtownym zmianom wartość bankowo-hipoteczna funkcjonuje jako czynnik łagodzący, który pozwala eliminować najbardziej ekstremalne elementy.

Raport z maja 2014 r. *Wizja finansowania rynku nieruchomości w Wielkiej Brytanii – rekomendacje dotyczące redukcji ryzyka negatywnego wpływu następnego kryzysu na rynku nieruchomości komercyjnych na system finansowy*, sporządzony przez wielobranżową grupę finansowania nieruchomości³ sponsorowaną przez Forum Nieruchomości Inwestycyjnych, twierdzi, że:

„... dla kredytodawców udzielających kredytów na rzecz nieruchomości komercyjnych, którzy podlegają zasadom dotyczącym kapitału, wymagania kapitałowe oparte na stosunku kredytu do wartości (LTV) powinny być powiązane z długofalową oceną wartości zabezpieczenia, która jest odporna na cykl inwestycyjny” (Rekomendacja 4).

Szczególnie istotne jest to, że powyższa rekomendacja została zaproponowana przez grupę z Wielkiej Brytanii, która jest „duchową” ojczyzną wartości rynkowej, chociaż autorzy przyznają, że: *„Wielka Brytania ma bardzo silną tradycję wyceny opartej na wartości rynkowej, stanowiącej fundament bardzo płynnego i przejrzystego rynku nieruchomości komercyjnych; nie ma jednak podobnej tradycji w zakresie obliczania wartości długofalowej”*. Autorzy podsumowują, że *„choć Wielka Brytania mogłaby zdecydować się na przyjęcie modelu opartego na wartości długofalowej, który jest już używany w innych krajach, to nowe podejście (oparte na doświadczeniu innych) może się lepiej sprawdzić, jeśli chodzi o osiągnięcie konkretnych celów w kontekście brytyjskiego rynku nieruchomości komercyjnych”*.

Jednak na stworzenie takiego nowego podejścia może być już za późno, biorąc pod uwagę to, że wartość bankowo-hipoteczna została już włączona w prawo UE za pomocą rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych (CRR). Ponadto zgodnie z artykułem 124 (4) przywołanego rozporządzenia, EUNB ma obowiązek opracować projekty regulacyjnych standardów technicznych w celu określenia: *„surowych kryteriów oceny wartości bankowo-hipotecznego...”*.

Tzw. pakiet CRR/CRD IV, który na mocy dyrektywy i rozporządzenia, wprowadza standardy dotyczące kapitałów bankowych⁴ do prawa UE, wszedł w życie w zeszłym roku. CRR wyznacza dwa systemy w kontekście wyceny nieruchomości: wycenę opartą o wartość rynkową i o wartość bankowo-hipoteczną.

Nowe przepisy rozprawiają się z problemem banków, które nie posiadają wystarczającego kapitału i muszą być ratowane z kłopotów przez rządy narodowe. Nowe ramy prawne, które wyznaczają wyższe wymogi ostrożnościowe dla banków, wymagając aby utrzymywały odpowiedni poziom re-

zerw kapitałowych oraz płynności, składają się z dwóch instrumentów prawnych: dyrektywy regulującej dostęp do działalności polegającej na przyjmowaniu depozytów oraz rozporządzenia ustanawiającego wymogi ostrożnościowe, których instytucje będą musiały przestrzegać.

Chociaż państwa członkowskie muszą wprowadzić dyrektywę do prawa krajowego, rozporządzenie stosuje się bezpośrednio. Tworzy ono prawo, które ma skutek natychmiastowy we wszystkich państwach członkowskich, bez jakichkolwiek dalszych działań ze strony władz krajowych.

Na ten moment wydaje się, że prace EUNB nad stworzeniem regulacyjnych standardów technicznych dotyczących wartości bankowo-hipotecznego stanęły w miejscu. Wiadomo, że przyczyną jest niepewność co do tego, czy taka metoda powinna mieć zastosowanie wyłącznie do celów związanych z alokacją kapitału czy także w powiązaniu z wyceną nieruchomości w ramach portfela zabezpieczonych obligacji. Dobrą stroną medalu jest to, że w oczekiwaniu na wyjaśnienie profesjonalni rzeczoznawcy majątkowi, w tym Polacy, mają czas na bardziej pogłębioną debatę dotyczącą metodologii.

Przypisy:

1. *Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013.*
2. *J. Quentin, W. Kälberer, Valuation Journal, Vol. 8 (2) 2013.*
3. *Wizja finansowania rynku nieruchomości w Wielkiej Brytanii – rekomendacje dotyczące redukcji ryzyka negatywnego wpływu następnego kryzysu na rynku nieruchomości komercyjnych na system finansowy.*
4. *Tzw. Pakiet ustaleń Bazylea III.*



Krzysztof Grzesik REV, szef firmy Polish Properties, jest także Przewodniczącym Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA.



MIESZKALNICTWO W SZWAJCARII¹

HOUSING IN SWITZERLAND

Mirostaw Gorczyca

SUMMARY

The article presents demographical and economical determinants of housing development data in Switzerland. It describes information about dwelling construction, dwelling stock and housing conditions of population. The author also presented a comparison of indicators characterizing the housing in Poland and Switzerland.

Szwajcarię, kraj o najwyższej w świecie stopie życiowej jej mieszkańców, wyróżnia także najwyższy w Europie ich standard mieszkaniowy. Osiągnięty on został w warunkach utrzymującego się w wieloletnim stabilnym wysiłku inwestycyjnego w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego, a także wysokich preferencji mieszkaniowych ludności.

Determinanty rozwoju mieszkalnictwa

Ludność Szwajcarii zwiększyła stan w latach 1950–2013 o 72,6% (patrz. tab. 1), tj. w średniorocznym tempie na poziomie niespełna 1,0%. Przyrost liczby mieszkańców wynikał z wysokiej atrakcyjności warunków życia w tym bogatym

stanem w 1960 r. – o 21,3%, mimo pewnej moderacji w tym zakresie w stosunku do 2010 r. Na antykreacyjne postawy mieszkańców Szwajcarii wskazuje również fakt, że udział dwuosobowych gospodarstw domowych (por. bez dzieci) stanowił w 2012 r. 28,7% ich liczby ogółem. Zdeterminowało to średnią wielkość gospodarstw domowych na poziomie 2,3 osoby. Pamiętać przy tym należy, że w Szwajcarii, jak – na ogół – w każdym bogatym kraju o rozwiniętym systemie ochrony zdrowia występują bardzo korzystne wskaźniki długowieczności. I tak, średnie trwanie życia zwiększyło się w okresie 1960–2012 (latach): z 66,4 do 80,5 u mężczyzn i z 70,9 do 84,8 u kobiet [1].

Tabela 1. Zmiany stanu ludności

Wyszczególnienie	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2013
Ludność ogółem (tys.)	4717	5360	6193	6335	6751	7204	7870	8140
w tym: cudzoziemcy	285	514	1002	914	1127	1424	1766	1937
Saldo migracji (w ‰)	2,5	4,2	-2,9	2,7	8,4	2,8	6,6	10,8
Przyrost naturalny (w ‰)	8,0	7,9	6,9	2,3	3,0	2,3	2,3	2,2

Źródło: *Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2015. Bundesamt für Statistics, Zürich 2014 [1]* oraz obliczenia na jego podstawie.

kraju. Stąd występuje w nim wysokie dodatnie saldo migracji (por. tab. 1), hamowane w niektórych latach surowymi restrykcjami antyimigracyjnymi. W konsekwencji, w Republice Szwajcarii występuje wysoki udział cudzoziemców, który stanowił w 2013 r. 23,8%, wobec 6,0% w 1950 r., 14,4% w 1980 r. i 19,8% w 2000 r. (por. tab. 2). Jako swego rodzaju ciekawostkę odnotować należy liczebność w Szwajcarii Polonii (18.116), która w 2013 r. stanowiła ponad 2 promile stanu ogólnego i niespełna 1 procent ogólnej liczby cudzoziemców w tym kraju.

Na przyrost liczby ludności nieznaczny wpływ miał dość niski i malejący przyrost naturalny (por. tab. 1). Ludność Szwajcarii grupowała się w coraz mniejszych gospodarstwach domowych (por. tab. 2). I tak, w 2012 r. udział „singielskich” gospodarstw domowych wzrósł – w porównaniu ze

Wysoki poziom rozwoju ekonomicznego Szwajcarii spektakularnie egzemplifikuje poziom PKB. Wynosił on w latach 2010-2013 (w mln franków): 606.146 – 618.325 – 624.592 i 635.331 [2]. Jego wysokość w USD to 631 mld oraz 79.596

Tabela 2. Struktura i wielkość gospodarstw domowych

Gospodarstwa	1960	1970	1980	1990	2000	2012
Wieloosobowe	14,2	19,6	29,0	32,4	36,0	35,5
Jednoosobowe	85,8	80,4	71,0	67,6	64,0	34,5

Źródło: obliczenia na podstawie: *Statistisches Jahrbuch der Schweiz (edycje dla odpowiednich lat). Statistisches Bundesamt für Statistik, Zürich [2]*.



per capita, co według parytetu siły nabywczej (*purchasing power parity*) stanowiło 53.705 w dolarach międzynarodowych [4]. Dynamika PKB w latach 2005–2013 wynosiła (w %): 116,5 ogółem oraz 106,8 *per capita* [4].

Wzrost ekonomiczny wynikał z relatywnie wysokiego udziału w PKB inwestycji w środki trwałe (*gross fixe capital formation*). Wynosił on (w %): 22,8 w 2000 r., 21,7 w 2005 r. i 20,6 w 2009 r. [5] oraz 20,0 w 2010 r. [6].

Inwestycje mieszkaniowe, decydujące o rozmiarach budownictwa mieszkaniowego, a w konsekwencji w poprawie warunków mieszkaniowych ludności, stanowiły w latach 50., 60., 70. i 80. około 6% PKB [3], a w ostatnich latach ich udział nieco spadł, co nie dziwi w kontekście (por. uwagi dalej) wysokiego poziomu zaspokojenia potrzeb i znaczącej liczby by mieszkań wakujących do wynajęcia.

Inwestycje mieszkaniowe, realizowane głównie przez prywatnych inwestorów, wynosiły w ostatnich latach cą 24 mld franków [1]. Stanowiły one prawie 70% ogółu ich nakładów inwestycyjnych oraz niespełna połowę wielkości ich łącznych rozmiarów u publicznych inwestorów [1].

Budownictwo mieszkaniowe

W latach 2010–2013 w ramach nowego budownictwa mieszkaniowego zrealizowano, kolejno: 43.632 – 47.174 – 43.134 i 46.868 mieszkań. Do tego dochodzi ich liczba uzyskanych w ramach rozbudowy i przebudowy, wynosząca: 4443 – 4180 – 4696 i 5196 [2]. Liczby te świadczą o mocno stabilnym poziomie efektów budownictwa mieszkaniowego,

co potwierdzają również dane z poprzedniego okresu (por. tab. 3), odnoszące się do pełnej ich liczby (wraz z tymi spoza nowego budownictwa).

Średnio na 1 budynek z mieszkaniami przypadało ich w 2013 r. >3,6. W obiektach jednorodzinnych zbudowano około 6/10 łącznej liczby uzyskanych mieszkań, wobec np. 7/10 w 1995 r.

Intensywność budowania mieszkań w 2013 r. to 7,6 mieszkania w przeliczeniu na 1 tys. ludności. Jej poziom był zbliżony w minionym 20leciu, w którym najniższe notowanie tego wskaźnika to 4,5 w 2000 r. W roku apogeum efektów budownictwa mieszkaniowego (1970) zbudowano prawie 66 tys. mieszkań [1], a wskaźnik intensywności budowania wyniósł wówczas prawie 11 mieszkań na 1 tys. ludności.

Średnia wielkość zbudowanych w 2013 r. mieszkań to prawie 4 pokoje na każde z nich. W omawianym okresie 1995–2013 na ogół zmniejszała się ona (por. tab. 3), co było zapewne efektem (por. uwagi wyżej) malejącej liczby osób w gospodarstwach domowych. Jako że w statystyce budowlanej brak jest danych o „metrażu” mieszkań, nie pozwala to precyzyjnie określić ich powierzchni, nie tylko mieszkalnej (pokoi), ale przede wszystkim użytkowej (wraz z pomieszczeniami poza pokojami). Jednak, posiłkując się danymi o wielkości mieszkań w użytkowaniu (por. uwagi w dalszej części artykułu), szacować można wielkość budowanych mieszkań na około 120 m². Były to mieszkania pełnostandardowe instalacyjnie. Uwaga ta dotyczy tak sektora publicznego, w którym budowano około 2% mieszkań, jak przede wszyst-

Tabela 3. Mieszkania oddane do użytku – według ich wielkości

Lata	Budynki mieszkalne		Mieszkania						
	ogółem	w tym: jedno- rodzinne	ogółem	według liczby pokoi					
				1	2	3	4	5	≥6
1995	17 567	12 217	46 230	1265	5330	10 225	16 633	10 000	2777
2000	16 962	13 768	32 214	527	1779	4630	10 783	10 858	3636
2005	16 990	12 407	37 958	423	1941	5756	13 920	11 098	4820
2006	17 192	12 031	41 989	480	2125	7126	15 636	11 720	4902
2007	17 051	11 982	42 915	490	2724	7977	15 598	11 400	4726
2008	16 678	11 320	44 191	635	3413	9174	16 151	10 231	4587
2009	14 166	9149	39 733	584	3591	8859	14 045	8913	3741
2010	14 736	9387	46 632	725	3913	10 608	15 438	9064	3884
2011	14 993	9338	47 174	775	5704	12 107	15 987	8915	3686
2012	14 375	9029	45 157	911	5530	11 719	15 038	8261	3698
2013	12 966	7779	46 868	1507	6619	12 919	15 281	7381	3161

Źródło: Bau- und Wohnstatistik. Statistisches Jahrbuch der Schweiz [1, 2].



kim sektora prywatnego. W 2013 r. struktura liczby oddanych do użytku mieszkań była następująca (w %): sektor państwowy i samorządowy – 1,5, sektor prywatny – 98,5, z tego inwestorzy instytucjonalni – 3,3, wspólnoty budowlane i mieszkaniowe – 39,5 (w tym 3,8 spółdzielnie mieszkaniowe), prywatne osoby – 31,5 oraz pozostali – 24,2 [1].

Zasoby mieszkaniowe

Według stanu w końcu 2013 r. – mieszkania znajdowały się w 1683,3 tys. budynków, z których 1405,5 tys. stanowiły obiekty wykorzystywane tylko do celów mieszkalnych. Te ostatnie tworzyły w 68,9% budynki jednorodzinne, a w 31,1% wielorodzinne. Ich struktura – według liczby kondygnacji – była następująca (w %, od 1 do ≥ 6): 7,4 – 49,0 – 30,5 – 8,2 i 2,0 [1]. Jak widać – co było konsekwencją wysokiego udziału obiektów jednorodzinnych – dominowały niskie budynki.

Struktura budynków mieszkalnych według okresu ich wybudowania była następująca (w %): przed 1919 r. – 15,2, 1919–1945 – 11,5, 1946–1960 – 11,7, 1961–1970 – 10,7, 1971–1980 – 12,4, 1981–1990 – 12,8, 1991–2000 – 11,4, 2001–2005 – 5,5, 2006–2010 – 5,8 i 2011–2013 – 3,0 [1]. Na jej podstawie można stwierdzić, że zasoby mieszkaniowe Szwajcarii są dość „wiekowe”, jako iż ponad 1/4 budynków wzniesiono przed 1945 r. Z kolei, udział obiektów wzniesionych w następnych latach obrazuje pośrednio intensywność ich wznoszenia w poszczególnych okresach.

Substancję mieszkaniową w 2013 r. stanowiło prawie 4235 tys. mieszkań (por. tab. 4).

uwagi w dalszej części artykułu) wynoszącej w 2013 r. 45 m² można przyjąć, że średnia wielkość mieszkania to prawie 100 m² pm, co wraz z niepodawanymi w statystyce informacjami o powierzchni znajdujących się w nich pomieszczeń użytkowych, pozwala oszacować p/owierzchnię użytkową mieszkań na około 120 m².

Jak należało oczekiwać, mieszkania prawie w całości miały pełną powszechność instalacji. Jedynie <0,1% (<3,3 tys.) nie miało ogrzewania, w którym dominowało centralne ogrzewanie, z którego korzystało 95,0% mieszkań, w tym głównie budynkowe (73,1%) [1].

Mieszkania wakujące do wynajęcia stanowiły w 2013 r. 45,7 tys., wobec 13,5 tys. w 1990 r. i 40,0 tys. w 2010 r. [1], co wskazuje na rosnące nasycenie nimi. W 2013 roku wynosiło ono 520, w przeliczeniu na 1 tys. ludności, co jest najwyższym wskaźnikiem w skali Europy i świata. Wskaźnik ten stale rósł, z 276 w 1950 r., 306 w 1960 r., 327 w 1970 r., 422 w 1980 r., 460 w 1987 r. i 476 w 1994 r. [3].

Roczny poziom ubytków mieszkań, z różnych przyczyn, wynosił kolejno w latach 2010–2013: 2048, 2199, 2611 i 2783 [1], co stanowiło niespełna 0,7 promila ogólnej liczby mieszkań. Świadczy to o dobrym stanie technicznym budynków i nikłej skali wyburzeń.

Specyficzną jest szwajcarska struktura własności mieszkań. Według stanu w 2012 r. jedynie 37,2% ich liczby stanowiło własność ich użytkowników w zamieszkałych zasobach [1]. Na ich ogólną liczbę 3553,7 tys. zasiedlali je (w %): 55,7 – najemcy lub podnajemcy, 2,8 – spółdzielcy, 11,0 – użytkow-

Tabela 4. Struktura wielkości mieszkań

Wyszczególnienie	Ogółem	Według liczby pokoi					
		1	2	3	4	5	≥ 6
Ogółem, z tego:	4 234 906	270 666	584 220	1 130 714	1 171 170	654 196	423 940
<60 m ²	757 698	248 397	362 605	112 672	25 307	6676	2041
60–79 m ²	870 020	10 570	171 355	531 110	131 021	19 897	6067
80–99 m ²	844 185	5410	33 585	346 029	377 511	64 700	16 950
100–119 m ²	592 785	2834	9745	90 896	337 110	120 341	31 859
120–159 m ²	701 344	2423	5238	40 923	244 880	280 119	127 761
≥ 160 m ²	468 874	1032	1692	9084	55 341	162 463	239 262

Źródło: BFS – *Gedäude und Wohnungstatistik* [2].

Struktura ich wielkości była następująca (w %):
 – liczba pokoi (1→6): 6,4 – 13,8 – 26,7 – 27,6 – 15,5 i 10,0,
 – kolejno „metraż”, jak w tab. 4: 17,9 – 20,5 – 19,9 – 14,0 – 16,6 i 11,1.

Na podstawie danych tabeli 4, a także informacji o p/owierzchni m/ieszkalnej *per capita* (por. szczegółowe

nicy we wspólnotach mieszkaniowych, 25,6 – mieszkający we własnych domach oraz 4,9 – mieszkający w innym bądź nieznanym statusie [1].

Według stanu z 2012 r. zamieszkałe mieszkania w liczbie 3553,7 tys., stanowiące własność, składały się w 37,2% z będących własnością ich użytkowników. Udział mieszkań własnych w różnych grupach ich użytkowników wynosił (w %):



jednoosobowe gospodarstwa domowe	– 22,3
wieloosobowe, wielorodzinne	– 11,3
bezdzietne pary	– 48,5
pary z dziećmi	– 48,2
rodzic z dziećmi	– 26,4
wieloosobowe rodzinne gospodarstwa domowe	– 29,1
wielorodzinne, niejednoznacznie określone gospodarstwa domowe	– 40,0

Jak widać z powyższych danych, w bardzo bogatym kraju własność mieszkań jest niezbyt powszechna. Tym niemniej, ich udział w ogólnej liczbie stale rośnie – choć w dość umiarkowanym tempie – z 28,5% w 1970 r., 30,1% w 1980 r., 31,3% w 1990 r. i 34,6% w 2000 r. [1].

Warunki mieszkaniowe ludności

Wielkość mieszkań, wyrażająca się liczbą w nich pokoi oraz ich powierzchnią, przy nieznacznej średniej wielkości zamieszkujących je gospodarstw domowych, zdeterminował znaczącą przestronność ich zaludnienia. Wynosiła ona w 2013 r. 45 m² p/owierzchni m/ieszkalnej na osobę [1], co przy uwzględnieniu towarzyszącej jej powierzchni użytkowej pozwala szacować p/owierzchnię u/żytkową mieszkania *per capita* na około 55 m², co jest najwyższym standardem europejskim, ustępującym – w skali świata – jedynie Stanom Zjednoczonym (całkowicie 75 m²) oraz Australii i Nowej Zelandii (>55 m²) [3]. Tempo poprawy przestronności zaludnienia uległo w ostatnich latach znacznemu osłabieniu, jako że w okresie 2000–2013 wskaźnik ten wzrósł jedynie z 44 do 45 m² pum *per capita* [1].

Wydatki na mieszkanie

Wydatki na mieszkanie stanowiły w latach 2009–2011 16% dochodów brutto Szwajcarów [1]. Były one o 127% wyższe od wydatków na żywność. Ich udział w poszczególnych grupach dochodowych gospodarstw domowych wynosił jak w poniższym zestawieniu (w %) [1]:

wydatki na	grupy dochodowe (we frankach)				
	<4880	4880–7173	7174–9702	9703–13 170	≥ 13 171
mieszkanie	30,5	20,9	17,2	14,3	11,2
żywność	12,8	8,8	7,6	6,8	4,8

Potwierdza się w tym przypadku prawidłowość prawa Engla (im wyższe dochody, tym mniejszy udział wydatków na żywność), ale także – w podobnym stopniu – malejący udział wydatków na mieszkanie.

Omawiając wydatki na mieszkanie pamiętać należy, że w Szwajcarii występuje wysoki poziom pomocy mieszkaniowej w ramach wyjątkowo wysokich wydatków na pomoc socjalną. Jej poziom osiągnął w 2013 r. 3866 mln franków, wo-

bec 1072 mln franków w 1990 r. W tym okresie wzrósł on – w przeliczeniu na 1 osobę – ze 159 do 481 franków [1].

Porównanie sytuacji mieszkaniowej Szwajcarii – Polska

Przystępując do orientacyjnej komparatystyki mieszkaniowej między Polską a Szwajcarią, poprzedzić ją należy porównaniem – *grosso modo* – poziomu ich rozwoju społeczno-ekonomicznego, którego najważniejszym wyznacznikiem jest osiągnięty poziom PKB *per capita*. Wynosił on – według parytetu siły nabywczej naszej waluty – w 2013 r. 23.275 dolarów międzynarodowych, natomiast szwajcarskiej 53.705. Oznaczało to, że tak mierzona społeczna wydajność pracy była w Szwajcarii 2,3 razy wyższa niż w Polsce.

Standard mieszkaniowy Polaków, wyrażony w pum *per capita*, wynosił w Polsce w 2013 r. około 25 m², co oznacza, że wskaźnik dla Szwajcarii był 2,2 razy korzystniejszy, z zastrzeżeniem – rzecz oczywista – znacznie wyższej powszechności instalacji. O ile w Szwajcarii jest ona powszechna, to u nas sytuacja przedstawia się znacznie gorzej. „Dystans mieszkaniowy” dzielący nas od Republiki Szwajcarii jest ogromny. Nasz aktualny standard mieszkaniowy Szwajcarzy uzyskali po zakończeniu II wojny światowej, w której zresztą wcale nie ucierpieli.

Wysoki i stabilny wysiłek inwestycyjny zaowocował odpowiednimi efektami budownictwa mieszkaniowego. Jeśli inwestycje mieszkaniowe stanowiły w Szwajcarii w wieloletniu 5–6%, to u nas w ostatnich kilkunastu latach tylko całkowicie 2% PKB [3]. Intensywność budowania mieszkań to w wieloletniu całkowicie 8 na 1 tys. ludności, gdy u nas w minionym ćwierćwieczu około 3, a jedynie w latach 1978–1979 około 8 [3].

Średnia wielkość budowanych w Szwajcarii mieszkań (całkowicie 120 m² pu) jest większa niż u nas, choć tutaj nadrobiliśmy znacząco dystans, jako że, o ile przed laty było przewyższenie około dwukrotne, to w ostatnim okresie nieznaczne (120 wobec >100 m² pum) [3].

Znaczące rozmiary „uwłaszczenia mieszkaniowego” w Polsce, polegającego na preferencyjnym, a często wręcz za „symboliczną złotówkę” wykupie spółdzielczego, państwowego i komunalnego zasobu sprawiło, że w naszym kraju gros mieszkań (75,4%) jest własnością osób fizycznych [4], gdy w Szwajcarii w 2013 r. tylko 37,2% [1].

Wydatki na mieszkanie w Polsce stanowią ostatnimi laty około 20% w budżetach gospodarstw domowych, podobnie jak u nisko dochodowo sytuowanych Szwajcarów. Natomiast zdecydowanie wyższa jest pomoc mieszkaniowa, która w 2013 r. w Szwajcarii wyniosła 3866 mln franków [1], gdy u nas 982,3 mln zł³.

Literatura:

1. *Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2015. Bundesamt für Statistik, Zürich 2014.*
2. *Statistisches Jahrbuch der Schweiz (edycje dla odpowiednich lat). Statistisches Bundesamt für Statistik, Zürich.*



3. Gorczyca M.: *Mieszkalnictwo w Szwajcarii*, „Wiadomości Statystyczne” 1992 nr 6; *Polski dysparytet mieszkaniowy na tle wybranych krajów*, ZBS-E GUS i PAN, Warszawa 1996; *Mieszkalnictwo w Szwajcarii*, „Wiadomości Statystyczne” 2011 nr 2; *Stan i perspektywy rozwoju mieszkalnictwa w Polsce na tle wybranych krajów*, Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, Rzeszów 2008 (materiał powielany); *Polski dysparytet mieszkaniowy oraz uwarunkowania jego zmniejszenia*. Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, Rzeszów 2008 (materiał powielany).
4. *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2014*. GUS, Warszawa 2014.
5. *World Statistics Pocketbook 2010*. United Nations, New York 2011.
6. *World Development Indicator 2013*. The World Bank, New York 2013.

Przypisy:

1. W artykule – oprócz źródeł prymarnych podanych w przypisach – wykorzystano również dane z innych opracowań autora, z których najważniejsze wymieniono w spisie literatury [3].
2. Szacunek, wobec 23,8 m² według Narodowego Spisu Powszechnego z 31.03.2011 r. oraz 26,3 m² dla zasobów zamieszkałych w końcu 2013 r. [4].
3. *Gospodarka mieszkaniowa w 2013 r.* GUS, www.stat.gov.pl.



Mirosław Gorczyca jest doktorem hab. nauk ekonomicznych, autorem wielu prac dotyczących mieszkalnictwa w Polsce i Europie.

ELEKTRONICZNY WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ELECTRONIC STATEMENT FROM AN APPRAISAL

Krzysztof Gabrel, Joanna Grzesiak

W Dzienniku Ustaw z dnia 15 lipca 2015 roku (poz. 985) została opublikowana ustawa z dnia 15 maja 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nowelizacja swoim zakresem obejmuje wprowadzenie nowych zasad waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości. W artykule chcemy jednak przede wszystkim omówić zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami dotyczące doprecyzowania zakresu wyciągu z operatu szacunkowego, który rzeczoznawcy majątkowi są zobligowani przekazywać organom prowadzącym kataster nieruchomości, a także trybu przekazywania wyciągu, który po wejściu w życie ustawy, będzie następował za pośrednictwem elektronicznej platformy usług administracji publicznej, po jego podpisaniu podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP, albo bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami nowe brzmienie otrzymał art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Należy przy tym zauważyć, że zmiana ta wej-

dzie w życie po upływie 90 dni od dnia ogłoszenia ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, a więc w dniu 14 października 2015 roku.

Aktualny zapis art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami (obowiązujący do dnia 13 października 2015 roku): „Rzeczoznawcy majątkowi przekazują, z uwzględnieniem art. 175 ust. 3, organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągi z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych, zawierające określenie celu wyceny, opisy nieruchomości oraz ich wartości, w terminie 3 miesięcy od dnia ich sporządzenia”.

Nowe brzmienie art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami (obowiązujące od 14 października 2015 roku): „1. Rzeczoznawca majątkowy sporządza i podpisuje wyciąg z wykonanego przez siebie operatu szacunkowego, zawierający:

- 1) opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, w tym jej rodzaj oraz dane identyfikujące:
 - a) działki ewidencyjne, wchodzące w skład tej nieruchomości, oraz usytuowane na nich budynki, jeżeli przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa,
 - b) budynki lub lokale, jeżeli przedmiotem wyceny jest nieruchomość budynkowa lub nieruchomość lokalowa;



- 2) zakres i cel wyceny oraz zastosowane podejście w wycenie nieruchomości;
 - 3) wartość nieruchomości, wraz ze wskazaniem rodzaju wartości oraz daty jej określenia.
2. W terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia sporządzenia operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy przekazuje, z uwzględnieniem art. 175 ust. 3, wyciąg z wykonanego przez siebie operatu szacunkowego, zawierającego dane, o których mowa w ust. 1, organom prowadzącym kataster nieruchomości za pośrednictwem elektronicznej platformy usług administracji publicznej, o której mowa w art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2014 r. poz. 1114), podpisując go podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP, o którym mowa w art. 3 pkt 15 tej ustawy, albo bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku dokonania przez rzeczoznawcę majątkowego potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego, o którym mowa w art. 156 ust. 4."

Przechodząc do wzoru wyciągu, należy stwierdzić, że w omawianej nowelizacji pojawił się zapis (art. 3 ustawy z dnia 15 maja 2015 r.) mówiący o tym, że minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przekaze, w terminie 14 dni od dnia następującego po dniu ogłoszenia ustawy, ministrowi właściwemu do spraw informatyzacji wzór wyciągu z operatu szacunkowego, w celu umieszczenia go w centralnym repozytorium wzorów dokumentów elektronicznych.

W dniu 29 lipca 2015 roku wzór wyciągu operatu szacunkowego został opublikowany na stronie internetowej Ministerstwa Administracji i Cyfryzacji (numer wzoru 2015/07/29/2542). <http://mac.bip.gov.pl/centralne-repozytorium-wzorow-dokumentow-elektronicznych/centralne-repozytorium-wzorow-dokumentow-elektronicznych.html>

Tak jak wykazaliśmy powyżej **obowiązek przekazywania wyciągu z operatu szacunkowego za pośrednictwem elektronicznej platformy usług administracji publicznej podpisując go podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP wejdzie w życie dopiero 14 października 2015 roku**, ale już dzisiaj istnieje możliwość zapoznania się z jego treścią, funkcjonalnością systemu oraz złożenia wyciągu w formie elektronicznej.

Biorąc pod uwagę fakt, że składanie wyciągu w formie elektronicznej będzie wymagało podpisania go podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP poniżej prezentujemy kilka praktycznych wskazówek, które miejmy nadzieję ułatwią zarejestrowanie konta na platformie ePUAP oraz złożenie wniosku o potwierdzenie profilu zaufanego ePUAP. Oczywiście dotyczy to tylko tych rzeczoznawców majątkowych, którzy nie dysponują już takim profilem lub też nie stosują bezpiecznego podpisu elektronicznego weryfikowanego za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu.

Wszystkie informacje dotyczące działania Elektronicznej Platformy Usług Administracji Publicznej (ePUAP) dostępne są na stronie www.epuap.gov.pl, gdzie należy się zarejestrować i złożyć wniosek o profil zaufany.

Poniżej przedstawiamy najważniejsze informacje dotyczące platformy ePUAP, oraz uzyskania profilu zaufanego (źródło www.epuap.gov.pl).

Co to jest ePUAP

Elektroniczna Platforma Usług Administracji Publicznej (ePUAP) to system informatyczny, dzięki któremu obywatele mogą załatwiać sprawy urzędowe za pośrednictwem internetu, natomiast przedstawiciele podmiotów publicznych

Biorąc pod uwagę powyższe, wprowadzane zmiany skrócą termin przekazania wyciągu z obecnych 3 miesięcy do 2 miesięcy, a także spowodują przekazanie wyciągu w przypadku potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego.



– bezpłatnie udostępniać swoje usługi w postaci elektronicznej. Ideą przyświecającą budowie ePUAP było stworzenie jednego, łatwo dostępnego i bezpiecznego elektronicznego kanału udostępniania usług publicznych; tak powstał portal www.epuap.gov.pl. Portal zapewnia sprawną komunikację pomiędzy: obywatelami a administracją, przedsiębiorcami a administracją, instytucjami administracji publicznej.

ePUAP dla obywateli

Obywatele, poszukując usługi, którą chcieliby zrealizować za pośrednictwem portalu www.epuap.gov.pl, korzystają z **Katalogu Usług**. Jest to narzędzie standaryzujące sposób prezentowania i opisywania usług administracji publicznej. Jego celem jest utrzymywanie spójnej listy usług publicznych świadczonych drogą elektroniczną oraz ich efektywne wyszukiwanie, nawigowanie, wertowanie i filtrowanie.

ePUAP dla podmiotów publicznych

Korzyścią dla podmiotów publicznych, wynikającą z wykorzystania portalu www.epuap.gov.pl, jest możliwość bezpłatnego udostępniania usług publicznych poprzez internet. Podmioty publiczne, korzystając z platformy, nie muszą budować własnych systemów, w celu umożliwienia obywatelowi kontaktu z instytucją i załatwienia sprawy urzędowej. Udostępniona funkcjonalność Elektronicznej Skrzynki Podawczej (ESP) umożliwiła instytucjom publicznym wywiązanie się z obowiązku, wynikającego z ustawy o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, przyjmowania dokumentów w postaci elektronicznej (wnoszenia podań i wniosków oraz innych czynności w postaci elektronicznej). W celu uporządkowania wzorów oraz formularzy dokumentów elektronicznych, stworzono **Centralne Repozytorium Wzorów Dokumentów (CRD)**, czyli bazę skupiającą w jednym miejscu obowiązujące w administracji wzory i formularze.

Jak uzyskać profil zaufany

Pierwszy sposób – dla wszystkich obywateli:

1. Zalogować się na platformie ePUAP (dla osób które nie posiadają konta najpierw wymagana jest **rejestracja**, dla rejestracji oprócz podstawowych danych osobowych i adresowych wymagane jest podanie numeru PESEL i NIP),
2. Po zarejestrowaniu należy zalogować się do na stronie ePUAP i w zakładce **Moje konto / Moje profile zaufane** wypełnić i **wysłać wniosek o założenie profilu zaufanego**. W tym celu należy podać adres e-mail, na który przesłane zostanie hasło, należy je wpisać w odpowiednie miejsce i wysłać wniosek. Po wysłaniu wniosku w oknie pojawi się odpowiedni komunikat o treści „Wniosek o założenie profilu zaufanego został złożony”, jednocześnie na podany adres e-mail przesłanie zostanie informacja o złożeniu profilu zaufanego.

3. **Udać się do punktu potwierdzającego profil** celem potwierdzenia tożsamości. Do punktu potwierdzającego profil należy udać się w ciągu 14 dni od złożenia wniosku, z dowodem osobistym lub paszportem (nie są wymagane żadne inne dokumenty) do jednego z Punktów Potwierdzających, których lista jest dostępna na stronie www.epuap.gov.pl w sekcji **Profil Zaufany → Rejestr PP**. Potwierdzenie jest realizowane podczas wizyty w Punkcie Potwierdzenia, po podpisaniu w Punkcie Potwierdzenia zaakceptowanego wniosku przez osobę potwierdzającą Profil Zaufany jest gotowy do użycia.

Wydanie oraz korzystanie z Profilu Zaufanego jest bezpłatne.

Drugi sposób – dla osób posiadających podpis elektroniczny: zalogować się na platformie ePUAP (wymagane posiadanie konta na ePUAP),

1. wypełnić wniosek o założenie profilu,
2. potwierdzić swoje dane za pomocą podpisu elektronicznego z kwalifikowanym certyfikatem.

Jak działa profil zaufany

Profil zaufany działa jak odręczny podpis i jest odpowiednikiem bezpiecznego podpisu elektronicznego weryfikowanego certyfikatem kwalifikowanym. Obywatel loguje się na www.epuap.gov.pl, wybiera usługę, którą chce zrealizować, wypełnia wniosek, podpisuje go profilem zaufanym, a następnie wniosek wysyła do urzędu. Mogą pojawić się szczególne przypadki usług, dla których prawo wymaga stosowania bezpiecznego podpisu weryfikowanego certyfikatem kwalifikowanym, z różnych względów np. technicznych, bezpieczeństwa, czy też stosowanych standardów.

Jak i gdzie można uzyskać Profil Zaufany

Profil Zaufany uzyskuje się poprzez utworzenie konta na ePUAP (www.epuap.gov.pl), a następnie złożenie odpowiedniego wniosku na ePUAP. Nie jest przy tym wymagane składanie żadnych podpisów elektronicznych. Następnie, w ciągu 14 dni od złożenia wniosku, należy udać się z dowodem osobistym lub paszportem do jednego z Punktów Potwierdzających, których lista jest dostępna na stronie www.epuap.gov.pl w sekcji **Profil Zaufany → Rejestr PP**. Uzyskanie Profilu Zaufanego możliwe jest również po przez samozaufanie, jest to funkcja pozwalającej na podpisanie Profilu Zaufanego własnym bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym ważnym kwalifikowanym certyfikatem. Profil Zaufany umożliwia składanie pism do urzędów drogą elektroniczną, tak jakby się je składało osobiście z użyciem odręcznego podpisu. Profil Zaufany jest bezpłatną alternatywą dla odpłatnych kwalifikowanych certyfikatów.

Odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania dotyczące Profilu Zaufanego znaleźć można na stronie www.epuap.gov.pl w sekcji **Profil Zaufany → Najczęściej Zadawane Pytania**.

Usługa przekazywania wyciągu z operatu szacunkowego dostępna jest między innymi poprzez zakładkę: **Alfabetyczna lista spraw / Wyciąg z operatu szacunkowego**.



RELACJA Z PIERWSZEGO KONGRESU TEGOVA – BUKARESZT 9 LIPCA 2015 R.

Maciej Mizera



Pierwszy Kongres TEGoVA zorganizowany został pod patronatem TEGoVA przez rumuńskie stowarzyszenie ANEVAR. Podczas Kongresu prezentowane były najistotniejsze i najbardziej aktualne tematy związane z wyceną nieruchomości.

Kongres w Bukareszcie podzielony był na dwie sesje.

W pierwszej sesji wystąpiło czterech prelegentów, a mianowicie – **Michael MacBrien** – doradca TEGoVA i Generalny Dyrektor Federacji Europejskich Nieruchomości. Następnie wystąpił **Krzysztof Grzesik** – Przewodniczący TEGoVA. Kolejnym prelegentem był **Akos Frenc Fischl** – Przewodniczący EMF Valuation Committee. Ostatnim prelegentem tej sesji był **Miguel Angel Lopez** – z Narodowego Banku Hiszpanii.

Michael MacBrien mówił o europejskich regulacjach prawnych w Unii Europejskiej, które wpływają na zmiany zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Jednym z ważniejszych zagadnień jest temat monitoringu bankowych zabezpieczeń, zwłaszcza po kryzysie w 2008 roku.

W tej kwestii w ostatnim czasie dużo się dzieje, w zeszłym roku zostały przyjęte nowe regulacje dotyczące zwłaszcza wartości bankowo-hipotecznej. W Europie wzrosła rola osób określających wartość zabezpieczeń i ich monitorowania. Jednocześnie trwa dyskusja co należy rozumieć pod pojęciem niezależnego rzeczoznawcy majątkowego (na czym ta niezależność ma polegać).

Prezydent TEGoVA – **Krzysztof Grzesik** zwrócił uwagę na problem związany z dużą liczbą standardów wyceny nieruchomości, które w trochę odmienny sposób definiują wartość rynkową. Podnosił, iż dzisiaj funkcjonują Międzynarodowe Standardy Wyceny Nieruchomości (IVS), Europejskie Standardy Wyceny Nieruchomości (EVS) opracowane przez TEGoVA, a ponadto tzw. Red Book opracowany przez RICS. Dodatkowo, istnieją standardy wydawane przez różne orga-

nizacje zawodowe w poszczególnych krajach. Wszystkie standardy mają zdefiniowaną wartość rynkową, we wszystkich jest ona bardzo podobna, ale nie taka sama. Na przykład IVS odwołują się do pojęcia Highest and Best Use, a na przykład EVS czy RICS odwołuje się do Hope Value. Oprócz standardów wydawane się również tzw. Aplikacje czyli Noty Interpretacyjne do zastosowania, wyjaśniające głębiej problematykę konkretnej wyceny np. EVA6 Cross boarder valuation (wycena „ponad granicami” w poszczególnych krajach europejskich) czy EVA7 Investment Funds.

Akos Frenc Fischl – Przewodniczący EMF Valuation Committee, mówił o problemach związanych z kredytami hipotecznymi, listami zastawnych, bankami hipotecznymi oraz

o wartości bankowo-hipotecznej. Jednym z głównych zagadnień i problemów obecnie rozwiązywanych jest ujednolicenie przepisów i podejść związanych z kredytami hipotecznymi w Europie. Organizacje, których prelegent jest przedstawicielem (The European Mortgage Industry i European Mortgage Federation)

są jednymi z tzw. key talking partners w Parlamencie Europejskim i Komisjach Europejskich.

Przedstawiciel Narodowego Banku Hiszpanii **Miguel Angel Lopez** w swoim wystąpieniu odniósł się do rynku hiszpańskiego, przedstawiając proces określania w ostatnich kilku latach wartości zabezpieczeń, zwłaszcza przez banki hipoteczne. Proces określania wartości bankowo-hipotecznej został zdefiniowany w Hiszpanii w 2003 roku, i następnie zmodyfikowany. Obecnie do określania wartości bankowo-hipotecznej stosuje się w Hiszpanii cztery podejścia, a mianowicie: podejście dochodowe, porównawcze, kosztowe i metodę pozostałościową. W stosunku do nieruchomości komercyjnych najważniejsze jest podejście dochodowe, a w przypadku nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych budynkami mieszkalnymi podejście porównawcze. Dla nieruchomości





niezabudowanych stosuje się dwa podejścia – porównawcze i metodę pozostałościową (obowiązkowo). W przypadku nieruchomości zabudowanych stosuje się podejście kosztowe jako obowiązkowe. W przypadku podejścia porównawczego należy dokonać wyceny w oparciu o co najmniej 6 nieruchomości porównawczych, które były przedmiotem transakcji, w okresie nie dłuższym niż dwa lata poprzedzające datę wyceny. Na rynku hiszpańskim co roku wykonuje się około 600 tys. wycen nieruchomości w różnych formach, od krótkich parostronnicowych raportów do większych opracowań (zwłaszcza w odniesieniu do nieruchomości komercyjnych). Na tym rynku działa około 7000 rzeczoznawców, a właściwie architektów (w Hiszpanii rzeczoznawcami są architekci, gdyż to oni mają uprawnienia do szacowania nieruchomości). W sektorze bankowym wyceny wykonują firmy zatrudniające rzeczoznawców majątkowych, obecnie na tym rynku działa kilkadziesiąt takich firm.

W drugiej sesji głos zabrało trzech prelegentów, a mianowicie **Silvia Cappelli** – członek zarządu TEGOVA i wiceprzewodnicząca stowarzyszenia firm wyceniających we Włoszech dla sektora bankowego (ASSOVIB). Następnym prelegentem był **Jorg Quentin** – dyrektor Property Analysis & Valuation Deutsche Pfandbriefbank AG. Ostatnim prelegentem był **Jim Amarin** z Appraisal Institute z USA

Silvia Cappelli omówiła sytuację na rynku nieruchomości we Włoszech pod kątem udzielania kredytów hipotecznych, monitoringu zabezpieczeń i liczby transakcji. Prelegentka przedstawiła rynek w ujęciu historycznym począwszy od okresu z przed kryzysu do 2015 roku, przytaczając dużą liczbę danych odnośnie liczby transakcji, wielkości zainwestowanych na rynku pieniędzy. Z ciekawszych informacji można przytoczyć, że od 2012 roku zauważalny jest wzrost liczby transakcji na rynku nieruchomości, a także wzrost liczby jak i wielkości udzielanych kredytów hipotecznych. Co ciekawe, w zeszłym roku wzrost liczby transakcji na rynku wyniósł ponad 7%. **Silvia Cappelli** odniosła się również do diskutowanego szeroko w Europie tematu niezależności rzeczoznawcy majątkowego, jak dalece osoba określająca wartość zabezpieczenia powinna być niezależna od banku jak i od klienta.

Jorg Quentin – dyrektor Property Analysis & Valuation Deutsche Pfandbriefbank AG – reprezentant stowarzyszenia banków i poruszył temat tzw. Sustainable Valuation i jego wpływu na hipotekę i rynek nieruchomości. Sustainable value, czyli (można powiedzieć) *wartość zrównoważona* jest dla prelegenta jedną z najbardziej odpowiednich kategorii wartości przy ustalaniu zabezpieczenia udzielanego kredytu. Wartość zrównoważona z punktu widzenia banku powinna w dużej mierze odzwierciedlać dwie kwestie – bezpieczeństwo dla udzielającego kredyt oraz ryzyko związane z tym kredytem. Bardzo istotnym czynnikiem brany pod uwagę przy szacowaniu zabezpieczeń jest cykl rynku nieruchomości, a konkretniej faza cyklu w której się aktualnie znajduje-

my (czy to jest wzrost, czy spadek, czy dołek lub szczyt cyklu). W Europie Zachodniej od wielu lat prowadzone są na ten temat badania i na tej podstawie możemy zaobserwować w odniesieniu do rodzaju rynku nieruchomości w jakiej fazie cyklu się znajdujemy. Wartość zrównoważona stanowiąca podstawę wysokości zabezpieczenia nie powinna być wyższa od wartości wyznaczonej przez dolki cykli w poszczególnych latach uwzględniając prognozę następnego cyklu.

W trakcie prezentacji prelegent przedstawił kilka przykładów nieruchomości, dla których dość dyskusyjne było przyjęcie wartości zrównoważonej. Pierwszy przykład to nieruchomość położona w sąsiedztwie jednej z głównych ulic miasta z dużym ruchem samochodowym, na nieruchomości wybudowana była restauracja sieci McDonald. Pytanie brzmiało, jaka jest wartość zrównoważona takiej nieruchomości? Odpowiedź była następująca: wartość zrównoważona jako podstawowa dla zabezpieczenia na długi okres to wartość gruntu uwzględniająca koszty rozbiórki. Argumentem głównym przemawiającym za takim podejściem było to, że gdyby trzeba było tę nieruchomość sprzedawać na rynku, to potencjalnym klientem byłaby inna sieć fast foodowa. A w takim przypadku, ze względu na architekturę i rozwiązania funkcjonalne charakterystyczne dla danej sieci, budynek dla każdej innej sieci nadaje się tylko do wyburzenia (obserwacje z rynku nieruchomości). Innym podobnym przykładem był salon AUDI, który jest na tyle specyficzny pod względem architektury, rozwiązań funkcjonalnych czy kolorystyki wykończenia (rodzaje i kolor płytek, dobór farb), że w przypadku oszacowania wartości zrównoważonej niezbędne byłoby uwzględnienie nakładów na zmianę marki. W Niemczech, w przypadku oszacowania zabezpieczenia dominują dwa podejścia, a mianowicie podejście kosztowe (zawsze wykonywane) oraz podejście dochodowe (nieruchomości komercyjne).

Jim Amarin z Appraisal Institute z USA – jako ostatni prelegent pierwszego Kongresu TEGoVA – poruszył temat oceny operatów szacunkowych lub innych opracowań dotyczących wartości wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych, przy czym mówił o ocenie wykonywanej oficjalnie przez innego rzeczoznawcę majątkowego. W Stanach Zjednoczonych jest to dość duży obszar rynku zleceń. W ostatnich latach Appraisal Institute opracował standardy wykonywania tego typu zleceń, osobno dla nieruchomości komercyjnych i osobno dla nieruchomości mieszkalnych. Proces oceny jest 7 stopniowy i dotyczy oceny zarówno prawnej, rzeczywistej w terenie jak i oceny przedstawionej w opracowaniu analizy rynku oraz wyceny. W przypadku wykazania niezgodności, rozbieżności w analizie czy w procesie wyceny autor dokonujący oceny może wykonać własne oszacowanie wartości nieruchomości. Taki proces nie jest obecnie stosowany w krajach europejskich.

Maciej Mizera jest rzeczoznawcą majątkowym z Poznania.



KALENDARZ PRAWNY

1. Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z dnia 10 czerwca 2015 r. poz. 774).

Weszła w życie z dniem 11 września 2015 r.

2. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie wskaźnika cen towarowej produkcji rolniczej w 2014 r. (M. P. z dnia 10 czerwca 2015 r. poz. 523).

3. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 maja 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z dnia 11 czerwca 2015 r. poz. 782).

4. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 maja 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z dnia 11 czerwca 2015 r. poz. 783).

5. Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. o zmianie ustawy? Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z dnia 17 czerwca 2015 r. poz. 831).

Weszła w życie z dniem 1 lipca 2015 r.

6. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 maja 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z dnia 17 czerwca 2015 r. poz. 833).

7. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 maja 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z dnia 25 czerwca 2015 r. poz. 880).

8. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 czerwca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z dnia 29 czerwca 2015 r. poz. 909).

9. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z dnia 10 lipca 2015 r. poz. 966).

10. Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z dnia 14 lipca 2015 r. poz. 978).

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

1) art. 5, który wejdzie w życie z dniem 1 lutego 2018 r.;

2) art. 148 i art. 149, które weszły w życie z dniem 1 września 2015 r.;

3) art. 428 pkt 138 w zakresie dotyczącym art. 227, który wszedł w życie z dniem 25 lipca 2015 r.

11. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad ewidencjonowania majątku Skarbu Państwa (Dz. U. z dnia 14 lipca 2015 r. poz. 980).

12. Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z dnia 15 lipca 2015 r. poz. 985).

Wejdzie w życie z dniem 14 października 2015 r., z wyjątkiem art. 3, który wszedł w życie z dniem 16 lipca 2015 r.

13. Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz ustawy o wspieraniu przedsiębiorców dotkniętych skutkami powodzi z 2010 r. (Dz. U. z dnia 22 lipca 2015 r. poz. 1013).

Weszła w życie z dniem 6 sierpnia 2015 r.

14. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z dnia 22 lipca 2015 r. poz. 1014).

15. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 lipca 2015 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2015 r. (M. P. z dnia 23 lipca 2015 r. poz. 637).

16. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 lipca 2015 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w I półroczu 2015 r. (M. P. z dnia 23 lipca 2015 r. poz. 638).

17. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2015 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2015 r. (M. P. z dnia 24 lipca 2015 r. poz. 640).

18. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2015 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2015 r. (M. P. z dnia 24 lipca 2015 r. poz. 641).

19. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lipca 2015 r., sygn. akt SK 26/14, orzekający o niezgodności



z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej art. 136 ust. 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782) w zakresie, w jakim uzależnia przewidziane w nim żądanie byłego współwłaściciela wywłaszczonej nieruchomości lub jego spadkobierców od zgody pozostałych byłych współwłaścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców (Dz. U. z dnia 24 lipca 2015 r. poz. 1039).

Przepis w powyższym zakresie utracił moc obowiązującą z dniem 24 lipca 2015 r.

20. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 8 lipca 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz. U. z dnia 27 lipca 2015 r. poz. 1040).

Weszło w życie z dniem 27 sierpnia 2015 r.

21. Ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 28 lipca 2015 r. poz. 1045).

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

1) art. 57, który wszedł w życie z dniem 29 lipca 2015 r.;

2) art. 25, art. 29 pkt 1–10, pkt 11 w zakresie art. 88, art. 89 i art. 90 ust. 1

oraz pkt 12, art. 32, art. 34, art. 37, art. 44, art. 51, art. 53 i art. 55 ust. 2–4, które weszły w życie z dniem 28 sierpnia 2015 r.

22. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 lipca 2015 r. w sprawie ustalenia granic niektórych miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta, ustalenia granic oraz zmiany nazw i siedzib władz niektórych gmin (Dz. U. z dnia 31 lipca 2015 r. poz. 1083).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

23. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 3 lipca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks wykroczeń (Dz. U. z dnia 4 sierpnia 2015 r. poz. 1094).

24. Obwieszczenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 13 lipca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie upoważnienia organów do uznawania kwalifikacji w zawodach regulowanych (Dz. U. z dnia 5 sierpnia 2015 r. poz. 1106).

25. Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy – Prawo o notariacie oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 11 sierpnia 2015 r. poz. 1137).

Weszła w życie z dniem 17 sierpnia 2015 r.

26. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 lipca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z dnia 12 sierpnia 2015 r. poz. 1142).

27. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 lipca 2015 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (Dz. U. z dnia 12 sierpnia 2015 r. poz. 1146).

Weszło w życie z dniem 20 sierpnia 2015 r.

28. Ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o wyrobach budowlanych, ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o zmianie ustawy o wyrobach budowlanych oraz ustawy o systemie oceny zgodności (Dz. U. z dnia 13 sierpnia 2015 r. poz. 1165).

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

1) art. 3, który wszedł w życie z dniem 13 sierpnia 2015 r.;

2) art. 1 pkt 5, pkt 6 lit. a–e, pkt 7 w części dotyczącej art. 9 ust. 1–8 ustawy wymienionej w art. 1 oraz pkt 8, które wej-
dą w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.

29. Ustawa z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. z dnia 14 sierpnia 2015 r. poz. 1168).

Weszła w życie z dniem 29 sierpnia 2015 r.

30. Ustawa z dnia 12 czerwca 2015 r. zmieniająca ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawę o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 14 sierpnia 2015 r. poz. 1169).

Weszła w życie z dniem 29 sierpnia 2015 r.

31. Ustawa z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z dnia 14 sierpnia 2015 r. poz. 1180).

Weszła w życie z dniem 29 sierpnia 2015 r.

32. Ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z dnia 17 sierpnia 2015 r. poz. 1194).

Weszła w życie z dniem 1 września 2015 r.

33. Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 18 sierpnia 2015 r. poz. 1197).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

34. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 5 sierpnia 2015 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2016 r. (M. P. z dnia 19 sierpnia 2015 r. poz. 735).



35. Obwieszczenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 30 lipca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych (Dz. U. z dnia 26 sierpnia 2015 r. poz. 1233).

36. Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nieodpłatnej pomocy prawnej oraz edukacji prawnej (Dz. U. z dnia 28 sierpnia 2015 r. poz. 1255).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2016 r., z wyjątkiem art. 6, art. 8–11, art. 17, art. 18 i art. 20–28, które weszły w życie z dniem 31 sierpnia 2015 r.

37. Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 31 sierpnia 2015 r. poz. 1259).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

38. Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z dnia 31 sierpnia 2015 r. poz. 1265).

Weszła w życie z dniem 15 września 2015 r., z tym że przepisy rozdziałów 1–5 tracą moc z dniem 31 grudnia 2025 r.

39. Ustawa z dnia 10 lipca 2015 r. o administracji podatkowej (Dz. U. z dnia 31 sierpnia 2015 r. poz. 1269).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2016 r., z wyjątkiem: 1) art. 13, który wejdzie w życie z dniem 1 kwietnia 2016 r.; 2) art. 14 ust. 7 i 8, art. 15, art. 18, art. 40, art. 47, art. 52, art. 54, art. 57 ust. 2–4, art. 66 oraz art. 74 ust. 3–5, które weszły w życie z dniem 1 września 2015 r.

40. Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o kontroli niektórych inwestycji (Dz. U. z dnia 31 sierpnia 2015 r. poz. 1272).

Wejdzie w życie z dniem 1 października 2015 r.

41. Ustawa z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. z dnia 1 września 2015 r. poz. 1276).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

42. Ustawa z dnia 23 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z dnia 1 września 2015 r. poz. 1283).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

43. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 lipca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o transporcie kolejowym (Dz. U. z dnia 3 września 2015 r. poz. 1297).

44. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 lipca 2015 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2016 (Dz. U. z dnia 4 września 2015 r. poz. 1304).

Weszło w życie z dniem 19 września 2015 r.

45. Ustawa z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 7 września 2015 r. poz. 1311).

Weszła w życie z dniem 8 września 2016 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 2 pkt 48 lit. b, który wejdzie w życie z dniem 1 kwietnia 2016 r.;
- 2) art. 2 pkt 56 i 58, art. 14 pkt 2, art. 15 oraz art. 18, które weszły w życie z dniem 22 września 2015 r.
- 3) art. 19, który wszedł w życie z dniem 7 września 2015 r.

46. Ustawa z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z dnia 7 września 2015 r. poz. 1322).

Wejdzie w życie z dniem 1 października 2015 r.

47. Ustawa z dnia 23 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o rachunkowości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 8 września 2015 r. poz. 1333).

Weszła w życie z dniem 23 września 2015 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 1 oraz art. 5,

które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

48. Ustawa z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z dnia 9 września 2015 r. poz. 1338).

Weszła w życie z dniem 10 października 2015 r.

49. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 sierpnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie województwa (Dz. U. z dnia 15 września 2015 r. poz. 1392).

50. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 sierpnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz. U. z dnia 16 września 2015 r. poz. 1401).

51. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 18 września 2015 r. poz. 1422).

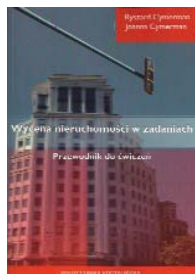
52. Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z dnia 21 września 2015 r. poz. 1433).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



Wycena nieruchomości w zadaniach Przewodnik do ćwiczeń

Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman

Wydawnictwo POLITECHNIKA KOSZALIŃSKA
Koszalin 2014

Niniejsza książka stanowi podręcznik do przedmiotu „Teoria i technika wyceny nieruchomości” realizowanego na studiach I stopnia kierunku geodezja i kartografia, na Wydziale Inżynierii Lądowej, Środowiska i Geodezji Politechniki Koszalińskiej. Pozycja znajdzie również swoich odbiorców w szerszym gronie – wśród słuchaczy kierunków studiów, zarówno ekonomicznych, jak i technicznych, o specjalnościach związanych z gospodarką nieruchomościami, w których programie znajdują się przedmioty dotyczące wyceny nieruchomości. Istotną grupę odbiorców stanowią też uczestnicy studiów podyplomowych z wyceny nieruchomości, osoby odbywające praktyki zawodowe z wyceny nieruchomości, przygotowujące się do egzaminu państwowego o uzyskanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Publikacja składa się z 8 rozdziałów, w których kolejno zaprezentowano główne zagadnienia z obszaru wyceny nieruchomości, wskazując na wstępie na zarys teoretyczny problemu, określając cel ćwiczenia, formę i zakres opracowania, podając podstawy prawne i literaturę przedmiotu, zamieszczając na końcu pytania kontrolne.



Publiczne fundusze nieruchomości w Polsce

Artur Arkadiusz Trzebiński

Wydawnictwo CeDeWu
Warszawa 2015

Książka stanowi pierwszą na polskim rynku, kompleksową analizę rynku funduszy inwestycyjnych lokujących aktywa na rynku nieruchomości. Na wstępie przedstawiono genezę powstania funduszy nieruchomości na świecie oraz ich historię. Szczególną uwagę zwrócono na polski rynek funduszy nieruchomości, który zaprezentowano z poziomu otoczenia prawnopodatkowego oraz miejsca funduszy nieruchomości w rynku funduszy inwestycyjnych. Ważną częścią książki jest szeroki przegląd literatury krajowej i światowej poświęconej zasa-

dom i sposobom funkcjonowania funduszy nieruchomości. Dodatkowym atutem publikacji jest przeprowadzona analiza wpływu otoczenia ekonomicznego na działalność funduszy nieruchomości w krajach rozwiniętych oraz badania empiryczne dotyczące polskiego rynku.

Poszczególne rozdziały poświęcone są następującej tematyce:

- istota i rodzaje funduszy nieruchomości,
- rynek funduszy nieruchomości w Polsce,
- determinanty makroekonomiczne i mikroekonomiczne stóp zwrotu funduszy nieruchomości,
- analiza wpływu determinant ekonomicznych na stopy zwrotu funduszy nieruchomości w latach 2004–2012.

Na potrzeby książki przyjęto następującą definicję publicznego funduszu nieruchomości: „fundusz inwestycyjny kierowany do szerokiego grona inwestorów (indywidualnych i instytucjonalnych), który w ciągu trzech lat od daty rejestracji przynajmniej 80% aktywów netto ulokuje bezpośrednio lub pośrednio na rynku nieruchomości i jego celem jest uzyskania przychodów z najmu posiadanych nieruchomości lub wzrostu wielkości aktywów w wyniku zwiększenia wartości posiadanych lokat”.



Nieruchomość wspólna właścicieli lokali.

Problematyka prawno-rzeczowa

Monografie prawnicze

Aneta Kaźmierzyk

Wydawnictwo C. H. Beck
Warszawa 2015

Monografia stanowi wynik kilkuletnich badań, które zostały podjęte w związku z dostrzeżeniem wielu problemów narosłych wokół instytucji odrębnej własności lokalu. W przeważającej większości dotyczą one zagadnień związanych z nieruchomością wspólną przysługującą właścicielom lokali. Jednym z podstawowych celów badawczych opisanych w pracy, stało się zatem przedstawienie instytucji nieruchomości wspólnej przysługującej właścicielom lokali jak też charakteru współwłasności tej nieruchomości.

Specyfika współwłasności nieruchomości wspólnej właścicieli lokali wymagała też analizy praw i obowiązków właścicieli lokali jako współwłaścicieli z uwzględnieniem zobrazowania problemu ich zróżnicowanej sytuacji prawnej w zależności od tego, czy odrębna własność lokalu zostaje



ustanowiona w budynku stanowiącym własność spółdzielni mieszkaniowej czy też innego podmiotu.

Rozważaniom natury teoretyczno-prawnej towarzyszył w pracy wzgląd na praktyczny wymiar czynionych badań. Umożliwiły one nie tylko zdiagnozowanie źródła wielu problemów i przedstawienia propozycji ich rozwiązania, ale stały się też kanwą dla sformułowania szeregu wniosków *de lege ferenda*, w szczególności postulatów o ukierunkowanie działań ustawodawcy na stworzenie jednolitego modelu instytucji odrębnej własności lokalu, obowiązującego zarówno w sytuacji ustanowienia odrębnej własności lokali przez spółdzielnie mieszkaniowe jak i każdy inny podmiot prawa.



Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urzędzeń przesyłowych

Monografie LEX

Małgorzata Balwicka-Szczyrba

Wydawnictwo Wolters Kluwer
Warszawa 2015

Publikacja stanowi kompleksowe opracowanie monograficzne, w którym dokonano pogłębionej analizy prawnej korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urzędzeń przesyłowych, zarówno w aspekcie teoretycznym, jak i praktycznym.

W monografii omówiono tytuły prawne mogące stanowić podstawę korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urzędzeń przesyłowych, zarówno prawnorzeczowe (w tym służebności przesyłu), jak i obligacyjne, a także tytuły prawne regulowane przepisami o charakterze publicznoprawnym. W książce przedstawiono również problematykę korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych bez tytułu prawnego oraz dokonano analizy możliwości stopniowego ograniczania i ostatecznie eliminacji tego zjawiska. Przybliżono podstawowe roszczenia, które mogą być podnoszone wobec przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli urzędzeń przesyłowych korzystających z nieruchomości bez tytułu prawnego. Ponadto w opracowaniu poruszono zagadnienia dotyczące własności urzędzeń przesyłowych oraz przedstawiono projekty ustaw odnoszących się do prezentowanej problematyki.

Publikacja jest przeznaczona zarówno dla teoretyków prawa, jak i praktyków, w tym sędziów, radców prawnych, adwokatów, notariuszy. Może stanowić cenną lekturę także dla osób mających w praktyce do czynienia z problematyką dotyczącą urzędzeń przesyłowych, w tym dla samych przedsiębiorców przesyłowych.

Dla rzeczoznawców majątkowych szczególnie interesująca jest tematyka dotycząca wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu: zasady płatności i wysokość wynagrodzenia.

W końcowej części opracowania Autorka przedstawia projektowane zmiany prawa dotyczące problematyki związanej z urządzeniami przesyłowymi.

W dniu 5 października 2015 roku zmarł nasz kolega Henryk Hajdasz, człowiek wielce zasłużony dla zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”. Poniżej krótka notka o nim.



Henryk Hajdasz (1931–2015)

Urodził się w Poznaniu. Był architektem i rzeczoznawcą majątkowym, studia na wydziale architektury ukończył w swoim rodzinnym mieście. Na początku kariery zawodowej pracował w poznańskim Wojewódzkim Biurze Projektów, później w Miastoprojekcie w Częstochowie, a ostatnio był wspólnikiem w częstochowskiej kancelarii rzeczoznawców majątkowych „Taksator”. Specjalizował się w wycenach nieruchomości, kosztorysowaniu robot budowlanych, doradztwie technicznym.

Był cenionym wykładowcą na studiach podyplomowych, autorem wielu publikacji dotyczących nieruchomości.

Działał w Polskim Związku Inżynierów i Techników Budownictwa, w SARP-ie a także założycielem Stowarzyszenia Kosztorysantów Budowlanych w Warszawie. W Śląskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych przez dziesięć lat kierował oddziałem w Częstochowie.

Był jednym ze współzałożycieli Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, organizował I Krajową Konferencję Rzeczoznawców Majątkowych, która odbyła się pod Jasną Górą. Na XXI Krajowej Konferencji w Miedzyzdrojach w 2012 roku otrzymał medal „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum”.

Wieloletni członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. nadawania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości – ma uprawnienia do szacowania nieruchomości nr 11 z 8.06.1992 r.

Zostawił dwoje dzieci, wnuki i prawnuki.



XXIV KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH – RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EKSPERTEM RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Białystok przyjął swoich gości ciepło i serdecznie. Gospodarze – przedstawiciele Północno-Wschodniego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych – stworzyli przyjazną przestrzeń, w której w sposób swobodny następowała wymiana wiedzy i doświadczeń w szeroko pojętej sferze gospodarki nieruchomości, zaś nawiązanie wartościowych zawodowych kontaktów zupełnie naturalnie szło w parze z doskonałym programem rozrywkowym. Bezcenne były chwile, kiedy to dyrygent **prof. Edward Kulikowski** udowodniał rzeczoznawcom, jak fachowo potrafią śpiewać standardy Perfektu razem z Chórem Akademickim Uniwersytetu w Białymstoku. Doświadczenie to wspaniałe, a w kontekście całej konferencji znamienne, jak wiele niezależnych głosów może ze sobą zgrabnie współbrzmieć i złożyć się na czysty śpiew. Czyż nie tak chcielibyśmy postrzegać Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych?

Na koniec kolega zapytał mnie o wartości wyniesione z przebiegu konferencji. Odpowiedziałam, że to plik wizytówek. Nie była to jednak odpowiedź pełna, toteż poniżej pozwałam sobie jeszcze na parę subiektywnych wniosków.

Niewątpliwie najwięcej emocji wzbudził panel dyskusyjny pt. „Jaka wartość rynkowa? Próbował on odpowiedzieć na pytanie jak daleko są od siebie prawo, teoria ekonomii i praktyka funkcjonowania rynku. Zachęcona zapowiedzią programu ramowego, bardzo liczyłam, że „pod batutą” **Radosława Gacy**, z nutką teatralnego gestu, rozegra się pojedynek „trzech tenorów”: **Piotra Cegielskiego, Jana Konowalczyka i Łukasza Maciaka**. Tymczasem obejrzałam pięknie zgraną i równo idącą czwórkę pełnokrwistych specjalistów, zaprzęzoną w kielżno pojęcia wartości nieruchomości, odmienianego przez ekonomię, prawo, opcje i sprawiedliwość. Okazało się bowiem, że ciężar gatunkowy poruszonego zagadnienia oraz ograniczenia czasowe, nie pozwoliły rozwinąć tej dyskusji do pełnego galopu. Mając na uwadze tendencje standaryzowania i upraszczania wycen, tak widoczne przy tzw. tanich wycenach bankowych, czy też podejmowane przez część rzeczoznawców próby wpięcia procesu wyceny w z góry zaprogramowane uniwersalne modele statystyczne, problem postrzegania wartości nieruchomości niewątpliwie nabiera coraz większego znaczenia.

Cieszę się, że podjęto zagadnienie ceny jako przejawu wartości, a wartości jako hipotezy ceny. Co bardzo ważne, podczas panelu wybrzmiała wyraźnie koncepcja wyceny jako próby odwzorowania zachowań na rynku nieruchomości. Mam wrażenie, że po latach debaty na temat unowocześniania i optymalizacji metodologii obliczeń, przyszedł czas na przypomnienie,

że wycena to nie tylko matematyka, ale także, a może przede wszystkim sztuka szacowania dokonywana w warunkach, jak to wyraźnie wielokrotnie podkreślił w swoim panelu **Piotr Cegielski**, nieefektywnego i niedoskonałego rynku nieruchomości. W ślad za wypowiedzią **Radosława Gacy**, trzeba podkreślić, że w cenie rynkowej, obok mierzalnych obiektywnych przesłanek nabycia nieruchomości, zawiera się pierwiastek tajemniczy, nieuchwytny dla matematyki i statystyki. Będą to głównie elementy subiektywizmu uczestników rynku nieruchomości. Z tego właśnie powodu możemy mówić o pewnym zakresie, w którym – w zależności od przyjętych założeń – szacowana kwota może się odnaleźć i wciąż będziemy mieli do czynienia z wartością rynkową. Czy zatem w warunkach nieefektywnego i niedoskonałego rynku nieruchomości w ogóle możemy rozpatrywać oszacowaną wartość w kontekście prawidłowego wyniku? Uważajmy tutaj na nomenklaturę i precyzję wypowiedzi. Nie bez powodu ustawodawca w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami założył, że ocenie podlegać może jedynie prawidłowość sporządzenia operatu szacunkowego, a nie określona w nim wartość. Jakie są bowiem granice prawdopodobieństwa, że oszacowana wartość potwierdzona zostanie ceną sprzedaży? Wreszcie, czy jesteśmy w stanie ustalić szablonowe kryteria uniwersalnej skali podobieństwa nieruchomości, skoro sam rynek nieruchomości nie wyznaczył ostrych progów cenności nieruchomości? Proces wyceny zobiektywizowany jest co prawda reżimem prawnych uregulowań, jednakże rdzeniem wyceny jest próba odwzorowania i przełożenia na wartość zachowań uczestników rynku, pomiędzy którymi dokonuje się obrót prawami do nieruchomości (panel Radosława Gacy). Unikatowy charakter nieruchomości, postrzeganej wielowymiarowo przez pryzmat cech fizycznych, związanych z nią praw, potencjału inwestycyjnego i użytkowego, lokalizacji, przeznaczenia w planie miejscowym, czy wreszcie trudnych do zobiektywizowania, nierzadko poufnych, relacji zachodzących między stronami transakcji, powoduje, że mamy do czynienia z, jak już wyżej powiedziano, z rynkiem wewnątrznie niejednorodnym mało przejrzystym i niedoskonałym. Cena zaś uwarunkowana jest sytuacją prawną, ekonomiczną, środowiskową, społeczną oraz szeregiem trudnych do skalkulowania czynników deformujących obiektywne przesłanki wartości, takich jak sztuka negocjacji, niedoinformowanie, spekulacje, nieracjonalne zachowania uczestników rynku, które powodują, że ustalona w transakcji cena niejednokrotnie dystansuje się od wartości nieruchomości (w ślad za Radosławem Gacą). Można powiedzieć, że cała wiedza fa-



Uchwały i wnioski z posiedzenia RADY KRAJOWEJ PFSRM 23 września 2015 (Białystok)

Uchwała nr 18/09/2015

Rada Krajowa PFSRM uwzględniając rekomendację Kapituły Medalu „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” w 2015 roku przyznaje Medal „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” Januszowi Jasińskiemu.

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Uchwała nr 19/09/2015

Rada Krajowa PFSRM zatwierdza i przyjmuje zaproponowane przez Kapitułę Medalu zmiany do Regulaminu przyznawania medalu honorowego „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, wraz z poprawkami:

- w § 5 ust. 2: termin „10 kwietnia” zastępuje się terminem „15 kwietnia”,
- w § 6 ust. 1: słowo „Zarząd” zastępuje się słowem „Prezydent”,
- w § 6 ust. 3: dodaje się zdanie drugie o treści „W przypadku ustąpienia tych osób przed upływem bieżącej kadencji, członkowie Kapituły wybierają przewodniczącego, lub jego zastępcę na okres do końca tej kadencji”.

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Wniosek nr 14/09/2015

W związku ze złożonym pismem z dnia 19 sierpnia 2015 r. przez Stowarzyszenie Biegłych Wyceny Przedsiębiorstw w Polsce, wnioskiem o przyjęcie w skład PFSRM, Rada Krajowa PFSRM mając na względzie uwarunkowania statutowe obu organizacji, do czasu ustąpienia przeszkód formalnych w zakresie przyjęcia organizacji w skład PFSRM jako członka wyciecznego, proponuje przyjęcie Stowarzyszenia Biegłych Wyceny Przedsiębiorstw w Polsce w skład PFSRM zgodnie z § 14 Statutu PFSRM jako członka wspierającego.

Nad wnioskiem głosowano w następujący sposób:

- głosy za przyjęciem uchwały → 82
- głosy przeciw przyjęciu uchwały → 0
- głosy wstrzymujące → 8

Wniosek nr 15/09/2015 (wnioskodawca SRM we Wrocławiu)

Rada Krajowa PFSRM proponuje aby Zarząd PFSRM rozważył możliwość zorganizowania dla członków sfederowanych stowarzyszeń (Zarządów i Komisji Rewizyjnych) szkoleń w zakresie aktualnych formalno-prawnych zasad działalności organizacji.

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Wniosek nr 16/09/2015 (wnioskodawca Łódzkie SRM)

Rada Krajowa PFSRM zobowiązuje Zarząd PFSRM do przedstawienia na grudniowym posiedzeniu Rady Krajowej sprawozdania z funkcjonowania REV w Polsce, oraz zasad i efektów współpracy z firmą Propublic, jak również planów dalszej współpracy.

Wniosek przyjęto jednogłośnie.

Komisja Uchwał i Wniosków pracowała w składzie:
Joanna Grzesiak, Celina Hoffman, Mirosława Koczara.

chowa rzeczoznawcy majątkowego i sztuka szacowania zawiera się właśnie w umiejętności odczytania, czy nawet w opartym o zawodowe doświadczenie wycuciu ww. materii. Toteż szacowanie nieruchomości zawsze będzie zawierało pewną dozę subiektywizmu rzeczoznawcy majątkowego i bynajmniej nie powinno być utożsamiane wyłącznie z warstwą wyliczeniową operatu szacunkowego. Powyższą wypowiedzią nawiązując do pytania o celowość metod statystycznych w procesie wyceny indywidualnej nieruchomości, które trafnie postawił **prof. Mieczysław Prystupa** w kwietniowym wydaniu Kwartalnika (nr 2) w artykule: „Wykorzystanie metod statystycznych w procesie wyceny”.

Ważna i odważna była wreszcie wypowiedź Piotra Cegielskiego, piętnująca układanie metodologii szacowania – zaliczanej przecież do ścisłego obszaru wiadomości specjalnych rzeczoznawcy majątkowego, zgodnie linią orzecznictwa sądów. To przecież rzeczoznawcy majątkowi powinni uczyć prawników jak szacować nieruchomości, a nie odwrotnie. Jako rzeczoznawca majątkowy, prawnik i urzędnik w pełni podzielam ten pogląd. Dodam przy tym, że jest to koncepcja zgodna ze stanowiskiem Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych „w sprawie granic weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych oraz wykładni pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego” wyrażonym w Uchwale z dnia 23 marca 2015 r.

Wychodząc poza schemat rzeczoznawcy majątkowego – autora operatu szacunkowego, cała konferencja okazała się programowo zgodna z duchem czasu. Rozwijający się dynamicznie rynek nieruchomości inwestycyjnych potrzebuje dzisiaj specjalistów z obszarów *due diligence* nieruchomości i przedsiębiorstwa (np. referat **Katarzyny Opęchowskiej**) oraz szeroko rozumianej efektywności wykorzystania potencjału komercyjnego i inwestycyjnego nieruchomości (np. referaty **Jacka Kamińskiego, Łukasza Maciaka i Daniela Bielskiego**). Wszystkie te obszary wpisują się w ekspercko – doradczą działalność zawodową rzeczoznawcy majątkowego, o której mowa w art. 174 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami. To właśnie umiejętność rozpoznania potencjału inwestycyjnego nieruchomości i wsparcia racjonalnej gospodarki w każdym segmencie rynku nieruchomości, stanowi dzisiaj i na przyszłość o największym potencjale zawodu. Dzisiejsze potrzeby rynku to prawdziwe wyzwanie i szansa, której rzeczoznawcy majątkowi nie mogą zmarnować. Jak bowiem powinniśmy mierzyć fachowość rzeczoznawcy majątkowego, czy na pewno poprzez przyzmat wielkiej liczby sporządzonych operatów szacunkowych? Dyskusje, które w ostatnim czasie przewijają się przez nasze środowisko wokół postępującej degrengolady cen za wyceny oraz jakości operatów szacunkowych, same w sobie stanowią już odpowiedź, że jest to miara z minionej epoki. Jako rzeczoznawcy majątkowi dysponujemy znacznie szerszą ofertą dla rynku nieruchomości, aniżeli tania liczona usługa sporządzenia operatu szacunkowego. Wszystko wskazuje na to, że doszliśmy do momentu, w którym rynek co-

raz wyraźniej domaga się realizowania pełnego katalogu kompetencji, które ustawodawca zadedykował rzeczoznawcom majątkowym już w nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami z 2004 r. (Dz. U. z 2004 r., Nr 141, poz. 1492). Jest to chyba najważniejszy komunikat, jaki można było odczytać z sesji referatowych Konferencji.

Monika Drobyszewska

W mojej ocenie Konferencja była bardzo interesująca i oczywiście perfekcyjnie przeprowadzona pod względem organizacyjnym. W tym roku organizatorzy postawili na większy udział prelegentów związanych z praktyką wyceny. Dzięki temu mieliśmy okazję wysłuchać kilka bardzo ciekawych wystąpień i uzyskać ogromną ilość ciekawych informacji

rynkowych. Po raz pierwszy w trakcie Konferencji Krajowej mieliśmy również możliwość wzięcia udziału w otwartej debacie środowiskowej tym razem dotyczącej szeroko rozumianego pojęcia „wartości rynkowej”. Zarówno sam przebieg debaty jak i wnioski z niej wypływające zachęcają do dalszej organizacji podobnych form wymiany doświadczeń i opinii.

Mam nadzieję, że zaproponowany kierunek będzie kontynuowany przez kolejnych organizatorów a Konferencje Krajowe ponownie staną się najważniejszym miejscem spotkań i wymiany poglądów polskich rzeczoznawców majątkowych.

Niestety, jedyne nad czym ubolewam to, w mojej ocenie, zbyt mała reprezentacja związanego z rzeczoznawstwem środowiska naukowego. Musimy pamiętać, że rozwój zawodu bez rzetelnej podbudowy merytorycznej będzie zdecydowanie trudniejszy.

Radostaw Gaca

JANUSZ JASIŃSKI

– AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM

Ma lat 62, jest doświadczonym pracownikiem naukowo-dydaktycznym zatrudnionym na Wydziale Geodezji Inżynierii Przestrzennej i Budownictwa Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie (wcześniej Akademii Rolniczo-Technicznej), gdzie pracuje od 1977 r. Od 2005 jest starszym wykładowcą w Katedrze Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego UWM.

Jego zainteresowania naukowe w początkowym okresie pracy koncentrowały się głównie wokół problematyki związanej z urządzaniem obszarów wiejskich oraz z planowaniem przestrzennym, a od 1991 r. wokół szeroko rozumianej gospodarki nieruchomościami, a w szczególności problematyki wyceny nieruchomości. Ma w tej dziedzinie znaczny dorobek naukowy – 47 publikacji naukowych oraz popularno-naukowych.

Prowadził wykłady na studiach stacjonarnych i niestacjonarnych oraz studiach podyplomowych (na terenie całego kraju) z tematyki związanej z wyceną nieruchomości, zarządzaniem oraz pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Jest promotorem ponad 250 prac magisterskich, inżynierskich. W latach 1997–1999 był członkiem Senatu ART. Przebywał na wielu zagranicznych stażach i wyjazdach naukowych. Jego łączny dorobek stanowi ponad sto publikacji w wydawnictwach naukowych i konferencyjnych.

Wielokrotnie nagradzany za działalność naukową, uhonorowany przez Prezydenta RP Brązowym i Srebrnym Krzyżem Zasługi.

Niezależnie od prowadzonej działalności dydaktycznej, w celu poszerzenia swojej wiedzy praktycznej z zakresu szacowania nieruchomości, prowadzi własną działalność gospodarczą.



Na zdjęciu od lewej: H. Jędrzejewski, K. Bratkowski i laureat nagrody. Fot. Victor Vog.

W 2008 r. uzyskał uprawnienia do używania tytułu REV (Recognised European Valuer).

W latach 2009–2015 pełnił funkcję wiceprezydenta PFSRM. Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości ma od 1994 r., a od 1998 r. jest członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. W okresie od 1995 do 2009 r. pełnił funkcję wiceprezydenta Polskiego Sto-



warzystwa Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości. Jest także od 1994 r. członkiem Towarzystwa Naukowego Nieruchomości gdzie przez wiele lat pełnił funkcję sekretarza.

Był członkiem kilku komisji i zespołów organizacyjnych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Posiada tytuł Konsultanta Certyfikowanego nadany przez Towarzystwo Konsultantów Polskich (1998 r.). Udziela się także w Stowarzyszeniu Geodetów Polskich, gdzie pracuje w sekcjach: Kształtowania i Rozwoju Obszarów Wiejskich Komitetu i Rozwoju Obszarów Wiejskich, Szacowania i Obrotu Nieruchomościami oraz w Głównej Komisji Katastru Nieruchomości przy Zarządzie Głównym SGP. Jest członkiem Towarzystwa Rozwoju Obszarów Wiejskich i założycielem Warmińsko-Mazurskiego Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości w Olsztynie.

W 2001 r. otrzymał Złotą Odznakę „Zasłużony dla Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych” za zasługi dla ruchu zawodowego.

Interesuje się sportem, zwłaszcza piłką siatkową, narciarstwem i tenisem. Uprawia turystykę krajową i zagraniczną. Żonaty, ma córkę, syna i czworo wnucząt.

Praca na rzecz macierzystego stowarzyszenia

1. Członek komitetu założycielskiego PSRWN, (współdział przy opracowaniu statutu PSRWN – 1991 r.);
2. Sekretarz Polskiego Stowarzyszenia Wyceny Nieruchomości (1992–1995);
3. Wiceprezydent Polskiego Stowarzyszenia Wyceny Nieruchomości (od 1995 r. – 2009 r.);

4. Członek Zarządu Oddziału PSRWN w Olsztynie (od 1992 r.);
5. Członek Komisji Opiniodawczo-Rozjemczej PSRWN w Olsztynie;
6. Organizator i współorganizator wielu konferencji i seminariów naukowych o zasięgu krajowym; i regionalnym z zakresu szacowania nieruchomości
7. Wykładowca na seminariach i szkoleniach dla członków PSRWN.

Praca na rzecz Federacji

1. Członek Komisji Rewizyjnej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (1997–2000);
2. Członek Komisji Szkoleń i Egzaminów Kwalifikacyjnych PFSRM (2003 r.);
3. Członek Rady Programowo-Naukowej PFSRM (2004 r.);
4. Członek Komisji Rewizyjnej PFSRM (1997–2000)
5. Członek Komisji Statutowej PFSRM (2008–2009)
6. Wiceprezydent PFSRM (od 2009 r.)

W Białymstoku po otrzymaniu tak wspaniałej nagrody dziękowałem Zarządowi Oddziału PSRWN za wysunięcie wniosku o nadanie medalu, panu prof. Ryszardowi Cymermanowi – prezesowi Oddziału, Zarządowi Głównemu PSRWN za poparcie mojej kandydatury, Kapitulie Medalu za rekomendowanie mojej osoby oraz Radzie Krajowej za przyjęcie tej rekomendacji.

„Medal ten uważam za szczególne wyróżnienie. Jest on dla mnie bardzo ważny, stanowi ukoronowanie mojej 25-letniej pracy na rzecz rozwoju naszego zawodu” – powiedział Janusz Jasiński naszej redakcji.



XXIV Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości Łódź 23–25 maja 2016 r.

organizowana we współpracy z: **Katedrą Inwestycji i Nieruchomości** Uniwersytetu Łódzkiego,
Katedrą Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego, Katedrą Zasobów Nieruchomości
Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

Tematyka: 1) Metody analizy rynku nieruchomości
2) Gospodarowanie przestrzenią i nieruchomościami
3) Wycena nieruchomości, ocena inwestycji i doradztwo na rynku nieruchomości

Ważne terminy:

do 15 listopada 2015	Przesyłanie zgłoszeń i streszczeń referatów
do 30 listopada 2015	Potwierdzenie przyjęcia tematu referatu
do 15 lutego 2016	Przesłanie zgłoszeń i pełnych tekstów prac do recenzji
do 15 kwietnia 2016	Kwalifikacja do wygłoszenia w sesji plenarnej, posterowej lub doktoranckiej
do 15 marca 2016	Ostateczny termin wpłaty opłaty konferencyjnej

Dane kontaktowe:

Informacje o konferencji można znaleźć na stronie internetowej Towarzystwa Naukowego Nieruchomości:
www.tnn.org.pl, adres e-mail: **konferencja@tnn.org.pl**.

POMPA 2015

– RAJD MOTOCYKLOWY RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Krzysztof Urbańczyk

Już od 2007 roku rzeczoznawcy majątkowi, miłośnicy jazdy na motocyklach spotykają się co roku na swoich zlotach o nazwie POMPA. Pompa to skrót od nazwy imprezy, czyli Ponowny (pierwszy zlot był Pierwszy) Ogólnopolski Motocyklowy Pikinik Apraiserów. Co roku odbywa się on w innej części Polski i kto inny jest jego organizatorem. W tym roku organizatorami byli Henryk Krupiński, Tadeusz Drapała i Mariusz Bułhak. Miejscem zlotu był Ośrodek „Karlowska Dolina”, a trasa w pierwszym dniu obejmowała zwiedzanie Goerlitz oraz tradycyjne zawody kartingowe na torze po niemieckiej stronie. W drugim dniu przejazd „Żytawską Kolejką Wąskotorową” do Oybin w Niemczech oraz zwiedzanie browaru w Czechach – Pivovar Kocur. W trzecim dniu zwiedzaliśmy sztolnię w Krobicy oraz „zaliczyliśmy” rejs stateczkiem wokół znanego wszystkim rzeczoznawcom z licznych szkoleń Zamku Czocho. W tegorocznej Pompie wzięło udział 17 koleżanek i kolegów, którzy przyjechali na 13 motocyklach. Atmosfera była wspaniała, atrakcje organizatorów przeszły nasze oczekiwania, zwłaszcza te kulinarne. Wszyscy oczekują 10 Jubileuszowej Pompy, która organizować będą motocykliści z Poznania.

Do zobaczenia za rok!



Fot. Tadeusz Drapała.



Do kupienia w biurze Federacji

- *Leksykon rzeczoznawcy majątkowego*, wyd. II, PFSRM – 40 zł
- Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
- *Europejskie Standardy Wyceny 2012*, PFSRM – 60 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 71/11–72/11* – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy 73/12–76/12* – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy 77/13–80/13* – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy 81/14–84/14* – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy 86/15* – 25 zł
- *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
- *Przykłady wycen nieruchomości IDM* – praca zbiorowa, 2015 r. – 105 zł
- *Wykorzystanie Excela w procesie szacowania nieruchomości*. A. Hopfer, K. Trynkos, PFSRM 2013 r. – 52,50 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
- *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym*. M. Prystupa, 2014 r. – 42 zł
- *Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną*. J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamroch, PFSRM 2013 r. – 80 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. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!
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.pfsmr.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 2016

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

nr rachunku 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 P L N 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 adres: NALCOWP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

odcinek dla odbiorcy

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

nr rachunku 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 P L N 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 adres: NALCOWP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

odcinek dla banku zleceniodawcy



Rzeczoznawca Majątkowy

Numer 3 (87) / Volume Autumn 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).

Rada Naukowa/Scientific Council

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

Czasopismo jest indeksowane
w Index Copernicus International – 4.30 pkt.

Zespół redakcyjny/Editorial Staff

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

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

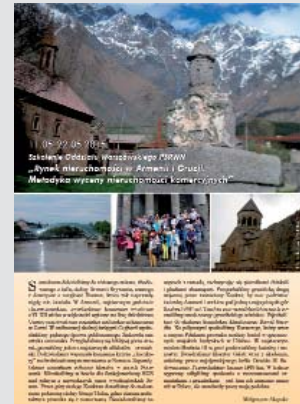
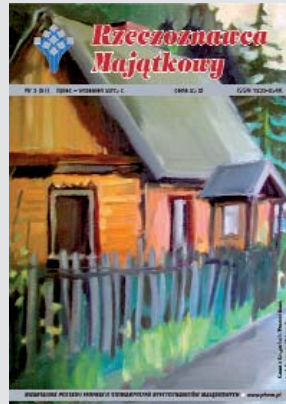
© Copyright Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 2015

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.



Stali współpracownicy/Cooperation:

Ewa Gołębowska, Henryk Jankowski, Ewa Wojciul

Stali współpracownicy zagraniczni /International Cooperation:

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

Tłumaczenie/Translation:

Małgorzata Krukowska

Rysunki/Drawings:

Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak

Fotografie/Photos: Victor Vog, Magdalena Jędrzejewska,
archiwum OW PSRWN, Tadeusz Drapała

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 6 października 2015 r.
(Issue submitted to print – on the 6th of October, 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

www.pfsm.pl/kwartalnik

facebook: Kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy”



XXIV

KRAJOWA KONFERENCJA
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

INWESTOWANIE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

24–25 września 2015 r., Białystok



Występ Chóru Uniwersytetu Białostockiego



Kuluary



Fot. Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska, Victor Vog



Pałac Branickich, siedziba Uniwersytetu Medycznego w Białymstoku, widok od frontu



11.05–22.05.2015

Szkolenie Oddziału Warszawskiego PSRWN

„Rynek nieruchomości w Armenii i Gruzji.

Metodyka wyceny nieruchomości komercyjnych”



Fot. archiwum OW-PSRWN

Samolotem dolecieliśmy do różowego miasta, zbudowanego z tufu, stolicy Armenii Erywan, znanego z dowcipów o rozgłośni Erewań, która tak naprawdę nigdy nie istniała. W Armenii, najstarszym państwie chrześcijańskim, zwiedzaliśmy kamienne świątynie z VI–XII wieku w większości wpisane na listę dziedzictwa Unesco oraz świątynie pogańskie nad pięknym kanionem w Garni. W unikatowej skalnej świątyni Geghard wysłuchaliśmy pięknego śpiewu polifonicznego. Zadziwiła nas sztuka ormiańska. Przyglądaliśmy się biblijnej górze Ararat, poznaliśmy jeden z najstarszych alfabetów – ormiański. Podziwialiśmy wspaniałe kamienne krzyże „chaczkar” na średniowiecznym cmentarzu w Norats. Zapamiętaliśmy najpiękniej położony klasztor w górach Norawank. Mieszkaliśmy w hotelu dla funkcjonariuszy KGB nad jednym z największych jezior wysokogórskich Sewan. Przez góry małego Kaukazu dotarliśmy do malowniczo położonej stolicy Gruzji Tbilisi, gdzie starsza architektura przenika się z nowoczesną. Biesiadowaliśmy na

suprach z tamadą, zachwycając się pierożkami chinkali i plackami chaczapuri. Przejechaliśmy gruzińską drogą wojenną przez zaśnieżony Kaukaz, by móc podziwiać twierdzę Ananuri i cerkiew pod jedną z najwyższych gór Kazbeg (5047 m). Tam też przy szaszłykach baranich poznaliśmy smak czaczy (gruzińskiego winiaku). Pojechaliśmy do skalnego kompleksu klasztorowego Dawid Garedda. Na półpustyni spotkaliśmy Ksawerego, który wraz z innymi Polakami prowadzi nieduży hostel w opuszczonych wiejskich budynkach w Udabno. W najstarszym mieście Mcheta (II w. pne) podziwialiśmy katedrę i monastyr. Zwiedzaliśmy klasztor Gelati wraz z akademią, założony przez najświetniejszego króla Dawida IV Budowniczego. Przejechaliśmy łącznie 1940 km. W trakcie wyprawy odbyliśmy spotkania z rzeczoznawcami ormiańskimi i gruzińskimi – jest tam ich znacznie mniej niż w Polsce, ale standardy pracy mają podobne.

Małgorzata Skapska