

Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 1 (89) styczeń – marzec 2016 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X

*Międzynarodowe Centrum Kongresowe w Katowicach,
pastel, mal. R. Chętkowski*

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

Wigilijne spotkanie Rady Krajowej

Warszawa, 14 grudnia 2015 r.



K. Bratkowski z M. Kutylą i G. Majcherczykiem z MIiB



H. Jędrzejewski z M. Nowakowską



K. Grzesik i M. Prystupa





SPIS TREŚCI / CONTENT

Profesjonalizm, niezależność i rzetelność – to moje credo. Rozmowa z Markiem Wiśniewskim, nowo wybranym prezydentem PFSRM 3

Sylwetki członków nowego Zarządu 7

Mieczysław Prystupa

Szacowanie stopy dyskontowej dla potrzeb wyceny nieruchomości na podstawie rynku kapitałowego 8

Radosław Gaca

Interpretacje pojęcia „nieruchomość podobna” 16

Krzysztof Gabrel

Planowanie przestrzenne – stymulator czy hamulec inwestowania w nieruchomości? 24

Ewa Gołębiowska, Agnieszka Olechno-Kulas

Przyszłość na zrównoważonym rynku nieruchomości 30

Mirosław Gorczyca

Mieszkaniowe wektory Niemiec 38

Henryk Jankowski

Rynek nieruchomości w Trójmieście w 2015 42

Michael MacBrien

Umowy handlowe CETA i TTIP 47

Kalendarz Prawny 49

Prezentacja doświadczeń związanych z wdrożeniem ZSIN – Faza I 52

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze 54

Spis zawartości kwartalnika w 2015 roku (numery 85–88) 56

Professionalism, independence, credibility – it’s my credo. An interview with Marek Wiśniewski, newly elected president of PFSRM 3

Presentation of new members of the Board 7

Mieczysław Prystupa

Estimating the discount rate for the valuation of the property based on the capital market 8

Radosław Gaca

Interpretation of the „similar property” term 16

Krzysztof Gabrel

Spatial planning – stimulus or hindrance to investing in real estate 24

Ewa Gołębiowska, Agnieszka Olechno-Kulas

Future of the balanced real estate market 30

Mirosław Gorczyca

Housing vectors of Germany 38

Henryk Jankowski

Real estate market in Tri-City in 2015 42

Michael MacBrien

Commercial treaties CETA and TTIP 47

Legal Callendar 49

Presentation of experiences connected with implementation of ZSIN – Phase I 52

Henryk Jankowski

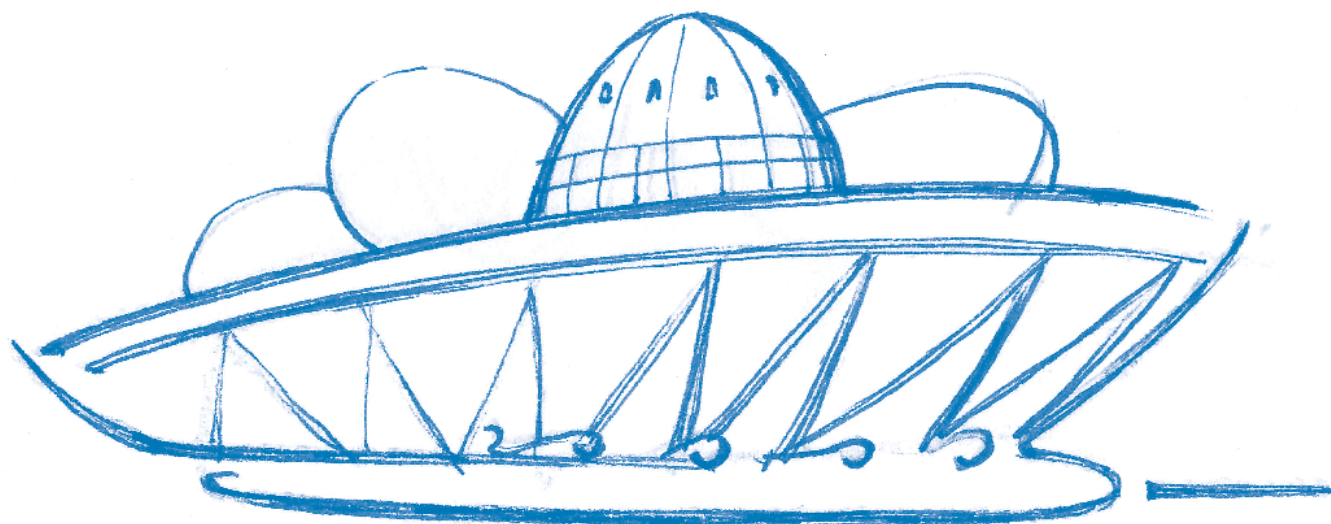
Publishing news 54

Content of the Real Estate Valuers quarterly in 2015 (issues 85–88) 56

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



Zapraszamy do odwiedzenia naszego profilu na Facebooku:
Kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy”



*Pogodnych i rodzinnych Świąt Wielkanocnych 2016,
wesofych spotkań przy świątecznym stole,
wszelkiej pomysłowości dla wszystkich rzeczoznawców majątkowych
życzą Zarząd PFSRM i Redakcja Kwartalnika*

WIOSNA

*Każda komórka mego ciała
czuje wiosnę,
każda moja myśl
jest pełna słońca
po Golgocie chorób zimowych
po drodze krzyżowej
nadmiernych jak zwykle obowiązków
nadzieją kolorowe tulipany
barwią karty ksiąg
których litery
zmieniają się w pąki kwiatów,
i baze zapowiadające Zmartwychwstanie
jasność dni i krótkość nocy*

*są fragmentem ciągłości
cyklu naszego życia
są przewidywaniem lata
przedsmakiem
szaleństwa barw jesieni
perspektywą zimy
i mroku, z którego
jak zwykle
powstaniemy
do nowej wiosny
lub tajemnicy
życia wiecznego.*

Stanisław Kalus

PROFESJONALIZM, NIEZALEŻNOŚĆ I RZETELNOŚĆ – TO MOJE CREDO

z nowo wybranym prezydentem PFSRM Markiem Wiśniewskim rozmawia Magdalena Jędrzejewska

18 stycznia został pan wybrany przez Radę Krajową Federacji na funkcję Prezydenta PFSRM, a do zarządu PFSRM na funkcje wiceprezydentów wybrani zostali Krzysztof Grzesik z Warszawy, Krzysztof Lewandowski z Radomia i Henryk Masternak z Zielonej Góry.

Jakie są najważniejsze zadania jakie chcecie panowie zrealizować w najbliższej kadencji?

Zostaliśmy wybrani, gdyż bardzo wielu rzeczoznawców było niezadowolonych z dotychczasowej sytuacji w Federacji.

Najważniejszym zadaniem, jaki chcę zrealizować jest przede wszystkim zwiększenie i odbudowanie zaufania rzeczoznawców w sfederowanych stowarzyszeniach do Zarządu, Rady Krajowej, Komisji Arbitrażowej i Komisji Opiniujących. Pierwszym krokiem do realizacji tego zadania jest monitorowanie potrzeb środowiska, stała rozmowa z ludźmi i wsłuchiwanie się w ich preferencje i problemy. Prezydent nie pyta o poglądy i przekonania, powinien być ponad podziałami, mając na uwadze demokratyczną wolę większości.

Chcę być Prezydentem Federacji służącym każdemu członkowi i stowarzyszeniu, mam najlepszy zespół i kierując nim mogę zrealizować ten trudny program, który wymaga klarownej sytuacji wewnątrz Rady Krajowej oraz jej autentycznego wsparcia.

Jakie działania podjął już nowy Zarząd?

Przede wszystkim zapoznaliśmy się z dotychczasowym sposobem funkcjonowania Federacji. Nasz pierwszy główny cel to usprawnienie zarządzania.

Chciałbym skupić działania mojego Zarządu na zapewnieniu płynności finansowej Federacji, w tym: wdrożeniu programu ograniczenia wydatków, zwiększenia przychodów, reorganizacji struktury organizacyjnej i przychodowej Federacji.

Rok 2016 będzie rokiem trudnym, gdzie znaków zapytania będzie więcej niż pewności, co do rozwoju sytuacji gospodarczej. Będzie rokiem wymagającym w związku z tym innych narzędzi i twórczego myślenia o tym, by znaleźć sposoby, które będą chroniły polskich rzeczoznawców przed kryzysem.



foto. A. Oleszczuk

Musimy mieć środki na wynajęcie ekspertów (na przykład lobbystów), którzy będą dla nas pracować w UE. To jest właśnie rola Federacji, małe stowarzyszenia nie miałyby szans na wynajęcie takich ekspertów, ale już Federacja – tak.

Jaką rolę, pana zdaniem, powinna dziś pełnić Federacja?

Federacja ma dawać poczucie obrony interesów rzeczoznawców i wspierania ich pracy. Jako organizacja zawodowa rzeczoznawców ma być liderem w sprawach sporządzania wycen, włącznie z innymi opracowaniami eksperckimi wymagającymi wiedzy specjalnej. Chcielibyśmy pomagać rzeczoznawcom w ich problemach zawodowych i w rozwoju, właśnie poprzez kreowanie zdania środowiska w kluczowych kwestiach.

Jak zamierza pan zmienić organizację i funkcjonowanie Federacji?

Moim zdaniem konieczne jest wprowadzenie działań przywracających Radzie Krajowej funkcję organu oceniającego działania Zarządu i stanowiącego prawo. Działania Zarządu Federacji, jako organu wykonawczego, winny skupiać się, w ramach posiadanych uprawnień, na realizacji celów wskazanych przez Radę Krajową.



Nie wyobrażam sobie skutecznego nadzorowania działań Federacji przez Radę Krajową, pochylającą się nad sprawami organizacji i środowiska raz na pół roku. Kontakty członków Rady Krajowej z Zarządem Federacji winny być częstsze, bezpośrednie lub z wykorzystaniem nowych technik medialnych.

Konieczne jest wprowadzenie zmian w statucie, regulaminach i procedurach federacyjnych. Statut trzeba zmienić w szczególności w zakresie roli i znaczenia Rady Krajowej, miejsca Zarządu w sprawowaniu władzy, roli Komisji Rewizyjnej w strukturach federacyjnych, reorganizacji działań biura Federacji, a ponadto przyjmowania, na zasadach członków wspierających, nowych stowarzyszeń, niekoniecznie składających się z samych rzeczoznawców, w celu szerszego oddziaływania na rynek i współpracy między innymi zawodami związanymi z rynkiem majątku: pośredników, zarządców, syndyków, architektów, urbanistów, konserwatorów zabytków, ekspertów wycen antyków, obrazów, rzeźb i dóbr kultury, itp.

Stawia pan na jawność i otwartość w waszych działaniach.

Będę przywiązywał szczególną wagę do transparentności działań Zarządu Federacji. Spisywanie protokołów z posiedzeń Zarządu i ich prezentacja wraz z publikacją protokołów posiedzeń Rady Krajowej będą czynnikiem przybliżającym działania Federacji na rzecz Członków Stowarzyszeń i Członków Federacji. Chcę uniknąć sytuacji z przeszłości, gdy o działaniach Zarządu dowiadywaliśmy się bądź z przekazów Członków Rady Krajowej bądź z tekstów na grupach dyskusyjnych w internecie.

Nowy zarząd zamierza powołać nowe komisje federacyjne.

Chcemy zintensyfikować prace na rzecz Federacji poprzez zaproszenie do współpracy jak najszerszego grona osób. Działania te pozwolą wykorzystać wiedzę ekspertów, jakich mamy w swoim gronie.

Uczestnictwo i aktywność Federacji chcemy uzyskać poprzez włączenie rzeczoznawców w prace nowych komisji federacyjnych. Chcielibyśmy zaangażować ok. 90 nowych osób,

współpracujących z Zarządem, co pozwoli reagować na zmiany na rynku w sposób szybszy i dokładniejszy.

Przewiduję cztery segmenty po cztery komisje, których kierunkowe działania, po zaakceptowaniu ich przez Radę Krajową, będą nadzorowane przez poszczególnych wiceprezydentów i osobę z biura Federacji. Raporty z działań tych komisji, spływające w odstępach miesięcznych, pozwolą, podejmować działania Zarządu i Radzie Krajowej bardziej intensywnie i celowo.

Proponowane komisje federacyjne

1. Media, public relations wewnętrzne i zewnętrzne, kronika.
2. Bazy danych, monitoring, analizy i barometr rynku nieruchomości.
3. Zagraniczna i rozwoju regionalnego.
4. Integracji profesjonalistów związanych z rynkiem nieruchomości.
5. Klasteringu i funduszy europejskich.
6. Zarządzania i administracji oraz konferencji krajowych i zagranicznych.
7. Wsparcia merytorycznego dla rzeczoznawców i regulacji oraz prawa związanego z majątkiem.
8. Rynku finansowego oraz zabezpieczeń i ubezpieczeń.
9. Samorządów, urbanistyki i dóbr publicznych, inwestycji publicznych.
10. Przedsiębiorstw i środków ruchomych.
11. Zabytków, dzieł sztuki i antyków.
12. Infrastruktury i Skarbu państwa.
13. Rolnictwa, leśnictwa i terenów chronionych.
14. Ekologii, energetyki i środowiska, odnawialne źródła energii.
15. Arbitrażu i mediacji, opiniowania i rejestrów.
16. Standardów, szkoleń i praktyk, metodyki.

A jak zamierza pan poradzić sobie w kryzysie w relacjach pomiędzy PFSRM a Związkiem Banków Polskich?

Wzajemne relacje Związku Banków Polskich i Federacji wymagają wyjaśnienia spraw spornych. Być może w ramach nowego otwarcia stosunków między tymi dwoma instytucjami warto poruszyć kwestie sporne. Uważam, że ZBP nie ma kompetencji, aby szkolić rzeczoznawców w zakresie wycen dla banków, bowiem ich wiedza w tym zakresie jest ograniczona.

Zatrudnienie kilku wysokiej klasy rzeczoznawców majątkowych wcale nie legitymizuje ZBP do takich działań i przywłaszczenia sobie prawa do nadawania uprawnień w tym zakresie.

Według mnie PFSRM jest jedyną instytucją, która ma mandat, aby to robić, a bankowe wejście na nasz pole nie jest ani rynkowo ani konsumencko uzasadnione, jako że wszędzie na świecie rekomenduje się wyceny niezależne od środowiska bankowego.

Kolejny ważny element dyskusji to listy dopuszczonych do wycen w sektorze bankowym. Jak wiemy istnieją obecnie dwie oddzielne listy. Pozostawienie tego zakresu kontaktów bez jakichkolwiek rozmów może skutkować procesami sądowymi, odszkodowaniami i blokadą przyszłej współpracy z sektorem bankowym.

Udział naszych rzeczoznawców w szkoleniach Związku Banków Polskich, po jednej stronie uczestników szkoleń i po drugiej, czyli szkolących, w osobach naszych Amikusów, powoduje ferment w środowisku i narastanie rozgoryczenia. Nie sprzyja to jedności środowiska. To samo dotyczy dwóch list „bankowych”.



Działania lobbingsowe były jednym z ważniejszych zamierzeń w prezentowanym przez pana programie na „wyborczej” Radzie Krajowej w styczniu br.

Działalność lobbingsowa będzie priorytetem mojego zarządu w całej kadencji. Będą to działania na rzecz sfederowanych stowarzyszeń. Działania te dzielę na dwa obszary: **zewnętrzne krajowe**, obejmujące kontakty z ministerstwami (w tym Finansów i Gospodarki), posłami, przedstawicielami branż nakierowanymi na obszary zleceń dla rzeczoznawców i **zewnętrzne zagraniczne**, obejmujące kontakty w Komisji Europejskiej i Parlamencie Europejskim, współpracę z TEGOVA, aktywne działania w zakresie ochrony przed deregulacją, w obszarach opisanych Art. 174, Art. 157 uogn i wycen dla banków.

Lobbing ten powinien identyfikować obszary, w których rzeczoznawca majątkowy uczestniczy w tworzeniu lub poświadczaniu wartości, czyli w bankach hipotecznych, wyceniania dla celów leasingu, rachunkowości, w obrocie nieruchomościami do potwierdzenia wysokości transakcji.

Oprócz identyfikacji obszarów, chcę by lobbing nakierowany był na uzyskanie przychylności parlamentarzystów i decydentów dla naszych celów oraz interesów i by wykreować realną możliwość wpływania na legislację lub regulacje obejmujące obszary działania rzeczoznawców.

Priorytetowa też będzie współpraca z nadzorem finansowym. Warto zwrócić uwagę na to, że to Komisja Europejska, Europejski Bank Centralny oraz Europejski Urząd Nadzoru Bankowego już mają bardzo duży wpływ na rozwój naszego zawodu w Europie, tylko taka świadomość jeszcze do nas nie dotarła, a wie dobrze o tym Ministerstwo Finansów, Ministerstwo Infrastruktury oraz KNF.

W związku z kryzysem finansowym, Unia Europejska przykłada dużą wagę do kompetencji rzeczoznawców majątkowych bowiem uważa, że poprawna wycena nieruchomości to jeden z fundamentów stabilności systemu bankowego oraz krajowych gospodarek.

Jakie inne zmiany chciałby pan wprowadzić w funkcjonowaniu Federacji?

Chcemy powołać Głównego Analityka Rynku Nieruchomości, który prezentowałby swoje analizy szerokim odbiorcom. Planuję wprowadzenie konsultacji społecznych na wzór prowadzonych w kilku stowarzyszeniach, w tym w moim Śląskim Stowarzyszeniu Rzeczników Nieruchomości, świadczonych nieodpłatnie na rzecz społeczeństwa w zakresie problematyki nieruchomościowej.

Brak obecności środowiska federacyjnego w najważniejszych w roku konferencjach i kongresach oraz targach rynku nieruchomości powoduje, że przestajemy być identyfikowalni, jako partner dla naszych klientów. Przestajemy się liczyć, jako doradca i jako ekspert. To pośrednik wie lepiej, to analityk bankowy wie lepiej, to audytor wie lepiej, jak oceniać i wyceniać nieruchomości i jak na niej realizować biznes. To trzeba zmienić.

Konieczne z punktu widzenia marki Federacji są działania medialne. Uważam za konieczne zabieranie głosu w sprawach dotyczących rzeczoznawców, gdyż to będzie budowało świadomość Federacji jako marki.

Chcę rozpocząć działania nakierowane na pokazywanie błędów i problemów w operatach, zidentyfikowanych na podstawie czynności przeprowadzonych w Komisjach Opiniujących, Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, Komisji Arbitrażowej. Oczywiście będą to informacje odpersonalizowane i skierowane do rzeczoznawców w sfederowanych stowarzyszeniach. Federacja mogłaby także prowadzić bazę operatorów wyeliminowanych z obrotu a dane do niej dostarczały by nasze stowarzyszenia.

Chcę również by wybrane przez Zarząd osoby opracowały przykładowe i wzorcowe operaty lub formularze, pozwalające uniknąć błędów w ich sporządzaniu. Federacja zajęłaby się ich promowaniem i propagowaniem.

Jestem zdania, że koniecznym jest prezentowanie i promowanie jakości operatorów, nastawiać się na ich formę i szatę graficzną, na odbiór biznesowy tych opracowań. Tego typu wzorce są publikowane w Niemczech i Wielkiej Brytanii. Uważam, że dla nas to też może być ważny edukacyjny materiał. Szczególnie dla młodych stażem rzeczoznawców i w okresie ułatwień dostępu do zawodu.

Ważną kwestią są również Standardy Zawodowe i ich racjonalna i uzasadniona weryfikacja w odniesieniu do tych, które są ustanowione w Unii Europejskiej. Uważam, że są one niezbędnym elementem naszej pracy, ale muszą nadążać za zmianami na rynku legislacji europejskiej.

Kwestia egzaminowania i szkolenia, w tym sposobu odbywania praktyk zawodowych, oprócz uregulowań prawnych, również powinna być obszarem monitorowania i oceniania przez Federację. Chcemy nakierować nasze działania na podniesienie jakości szkoleń i poszerzenie wiedzy kandydatów, głównie tej praktycznej. Niedopuszczalnym jest, jak to obserwujemy dzisiaj, by rzeczoznawca uzyskiwał uprawnienia wyłącznie na podstawie wiedzy z jednego podejścia i jednego obszaru wycen. To moim zdaniem trzeba koniecznie zmienić.

Chciałby pan powołania bazy cen transakcyjnych przy Federacji?

Zgodnie z zakresem uzgodnionym z Radą Krajową, chcemy zgodnie z prawem i w ramach posiadanych środków finansowych, podejmować działania wielokierunkowe, w obszarach: zbierania przez spółkę federacyjną danych transakcyjnych lub dokonywania w Federacji tylko analiz (a dane do nich będą przychodziły z lokalnych baz danych), lub ochrony własności danych wprowadzonych przez danego rzeczoznawcę i promowania oprogramowania do obsługi baz danych.

Chcemy także zainicjować współpracę z urzędami skarbowymi, notariuszami, sądami i syndykami, w zakresie ujednolicenia danych o nieruchomościach, tak by spełniały nasze wymagania i ułatwiały wyceny i gromadzenia danych w bazach cen transakcyjnych. Ten zakres działań Federacji, będzie miał na celu zaciśnięcie współpracy ze stowarzyszenia-



mi a nie okradanie ich z danych transakcyjnych. Ważne by takie działania były akceptowane przez środowiska lokalne. Nie przewiduję w tym zakresie jakiegokolwiek współpracy z firmami pośredniczącymi na rynku wycen dla banków.

A jakie narzędzia wspomagające pracę rzeczoznawców będą panowie promowali?

Jako Prezydent będę promował posługiwanie się narzędziami komputerowymi wspierającymi pracę rzeczoznawcy przy sporządzaniu operatów. Chcemy kłaść nacisk na rozwijanie szkoleń, w tym szczególnie tych on-line, za niewielkie pieniądze, obejmujące krótkie i zdefiniowane obszary wiedzy.

W tym zakresie podejmiemy działania w celu nawiązania kontaktów z praktykami w wycenach, dla opracowania takich szkoleń do ich wielokrotnego, powielającego wykorzystania.

Jestem za stworzeniem banku wiedzy o rynku nieruchomości i obszarach wycen, który pozwoli na gromadzenie przepisów prawnych, orzeczeń, kierunków postępowania rzeczoznawcy w konfliktowych wycenach, tak by można było się powołać na stanowisko Federacji, jako rodzimej organizacji zawodowej, której ustalenia pozwalają na porządkowanie rynku. Rzeczoznawca w tym zakresie nie byłby samotny.

Dla tego celu chcę powołać komisję, w której niezależni od Zarządu eksperci, wspierający Zarząd, pomagali rzeczoznawcom gromadząc informacje lub je opracowując.

Jaka przyszłość czeka certyfikowanie rzeczoznawców?

Certyfikacja powinna być dobrowolna – można będzie uzyskać certyfikat potwierdzający działanie w zawodzie i zobowiązać się do ustawicznego kształcenia. To nie są dodatkowe uprawnienia, jest to dobrowolna weryfikacja rzeczoznawcy, potwierdzająca jego miejsce w zawodzie. Dotyczy to również uzyskania certyfikatu REV i jego dalszej popularyzacji na rynku polskim.

Założenia planu, który przedstawię Radzie Krajowej skierowane są do osób chętnych, które potrzebują w swojej pracy wykazać się ustawicznym kształceniem, udowodnić że są czynnymi rzeczoznawcami i wykonują operaty szacunkowe. Zarząd Federacji, po uzgodnieniu z Radą Krajową, przyjmie warunki, jakie musi spełnić rzeczoznawca by uzyskać certyfikat.

Jakie obszary powinny być poddane sprawdzeniu?

Moim zdaniem te obszary to: brak negatywnych ocen KO, KA, KOZ, odbyta pewna ilość godzin szkolenia, udział w konferencjach, aktywność zawodowa. Należy moim zdaniem dążyć do tego, by rzeczoznawca przedkładając ten certyfikat w postępowaniach przetargowych w swoich materiałach reklamowych, w informacjach o swojej działalności, powołując się na swoją organizację zawodową, mógł udowodnić, że działa profesjonalnie na rynku. Nie obejmuje to wszystkich rzeczoznawców. Nie będziemy zmuszali nikogo do wnioskowa-

nia o wydanie certyfikatu. Natomiast chętni i widzący w tym sens, mieliby szansę poddać się audytowi. Działania te będą analogiczne do certyfikowania ISO 2000 w zakresie standardu jakości usług. Byłaby to odpłatna czynność Federacji. Z czasem rynek wykreowałby nowy sposób patrzenia na profesjonalnych rzeczoznawców.

Kolejna kwestia „do załatwienia” zawarta w pana programie wyborczym to walka z dumpingiem.

Chcę rozpocząć działania do opracowania katalogu pracochłonności robót rzeczoznawcy, na wzór kart pracochłonności robót budowlanych z kosztorysów. Pozwoliłoby to w rozmowach z sądami i organami administracji w zakresie roboczo godzin niezbędnych na opracowanie operatów lub wykonanie innych czynności biegłego, powołać się na opracowanie organizacji zawodowej. W konsekwencji pozwoli to też na walkę z dumpingiem cenowym, gdyż przy tej samej pracochłonności wynikowa wartość usługi może skutkować zastosowaniem przez oferenta tak niskiej stawki godzinowej, które pokazywałaby środowisku niegodziwość działań, w konsekwencji udowodniłaby dumping cenowy. Wszystko to byłoby poparte działaniami „ostrożnościowymi”, by nie narazić się na negatywny odbiór UOKiK lub wręcz po konsultacji z nimi.

Zbliża się największe doroczne spotkanie rzeczoznawców, tym razem połączone z XXXV-leciem stowarzyszenia, którego jest pan prezesem – Konferencja Krajowa w Katowicach.

Nasza najbliższa konferencja, która odbędzie się w dniach 17–18 marca, ma pokazać, że otwieramy się na rynek, na klientów. Chcemy udowodnić, że rzeczoznawcy to super fachowcy do wynajęcia, doradcy znający się na rynku nieruchomości. W mojej ocenie, rynek zaczyna pokazywać, że nas nie potrzebuje: dla dewelopera – pośrednik nieruchomości wie lepiej co się dzieje na rynku, dla banku lepiej wie rzeczoznawca bankowy... a my tracimy klientów.

Nie bez powodu w programie konferencji znalazły się tematy makroekonomiczne, aby uświadomić rzeczoznawcom rolę naszego zawodu i to, że jesteśmy częścią większej, złożonej całości rynkowej. Kończy się rynek tradycyjnych wycen, a jeszcze do tego napłynęło do naszego zawodu dwa tysiące młodych ludzi, co jest prostą konsekwencją otworzenia zawodu, spowodowaną deregulacją. Jako członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej widzę, że wykonują oni wyłącznie operaty w podejściu porównawczym – oni nie wyceniają lasów, ziemi, nie stosują innych podejść w wycenie, na przykład kosztów odtworzeniowych, są niedouczeni. To są osoby, dla których rzeczoznawstwo jest pierwszym zawodem, oni nie mają jeszcze wystarczającej wiedzy.

Dziękuję za rozmowę a Śląskiemu Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych, któremu pan szefuje, życzę wszystkiego najlepszego.



SYLWETKI PREZYDENTA I WICEPREZYDENTÓW



Prezydent Marek Wiśniewski

Marek Wiśniewski jest absolwentem Politechniki Śląskiej w Gliwicach, Wydziału Budownictwa. Ukończył studia podyplomowe na Akademii Ekonomicznej w Katowicach (bankowość). Ma uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości (nr 4377).

Od marca 2014 roku wchodzi w skład Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej powołanej Zarządzeniem Nr 18 Ministra Infrastruktury i Rozwoju.

Jest członkiem Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych od 9 listopada 2005 r. W kadencji 2010–2013 pełnił funkcję członka Rady Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych. W kolejnej kadencji – od maja 2013 r. do dnia dzisiejszego pełni funkcję Prezesa Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych.



Wiceprezydent Krzysztof Grzesik

Krzysztof Grzesik, urodzony w Wielkiej Brytanii, dyplomowany rzeczoznawca (Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors), jest także uprawnionym polskim rzeczoznawcą majątkowym (numer uprawnień 9) z 40-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości w Anglii oraz w Europie Środkowej. Posiada też tytuł Recognised European Valuer. Swoją karierę rozpoczął jako rzeczoznawca majątkowy w Departamencie Wycen angielskiego rządu, a po kilku latach przyjął funkcję partnera oraz rzeczoznawcy majątkowego w firmie Kinney & Green w City of London.

Krzysztof od wielu lat reprezentuje Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych na arenie międzynarodowej. Obecnie pełni funkcję Przewodniczącego Europejskiej Grupy Rzecznawców Majątkowych (TEGoVA). Jest też byłym Przewodniczącym RICS Europe. Krzysztof jest współautorem pierwszych Standardów Zawodowych publikowanych przez PFSRM oraz autorem wielu publikacji na temat wyceny nieruchomości.



Wiceprezydent Krzysztof Lewandowski

Krzysztof Lewandowski to inżynier z 39-letnim stażem pracy. Ukończył studia na Politechnice Świętokrzyskiej. W 2001 r. otrzymał od prezydenta Radomia dyplom i Medal Miasta Radomia za długoletnią pracę na rzecz rozwoju Regionu Radomskiego. Od lat zaangażowany w działalność w Radomskim Oddziale Federacji Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych NOT, w ostatnim okresie jako Wiceprezes Oddziału NOT. W 1997 r. współtworzy Radomski Oddział Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości. W 2007 r. zostaje wybrany do składu Prezydium Zarządu Głównego Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, pełniąc funkcję wiceprezydenta tego stowarzyszenia do dnia dzisiejszego. Od 2012 r. do 2016 był przewodniczącym Komisji Rewizyjnej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.



Wiceprezydent Henryk Masternak

Henryk Masternak jest absolwentem Wydziału Nauk o Ziemi Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu oraz studiów podyplomowych: na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu oraz na Wydziale Budownictwa Ogólnego Politechniki Poznańskiej.

Działalność zawodową związał z Biurem Projektów Budownictwa Komunalnego w Zielonej Górze, gdzie pracował na stanowisku kierownika pracowni geologiczno-geodezyjnej, a następnie na stanowisku kierownika pracowni techniki komunalnej.

Od 1 września 2011 roku jest członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, Podkomisji ds. Szacowania Nieruchomości.

Uchwałą Rady Miejskiej w Zielonej Górze we wrześniu w 1994 r. powołany został na stanowisko Prezydenta Zielonej Góry na kadencję 1994–1998 r. W latach 1998–2002 sprawował również funkcję Radnego Rady Miejskiej w Zielonej Górze.

Uprawnienia zawodowe z zakresu nieruchomości uzyskał 24 czerwca 1994 roku. Członkiem Lubuskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Zielonej Górze jest nieprzerwanie od 1992 r. W latach 2001–2011 pełnił funkcję Wiceprzewodniczącego LSRM odpowiedzialnego za doskonalenie zawodowe, a od 2011 r. do chwili obecnej pełni funkcję Przewodniczącego LSRM.



SZACOWANIE STOPY DYSKONTOWEJ DLA POTRZEB WYCENY NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE RYNKU KAPITAŁOWEGO

ESTIMATING A DISCOUNT RATE FOR THE PROPERTY VALUATION BASED ON THE CAPITAL MARKET

Mieczysław Prystupa

STRESZCZENIE

Przedmiotem niniejszego artykułu jest metodyka szacowania stopy dyskontowej jako podstawowego parametru przy wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym. W artykule omówiono możliwości szacowania stopy dyskontowej na podstawie rynku kapitałowego w przypadku braku możliwości wykorzystania rynku nieruchomości. Przy obecnym rozwoju nauk ekonomicznych, jak również praktyki gospodarczej, istnieją coraz większe potrzeby i możliwości identyfikacji i kwantyfikacji ryzyka jako podstawowego składnika stopy dyskontowej. W publikacji przedstawiono możliwości szacowania składników stopy dyskontowej na podstawie różnych przesłanek, a w szczególności na podstawie stopy zwrotu z Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych.

SUMMARY

The subject of this article is a methodology for estimating a discount rate, as a basic parameter for the valuation of real estate, when used in the income valuation approach. The author looks at possibility of estimating the discount rate based on the capital market in the absence of use of the real estate market. With the current development of economics and business practice, there are increasing needs and opportunities for identification and quantification of risk as a basic component of the discount rate. The paper presents possibilities to estimate the components of the discount rate, based on various factors, and in particular on the basis of the rate of return achieved at the Warsaw Stock Exchange.

1. Składniki stopy dyskontowej

W procesie wyceny i oceny projektów w podejściu dochodowym, wielkość stopy dyskontowej wpływa na szacowaną wartość. Im większa stopa tym wartość jest mniejsza, a im mniejsza – tym wartość szacowanego mienia jest większa. Pomniejszanie danego kapitału nazywa się dyskontowaniem. Z zasad matematyki finansowej wynika, że dyskontowanie jest działaniem odwrotnym do kapitalizacji (oprocentowania). Mimo, że jest działaniem odwrotnym, to pomniejszenie przyszłej prognozowanej wartości kapitału (przepływów pieniężnych) następuje z wykorzystaniem stopy dyskontowej r_d , której podstawowymi składnikami są ryzyko i inflacja. Poniższe wzory oddają istotę związku pomiędzy oprocentowaniem kapitału, a jego dyskontowaniem.

Kapitał P włożony do banku na n lat i przy oprocentowaniu r będzie wynosił:

$$F = P (1 + r)^n,$$

natomiast, jeśli poszukujemy wartości aktualnej P znając wartość F – to z prostego przekształcenia wynika, że:

$$P = \frac{F}{(1+r)^n}$$

Jak już jednak wspomniano, w procesie dyskontowania wartość aktualną P należy obliczyć korzystając ze stopy dyskontowej r_d , która zawierać będzie także pewien procent z tytułu ryzyka czyli:

$$P = \frac{F}{(1+r_d)^n}$$

Powyższy wzór znajdzie zastosowanie w metodzie wyceny zwanej **metodą lub techniką dyskontowania przepływów pieniężnych** (DCF). Skrót DCF pochodzi od angielskiej nazwy metody, która brzmi – discounting cash flow. Na wielkość stopy dyskontowej w dużym stopniu wpływa ryzyko nie otrzymania założonych dochodów czy przepływów. Ryzy-

ko to pogrupować można, w zależności od źródła, na **ryzyko systematyczne i specyficzne**. **Ryzyko systematyczne** wynika z czynników zewnętrznych (zewnętrzne warunki makroekonomiczne) oddziałujących w równym stopniu na całą gospodarkę lub jej określone sektory. W ramach ryzyka systematycznego wyróżnić możemy następujące rodzaje ryzyka:

- inflacyjne,
- stopy procentowej,
- kursowe,
- polityczne,
- wynikające z konkurencyjnego rynku.

Za **ryzyko niesystematyczne (specyficzne)** przyjmuje się ryzyko typowe dla inwestowania w określony rodzaj aktywów. Ryzyko to często określa się jako dywersyfikowalne.

W ramach ryzyka specyficznego (niesystematycznego) właściwego dla wycenianego rodzaju mienia wyróżnić możemy między innymi:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko wewnętrzne przedsiębiorstwa,
- ryzyko utraty płynności.

Klasyfikacja przyczyn ryzyka nie oznacza jednak, że poszczególnym składnikom potrafimy przypisać oddzielnie odpowiednie wartości. Dla oceny konkretnego przedsięwzięcia, jeśli przyjmiemy że miarą ryzyka jest zmienność przychodów, szacowane ryzyko może być mniejsze lub większe niż przeciętne dla całej gospodarki. Zakłada się, że nominalna stopa dyskontowa składa się z stopy bezpiecznej (bazowej), premii (dodatku) za ryzyko oraz stopy inflacji¹.

Zależność tę można przedstawić wzorem:

$$r_{\text{nom}} = r_b + p_r + i$$

gdzie:

r_{nom} – stopa dyskontowa,
 r_b – stopa bezpieczna (bazowa),
 p_r – premia (dodatek) za ryzyko,
 i – stopa inflacji.

W przypadku stopy realnej, z wyłączeniem inflacji, stopa realna r_r wyniesie odpowiednio:

$$r_r = r_b + p_r$$

Przekształcając tę formułę otrzymamy wzór na określenie wielkości premii za ryzyko w postaci:

$$p_r = r - r_b$$

2. Rentowność papierów wartościowych bez ryzyka

Potencjalny inwestor posiadający określony kapitał może wybrać różne opcje zainwestowania tego kapitału. Przykładowo, może rozważać następujące opcje:

- zakup akcji lub instrumentów pochodnych,
- nabycie przedsiębiorstwa,

- zakup złota,
- nabycie nieruchomości,
- zakup obligacji.



Rys. 1. Dylematy inwestora

Wymienione wyżej możliwości inwestycyjne charakteryzują się różnym poziomem ryzyka. Potencjalny inwestor może porównywać warianty inwestycyjne wychodząc od wariantu, który charakteryzuje się najmniejszym poziomem ryzyka. Takim wariantem jest zakup obligacji gwarantowanych przez Skarb Państwa. Jednocześnie rentowność (oprocentowanie) takich obligacji może być uznana za składnik stopy dyskontowej w przypadku innych bardziej ryzykownych wariantów inwestycyjnych. Przyjmuje się więc, że stopy bazowe określa się na podstawie oprocentowania bezpiecznych lokat, najczęściej obligacji gwarantowanych przez Skarb Państwa. Zasady emisji obligacji reguluje ustawa z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach². Obligacja jest papierem wartościowym o charakterze dłużnym. Emitent obligacji zaciąga pożyczkę u nabywcy obligacji (w przypadku obligacji skarbowych emitentem jest Skarb Państwa). Jednocześnie nabywca obligacji wie na jakich zasadach i kiedy zostaną mu zwrócone pieniądze, które zainwestował oraz jak zostanie wypłacony „zysk” z tytułu ich nabycia (odsetki, które wypłaci budżet państwa). Celem emisji obligacji jest pozyskanie pieniędzy dla budżetu państwa (obligacje stanowią jeden z elementów przychodów budżetu obok podatków i pożyczek zagranicznych, akcyz i ceł).

Obligacje Skarbu Państwa podzielić można na dwa rodzaje – **obligacje detaliczne** przeznaczone dla nabywców indywidualnych oraz **obligacje hurtowe** przeznaczone dla nabywców instytucjonalnych. Obligacje detaliczne emitowane przez Skarb Państwa (obligacje skarbowe) nie budzą



obaw o wypłacalność ich emitenta. Jedynym zagrożeniem jest możliwość upadłości Skarbu Państwa. Stan gospodarki Polski pozwala jednak przypuszczać, że upadek Skarbu Państwa w pewnej nawet dłuższej perspektywie jest zdarzeniem mało prawdopodobnym. Uważa się ponadto, że bankructwo Skarbu Państwa jest mało prawdopodobne w przypadku gdy dany kraj posiada własną walutę. Bankructwo Skarbu Państwa Cypru było możliwe, gdyż kraj ten nie posiadał własnej waluty. Istotą obligacji skarbowych detalicznych³ jest fakt, że ich nabywca z góry wie jakie korzyści będzie osiągał. Nabywca obligacji ma prawo do zwrotu zainwestowanego kapitału oraz uzyskiwania odsetek z tytułu ich oprocentowania. Możemy tu mieć do czynienia z dwiema sytuacjami:

- w przypadku obligacji o stałym oprocentowaniu emitent zobowiązuje się, że w określonym terminie będzie wypłacał nabywcy z góry określone odsetki (oprocentowanie jest z góry znane dla nabywcy obligacji, nie ulega ono zmianie przez cały okres żywotności obligacji),
- w przypadku obligacji o zmiennym oprocentowaniu emitent zobowiązuje się, że w określonym terminie będzie wypłacał odsetki, ale nie określa z góry ich wysokości, podając tylko na jakich zasadach zostaną one wypłacone nabywcy.

Nabywając takie obligacje znamy oprocentowanie tylko dla pierwszego okresu odsetkowego – dla kolejnych okresów odsetkowych znamy sposób wyliczenia oprocentowania oparty na jakiejś zmiennej (np. rentowność bonów skarbowych czy też inflacji – np. mierzonej stopą wzrostu cen i usług konsumpcyjnych) powiększanej o marżę.

Na początku 2016 roku do nabycia były następujące obligacje:

- Dwuletnie oszczędnościowe obligacje skarbowe o oprocentowaniu stałym (DOS0118). Cena sprzedaży – 100,00 zł. Oprocentowanie wynosi 2,00% w stosunku rocznym i jest stałe przez okres dwóch lat.
- Trzyletnie oszczędnościowe zmiennoprocentowe obligacje skarbowe (TOZ0119). Cena sprzedaży – 100,00 zł. W pierwszym sześciomiesięcznym okresie odsetkowym oprocentowanie wynosi 2,10% w stosunku rocznym.
- Czteroletnie indeksowane oszczędnościowe obligacje skarbowe (COI0120). Cena sprzedaży – 100,00 zł. W pierwszym okresie odsetkowym stopa procentowa wynosi 2,30% w skali roku.
- Emerytalne dziesięcioletnie oszczędnościowe obligacje skarbowe (EDO0126). Cena sprzedaży – 100,00 zł. Oprocentowanie jest zmienne, oparte na wskaźniku inflacji. W pierwszym rocznym okresie odsetkowym oprocentowanie wynosi 2,50% w stosunku rocznym.

Sprzedaż obligacji skarbowych na przetargach prowadzi Narodowy Bank Polski.

Jest sprawą do rozstrzygnięcia jakie obligacje należy wykorzystać dla potrzeb określenia stopy dyskontowej. Wydaje się, że wybór powinien zależeć od rodzaju rozpatrywanej inwestycji. Jeśli inwestycja jest długoterminowa, to dla oceny

jej opłacalności, a zwłaszcza dla oszacowania stopy dyskontowej powinniśmy wykorzystać rentowność obligacji o możliwie długim okresie wykupu. Dla oceny i wyceny inwestycji o krótszym okresie generowania dochodów można wykorzystywać obligacje o odpowiednio krótszym okresie wykupu.

Obligacje dziesięcioletnie na podstawie listu emisyjnego nr 59/2015 Ministra Finansów z dnia 21 grudnia 2015 roku oferowane były w sieci sprzedaży detalicznej. Według tego listu cyt.: *Stopa procentowa dla danego rocznego okresu odsetkowego była obliczana na podstawie stopy wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, przyjmowanej dla 12 miesięcy i ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w miesiącu poprzedzającym pierwszy miesiąc danego okresu odsetkowego, powiększonej, w pierwszym okresie odsetkowym o marżę w wysokości 2,50%, zaś w następnych rocznych okresach odsetkowych o stałą marżę w wysokości 1,50%. W pierwszym okresie odsetkowym stopa procentowa wynosi 2,50% w skali roku.*

Takie obligacje powinny być w szczególności używane do szacowania stóp dyskontowych używanych do oceny inwestycji długoterminowych podejmowanych przez inwestorów indywidualnych.

Obligacje hurtowe

Obligacje hurtowe są kierowane głównie do instytucji finansowych i podmiotów gospodarczych. Jednak nic nie stoi na przeszkodzie aby te obligacje nabywały osoby fizyczne.

W przetargu na sprzedaż obligacji hurtowych mogą uczestniczyć tylko nieliczne podmioty (głównie banki i instytucje finansowe). Pozostali inwestorzy mogą brać udział w przetargu tylko i wyłącznie za pośrednictwem uczestników przetargu.

Na podstawie złożonych ofert przetargowych Minister Finansów określa ostateczną cenę po jakiej obligacje zostaną sprzedane na rynku pierwotnym. Może zaistnieć sytuacja, że liczba złożonych ofert nie zaspokoi oferowanej puli obligacji – w takim przypadku emitent może zorganizować dodatkowe przetargi dla danych obligacji lub może nastąpić redukcja ofert.

W zależności od panującej na rynku sytuacji, obligacje mogą być sprzedawane na przetargu:

- z dyskontem – czyli poniżej wartości nominalnej (1000 zł),
- według ceny nominalnej – czyli po 1000 zł,
- powyżej ceny nominalnej – czyli powyżej 1000 zł.

Powyższe zasady nie dotyczą obligacji zerokuponowych, które są oferowane tylko i wyłącznie z dyskontem. Wynika to z ich istoty – braku oprocentowania.

Obligacje detaliczne, zwłaszcza te, które gwarantują pewien zysk powyżej inflacji ubiegłorocznej, spełniają postulat inwestycji, w której osiąga się tzw. zysk bez ryzyka. Pewien problem tkwi w tym, że mogą je kupować osoby fizyczne, a nie spółki i inne przedsiębiorstwa.

Część autorów publikacji⁴ uważa, że najważniejsze są obligacje krótkoterminowe jako najmniej ryzykowne. Dla potrzeb ustalenia r_b bada się także historyczne stopy zwrotu obligacji.



Analiza stóp zwrotu na rynku obligacji skarbowych może być wykorzystywana do praktycznego ustalania stopy wolnej od ryzyka tylko w sposób pośredni. Dla inwestorów mających dylematy gdzie zainwestować, istotna jest aktualna oferta obligacji o gwarantowanym wykupie przez Skarb Państwa. Dla potrzeb wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw należy na bieżąco śledzić rynek obligacji. Na rynkach zachodnich przy wycenie przedsiębiorstw korzysta się zarówno z obligacji krótkoterminowych, np. rocznych, aż do obligacji o terminie wykupu do lat 30. Wybór rodzaju obligacji zależy czasami od charakteru wycenianego przedsiębiorstwa lub wycenianego biznesu. Stąd też, wydaje się uzasadnione korzystanie z obligacji dziesięcioletnich lub o zbliżonych okresach wykupu. Trzeba także pamiętać, że w krajach o niskiej inflacji, do których dołączyła Polska, większość obligacji zakłada stałe nominalne oprocentowanie. Takie oprocentowanie nie zabezpiecza jednak przed ryzykiem wzrostu inflacji. Przed ryzykiem wzrostu inflacji zabezpieczają natomiast, w pewnym zakresie, obligacje skarbowe dziesięcioletnie.

W przypadku wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw, które są inwestycjami długookresowymi, realną stopę zwrotu z walorów pozbawionych ryzyka (r_b) można, jak sędzę, przyjmować na poziomie 1,0–1,2%, co wynika z prognozy realnej rentowności dziesięcioletnich obligacji Skarbu Państwa.

Przyjęcie $r_b = 1,0\text{--}1,2\%$ wynika z następujących przesłanek:

Z listu emisyjnego nr 59/2015 Ministra Finansów z dnia 21 grudnia 2015 r. wynika, że realna stopa procentowa dla danego rocznego okresu odsetkowego przy inflacji zerowej wyniesie 1,2%, gdyż marżę w wysokości 1,5% należy pomniejszyć o podatek dochodowy wynoszący 19%.

Stopa inflacji prognozowana przez rząd ma w roku 2016 wynieść 1,7%, z czego nominalny przyrost kapitału wyniesie: $1,5\% + 1,7\% = 3,2\%$.

Podatek od 3,2% w wysokości 19% spowoduje, że po jego zapłaceniu pozostanie nominalnie 2,5592% przyrostu kapitału.

Stopę realną obliczamy zgodnie ze wzorem Fishera:

$$r_r = \frac{1 + r}{1 + i} - 1$$

Podstawiając obliczone wyżej wyniki otrzymamy:

$$r_r = \frac{1 + 0,02592}{1 + 0,017} - 1 = 0,0088 = 0,88\% \approx 1$$

Inwestorzy instytucjonalni, którzy zamierzają inwestować w nieruchomości bądź przedsiębiorstwa, dla określenia stopy bazowej powinni brać pod uwagę także obligacje hurtowe. Rentowność obligacji hurtowych notuje spółka BondSpot, której wiodącym akcjonariuszem jest GPW.

Według notowań BondSpot w dniu 30 grudnia 2015 roku zamieszczony w tabeli 1, średnia rentowność hurtowych obligacji dziesięcioletnich o zmiennym oprocentowaniu wyniosła 2,18%.

Tabela 1. Rentowność obligacji hurtowych 10-letnich o zmiennym oprocentowaniu

Lp.	Obligacja hurtowa 10-letnia	Rentowność na zamknięciu sesji na giełdzie BondSpot w dniu 30 grudnia 2015 r. [%]
1	DS1017	1,54
2	DS1019	2,00
3	DS1020	2,21
4	DS1021	2,39
5	DS1023	2,76
średnia arytmetyczna		2,18

Oprocentowanie dochodów obligacji hurtowych nabywanych przez daną instytucję zależy także od innych kosztów i sytuacji danej instytucji finansowej. Możemy zatem przyjąć, że 2,18% jest rentownością nominalną, a nie realną.

Sytuacja może zmienić się w przypadku zmiany oprocentowania takich obligacji przy okazji następujących emisji.

Tabela 2. Rentowność obligacji hurtowych 5-letnich o stałym oprocentowaniu

Lp.	Obligacja hurtowa 5-letnia o stałym oprocentowaniu	Rentowność na zamknięciu sesji na giełdzie BondSpot w dniu 30 grudnia 2015 r. [%]
1	PS0416	1,34
2	PS1016	1,44
3	PS0417	1,41
4	PS0418	1,67
5	PS0718	1,70
6	PS0719	1,96
7	PS0420	2,20
8	PS0421	2,41
średnia arytmetyczna		1,77

3. Szacowanie premii za ryzyko dla potrzeb określania stopy dyskontowej

Podstawową trudnością przy szacowaniu wielkości stopy dyskontowej jest zagadnienie sposobu określania premii za ryzyko.

Przy szacowaniu premii za ryzyko należy przyjąć następujące założenia:

- premię za ryzyko wyrażamy w procentach,
- ryzyko systematyczne (przeciętne) dotyczy całej gospodarki danego kraju lub wyodrębnionego rynku,
- ryzyko niesystematyczne dotyczy konkretnego aktywów, waloru, jak np. danej nieruchomości,
- ryzyko niesystematyczne może być większe lub mniejsze od ryzyka systematycznego,
- przy kalkulacji stopy potrzebnej do konkretnej wyceny, określamy ryzyko niesystematyczne,



- wartość premii za ryzyko systematyczne oblicza się jako różnicę pomiędzy przeciętną stopą zwrotu z przedsięwzięć inwestycyjnych dla danego kraju lub rynku a wartością stopy bazowej,
- stopy zwrotu określane są najczęściej na podstawie efektywnego zwrotu kapitału wydatkowanego na inwestycje, to jest po obciążeniach podatkowych,
- podstawą do obliczania przeciętnych stóp zwrotu są inwestycje giełdowe oraz inne badane przedsięwzięcia inwestycyjne,
- przeciętne stopy zwrotu mogą być obliczane dla różnych okresów od roku do kilku lub więcej lat,
- dla wycenianego rodzaju mienia, który charakteryzuje się ryzykiem przeciętnym – stopa dyskontowa będzie sumą stopy bazowej oraz premii za ryzyko przeciętne,
- stopy dyskontowe obliczane na podstawie rynku kapitałowego są współmierne (właściwie) dla czystych sald przepływów pieniężnych (CF),

Premię za ryzyko szacować można kilkoma sposobami, które należy rozpatrywać łącznie, by ostatecznie określić jej wielkość.

Dość przekonującym sposobem określania premii za ryzyko jest analiza stóp zwrotu z giełd papierów wartościowych. Biorąc pod uwagę stopy zwrotu z giełdy warszawskiej określane na podstawie indeksu giełdowego WIG, możemy obliczyć średnioroczny wzrost cen akcji dla różnych historycznych okresów. Poniżej przedstawiono średnioroczne stopy zwrotu dla trzech okresów: za ostatnie 10 lat, za lata 2002–2015 czyli od momentu wprowadzenia podatku od dochodów kapitałowych oraz od roku 2008 do końca 2015. W roku 2008 nastąpiło załamanie notowań giełdowych. Sposób obliczenia średniej stopy zwrotu uwzględnia fakt, że w trakcie notowań kursów na giełdzie ceny akcji nie tylko rosną lecz także spadają. Procentowy wzrost ceny akcji z roku na rok nie od-

daje rzeczywistej stopy zwrotu. Na potwierdzenie tego faktu można podać następujący przypadek.

Załóżmy, że akcje pewnej spółki straciły na wartości w jednym roku 50%, by w następnym roku wzrosnąć od tego niskiego poziomu o 100%. Średnia arytmetyczna wyniesie w tym przypadku 25%. Sugerowałoby to, że w ciągu tych dwóch lat akcje spółki zyskały na wartości, gdy w rzeczywistości w ciągu tych dwóch lat stopa zwrotu wyniosła 0%. W pierwszym roku bowiem od poziomu 1 cena spadła o 0,5, by po następnym roku wzrosnąć o 100% lecz od poziomu 0,5, co da wzrost 0,5, a to pozwoli cenom akcji po upływie dwóch lat wrócić do pierwotnego stanu, czyli do poziomu 1. Dla

Tabela 3. Przeciętna roczna stopa zwrotu według WIG w latach 2006–2015

Rok	Data	WIG	WIG w stosunku do okresu poprzedniego	WIG skorygowany podatkiem	Inflacja [%]	WIG skorygowany inflacją i podatkiem
1	2005-12-30	35 600,00	1,00	-	-	-
2	2006-12-29	50 411,82	1,42	1,34	1,40	1,32
3	2007-12-28	55 648,54	1,10	1,08	4,00	1,04
4	2008-12-31	27 228,64	0,49	0,49	3,30	0,47
5	2009-12-31	39 986,00	1,47	1,38	3,50	1,33
6	2010-12-31	47 489,90	1,19	1,15	3,10	1,12
7	2011-12-31	37 595,40	0,79	0,79	4,60	0,76
8	2012-12-28	47 460,60	1,26	1,21	2,40	1,18
9	2013-12-30	51 284,30	1,08	1,07	0,60	1,06
10	2014-12-30	51 416,08	1,00	1,00	-1,00	1,01
11	2015-12-30	46 467,38	0,90	0,90	-0,60	0,91
średnia arytmetyczna						1,021
średnia geometryczna						0,984

Tabela 4. Przeciętna roczna stopa zwrotu według WIG w latach 2003–2015

Rok	Data	WIG	WIG w stosunku do okresu poprzedniego	WIG skorygowany podatkiem	Inflacja [%]	WIG skorygowany inflacją i podatkiem
1	2003-12-31	20 820,07	1,00	-	-	-
2	2004-12-31	26 636,19	1,28	1,23	4,40	1,17
3	2005-12-30	35 600,00	1,34	1,27	0,70	1,26
4	2006-12-29	50 411,82	1,42	1,34	1,40	1,32
5	2007-12-28	55 648,54	1,10	1,08	4,00	1,04
6	2008-12-31	27 228,64	0,49	0,49	3,30	0,47
7	2009-12-31	39 986,00	1,47	1,38	3,50	1,33
8	2010-12-31	47 489,90	1,19	1,15	3,10	1,12
9	2011-12-31	37 595,40	0,79	0,79	4,60	0,76
10	2012-12-28	47 460,60	1,26	1,21	2,40	1,18
11	2013-12-30	51 284,30	1,08	1,07	0,60	1,06
12	2014-12-30	51 416,08	1,00	1,00	-1,00	1,01
13	2015-12-30	46 467,38	0,90	0,90	-0,60	0,91
średnia arytmetyczna						1,054
średnia geometryczna						1,019



określenia średniej stopy zwrotu można używać średniej arytmetycznej lub średniej geometrycznej. Średnia arytmetyczna, mimo że jest najprostsza w zastosowaniu, ma swoje wady, gdyż duży wpływ na jej wielkość mają wartości skrajne oraz rozkłady silnie asymetryczne. Średnia geometryczna jest pierwiastkiem n-tego stopnia z iloczynu n wartości.

Posługując się średnimi arytmetycznymi zauważymy, że przeciętne roczne stopy zwrotu wynoszą dla okresu 2006–2015 – 2,1%, dla okresu 2003–2015 – 5,3%, zaś dla okresu 2008–2015 – 5,4%.

Nieco kontrowersyjnym sposobem przyjmowania poziomu przeciętnego ryzyka jest odwoływanie się do metodologii stosowanej przez firmy ratingowe szacujące ryzyko systematyczne dla różnych krajów. I tak, wg Aswatha Domadara przeciętne ryzyko dla Polski w lipcu 2015 r. zostało określone na poziomie 7,09%⁵.

Rodzaj stosowanej w procesie wyceny stopy powinien zależeć od rodzaju prognozowanych dochodów czy przepływów⁶.

Wykorzystanie rynku kapitałowego dla potrzeb oszacowania stóp używanych do wyceny nieruchomości wymaga spostrzeżenia, że stopa dyskontowa (zwrotu) określona na podstawie rynku kapitałowego jest współmierna do czystego przepływu pieniężnego.

Jeśli chcemy być w zgodzie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który nie dopuszcza wyceny na podstawie czystego przepływu pieniężnego oraz z zasadą współmierności parametrów, musimy stopę skorygować tak, by odpowiadała np. dochodowi operacyjnemu.

Stopę R można wyliczyć zatem z proporcji:

$$\frac{CF \text{ (cashflow)}}{r} = \frac{DON}{R}$$

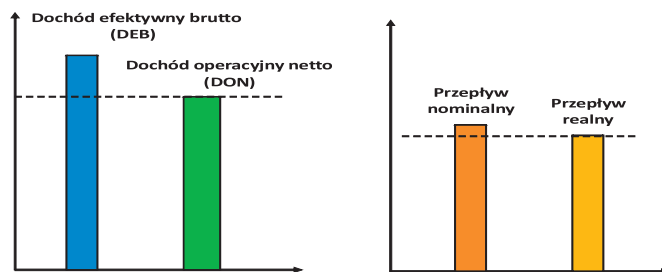
Jednocześnie, przed dokonaniem obliczeń R wg powyższej formuły, należy określić na konkretnym przykładzie, jaki procent w dochodzie operacyjnym netto DON stanowi CF (cash flow).

Tabela 5. Przeciętna roczna stopa zwrotu według WIG w latach 2008–2015

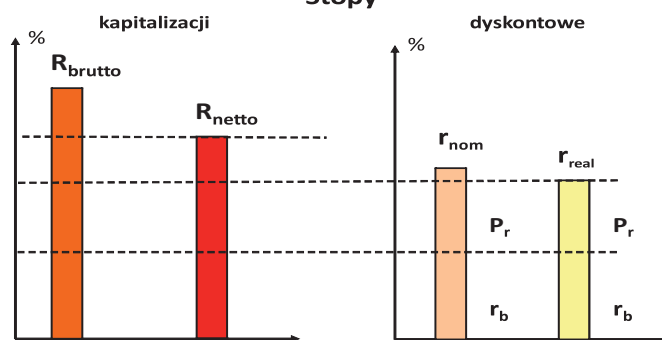
Rok	Data	WIG	WIG w stosunku do okresu poprzedniego	WIG skorygowany podatkiem	Inflacja [%]	WIG skorygowany inflacją i podatkiem
1	2008-12-31	27 228,64	1,00	-	-	-
2	2009-12-31	39 986,00	1,47	1,38	3,50	1,33
3	2010-12-31	47 489,90	1,19	1,15	3,10	1,12
4	2011-12-31	37 595,40	0,79	0,79	4,60	0,76
5	2012-12-28	47 460,60	1,26	1,21	2,40	1,18
6	2013-12-30	51 284,30	1,08	1,07	0,60	1,06
7	2014-12-30	51 416,08	1,00	1,00	-1,00	1,01
8	2015-12-30	46 467,38	0,90	0,90	-0,60	0,91
średnia arytmetyczna						1,053
średnia geometryczna						1,038

Współmierność parametrów

Dochody, przepływy



Stopy



Źródło: opracowanie własne na podstawie obecnego stanu prawnego

3. Model wyceny dóbr kapitałowych – CAPM

W analizie rynku papierów wartościowych znajduje zastosowanie model wyceny aktywów kapitałowych CAPM (Capital Asset Pricing Model). Model ten został opracowany głównie przez Sharpe'a oraz Mosina⁷. Model CAPM, w swojej klasycznej postaci, zawiera cały szereg założeń takich jak:

- pomija się koszty transakcji,
- instrumenty finansowe są doskonale podzielne,
- pojedyncze zakupy instrumentów nie mają wpływu na jego cenę,

- inwestorzy przy zakupie instrumentów finansowych kierują się wyłącznie stopą zwrotu i ryzykiem,
- wszystkie instrumenty mogą być bez przeszkód sprzedawane i kupowane.

Oczekowaną stopę przychodu r_j dla danego papieru wartościowego (dla rynku będącego w równowadze) określa wzór:

$$r_j = r_b + \beta(r_m - r_b)$$

gdzie:

r_b – stopa przychodów z walorów pozbawionych ryzyka (np. obligacje gwarantowane przez rząd),



r_m – oczekiwana stopa przychodu z portfela rynkowego określona dla całego rynku papierów wartościowych,
 β – współczynnik określający miarę ryzyka związanego z pojedynczym walorem.

Współczynnik β wyznaczany jest na podstawie relacji wiążącej przychód z danego waloru z przychodem z portfela rynkowego. Relacja ta może być określona statystycznie poprzez oszacowanie linii regresji pomiędzy stopą przychodu z danego papieru wartościowego i stopy przychodu z portfela rynkowego:

$$\beta = \frac{\text{cov}(r_j, r_m)}{\sigma_m^2}$$

gdzie:

$\text{cov}(r_j, r_m)$ – kowariancja (współzależność) pomiędzy stopą przychodu z danego papieru wartościowego i stopą przychodu z portfela rynkowego,

σ_m^2 – wariancja (kwadrat odchylenia standardowego) stopy przychodu z portfela rynkowego.

Współczynnik β odzwierciedla zmienność przychodu z danego papieru wartościowego względem zmienności średniego przychodu na rynku.

Wskazówki ułatwiające zrozumienie współczynnika β :

$\beta = 0$ przychód z papieru wartościowego nie zależy od sytuacji na rynku, np. dla papierów wartościowych gwarantowanych przez Skarb Państwa,

$\beta = 0,5$ przychód z papieru wartościowego jest w połowie tak zmienny jak przychód z portfela rynkowego,

$\beta = 1,0$ przychód z papieru wartościowego jest tak zmienny jak przychód z portfela rynkowego – jest to papier wartościowy o przeciętnym ryzyku,

$\beta = 2,0$ przychody z papieru wartościowego są dwukrotnie bardziej zmienne od przychodów z portfela rynkowego – dany papier jest dwukrotnie bardziej ryzykowny od portfela rynkowego.

Model CAPM można przez analogię zastosować dla określenia stopy dyskontowej do wyceny nieruchomości. W szczególności należy go stosować wówczas, gdy na podstawie rynku inwestycyjnego nie można określić stopy dochodu jako zależności D/C (dochód do ceny). Możemy jednak szacunkowo przyjąć współczynnik β z pewnego przedziału, jeśli uznamy, że np. inwestowanie w nieruchomość jest mniej ryzykowne niż przeciętne na rynku.

Wartość β , zgodnie z wcześniejszą interpretacją, powinna się zawierać w przedziale $[0, 1]$. Wynika to z badań rentowności rynku nieruchomości w długich okresach. Rentowność ta jest oceniana jako mniejsza niż rentowność akcji i większa niż obligacji. Nie dotyczy to jednak okresów recesji, kryzysów lub innych nieoczekiwanych zdarzeń na rynku.

Ocena taka właściwa jest dla rynków stabilnych. Dla potrzeb wyceny „ryzykownych” nieruchomości – wartość współczynnika β można przyjmować powyżej jedności.

Na podstawie wskaźników 6 spółek nieruchomościowych notowanych na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych za ostatnie 2 lata średnią wartość β obliczono w wysokości **0,52**.

Dla sektora „Deweloperzy” biorąc 27 spółek za ostatnie 2 lata średnią wartość β obliczono w wysokości **0,74**.

Jeśli połączymy oba sektory to wartość β wyniesie **0,70**.

Dla określenia stopy dyskontowej właściwej dla nieruchomości o ryzyku nie odbiegającym od przeciętnej dla sektora nieruchomościowego i przy przyjęciu:

- $r_b = 1\%$
- $r_m = 5\%$
- $\beta = 0,70$

możemy obliczyć stopę dla czystego przepływu pieniężnego.

Po podstawieniu do powyższego wzoru otrzymujemy:

$$r = r_b + \beta \cdot (r_m - r_b) = 1,0\% + 0,70 \times 4,0\% = 3,8\%$$

Dla nieruchomości, której ryzyko ocenimy jako takie same jak dla całej gospodarki ($\beta = 1,0$) stopa r wyniesie **5%**.

Tak określona stopa dyskontowa może być stosowana do dyskontowania przepływów pieniężnych CF (uwzględniających m.in. podatek dochodowy oraz amortyzację).

Aby zachować zasady sformułowane w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości, że *stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości* – należy zwiększyć obliczoną stopę dyskontową r do poziomu R , która jest współmierna dochodom operacyjnym netto (D_{ON}).

Stopę R należy obliczyć z proporcji:

$$\frac{CF}{r} = \frac{D_{ON}}{R}$$

Zakładając, że CF (cash flow) stanowi 0,85 D_{ON} , natomiast stopa R w przypadku $r = 3,8\%$ wyniesie:

$$R = \frac{r \cdot D_{ON}}{0,85 \cdot D_{ON}} = \frac{3,8\%}{0,85} = 4,47\%$$

Natomiast w przypadku gdy $r = 5\%$ stopa R wyniesie:

$$\frac{5\%}{0,85} = 5,88\%$$

Przytoczone powyżej obliczenia stopy są obliczeniami przykładowymi i nie należy tych wartości używać wprost dla potrzeb wyceny konkretnych nieruchomości.

Podsumowanie

Konieczność dostosowania stopy dyskontowej do dochodu operacyjnego netto bądź do dochodu efektywnego brutto wynika z treści § 11 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny, które brzmi: *Przy obliczaniu dochodów, o których mowa*

w § 9 i 10, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości. Paragraf ten zawęża i utrudnia wycenę w podejściu dochodowym, a zwłaszcza przy zastosowaniu metody zysków i powinien zostać w całości wykreślony. Przepis zawarty w §11 nie uwzględnia aktualnych przepisów podatkowych dotyczących opodatkowania dochodów z najmu i dzierżawy. Podatek dochodowy od przychodów z najmu i dzierżawy zależy od właściciela nieruchomości oraz od przyjętych zasad opodatkowania. Zasady opodatkowania można podzielić na dwa sposoby – podatek według zasad ogólnych oraz ryczałt ewidencjonowany. Osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą może wybrać ryczałt ewidencjonowany dla przychodów z prywatnego najmu niezależnie od tego, że np. rozmiar działalności lub jej rodzaj wyklucza możliwość zastosowania tej formy opodatkowania w odniesieniu do osiągniętych przez niego przychodów z działalności gospodarczej. Takie wynajmujący płaci 8,5% podatku od przychodu.

Przepis zawarty w §11 nie uwzględnia także aktualnych przepisów podatkowych dotyczących wpływu amortyzacji na ceny nieruchomości. Dla używanego budynku mieszkalnego obowiązuje zasada, że indywidualna stawka amortyzacji nie może być wyższa niż 10%. Niezależnie jednak od wieku budynku – o ile tylko jest on używany (tzn. minęło więcej niż 5 lat od początku miesiąca następującego po miesiącu, w którym go wybudowano), będzie można zastosować stawkę 10%. Tak duża możliwość zastosowania odpisów amortyzacyjnych może mieć istotny wpływ na ceny i co zatem idzie powinna mieć wpływ na wartość rynkową.

Nie trzeba zakazywać w określaniu wartości rynkowej rozpatrywania problemu kosztów zaciągniętych kredytów. Sprawa ta powinna stanowić przedmiot założeń do wyceny w konkretnym przypadku. Zakres niezbędnej zmiany w Rozporządzeniu Rady Ministrów powinien dotyczyć także metody zysków, tak by wycena nieruchomości nie była mylona z wyceną przedsiębiorstwa.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości zawiera także kontrowersyjną zasadę dotyczącą stosowania metody zysków, cyt.:

§ 7. 1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.

2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynieść dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

3. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynieść dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

Pojawia się problem interpretacji powyższego zapisu gdy właściciel nieruchomości jest jednocześnie właścicielem przedsiębiorstwa w skład którego wchodzi nieruchomość

jako jeden ze składników. Zdarzają się wyceny np. nieruchomości stacji benzynowej, gdy dochód z funkcjonowania stacji jako całości utożsamia się z dochodem z nieruchomości, która jest przecież tylko jednym ze składników stacji jako samodzielnego przedsiębiorstwa bądź jego części zorganizowanej.

W Nocie interpretacyjnej pt. „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości” problem ten został sformułowany poprawnie w punkcie 3.2.1 b):

metodę zysków, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości jest część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości, ściśle związanej z jej specjalistycznym charakterem, który determinuje rodzaj tej działalności. Typowymi nieruchomościami, dla których stosuje się metodę zysków, są: hotele, stacje benzynowe, restauracje, obiekty sportowo-rekreacyjne, sale widowiskowe, kina, itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach uzależnione są od dochodów z działalności prowadzonej na nieruchomości, w szczególności przez użytkownika, i stanowią odpowiednik wpływów czynszowych.

Ponadto należy zauważyć, że wyceniając nieruchomości produkcyjne metodą zysków, musimy wykorzystać dane ze sprawozdań finansowych sporządzanych przez przedsiębiorstwo, które posiada wyceniane nieruchomości. W sprawozdaniach finansowych takie pozycje jak zysk czy przepływ pieniężny, uwzględniają i amortyzację i kredyty i koszty kredytów oraz podatki, w tym podatek dochodowy. W sprawozdaniach finansowych nie określa się natomiast takich wielkości jak dochód operacyjny netto czy dochód efektywny brutto. Dla tego celu musielibyśmy zakładać oddzielną księgowość poza sprawozdaniami finansowymi wynikającymi z ustawy o rachunkowości. Jest to zabieg nierealny.

Przypisy:

1. Jajuga K., Jajuga T.: *Inwestycje (instrumenty finansowe, ryzyko finansowe, inżynieria finansowa)*, PWN, Warszawa, 2006.
2. Tekst jedn.: Dz.U. z 2015 r., poz. 238 ze zm.
3. Informacje na temat obligacji można uzyskać np. na stronie internetowej www.mofnet.gov.pl
4. Copleyland T, Koller T., Murrin J., *Wycena: Mierzenie i kształtowanie wartości firm*, WIG PRESS, Warszawa 1997.
5. Damodaran A., *Country Default Spreads and risk Premium*, www.damodaran.com
6. Prystupa M., *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstwu w podejściu dochodowym*, ALMAMER, Warszawa 2008.
7. Mosin J., *Equilibrium in a capital asset market*, *Econometrica*, 1966., Sharpe W., G., *A simplified model for portfolio analysis*, *Management Science*, 1963. Haugen R., A., *Teoria nowoczesnego inwestowania*, WIG-press, Warszawa 1996.



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

Tekst recenzowany.



INTERPRETACJE POJĘCIA „NIERUCHOMOŚĆ PODOBNA”

INTERPRETATIONS OF THE „SIMILAR PROPERTY” TERM

Radostaw Gaca

STRESZCZENIE

Definicja nieruchomości podobnej wprowadzona została do polskiego systemu prawa w dniu 22 września 2004 r. w dacie wejścia w życie ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Co prawda samo pojęcie „nieruchomości podobnej” wprowadzone zostało już w trakcie uchwalania ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 153.1) jednak dopiero w powołanej nowelizacji wprowadzona została legalna definicja tego pojęcia.

Wydaje się, że pomimo upływu lat zaproponowana definicja nie tylko nie wyeliminowała konieczności interpretacji pojęcia „nieruchomości podobnej” a wręcz odwrotnie doprowadziła do sytuacji, w której możliwe są co najmniej dwa odmienne sposoby jej rozumienia.

W opracowaniu przedstawiono rozważania dotyczące interpretacji pojęcia „nieruchomość podobna” obejmujące zarówno zawężające jak i rozszerzające ujęcie podobieństwa.

Rozważania poparto analizą piśmiennictwa i orzecznictwa sądowego oraz stosownym przykładem empirycznym.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zakres stosowanej interpretacji pojęcia „nieruchomość podobna” uzależniony jest od stosowanej metody analizy rynku i metody wyceny.

SUMMARY

Definition of a similar properties was introduced into the Polish legal system on September 22, 2004, the date of entering into force of the Act of 28 November 2003 which was amending the act on real estate management and amending certain other acts. It is true that the very notion of „similar property” was introduced already in the Act of 21 August 1997 on real estate (Art. 153.1), but a legal definition of the term was only established in the amendment from 2003. It seems, that despite the passage of time, the proposed definition has not eliminated the need for interpretation of the term „similar property” but on the contrary, it led to a situation in which there are at least two different ways of understanding that term. This paper presents a discussion on the interpretation of the term „similar property”, including both narrowing and extending approaches of similarity. These considerations are supported by an analysis of the literature and judicial decisions and a relevant empirical example. Based on the analysis conducted it was found that the scope of applicable interpretation of the term „similar property” depends on the market analysis method used and on valuation methods.

Wprowadzenie

Definicja nieruchomości podobnej wprowadzona została do polskiego systemu prawa w dniu 22 września 2004 r. w dacie wejścia w życie ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Co prawda, samo pojęcie „nieruchomości podobnej” wprowadzone zostało już w trakcie uchwalania ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 153.1) jednak dopiero w powołanej nowelizacji wprowadzona została legalna definicja tego pojęcia.

Jak wynika z treści art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdy w ustawie mowa jest o nieruchomości podobnej – „należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest

porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość”.

Jak wynika z uzasadnienia do zmiany ustawy (druk sejmowy nr 1421 Sejmu IV kadencji), „do słowniczka wprowadzono także nowe definicje pojęć występujących w przepisach ustawy, takich jak (...) nieruchomości podobne, (...) . Zdefiniowanie tych pojęć wyeliminuje konieczność ich interpretacji”. Niestety, jest to jedyne uzasadnienie dla wprowadzonej definicji, nie dające żadnych szczegółów interpretacyjnych dla jej treści.

Wydaje się, że pomimo upływu lat i bez wątplenia dobrej intencji wnioskodawców, zaproponowana definicja nie tylko nie wyeliminowała konieczności interpretacji pojęcia „nieru-



chomości podobnej” a wręcz odwrotnie – doprowadziła do sytuacji, w której możliwe są co najmniej dwa odmienne sposoby jej rozumienia.

Analiza definicji

Zastanawiając się nad możliwymi interpretacjami definicji nieruchomości podobnej w pierwszej kolejności należy przeanalizować samą treść zawartą w powołanym przepisie, w szczególności pod kątem jej jednoznaczności.

Definicja w swojej treści określa podobieństwo jako „porównywalność” względem określonych w niej okoliczności opisujących nieruchomości.

Jak wynika ze Słownika Języka Polskiego – „porównywalny” to taki, który jest podobny do innego na tyle, że można go z nim porównać”. Natomiast „podobny” to mający pewne cechy wspólne z kimś lub z czymś.

Czy w związku z powyższym ustalona w ustawie definicja nie jest definicją zawierającą błąd *idem per idem*? Definicje tego typu to definicje dokonujące określenia *definiendum* poprzez tożsamy mu *definiens* czyli definiujące *to samo przez to samo*. Definicje tego typu określane są również mianem „definicji wyraźnie tautologicznych”.

Bez wątpliwości odpowiadając na tak postawione pytanie należy odnieść się do sensu logicznego definicji. Wydaje się, że z tego punktu widzenia możliwe są dwie interpretacje, przy czym obie odnoszą się w zasadzie do odmiennego ujęcia znaczenia określenia „porównywalna”.

Według pierwszej interpretacji – porównywalna, to taka która posiada zbliżone wielkości istotnych parametrów (cech, atrybutów) w stosunku do wycenianej nieruchomości. Interpretacje tego typu określić można mianem interpretacji zawężającej.

Według drugiej interpretacji – porównywalna, to taka dla której można wyprowadzić relacje dla wpływu na kształtowanie ceny (wartości) wielkości istotnych parametrów (cech, atrybutów) w stosunku do nieruchomości wycenianej. Interpretacje tego typu określić można mianem interpretacji rozszerzającej.

Obie z wymienionych interpretacji posiadają zarówno zwolenników jak i przeciwników. Poniżej przedstawione zostaną argumenty podnoszone przez każdą ze stron.

Ujęcie zawężające

Analizując ujęcie zawężające pojęcia porównywalności, należy zauważyć, że jest to bez wątpienia podejście najbardziej odpowiadające intuicyjnemu pojmowaniu podobieństwa. Biorąc pod uwagę podstawowe zasady ekonomii, w tym w szczególności zasadę substytucji [6][7], nie można odmówić słuszności takiej interpretacji.

Taki kierunek interpretacji pojęcia „porównywalności” znalazł również odzwierciedlenie w stosunkowo obszernym orzecznictwie sądowym. Oczywiście pozostaje kwestią otwar-

tą i bez wątpienia dyskusyjną, czy interpretacje sądowe zjawisk ekonomicznych powinny w konsekwencji stanowić podstawę dla ekonomistów w dalszym kierunku opisu i wnioskowania o tego rodzaju zjawiskach, jednak bez wątpienia, biorąc pod uwagę istniejące otoczenie prawne, interpretacji tych nie można nie zauważać.

Ze względu na zakres czynności rzeczoznawcy majątkowego największa liczba analiz pojęcia „nieruchomości podobnej” miała miejsce w ramach postępowań administracyjnych. Interpretacją pojęcia „nieruchomość podobna” zajmowały się również sądy cywilne w tym Sąd Najwyższy.

W wyroku z dnia 22 października 2015 wydanym w sprawie I OSK 126/14 Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził: „Artykuł 4 pkt 16 u.g.n. przez „nieruchomość podobną” należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Definicja ta wskazuje jakie okoliczności, cechy, muszą być brane pod uwagę, aby można było mówić o porównywalności nieruchomości. Nie wymienia, oczywiście, wszystkich cech, wskazując niektóre, ale nie wyklucza też innych, gdyż w każdej sprawie o porównywalności nie muszą przesądzać tylko cechy wymienione w przepisie, ale także inne. Z definicji tej wynika jednakże, że nieruchomości podobne to takie, które są porównywalne pod każdym względem, zatem dobrane tak, że nie budzi wątpliwości, iż te o znanych cechach mogą świadczyć o wartości nieruchomości wycenianej.” (por. wyrok NSA z 28 sierpnia 2013 r., I OSK 351/12).

Analiza orzecznictwa Wojewódzkich Sądów Administracyjnych wskazuje na praktycznie identyczne (często w sensie dosłownym) ujęcie opisanego zagadnienia.

W orzecznictwie sądów powszechnych również znajdujemy powołanie na wcześniejsze orzecznictwo administracyjne.

Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 6 grudnia 2012 r. w sprawie IV C 1402/11 uzasadnił między innymi: „W orzecznictwie podkreśla się, że nieruchomość podobna to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Warunkiem koniecznym dla uznania nieruchomości za podobną i przyjęcia jej wartości za miarodajną dla określenia wartości oszacowanego gruntu jest istnienie więzi polegającej na podobieństwie, a nie tożsamości (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 19 lipca 2011 r. II SA/Łd 583/11, LEX nr 1087078).

Przez nieruchomości podobne, porównywalne należy rozumieć takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony. W przypadku wystąpienia odmienności, wycena określająca wartość podlega stosownej korekcie opartej na wychwyceniu istotnych różnic, tj. takich,



które mogą wpływać na wartość (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 2 grudnia 2010 r. IV SA/Wa 1221/10 LEX nr 758714).”

Podobne podejście do definicji nieruchomości podobnej znaleźć można również w literaturze zagranicznej, w szczególności amerykańskiej [5][9]. Należy jedynie zauważyć, że nie sformułowano tam standardowej definicji tego rodzaju nieruchomości, a istotę podobieństwa wywodzi się raczej z samych podstaw podejścia porównawczego.

Ujęcie rozszerzające

Do głównych zwolenników interpretacji rozszerzającej pojęcie nieruchomości podobnej zaliczyć można rzeczoznawców stosujących w procesie analizy rynku metody statystyczne i modele ekonometryczne.

Biorąc pod uwagę możliwości analityczne jakie wypływają ze stosowania tego typu metod, podejście to wydaje się jak najbardziej uzasadnione.

W szczególności należy zwrócić uwagę, że w przypadku stosowania modeli statystycznych i to zarówno opartych

o metody parametryczne jak i nieparametryczne, określone na podstawie tych modeli zależności, przy uwzględnieniu stochastycznego charakteru zjawiska jakim jest kształtowanie się cen nieruchomości, pozwalają w sposób najbardziej dokładny na odwzorowanie czynników wpływających na kształtowanie i różnicowanie się cen, również w sytuacji większej zmienności danych.

Analizując opisaną w przepisach definicję należy zauważyć, że na jej podstawie można wyróżnić typowe czynniki wpływające na kształtowanie i różnicowanie cen, do których zaliczymy:

- **cechy kształtujące** – główne cechy określające podobieństwo – praktycznie tożsame dla analizowanego zbioru nieruchomości podobnych,
- **cechy różnicujące** – cechy rynkowe, których zróżnicowanie stanów w obrębie analizowanej grupy wpływa na różnicowanie się cen,
- **błąd przypadkowy** (losowy) – składowa ceny, wynikająca z czynników przypadkowych, związany ze stochastycznym charakterem zjawiska ekonomicznego.

Tabela 1. Zbiór nieruchomości

LP	Data transakcji	Oznaczenie	Pow. budynku	Pow. gruntu	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m ² PU	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m ² PU, zaktualizowana na dzień wyceny [zł/m ²]
1	2015-07.	NZ1	181,94	908	470 000	2583,27	0,990	2556,36
2	2015-04.	NZ2	80,00	1303	220 000	2750,00	0,983	2704,17
3	2015-04.	NZ3	129,40	1140	295 000	2279,75	0,983	2241,76
4	2015-04.	NZ4	198,60	1748	570 000	2870,09	0,983	2822,26
5	2015-04.	NZ5	108,38	1293	245 000	2260,67	0,983	2222,99
6	2015-03.	NZ6	230,00	10735	870 000	3782,61	0,981	3711,68
7	2014-12.	NZ7	210,00	1378	350 000	1666,67	0,975	1625,00
8	2014-10.	NZ8	130,00	1143	297 000	2284,62	0,971	2217,98
9	2014-09.	NZ9	89,50	890	340 000	3798,88	0,969	3680,17
10	2014-08.	NZ10	130,00	13697	265 000	2038,46	0,967	1970,51
11	2014-08.	NZ11	179,00	3010	550 000	3072,63	0,967	2970,20
12	2014-06.	NZ12	208,71	1609	370 000	1772,79	0,963	1706,31
13	2014-01.	NZ13	181,94	701	420 000	2308,45	0,952	2197,84
14	2013-12.	NZ14	161,45	7248	414 119	2565,00	0,950	2436,75
15	2013-12.	NZ15	204,00	816	595 000	2916,67	0,950	2770,83
16	2013-11.	NZ16	80,00	2326	175 000	2187,50	0,948	2073,57
17	2013-07.	NZ17	126,70	974	330 000	2604,58	0,940	2447,22
18	2013-07.	NZ18	130,00	3481	420 000	3230,77	0,940	3035,58
19	2013-04.	NZ19	150,00	760	380 000	2533,33	0,933	2364,44
20	2013-03.	NZ20	145,00	1239	315 000	2172,41	0,931	2023,06
21	2012-12.	NZ21	144,21	1230	450 000	3120,45	0,925	2886,42

Źródło: obliczenia własne



Biorąc pod uwagę opisane składowe ceny oraz zaproponowane istniejące interpretacje należy zauważyć, że sama definicja, nawet w przypadku cech w niej wymienionych, nie wymaga w tym zakresie tożsamości. Z powyższego wywieść można przypuszczenie, że również w zakresie czterech cech podstawowych występować może określone zróżnicowanie o ile oczywiście wpływ takiego zróżnicowania może być wykazany i uwzględniony w procesie wyceny. Za główny przykład takiego podejścia wskazać należy oparcie wnioskowania o wartości nieruchomości zabudowanej, stanowiącej przedmiot prawa własności na zbiorze nieruchomości podobnych obejmujących zarówno nieruchomości stanowiące przedmiot opisanego prawa jak i nieruchomości stanowiące przedmiot prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynków i innych urządzeń, o ile oczywiście analizowany zbiór pozwala na wykazanie istnienia określonego rodzaju zależności cen, a w konsekwencji wartości w stosunku do opisanej cechy.

Wskazany kierunek działania możliwy jest jednak jedynie w sytuacji, w której określona cecha nie stanowi głównego determinantu w obrębie cech kształtujących.

Podobna sytuacja dotyczy oczywiście również wymienionych pozostałych głównych elementów podobieństwa oraz w szczególności wymienionych w ustawie, w ujęciu bardzo ogólnym, „innych cech wpływających na jej wartość”.

Przykładowa analiza

W celu przeprowadzenia weryfikacji opisanych wyżej rozważań dokonano wyceny nieruchomości metodą porównywania nieruchomości parami, przyjmując jako postawę zbioru nieruchomości podobnych obejmujący dwadzieścia jeden transakcji nieruchomościami zabudowanymi o charakterze mieszkalnym jednorodzinny, położonymi na terenie dwóch podbydgoskich gmin, o znacznej zmienności w obszarze parametrów powierzchniowych. Zmienność w zakresie powierzchni budynku mieszkalnego wynosiła 2,88 (od 80 m² do 230 m²) a w przypadku powierzchni gruntu 19,54 (od 701 m² do 13697 m²). Wskazany zbiór nieruchomości podobnych przedstawiono w tabeli 1. Dla opisanego zbioru, stosując metodę opisaną przez Gacę i Sawilowa [4], stwierdzono zmienność cen w czasie na poziomie -2,5 % w stosunku rocznym.

Dla wskazanego zbioru dokonano analizy wpływu poszczególnych cech nieruchomości na różnicowanie ich cen z wykorzystaniem modelu ekonometrycznego opartego o metodę nieparametryczną bazującą na analizie korelacji rang Spearmana [2]. Obliczenia współczynników korelacji dla poszczególnych cech dokonano z uwzględnieniem zasady *ceteris paribus* wprowadzając odpowiednie korekty cen z uwzględnieniem różnic w ocenie cech względem mediany tych ocen [3].

Zgodnie z opisaną metodą, w pierwszej kolejności utworzono macierz A, obejmującą wartości poszczególnych cech nieruchomości dla analizowanego zbioru nieruchomości podobnych. Cechy rynkowe nieruchomości, obejmujące zmienne jakościowe, skwantyfikowane zostały przy wykorzystaniu skali Osgooda [1].

$$A = \begin{bmatrix} a_{11} & \dots & a_{1m} & c_1 \\ a_{21} & \dots & a_{2m} & c_2 \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ a_{n1} & \dots & a_{nm} & c_n \end{bmatrix} \quad (1)$$

Macierz A, charakteryzująca analizowaną grupę nieruchomości podobnych, stanowi podstawę do ustalenia wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen.

Zgodnie ze wskazaną metodą, w dalszej kolejności dokonano obliczenia skorygowanych do stanu *ceteris paribus* cen nieruchomości podobnych.

Korekty cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Wk_{ij} = \frac{\sum_{j=1}^m Me_j - Me_j}{\sum_{j=1}^m x_{ij} - x_{ij}} \quad (2)$$

Obliczenia skorygowanych cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Cs_{ij} = C_{ij} - \Delta C \cdot (1 - Wk_{ij}) \quad (3)$$

Na podstawie dokonanych obliczeń otrzymano macierz skorygowanych cen w postaci:

$$Y = \begin{bmatrix} Cs_{11} & \dots & Cs_{1m-1} & Cs_{1m} \\ Cs_{21} & \dots & Cs_{2m-1} & Cs_{2m} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ Cs_{n1} & \dots & Cs_{nm-1} & Cs_{nm} \end{bmatrix} \quad (4)$$

Uzyskane w macierzy ceny skorygowane uwzględniają wpływ na ich kształtowanie wszystkich analizowanych cech, poprzez uwzględnienie ich relacji do wielkości centralnej. Powyższe oznacza, że w przypadku obliczania współczynnika korelacji rang dla poszczególnych cech, zróżnicowanie występujące w obszarze pozostałych cech zostaje wyeliminowane. Jest to matematyczne przekształcenie doprowadzające stan pozostałych cech wszystkich analizowanych nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus*.

W dalszej kolejności obliczono korelację poszczególnych cech w stosunku do skorygowanych cech nieruchomości przy wykorzystaniu korelacji rang Spearmana.

Współczynniki korelacji obliczono zgodnie ze wzorem:

$$\rho_j = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{ij}^2}{n \cdot (n^2 - 1)} \quad (5)$$

gdzie:

$$d_{ij} = c_{ij} - x_{ij}, \quad (i = 1, \dots, n; j = 1, \dots, m)$$

W powyższym wzorze przez c_{ij} oznaczono rangi cen skorygowanych Cs_{ij} .



Cechy różnicujące nieruchomości w analizowanym zbiorze w ujęciu jakościowym i fizycznym to:

- lokalizacja (X1),
- stan techniczno-użytkowy (X2),
- stan zagospodarowania (X3),
- powierzchnia gruntu (X4),
- powierzchnia budynku mieszkalnego (X5),
- dodatkowa zabudowa gospodarcza (X6).

Dla opisanych wyżej cech różnicujących przyjęto następującą skalę ocen (skala Osgooda):

X1 1 średnia (+), 2 dobra, 3 dobra (+),

X2 1 średni (+), 2 dobry, 3 dobry (+),

X2 1 średni (+), 2 dobry, 3 dobry (+).

W przypadku cech X4 i X5 dokonano ich przekształcenia na zmienne jakościowe przy zastosowaniu metody dyskryminacji zbioru na podzbiory obejmujące po 20 procent całkowitej zmienności cech, przy czym dla cechy X4 przyjęto, że stanowi ona stymulantę, a dla cechy X5 – destymulantę. Dla ceny X6 przyjęto skalę dwustopniową, z oznaczeniem 1 przy braku dodatkowej zabudowy oraz 2 gdy taka zabudowa w postaci budynków gospodarczych występowała.

Biorąc pod uwagę rodzaj analizowanego zjawiska, wartość krytyczną współczynnika $\rho^*(\alpha)$ dla weryfikacji hipotezy zerowej o braku związku pomiędzy zmiennością cen a zmiennością cech przyjęto za Ramseyem [8] na poziomie 0,156 dla $\alpha = 0,25$. Obliczone na podstawie opisanej metody wielkości wag cech rynkowych wraz z oceną istotności poszczególnych cech różnicujących przedstawiono w tabeli 3.

W dalszej kolejności dokonano określenia wartości nieruchomości stosując różne konfiguracje nieruchomości podobnych w stosunku do przedmiotu wyceny przyjmując dla nieruchomości wycenianej następujące poziomy stanów cech: lokalizacja (X1) – 2, stan techniczno-użytkowy (X2) – 2, stan zagospodarowania (X3) – 1, powierzchnia gruntu (X4) – 5, powierzchnia budynku mieszkalnego (X5) – 3, dodatkowa zabudowa gospodarcza (X6) – 1.

W pierwszej kolejności określono wartość dokonując porównania w ramach całego zbioru nieruchomości podobnych (tabela 4), zawężając w kolejnych iteracjach zbiór, do zbioru nieruchomości posiadających w stosunku do nieruchomości wycenianej identyczne stany co najmniej dwóch cech (tabela 5), zbioru o najbardziej zbliżonych powierzchniach działek jako cechy o największej dyspersji (tabela 6) i ostatecznie zbioru posiadającego identyczne stany co najmniej trzech cech (tabela 7). Cechy o stanach identycznych ze stanami cech nieruchomości wycenianej oznaczono kolorem jasnoniebieskim.

Tabela 2. Wartości poszczególnych cech nieruchomości dla analizowanego zbioru nieruchomości podobnych

Nieruchomości		Ocena cech punktowo					
LP	Oznaczenie	Lokalizacja	Stan techniczno-użytkowy	Stan zagospodarowania	Powierzchnia gruntu	Powierzchnia budynku mieszkalnego	Dodatkowa zabudowa gosp.
1	NZ1	2	3	1	1	2	1
2	NZ2	3	2	2	1	5	2
3	NZ3	1	3	1	1	4	1
4	NZ4	2	3	2	1	2	1
5	NZ5	3	2	1	1	5	2
6	NZ6	2	3	3	5	1	2
7	NZ7	2	1	1	1	1	1
8	NZ8	1	3	1	1	4	1
9	NZ9	2	3	3	1	5	1
10	NZ10	1	2	1	5	4	2
11	NZ11	2	3	2	1	2	1
12	NZ12	2	2	1	1	1	2
13	NZ13	3	2	1	1	2	1
14	NZ14	2	2	2	4	3	2
15	NZ15	3	3	2	1	1	1
16	NZ16	2	1	1	1	5	1
17	NZ17	2	2	1	1	4	1
18	NZ18	2	3	2	2	4	2
19	NZ19	3	2	1	1	3	1
20	NZ20	2	1	1	1	3	1
21	NZ21	2	3	2	1	3	2



Tabela 3. Obliczenie wpływu poszczególnych cech nieruchomości na różnicowanie się cen

Cechy jakościowe względem ceny	Wartość współczynnika rang Spearmana	Istotność – $\rho < \rho_{kr}$ (0,156) brak podstaw do odrzucenia H_0	Istotność – wartość bezwzględna współczynnika, powyżej progu	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zaokrągleniu
1	2	3'	3	4	5
Lokalizacja	0,41169	0,4100	0,4100	19,90%	19,90%
Stan techniczno-użytkowy	0,68149	0,6800	0,6800	33,00%	33,00%
Stan zagospodarowania	0,54383	0,5400	0,5400	26,21%	26,20%
Powierzchnia gruntu	0,23864	0,2400	0,2400	11,65%	11,70%
Powierzchnia budynku mieszk.	0,18507	0,1900	0,1900	9,22%	9,20%
Dodatkowa zabudowa	-0,11364	0,0000	0,0000	0,00%	0,00%

Źródło: obliczenia własne

Tabela 4. Określenie wartości na podstawie całego zbioru nieruchomości podobnych

LP TAB 1	data transakcji	ozna- czenie	Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m ² PU, zaktualizowana na dzień wyceny [zł/m ²]	Poprawki – kwotowo					Suma popraw- wek	Cena skorygo- wana
				Lokaliza- cja	Stan tech- niczno- użytkowy	Stan za- gospoda- rowania	Po- wierzch- nia gruntu	Po- wierzch- nia budynku miesz.		
1	27.07.2015	NZ1	2556,36 zł	0,00 zł	-344,30 zł	0,00 zł	244,14 zł	47,99 zł	-52,17 zł	2504,19 zł
2	28.04.2015	NZ2	2704,17 zł	-207,63 zł	0,00 zł	-273,36 zł	244,14 zł	-95,99 zł	-332,83 zł	2371,34 zł
3	23.04.2015	NZ3	2241,76 zł	207,63 zł	-344,30 zł	0,00 zł	244,14 zł	-47,99 zł	59,47 zł	2301,23 zł
4	23.04.2015	NZ4	2822,26 zł	0,00 zł	-344,30 zł	-273,36 zł	244,14 zł	47,99 zł	-325,52 zł	2496,73 zł
5	23.04.2015	NZ5	2222,99 zł	-207,63 zł	0,00 zł	0,00 zł	244,14 zł	-95,99 zł	-59,47 zł	2163,52 zł
6	19.03.2015	NZ6	3711,68 zł	0,00 zł	-344,30 zł	-546,71 zł	0,00 zł	95,99 zł	-795,03 zł	2916,66 zł
7	9.12.2014	NZ7	1625,00 zł	0,00 zł	344,30 zł	0,00 zł	244,14 zł	95,99 zł	684,43 zł	2309,43 zł
8	21.10.2014	NZ8	2217,98 zł	207,63 zł	-344,30 zł	0,00 zł	244,14 zł	-47,99 zł	59,47 zł	2277,45 zł
9	5.09.2014	NZ9	3680,17 zł	0,00 zł	-344,30 zł	-546,71 zł	244,14 zł	-95,99 zł	-742,86 zł	2937,31 zł
10	20.08.2014	NZ10	1970,51 zł	207,63 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-47,99 zł	159,63 zł	2130,14 zł
11	14.08.2014	NZ11	2970,20 zł	0,00 zł	-344,30 zł	-273,36 zł	244,14 zł	47,99 zł	-325,52 zł	2644,68 zł
12	30.06.2014	NZ12	1706,31 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	244,14 zł	95,99 zł	340,13 zł	2046,44 zł
13	24.01.2014	NZ13	2197,84 zł	-207,63 zł	0,00 zł	0,00 zł	244,14 zł	47,99 zł	84,51 zł	2282,35 zł
14	19.12.2013	NZ14	2436,75 zł	0,00 zł	0,00 zł	-273,36 zł	61,04 zł	0,00 zł	-212,32 zł	2224,43 zł
15	7.12.2013	NZ15	2770,83 zł	-207,63 zł	-344,30 zł	-273,36 zł	244,14 zł	95,99 zł	-485,15 zł	2285,68 zł
16	28.11.2013	NZ16	2073,57 zł	0,00 zł	344,30 zł	0,00 zł	244,14 zł	-95,99 zł	492,46 zł	2566,03 zł
17	29.07.2013	NZ17	2447,22 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	244,14 zł	-47,99 zł	196,15 zł	2643,37 zł
18	5.07.2013	NZ18	3035,58 zł	0,00 zł	-344,30 zł	-273,36 zł	183,11 zł	-47,99 zł	-482,55 zł	2553,03 zł
19	18.04.2013	NZ19	2364,44 zł	-207,63 zł	0,00 zł	0,00 zł	244,14 zł	0,00 zł	36,52 zł	2400,96 zł
20	7.03.2013	NZ20	2023,06 zł	0,00 zł	344,30 zł	0,00 zł	244,14 zł	0,00 zł	588,45 zł	2611,51 zł
21	22.12.2012	NZ21	2886,42 zł	0,00 zł	-344,30 zł	-273,36 zł	244,14 zł	0,00 zł	-373,52 zł	2512,90 zł
Wartość rynkowa jednostki porównawczej									2437,11 zł	

Źródło: obliczenia własne



W tabeli nr 8 zestawiono otrzymane wyniki w postaci jednostkowych wartości rynkowych.

Jak wynika z dokonanych obliczeń, różnice pomiędzy wynikami nie przekraczały 4% w stosunku do wartości określonej na podstawie porównań dla całego zbioru nieruchomości podobnych. Wskazana wielkość różnic jest wielkością, którą bez wątplenia można zaakceptować, biorąc pod uwagę stochastyczny charakter zjawiska jakim jest kształtowanie się cen nieruchomości. Ponadto należy zwrócić uwagę, że w przypadku próby dokonania wyceny na podstawie wyłącznie zbiorów przedstawionych w tabelach 6

i 7, nie byłoby możliwe obliczenie wartości wag poszczególnych cech rynkowych.

Powyższe wyniki wskazują w stosunku do analizowanej grupy nieruchomości na poprawność tezy zakładającej uzależnienie zakresu interpretacji pojęcia „nieruchomości podobnej” od zastosowanej metody analizy danych.

Analizując wyniki obliczeń można przyjąć, że w przypadku zastosowania do analizy rynku metod statystycznych oraz modeli ekonometrycznych i oparciu wnioskowania o większą liczbę nieruchomości stanowiących podstawę wyceny, podobieństwo nieruchomości może być potraktowane według interpretacji rozszerzającej.

Tabela 5. Określenie wartości na podstawie zbioru nieruchomości posiadających w stosunku do nieruchomości wycenianej identyczne stany co najmniej dwóch cech

LP TAB 1	data transakcji	oznaczenie	Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m ² PU, zaktualizowana na dzień wyceny [zł/m ²]	Poprawki – kwotowo					Suma poprawek	Cena skorygowana
				Lokalizacja	Stan techniczno-użytkowy	Stan zagospodarowania	Powierzchnia gruntu	Powierzchnia budynku mieszkalnego		
1	27.07.2015	NZ1	2556,36 zł	0,00 zł	-344,30 zł	0,00 zł	244,14 zł	47,99 zł	-52,17 zł	2504,19 zł
6	19.03.2015	NZ6	3711,68 zł	0,00 zł	-344,30 zł	-546,71 zł	0,00 zł	95,99 zł	-795,03 zł	2916,66 zł
7	9.12.2014	NZ7	1625,00 zł	0,00 zł	344,30 zł	0,00 zł	244,14 zł	95,99 zł	684,43 zł	2309,43 zł
10	20.08.2014	NZ10	1970,51 zł	207,63 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-47,99 zł	159,63 zł	2130,14 zł
12	30.06.2014	NZ12	1706,31 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	244,14 zł	95,99 zł	340,13 zł	2046,44 zł
14	19.12.2013	NZ14	2436,75 zł	0,00 zł	0,00 zł	-273,36 zł	61,04 zł	0,00 zł	-212,32 zł	2224,43 zł
16	28.11.2013	NZ16	2073,57 zł	0,00 zł	344,30 zł	0,00 zł	244,14 zł	-95,99 zł	492,46 zł	2566,03 zł
17	29.07.2013	NZ17	2447,22 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	244,14 zł	-47,99 zł	196,15 zł	2643,37 zł
19	18.04.2013	NZ19	2364,44 zł	-207,63 zł	0,00 zł	0,00 zł	244,14 zł	0,00 zł	36,52 zł	2400,96 zł
20	7.03.2013	NZ20	2023,06 zł	0,00 zł	344,30 zł	0,00 zł	244,14 zł	0,00 zł	588,45 zł	2611,51 zł
21	22.12.2012	NZ21	2886,42 zł	0,00 zł	-344,30 zł	-273,36 zł	244,14 zł	0,00 zł	-373,52 zł	2512,90 zł
Wartość rynkowa jednostki porównawczej									2442,37 zł	

Źródło: obliczenia własne

Tabela 6. Określenie wartości na podstawie zbioru nieruchomości posiadających w stosunku do nieruchomości wycenianej najbardziej zbliżone powierzchnie gruntu

LP TAB 1	data transakcji	oznaczenie	Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m ² PU, zaktualizowana na dzień wyceny [zł/m ²]	Poprawki – kwotowo					Suma poprawek	Cena skorygowana
				Lokalizacja	Stan techniczno-użytkowy	Stan zagospodarowania	Powierzchnia gruntu	Powierzchnia budynku mieszkalnego		
6	19.03.2015	NZ6	3711,68 zł	0,00 zł	-344,30 zł	-546,71 zł	0,00 zł	95,99 zł	-795,03 zł	2916,66 zł
10	20.08.2014	NZ10	1970,51 zł	207,63 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-47,99 zł	159,63 zł	2130,14 zł
14	19.12.2013	NZ14	2436,75 zł	0,00 zł	0,00 zł	-273,36 zł	61,04 zł	0,00 zł	-212,32 zł	2224,43 zł
Wartość rynkowa jednostki porównawczej									2423,74 zł	

Źródło: obliczenia własne



Tabela 7. Określenie wartości na podstawie zbioru nieruchomości posiadających w stosunku do nieruchomości wycenianej identyczne stany co najmniej trzech cech

LP TAB 1	data transakcji	ozna- czenie	Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1 m ² PU, zaktualizowana na dzień wyceny [zł/m ²]	Poprawki – kwotowo					Suma popra- wek	Cena skorygo- wana
				Lokaliza- cja	Stan tech- niczno- użytkowy	Stan za- gospoda- rowania	Po- wierzch- nia gruntu	Po- wierzch- nia budynku mieszk.		
10	20.08.2014	NZ10	1970,51 zł	207,63 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-47,99 zł	159,63 zł	2130,14 zł
12	30.06.2014	NZ12	1706,31 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	244,14 zł	95,99 zł	340,13 zł	2046,44 zł
14	19.12.2013	NZ14	2436,75 zł	0,00 zł	0,00 zł	-273,36 zł	61,04 zł	0,00 zł	-212,32 zł	2224,43 zł
17	29.07.2013	NZ17	2447,22 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	244,14 zł	-47,99 zł	196,15 zł	2643,37 zł
19	18.04.2013	NZ19	2364,44 zł	-207,63 zł	0,00 zł	0,00 zł	244,14 zł	0,00 zł	36,52 zł	2400,96 zł
20	7.03.2013	NZ20	2023,06 zł	0,00 zł	344,30 zł	0,00 zł	244,14 zł	0,00 zł	588,45 zł	2611,51 zł
Wartość rynkowa jednostki porównawczej									2342,81 zł	

Źródło: obliczenia własne

Tabela 8. Zestawienie obliczonych wyników

Określenie zbioru nieruchomości podobnych	Określona wartość	Różnica w % w stosunku do wartości określonej na podstawie zbioru z tabeli nr 4
Zbiór z tabeli 4	2437,11 zł	100,00%
Zbiór z tabeli 5	2442,37 zł	100,22%
Zbiór z tabeli 6	2423,74 zł	99,45%
Zbiór z tabeli 7	2342,81 zł	96,13%

Źródło: obliczenia własne

Podsumowanie

Podsumowując można stwierdzić, że zakres stosowanej interpretacji pojęcia „nieruchomość podobna” uzależniony jest od stosowanej metody analizy rynku i metody wyceny. Z całą pewnością, w przypadku zastosowania uproszczonej analizy ograniczającej się do przedstawienia informacji opisujących rynek i wielkości wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen w sposób intuicyjny oraz wykorzystania tych danych do określania wartości metodą porównywania parami lub metodą korygowania ceny średniej, przy minimalnych dopuszczalnych zbiorach nieruchomości podobnych, nieruchomości stanowiące podstawę wyceny muszą być traktowane w ujęciu zawężającym.

W przypadku zastosowania do analizy rynku metod statystycznych oraz modeli ekonometrycznych i oparciu wnioskowania o większą liczbę nieruchomości, podobieństwo nieruchomości może być potraktowane według interpretacji rozszerzającej.

Powyższe nie oznacza oczywiście, że za nieruchomość podobną uznać można każdą nieruchomość. Nieruchomość taka musi wykazywać bowiem zbieżność w stosunku do nieruchomości wycenianej w obrębie głównych cech determinujących kształtowanie się cen dla danego przypadku.

Należy również szczególnie podkreślić, że bez względu na przyjętą interpretację „podobieństwa nieruchomości” w przypadku określania wartości nieruchomości podobieństwo to nie może być traktowane w sensie potocznym.

W tym kontekście odpowiedź na pytanie czy określona nieruchomość spełnia kryteria definicji „nieruchomości podobnej” możliwa jest dopiero po przeprowadzeniu dokładnej analizy rynku jak również po dokonaniu całościowej analizy zastosowanego modelu wyceny. Wszelkie próby dokonywania analizy podobieństwa na podstawie wniosków intuicyjnych, ocenić należy jako dalece nie wystarczające, a nawet niedopuszczalne.

Literatura

1. Foryś I. Gaca R. (2015). *Aplikacja skal Likerta i Osgooda do kwantyfikacji stanów cech jakościowych nieruchomości w druku w Folia Oeconomica Stetinensia.*
2. Gaca R. Sawiłow E. (2014). *Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalania wag cech rynkowych nieruchomości. Rzeczoznawca Majątkowy Nr 82 Warszawa.*
3. Gaca R. Sawiłow E. (2014). *Korygowanie stanów cech nieruchomości do stanu ceteris paribus przy ustaleniu wag cech*



- rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana. *Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 83 Warszawa.
4. Gaca R., Sawilow E. (2015) Wykorzystanie metody korygowania stanów cech nieruchomości do stanu *ceteris paribus* dla określenia zmiany poziomu cen nieruchomości wskutek upływu czasu *Rzeczoznawca Majątkowy* Nr 87 Warszawa.
 5. Kahr, J., & Thomsett, M. C. (2005). *Real estate market valuation and analysis*. Hoboken, NJ: Wiley.
 6. Kucharska-Stasiak, E., & Żróbek, S. (2015). *An Attempt To Exemplify The Economic Principles In Real Property Valuation*. *Real Estate Management and Valuation*, 23 (3).
 7. Prystupa M. (2014). Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym. Wydawnictwo Republika.
 8. Ramsey P. H. (1989). *Critical Values for Spearman's Rank Order Correlation* „*Journal of Educational Statistics*” Vol. 14, No. 3 (245–253).
 9. Ventolo, W. L., & Williams, M. R. (2001). *Fundamentals of real estate appraisal*. Chicago, IL: Real Estate Education.
 10. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. 2004 nr 207 poz. 2109 z p. zm.).
 11. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z p. zm.).



Radosław Gaca jest rzeczoznawcą majątkowym, szefem Komisji Standardów PFSRM.

Tekst recenzowany.

PLANOWANIE PRZESTRZENNE – STYMULATOR CZY HAMULEC INWESTOWANIA W NIERUCHOMOŚCI?

SPATIAL PLANNING – STIMULUS OR HINDRANCE TO INVESTING IN REAL ESTATE

Krzysztof Gabrel

STRESZCZENIE

Odpowiadając na pytanie zawarte w tytule niniejszego opracowania należy stwierdzić, że aktualnie obowiązujące regulacje prawne odnoszące się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza w przypadku braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) wprowadzają między innymi dodatkową porcję niepewności co do oceny potencjału inwestycyjnego nieruchomości, jej możliwości rozwojowych, a także co do przekształceń otoczenia, jej sąsiedztwa. Wydaje się, że poza typowym ryzykiem, które niesie ze sobą każda działalność inwestycyjna planowanie przestrzenne w Polsce powiększa to ryzyko, a tym samym staje się hamulcem w inwestowaniu w nieruchomości. Opisane obszary problemowe wskazują, że rola stymulacyjna jest mocno ograniczona. Z kolei gminy, które z różnych powodów nie posiadają całościowej wizji zagospodarowania opartej na obowiązujących MPZP, niejednokrotnie są niejako przymuszane do akceptacji wizji inwestorów, które w obiektywny sposób nie są przystające do otoczenia lub też powodują rozpraszanie zabudowy (suburbanizację), co z kolei skutkuje niezadowoleniem społecznym lub nieuzasadnionymi i nieplanowanymi kosztami rozbudowy infrastruktury komunalnej.

SUMMARY

Responding to a question posed in the title of this paper, it should be stated that the current regulations relating to spatial planning and development, especially in the absence of local spatial development plans (LSDP) introduce, among other things, additional portion of uncertainty to assessment of the investment potential of a property, its possibilities for development as well as to the transformation of the environment around it and its neighborhood. It seems that spatial planning in Poland increases typical investment risks, and thus becomes a hindrance to investing in real estate. Problem areas described in this article indicate that the stimulating role of spatial planning is very limited. In turn, the municipalities, which for various reasons do not have a global vision of their development due to the lack of approved local development plans, often are compelled to accept investor's vision, which not always are congruent with the environment or cause dispersion of development (suburbanization), which in turn results in social dissatisfaction or unjustified and unplanned costs for expansion of infrastructure.



Wstęp

Z punktu widzenia teorii gospodarka przestrzenna to całość zagadnień, problemów, idei, koncepcji i wizji dotyczących szeroko rozumianej gospodarczej sfery działalności człowieka odniesionej do przestrzeni i stanowiącej jej przestrzenną reprezentację¹. Pod pojęciem gospodarki przestrzennej można również rozumieć wszelką działalność mającą doprowadzić do racjonalnego wykorzystania przestrzeni w zakresie zgodnym z potrzebami społeczeństwa². Potrzeba przekształceń przestrzeni wynika z konieczności dostosowania jej do potrzeb człowieka (potrzeby społeczne), ale także wiąże się z koniecznością uwzględniania uwarunkowań ekologicznych i ekonomicznych³. Takie wzajemne powiązania skutkują tym, że przez strategiczny cel gospodarowania przestrzenią należy uznać zrównoważony rozwój oparty o trzy filary: społeczny, ekonomiczny i ekologiczny, a realizacja tego celu następuje poprzez działania planistyczne⁴. Optymalne użytkowanie przestrzeni jest często definiowane jako takie jej wykorzystanie, które spośród fizycznie możliwych i prawnie dopuszczalnych form użytkowania generuje jej najwyższą wartość ekonomiczną⁵.

Powyższe określenia to niektóre z założeń prawidłowego zarządzania przestrzenią, które wynikają z dorobku naukowego dyscypliny zajmującej się tym zagadnieniem. Jednak realizacja tych celów następuje na bazie obowiązujących regulacji prawnych, a przede wszystkim na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.). W ostatnich latach z bardzo różnych stron, w tym od osób uczestniczących zarówno w procedurach administracyjnych związanych z planowaniem przestrzennym, urbanistów, ale także inwestorów i uczestników rynku nieruchomości, dochodzą głosy bardzo negatywnie wyrażające się o stosowanych aktualnie rozwiązaniach. Brak jednoznaczności kryteriów, a także duża doza swobody w kształtowaniu przestrzeni, w przypadku braku obowiązujących na danym terenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, rodzi również istotne problemy w określaniu wartości nieruchomości zlokalizowanych na takim obszarze.

Identyfikacja podstawowych obszarów problemowych

W tym miejscu należy przypomnieć, że istotne zmiany w systemie gospodarowania przestrzenią zostały wprowadzone w dniu 11 lipca 2003 roku, czyli w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która zastąpiła dotychczas obowiązujące przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku. W zamierzeniu ustawa ta miała uprościć i przyspieszyć proces inwestycyjny. Przepisy obowiązujące wcześniej wymagały, pomimo istnienia na danym terenie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP), jeszcze przed wystąpieniem o wydanie decyzji pozwolenia na

budowę, uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT). Wprowadzone w 2003 roku zmiany w tym zakresie spowodowały, że w sytuacji obowiązywania MPZP, konieczne stało się wystąpienie wyłącznie o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Zmiana ta była wówczas pozytywnie odebrana przez potencjalnych inwestorów. Należy jednak zauważyć, że równolegle wprowadzono wówczas przepis o utracie ważności wszystkich dotychczas obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przed 1 stycznia 1995 r., co z kolei skutkowało tym, że w przypadku większości gmin z dniem 1 stycznia 2004 r. pokrycie MPZP drastycznie spadło, a w części przypadków spadło nawet do zera. Dodatkowo, zasada fakultatywności uchwalania MPZP wyrażająca się tym, że MPZP mogą, ale nie muszą być uchwalane, utrzymała na całe lata brak takich opracowań dla znacznych obszarów gmin. Tym samym w sposób zasadniczy wzrosła rola decyzji o warunkach zabudowy (WZ), które w przypadku braku MPZP stanowią podstawowy instrument gospodarowania przestrzenią przez wójta, burmistrza lub prezydenta w następstwie rozpatrywania stosownych wniosków inwestorów. Co prawda, ustawa z dnia 27 marca 2003 roku podniosła rolę i znaczenie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP) jako obligatoryjnego dokumentu ustalającego politykę przestrzenną danej gminy, jednak SUiKZP nie posiadają walorów aktu prawa powszechnie obowiązującego, stanowiąc jedynie akt wewnętrzny, wiążący wójta, burmistrza, prezydenta miasta oraz radę gminy, przy sporządzaniu oraz uchwalaniu MPZP, ale jednocześnie nie rodzący już tych skutków przy wydawaniu decyzji WZ, których wydawanie oparte jest wyłącznie na zasadach ogólnych wyrażonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie przepisów szczególnych (odrębnych). Brak MPZP rodzi niepewność co do rzeczywistych możliwości inwestycyjnych terenów pozbawionych takich opracowań. Z jednej strony ogranicza to potencjalnych inwestorów, zdanych w tym wypadku na „oceność” ich wniosków o wydanie WZ, co nawet przy obiektywizacji podejmowanych decyzji przez decydentów i kierowaniu się wyłącznie miarodajną oceną stanu faktycznego i ścisłego przestrzegania przepisów zawsze pozostawia margines uznaniowości. Z drugiej natomiast strony, ogranicza organy gmin w kształtowaniu przestrzeni z poszanowaniem ładu przestrzennego. Stan taki jest w dużej mierze spowodowany przyjętą linią orzecniczą sądów administracyjnych, zgodnie z którą restrykcyjna, ze względu na interes publiczny, literalna wykładnia przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotycząca wydawania WZ nie może prowadzić do automatycznego uznania prymatu ładu przestrzennego nad prawem własności. Wskazywanie przez sądy na konieczność przykładania należytej uwagi zasadzie polegającej na prawie do zabudowy, jak też wystrzegania się zachowań nadmiernie formalistycznych, nieproporcjonalnych do potrzeb interesu publicznego, może być postulatem co do zasady słusznym, ale



skutkuje również lokalizowaniem niektórych obiektów w miejscach do tego obiektywnie nieprzystających, ale także coraz powszechniej zauważanemu rozpraszaniu zabudowy.

Z punktu widzenia decydentów samorządowych

Przedstawiciele administracji wskazują, że obowiązujące regulacje prawne skutkują tym, że korzyści czerpią zazwyczaj właściciele terenów i prywatni inwestorzy, a koszty ponosi budżet gminy. Tak wynika m.in. z referatu Prezydenta Poznania Ryszarda Grobelnego wygłoszonego na konferencji „Skutki finansowe planowania przestrzennego – konsekwencje dla rozwoju”, która odbyła się 5 grudnia 2013 roku w Poznaniu. Prezydent Poznania w swoim wystąpieniu stwierdził, że obowiązujący system prawny obejmuje decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które są odpowiedzialne za nieład przestrzenny w naszym kraju. Przepisy te są źle skonstruowane. Opierają się na zasadzie tzw. sąsiedztwa, szerokich interpretacjach (orzecznictwo SKO) i często złych analizach urbanistycznych. Fatalna jest ustawa o planowaniu przestrzennym, gdyż daje faktyczne uprzywilejowanie decyzjom o warunkach zabudowy przed miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. *„Jeśli nie jest napisane, że nie wolno, to znaczy, że wolno. Im bardziej kontrowersyjny obiekt, tym łatwiej można znaleźć uzasadnienie do jego lokalizacji”* – stwierdził Ryszard Grobelny⁶.

W trakcie tej samej konferencji Wiesław Bielawski – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska przypomniał, iż zarówno środowisko samorządowe (np. Związek Miast Polskich) jak i zawodowe (urbanisci) nie tylko negatywnie wypowiadały się na temat tzw. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ale także proponowały konkretne projekty zmian w ustawodawstwie. W dalszej części swojego wystąpienia stwierdził, że już w 2005 roku Unia Metropolii Polskich wystąpiła z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podobnie Izba Urbanistów, która kilka lat temu przygotowała projekt nowelizacji ustawy eliminującej decyzję o warunkach zabudowy⁷.

Podnoszony jest pogląd, zarówno w literaturze przedmiotu jak i w orzecznictwie sądowym, sprowadzający się do konstrukcji uznającej prawo do zabudowy za nierozdzielny element prawa własności, co skutkuje ograniczeniem władztwa planistycznego gmin⁸.

Niepewność inwestorów i uczestników rynku nieruchomości

Mała ilość obowiązujących *MPZP*, a tym samym opieranie się przy ocenie możliwości co do zmiany sposobu zagospodarowania danego terenu na decyzjach *WZ*, budzi również zastrzeżenia inwestorów, właścicieli nieruchomości oraz potencjalnych nabywców, tylko z innych powodów niż przedstawiciele administracji.

Na to, że brak *MPZP* przysparza kłopotów zarówno deweloperom, jak i właścicielom gruntów, wskazuje m.in. Zbigniew Juraszka, prezes spółki deweloperskiej Atal. Dodatkowo

wo stwierdza, że deweloper musi mieć pewność co do możliwości realizacji planowej inwestycji, co z kolei powoduje podpisywanie najczęściej umów warunkowych i następnie wielomiesięczne oczekiwanie na decyzję *WZ*, bez gwarancji jej otrzymania zgodnie z treścią złożonego wniosku⁹.

Z kolei Sławomir Horbaczewski wiceprezes spółki Marvipol twierdzi, że brak planów to jedna z kluczowych barier dla nowych inwestycji. Opieranie się na *WZ* sprzyja jego zdaniem dużej dowolności decyzji urzędników i prowadzi do utrudnień w ostatecznym uzyskaniu pozwolenie na budowę, a w konsekwencji do wydłużenia czasu realizacji inwestycji, co może powodować drastyczne różnice pomiędzy planowaną wartością inwestycji a jej wartością w momencie oddawania do użytku. Zdaniem Horbaczewskiego nawet najbardziej profesjonalni deweloperzy ze świetnie przygotowanymi projektami są bezradni wobec nieprzewidywalności postępowania administracyjnego¹⁰.

Na fakt, że *MPZP* umożliwia precyzyjne oszacowanie rentowności projektu jeszcze przed zakupem działki, co zmniejsza ryzyko inwestycyjne, wskazuje Małgorzata Ostrowska z J. W. Construction. Ponadto zauważa, że oczekiwanie na warunki zabudowy trwa miesiącami, tymczasem wydłużenie czasu potrzebnego na przygotowanie inwestycji wpływa na wzrost jej kosztów¹¹.

Kilka przykładów z praktyki

Jak wyraźnie wynika z przywołanych powyżej wypowiedzi, zastrzeżenia co do stanu aktualnego mają zarówno przedstawiciele administracji samorządowej, jak i inwestorzy oraz właściciele nieruchomości. Jako beneficjentów tych rozwiązań wskazują jednak siebie nawzajem. Praktyka wykazuje, że ze względu na nieprecyzyjność przepisów prawa, elementy uznaniowości przy wydawaniu decyzji, orzecznictwo sądowo-administracyjne itp. znajdują się przykłady, które mogą potwierdzać, zarówno jeden jak i drugi punkt widzenia.

O dominującej roli inwestorów w sytuacji braku *MPZP* może świadczyć lokalizowanie obiektów nietypowych lub w żaden sposób nieprzystających do funkcji zabudowy występującej w sąsiedztwie, wbrew woli zarówno władarzy, jak i mieszkańców gminy. Przykładem może być próba wybudowania zakładu pogrzebowego ze spopielnarnią zwłok w bezpośrednim sąsiedztwie rewitalizowanych terenów rekreacyjnych (ze stawami, plażą, wieżą widokową), mini pola golfowego, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz sali bankietowej domu weselnego, co miało miejsce w Białymstoku¹². Inwestor otrzymał decyzję *WZ* umożliwiającą realizację zabudowy handlowo-usługowej i dopiero na etapie procedury wydawania pozwolenia na budowę okazało się, że zamierzeniem inwestora jest realizacja zakładu pogrzebowego ze spopielnarnią zwłok. Tego typu inwestycja w żaden sposób nie uzupełniała funkcjonalnie obszaru na którym miała zostać zlokalizowana, a można nawet stwierdzić, że wprost kolidowała z dotychczasowym sposobem zagospoda-



rowania tego terenu. Biorąc jednak pod uwagę obowiązujące regulacje prawne, brak jest precyzyjnych narzędzi, które umożliwiłyby właściwym organom odmowę wydania stosownych decyzji zakazujących realizacji tego typu inwestycji w sytuacji braku MPZP. W omawianym przypadku na uwagę zasługuje również fakt, że spopieliarnie zwłok nie zostały zaliczone do obiektów mogących nawet potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. Nr 213, poz. 1397).

Innym zobrazowaniem ograniczeń związanych z miarodajną oceną potencjału inwestycyjnego nieruchomości może być przykład nieruchomości, która w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Białegostoku położona była na obszarze, który w części graficznej został oznaczony jako „obszar systemu przyrodniczego miasta”, ale jednocześnie znalazł się w tym samym *SUiKZ* w zakresie możliwości rozmieszczenia na tym terenie „obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²”. Zapisy te wzajemnie się wykluczały, ponieważ na obszarach wchodzących w skład systemu przyrodniczego miasta wykluczona została możliwość rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², co wprost wynikało z części tekstowej *SUiKZP*. Bez dokonania stosownej korekty studium, rada gminy uchwaliła MPZP, w którym dla tego terenu przyjęła przeznaczenie umożliwiające realizację zabudowy usługowej, handel wielkopowierzchniowy wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingiem wielopoziomowym. Wydaje się, że nie bez znaczenia mógł być fakt, że nieruchomości zlokalizowane na tym terenie stanowiły własność gminy i planowana była ich sprzedaż w drodze przetargu. Należy zauważyć, że Wojewoda Podlaski w swoim rozstrzygnięciu nadzorczym stwierdził nieważność tej części MPZP. Wówczas dla tej części nieruchomości, która była objęta rozstrzygnięciem nadzorczym wojewody została wydana przez prezydenta miasta WZ, zgodnie z którą na tym terenie umożliwiono realizację wielofunkcyjnych obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedaży do 20 tys. m². Oczywiście nastąpiło to bez korekty *SUiKZP*. Należy przy tym zauważyć, że w uzasadnieniu WZ wprost wskazano, że „do wywiedzenia funkcji obiektu zastosowano szerokie pojęcie «dobrego sąsiedztwa»”, a analizą objęto całą strefę śródmiejską miasta. W tym miejscu można postawić pytanie, czy analogicznie postąpiłyby organy gminy, gdyby nieruchomości na tym terenie nie stanowiły własności gminy, lecz podmiotów prywatnych. W jaki miarodajny sposób można określić możliwości inwestycyjne takich nieruchomości na etapie obowiązywania samego *SUiKZP*, po wydaniu rozstrzygnięcia nadzorczego przez wojewodę względem MPZP i bez korekty sprzecznych zapisów *SUiKZ*. W jaki sposób rzeczoznawca majątkowy może określić najbardziej prawdopodobny sposób użytkowania takich nieruchomości? Czy jest możliwość znalezienia nieruchomości podobnych, a więc charakteryzują-

cych się podobnymi uwarunkowaniami planistycznymi przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości?

Jak się wydaje, WZ jest tylko urzędowym potwierdzeniem możliwej do realizacji zmiany sposobu użytkowania danej nieruchomości. Te możliwości powinny istnieć obiektywnie zarówno przed wydaniem decyzji jak i po jej wydaniu. Możliwości te powinny wynikać z lokalizacji ogólnej i szczegółowej nieruchomości, jej sąsiedztwa, dostępu do urządzeń infrastruktury komunalno-technicznej, dostępu do drogi publicznej oraz ograniczeń wynikających z przepisów prawa. W decyzji WZ brak jest formalnie elementu władztwa gminy w kształtowaniu przestrzeni. Decyzja WZ jest jedynie efektem analizy okoliczności faktycznych i prawnych, zakończoną zatwierdzeniem (lub odmową zatwierdzenia) dla danej nieruchomości formy zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości – zaproponowanej przez inwestora we wniosku. Odmowa wydania decyzji świadczy o tym, że ze względu na okoliczności wymienione powyżej (faktyczne lub prawne) taka inwestycja nie może zostać zrealizowana¹³.

Z jakże odmienną sytuacją mamy do czynienia w przypadku innej nieruchomości zlokalizowanej również na terenie Białegostoku, ale stanowiącej własność podmiotu prywatnego. Nieruchomość ta zabudowana halą sportową, położona była na terenie pozbawionym obowiązującego MPZP. Inwestor wystąpił o wydanie WZ polegającej na zmianie sposobu zagospodarowania w zakresie rozbiórki tej hali i wprowadzeniu na tym terenie funkcji mieszkaniowej i usługowej. Pomimo tego, że względem nieruchomości sąsiednich były wydawane decyzje WZ umożliwiające wprowadzenie funkcji mieszkaniowych wielorodzinnych z usługami (z powołaniem się na zasadę „dobrego sąsiedztwa”), to w przypadku tej nieruchomości nastąpiła odmowa wydania decyzji WZ zgodnej z wnioskiem inwestora. Zupełnie odmienna, względem tej z poprzedniego przykładu, była wówczas argumentacja zawarta w uzasadnieniu do odmowy wydania decyzji. Wskazane zostało „przeznaczenie” wnioskowanego terenu w *SUiKZP* (sportowo-rekreacyjne), a także podkreślano fakt, że „wnioskowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, gdzie brak jest jednolitej funkcji zabudowy, a tym samym brak jest możliwości określania nadrzędnego jej charakteru oraz wiodącego typu zagospodarowania terenu”. Wydaje się oczywistym, że argumentacja ta zawierała znamiona pozamerytoryczne w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a podyktowana była jedynie zamiarem zachowania hali sportowej, co wprost wynikało z poglądów wyrażanych przez przedstawicieli Gminy Białystok w lokalnych mediach¹⁴. Decyzje odmowne Prezydenta Białegostoku były uchylane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, a w dalszej kolejności nastąpiło wyłączenie Prezydenta Białegostoku i przekazanie tej sprawy do załatwienia Burmistrzowi Miasta i Gminy Łapy, który wydał m.in. decyzję WZ, zgodnie z którą możliwa była zmiana sposobu zagospodarowania tej nieruchomości zgodnie z wnioskiem inwestora. Ostatecznie, po kilku latach procedur ad-



ministracyjnych, nastąpiła rozbiórka hali, ale jednocześnie uchwalony został *MPZP*, który zablokował planowane inwestycje, wprowadzając przeznaczenie tego terenu, jako usługi sportu i rekreacji¹⁵.

Kolejnym przykładem bezpośredniego i jednocześnie negatywnego wpływu przyjętych rozwiązań planistycznych, tym razem dotyczących zapisów zawartych w *MPZP*, jest przypadek przeznaczenia danego terenu pod zabudowę usługową, handel wielkopowierzchniowy wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz parkingiem wielopoziomowym, co mogłoby oznaczać korzystną ocenę możliwości inwestycyjnych nieruchomości tam zlokalizowanych. Z tym, że jednocześnie, w tym samym *MPZP* dla całego obszaru objętego planem (55 ha) wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów usługowych zaliczanych według przepisów ochrony środowiska do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, co uniemożliwiło uzyskanie pozwolenia na budowę planowanego centrum handlowo – usługowego, co skutecznie zablokowało realizację inwestycji zgodnej przecież ze szczegółowym przeznaczeniem terenu¹⁶.

Każdy inwestor musi liczyć się z ryzykiem które może skomplikować lub uniemożliwić realizację jego pierwotnych zamiarów. Jednak jak się wydaje, przynajmniej w części procesu inwestycyjnego uregulowanego przepisami, w tym wypadku dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego, powinien mieć zapewnione elementarne bezpieczeństwo i pewność co do możliwości inwestycyjnych danej nieruchomości.

Ocena danej nieruchomości w aspekcie jej walorów inwestycyjnych, przeznaczenia czy możliwości zmiany sposobu zagospodarowania, to również jedne z obligatoryjnych czynności rzeczoznawcy majątkowego w procesie określania wartości nieruchomości. Zgodnie z definicją zawartą w art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku. Bez względu na różne interpretacje tego ustawowego zapisu, wydaje się zasadnym, żeby za „najbardziej prawdopodobną ceną” stała również analiza najbardziej prawdopodobnego sposobu użytkowania takiej nieruchomości opartego na fizycznych możliwościach, prawnej dopuszczalności oraz opłacalności ekonomicznej, co przecież bezpośrednio wpływa na „najbardziej prawdopodobną cenę”. Jeżeli przyjmiemy, że decyzja *WZ* jest tylko urzędowym (administracyjnym) potwierdzeniem możliwej do realizacji zmiany sposobu użytkowania danej nieruchomości, to należy stwierdzić, że takie obiektywne możliwości istnieją zarówno przed wydaniem decyzji jak i po jej wydaniu. Możliwości te przecież wynikają z lokalizacji ogólnej i szczegółowej nieruchomości, jej sąsiedztwa, dostępu do urządzeń infrastruktury komunalno-technicznej, dostępu do drogi publicznej oraz ograniczeń wynikających z przepisów prawa. W decyzji *WZ* nie powinno być przecież elementu władztwa gminy w kształtowaniu przestrzeni. Decyzja *WZ* powin-

na być jedynie efektem analizy okoliczności faktycznych i prawnych, zakończonej zatwierdzeniem (lub odmową zatwierdzenia) dla danej nieruchomości formy zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości – zaproponowanej przez inwestora we wniosku. Jak jednak wynika z przykładów opisanych powyżej, taka ocena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być bardzo trudna, tak więc wskazana jest tutaj szczególna ostrożność. Z ostatniego przykładu wynika również, że zapisy *MPZP* mogą także bardzo skomplikować taką ocenę. Jeżeli trudności w jednoznacznej ocenie danej nieruchomości mogą mieć profesjonaliści zajmujący się obsługą rynku nieruchomości, to tym bardziej problemy mogą mieć osoby sporadycznie zajmujące się inwestowaniem w nieruchomości.

Podsumowanie

Odpowiadając na pytanie zawarte w tytule niniejszego tekstu należy stwierdzić, że aktualnie obowiązujące regulacje prawne odnoszące się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza w przypadku braku *MPZP*, wprowadzają między innymi dodatkową porcję niepewności co do oceny potencjału inwestycyjnego nieruchomości, jej możliwości rozwojowych, a także co do przekształceń otoczenia, jej sąsiedztwa. Wydaje się, że poza typowym ryzykiem, które niesie ze sobą każda działalność inwestycyjna, planowanie przestrzenne w Polsce powiększa to ryzyko, a tym samym staje się hamulcem w inwestowaniu w nieruchomości. Opisane obszary problemowe wskazują, że rola stymulacyjna jest mocno ograniczona. Z kolei gminy, które z różnych powodów nie posiadają całościowej wizji zagospodarowania opartej na obowiązujących *MPZP*, niejednokrotnie są niejako przymuszane do akceptacji wizji inwestorów, które w obiektywny sposób nie przystają do otoczenia lub też powodują rozpraszanie zabudowy (suburbanizację), co z kolei skutkuje niezadowolaniem społecznym lub nieuzasadnionymi i nieplanowanymi kosztami rozbudowy infrastruktury komunalnej. Opinie na temat niedoskonałości obecnych rozwiązań są powszechnie znane. Całościowym rozwiązaniem tych problemów miała zająć się Komisja Kodyfikacyjna Prawa Budowlanego utworzona rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 lipca 2012 roku (Dz.U. z 2012 roku, poz. 856). Do zadań Komisji należało opracowanie projektu przepisów rangi ustawowej w zakresie kompleksowej regulacji dotyczącej procesu inwestycyjno-budowlanego, co przybrało formę projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego. Celem projektowanej ustawy, która na tym etapie przyjęła nazwę Kodeksu, było całościowe uregulowanie procesu inwestycyjno-budowlanego z poszanowaniem ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, konstytucyjnej gwarancji ochrony prawa własności, samodzielności planistycznej gminy oraz zasad sprawnego wyważania interesów: publicznego i indywidualnego. Kodeks miał być odpowiedzią na powszechną krytykę dotychczasowych rozwiązań. Z zaprezentowanej przez Komisję ogólnej diagnozy obecnej sytuacji płynął wniosek, że stre-

fa objęta projektowanym Kodeksem jest preregulowana, a z drugiej strony nie zawiera mechanizmów prorozwojowych, co skutkuje tym, że prawo nie dość, że nie pełni roli stimulatora rozwoju społeczno-gospodarczego, to staje się hamulcem tego rozwoju. Jak się wydaje, na kompleksowe uregulowanie tych zagadnień trzeba będzie jeszcze poczekać, ponieważ w styczniu 2016 roku Komisja Kodyfikacyjna została rozwiązana¹⁷.

Wśród niejako wyrzykowych koncepcji zmierzających do wyeliminowania niedoskonałości planowania przestrzennego, spowodowanych głównie obecną praktyką wydawania decyzji WZ, jest poszerzenie udziału podmiotów zewnętrznych w procedurze ich wydawania na zasadach zbliżonych do zasad procesowych właściwych dla stanowienia prawa, ponieważ wydanie decyzji lokalizacyjnych w swym materialnym aspekcie skutkuje tak samo, jak uchwalenie planu miejscowego – nie tylko określeniem warunków korzystania z przestrzeni prywatnych, ale również z przestrzeni publicznych, a także bezpośrednio oddziaływanie na otoczenie¹⁸.

Z kolei w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 przyjętej przez Radę Ministrów uchwałą nr 239 z dnia 13 grudnia 2011 roku (M.P. z 2011 r. poz. 252) stwierdzono, że „W celu pełnej realizacji konstytucyjnej zasady praworządności procedur planistycznych z ustawodawstwa dotyczącego zagospodarowania przestrzeni muszą zostać wyeliminowane decyzje administracyjne; należy je zastąpić aktami prawa miejscowego – wysokiej jakości i akceptowanymi społecznie, stanowionymi przez odpowiednie organy zgodnie z podziałem władztwa planistycznego. Swoistym gwarantem praworządności i transparentności gospodarowania przestrzenią z poszanowaniem interesu publicznego winna być szeroka i aktywna partycypacja społeczna, niezbędna szczególnie przy formułowaniu lokalnych strategii i polityk oraz prawa miejscowego”.

Przypisy:

1. Bajerowski T., *Regionalistyka – gospodarka przestrzenna w: Podstawy teoretyczne gospodarki przestrzennej i zarządzania przestrzenią*, pod red. Bajerowskiego T., Olsztyn 2003, s. 13;
2. Cyerman R., Bajerowski T., Kryszk H., *Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, Olsztyn 2006, s. 5;
3. Cyerman R., *Skutki ekonomiczne planowania przestrzennego i rola rzeczoznawców majątkowych w ich prognozowaniu*, w: *Materiały XX Krajowej Konferencji; Rzeczoznawców Majątkowych Gospodarowanie przestrzenią „nad” i „pod” gruntem*, Katowice 2011, s. 141;
4. Cyerman R., *Gmina jako autor i realizator miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kontekście zadań urbanistów i rzeczoznawców majątkowych*, w: *Materiały konferencyjne z I Konferencji Naukowo-Technicznej PSRWN, Gdańsk 2001*, s. 8;
5. Hermann B., *Narzędzia obliczeniowe pomocne rzeczoznawcy majątkowemu w oszacowaniu skutków finansowych uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania prze-*

- strzennego, w: *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego Nr 2/201*;
6. http://www.zmp.poznan.pl/aktualnosc-937-konferencja_skutki_finansowe_planowania.html;
7. <http://www.mpu.pl/konf2013.php?p=program>;
8. zob. Załącznik nr 2 do Stanowiska Unii Metropolii Polskich z 24 kwietnia 2013 r. w sprawie sukcesywnej kodyfikacji prawa urbanistycznego (planowania i zagospodarowania przestrzennego);
9. Gawrońska A., *Ziemia bez planu*, Rzeczpospolita, 28 czerwca 2013, s. B7;
10. Tamże;
11. Tamże;
12. <http://www.poranny.pl/wiadomosci/>;
13. *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Białegostoku – uchwała Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 roku z późniejszymi zmianami; uchwała NR LXII/763/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 23 października 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (rejon ulic Jurowieckiej, Sienkiewicza, Warszawskiej, Pałacowej, Al. Piłsudskiego i Fabrycznej); rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podlaskiego z dnia 29 listopada 2006 roku (znak: NK.II.AK. 0911-187/06); decyzja Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 18 lipca 2008 roku, Nr 924/08 (znak: A.III.Pd.C. 7331-95/08) o warunkach zabudowy;*
14. *Kurier Poranny z dnia 31.01.2008 roku*, s. 6, „To miejsce na sport, nie na mieszkania”;
15. *decyzja Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 24 listopada 2006 roku, Nr 1403 (znak: P.Z.III.Pn.7331-345/06) o warunkach zabudowy; decyzja Burmistrza Łap z dnia 8 grudnia 2006 roku (znak: BGI.7331-1/3/04/06) o ustaleniu warunków zabudowy terenu; uchwała Nr XXIX/332/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ulicy Antoniukowskiej do torów kolejowych);*
16. *uchwała Nr XLVI/526/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Boh. Monte Cassino, Dąbrowskiego i Krakowskiej w Białymstoku;*
17. <http://prawo.gazetaprawna.pl/artykuly/917546,kolejna-komisja-kodyfikacyjna-rozwiazana.html>;
18. zob. Załącznik nr 2 do Stanowiska Unii Metropolii Polskich z 24 kwietnia 2013 r. w sprawie sukcesywnej kodyfikacji prawa urbanistycznego (planowania i zagospodarowania przestrzennego).



Krzysztof Gabrel jest byłym wiceprezydentem PFSRM, członkiem zarządu Północno-Wschodniego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, współnikiem spółki Expodor w Białymstoku.

Tekst recenzowany.



PRZYSZŁOŚĆ NA ZRÓWNOWAŻONYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI

THE FUTURE OF THE BALANCED REAL ESTATE MARKET

Ewa Gołębiowska, Agnieszka Olechno-Kulas

STRESZCZENIE

Celem artykułu jest wskazanie nowych trendów na polskim rynku nieruchomości, które wystąpią w najbliższym czasie. Podstawą określenia przyszłości naszego rynku jest prezentacja zmian zachodzących na międzynarodowym oraz krajowym rynku nieruchomości w ostatnich latach oraz rozwiązań gospodarczych i prawnych stosowanych na wielu rynkach.

SUMMARY

The aim of the article is to show the new trends on the Polish real estate market which should appear in the near future. The basis to define the future of our market is a presentation of changes that have been occurring on the international and domestic real estate market during the past years and the economic and legal solutions incorporated by many markets.

Wstęp

W XXI wieku gospodarka nieruchomościami stała się jednym z najważniejszych elementów gospodarki narodowej, który podlega szczególnej ochronie ze strony państwa. Dla zapewnienia optymalnego działania w obszarze usług zarządzania nieruchomościami, niezbędna jest wiedza i kompetencje z różnorodnych dziedzin, między innymi prawa, w tym znajomość przepisów o gospodarce nieruchomościami, prawa cywilnego, prawa wykroczeń, prawa budowlanego, geodezyjnego i kartograficznego, prawa ochrony środowiska, prawa finansowego, nauk o zarządzaniu, rachunkowości i ubezpieczeń, ekonomii, nauk technicznych (architektura, budownictwo, konstrukcja, instalacje sanitarne, elektryczne i inne) czy gospodarki przestrzennej (planowanie i zagospodarowanie przestrzenne). Ponadto specyfika niektórych obiektów budowlanych, w tym nieruchomości o historycznym charakterze wymaga, poza podstawową znajomością wymienionych dziedzin, także znajomości zagadnień np. z zakresu ochrony zabytków.

Do zagadnień związanych z rynkiem nieruchomości, w tym do zarządzania nieruchomościami, stosuje się obecnie holistyczne podejście, uwzględniające między innymi specyfikę nieruchomości, wykorzystanie funkcjonalne, znaczenie dla właściciela, rolę w gospodarce państwa, nowoczesne standardy międzynarodowe (normy ISO), czy przepisy prawa międzynarodowego (dyrektywy i rozporządzenia UE), odnoszące się do zrównoważonego rozwoju, który dotyczy działania efektywnego, ekonomicznego i ekologicznego.

Zagadnienia związane z rynkiem nieruchomości i gospodarką nieruchomościami w każdym państwie dotyczą istotnego aspektu, jakim jest zapewnienie bezpieczeństwa ekonomicznego obywateli, które jest związane z posiadaniem majątkiem, stanowiącym zasoby materialne człowieka oraz państwa. Dotyczy to między innymi, wybudowanych i posiadanych nieruchomości oraz ich prawidłowego wykorzystania.

Definiując rynek nieruchomości w danym kraju, zdaniem M. Bryxa, jako: *zasób budynków, ziemi zabudowanej i niezabudowanej*, należy zwrócić uwagę, że wartość wszystkich nieruchomości stanowi największy komponent narodowego bogactwa¹. Ponadto, oceniając znaczenie rynku nieruchomości dla gospodarki, należy uwzględnić udział nieruchomości w tworzeniu PKB², z uwzględnieniem znaczenia dla finansów samorządowych, rynku pracy, wielkości nakładów inwestycyjnych przeznaczonych na budowę różnorodnych obiektów, czy wpływ na funkcjonowanie indywidualnych gospodarstw domowych.

Nieruchomości są najważniejszym elementem bezpieczeństwa ekonomicznego i społecznego jednostki (lokal mieszkalny) oraz bezpieczeństwa ekonomicznego podmiotów gospodarczych, ze względu na swoje specyficzne właściwości (najtrudniej zbywalne dobro, ze względu na trwały charakter). Z prowadzonych badań wynika, że istnieje ścisły związek pomiędzy bezpieczeństwem ekonomicznym i społecznym państwa a sektorem nieruchomości, który w istotny sposób wpływa na oba wspomniane elementy bezpieczeństwa państwa³.

Ważnym zagadnieniem jest również wpływ nieruchomości na funkcjonowanie całej gospodarki światowej poprzez uczestników rynku, w tym finansowego (głównie fundusze



inwestycyjne długoterminowe). Oznacza to, że rynek nieruchomości, ze względu na swój charakter, stanowi podstawową substancję bezpieczeństwa społecznego w międzynarodowym systemie finansowym (nadwyżki kapitału lokuje się, bez względu na granice, w rejonach bezpiecznych).

Według najnowszego raportu Eurostatu⁴ w krajach UE udział wydatków inwestycyjnych sektora instytucji rządowych i samorządowych kształtował się na poziomie 21,5% PKB, a nakładów brutto na środki trwałe na poziomie 17,3%. Powyższe dane podkreślają istotne znaczenie rynku nieruchomości i prawidłowego gospodarowania zasobami nieruchomości dla każdego państwa. Takie ujęcie problemu powoduje, że definiując bezpieczeństwo ekonomiczne należy odnosić je do rynku nieruchomości, stanowiącego istotny element dynamicznego rozwoju gospodarczego, opartego o postępującą liberalizację, prywatyzację i zmiany właścicielskie.

Obecna i przyszła odpowiedzialność za prawidłowe kształtowanie ram prawnych i reguł działania rynku nieruchomości spoczywa na państwie, które:

- ustala cele i zasady funkcjonowania rynku nieruchomości (tworzy ramy prawne dla różnorodnego działania na wyjątkowo specyficznym rynku),
- jest znaczącym właścicielem nieruchomości w sferze publicznej,
- jest aktywnym uczestnikiem rynku nieruchomości poprzez działania w ramach prawa administracyjnego (kształtowanie przestrzeni publicznej na terenie państwa i w środowiskach lokalnych).

Jest to przykład kształtowania rynku nieruchomości z uwzględnieniem roli państwa jako regulatora rynku oraz aktywnego uczestnika rynku.

Dla określenia przyszłości rynku nieruchomości ważne jest przybliżenie elementów składowych (podsystemów), które tworzą rynek i jego dynamikę oraz stanowią podstawę kategoryzacji jego uczestników. Obecnie na rynku nieruchomości występują:

- właściciele nieruchomości, do których zaliczamy osoby fizyczne i prawne,
- klienci, czyli jednostki korzystające z nieruchomości w różnych formach, np. wynajmu oraz nabywcy nieruchomości (osoby fizyczne i prawne, instytucje),
- profesjonalni zarządcy nieruchomości, na których spoczywa obowiązek optymalnego zarządzania, czyli utrzymania i podnoszenia wartości nieruchomości,
- podmioty i instytucje obsługujące rynek nieruchomości, do których zaliczamy organy administracji rządowej i samorządowej, wymiar sprawiedliwości, notariuszy oraz instytucje finansowe, dysponujące szerokim portfelem produktów.

Źródła naukowe, podstawy prawne, czy strategie właścicielskie zawierają bardzo różnorodne podejście do zagadnienia rynku nieruchomości. Główny nacisk położony jest na odmienne traktowanie nieruchomości ze względów ekono-

micznych, politycznych, ekologicznych, technicznych czy prawnych. Intencją autorek publikacji jest zwrócenie uwagi na instrumenty prawne i rozwiązania organizacyjne, które będą kształtowały przyszły kształt rynku nieruchomości.

Nowoczesny rynek nieruchomości i trendy, możliwe do określenia na najbliższe lata, dotyczą:

- zmian właścicielskich, odnoszących się do polaryzacji kapitału trwałego pomiędzy osobami fizycznymi i prawnymi, gdzie właściciele prawni zajmują dominującą pozycję na rynku,
- klientów, wymagających nowoczesnych form wykorzystania nieruchomości, dostosowanych do indywidualnych potrzeb człowieka,
- profesjonalnych zarządców nieruchomości, realizujących optymalne zarządzanie, powodujące doskonale utrzymanie i podnoszenie wartości nieruchomości,
- podmiotów i instytucji obsługujących rynek nieruchomości, w tym organy administracji rządowej i samorządowej, wymiar sprawiedliwości, notariuszy oraz instytucje finansowe, dysponujące szerokim portfelem produktów,
- technologii, która stanowić będzie podstawę świadczenia nowoczesnych usług na rynku nieruchomości (np. inteligentne domy, biura).

Innowacje

Zmiany jakie już są obserwowane na rynku i będą się pogłębiać w najbliższych latach oraz dłuższej perspektywie, odnoszą się głównie do standardów jakości świadczonych usług, wysokiego zaangażowania najnowszych rozwiązań technicznych i technologicznych we wszystkich aspektach obsługi, budowy i eksploatacji nieruchomości. Wdrożenie innowacyjnych rozwiązań staje się koniecznością dla uzyskania przewagi konkurencyjnej na rynku i utrzymania klientów.

Różnorodność definicji związanych z pojęciem innowacji, zdaniem P. F. Druckera dotyczy faktu, że „nie potrafimy jeszcze opracować teorii innowacji. Wiemy już dostatecznie wiele, by móc stwierdzić, kiedy, gdzie i jak szuka się w systematyczny sposób okazji do innowacji, a także w jaki sposób ocenia się szanse ich powodzenia oraz ryzyko w przypadku niepowodzenia. Wiemy wystarczająco dużo by opracować, choć w zarysie praktykę innowacji”⁵.

Z pojęciem innowacji silnie związane jest zjawisko postępu, choć całkowite utożsamianie tych pojęć uznawane jest za błąd. Innowacja obejmuje zjawiska związane z postępowaniem, ale nie tylko postępowaniem technicznym lecz również postępowaniem organizacyjnym, ekonomicznym i społecznym. Podstawowa różnica między postępowaniem a innowacją polega na tym, że efekty ekonomiczne procesów innowacyjnych muszą być kwantyfikowalne na poziomie mikroekonomicznym, natomiast efekty postępu, różnego typu, mogą być trudne do zmierzenia na tym poziomie. Określenie efektów postępu następuje na poziomie makro. Rozróżnienie takie wynika z tego, że celem postępu jest zmniejszenie społecznych nakładów pracy, rozszerzenie zakresu zaspokajania potrzeb lub polepszenie



warunków pracy. W innowacjach natomiast nacisk kładzie się na pozytywny efekt ekonomiczny, podczas gdy postęp może być neutralny z punktu widzenia rachunku ekonomicznego⁶.

Według P. Niedzielskiego innowacyjność jest cechą podmiotów gospodarczych lub gospodarek, oznaczającą zdolność do tworzenia i wdrażania innowacji, jak również ich absorpcji, wiążącą się z aktywnym angażowaniem się w procesy innowacyjne i podejmowaniu działań w tym kierunku. Innowacja oznacza również zaangażowanie w zdobywanie zasobów i umiejętności niezbędnych do uczestniczenia w tych procesach⁷.

Innowacyjność często mierzona jest ilością wprowadzonych innowacji oraz wielkością nakładów przeznaczonych na te działania. Innowacyjność ściśle wiąże się z posiadanymi zasobami, ale także z umiejętnością ich wykorzystania, czyli dojrzałością innowacyjną (odpowiednim poziomem kultury organizacyjnej, warunkującym wykorzystanie posiadanych zasobów)⁸.

Innowacje generalnie rozumiane są jako coś nowego, coś, czego przedtem nie było. Uważane są za coś pożądanego, świadomie zaprojektowanego i zrealizowanego z myślą o jakiejś wartości⁹. Innowacje są nowościami wprowadzanymi w przedsiębiorstwie lub na rynku. Są najważniejszą siłą napędową gospodarki¹⁰. W literaturze przedmiotu, w ostatnich latach, ukazało się wiele publikacji na temat innowacji. Ciekawe podejście prezentują W. Grudzewski, I. Hejduk, gdzie innowacją jest każda myśl, zachowanie lub rzecz, która jest nowa, czy jakościowo różna od form istniejących¹¹.

Inne rozumienie innowacji związane jest z podejściem utylitarystycznym, które zakłada, że innowacje są wynikiem ciągu działań zaprojektowanych z myślą o uzyskaniu określonego efektu, chociaż nie zawsze i nie w pełni kontrolowanych. Z punktu widzenia zarządzania organizacjami, wyróżnia się innowacje produktowe i innowacje procesowe. Dla potrzeb tej publikacji ważne jest wskazanie na innowacje procesowe, które wpływają na kształt relacji właściciela z zarządcą oraz kształtowanie umów na zarządzanie nieruchomością.

Innowacje procesowe zmierzają do realizacji takich wartości, jak: obniżka kosztów, skrócenie czasu, poprawa jakości, uproszczenie procesu czy ułatwienie jego zarządzania. Do innowacji dochodzi się różnymi drogami, między innymi przez technologię, która dotyczy postępu technicznego i informacyjnego. Ważnym elementem innowacji są również regulacje prawne, które wpływają na tworzenie ram innowacyjności czy programy rządowe kształtujące otoczenie dla innowacyjności.

Powszechna aktywność przedsiębiorstw na rynkach krajowych i zagranicznych, w dobie globalnej gospodarki, rodzi potrzebę odkrycia nowych metod konkurowania. Jedną z nich jest wykorzystanie innowacji w danym obszarze działania.

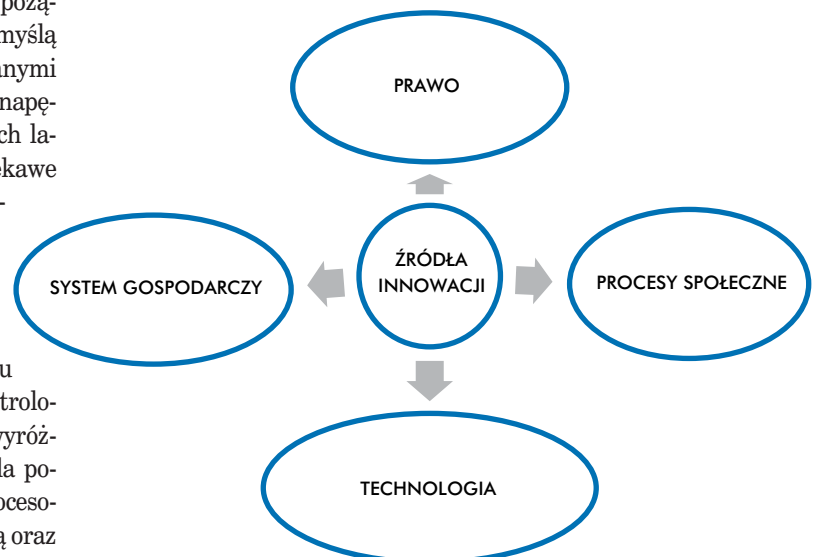
Rynek nieruchomości, w tym zarządzanie nieruchomościami, jest jednym z takich obszarów gdzie występuje najwięcej innowacji i w najbliższych latach innowacje będą kształtowały wszelkie działania w tym zakresie.

Każde państwo, każda organizacja czy każdy właściciel stara się odnieść sukces ekonomiczny, uzyskany między innymi, dzięki wdrażaniu innowacji. Działalność biznesowa na

rynku nieruchomości ma zapewniać stały dochód każdemu inwestorowi, niezależnie od zakresu działania, a innowacje w istotny sposób zwiększają te możliwości.

Miarą sukcesu polityki innowacyjnej państwa jest szybkość zmniejszania dystansu gospodarczego, technologicznego i organizacyjnego pomiędzy Polską a innymi krajami wysoko uprzemysłowionymi. Na polskim rynku nieruchomości państwo wprowadza różnego rodzaju programy sprzyjające wzrostowi innowacyjności, poprzez tworzenie odpowiednich przepisów prawnych, choć często ta innowacyjność jest bardzo kosztowna z punktu widzenia właścicieli czy zarządców. Można wskazać jedną z najnowszych regulacji – ustawę z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, której celem jest przyspieszenie innowacji, ale przy znacznym wzroście nakładów ze strony właściciela nieruchomości.

Rysunek 1. Źródła innowacji na rynku nieruchomości

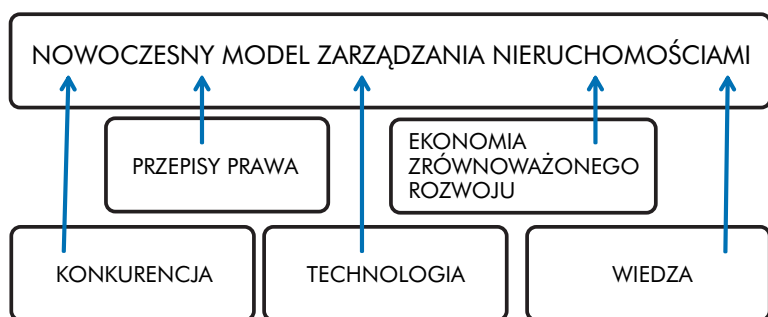


Źródło: opracowanie własne

Model przedstawiony na rysunku nr 1 prezentuje różnorodność źródeł innowacji i wpływ na zarządzanie nieruchomościami. Istotny wpływ na zarządzanie nieruchomościami ma system gospodarczy, w tym konkurencja, która wymusza szybką reakcję na pojawiające się zmiany, technologia, która w dużym stopniu modeluje kształt i możliwości wykorzystania nieruchomości, procesy społeczne w tym wiedza zgromadzona w organizacji i jej szybka absorpcja z otoczenia, system prawa wpisany w ekonomię zrównoważonego rozwoju, który wprowadza coraz większe ograniczenia w zakresie wykorzystania zasobów naturalnych i ochronie środowiska oraz przepisy prawa, które kształtują gospodarkę nieruchomościami, zasady zarządzania nieruchomościami oraz zachowania wszystkich uczestników rynku. Znajomość wpływu innowacji na kształtowanie modelu zarządzania nieruchomościami umożliwia jego prawidłową konfigurację pod kątem wzrostu efektywności i wartości dla właściciela.

Innowacje są kluczem do rozwoju biznesu, konkurencyjności i wzrostu¹². Ocenia się, że społeczne zyski z innowacji mogą kilkakrotnie przekraczać zyski firm podejmujących działalność inwestycyjną. Działania innowacyjne przyczyniają się do podnoszenia poziomu edukacji, rozwoju infrastruktury, wraz ze wzrostem synergii pomiędzy nauką, techniką, gospodarką i społeczeństwem, działalnością standaryzacyjną i normalizacyjną oraz podnoszenia sprawności i jakości działania¹³.

Rysunek 2. Wpływ innowacji na nowoczesny model zarządzania nieruchomościami



Źródło: opracowanie własne

Dla potrzeb artykułu należy przytoczyć definicję terminu innowacja, która została opracowana przez Organizację Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD). Wyróżnia ona:

- innowacje produktowe – nowe lub znacznie ulepszone w stosunku do poprzedniej wersji dobra lub usługi, uwzględniające specyfikację techniczną, komponenty i materiały, oprogramowanie, łatwość obsługi dla użytkownika lub inne cechy funkcjonalne, które na rynku nieruchomości są podstawowe,
- innowacje procesowe – nowe, znacznie ulepszone metody produkcji lub dostarczania usług, uwzględniające techniki, narzędzia i/lub oprogramowanie, które będą stanowiły o dalszym rozwoju usług zarządzania nieruchomościami,
- innowacje marketingowe – nowe metody marketingowe polegające na znacznej zmianie w wyglądzie nieruchomości, promocji lub cenie, na rynku nieruchomości dotyczy to np. rewitalizacji, przebudowy, rozbudowy itp.,
- innowacje organizacyjne – nowe metody organizacyjne w praktyce biznesowej, polegające na modyfikacji miejsca pracy lub zewnętrznych stosunków¹⁴, co na rynku nieruchomości oznacza inne podejście do wykorzystania funkcjonalności nieruchomości.

Oceniając innowacyjność w obszarze gospodarki nieruchomościami najważniejsza jest absorpcja innowacji technologicznych, z uwzględnieniem standaryzacji w zakresie ochrony środowiska. Nie mniej ważna jest innowacyjność w zakresie minimalizacji ryzyk, w tym głównie prawnego, co jest możliwe dzięki odpowiednio ukształtowanym umowom na zarządzanie nieruchomościami. Innowacje przyczyniają

się do ewolucji dotychczasowych modeli zarządzania, w tym zarządzania nieruchomościami.

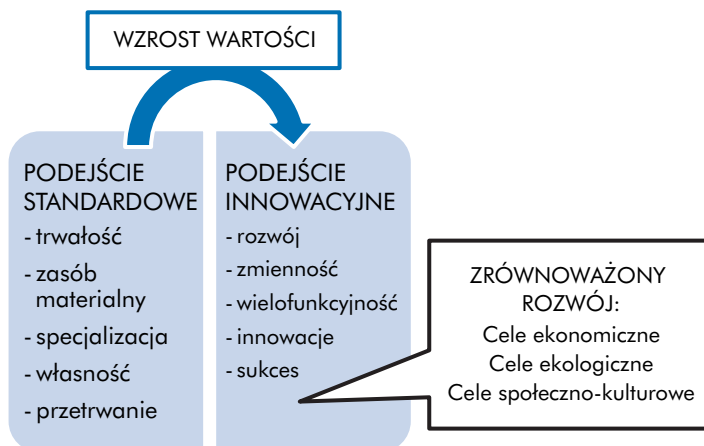
W związku z dynamicznie postępującym procesem globalizacji i wejściem na polski rynek dużych organizacji międzynarodowych zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami, wydaje się, że relacja pomiędzy innowacyjnością a wynikami przedsiębiorstwa powinna być badana w kontekście podmiotów uczestniczących w procesie ekspansji zagranicznej.

Obecny i przyszły rynek nieruchomości będzie wymuszał tworzenie innowacji przez organizacje działające na tym rynku. Fakt ten spowodowany jest postępującym procesem umiędzynaradawiania rynku nieruchomości pod względem kapitałowym, technologicznym, organizacyjnym i regionalnym, który stwarza nowe możliwości do kreowania innowacyjnych rozwiązań. Dodatkowo, z uwagi na różne potrzeby nabywców identyfikowane na rynku lokalnym i międzynarodowym, organizacje zmuszone są poszukiwać nowych metod konkurencji, aby skutecznie sprostać oczekiwaniom właścicieli. Innowacje tworzone są w odpowiedzi na oczekiwania właścicieli jak i klientów korzystających z zarządzanych nieruchomości. Dzięki nowym kompetencjom, które firma zyskuje uczestnicząc w procesie globalizacji oraz fakt, że innowacje stanowią nową wartość dodaną dla organizacji, osiągane są korzystne wyniki działalności zarządcy.

Kształtowanie wartości nieruchomości dotyczy wielu czynników, ale decydującym jest pozycja rynkowa nieruchomości¹⁵. Prestiż nieruchomości wpływa na wyższe dochody i wzrost wartości nieruchomości. Na wartość nieruchomości wpływa także jej użyteczność, czyli zdolność do zaspokajania potrzeb ludzkich, w tym subiektywnej przyjemności zadowolenia, satysfakcji wobec korzyści, jakie osiąga klient z użycia lub posiadania dóbr¹⁶. Ten nowy trend staje się podstawą w gospodarce nieruchomościami.

Kształtowanie wartości nieruchomości dotyczy wielu czynników, ale decydującym jest pozycja rynkowa nieruchomości¹⁵. Prestiż nieruchomości wpływa na wyższe dochody i wzrost wartości nieruchomości. Na wartość nieruchomości wpływa także jej użyteczność, czyli zdolność do zaspokajania potrzeb ludzkich, w tym subiektywnej przyjemności zadowolenia, satysfakcji wobec korzyści, jakie osiąga klient z użycia lub posiadania dóbr¹⁶. Ten nowy trend staje się podstawą w gospodarce nieruchomościami.

Rysunek 3. Zmiana zarządzania nieruchomościami z uwzględnieniem wartości wpisanej w zasady zrównoważonego rozwoju



Źródło: opracowanie własne



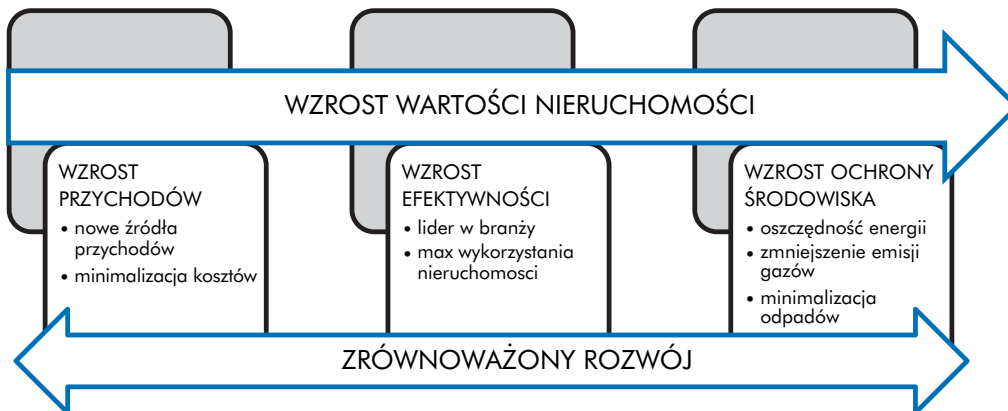
Kluczowe elementy, różniące oba modele, dotyczą podejścia do rozwoju nieruchomości, jej wielofunkcyjności, podejścia do innowacji oraz wzrostu wartości nieruchomości. Sukces, zgodnie z nowym podejściem, oparty jest na zasadach zrównoważonego rozwoju.

Na wzrost wartości nieruchomości można spojrzeć z kilku punktów widzenia, co przedstawia rysunek nr 4.

Zależność wzrostu wartości nieruchomości w przyszłościowym zarządzaniu nieruchomościami odnosi się do:

- wzrostu przychodów, uzyskiwanych dzięki minimalizacji kosztów i poszukiwaniu nowych źródeł przychodów, dzięki oferowaniu klientowi nowych usług, rozszerzających portfel usług już świadczonych,
- wzrostu efektywności, dzięki maksymalnemu wykorzystaniu nieruchomości, np. poprzez wynajęcie biur na godziny, relokację miejsc parkingowych, oraz bycie liderem w swoim obszarze działania na danym rynku, dzięki wdrożeniu innowacyjnych rozwiązań,
- wzrostu ochrony środowiska, dzięki wdrożeniu rozwiązań innowacyjnych dotyczących oszczędności energii, zmniejszenia emisji gazów, minimalizacji odpadów.

Rysunek 4. Zależności wzrostu wartości nieruchomości od elementów zrównoważonego rozwoju



Źródło: opracowanie własne

W ramach rozwiązań prawnych, odnoszących się do zrównoważonego rozwoju, wyróżnia się standard międzynarodowy Norma ISO 26000, która w sposób kompleksowy podchodzi do zarządzania różnorodnymi organizacjami. Jest to najbardziej kompleksowy standard, funkcjonujący w skali globalnej. Jej bezpośrednie praktyczne zastosowanie do obowiązujących regulacji prawnych, nastąpiło w 2015 r., przez przyjęcie dyrektywy UE¹⁷ zobowiązującej organizacje gospodarcze do publikowania informacji o działaniach z zakresu zrównoważonego rozwoju w sprawozdaniach finansowych. Jest to pierwsze działanie w Unii Europejskiej zmuszające organizacje gospodarcze do podejmowania działań w zakresie zrównoważonego rozwoju i informowania opinii społecznej i inwestorów o tych działaniach.

Gwarantem osiągnięcia zakładanych przez właściciela dochodów, w długiej perspektywie, jest efektywne zarządzanie nieruchomością, na podstawie prawidłowo skonstruowanej umowy. Umowa taka winna uwzględniać:

- koncepcję strategiczną zarządzania nieruchomością,
- określenie polityki i zasad wynagradzania zarządcy,
- organizację świadczonych usług,
- zarządzanie dokumentacją nieruchomości,
- utrzymaniem właściwych relacji z interesariuszami¹⁸.

Zmiany w warunkach funkcjonowania rynku nieruchomości powodują, że każdy model biznesu napotyka na ograniczenia, co jest powodem ich ciągłej ewolucji. Prawidłowo skonstruowany model biznesu umożliwia identyfikację przewagi konkurencyjnej¹⁹. Wartość i sposoby jej tworzenia dla właściciela i klienta jest immanentnym elementem przyszłościowego modelu biznesu²⁰.

Analiza zasad funkcjonowania rynku nieruchomości w amerykańskim i europejskich rynkach nieruchomości, potwierdza znaczenie tego sektora w gospodarce narodowej każdego państwa. Uwzględniając fakt, że obecnie rynek nieruchomości stał się rynkiem globalnym, wydaje się uzasadnione zaimplementowanie istniejących doświadczeń innych krajów europejskich czy USA na grunt polski. Na podstawie przeprowadzonej

analizy rozwiązań prawnych krajowych i międzynarodowych, regulacji zawodowych i standardów międzynarodowych wyznaczone zostały główne tendencje i uwarunkowania rozwoju polskiego rynku nieruchomości.

Znajomość rozwiązań międzynarodowych pozwala na uznanie rynku nieruchomości oraz form zarządzania nieruchomością

za ważne dla gospodarki i potencjalnych inwestorów. Ponadto, biorąc pod uwagę przepływy kapitału, na analizowanych rynkach, wskazano związek efektywnego zarządzania nieruchomością i gospodarki każdego państwa.

Zarządzanie nieruchomością występowało, zdaniem K. Najbar, od wielu stuleci²¹. W XXI wieku zarządzanie nieruchomością w istotny sposób ewoluowało, ze względu na zmiany zachodzące w globalnym otoczeniu rynku nieruchomości. Kształt zarządzania nieruchomością i rola zarządcy uwarunkowane będą kilkoma istotnymi elementami, do których zaliczamy:

- obowiązujące i przyszłe przepisy prawa,
- stan zasobów nieruchomości w danym kraju lub na danym obszarze,
- występujące zjawiska demograficzne,
- koniunkturę gospodarczą²².



Zdaniem autorek katalog ten należy poszerzyć o takie elementy jak:

- poziom rozwoju technologii i techniki budowlanej,
- rozwój telekomunikacyjnej i internetu,
- wymagania i oczekiwania człowieka w zakresie warunków życia i pracy,
- system międzynarodowych standardów jakości.

Ze względu na różnorodny charakter ewolucji modelu zarządzania nieruchomościami, na różnych obszarach, w artykule zaprezentowane są dwa odrębne modele ukształtowane w Europie i USA.

Model zarządzania nieruchomościami w USA

Amerykański rynek nieruchomości regulowany jest wieloma przepisami prawa krajowego, ale głównie przepisami prawa stanowego. Każdy stan ustala własne zasady regulacji, w tym licencjonowania, kwalifikacji i ustawicznego kształcenia²³. Ważne są również zawodowe instytucje skupiające zarządców nieruchomości i podmioty zarządzające nieruchomościami, które w Stanach Zjednoczonych odgrywają bardzo ważną rolę. Profesjonalne organizacje funkcjonują na poziomie krajowym i stanowym. Członkostwo w nich nie jest obowiązkowe ale pożądane i wpływa na wzmocnienie kariery zawodowej²⁴.

Rewolucja przemysłowa w początkach XX wieku wymagała większego zapotrzebowania na powierzchnię mieszkalną i komercyjną, co spowodowało pojawienie się potrzeby zarządzania dużymi obiektami, których wartość i funkcjonalność należało utrzymać w dłuższej perspektywie²⁵. Na rynku nieruchomości w USA zaobserwowano nowe zjawiska, takie jak:

- konieczność modernizacji dużych budynków,
- wymóg stałego utrzymania w dobrym stanie technicznym budynków mieszkalnych przeznaczonych na wynajem,
- budowa pierwszych budynków wysokościowych, które wymagały stałego zarządzania i obsługi najemców,
- rozwój centrów komercyjnych o dużej powierzchni handlowej wymagających stałego serwisu i obsługi najemców.

Pojawiające się nowe potrzeby w zakresie obsługi powierzchni mieszkalnych, handlowych i biurowych przyczyniły się do specjalizacji zawodu zarządców w zależności od typu zarządzanej nieruchomości. Dodatkowym powodem profesjonalizacji zawodu zarządcy były zmiany własnościowe i ogromny przyrost substancji budowlanej, traktowanej jako stabilna długoterminowa lokata kapitału.

Urbanizacja miast spowodowała szybki rozwój terenów okołomiejskich jak też zmiany urbanistyczne w centrach miast. Ożywienie rynku gospodarczego spowodowało rozwój rynku nieruchomości, pojawiły się nowe typy nieruchomości, jak też nowe rozwiązania, w tym nowoczesne procedury²⁶.

Po atakach terrorystycznych w 2001 r. na WTC w Nowym Jorku, zaczęto inaczej patrzeć na nieruchomości komercyjne, nastąpił gwałtowny wzrost zainteresowania ich bezpieczeństwem i bezpieczeństwem ludzi znajdujących się w wielkich budynkach.

Jak twierdzi Pavilion Global Markets²⁷ każda negatywna tendencja na rynku nieruchomości wpływa na kondycję gospodarki amerykańskiej. Wskazuje to jakie znaczenie administracja państwowa i stanowa przywiązuje do właściwego kształtu i zasad funkcjonowania rynku nieruchomości.

Obecnie istnieje silna korelacja pomiędzy restrykcyjnością regulacji prawnych, w tym zagospodarowania przestrzennego, a ceną nieruchomości. Badania przeprowadzone w USA pokazały, iż ograniczenia w podaży nieruchomości, takie jak regulacje zagospodarowania przestrzennego, skutkują wyższą ceną nieruchomości, szybszą inflacją cen oraz mniejszą ilością nowych inwestycji²⁸. Pomimo dowodów na wpływ regulacji prawnych na inflację cen nieruchomości, temat ten dotychczas nie znajduje w USA odzwierciedlenia w nowych rozwiązaniach, a jedyną odpowiedzią władz administracji na poprzedni kryzys mieszkaniowy była zwiększona ilość regulacji.

Ważnym zagadnieniem rozwoju rynku nieruchomości w USA stało się planowanie rozwoju miast zapoczątkowane w latach 70-tych XX wieku, co w istotny sposób wpłynęło na całą gospodarkę nieruchomościami.

W wyniku szybkiego rozwoju i globalizacji rynku kapitałowego nastąpiły zmiany na rynku nieruchomości, które przyczyniły się do znacznego zróżnicowania branży zarządzania nieruchomościami²⁹. Zadania profesjonalnego zarządcy nieruchomości zostały rozszerzone o nowe elementy, do których należy opracowanie i wdrażanie procedur zapobiegających atakom terrorystycznym, elementy analizy potencjalnych najemców czy zmiany procedur bezpieczeństwa użytkowników. To pociągnęło za sobą zmianę podejścia ubezpieczycieli do ryzyka związanego z zarządzaniem nieruchomościami. Jego wycena znacznie wzrosła. Zachodzące zmiany w zakresie zadań zarządców przyczyniły się do wzrostu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz kosztów utrzymania nieruchomości³⁰.

Kolejnym elementem, który spowodował istotne przekształcenia w zakresie zarządzania nieruchomościami były zmiany związane z szybkim rozwojem techniki komputerowej oraz systemów informatycznych, które stały się nie tylko dostępne, ale zmieniły charakter pracy zarządców (home office) i przyczyniły się do ułatwienia obsługi nieruchomości.

Ponadto, ważnym czynnikiem wpływającym na podaż i popyt nieruchomości, w tym na ich zarządzanie, mają regulacje prawne, kształtujące popyt na nieruchomości, zależny od regulacji prawnych w zakresie polityki kredytowej.

Bardzo częstym prawnym sposobem regulowania rynku nieruchomości w USA jest ustalanie minimalnej lub maksymalnej wysokości dopuszczalnej zabudowy na danym terenie (Building-Height Limitations). Tego typu regulacje uchwała



się dla kształtowania przestrzeni publicznej, uzyskania estetycznej linii zabudowy, co daje efekt bardziej uporządkowanej zabudowy miasta. Dalszym powodem jest dbałość o właściwe doświetlenie budynków, czy wpływ na kształtowanie gęstości zaludnienia na danym terenie (population density) jak też zwiększenie obszaru terytorialnego miasta³¹.

Tak daleko idąca ingerencja państwa w kształtowanie rynku nieruchomości wpływa w znacznym stopniu na uwarunkowania dotyczące zarządzania nieruchomościami, jako profesjonalnej działalności gospodarczej.

Na podstawie prognoz rozwoju rynku usług zarządzania nieruchomościami w USA można stwierdzić, że jego przyszłość zostanie zdominowana przez rozwój technologii wspomagających zarządzanie nieruchomościami (w tym systemowe oprogramowanie komputerowe), znaczny wzrost wymagań klientów, którzy oczekują coraz wyższej profesjonalizacji świadczonych usług oraz zmiany właścicielskie i nowe obszary zasobów nieruchomości. Zaostrzająca się konkurencja wymusza kolejne zmiany w zakresie kompleksowości obsługi nieruchomości oraz wzrost cen usług. Zagrożenia, jakie występują na tym rynku, dotyczą głównie wejścia na rynek zarządzania nowych podmiotów poszerzających swój portfel dotychczas świadczonych usług oraz przejmowanie zarządzania przez właścicieli nieruchomości.

Zarządzanie nieruchomościami w USA traktowane jest jako działalność operacyjna, kontrola i nadzór nad nieruchomościami. Zarząd nieruchomością wskazuje na potrzebę dbałości i opieki, kontroli i odpowiedzialności za powierzoną nieruchomość oddaną do użytkowania i dbałość o jej stan. To jest zbliżona działalność do roli zarządzania w każdym innym biznesie³².

Zarządzanie nieruchomościami dotyczy również zarządzania majątkiem osobistym, sprzętu, wyposażenia oraz zakupionych środków trwałych fizycznych, które są używane do budowy, naprawy i konserwacji nieruchomości. Zarządzanie nieruchomościami obejmuje procesy, systemy i siły robocze potrzebne do zarządzania całym cyklem życia wszystkich nabytych nieruchomości, od terminu nabycia, poprzez kontrolę, odpowiedzialność za jej stan techniczny, konserwację i wykorzystanie³³.

Zarządzanie nieruchomościami, czyli zarządzanie całym inteligentnym obiektem, w coraz większym stopniu ułatwia zarządzanie wspomagane komputerowo.

Europejski model zarządzania nieruchomościami

XXI wiek zmienił, w istotny sposób, kształt europejskiego rynku nieruchomości, poprzez znaczny wzrost zasobów budowlanych, rozwój nowych form własności nieruchomości (inwestycje prywatne – drugi dom, inwestycje kapitałowe długoterminowe – fundusze emerytalne i inwestycyjne), co przyczyniło się do powstania nowoczesnego zarządzania nieruchomościami.

Na przykład w Holandii, w drugiej połowie XX wieku, rynek nieruchomości kształtowany był przez obiekty prze-

mysłowe oraz obiekty użytkowe na wynajem, traktowane jako długoterminowa lokata kapitału. Dynamiczny rozwój rynku nieruchomości spowodował wyodrębnienie profesjonalnych podmiotów zarządzających, posiadających wiedzę i doświadczenie³⁴.

Obecnie kraje członkowskie UE mają dużą swobodę w kształtowaniu regulacji związanych z gospodarką nieruchomości na swoim obszarze.

Gospodarowanie nieruchomościami uregulowane jest w prawie niemieckim, między innymi, w ogólnoniemieckim kodeksie cywilnym BGB (niem. Bürgerliches Gesetzbuch) uchwalonym w 1896, a obowiązującym od 1 stycznia 1900 r.³⁵ Jest to jeden z najstarszych kodeksów na świecie. W ciągu ponad stu lat obowiązywania BGB był wielokrotnie nowelizowany, jednak jego założenia pozostały nienaruszone. Najobszerniejszej noweli dokonano w 2002, włączając do kodeksu przepisy zawarte dotychczas w ustawach szczególnych, między innymi przepisy o ochronie konsumentów, implementowane do prawa niemieckiego w wykonaniu dyrektywy Unii Europejskiej³⁶.

Działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami na rynku niemieckim wymaga posiadania licencji, na podstawie prawa handlowego³⁷. Instytucja pełnomocnictwa właściciela nieruchomości uregulowana jest w niemieckim Kodeksie cywilnym (§§ 164 do 181 BGB). Dotyczy to przede wszystkim pełnomocnictwa generalnego, a więc do wszelkich czynności prawnych, chyba że ustawa tego nie dopuszcza. Właściciel może udzielić zarządcy nieruchomości pełnomocnictwa generalnego. Jest to obszerne pełnomocnictwo do podejmowania wszelkich czynności prawnych w imieniu właściciela. Ograniczenia mogą wynikać z ustawy albo z umowy spółki.

Kodeks cywilny niemiecki, choć nie formułuje prawnej definicji nieruchomości, stanowił w § 94, że rzeczy trwale z gruntem złączone stanowią jego istotne części składowe. Zaliczał on do nich przede wszystkim budynki oraz nieodłączone od ziemi plody gruntu³⁸.

Zarządzanie nieruchomościami na terenie Niemiec wykonują głównie spółki. Niemieckie prawo spółek jest bardzo zbliżone do prawa polskiego. Niemiecki Kodeks Handlowy podobnie jak polski kodeks spółek handlowych przewiduje podział spółek na osobowe i kapitałowe.

Dominującą formą prowadzenia zarządzania nieruchomościami jest spółka osobowa. Wybór formy prawnej zależy między innymi od zakresu odpowiedzialności, systemu podatkowego, wysokości kapitału zakładowego, zasad podziału zysku, wymogu jawności, elastyczności oraz kosztów założenia i prowadzenia spółki.

Zarządca nieruchomości na podstawie przepisów prawa zarządza własnością wspólnoty właścicieli. Prawa i obowiązki zarządzającego nieruchomościami ustala się w odniesieniu do administracji majątku wspólnego na podstawie: przepisów ustawy, przepisów o podziale i wspólnotowego porządku prawnego, umowy zawartej zgodnie z ustawą, decyzji stowarzyszenia właścicieli, przepisów kodeksu cywilnego.



Na rynku niemieckim zarządzają małe podmioty gospodarcze, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Tworzą one stowarzyszenia zawodowe, mające istotny wpływ na kształt tworzonych prawa i standardy zarządzania nieruchomościami.

Ekspansja właścicieli niemieckich na rynek globalny odnosi się do funduszy inwestycyjnych, które stają się istotnym graczem finansowym, pasywnym na rynku nieruchomości.

Podsumowanie

Zaprezentowane dwa modele zarządzania nieruchomościami wskazują na zmiany jakie należy oczekiwać na polskim rynku nieruchomości. Zmiany te dotyczą nie tylko nowej formy kapitałowej podmiotów zarządzających, tworzenie dużych wielofunkcyjnych organizacji, ale także samego modelu zarządzania, które obejmuje złożone alianse strategiczne w obsłudze klienta, współpracę wielobranżową i oferowanie klientom bardzo szerokiej gamy usług w ramach jednego pakietu działania.

Przyszłość rynku należy do innowacji i kreatywności człowieka w wielu obszarach działania.

Przypisy:

1. M. Bryx (red), *Podstawy zarządzania nieruchomościami*, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2009, s. 152;
2. *Rachunki narodowe i PKB, dane z maja 2014 roku*, http://ec.europa.eu/eurostat/statistics_explained/index.php/National_accounts_and_GDP/pl#G.C5.82.C3.B3wne_agregaty_PKB, dostępność 6.08.2015;
3. *Ocena znaczenia rynku nieruchomości w polityce państwa*, konferencja w Denver 7–9.10.2015 r.;
4. *Eurostat (nama_gdp_c) i (tec00001)*, dostęp 7.08.2015;
5. P. F. Drucker, *Innowacje i przedsiębiorczość. Praktyka i zasady*, PWE, Warszawa 1992, s. 40–45;
6. P. Niedzielski, K. Rychlik, *Innowacje i Kreatywność*, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2006, s. 23–24;
7. P. Niedzielski, *Rodzaje innowacji w: Innowacje i transfer technologii – Słownik pojęć*, K. B. Matusiak (red.), PARP, Warszawa 2005, s. 74;
8. P. Niedzielski, *Rodzaje innowacji w: Innowacje i transfer technologii – Słownik pojęć*, K. B. Matusiak (red.), PARP, Warszawa 2005, s. 75;
9. A. Koźmiński, D. Jemielniak, D. Lasutek-Jurczak, *Zasady zarządzania, Oficyna Wolters Kluwer business*, Warszawa 2014, s. 360;
10. W. Grudzewski, I. Hejduk, *Projektowanie systemów zarządzania*, Difin 2001, s. 375;
11. *op. cit.* s. 375;
12. W. Grudzewski, I. Hejduk, *Projektowanie systemów zarządzania*, Difin 2001, s. 381;
13. *op. cit.* s. 382;
14. OECD, *Eurostat 2005*, s. 48–52;
15. I. Foryś, *Zarządzanie nieruchomościami handlowymi*, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2014, s. 105;
16. I. Foryś, *Zarządzanie nieruchomościami handlowymi*, Poltext, Warszawa 2014, s. 106;
17. *Dzienniku Urzędowy Unii Europejskiej tekst dyrektywy zmieniającej dyrektywę 2013/34/UE w odniesieniu do ujawniania informacji niefinansowych i informacji dotyczących różnorodności przez niektóre duże jednostki oraz grupy – tzw. dyrektywa niefinansowa*, Dz.U. UE 15.11.2014 pl, http://europa.eu/rapid/press_release_STA-TEMENT-14-124_en.htm, dostęp 12.09.2015;
18. I. Foryś, *Zarządzanie nieruchomościami handlowymi*, Poltext, Warszawa 2014, s. 143;
19. K. Oblój, *Tworzywo skutecznych strategii*, PWE, Warszawa 2002, s. 130–137;
20. L. Białoń, *Zarządzanie działalnością innowacyjną*, Placet, Warszawa 2010, s. 254–255;
21. K. Najbar, *Rynek usług zarządzania nieruchomościami*, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2013, s. 11;
22. *op. cit.* s. 11;
23. N. Flynn, *Licencjonowanie i regulacje zawodów rynku nieruchomości w Stanach Zjednoczonych [w] Zawody nieruchomościowe w krajach Unii Europejskiej i Stanach Zjednoczonych, materiały konferencyjne, PFRN*, Warszawa 30.05.2008, s. 6;
24. K. Najbar, *Rynek usług zarządzania nieruchomościami*, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2013, s. 85;
25. *op. cit.* s. 12;
26. E. A. Kelly, *Practical Apartment Management*, IREM, Chicago 1981, s. 1;
27. M. Wierciszewski, *Bloomberg*, 6.03.2014;
28. <http://www.budownictwo.abc.com.pl/czytaj/-artykul/nieplanowane-skutki-planowania-przestrzennego-czyli-jak-nadmierne-regulacje-doprowadzily-do-banki-hipotecnej-w-usa>, dostęp 8.12.2015;
29. K. Najbar, *Rynek usług zarządzania nieruchomościami*, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2013, s. 14;
30. J. A. Banks, R. Zucker-Maltese, R. Muhlebach *Principles of Real Estate Management*, 15th ed. IREM, Chicago 2006, s. 11;
31. <http://www.budownictwo.abc.com.pl/czytaj/-artykul/nieplanowane-skutki-planowania-przestrzennego-czyli-jak-nadmierne-regulacje-doprowadzily-do-banki-hipotecnej-w-usa>, dostęp 8.12.2015;
32. Whitaker J., Shouse T., *High Performance As A Goal, Achieving Excellence in Facilities Management*, Vision Spots Publishing, 2013, s. 11–15;
33. <http://www.hg.org/property-management.html>, dostęp 5.10.2015;
34. I. Janssen, M. Smits, *Outsourcing Management by Real Estate Investors in the Netherlands*, referat na 15-th ERES Conference 18–21 June 2008, Kraków, s. 2;
35. F. von Thudichum: *Geschichte des deutschen Privatrechts*. Stuttgart: Grüner 1968, s. 32;
36. https://pl.wikipedia.org/wiki/B%C3%BCrgerliches_Gesetzbuch, dostęp 8.12.2015;
37. *Prawo handlowe*, www.ihk-berlin.de pod Doc-Nr. 22772, dostęp 4.12.2015;
38. Z. Lisowski, *Kodeks cywilny obowiązujący na ziemiach zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej*, Poznań 1933, s. 36.

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

Agnieszka Olechno-Kulas jest doktorantką Uniwersytetu Warszawskiego.

Tekst recenzowany.



MIESZKANIOWE WEKTORY NIEMIEC¹

HOUSING VECTORS IN GERMANY

Mirosław Gorczyca

STRESZCZENIE

Polish dysparytet mieszkaniowy na tle dysparytetu ekonomicznego, wyrażony w PKB i pum *per capita* mają dość zbliżone notowania, kolejno 86% i 65% przewyższenia na korzyść naszych zachodnich sąsiadów. Pokonanie dystansu mieszkaniowego w stosunku do nich wymagałoby 2–3 razy zwiększenia wysiłku inwestycyjnego, w warunkach lokokratycznej strategii rozwoju kraju, czego nie należy oczekiwać, w kontekście innych (przepraszam za kolokwializm) pierwszorzędnych priorytetów.

SUMMARY

Polish housing disparity against economic disparity, expressed in GDP *per capita* and pum *per capita* as compared with our western neighbors, are respectively 86% and 65%. Overcoming the distance between Poland and German and closing the housing gap would require 2–3 times increase of the investment efforts, which is rather impossible given our current „lococratic” national development strategy, and other primary priorities of the current government.

Uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa

Niemcy to kraj o powierzchni 357,1 tys. km² z gęstością zaludnienia w 2013 r. 226 osób na km² i 80 667 tys. ludności. Jej stan zwiększał się dzięki dodatniemu saldu migracji zagranicznej, w warunkach ujemnego przyrostu naturalnego. Wielkość salda migracji zagranicznej to 79 tys. w 2005 r., 152 tys. w 2010 r. i 352 tys. w 2012 r. [2], by nie wspomnieć o ponad milionowej fali uchodźców i imigrantów ekonomicznych z ostatnich lat. Natomiast przyrost naturalny wynosił ostatnimi laty około –2 promile [2].

Ludność grupowała się w gospodarstwach domowych o malejącej średnio liczbie osób (por. tab. 1). Tak przedstawiała się sytuacja w przeszłości i podobnie ma być w prognozowanej przyszłości, w której liczba ludności ma zmniejszyć się do: 79 914 tys. w 2020 r., 77 750 tys.

w 2030 r. i 69 412 tys. w 2050 r. [1]. W sytuacji ogromnego napływu imigrantów i wysokiego poziomu dzietności kobiet wśród nich, najprawdopodobniej te prognozy nie okażą się trafne.

Produkt Krajowy Brutto wyniósł w latach 2012–2014 (w mld euro): 2754,9 – 2820,8 i 2915,7, a jego wysokość w I połowie 2015 r. (1482,5 mld euro [3]) rokuje niewielki jego wzrost. W ujęciu w USD – PKB wyniósł 3635 mld w 2013 r., wobec 2766 w 2005 r. i 3304 w 2010 r., co w przeliczeniu na 1 mieszkańca – według parytetu siły nabywczej – to, odpowiednio (w dolarach międzynarodowych): 43 332 w 2013 r., 31 115 w 2005 r. i 38 310 w 2010 r. [4]. Dynamika PKB wynosiła w latach 2007–2013 (rok do roku, w %): 103,3 – 101,1 – 94,4 – 104,1 – 103,6 – 100,4 i 100,1 oraz 112,2 *per capita* [4]. Jak wynika z tych danych, światowy kryzys wywarł znaczny wpływ na gospodarkę Niemiec.

Tabela 1. Liczba i wielkość gospodarstw domowych

Wyszczególnienie	1991 (04)	2001 (04)	2007	2008	2010	2011	2012	2020*	2030*
Gospodarstwa domowe ogółem (tys.), w tym (w %): jednoosobowe	35 250	38 456	39 722	40 076	40 301	40 439	40 656	41 044	41 020
Średnia liczba osób na 1 gospodarstwo domowe	2,27	2,15	2,07	2,05	2,03	2,02	2,01	1,95	1,88

* wielkość prognozowana.

Źródło: Statistisches Jahrbuch Deutschland 2014. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2014.



Budownictwo mieszkaniowe

Inwestycje mieszkaniowe stanowiły w ostatnich latach niepełna 5% PKB oraz <1/3 inwestycji w środki trwałe [5]. Było to znacząco mniej niż w okresie „przyspieszenia mieszkaniowego” (Wohnungsfälle) lat 50., 60., 70. i 80. w b. Republice Federalnej Niemiec [6 i 7] oraz b. Niemieckiej Republice Demokratycznej, w której uzyskiwano „nowe” mieszkania w ramach od podstaw realizowanych remontów kapitalnych [7].

W 2013 r. oddano do użytku 188,4 tys. mieszkań w 130,9 tys. budynków o łącznej kubaturze 113,8 tys. m³ (por. tab. 2). Oznaczało to, że na 1 budynek przypadało średnio 1,8 mieszkania, a „kubaturochłonność” 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania wyniosła 5,37 m³.²

Wśród inwestorów budownictwa mieszkaniowego dominowały indywidualne gospodarstwa domowe, które ważyły w prawie 4/5 liczby oddanych do użytku w 2013 r. mieszkań. Incydentalny był natomiast udział inwestorów publicznych (0,5%), a następnym co do wielkości udziału w efektach były przedsiębiorstwa mieszkaniowe (Wohnungsunternehmen), z których pochodziło co szóste zrealizowane mieszkanie.

Liczba zbudowanych w ostatnich latach mieszkań była znacząco mniejsza od efektów uzyskiwanych w latach 50., 60., 70., 80. i 90. Intensywność budownictwa mieszkaniowe-

go to jedynie 2,4 mieszkań na 1 tys. ludności, co i tak było najlepszym wskaźnikiem, wobec 1,8 w 2010 r.³ Tymczasem w niektórych latach boomu mieszkaniowego było to nawet powyżej 10 [6 i 7].

Średnia wielkość mieszkań zbudowanych w 2013 r. to 112,4 m² pu. Największe z nich realizowały gospodarstwa domowe w domach z 1 mieszkaniem (>147 m² pu). W okresie „przyspieszenia mieszkaniowego” (Wohnungsfälle) było to znacząco mniej: 78 m² w 1965 r., 80 m² w 1970 r. i 102 m² w 1980 r. w b. RFN oraz 55 m² w 1965 r., 60 m² w 1975 r. i 63 m² w latach 80. w b. NRD [5–7].

Stan zasobów i warunków mieszkaniowych

W końcu 2013 r. w Niemczech było blisko 41 mln mieszkań (por. tab. 3). Stan substancji mieszkaniowej dynamicznie zwiększał się. W sposób spektakularny zjawisko to egzemplifikują wskaźniki stopnia nasycenia mieszkaniami. Np. w b. RFN na 1 tys. ludności w 1950 r. przypadało 198 mieszkań, w 1961 r. 289, w 1968 r. 341, w 1987 r. 376, w 2011 r. 450 [8], by osiągnąć 508 w 2013 r. W b. NRD wskaźnik ten to: 349 w 1961 r. i 419 w 1987 r. [9].

Średnia wielkość mieszkania w ostatnich latach to ponad 91 m² pu (por. tab. 3). Na każde z nich przypadało 4,4 poko-

Tabela 2. Rozmiary i struktura nowego budownictwa mieszkaniowego

Wyszczególnienie			Mieszkania	Powierzchnia (tys. m ²)	Koszty (mln euro)
	liczba	kubatura (tys. m ³)			
2010	111 330	260 194	142 891	16 415	40 267
2011	125 022	276 057	164 178	18 898	45 095
2012	128 458	295 905	180 611	20 475	47 673
2013	130 914	303 447	192 276	21 478	52 491
2013 ogółem mieszkania, w tym (%)	103 331	113 787	188 397	21 181	29 893
budynki z 1 mieszkaniem	82,6	59,9	45,3	59,4	59,8
budynki z 2 mieszkaniami	8,2	8,7	9,0	8,7	8,7
budynki z ≥3 mieszkaniami	9,1	30,2	41,9	30,8	30,2
domy opieki	0,1	1,1	3,8	1,1	1,4
mieszkania własne w innych obiektach	5,6	18,2	23,6	18,7	18,2
Inwestorzy:					
publiczni	0,5	1,4	2,4	1,3	1,6
przedsiębiorstwa mieszkaniowe	16,5	26,6	34,7	27,6	26,5
budynki rolnicze	0,2	0,4	0,5	0,4	0,4
inne instytucje	3,5	4,4	5,5	4,3	4,1
indywidualne gospodarstwa domowe	79,3	67,2	56,8	66,3	67,5

Źródło: [1].

**Tabela 3. Stan substancji mieszkaniowej**

Wyszczególnienie	2000	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Mieszkania							
Ogółem	38 383 645	40 057 282	40 183 563	40 479 270	40 630 302	40 805 805	40 995 141
Na 1 tys. ludności	467	488	491	495	506	507	508
Powierzchnia użytkowa mieszkań							
Ogółem (m ²)	3 245 487	3 462 334	3 479 042	3 680 628	3 699 480	3 720 884	3 743 543
Na 1 mieszkanie	84,6	86,4	86,6	90,9	91,1	91,2	91,3
Na 1 mieszkańca	39,5	42,2	42,5	45,0	46,1	46,2	46,3
Liczba pokoi							
Ogółem	167 636 286	176 859 737	177 523 489	177 813 831	178 563 517	179 410 426	180 298 583
Na 1 mieszkanie	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4
Na 1 mieszkańca	2,0	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2

Źródło: [1].

ju zasiedlonego przez około 0,5 osoby, jako że na każdą z nich przypadały 2 pokoje. W przeszłości było to w b. RFN: około 2,8 pokoju w 1950 r. (3,8 izby) na mieszkanie⁴, 3,1 w 1968 r., 3,4 w 1981 r., a w b. NRD: 1,6 w 1964 r., 1,7 w 1971 r. [9]. Jak widać, postęp ogromny.

Najwłaściwszym miernikiem przestronności zaludnienia mieszkań, jako że izba izbie i mieszkanie mieszkaniu nie są równe wielkością, jest powierzchnia użytkowa mieszkania *per capita*. Wskaźnik ten wyniósł w 2013 r. 46,3 m². Sięgając głębiej w przeszłość, wskaźnik ten wynosił – przed zjednoczeniem – ca 36 m² w b. RFN oraz 28 m² w b. NRD [8].

Znaczące dysparytety omawianego w powyższej sekwencji wskaźnika występowały między krajami związkowymi (landami). W najbardziej syntetycznym ujęciu – obszar zmienności *per capita* wynosił około 13 m², od 40 m² w Berlinie i Hamburgu, do 53 m² w Saarze i Palatynacie Reńskim. Jak należało oczekiwać, niższy poziom omawianego wskaźnika był na terenach b. NRD (ca 44 m²) niż poza nimi, chociaż należy odnotować malejący poziom dysparytetu między terenami b. RFN i b. NRD. Nie bez znaczenia jest tu masowa migracja z b. NRD na tereny b. RFN, gdzie łatwiej o pracę.

Wydatki na mieszkanie

Wydatki na mieszkanie to od lat najważniejsza pozycja w wydatkach niemieckich gospodarstw domowych. Stanowiły one w 2011 r. 24,4% ich ogólnych ich wydatków, ponad dwukrotnie przewyższając udział wydatków na żywność (11,3%) [2]. W 1990 r. stanowiły one w średniej grupie dochodowej 26,9% w b. RFN oraz 26,8% w b. NRD. W b. NRD przed zjednoczeniem wydatki na mieszkanie utrzymywane były na deficytowym poziomie (dopłaty państwowe) i stanowiły 4,1% w 1960 r., 3,2% w 1970 r. i 2,3% w 1980 r. [7].

Dodatki mieszkaniowe

Według stanu w 2013 r. wydatki na mieszkanie nie stanowiły żadnego problemu dla 24,8% niemieckich gospodarstw domowych. Obciążenie nimi stanowiło pewne kłopoty dla 57,5% z nich oraz duże problemy dla 17,7%.⁵

Dla złagodzenia wpływu na budżety uboższych gospodarstw domowych rosnących wydatków na mieszkanie w Niemczech, a poprzednio w b. RFN stosuje się dodatki mieszkaniowe (Wohngeld), stanowiące odpowiednią pomoc.

Pieniądze na pomoc mieszkaniową przeznaczone są na subsydiowanie kosztów mieszkaniowych. Mają one na celu umożliwienie słabszym ekonomicznie gospodarstwom domowym utrzymanie mieszkań odpowiednich do ich stanu osobowego i statusu ekonomicznego. Kto spełnia kryteria dochodowe, ma prawo otrzymać pomoc mieszkaniową, na swój wniosek, zweryfikowaną przez odpowiednie komórki służby socjalnej – na okoliczność prawdziwości danych. Otrzymuje się ją jako zasiłek na pokrycie kosztów utrzymania mieszkania (pokrycia czynszu) dla osób wynajmujących lokale, ale też mających własne domy czy mieszkania. Wysokość zasiłków ustanawia się według liczby osób w gospodarstwach domowych, ich dochodów, jak też kosztów utrzymania mieszkań. To ostatnie kryterium obowiązuje tylko do poziomu maksymalnie uwzględnianych obciążeń. Ich wysokość jest zmienna i zależna od zmieniających się regulacji ustawowych i sytuacji ekonomicznej oraz polityki społecznej państwa. Środki na ten cel pochodzą – na ogół w równych częściach – z budżetów federalnych i krajowych.

W 2013 r. dodatki mieszkaniowe otrzymało 664,7 tys. gospodarstw domowych, co stanowiło jedynie 1,7% ich liczby, z tego: 1,5% z b. RFN i 2,5% z b. NRD [1]. Łączna ich wartość to 984,9 mln euro, co w przeliczeniu na 1 miesz-

kańca stanowiło 12 euro. Poziom ten przebiegał od 7 euro w Bawarii i 8 euro w Saarze, do 16 euro w nowych landach z b. NRD [1].

Zasięg pomocy – na ogół – malał, z 3850 tys. dodatków na kwotę 3515 mln euro w 1992 r. i 3524 tys. oraz 5183 euro w 2004 r. [1], przy czym ciągle największymi jej beneficjentami są mieszkańcy z b. NRD.

Mieszkaniowa konfrontacja Niemcy – Polska

Komparatystyczną – *grosso modo* – komparatystykę mieszkaniową poprzedzić należy porównaniem poziomu rozwoju ekonomicznego, artykułowanego przez PKB *per capita*, który wyniósł w 2013 r. – według parytetu siły nabywczej – 23 275 USD w Polsce oraz 43 332 w Niemczech [4], co oznaczało, że przewyższał on nasz PKB o 86,2%.

Polska i Niemcy reprezentowali w 1950 r. zbliżony poziom nasycenia mieszkaniem: 218 u naszych zachodnich sąsiadów i 235 u nas. W 2013 r. było to 508 w Niemczech i 360 w Polsce.

Standard mieszkaniowy wyrażający się w pum *per capita* to 26 m² w Polsce i 43 m² w Niemczech.

Ogromnie dynamiczna poprawa sytuacji mieszkaniowej w Niemczech była możliwa dzięki intensywnemu wysiłkowi. Inwestycje mieszkaniowe miały w nich znacząco wyższy udział w PKB, a na 1 tys. ludności budowano przez wieloletnia od 10 mieszkań, gdy u nas jedynie w latach 1978–1979 – 8.

Wydatki na mieszkanie mają w obu porównywanych krajach dość zbliżony udział w budżetach gospodarstw domowych ostatnimi laty: 24% w Niemczech i 20% w Polsce. Z kolei udział gospodarstw domowych korzystających z pomocy mieszkaniowej (Wohngeld i dodatki mieszkaniowe) to w Niemczech 1,7%, a w Polsce cą 2,7%.⁶ Wartość pomocy mieszkaniowej *per capita* to 12 euro w 2013 r. w Niemczech, a w Polsce cą 25 zł⁷, czyli około 2 razy mniej według kursu euro.

Polski dysparytet mieszkaniowy na tle dysparytetu ekonomicznego, wyrażony w PKB i pum *per capita* mają dość zbliżone notowania, kolejno 86% i 65% przewyższenia na korzyść naszych zachodnich sąsiadów. Pokonanie dystansu mieszkaniowego w stosunku do nich wymagałoby 2–3 razy zwiększenia wysiłku inwestycyjnego, w warunkach lokokratycznej strategii rozwoju kraju, czego nie należy oczekiwać, w kontekście innych (przepraszam za kolokwializm) pierwszorzędnych priorytetów.

Bibliografia:

1. *Statistisches Jahrbuch Deutschland 2015. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2015.*
2. *Statistisches Jahrbuch Deutschland (edycje dla odpowiednich lat). Statistisches Bundesamt, Wiesbaden.*
3. Röth A., Braakmann A.: *Bruttoinlandprodukt in der ersten Jahreshälfte 2015. „Wirtschaft und Statistik” 2015 nr 10.*

4. *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej 2014. GUS, Warszawa 2014.*
5. Gorczyca M.: *Polski dysparytet mieszkaniowy i uwarunkowania jego zmniejszenia. Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, Rzeszów 2014 (materiały powielane).*
6. *Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe (edycje dla odpowiednich lat), United Nations, New York.*
7. *Statistisches Jahrbuch der Deutschen Demokratischen Republik (edycje dla odpowiednich lat). Staatsverlag der Deutschen Demokratischen Republik, Berlin*
8. Gorczyca M.: *Polski dysparytet mieszkaniowy na tle wybranych krajów. ZBS-E GUS i PAN, Warszawa 1996.*
9. Gorczyca M.: *Problemy gospodarki mieszkaniowej Polski na tle wybranych krajów. ZBS-E GUS i PAN, Warszawa 1991.*
10. *Statistisches Jahrbuch Deutschland 1991. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 1991.*
11. *Houstein T.: Wohngeld in Deutschland 2007. „Wirtschaft und Statistik” 2008 nr 11.*

Przypisy:

1. Oprócz podanych źródeł prymarnych w artykule wykorzystano opracowania autora, z których ważniejsze wymieniono w bibliografii.
2. Obliczenia na podstawie [1].
3. Ditto.
4. Z liczby izb wyeliminowano kuchnię.
5. Na podstawie *LEBEN IN EUROPA (EU-SILC)*.
6. Szacunek na podstawie: *Gospodarka mieszkaniowa w 2014 r. www.stat.gov.pl.*
7. Ditto.



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

Tekst recenzowany.



TRÓJMIASTO – RYNEK NIERUCHOMOŚCI 2015

Henryk Jankowski

Rynek nieruchomości w 2015 roku charakteryzował się stabilizacją cen sprzedaży gruntów, domów, lokali mieszkalnych, stawek najmu.

Nie dotyczy to oczywiście gruntów rolnych zlokalizowanych, przede wszystkim, poza obszarami miejskimi. W województwie pomorskim wzrost cen gruntów rolnych wyniósł w stosunku do ubiegłego roku około 15%.

Rok 2015 był rekordowym rokiem na rynku biurowym. W Trójmieście przybyło około 49 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej, a 104 tys. m² było w budowie.

Wobec wzmożonego zainteresowania Trójmiastem wśród międzynarodowych korporacji, zapotrzebowanie na wynajem dodatkowej powierzchni biurowej będzie w kolejnych latach wzrastało. To z kolei spowoduje wzrost zapotrzebowania na nowe miejsca pracy.

Budynki jednorodzinne

Średnie ceny budynków jednorodzinnych spadły w ciągu roku o 2–3%.

Duże zainteresowanie budzą budynki wolnostojące w dobrze skomunikowanych z centrum dzielnicach, z pełną infrastrukturą, o powierzchni 120–200 m².

Klienci preferują budynki wzniesione po 2000 roku, trudniej sprzedają się tzw. klocki z lat 70 i 80-tych ubiegłego wieku. Popyt koncentruje się na budynkach do 500–600 tys. zł, preferowane są domy parterowe wolnostojące budowane z cegły ceramicznej, z poddaszem użytkowym, z garażem na dwa samochody. Coraz większym zainteresowaniem cieszą się domy w miejscowościach sąsiadujących z Gdańskiem:

- np. w Baninie (na zachód od Gdańska), do którego wkrótce będą dojeżdżać pociągi Pomorskiej Kolei Metropolitalnej, w cenie 350–380 tys. zł za dom o pow. 112 m²,
- w Straszynie (na południe od Gdańska), gdzie można kupić domy o pow. użytkowej 131 m² za 470–500 tys. zł.

Podaż domów na rynku wtórnym utrzymuje się na wysokim poziomie.

W tabeli obok zestawiono średnie ceny domów na rynku wtórnym za 1 m² za 2015 r.

Domy – rynek wtórny	
GDAŃSK	
Nazwa obrębu, dzielnicy	Średnie ceny za 1 m ² pow. użytkowej wraz z działką
Wrzeszcz Brętowo	6000 zł
Oliwa	5600 zł
Kokoszki	4800 zł
Osowa Siedlce	4100 zł
Chełm	3600 zł
GDYNIA	
Nazwa obrębu, dzielnicy	Średnie ceny za 1 m ² pow. użytkowej wraz z działką
Orłowo	8000 zł
Mały Kack Redłowo	5600 zł
Wielki Kack	4900 zł
Chwarzno - Wiczlino	4700 zł
Redłowo	3700 zł

Mieszkania

Średnie ceny lokali na rynku wtórnym są stabilne, zanotowano zarówno spadek cen o 1–2%, jak i wzrost o 1% w skali roku.

Popyt większa mała rentowność lokat.

Celem zakupu mieszkania jest jego wynajęcie. Preferowane są kawalerki w pobliżu trójmiejskich uczelni i mieszkania dwupokojowe w dobrze skomunikowanych dzielnicach w tym z tzw. wielkiej płyty wybudowane w latach 70-tych ubiegłego wieku, do remontu.

W roku 2015 odnotowano dużą sprzedaż mieszkań nowych. Zachętą do zakupów były stabilne od dwóch lat ceny mieszkań, niskie stopy procentowe mające wpływ na relatywnie tańsze kredyty oraz dopłaty w ramach programu Mieszkanie dla Młodych (MdM). Ponadto stabilne ceny gruntów pozwoliły deweloperom utrzymać ceny na atrakcyjnym poziomie.

Poniżej w zestawieniu tabelarycznym przedstawiono średnie ceny mieszkań w Trójmieście, w standardzie deweloperskim to jest bez tzw. białego montażu za 2015 r.



Lokale mieszkalne – rynek pierwotny		
GDAŃSK		
Nazwa dzielnicy, obrębu, ulica	Nazwa inwestycji	Średnie ceny za 1 m ²
Długie Ogrody, ul. Szafarnia	WaterLane	10 900 zł
Brzeźno, ul. Młodzieży Polskiej	Osada Rybacka	7900 zł
Suchanino, ul. Focha	Wzgórze Focha	7200 zł
Wrzeszcz, ul. Kilińskiego	Browar Gdański	6800 zł
Stare Przedmieście, ul. Toruńska	Aura Gdańsk	6800 zł
Wrzeszcz, ul. Partyzantów	Quattro Towers	6400 zł
Aniołki, ul. Kopernika	Copernicus	6100 zł
Dolne Miasto, ul. Łąkowa	Osiedle Sadowa	5800 zł
Zabornia, ul. Miłosza	Słoneczna Morena	5700 zł
Chełm, ul. Pohulanka	Osiedle Pohulanka	5500 zł
Przymorze Wielkie, ul. Olsztyńska	Czwarty Żagiel	5400 zł
Siedlce, ul. Malczewskiego	Kartuska 26	5200 zł
Osowa, ul. Marsa	Nowa Osowa	4800 zł
Maćkowy, ul. Grubby	Osiedle Orle Gniazdo	4600 zł
Łostowice, ul. Hokejowa	Osiedle Chabrowe	4300 zł
Lokale mieszkalne – rynek pierwotny		
GDYNIA		
Nazwa dzielnicy, obrębu, ulica	Nazwa inwestycji	Średnie ceny za 1 m ²
Śródmieście, ul. Hryniewickiego	Sea Towers	10 800 zł
Redłowo, ul. Powstania Wielkopolskiego	Osiedle nad Kępą	6300 zł
Mały Kack, ul. Strzelców	Apartamenty Na Polanie	5700 zł
Grabówek, ul. Dembińskiego	Horyzonty Gdyni	5700 zł
Karwiny, ul. Fleszerowej-Muskat	Leśne Zacisze	5300 zł
Oksywie, ul. Gen. Witteköwny	Komandorskie Wzgórze	5300 zł
Chwarzno, ul. Janki Bryła	Sokółka Zielenisz	5000 zł
Wiczlino, ul. Filipkowskiego	Wiczlino-Ogród	4300 zł
Pogórze, ul. Żelazna	Signum	4300 zł

Dodatkowo, w tabeli obok (cd. na następnej stronie) zestawiono średnie ceny mieszkań z Gdańska i Gdyni na rynku wtórnym (za 1 m² za 2015 r.)

Mieszkania na wynajem

Stawki najmu w ciągu roku nie zmieniały się. Dominują lokale 1-2 pokojowe, umeblowane, dobrze skomunikowane. Zwiększony popyt na wynajęcie mieszkań notuje się w lipcu i sierpniu (dla studentów na okres co najmniej roku akademickiego) oraz dla wczasowiczów tylko w okresie letnim. Stawki najmu jednopokojowego mieszkania wynoszą 800–1200 zł, 2-pokojowego 1300–1500 zł, plus opłaty eksploatacyjne.

Zainteresowanie mieszkaniami na wynajem jest coraz większe. Wynika to ze spadku opłacalności innych form oszczędzania pieniędzy, takich jak lokaty, obligacje i fundusze inwestycyjne.

Lokale mieszkalne – rynek wtórny	
GDAŃSK	
Nazwa obrębu, dzielnicy	Średnie ceny za 1 m ²
Jelitkowo	13 200 zł
Główne Miasto	7600 zł
Stare Miasto	6200 zł
Zabornia	5800 zł
Przymorze	5700 zł
Biskupia Górka Oliwa Piecki Migowo Stare Przedmieście	5500 zł
Strzyża	5400 zł
Kiełpinek Osowa Zaspa Rozstaje	5200 zł



Długie Ogrody Łostowice Orunia Os. Południowe Suchanino Szadółki Ujeścisko Żabianka	5100 zł
VII Dwór Zaspa Młyniec	5000 zł
Aniołki Chełm	4900 zł
Brzeźno Maćkowy Wrzeszcz	4800 zł
Jasień	4700 zł
Firoga Młyniska Niedźwiednik	4600 zł
Siedlce	4400 zł
Brętowo	4300 zł
Kokoszki Nowy Port	4200 zł
Przeróbka	4100 zł
Orunia	3900 zł
Stogi	3800 zł
Dolne Miasto	3700 zł
GDYNIA	
Nazwa obrębu, dzielnicy	Średnie ceny za 1 m²
Orłowo	8000 zł
Kamienna Góra Mały Kack	6700 zł
Śródmieście z Portem	6200 zł
Redłowo	6100 zł
Chwarzno - Wiczlino	6000 zł
Wielki Kack Wzgórze Św. Maksymiliana	5500 zł
Dąbrowa	5000 zł
Działki Leśne	4800 zł
Pustki Cisowskie - Demptowo	4700 zł
Grabówek Karwiny Witomino	4600 zł
Babie Doły	4500 zł
Leszczynki Obłuże	4300 zł
Chylonia	4200 zł
Cisowa Pogórze	4100 zł

Według informacji uzyskanych z agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, Gdańsk jest miastem, w którym opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem należy do najwyższych.

Działki budowlane

Ceny działek budowlanych utrzymują się od roku na tym samym poziomie.

W dzielnicach blisko centrum z uwagi na wyższe ceny, poszukiwane są działki mniejsze, o powierzchni 500–700 m². Na obrzeżach miast zainteresowaniem się cieszą działki większe o powierzchni ponad 1000 m², najlepiej z uzbrojeniem w sąsiedztwie, z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dobrym dojazdem po drodze utwardzonej.

Poniżej w zestawieniu tabelarycznym przedstawiono średnie ceny 1 m² działek budowlanych w 2015 r. na terenie Gdańska i Gdyni.

Średnie ceny 1 m² działek budowlanych w 2015 r.	
GDAŃSK	
Nazwa obrębu, dzielnicy	Średnie ceny za 1 m²
Przymorze	od 800 zł do 1400 zł
Aniołki	od 500 zł do 900 zł
Ujeścisko	od 280 zł do 900 zł
Brętowo	od 480 zł do 520 zł
Łostowice	od 300 zł do 500 zł
Klukowo	od 140 zł do 500 zł
Bysewo	od 120 zł do 450 zł
Kiełpino Górne	od 100 zł do 400 zł
Barniewice	od 150 zł do 300 zł
GDYNIA	
Nazwa obrębu, dzielnicy	Średnie ceny za 1 m²
Orłowo	od 700 zł do 2200 zł
Mały Kack	od 400 zł do 1000 zł
Wielki Kack	od 150 zł do 1000 zł
Chylonia	od 180 zł do 640 zł
Dąbrowa	od 250 zł do 580 zł
Chwarzno - Wiczlino	od 100 zł do 490 zł
Obłuże	od 330 zł do 440 zł

Budynki biurowe

Olivia Business Centre (OBC) w Gdańsku to obok kampusu Uniwersytetu Gdańskiego największy projekt biurowy w Trójmieście. Najemcy OBC mają do wyboru kilka lokali gastronomicznych (restauracja, kawiarnia, bar sushi), sale konferencyjne i przedszkole.



Źródło: <http://media.oliviacentre.pl/pr/306494/nowe-biuro-sii-gdansk-w-olivia-...>

Centrum rozbudowuje się systematycznie od 2010 r., kolejne budynki powstają w tempie jednego rocznie. Ukończone biurowce to: Olivia Gate, Olivia Point, Oliwia Tower, Olivia Four oraz Olivia Six. W 2015 roku rozpoczęto budowę wieżowca Olivia Star, który będzie największym budynkiem Olivia Business Centre.

Na planowanych 170 tys. m² powierzchni biurowej, oddano do użytku 73 tys. m² powierzchni.

Drugim wielofunkcyjnym kompleksem biznesowym w Trójmieście w kształcie litery H jest Alchemia o docelo-



Źródło: <http://www.alchemia.gda.pl/biuro-prasowe/44-ams-w-gdansk-i-alchemii>

wej powierzchni ok. 120 tys. m² (teraz ma ok. 45 tys. m²). Inwestycja realizowana jest w 4 etapach. Dwa etapy zostały już ukończone, budowa trzeciego rozpoczęła się w połowie 2015 roku. Ostatnio zawarto największą transakcję wynajmu powierzchni biurowych w ostatnich latach w Polsce – w biurowcu Alchemia II wynajęto 15 tys. m² powierzchni dla State Street – amerykańskiego koncernu świadczącego usługi finansowe.

II etap Alchemii otrzymał ostatnio prestiżową nagrodę Eurobuild Awards 2015 w kategorii Nowy Biurowiec Roku w Polsce, pokonując 18 innych projektów.

Średni czynsz za wynajem 1 m² powierzchni na biura, wynosi w najlepszych biurowcach w Gdańsku 13–14 euro.

Na rynku trójmiejskim jest obecnie 90 budynków biurowych o łącznej powierzchni ponad 500 tys. m². Wskaźnik pustostanów wynosi ok. 10%.

Zamierzenia inwestycyjne w 2016 roku

W roku 2015 sfinalizowano w Trójmieście szereg inwestycji komunikacyjnych i budowlanych. Najważniejsze z nich to:

- oddanie do użytku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej obsługującej Trójmiasto i łączącej Gdańsk z Kaszubami: 18 km zupełnie nowej linii kolejowej,
- zakończenie budowy I etapu nowego dworca kolejowego w Sopotcie,



- rozbudowa terminalu T2 na gdańskim lotnisku, będącego trzecim co do ilości obsługiwanych pasażerów w Polsce,
- oddanie do użytku Muzeum Emigracji w Gdyni oraz Gdyńskiego Centrum Filmowego.

W roku 2016 największą inwestycją w Gdańsku będzie otwarcie tunelu pod Martwą Wisłą. Inwestycja ta połączy gdańskie lotnisko z portem morskim.

W drugiej połowie roku planowane jest zakończenie budowy drugiego terminala kontenerowego DCT w Gdańsku, co pozwoli na podwojenie zdolności przeładunkowej – będącego jedynym terminalem głębokowodnym w rejonie Morza Bałtyckiego, do którego bezpośrednio zawijają statki z Dalekiego Wschodu.

W roku 2016 zwiększy się powierzchnia handlowo-usługowa w Trójmieście dzięki zakończeniu budowanej od 2013 roku Galerii Metropolia sąsiadującej bezpośrednio ze stacją kolejową Gdańsk-Wrzeszcz. Galeria ta to nie tylko sklepy, ale również wielosalowe kino Helios, hotel Focus (126 pokoi) i centrum konferencyjne.

Jedną w najważniejszych inwestycji będących na ukończeniu, jest Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku, obiekt bardzo nietypowy, niemal w całości zanurzony w głębokim



Źródło: <http://galeriametropolia.pl/>

wykopie. Muzeum będzie się składać z 6 kondygnacji podziemnych i 8 naziemnych. Nad powierzchnią ziemi górować będzie przekrzywiona wieża, z której docelowo można będzie podziwiać panoramę Gdańska.

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



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.



UMOWY HANDLOWE CETA I TTIP

JAK TE NAJBARDZIEJ AMBITNE POZAEUROPEJSKIE PRÓBY INTEGRACJI GOSPODARCZEJ WPŁYNĄ NA WYCENĘ NIERUCHOMOŚCI

Michael MacBrien

Ci, którzy dyskutują o kompleksowej umowie gospodarczo-handlowej UE–Kanada (CETA) i amerykańsko-unijnym transatlantyckim partnerstwie w dziedzinie handlu i inwestycji (TTIP) często posługują się hiperbolami. Zwolennicy obu umów lubią mówić o „największej integracji od czasu Unii Europejskiej”, co jest, moim zdaniem, zbyt daleko idącym porównaniem. Europejczycy w projekt tworzenia swojej coraz bardziej funkcjonalnej wspólnoty zaangażowali się na dobre i na złe (obecnie głównie na złe), a sama idea Unii Europejskiej opiera się na współpracy w zakresie polityki, gospodarki, polityki pieniężnej, ochrony środowiska, dyplomacji, wojska, a także przeciwdziałania przestępstwom i terroryzmowi. CETA i TTIP są natomiast umowami czysto handlowymi. Są jednak także pierwszymi porozumieniami, które w sposób kompleksowy i pomysłowy próbują odnieść się do problemu pozataryfowych barier dla swobodnego przepływu towarów i usług, co dla rynku wyceny nieruchomości stanowiłoby rewolucyjną zmianę.

Śmiałe podejście do kwestii barier pozataryfowych

Barriere pozataryfowe stanowią ze swej natury skomplikowaną kwestię, do której ciężko się odnieść systemowo, szczególnie we współczesnym świecie, gdzie wiele z nich nie ma już nawet na celu ochrony krajowych przemysłów czy grup zawodowych. Stanowią prawne środki ochrony zdrowia, środowiska i konsumentów obowiązujące po obu stronach, które w efekcie nakładają dwa zestawy regulacji na firmy i specjalistów, którzy prowadzą działalność transgraniczną. Unii Europejskiej udało się wyeliminować ten problem w działaniach między państwami członkowskimi dzięki takim mechanizmom jak: minimalna harmonizacja krajowych przepisów; wzajemne uznawanie wszystkich innych przepisów; zasada, że transgraniczna działalność przedsiębiorstw i specjalistów znajduje się pod kontrolą kraju, w którym mają siedzibę, oraz zasada pierwszeństwa prawa unijnego przed prawem państw członkowskich. Ponieważ ani CETA, ani TTIP nie zawierają tego typu ponadnarodowych narzędzi eliminujących bariery pozataryfowe, prawdziwą szansą na integrację tych trzech gospodarek jest zbliżenie do siebie nowych i zmodyfikowanych regulacji Kanady, USA i UE.

To na tym polega prawdziwy przełom. Chodzi o zaangażowanie Kanady i UE, a także UE i USA, w przedyskutowanie regulacji nawet zanim zostaną zgłoszone do głosowania (porównanie metod regulacyjnych, założeń, analizy kosztów i korzyści, przeprowadzenie wspólnych ocen ryzyka i ocen skutków wprowadzenia regulacji), a także omawianie ich na każdym dalszym kroku procesu legislacyjnego po obu stronach Atlantyku. Aby przeprowadzić tak skomplikowane prace konieczna będzie stała współpraca elit urzędniczych Kanady, USA i UE, których zadaniem będzie wyjście poza ramy ich administracyjnych kultur.

To całkowicie nowe wyzwanie, ponieważ tego rodzaju umowa nie istnieje nawet pomiędzy Kanadą a USA. Północnoamerykański układ o wolnym handlu (NAFTA), który obejmuje także Meksyk, nie jest nawet w połowie tak skomplikowanym przedsięwzięciem.

Mimo to, założenia i narzędzia zawarte w umowach CETA i TTIP nie dążą do stworzenia czegoś podobnego do „wewnętrzny rynek UE”, ze względu na to, że nie posiadają unijnych możliwości egzekwowania prawa oraz demokratycznych instytucji. Wystarczą jednak, aby z biegiem czasu wyeliminować dużą liczbę pokrywających się ze sobą i zdublowanych regulacji. W miarę jak strony tych umów nauczą się jak korzystać z tych narzędzi i je udoskonalać, znacznie stopniowo kształtować się niedoskonała, ale mimo to w dużym stopniu zintegrowana, transatlantycka gospodarka służąca miliardom ludzi (jeśli uwzględnimy wszystkie państwa w sferze wpływu UE, które wzorują swoje przepisy na prawie UE) i reprezentująca pół światowego PKB.

Aspekty dotyczące wyceny

Rzeczoznawcy majątkowi są zaniepokojeni rozdziałem dotyczącym wzajemnego uznawania kwalifikacji zawodowych. Istnieje osobny proces negocjowania umów o wzajemnym uznawaniu, który mają przeprowadzać odpowiednie władze lub organizacje zawodowe. Ale w tej wielkiej przygodzie, jaką jest wprowadzanie umów CETA/TTIP, uznawanie kwalifikacji zawodowych może wcale nie zmieścić się w pierwszym szeregu spraw do załatwienia. Ten rozdział znalazł się w umowach z inicjatywy Europejczyków, dla których ta kwestia jest częścią obowiązującej kultury, ale po dru-



giej stronie Atlantyku jest to postrzegane inaczej. Ciężko znaleźć coś, co bardziej dzieliłoby obie strony. Europejczycy znoszą wszelkie bariery, które mogłyby przeszkodzić w swobodnym przepływie specjalistów na terenie Unii, podczas gdy w Ameryce Północnej jest to nie do pomyślenia nawet wewnątrz jednego kraju! Delegaci stowarzyszenia TEGoVA, którzy byli w Salonikach, będą pamiętać wypowiedź prezydenta amerykańskiego Instytutu Wyceny (AI), Lance'a Coyle'a, który opowiadał, że gdy rzeczoznawca chce prowadzić działalność na obszarze, na którym stykają się granice trzech stanów, musi przejść trzy procesy kwalifikacyjne i otrzymać trzy różne licencje! Jeden z ekspertów biorących udział w ostatnim seminarium ds. CETA Parlamentu Europejskiego, ujął to z kolei w ten sposób: *Jesteś europejskim inżynierem, który chciałby pracować w Kanadzie? To dużo szczęścia życzyć!* Mimo to, kanadyjscy i europejscy architekci już pracują nad umowami o wzajemnym uznawaniu.

Kanadyjski AIC i stowarzyszenie TEGoVA na czele stawki

Liczba rzeczoznawców, którzy chcieliby praktykować po drugiej stronie oceanu jest najprawdopodobniej niewielka. Prawdziwe nowe możliwości wyceny nieruchomości powinny pojawić się wraz z ogólnymi skutkami wprowadzenia umów CETA/TTIP, czyli wraz z boorem transatlantyckiego biznesu, który sprawi, że firmy inwestujące w nieruchomości oraz banki będą poszerzać swoją transatlantycką działalność, aby dotrzymać kroku rosnącej współzależności i operacyjnej integracji swoich północnoamerykańskich i europejskich najemców i klientów. Te firmy i banki będą potrzebowały łatwych do rozpoznania i uznanych oznaczeń elitarnych specjalistów wyceny nieruchomości, spełniających te same wysokie standardy po obu stronach oceanu.

To na tym trendzie Instytut Wyceny Kanady (AIC) i stowarzyszenie TEGoVA chcą „ugrać punkty” dla siebie i swoich członków. Zarząd stowarzyszenia TEGoVA, w porozumieniu z instytutem AIC, wyraził zgodę na rozpoczęcie pracy nad systemem wzajemnego uznawania przez AIC i stowarzyszenie TEGoVA swoich standardów wyceny i kwalifikacji zawodowych. We współpracy z organami AIC odpowiedzialnymi za tworzenie standardów i kwalifikacji zawodowych, John Hockey, przewodniczący Rady Europejskich Standardów Wyceny (EVS) oraz Kanadyjskich jednolitych standardów oceny zawodowej (CUSPAP), a Roger Messenger, przewodniczący Europejskiej Rady ds. Kwalifikacji Zawodowych Rzeczoznawców, wspomagany przez sekretariat stowarzyszenia TEGoVA, zajmie się porównaniem tytułu uznania zawodowego Recognised European Valuer (REV) i tytułu uznania zawodowego rzeczoznawcy zrzeszonego w grupie TEGoVA (TRV) z ich kanadyjskimi odpowiednikami nadawanymi przez Instytut Wyceny Kanady, odpowiednio: AACI (Accredited Appraiser Canadian Institute) i CRA (Canadian Residential Appraiser).

Wynik tych prac nie zostanie wprowadzony na mocy przepisów CETA. Nie nastąpi harmonizacja dwóch zestawów standardów, a osoby posiadające tytuł uznania zawodowego Recognised European Valuer (REV) nie będą automatycznie uprawnione do tytułu AACI i *vice versa*. Ale klienci i banki będą wiedzieć, że te różne standardy reprezentują ten sam poziom doskonałości i zawodowej dyscypliny, a europejski rzeczoznawca z tytułem REV będzie mógł zapewnić kanadyjskiego inwestora zainteresowanego europejskimi nieruchomościami (a takich klientów jest dużo, wielu z nich to duże fundusze), że ma poziom kompetencji porównywalny do tego, jaki oferuje kanadyjski rzeczoznawca z tytułem AACI. Oczywiście będzie to działać także w odwrotną stronę.

Kierownictwo stowarzyszenia TEGoVA ma nadzieję, że podobne postępy zostaną osiągnięte w trójstronnych rozmowach między stowarzyszeniem TEGoVA, amerykańskim Instytutem Wyceny oraz Instytutem Wyceny Kanady, co pozwoliłoby członkom tych organizacji wykorzystać potencjał transatlantyckiej integracji i wspólnie stawić czoła wyzwaniom globalizacji.



Michael MacBrien jest doradcą stowarzyszenia TEGoVA, dyrektorem generalnym Europejskiej Federacji Nieruchomości oraz partnerem ds. spraw europejskich w firmie MacBrien Cuper Isnard.

Artykuł ukazał się w biuletynie TEGoVA „European Valuer”, wydanie ze stycznia 2016 r.



European Valuation Standards gain traction in Italy. Silvia Cappelli explains.



Welcome ...



On 15th Feb 2015, the Italian Council of Valuers (CIV) voted to recognise the European Valuation Standards (EVS) as the standard for the Italian market. This decision was followed by the recognition of the EVS by the Italian Council of Valuers (CIV) in 2014. The Italian banking industry took notice of this change and decided to start re-examining the application of the Italian Guidelines to ILO's standards. As a first step of this process, Recognised European Valuer (REV) recognition has been introduced through CIV's 2015 accreditation criteria, allowing valuers to demonstrate their competence and experience.

"Visible" and "recognizable" are key words in a context where large companies tend to increase the value of their valuation standards and where they carry out a property valuation, or to take reasonable steps to ensure that these standards are applied when a valuation is conducted by a third party. Italian banks are therefore making a clear choice to substitute this important function to valuation companies that are able to demonstrate independence, competence, objectivity and transparency through regulated standards.

The Guidelines are flexible in terms of when can undertake valuation work for bank lending purposes, implying that such work can be done by individual valuers, as well as by valuation companies managing a group of valuers. Accordingly, this provides added value when it comes to the independence and quality of valuations performed, and that reliable valuation companies manage valuers in a professional and regulated manner.

It has been observed that the Guidelines' principles and methodologies have to be applied not only as mortgage companies, but during the entire life of the loan, including problems situated in the non-performing loans that have been in this category for some years. It has been made clear that when real estate assets have to be re-estimated a full valuation, it is crucial to perform a full valuation, a banking credit requirement of the property by a qualified and independent

Follow us on Twitter

www.tegovava.org



KALENDARZ PRAWNY

1. Ustawa z dnia 19 listopada 2015 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 26 listopada 2015 r. poz. 1960).

Weszła w życie z dniem 27 listopada 2015 r.

2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 5 listopada 2015 r. zmieniające rozporządzenie 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 jednorodzinne (Dz. U. z dnia 26 listopada 2015 r. poz. 1961).

Weszło w życie z dniem 4 grudnia 2015 r.

3. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 13 listopada 2015 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (M. P. z dnia 30 listopada 2015 r. poz. 1153).

4. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie sposobu pobierania i zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z dnia 30 listopada 2015 r. poz. 1999).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

5. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 2 listopada 2015 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (Dz. U. z dnia 3 grudnia 2015 r. poz. 2028).

Weszło w życie z dniem 18 grudnia 2015 r.

6. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z dnia 3 grudnia 2015 r. poz. 2031).

7. Obwieszczenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 9 listopada 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie gospodarowania lokalami mieszkalnymi przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych (Dz. U. z dnia 4 grudnia 2015 r. poz. 2039).

8. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z dnia 7 grudnia 2015 r. poz. 2058).

9. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 27 listopada 2015 r. w sprawie zeznania podatkowego składanego przez podatników podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z dnia 8 grudnia 2015 r. poz. 2068).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

10. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 listopada 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z dnia 8 grudnia 2015 r. poz. 2071).

11. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2015 r. w sprawie utworzenia Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa (Dz. U. z dnia 8 grudnia 2015 r. poz. 2080).

Weszło w życie z dniem 8 grudnia 2015 r., z mocą od dnia 16 listopada 2015 r., z wyjątkiem § 1ust. 2 pkt 1 lit. b i pkt 2, które weszły w życie z dniem 8 grudnia 2015 r., z mocą od dnia 27 listopada 2015 r.

12. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 9 grudnia 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury i Budownictwa (Dz. U. z dnia 9 grudnia 2015 r. poz. 2094).

Weszło w życie z dniem 9 grudnia 2015 r.

13. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o lasach (Dz. U. z dnia 10 grudnia 2015 r. poz. 2100).

14. Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 6 listopada 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z dnia 11 grudnia 2015 r. poz. 2109).

Weszło w życie z dniem 11 stycznia 2016 r.

15. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem



ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z dnia 14 grudnia 2015 r. poz. 2117).

Weszło w życie z dniem 15 grudnia 2015 r.

16. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 9 grudnia 2015 r. w sprawie uwidaczniania cen towarów i usług (Dz. U. z dnia 15 grudnia 2015 r. poz. 2121).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

17. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 3 listopada 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wzorów rejestrów zawierających dane dotyczące realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z dnia 16 grudnia 2015 r. poz. 2133).

Weszło w życie z dniem 17 grudnia 2015 r.

18. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie danych osobowych (Dz. U. z dnia 16 grudnia 2015 r. poz. 2135).

19. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 grudnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z dnia 18 grudnia 2015 r. poz. 2143).

20. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 11 grudnia 2015 r. w sprawie wzoru oświadczenia o nieruchomościach oraz prawach majątkowych, które mogą być przedmiotem hipoteki przymusowej, i rzeczach ruchomych oraz zbywalnych prawach majątkowych, które mogą być przedmiotem zastawu skarbowego (Dz. U. z dnia 22 grudnia 2015 r. poz. 2163).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

21. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z dnia 22 grudnia 2015 r. poz. 2164).

22. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 listopada 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o efektywności energetycznej (Dz. U. z dnia 22 grudnia 2015 r. poz. 2167).

23. Ustawa z dnia 16 grudnia 2015 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z dnia 23 grudnia 2015 r. poz. 2179).

Weszła w życie z dniem 31 grudnia 2015 r.

24. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie ustalenia, zmiany i zniesienia urzędowych nazw niektórych miejscowości oraz ustalenia nazwy obiektu fizjograficznego (Dz. U. z dnia 29 grudnia 2015 r. poz. 2277).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

25. Ustawa z dnia 16 grudnia 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz ustawy o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 30 grudnia 2015 r. poz. 2295).

Weszła w życie z dniem 31 grudnia 2015 r.

26. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 23 grudnia 2015 r. w sprawie próbek wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym (Dz. U. z dnia 30 grudnia 2015 r. poz. 2332).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

27. Zarządzenie nr 151 Prezesa Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2015 r. w sprawie nadania statutu Ministerstwu Infrastruktury i Budownictwa (M. P. z dnia 30 grudnia 2015 r. poz. 1303).

Weszło w życie z dniem 31 grudnia 2015 r.

28. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 23 grudnia 2015 r. w sprawie sposobu prowadzenia Krajowego Wykazu Zakwestionowanych Wyrobów Budowlanych (Dz. U. z dnia 31 grudnia 2015 r. poz. 2342).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

29. Ustawa z dnia 29 grudnia 2015 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz ustawy – Prawo energetyczne (Dz. U. z dnia 31 grudnia 2015 r. poz. 2365).

Weszła w życie z dniem 31 grudnia 2015 r.

30. Ustawa z dnia 16 grudnia 2015 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z dnia 5 stycznia 2016 r. poz. 8).

Weszła w życie z dniem 6 stycznia 2016 r.

31. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 grudnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z dnia 7 stycznia 2016 r. poz. 21).



32. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 grudnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy? Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z dnia 7 stycznia 2016 r. poz. 23).

33. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 grudnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z dnia 12 stycznia 2016 r. poz. 52).

34. Ustawa z dnia 22 grudnia 2015 r. o Zintegrowanym Systemie Kwalifikacji (Dz. U. z dnia 14 stycznia 2016 r. poz. 64).

Weszła w życie z dniem 15 stycznia 2016 r., z wyjątkiem:
1) art. 7 i 85, które wejdą w życie z dniem 16 kwietnia 2016 r.;
2) art. 10, 21, 60, art. 83 ust. 4 i art. 110, które wejdą w życie z dniem 16 lipca 2016 r.

35. Ustawa z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. z dnia 15 stycznia 2016 r. poz. 65).

Weszła w życie z dniem 18 stycznia 2016 r.

36. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 stycznia 2016 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w trzecim kwartale 2015 r. z podziałem na województwa (M. P. z dnia 15 stycznia 2016 r. poz. 53).

37. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z dnia 18 stycznia 2016 r. poz. 71).

38. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 stycznia 2016 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2015 r. (M. P. z dnia 20 stycznia 2016 r. poz. 66).

39. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2016 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2015 r. (M. P. z dnia 21 stycznia 2016 r. poz. 71).

40. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2016 r. w sprawie średnio-

rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2015 r. (M. P. z dnia 21 stycznia 2016 r. poz. 73).

41. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 stycznia 2016 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2016 (Dz. U. z dnia 26 stycznia 2016 r. poz. 118).

Weszło w życie z dniem 27 stycznia 2016 r.

42. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 23 grudnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 29 stycznia 2016 r. poz. 124).

43. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 stycznia 2016 r. w sprawie ogłoszenia wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (M. P. z dnia 29 stycznia 2016 r. poz. 97).

44. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 stycznia 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz. U. z dnia 8 lutego 2016 r. poz. 154).

45. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 listopada 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane niebędące budynkami, służące obronności Państwa oraz ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 16 lutego 2016 r. poz. 183).

Wejdzie w życie z dniem 18 marca 2016 r.

46. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z dnia 17 lutego 2016 r. poz. 191).

47. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z dnia 19 lutego 2016 r. poz. 205).

48. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z dnia 19 lutego 2016 r. poz. 207).



PREZENTACJA DOŚWIADCZEŃ ZWIĄZANYCH Z WDROŻENIEM ZSIN – FAZA I

W dniach 30 listopada i 1 grudnia br. odbyło się w Warszawie organizowane z inicjatywy Głównego Geodety Kraju seminarium szkoleniowe, poświęcone prezentacji doświadczeń projektu ZSIN – Faza I (ZSIN – zintegrowany system informacji o nieruchomościach) oraz przekazania informacji dotyczących zasad współpracy w ramach projektu ZSIN – Faza II. Podstawę prawną tworzenia i utrzymywania ZSIN stanowi art. 24b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz. U. 2015.520 ze zm.) oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 stycznia 2013 r. w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach (Dz. U. 2013.249). Działania związane z wdrożeniem ZSIN oraz jego rozwojem zostały uwzględnione w dokumentach: Programie Operacyjnym „Polska Cyfrowa” oraz strategii „Sprawne Państwo 2020” (MP. z 2013 r. poz. 136). Uczestnikami seminarium zorganizowanego w szczególności dla

zy danych obiektów topograficznych o szczególności zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000), oraz omówił nową perspektywę finansowa 2014–2020 Program Operacyjny Polska Cyfrowa.

W ramach możliwości wykorzystania dofinansowania ze środków unijnych Główny Urząd Geodezji i Kartografii przygotował trzy projekty (POPC 2014–2020, działanie 2.1: „Wysoka dostępność i jakość e-usług publicznych”): ZSIN – Budowa Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (rekomendowana kwota dofinansowania ~153 mln zł), Centrum Analiz Przestrzennych Administracji Publicznej (rekomendowana kwota dofinansowania około 190 mln zł), K-GESUT – Krajowa baza danych geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu (rekomendowana kwota dofinansowania około 87 mln zł). Ogłoszenie wyników konkursu nastąpiło 16 października 2015 r.



przedstawicieli Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, była również, jako członek Rady Użytkowników Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Z racji rodzaju i zawartości rejestrów publicznych, które mają być integrowane w ramach ZSIN (ewidencja gruntów i budynków, księgi wieczyste, rejestr cen i wartości nieruchomości, rejestr i ewidencja zabytków, ewidencja podatkowa nieruchomości, i inne), proces tworzenia systemu jest również przedmiotem zainteresowania środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Seminarium otworzył Główny Geodeta Kraju, który w wystąpieniu wprowadzającym omówił stan modernizacji (informatyzacji) ewidencji gruntów dla terenu całego kraju, podkreślał konieczność budowy GESUT (bazy danych geodezyjnej sieci uzbrojenia terenu) i BDOT 500 (ba-

Główny Geodeta Kraju poinformował, iż 15 października 2015 r. odbyło się posiedzenie międzyresortowego zespołu ds. opracowania rządowego programu rozwoju ZSIN pod przewodnictwem Pełnomocnika Rządu, na którym przyjęto projekt „Rządowego Programu Rozwoju Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach na lata 2015–2030”.

Planowane do realizacji działania mające na celu wdrożenie ZSIN w perspektywie finansowej na lata 2014–2020:

- dostosowanie systemów teleinformatycznych, stosowanych w powiatach do prowadzenia EGİB, do potrzeb ZSIN,
- dostosowanie zbiorów danych EGİB do zgodności z obowiązującym modelem danych,
- udostępnienie dodatkowych usług lub rozbudowa usług istniejących:



- usługi umożliwiającej korzystanie przez administrację skarbową (rządową i samorządową) ze zbiorów centralnego repozytorium ZSIN,
 - usługi publikacji informacji o średnich cenach transakcyjnych,
 - usługi harmonizacji rejestrów publicznych dla rejestrów włączonych do ZSIN,
 - usługi przetwarzania danych przestrzennych centralnego repozytorium w połączeniu z danymi przestrzennymi innych rejestrów publicznych włączonych do ZSIN,
 - usługi umożliwiającej kancelariom notarialnym przekazywanie do organów prowadzących EGIB wybranych informacji stanowiących treść aktów notarialnych, niezbędnych do prowadzenia RCiWN (udostępnienie i pilotażowe przetestowanie usługi).
- rozszerzenie listy udostępnianych przez ZSIN usług sieciowych lub modernizacji usług udostępnionych we wcześniejszym okresie przy wykorzystaniu nowych możliwości wynikających z postępu technologicznego,
 - pogłębianie procesu integracji EGIB z system ksiąg wieczystych,
 - poszerzenie grona podmiotów uprawnionych do dostępu do ZSIN.

Działania mające na celu rozwój ZSIN w latach 2021–2030:

- kontynuowanie projektów, związanych z rozwojem ZSIN, rozpoczętych przed 2021 rokiem, lub podjęciu nowych projektów mających na celu realizację założonych zadań,
- wprowadzenie przez właściwe organy rozwiązań technicznych i organizacyjnych zwiększających bezpieczeństwo danych utrzymywanych w centralnym repozytorium ZSIN oraz w innych bazach danych rejestrów powiązanych z ZSIN, a także niezawodność udostępnionych przez ZSIN usług sieciowych,
- działania na rzecz podnoszenia jakości danych zawartych w rejestrach publicznych włączonych do ZSIN, a w szczególności danych EGIB, przez organy właściwe do prowadzenia tych rejestrów,

Podczas seminarium doświadczenia zdobyte podczas realizacji projektu ZSIN – Faza I prezentowali przedstawiciele Służby Geodezyjnej i Kartograficznej: organów nadzoru geodezyjnego i kartograficznego tj. Głównego Geodety Kraju i Wojewódzkich Inspektorów Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego (Małopolski i Dolnośląski), oraz organów administracji geodezyjnej i kartograficznej – starostów (Gorlice, Puck), jak również wykonawcy.

Relacja GUGiK: <http://www.gugik.gov.pl/aktualnosci/seminarium-szkoleniowe-zsin>

Środowisko rzeczoznawców majątkowych za priorytet uznaje konieczność zapewnienia dostępu do zasobów Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach, o którym mowa w art. 24b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* rzeczoznawcom majątkowym. W tym celu niezbędna jest zmiana art. 24b w/w ustawy, poprzez dopisanie rzeczoznawców majątkowych jako osób którym udostępnia się zintegrowane zbiory danych dla potrzeb wykonywania działalności zawodowej w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

opracowała
Joanna Grzesiak

• ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA FEDERACJI •

Biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych lub ze strony internetowej

www.pfsrm.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.

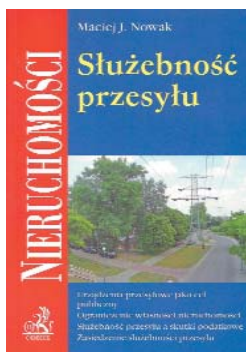
Biuro PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.

e-mail: szkolenia@pfva.com.pl



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



Służebność przesyłu

Seria: „Nieruchomości”

Maciej J. Nowak

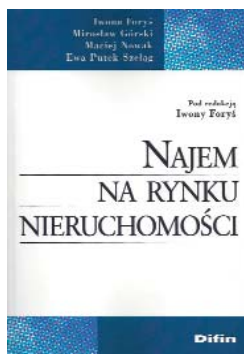
Wydawnictwo C. H. BECK
Warszawa 2015

W książce przedstawiono kluczowe zagadnienia związane ze służebnościami przesyłu. Wyjaśniono w jaki sposób powstają służebności

przesyłu, kto jest przedsiębiorcą przesyłowym, jak dochodzić roszczeń związanych ze służebnościami i jakie przesłanki muszą zaistnieć aby stwierdzić ich zasiedzenie. Osobną część poświęcono administracyjnym decyzjom ograniczającym własność nieruchomości (w związku z ustanowieniem urzędzeń przesyłowych) i kwestii urzędzeń przesyłowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

kowanie wieczyste lub trwałe zarząd, do ustalenia odszkodowania za pozbawienie lub ograniczenie prawa do nieruchomości, określania wartości przy zwrocie nieruchomości wywłaszczonej, dla celów opłat adiacenckich, dla określania wartości mienia pozostawionego za granicą.

W końcowej części omówiono międzynarodowe, europejskie i krajowe standardy wyceny.



Najem na rynku nieruchomości

Iwona Forys, Mirosław Górski,
Maciej Nowak, Ewa Putek-Szeląg
pod redakcją Iwony Forys

Wydanie I
Wydawnictwo Difin
Warszawa 2016

Publikacja w praktyczny oraz przystępny sposób pozwala na przyswojenie wiedzy dotyczącej zagadnień najmu nieruchomości. Autorzy opisują wiele aktualnych problemów związanych z prawami zobowiązaniowymi, w tym dzierżawą czy użyczeniem. Omawiają najem nieruchomości przez osoby fizyczne, które nie prowadzą działalności gospodarczej oraz wynajem nieruchomości w ramach indywidualnej działalności gospodarczej. Wiele miejsca poświęcają zagadnieniom podatkowym związanym z najmem na gruncie obowiązującego prawa, a głównie zagadnieniu podatku VAT przy wynajmie nieruchomości i opodatkowania w szczególnych przypadkach udostępniania nieruchomości. Analizują również tematykę leasingu nieruchomości i timesharing.

Publikacja zawiera bogate orzecznictwo sądowe. Bardzo ważnym uzupełnieniem treści książki są załączniki w postaci wzorów umów, wniosków i pism związanych z umową najmu. Książka jest unikatową pozycją na rynku, ponieważ po raz pierwszy łączy zagadnienia najmu postrzegane przez pryzmat zagadnień prawnych, ekonomicznych, ale przede wszystkim rozwiązań praktycznych. Stanowi doskonałą pomoc dla osób związanych z gospodarką nieruchomościami, wyceną, zarządzaniem czy też obrotem nieruchomościami.



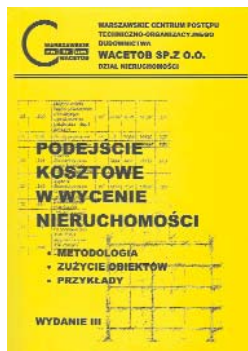
Zasady określania wartości nieruchomości METODYCZNE I PRAWNE

Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski

Wydawnictwo EDUCATERRA
Olsztyn 2016

Książka stanowi kompendium wiedzy dotyczącej wyceny nieruchomości.

Autorzy przypominają o sposobach określania wartości omawiając podejścia, metody i techniki wyceny, procedury określania wartości, w tym główne czynności wyceny i szacowania. Szczegółowo charakteryzują poszczególne części operatu szacunkowego, zajmują się celami szacowania a w podstawowej części książki przedstawiają uregulowania dotyczące procedur określania wartości nieruchomości. Przykładowo, zapoznając z uregulowaniami wynikającymi z ustawy o gospodarce nieruchomościami, Autorzy przytaczają poszczególne przepisy dotyczące uregulowań ogólnych określania wartości, uregulowań dotyczących określania wartości do ustalenia ceny sprzedaży, oddania w użyt-



Podejście kosztowe w wycenie nieruchomości

Opracowanie Urszula Wiśniewska i Zespół redakcyjny

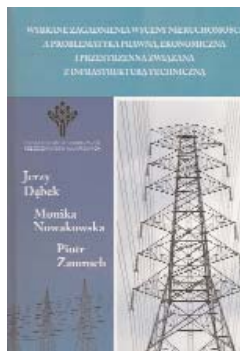
Wydanie III – uaktualnione i poszerzone
Wydawnictwo WACETOB
Warszawa 2015

W wydawnictwie zebrano informacje dotyczące wycen nieruchomości w podejściu kosztowym metodą kosztów odtworzenia, techniką elementów scalonych, techniką szczegółową oraz techniką wskaźnikową, a także informacje związane z ustaleniem stopnia zużycia obiektów budowlanych dla potrzeb szacowania wartości nieruchomości.

W książce zawarto merytoryczne informacje dotyczące metodologii i technik obliczeń oraz przykładowe operaty szacunkowe:

- dla ustalenia wartości budynku dla celów ubezpieczeniowych,
- dla ustalenia wartości prawa własności do celów określenia podstawy opodatkowania,
- dla określenia wartości nakładów poczynionych na nieruchomości.

Opracowanie zostało oparte na obowiązujących aktach prawnych, których obszernie fragmenty przytoczono w części ogólnej, jak również w przykładach wycen oraz Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny.



Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną

Jerzy Dąbek, Monika Nowakowska, Piotr Zamroch

Wydanie II, poprawione i uzupełnione
Wydawnictwo Replika, 2015
Stan prawny na 15 maja 2015 r.

Drugie wydanie książki (pierwsze ukazało się w 2013 r.), uzupełnione i poprawione, opublikowano z kilku powodów, którymi przede wszystkim są:

- nowe orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące służebności przesyłu, które pojawiło się w drugim półroczu 2013 r. i w 2014 r.;
- uchwalenie w 2014 r. przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych dwóch standardów dotyczących określania wartości ograniczonych praw rzeczowych oraz określania wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych;
- potrzeba ujednolicenia sposobów szacowania wartości ograniczonych praw rzeczowych, w szczególności wartości służebności gruntowej i służebności przesyłu.

W aktualnym wydaniu uwzględniono zmiany w przepisach prawnych oraz przytoczono aktualne dzienniki ustaw, ponieważ w wielu przypadkach ukazały się ich teksty jednolite.

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



Rzeczoznawca Majątkowy nr 1 (85)

styczeń – marzec 2015 r.

Europejska fala – rozmowa z Krzysztofem Grzesikiem, szefem TEGoVA	3
Stanowisko TEGoVA dotyczące przyszłych konsultacji EUNB oraz regulacyjnych standardów technicznych dotyczących wartości bankowo-hipotecyjnej z 20 stycznia 2015 r.	4
<i>Mirosław Gorczyca</i> Dysparytety ważniejszych wskaźników charakteryzujących stan rozwoju mieszkalnictwa w Polsce na tle wybranych krajów	10
<i>Ewa Gołębiowska</i> Etyczne aspekty rynku nieruchomości	17
<i>Monika Drobyszewska</i> Dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w polskim prawie formalnym	23
<i>Hanna Stankowska</i> Ograniczone prawo rzeczowe – służebność przesyłu w świetle obowiązujących przepisów prawa	28
<i>Stefan Przyborski</i> Rzeczoznawca majątkowy a wybrane przepisy podatkowe	36
<i>Henryk Jankowski</i> Rynek Nieruchomości w Trójmieście w roku 2014 ...	40
<i>Krzysztof Gabrel, Katarzyna Opęchowska</i> Rzeczoznawstwo majątkowe w Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług – postulowane zmiany	48
Kalendarz prawny	51
<i>Henryk Jankowski</i> Nowości wydawnicze	53
Uchwały i wnioski Rady Krajowej PFSRM w dniach 23–24 marca 2015 r.	55
Stanowisko Rady Krajowej PFSRM w sprawie granic weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych oraz wykładni pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego	56
<i>Krzysztof Bratkowski</i> Kilka subiektywnych uwag po ostatniej Radzie Krajowej	59

Rzeczoznawca Majątkowy nr 2 (86)

kwiecień – czerwiec 2015 r.

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



Rzeczoznawca Majątkowy nr 3 (87)

lipiec – wrzesień 2015 r.

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 Sawitow</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>Miroslaw 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
<i>Janusz Jasiński – Amicus de Rebus Peritorum</i>	
<i>Polonorum</i>	59
<i>Krzysztof Urbańczyk</i>	
POMPA 2015 – Rajd motocyklowy rzeczoznawców majątkowych	61

Rzeczoznawca Majątkowy nr 4 (88)

październik – grudzień 2015 r.

Od redaktora naczelnego	2	
<i>Henryk Masternak</i>		
Projekt budowy ogólnopolskiej bazy danych transakcyjnych z rynku nieruchomości a doświadczenia niemieckie	3	
<i>Zdzisław Matecki</i>		
Aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z uwzględnieniem nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego. Część II	9	
<i>Miroslaw Gorczyca</i>		
Mieszkaniowe wektory Czech	28	
<i>Paweł Lubas</i>		
Głos w sprawie regulacji prawnych dotyczących zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe”	35	
<i>Monika Drobyszewska</i>		
„Kontrwycena” – opinia biegłego, czy prywatna ekspertyza?	37	
Nowy rząd, nowe ministerstwa, nowi ministrowie		42
<i>Krzysztof Gabrel</i>		
Projekt założeń projektu ustawy o działalności instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych	43	
<i>Krzysztof Grzesik</i>		
PFSRM w TEGoVa, TEGOVA w Europie	48	
Idzie Nowy Rok – pamiętaj o wznowieniu obowiązkowego ubezpieczenia OC!	49	
Kalendarz Prawny	51	
Książki pod choinkę	54	
Wspomnienie o Henryku Hajdaszu	56	



Do kupienia w biurze Federacji

- 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, 74/12, 75/12, 76/12 – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy* 77/13, 78/13, 79/13, 80/13 – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy* 81/14, 82/14, 83/14, 84/14 – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy* 86/15, 87/15, 88/15 – 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 – 47,25 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.pfsm.pl

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



Prenumerata kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy” na rok 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



.....
Oplata

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



.....
Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

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

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

W P * waluta PLN kwota: _____

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

Schemat i adres: NALCOMP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

odcinek dla odbiorcy

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

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

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

W P * waluta PLN kwota: _____

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

Schemat i adres: NALCOMP
tel. (0) prefix 22 812 70 39

odcinek dla banku zleceniodawcy



Rzecznawca Majątkowy

Numer 1 (89) / Volume Spring 2016 • Rocznik XXII

Kwartalnik

Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych

Pismo ogólnopolskie

Ukazuje się od lipca 1994 roku

Rada Redakcyjna/Editorial Council

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

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).

Liczba punktów do oceny parametrycznej
jednostek – 4 pkt

Indeksacja w IC Journals Master List – 18.29 pkt

Zespół redakcyjny/Editorial Staff

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

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



Stali współpracownicy/Cooperation:

Ewa Gołębiowska, Henryk Jankowski, Ewa Wojciuk

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-Law

Rysunki/Drawings:

Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak

Fotografie/Photos: Artur Oleszczuk, Leszek Milczarczyk, archiwum

Adres redakcji/Editor's Address

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

Prenumerata i Reklama/Subscription & Advertising

Dorota Jaskólska – tel. 22 627 11 37,
e-mail: wydawnictwa@pfva.com.pl

Nakład/Circulation 500 egzemplarzy.

Numer oddano do druku 1 marca 2016 r.

(Issue submitted to print – on the 1st of March, 2016)

Skład, druk, oprawa/DTP, printing & bounding

J-Property, ul. Zwycięzców 20 lok. 2, 03-936 Warszawa
tel. 22 810 26 04, e-mail: info@jproperty.pl

© Copyright Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych 2016

Artykuły specjalistyczne są zatwierdzane do druku po uzyskaniu pozytywnej recenzji.

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

Kopiowanie, przedruk i rozpowszechnianie całości lub fragmentów publikacji bez zgody wydawcy jest zabronione.

Artykuły niezamawiane prosimy nadsyłać na adres pfva@pfva.com.pl.

www.pfsrm.pl/kwartalnik

facebook: Kwartalnik „Rzecznawca Majątkowy”

JUBILEUSZ XXXV-LECIA

ŚLĄSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



Prezydenci PFSRM ze Śląskiego SRM:



Andrzej Kalus
1994–2000



Krzysztof Urbańczyk
2009–2012



Marek Wiśniewski
od 2016 roku

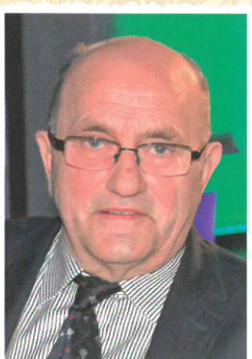
Konferencje Krajowe
w Katowicach:



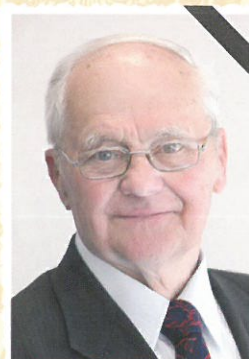
Odnaczeni medalem
Amicus de Rebus Peritorum Polonorum:



Stanisława Kalus



Andrzej Kalus



Henryk Hajdasz



Mistrzostwa narciarskie organizowane przez ŚSRM
– Istebna 2015



Szkolenie w hotelu Kmicic

25

MIĘDZYNARODOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH PFSRM i Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych

„Szeroki świat nieruchomości – globalizacja inwestycji i finansowania”

17–18.03.2016

Międzynarodowe Centrum Kongresowe

Katowice, ulica Olimpijska 11

Tegoroczna, XXV Konferencja organizowana przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych i Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, przeznaczona jest dla najważniejszych podmiotów rynku nieruchomości: samorządów gminnych, powiatowych i wojewódzkich, banków, firm leasingowych i factoringowych, podmiotów badających sprawozdania finansowe, rzeczoznawców majątkowych oraz developerów, pośredników, przedstawicieli firm budowlanych, biur architektonicznych i pośredników finansowych.



To wyjątkowe spotkanie daje możliwość wymiany doświadczeń, nawiązania nowych kontaktów biznesowych, zapoznania się ze sposobami rozwiązywania problemów w obszarach nieruchomościowych przez przedstawicieli samorządów z krajów sąsiednich. Wymiana doświadczeń, wspólna dyskusja nad sposobami finansowania majątku samorządowego, sposobami jego restrukturyzacji i rewitalizacji, sposoby przygotowania terenów pod nowe inwestycje a także pozyskiwanie środków unijnych, będą głównymi obszarami pierwszej części konferencji.

PLAN KONFERENCJI:

Dzień pierwszy, 17.03. – sesje samorządowe

9:00–10:00	Rejestracja uczestników
10:00–10:40	Otwarcie konferencji
10:40–11:00	Przerwa kawowa
11:00–12:30	Restrukturyzacja, rewitalizacja obszarów samorządowych i przemysłowych
12:30–12:40	Przerwa kawowa
12:40–14:10	Restrukturyzacja, rewitalizacja obszarów samorządowych i przemysłowych – dyskusja
14:10–15:30	Przerwa obiadowa
15:30–17:00	Finansowanie nieruchomości samorządowych
17:00–17:15	Przerwa kawowa
17:15–18:00	Ile warta jest Polska?
20:00–20:40	Koncert muzyki klasycznej
20:40–21:00	Jubileusz 35-lecia ŚSRM
21:00–3:00	Uroczysta kolacja

Dzień drugi, 18.03. – sesje europejskie

10:00–10:45	Wystąpienia zaproszonych gości
10:45–11:00	Przerwa kawowa
11:00–12:30	Regulacje Unii Europejskiej
12:30–12:45	Przerwa kawowa
12:45–14:15	Wartość rynkowa oraz wartość bankowo-hipoteczna w świetle Prawa Unii Europejskiej
14:15–15:00	Przerwa obiadowa
15:00–16:30	Wartość godziwa a wartość dla optymalnego sposobu zagospodarowania
16:30–16:45	Przerwa kawowa
16:45–18:15	Przyszłość zawodu „Rzecznawca Majątkowy”
18:15	Zamknięcie konferencji

WWW.KONFERENCJA.SRM.COM.PL



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ŚLĄSKIE STOWARZYSZENIE
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

