



Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 2 (90) kwiecień – czerwiec 2016 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X

Fragment obrazu „Kasztany”, mal. G. Bany

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

25

Międzynarodowa Konferencja Rzeczników Majątkowych
PFSRM i Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych
„Szeroki świat nieruchomości – globalizacja inwestycji i finansowania”

17-18 marca 2016 r., KATOWICE



Przed rozpoczęciem konferencji



Małgorzata Kutyła, dyrektor DGN w MliB,
oraz pracownice Biura Federacji Aneta i Dorota



Prezydent PFSRM Marek Wiśniewski



Roger Messenger



George A. Matysiak



Monika i Małgorzata Handzlik



Fot. M. Jędrzejewska, A. Ciołek



SPIS TREŚCI / CONTENT

Od redaktora naczelnego	2
Ważna rola rzeczoznawców majątkowych. Rozmowa z Kazimierzem Smolińskim, Sekretarzem Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa	3
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
Rzeczoznawstwo majątkowe czy zabawa liczbami? ...	5
<i>Krzysztof Gabrel</i>	
Rewitalizacja nowym narzędziem planowania przestrzennego uregulowanym ustawowo	10
Strefa Kultury – przykład rewitalizacji centrum Katowic	12
Obszar w kryzysie – Bytom	15
Rewitalizacja Starej Rzeźni w Szczecinie	16
<i>Tomasz Ciodyk</i>	
Nowe przepisy o obrocie ziemią rolniczą i ich znaczenie dla rynku nieruchomości i działalności rzeczoznawców majątkowych	17
<i>Miroslaw Gorczyca</i>	
Mieszkaniowe wektory Słowacji	22
Konferencja oraz walne zgromadzenie TEGoVA w Brukseli	25
Korespondencja z ministerstwami	27
Kalendarz Prawny	32
Medal <i>Amicus de Rebus Peritorum Polonorum</i>	34
XXV Międzynarodowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych w Katowicach	37
XXII Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w tenisie ziemnym	38
Wspomnienie o Bolesławie Rusaku	39
<i>Małgorzata Uhruska</i>	
Relacja z XVIII Narciarskich Mistrzostw Polski Rzecznawców Majątkowych	40
IX Walny Zjazd PSRWN	42
Inspirujące książki dla rzeczoznawców do czytania latem	43
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	45
Zapowiedź Baltic Valuation Conference w Gdańsku ...	47

From the Editor	2
The importance of real estate valuers. An interview with Kazimierz Smoliński, The Secretary of the State at the Ministry of Infrastructure and Building ..	3
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
Real estate valuation or the numbers game	5
<i>Krzysztof Gabrel</i>	
Revitalisation as the new spatial planning tool regulated by the law	10
Culture Zone – an example of a center area revitalization in Katowice	12
The area in crisis – Bytom	15
Revitalization of the Old Slaughter House in Szczecin ..	16
<i>Tomasz Ciodyk</i>	
New rules on trading in agricultural land and their importance for the real estate market and real estate valuers	17
<i>Miroslaw Gorczyca</i>	
Housing vectors in Slovakia	22
Conference and General Assembly of TEGoVA in Brussels	25
Letters to the Ministries	27
Legal calendar	32
The Medal <i>Amicus de Rebus Peritorum Polonorum</i> ..	34
XXV International Annual Valuers Conference in Katowice	37
XXII Polish Valuers Tennis Championship	38
In memory of Bolesław Rusak	39
<i>Małgorzata Uhruska</i>	
A report from the XVIII Ski Championships of Polish Valuers	40
IX General Assembly of PSRWN	42
Inspirational books for valuers to read this Summer ..	43
<i>Henryk Jankowski</i>	
New books and publications	45
Announcing the Baltic Valuation Conference in Gdansk	47

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



Od redaktora naczelnego



Drodzy czytelnicy!

Oddajemy do Waszych rąk dziewięćdziesiąty numer kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy”, który zawiera jak zwykle wiele interesujących nasze środowisko tematów.

W pierwszej kolejności należy wymienić rozmowę z sekretarzem stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa panem Kazimierzem Smolińskim. Z rozmowy wynika zdecydowane uznanie pana ministra roli zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Jest też kilka ważnych artykułów merytorycznych, które gorąco polecam, takich jak: tekst Krzysztofa Gabrela pt. „Rewitalizacja nowym narzędziem planowania przestrzennego uregulowanym ustawowo” oraz artykuł Tomasza Ciodyka pt. „Nowe przepisy ziemią rolniczą i ich znaczenie na rynku nieruchomości i działalności rzeczoznawców majątkowych”.

Polecam także moje rozważania zawarte w artykule pt. „Rzecznawstwo majątkowe czy zabawa liczbami?” Liczę na dyskusję na temat zagadnień poruszanych w tym artykule.

Nowy zarząd Federacji wziął się ostro do roboty o czym świadczy chociażby zamieszczona korespondencja z Ministerstwem Infrastruktury i Budownictwa.

W związku z licznymi wyborami nowych zarządów w stowarzyszeniach regionalnych życzę trafnych wyborów, a tym koleżankom i kolegom planujących wakacje życzę dobrego wypoczynku.

Mieczysław Prystupa

Złośliwy chochlik drukarski zamienił imię naszej wspaniałej autorki pani profesor Stanisławy Kalus, której wiersz opublikowaliśmy w poprzednim numerze, za co Panią Profesor i czytelników przepraszamy.

Redakcja

WAŻNA ROLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Z Sekretarzem Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa Kazimierzem Smolińskim rozmawiają Mieczysław Prystupa i Magdalena Jędrzejewska

Panie Ministrze, przede wszystkim gratulujemy powołania na stanowisko sekretarza stanu w MiiB.

Czy możliwe jest Pana zdaniem zaostreżenie wymagań dostępu do zawodu rzeczoznawcy majątkowego, zmiana sposobu prowadzenia praktyk, i sposobu egzaminowania?

Wszyscy dobrze pamiętamy, że w roku 2014 złagodzone kryteria dostępu do zawodu rzeczoznawcy majątkowego w ramach tzw. pierwszej transzy deregulacji zawodów. Nasz resort z uwagą obserwuje skutki wprowadzonych zmian. Dziś zauważalny jest wzrost liczby nadawanych uprawnień zawodowych przy utrzymującej się na stałym poziomie liczbie prowadzonych postępowań z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Moim zdaniem jest jednak zbyt wcześnie, by przyjmować ostateczne wnioski co do skuteczności przyjętych wówczas rozwiązań.

Nie zmienia to faktu, iż czynności wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych są niezwykle istotne z punktu widzenia efektywności gospodarowania majątkiem publicznym oraz sytuacji majątkowej poszczególnych obywateli. Dyskusja nad najlepszymi sposobami prowadzenia praktyk, w tym nad modelem „uczeń-mistrz” w kontrze do modelu praktyk grupowych, jak i nad sposobami weryfikacji wiedzy i umiejętności kandydatów podczas postępowań kwalifikacyjnych, jest zawsze zasadna i oczekiwana. Jestem na nią gotowy.

Jak, pana zdaniem, można wyegzekwować obowiązków kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych? Czy możliwe jest wydanie w tej sprawie rozporządzenia wykonawczego do ustawy o gospodarce nieruchomościami?

W przywołanej ustawie deregulacyjnej zdecydowano, iż obowiązek doskonalenia kwalifikacji zawodowych nie powinien być przesłanką do wszczęcia postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Kwestie doskonalenia kwalifikacji powinny pozostać domeną organizacji zawodowych, które, dbając o własną renomę i działając w dobrze pojętym interesie środowiska, powinny skutecznie egzekwować od swoich członków posiadanie odpowiedniej, aktualnej wiedzy i umie-

jętności wymaganych do prawidłowego wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Czy możliwe jest wprowadzanie zmian w art. 157 ugn, w szczególności związanych z trybem odwoławczym od negatywnych ocen dotyczących prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych?

Zasady oceny poprawności sporządzenia operatów szacunkowych wymagają zmian. Analizy resortu potwierdziły, iż obo-



wiążący system ocen prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych jest bardzo kosztowny, a przez to trudno dostępny dla obywateli. Oceny operatów dokonywane są często przez różne podmioty według różnych zasad, w wyniku czego dochodzi do rozbieżnych ocen poprawności sporządzenia tych samych lub tożsamyh operatów szacunkowych. Autorzy operatów szacunkowych pozbawieni są przy tym możliwości odwołania od wydanych ocen, zwłaszcza że ocena negatywna skutkuje eliminacją operatu szacunkowego z obrotu prawnego.

Zdiagnozowane problemy poddane zostały dyskusji środowiska rzeczoznawców majątkowych. W państwa kwartalniku opublikowana została nawet szczegółowa analiza resortu odnosząca się aktualnego stanu prawnego wraz z wykaza-



niem istniejących problemów. Skorzystano również z doświadczeń organizacji międzynarodowych. Obecnie resort rozważa nowelizację przepisów w tym zakresie.

Panie ministrze, nasze środowisko zastanawia się jak wzmocnić rolę standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

Rolą standardów zawodowych jest ujednoczenie sposobów postępowania rzeczoznawców majątkowych w określonych sytuacjach prawnych i faktycznych, jakie występują podczas wykonywania zawodu, a także upowszechnianie tzw. dobrych praktyk w tym zakresie. Zgodnie z obowiązującymi przepisami rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek stosować standardy zawodowe pod rygorem odpowiedzialności zawodowej. Wydaje się zatem, iż status i rola standardów zawodowych jest już dzisiaj bardzo mocno wyeksponowana przez ustawodawcę i nie wymaga znaczących zmian.

Pytanie odnosi się raczej do nieefektywnego procesu uzgadniania standardów zawodowych – należy przypomnieć iż jedynym standardem, który udało się uzgodnić jest standard uzgodniony w 2010 roku. Zarówno wcześniej, jak i póź-

niej, nie udało się jednak uzyskać środowiskowego konsensusu w sprawie uzgodnienia treści kolejnych standardów, w tym tak istotnych standardów odnoszących się np. do wyceny ograniczonych praw rzeczowych czy do wycen nieruchomości na potrzeby sprawozdań finansowych.

Pragnę jednak wskazać, iż inicjatorem uzgodnienia standardów zawodowych w obecnym stanie prawnym są organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Oznacza to, że Minister Infrastruktury i Budownictwa nie ma kompetencji do samodzielnego ustalania takich standardów.

Czy możliwa jest jednak jakaś forma patronatu ministerstwa nad wypracowaniem nowych rozwiązań dotyczących uzgadniania standardów zawodowych?

Możemy pomyśleć o zorganizowaniu jakiejś formy seminarium, czy też spotkania konsultacyjnego wybranych przedstawicieli środowiska rzeczoznawców w celu uzgodnienia przyszłych zasad uzgadniania standardów zawodowych.

Dziękujemy za rozmowę.

Fot. z archiwum redakcji



Od lewej: Mieczysław Prystupa, Magdalena Jędrzejewska, minister Kazimierz Smoliński



RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE CZY ZABAWA LICZBAMI?

REAL ESTATE VALUATION OR THE NUMBERS GAME

Mieczysław Prystupa

STRESZCZENIE

Tekst jest odpowiedzią na pojawiające się poglądy, że należy unowocześnić metody wycen w Polsce gdyż aktualnie stosowane są już przestarzałe. Pomysły jak to uczynić sprowadzają się głównie do wykorzystania metod statystycznych. Ponadto da się także odnotować pewną niechęć do prowadzenia wizji wycenianych nieruchomości, nie mówiąc o poznaniu nieruchomości podobnych. Odejście od konieczności poznania nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych wiąże się także z zaniechaniem analizy aktów notarialnych i bezkrytycznym korzystaniem z tzw. baz danych.

SUMMARY

This text is a response to some views that current methods of valuation in Poland need to be modernized because they are already outdated. The ideas of how to change them revolve mainly around the use of statistical methods. In addition to this, there is also noticeable reluctance to conducting viewings of real properties, not to mention exploring of the alike real estate properties. This moving away from viewings of real estate under valuation and the ones alike is also associated with neglecting notary acts' analysis and indiscriminate use of so-called databases. It should be noted that valuations, for most purposes, are based on estimates of the real estate's market value as the most probable price given certain assumptions. The lack of due diligence in the valuation process, and especially neglecting careful inspection of the valued property and real estate alike, contradicts the very essence of the valuer's profession. By definition, a property valuer should be an expert who has to know his stuff. Knowledge about real estate obtained from site viewing can not be replaced by the use of parameters obtained from the Internet only. Other appraisers eg. building appraisers, don't draw up technical expertise without a thorough look at the object.

Wstęp

Należy przypomnieć, że wyceny dla większości celów polegają na oszacowaniu wartości rynkowej nieruchomości jako najbardziej prawdopodobnej ceny przy zachowaniu określonych założeń. Brak należytej staranności w procesie wyceny, a zwłaszcza zaniedbywanie starannej wizji lokalnej nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych przeczy istocie zawodu jakim jest rzeczoznawca majątkowy. Z samej definicji rzeczoznawcy wynika, że osoba nosząca taki tytuł ma znać się na rzeczy. Znajomości rzeczy czyli nieruchomości uzyskanej na podstawie wizji lokalnej, nie można zastąpić wyłącznie znajomością dowolnych parametrów uzyskanych np. przez Internet. Inni rzeczoznawcy np. budowlani nie sporządzają przecież ekspertyz technicznych bez dokładnego obejrzenia obiektu.

1. Nowoczesnego oprzyrządowania procesu wyceny nie należy mylić z jej istotą

Z perspektywy ponad 26 lat pracy w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego mogę zauważyć jak zmieniło się tzw. oprzyrządowanie procesu wyceny. Jest bardzo wyraźny postęp jeśli chodzi o dostęp do informacji dotyczący cen i stanu prawnego

nieruchomości. Np. na początku lat dziewięćdziesiątych zbycie spółdzielczych praw do lokalu nie wymagało umowy w formie aktu notarialnego. To bardzo utrudniało wycenę. Ponadto wyższy niż obecnie podatek od czynności cywilnoprawnych dotyczących transakcji zachęcał do fałszowania aktów notarialnych dotyczących rzeczywistej kwoty transakcji. Dzisiaj wiarygodność aktów notarialnych jest, jak sądzę, zadawalająca. Zakończono już praktycznie migrację ksiąg wieczystych prowadzonych w postaci papierowej do postaci elektronicznej i umieszczono tak przekształcone księgi w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych. To spowodowało zapewnienie centralnego, jednolitego i łatwego dostępu do ksiąg wieczystych, przy zachowaniu ich ochrony przed zniszczeniem lub nieuprawnionym dostępem, w tym w szczególności umożliwienie bezpośredniego wglądu do ksiąg wieczystych. W elektronicznej bazie ksiąg wieczystych znajduje się ponad 21 milionów ksiąg. Jak ważne jest to dla rzeczoznawców majątkowych nie trzeba tłumaczyć. Inną ważną pomocą dla rzeczoznawców majątkowych są geoportale. Geoportal to witryna internetowa zapewniająca dostęp do zasobów i usług związanych z danymi przestrzennymi. Dane przestrzenne to dane odnoszące się bezpośrednio lub pośrednio do określonego położenia lub obszaru geograficznego. Geoportale budowane są na podstawie



danych z **bazy EGiB** (ewidencji gruntów i budynków) prowadzonej przez powiaty. **Dane EGiB** udostępniane są w trybie publicznym (zachowując ustawę o ochronie danych osobowych) oraz w trybie niepublicznym. Oprócz danych katastralnych wiele powiatów zdecydowało się na upublicznienie niektórych treści mapy zasadniczej na bieżąco aktualizowanej w powiatowych ośrodkach dokumentacji. Udostępnianie tych danych w naszej technologii nie wymaga żadnych dodatkowych czynności. Są one pobierane bezpośrednio z baz danych wchodzących w skład państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (PZGiK). Wiele powiatów, oprócz zasobów udostępnianych z PZGiK, umieszcza w geoportalu szereg dodatkowych danych przestrzennych takich jak baza adresowa, plany zagospodarowania przestrzennego, nieruchomości na sprzedaż, drogi, hydrografia, czy komunikacja.

Innym znakomitym udogodnieniem pracy rzeczoznawcy majątkowego stały się komputery, a zwłaszcza komputery osobiste. W Polsce rozwój ery informatycznej następował równoległe z rozwojem rzeczoznawstwa majątkowego. Do tych udogodnień zaliczyć też trzeba zastosowanie fotograficznych aparatów cyfrowych.

Ważnym systemem wspomagającym wycenę jest rozwój katastru nieruchomości czyli aktualizowanego zbioru informacji o gruntach, budynkach i lokalach. Ewidencje zakłada się i prowadzi w systemie informatycznym, którego podstawę stanowi komputerowa baza danych, obejmuje ona całe terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. To, że mamy znacznie większe możliwości uzyskania informacji o nieruchomości wycenianej i nieruchomościach podobnych nie oznacza, że same systemy informatyczne wyprodukują wiarygodną wycenę. Istota wyceny nieruchomości wciąż pozostaje taka sama. Podstawowym celem wyceny pozostaje określenie wartości rynkowej jako prawdopodobnej ceny. Natomiast podstawowym kryterium oceny – czy wycena jest wiarygodna i obiektywna – jest porównanie oszacowanej wartości rynkowej z przyszłą ceną rynkową. Jest to sprawdzian podstawowy. Pojawia się pytanie czy coraz większe możliwości techniczne umożliwiające szybsze uzyskiwanie większej liczby informacji o nieruchomościach i rynkach zmienia istotę wyceny. Czy zmienia istotę podejścia porównawczego lub dochodowego, które prowadzą do oszacowania wartości rynkowej? Otóż zarówno w podejściu porównawczym czy dochodowym zasady wyceny pozostają takie same. Można tylko stwierdzić, że większe możliwości uzyskania większej ilości informacji o nieruchomościach i rynkach wymagają staranniejszej analizy. Należy także pamiętać, że najczęściej wycen dokonuje się na podstawie rynków lokalnych.

2. Podstawowe zasady szacowania wartości rynkowej w podejściu porównawczym i dochodowym

Powszechnie uważa się, że dla oszacowania wiarygodnej wartości rynkowej nieruchomości – jako najbardziej prawdopodobnej ceny, należy stosować podejście porównawcze.

W podejściu porównawczym wykorzystuje się pewne ogólne zasady postępowania właściwe analizom porównawczym, a w szczególności zasadę naśladownictwa społecznego oraz zasadę wielokryterialnej analizy porównawczej.¹

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

Dla potrzeb wyceny, rzeczoznawcy powinni sami określać takie rynki nieruchomości podobnych. Stąd też należy określić rodzaj rynku, okres badania cen oraz obszar rynku. Przyjęty do wyceny rynek determinuje liczbę cen transakcyjnych, która nie powinna być ani za mała ani za duża. Duża liczba może wskazywać, że wśród tych nieruchomości wiele może być niedostatecznie podobnych do wycenianej. Mała liczba nieruchomości nie pozwala na wiarygodną analizę rynku. Z doświadczenia wynika, że wiarygodne wartości otrzymuje się mając do dyspozycji 20–30 nieruchomości podobnych. Jeśli rynek nieruchomości podobnych w zakresie rodzaju, obszaru i okresu badania cen zostanie poprawnie określony przez rzeczoznawcę – trudno sporządzić złą wycenę, chyba że ma się złe intencje. Często się zdarza, że np. przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej rzeczoznawcy nie interesują inne ceny transakcyjne i nieruchomości poza transakcjami o cenie najwyższej i najniższej. **Analiza rynku wymaga wizji lokalnej, zarówno nieruchomości wycenianej jak również nieruchomości podobnych.** Bez wizji trudno sensownie określić liczbę cech rynkowych, ich wagi i stany. Wiadomo, że nieruchomość, która będzie dobrze oceniona pod względem cech rynkowych o większej wadze osiągnie wyższą wartość. Szacowanie wartości polega przy tym na założeniu, że uczestnicy rynku zachowywali się racjonalnie i za nieruchomości o lepszych ocenach w zakresie ważnych cech rynkowych zapłacili wyższe ceny. Wizje lokalne umożliwiają poznanie nie tylko nieruchomości, ale również uczestników rynku, co ma kapitalne znaczenie dla poznania motywów i okoliczności ustalania cen rynkowych.

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

Zasady podejścia dochodowego również pozostają od lat takie same. Stosuje się w nim teorię wartości pieniądza w czasie, jako pewną część większego działu zwanego matematyką finansową lub inżynierią finansową. W ramach teorii wartości pieniądza w czasie rozpatruje się zasady obliczania przyszłej i aktualnej wartości pieniądza. W procesie wyceny w podejściu dochodowym należy określić aktualną wartość przyszłych prognozowanych dochodów. Aktualna wartość pieniądza lub wartość określona na inną wcześniejszą datę, jest mniejsza niż wielkość prognozowana. W procesie wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym mają zastosowanie dwie techniki wyceny:

- technika dyskontowania strumieni dochodów,
- technika kapitalizacji prostej inaczej nazywaną techniką renty wiecznej.

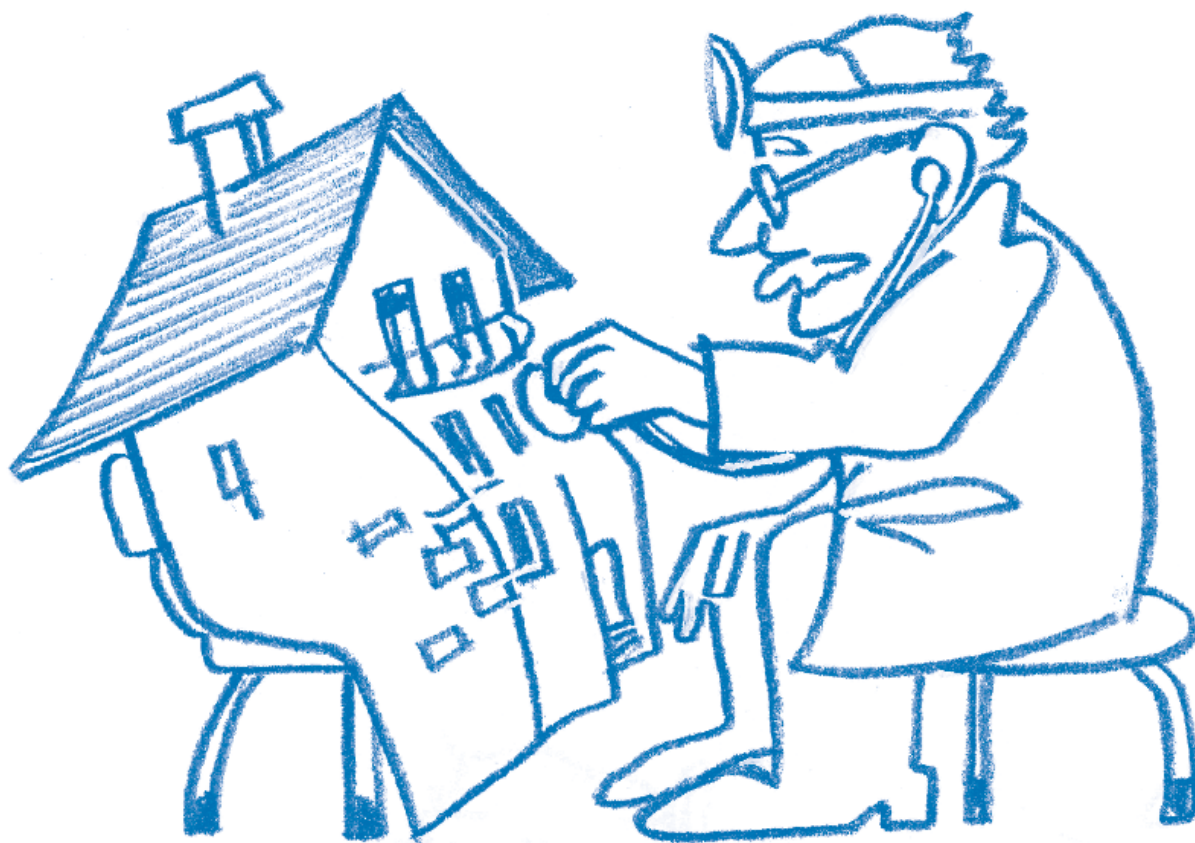
Jak wynika ze znanego wzoru na **DCF**, wiarygodne oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym wymaga racjonalnego określenia:

- okresu prognozy,
- prognozy przyszłych dochodów,
- stopy dyskontowej,
- wartości rezydualnej.

I podobnie, jak w przypadku podejścia porównawczego, można stwierdzić, że większa liczba informacji może po stosownej analizie ułatwić określanie wyżej wymienionych parametrów, lecz zasada wyceny i rola rzeczoznawcy pozostaje niezmienna.

3. Czy szacowanie wartości rynkowej można zastąpić metodami statystycznymi?

Kilkakrotnie pisałem już na temat pułapek związanych ze stosowaniem metod statystycznych w procesie wyceny. Ciągłe jednak pewna grupa osób jest odporna na merytoryczną krytykę. Powiela się koncepcje, które zostały opisane w publikacji Tomasza Kotrańskiego i Wojtka Nurka w styczniowym numerze *Nieruchomości C. K. Beck* pt. „Moż-





liwości i zastosowania nowoczesnej wyceny nieruchomości na przykładzie systemu ekspertowego dla m. st. Warszawy”. W artykule tym zostało wymienionych 101 cech nieruchomości, spośród których cechy użytkowe wymieszane są z cechami, które nie wpływają na poziom cen. Ceny w Warszawie nie różnicuje przecież szerokość geograficzna, kod pocztowy, waluta transakcji, KW nieruchomości i wiele innych opisanych w tym artykule. Wkładanie do bazy, czy modelu, informacji nieistotnych jest swoistym zaśmiecaniem systemu i jest niezgodne z zasadami statystyki. Nadmiar parametrów nie prowadzi do bardziej wiarygodnych wyników, lecz jest wręcz odwrotnie. W podejściu porównawczym wykorzystujemy przede wszystkim tzw. cechy rynkowe nieruchomości. Przy doborze cech rynkowych należy odwzorowywać zachowania uczestników rynku nieruchomości. Nabywcy kierują się zaledwie kilkoma cechami rynkowymi przy wyborze nieruchomości, z których jedna lub dwie są wiodące. Potwierdzają to także badania psychologiczne Nelsona Cowana², z których wynika, że ludzie przy podejmowaniu decyzji odtwarzają średnio zaledwie od 3 do 5 elementów (porcji) informacji, a więc 4 ± 1 . Wyniki indywidualne mieszczą się w granicach od 2 do 6 porcji. Ograniczona pojemność pamięci krótkotrwałej, ma zdaniem Cowana, związek z ograniczoną pojemnością uwagi. Człowiek dorosły w centrum uwagi można utrzymać w danym czasie jedynie 3–5 elementów porcji informacji, stąd też liczba 4 ± 1 . Podawanie człowiekowi dorosłemu większej liczby pakietów informacji powoduje, że nadmiar zostaje z pamięci wypierany. Potencjalny nabywca analizuje oferty złożone najczęściej z kilku lub kilkunastu propozycji nieruchomości opisanych cechami rynkowymi. Analizy i oceny potencjalnego nabywcy zbliżone są do prowadzonych badań i analiz nad pamięcią roboczą. Podobnie oferent, zanim zaproponuje cenę wyjściową do negocjacji, analizuje zalety i wady zbywanej nieruchomości, formułując, często przy pomocy pośrednika – pisemną ofertę. Liczbę i rodzaj cech rynkowych na danym rynku nieruchomości powinno się uzależniać także od informacji zawartych w ofertach biur pośrednictwa. Oprócz pokusy wykorzystywania w procesie wyceny zbyt dużej liczby nieistotnych informacji usiłuje się także zastępować wycenę wzorami statystycznymi. Próbuje się np. wzorami korelacyjnymi określać wagę cech rynkowych nieruchomości. Korelacja jest wykorzystywana przy założeniu, że zmienną zależną Y są ceny nieruchomości, a zmiennymi niezależnymi X są cechy rynkowe np. lokalizacja, stan techniczny, sąsiedztwo itp., którym nadaje się odpowiednie stany. W konsekwencji określa się siłę związku pomiędzy cenami a poszczególnymi cechami. Problem polega jednak na tym, że badając statystyczne zależności pomiędzy cenami, a poszczególną cechą rynkową, także zakłada się, że inne cechy nie wpływają na poszczególne ceny. **To założenie wynika wprost z metody korelacji.** W rzeczywistości jednak inne cechy – oprócz określanej – wpływają na ceny i wyniki określające wagi cech rynkowych są zupełnie niewiarygodne. Niejednokrotnie więc zachodzą przypadki, że cecha, która po-

winna mieć niewielki wpływ na ceny – w wyniku zastosowania wzorów korelacyjnych jest dominująca. Jest jednak dodatkowa, psychologiczna pułapka, w którą wpadają rzeczoznawcy twierdząc, że skoro tak wyszło na podstawie wzorów – to musi być to dobre i mądre rozwiązanie. Niestety nie jest – bo stosowany model nie spełnia założeń i nie jest w stanie oszacować wag cech rynkowych. **Zdecydowanie lepiej jest ustalić wagi cech rynkowych na podstawie własnego doświadczenia i obserwacji niż zaufać wzorom, które dają całkowicie niewiarygodne wyniki.** Jeszcze większe pułapki czyhają na rzeczoznawcę, gdy usiłuje jednym wzorem w postaci równania regresji wielorakiej określić wartość nieruchomości. Ignoruje się fakt, że rynek nieruchomości nie spełnia założeń wymaganych dla modelu regresji wielorakiej, a zwłaszcza założenia, że zmienne objaśniające nie powinny być ze sobą skorelowane. Zastosowane formalne testy, jak np. R^2 nie zawsze wystarczają do oceny modelu, co więcej: jeśli liczba obserwacji (cen transakcyjnych) niewiele przekracza liczbę cech rynkowych test R^2 będzie zawsze zbliżony do jedności. Wartość ta jednak nie wystarcza do stwierdzenia, że model daje zadawalające wyniki obliczeń. Jak wynika z publikacji pt. „Przewodnik po finansach”³ str. 317 w punkcie dotyczącym testów stosowanych w regresji wielorakiej, istotnym zabiegiem pozwalającym ocenić przygotowane równania, jest zadawanie pytań o sens otrzymanego modelu. Autorzy piszą wyraźnie cyt.: „**Równanie, które nie ma sensu z intuicyjnego czy teoretycznego punktu widzenia należy odrzucić**”. Wyniki wycen symulacyjnych oraz przykłady wycen dla konkretnych celów wielokrotnie potwierdzały, że model regresji wielorakiej nie nadaje się do wyceny nieruchomości. Występują wszystkie skutki nie spełnienia założeń modelu w metodzie regresji wielorakiej, gdy usiłujemy oszacować wartość nieruchomości tą metodą.

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

Jest również i tak, że jeśli do modelu użyjemy większą liczbę zmiennych objaśniających (cech nieruchomości), to z równania regresji wielorakiej otrzymamy wyniki całkowicie sprzeczne ze stanem rynku. Wynika to także z faktu, że w modelu znajdzie się większa liczba cech ze sobą skorelowanych. Krzyżującym dowodem na to, że modelu regresji wielorakiej nie należy stosować jest często spotykany fakt, że im gorsza ocena nieruchomości tym ze wzoru wynika większa jej wartość. W poprzednich artykułach wielokrotnie podawa-



łem przykłady takich wycen. Muszę w tym miejscu również negatywnie ocenić postawę propagatorów modeli statystycznych. Jako argument za ich stosowaniem podają, że ze względu na fakt, że metody te są niezrozumiałe dla odbiorców wycen to są jakoby bezpieczne dla ich autorów. Takie podejście jest nieetyczne i bardzo krótkowzroczne. Krytyka modeli stochastycznych do wyceny nieruchomości dotyczy przede wszystkim wycen konkretnych nieruchomości dla większości celów wyceny. Istnieje oczywiście wiele obszarów możliwych zastosowań modeli stochastycznych w analizie rynków nieruchomości, w tym także jako narzędzie pomocnicze w procesie wyceny. W szczególności przydatne jest wykorzystywanie histogramów i diagramów jako wykresów charakteryzujących dany rynek nieruchomości.

Podsumowanie

Na zakończenie należy podkreślić, że możliwości informacyjne można i należy wykorzystywać zarówno w procesie indywidualnych wycen jak również w zakresie analizy rynków nieruchomości. Należy to jednak robić w sposób odpowiedzialny. Jak już wcześniej zaznaczyłem najwięcej wycen dokonuje się na podstawie rynków lokalnych. Znane ogólne tendencje na rynkach regionalnych czy krajowych, np. dotyczące spadku czy wzrostu średnich cen nieruchomości, nie muszą pokrywać się z sytuacją na rynkach lokalnych na podstawie których dokonujemy wyceny. Należy także krytycznie podchodzić do wszelkich prognoz i tendencji rynkowych. Szefowa Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego prof. Elżbieta Mańczyńska często powtarzała na swoich wykładach, że jedno co można powiedzieć o prognozach to to, że nigdy się nie sprawdzają. Ostatnio trochę zmodyfikowała swoje stanowisko przytaczając na seminarium w Warszawskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowym anegdotę o pewnym znanym

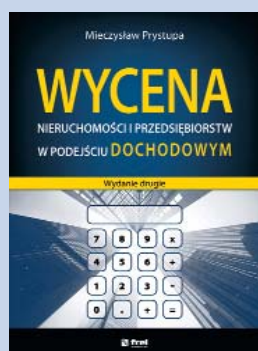
profesorze amerykańskim, wybitnym specjalście od prognoz, który został zaproszony do Włoch jako konsultant. Włosi, chcąc sprawdzić jego kompetencje zapytali, czy wie, jaka jest różnica pomiędzy prognozowaniem w Mediolanie i na Sycylii. Ponieważ nie wiedział – objasnili mu, że w Mediolanie stosunkowo dokładnie potrafią przewidzieć jaka będzie liczba urodzin i zgonów w roku następnym, ale na Sycylii potrafią nie tylko przewidzieć ile osób umrze w roku następnym, ale także kto umrze. Wracając do poważnych zastosowań statystyki, można stwierdzić, że może być przydatna w prowadzeniu polityki gospodarczej na szczeblu państwa oraz na szczeblach samorządów terytorialnych. Przykładowo, na podstawie analizy poziomu i zmian cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych w aglomeracjach miejskich, powinny być podejmowane decyzje odnośnie ewentualnej aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Przypisy

1. Prystupa M., *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym*, PFSRM, Warszawa 2014.
2. Cowan, N., AuBuchon, A. M., Gilchrist, A. L., Ricker, T. J., & Saults, J. S. (2011). Age differences in visual working memory capacity: Not based on encoding limitations. *Developmental Science*, 14, 1066–1074. PMC3177168.
3. Siegel J. G., Shim J. K., Hartman S. W., *Przewodnik po finansach PWN*, Warszawa 1995.



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



Ukazało się drugie, zaktualizowane i uzupełnione wydanie książki autorstwa Mieczysława Prystupy „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym”.

Publikacja stanowi kompendium wiedzy z metodyki wycen dla słuchaczy podyplomowych studiów w zakresie

szacowania nieruchomości w podejściu dochodowym oraz specjalistycznych kursów zarządzania i pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Podręcznik powinien być pomocny w procesie dydaktycznym realizowanym na wyższych uczelniach na kierunkach ekonomii, zarządzania,

marketingu, prawa, administracji, gospodarowania nieruchomościami itp.

W publikacji naszego redaktora naczelnego znajdziemy m.in.:

- podstawowe definicje i uwarunkowania dotyczące wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw,
- podstawowe modele wycen nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym, które wynikają z zasad teorii wartości pieniądza w czasie,
- omówienie zasad określania prognozy dochodów w procesie wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw,
- zasadnicze uwarunkowania prawne wpływające na sposób określania dochodów z najmu i dzierżawy nieruchomości,
- zasady określania stóp używanych zarówno przy wycenie nieruchomości, jak i przy wycenie przedsiębiorstw.



REWITALIZACJA NOWYM NARZĘDZIEM PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO UREGULOWANYM USTAWOWO

REVITALISATION AS THE NEW SPATIAL PLANNING TOOL REGULATED BY THE LAW

Krzysztof Gabrel

STRESZCZENIE

Celem niniejszego artykułu jest zarysowanie nowych instytucji planowania przestrzennego wprowadzonych w życie ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, a także wskazania części rozwiązań wprowadzonych tą ustawą w innych aktach prawnych. Czy te nowe rozwiązania znajdą zastosowanie w poszczególnych gminach okaże się w najbliższym czasie, ale zapewne nie miesiącach, a w latach. To właśnie praktyka stosowania nowych regulacji będzie miarodajną podstawą do ich oceny, w tym także umożliwi ocenę wpływu tych rozwiązań na rynek nieruchomości i wpływu na ceny nieruchomości zlokalizowanych na terenach objętych tymi nowymi rozwiązaniami.

SUMMARY

The article outlines the new spatial planning institutions which were put in place by the Law of 9 October 2015 on revitalization. It also indicates parts of the new solution introduced in other legal acts. The time will show whether these new regulations are applied in individual municipalities but the results will be seen not in the nearest months but rather in years. It is the practice of applying these new laws that will be the most authoritative basis for their evaluation. It will also enable assessment of how these solutions impact the real estate market and the prices of properties located in the areas covered by them.

W dniu 18 listopada 2015 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1777) – dalej *REWITALU*, które zgodnie z intencją ustawodawcy mają ułatwić gminom wyprowadzanie ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, za pomocą uregulowanego w tym akcie prawnym procesu, zaplanowanego jako zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji. Interesariuszami rewitalizacji, są w szczególności: mieszkańcy obszaru rewitalizacji oraz właściciele, użytkownicy wieczyści nieruchomości i podmioty zarządzające nieruchomościami znajdującymi się na tym obszarze, w tym spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego; mieszkańcy gminy; podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić na obszarze gminy działalność gospodarczą; podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić na obszarze gminy działalność społeczną, w tym organizacje pozarządowe i grupy nieformalne; jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne; organy władzy publicznej; podmioty, inne niż wymienione powyżej, realizujące na obszarze rewitalizacji uprawnienia Skarbu Państwa. Wykaz podmiotów potencjalnie zaangażowanych w procesy rewitalizacyjne jest więc względnie szeroki. Ustawodawca założył znaczący udział społeczny, w tym poprzez tzw. Komitet Rewitalizacji, stanowiący forum współpracy i dialogu interesariuszy z organami gminy, a także pełniący również funkcję opiniodawczą – doradcą wójta, burmistrza albo pre-

zydenta miasta. Przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzenie w zakresie właściwości gminy, zostało na mocy *REWITALU* włączone katalogu zadań własnych gmin.

Wyznaczenie obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji następuje poprzez uchwałę rady gminy, która stanowi akt prawa miejscowego. Obszar zdegradowany w rozumieniu *REWITALU* można wyznaczyć w przypadku występowania na nim co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk:

- 1) gospodarczych – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw;
- 2) środowiskowych – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska;
- 3) przestrzenno-funkcjonalnych – w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych;
- 4) technicznych – w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska. Przy jednoczesnym wska-



zaniu, że obszar ten znajduje się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Z kolei obszar rewitalizacji wyznacza się jako całość lub część obszaru zdegradowanego.

Gminny program rewitalizacji stanowiący zasadnicze narzędzie procedury rewitalizacyjnej sporządzany jest dla obszaru rewitalizacji, a przyjmuje go w drodze uchwały rada gminy. Program ten nie stanowi aktu prawa miejscowego. Gminny program rewitalizacji zawiera między innymi: analizę negatywnych zjawisk oraz potencjałów występujących na terenie obszaru rewitalizacji; opis powiązań gminnego programu rewitalizacji z dokumentami strategicznymi gminy, w tym strategią rozwoju gminy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz strategią rozwiązywania problemów społecznych; cele rewitalizacji oraz odpowiadające im kierunki działań służących eliminacji lub ograniczeniu zjawisk negatywnych; opis przedsięwzięć rewitalizacyjnych; szacunkowe ramy finansowe gminnego programu rewitalizacji wraz z szacunkowym wskazaniem środków finansowych ze źródeł publicznych i prywatnych; wskazanie, czy na obszarze rewitalizacji ma zostać ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji. Program ten zawiera również wskazanie zakresu niezbędnych zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także wskazanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego koniecznych do uchwalenia albo zmiany. W przypadku wskazania konieczności uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji, o którym mowa w art. 37 f ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wskazanie granic obszarów, dla których plan ten będzie procedowany łącznie z procedurą scaleń i podziałów nieruchomości, a także wytyczne w zakresie ustaleń tego planu.

W przypadku gdy ustalenia gminnego programu rewitalizacji są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przeprowadzić należy postępowanie w sprawie zmiany tego studium, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uwzględniający ustalenia gminnego programu rewitalizacji, niezwłocznie po uchwaleniu tego programu.

Na podstawie wskazań wynikających z gminnego programu rewitalizacji (na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji **Specjalnej Strefy Rewitalizacji**. Strefę tę ustanawia się w celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, w szczególności o charakterze społecznym oraz gospodarczym, środowiskowym, przestrzenno-funkcyjnym lub technicznym. Uchwała w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej

Strefy Rewitalizacji stanowi akt prawa miejscowego.

W uchwale ustanawiającej Specjalną Strefę Rewitalizacji, rada gminy może ustanowić na obszarze tej strefy zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, dla wszystkich albo określonych w tej uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu wymagających tej decyzji, w tym zmian sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, jeżeli stopień pokrycia obszaru SSR miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że nieustanowienie zakazu może doprowadzić do zmian w zagospodarowaniu strefy niezgodnych z gminnym programem rewitalizacji albo utrudniających jego realizację.

W przypadku nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji gmina może (jeżeli wnioskowane działania służą realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 *REWITALU*) udzielić ich właścicielom lub użytkownikom wieczystym dotacji w wysokości nieprzekraczającej 50% nakładów koniecznych na wykonanie: robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie lub prac konserwatorskich i prac restauratorskich w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków. Szczegółowe zasady udzielania dotacji określa się w uchwale w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wprowadza również szereg zmian w innych obowiązujących aktach prawnych, w tym między innymi w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2014 r. poz. 849 z późniejszymi zmianami), ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późniejszymi zmianami) oraz ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami), czego niektóre przykłady podane zostały poniżej.

W ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych dodano kolejną maksymalną stawkę podatku od nieruchomości w wysokości do 3 zł od 1 m² powierzchni od gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadzono dodatkowy cel, jakim jest sprzedaż dla potrzeb realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a *REWITALU*, umożliwiając udzielenie przez właściwy organ bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie w art. 109 dodano prawo pierwokupu, które przysługuje gminie w przypadku sprzeda-



zy nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, jeżeli przewiduje to uchwała, o której mowa w art. 8 *REWITALU*, a także nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 *REWITALU*. Wprowadzona została także dodatkowa (zwiększona do 75%) stawka opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dodany został m.in. mowy, szczególnie rodzaj planu, jakim jest **miejskowy plan rewitalizacji**, który może zostać uchwalony dla całości lub części obszaru rewitalizacji. W przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na skutek wprowadzenia w miejscowym planie rewitalizacji poprzez wprowadzenie zakazów i ograniczeń dotyczących działalności handlowej lub usługowej wprowadzono możliwość żądania przez poszkodowanego ustalenia w drodze decyzji odszkodowania, z tym, że odwołanie od tej decyzji nie przysługuje, a jedynie pozostaje powództwo do sądu powszechnego. Jednocześnie odszkodowanie to nie wyłącza roszczeń wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowym rozwiązaniem wprowadzonym *REWITALU* jest możliwość określania w miejscowym planie rewitalizacji (w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanej), że warunkiem realizacji na niej inwestycji głównej jest zobowiązanie się inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych – w zakresie wskazanym w tym planie. W ramach inwestycji uzupełniających możliwe jest również zobowiązanie inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy lokali innych niż mieszkalne przeznaczonych na potrzeby działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej lub sportowej, wykonywanej przez podmioty prowadzące działalność na obszarze rewitalizacji, których głównym celem nie jest osiągnięcie zysku. Inwestor, w takim wypadku, zobowiązuje się do realizacji inwestycji uzupełniających zawierając z gminą umowę urbanistyczną, w której określa się w szczególności,

zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji, zakres, specyfikację techniczną i termin wykonania niezbędnych robót budowlanych oraz termin przekazania gminie wybudowanych obiektów lub urządzeń. Zawarcie umowy urbanistycznej stanowi warunek uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji głównej lub jej części. Nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy zrealizowanej inwestycji uzupełniającej, a w przypadku gdy stanowi ona część obiektu budowlanego, zakończenie robót budowlanych dotyczących inwestycji uzupełniającej, stanowi warunek przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych stanowiących inwestycję główną.

Celem niniejszego artykułu było jedynie zarysowanie nowych instytucji planowania przestrzennego wprowadzonych w życie ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, a także wskazania części rozwiązań wprowadzonych tą ustawą w innych aktach prawnych. Czy te nowe rozwiązania znajdą zastosowanie w poszczególnych gminach okaże się w najbliższym czasie, ale zapewne nie miesiącach, a w latach. To właśnie praktyka stosowania nowych regulacji będzie miarodajną podstawą do ich oceny, w tym także umożliwi ocenę wpływu tych rozwiązań na rynek nieruchomości i wpływu na ceny nieruchomości zlokalizowanych na terenach objętych tymi nowymi rozwiązaniami. Należy również zaznaczyć, że zgodnie z art. 52 *REWITALU* do dnia 31 grudnia 2023 r. dopuszcza się realizację przedsięwzięć wynikających z programu zawierającego działania służące wyprowadzeniu obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego, przyjmowanego uchwałą rady gminy, bez uchwalania gminnego programu rewitalizacji, tak więc te nowe rozwiązania gminy mogą aktualnie już stosować, ale nie są do tego zobligowane.



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

STREFA KULTURY W KATOWICACH – PRZYKŁAD REWITALIZACJI CENTRUM KATOWIC

Prezentacja Waldemara Bojaruna – wiceprezydenta Katowic na 25 Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach w dniu 17 marca 2016 r.

Szanowni Państwo, w miejscu, w którym teraz jesteśmy, na którym powstało Międzynarodowe Centrum Kongresowe (MCK), nie tak dawno znajdował się skład drzewa służący pobliskiej, liczącej ponad 100 lat, kopalni „Katowice”! Rozpoczęcie rewitalizacji tego obszaru było dla miasta tym trudniejsze, że musieliśmy najpierw uporządkować kwestię re-

strukturyzacji przemysłu ciężkiego. A likwidacja kopalń, jak wiadomo, niesie z sobą poważne skutki społeczne.

Podjęliśmy jednak to wyzwanie, które wymagało przede wszystkim zgromadzenia potężnych środków finansowych. Dzięki naszej determinacji dziś możemy się cieszyć piękną przestrzenią nazywaną Strefą Kultury. Powstały tam, obok

MCK-u, nowe siedziby Muzeum Śląskiego i Narodowej Orkiestry Symfonicznej Polskiego Radia (NOSPR).

W realizację tego projektu zainwestowano ponad 1,16 mld zł. Środki te przeznaczono na budowę Międzynarodowego Centrum Kongresowego i modernizację usytuowanego przy nim Spodka oraz na budowę gmachu NOSPR i Muzeum Śląskiego. Dodatkowo poniesiono koszty przebudowy infrastruktury podziemnej (m.in. sieci energetycznej) i układu drogowego.



Kopalnia Ferdinand na pocz. XX w.

Ponad sto lat temu funkcjonowała tu kopalnia, będąca wówczas symbolem naszego miasta, dziś stały się nim nowoczesne obiekty w Strefie Kultury. Miejscy urzędnicy wykonali ogromną pracę, by pozyskać dla miasta te tereny. Udało się to głównie dzięki osobistemu zaangażowaniu ówczesnego prezydenta Katowic – Piotra Uszoka. Między innymi Muzeum Śląskie zamieniło budynek, który uprzednio zajmowało, na tereny w Strefie Kultury. Obecnie zbiory muzealne umieszczone są pod ziemią na głębokości 12–16 metrów. Projektanci w ten sposób poddają sugestię, że skarby śląskiej ziemi wydobywa się też spod ziemi. Warto podkreślić, że mimo iż zbiory są te same, to wyeksponowanie ich w bardziej atrakcyjnej formie sprawiło, że liczba osób odwiedzających Muzeum Śląskie po otwarciu w 2015 roku jego nowej siedzi-

by wzrosła dwudziestokrotnie. Szyb kopalniany, pozostający symbolem przemiany tego miejsca, jest dzisiaj wieżą widokową, z której można podziwiać panoramę Katowic. Warto wjechać windą na szczyt, chociażby po to, by zobaczyć, jak zielone jest nasze miasto. Mało kto wie, że ponad połowę jego obszaru stanowią właśnie tereny zielone.

Kolejny z obiektów w Strefie Kultury – nowa siedziba Narodowej Orkiestry Symfonicznej Polskiego Radia powstawała przy pełnej społecznej akceptacji. Równocześnie jednak pojawiały się głosy zwątpienia, czy sala projektowana na 1800 osób wypełni się słuchaczami. Wcześniej bowiem NOSPR grała w sali Centrum Kultury Katowice, która nie zawsze była pełna, a mieściło się w niej zaledwie 1000 osób. Koncerty w nowej sali cieszą się ogromną popularnością, a bilety są często trudno dostępne, nierzadko wyprzedają się nawet w niespełną pół godziny. Poza doznaniem estetycz-



Muzeum Śląskie w 1938 roku

nymi wynikającymi z zastosowanych rozwiązań architektonicznych zainteresowanie wydarzeniami w NOSPR wynika bez wątpienia z obecności na estradzie gwiazd światowego formatu. Wspomnę tu, że podczas festiwalu otwarcia obiektu mieliśmy okazję posłuchać koncertów Krystiana Zimmermana, Londyńskiej Orkiestry Symfonicznej czy filharmoników wiedeńskich.



Muzeum Śląskie dziś



Nowa siedziba Orkiestry powstała według wyjątkowego projektu. Konstrukcja gmachu składa się z dwóch niezależnych budynków. Dzięki temu, że wielka sala koncertowa nie ma bezpośrednich połączeń architektonicznych z częścią zewnętrzną, uzyskano absolutną niezależność akustyczną, nad czym czuwała jedna z najlepszych na świecie pracowni – Nagata Acoustics z Japonii. Często się powtarza, nie tylko w świecie muzyki, że akustyka tego obiektu jest najlepsza w Europie, a być może nawet na świecie. Artyści występujący tu są zachwyceni akustyką, podobne komentarze słyszy się od słuchaczy.

Przy budowie Międzynarodowego Centrum Kongresowego natomiast próbowano sprostać założeniu, by obiekt spełniał wszystkie normy i wymogi, z zastrzeżeniem, by nie zasłonił dominanty architektonicznej, jaką powinien pozostać usytuowany obok Spodek. MCK jest więc stosunkowo niski, co było nie lada wyzwaniem dla architektów, a z rozpiętej na jego dachu zielonej doliny możemy spoglądać na Spodek. Ten „zielony dach” stał się bardzo popularny wśród miejscowej młodzieży i jest ulubionym miejscem wieczornych spotkań.

Imprezą otwierającą w ubiegłym roku ten obiekt był Europejski Kongres Gospodarczy, w którym biorą udział przedstawiciele polityki, biznesu i nauki z całego świata. Nie jest to jednak największe wydarzenie, jakie odbywa się w Spodku i na terenie MCK. Pod względem frekwencji zdecydowanie zwycięża Intel Extreme Masters, wydarzenie, które przyciąga do Katowic setki tysięcy e-graczy. W tegorocznej edycji, podobnie jak w roku ubiegłym, wzięło w niej udział ponad 100 tys. osób, a za pośrednictwem Internetu rozgrywki śledziło 80 milionów osób na całym świecie! Wśród innych wydarzeń, które miały miejsce w Strefie Kultury, warto wspomnieć chociażby ubiegłoroczną, 150. rocznicę nadania Katowicom praw miejskich. W wielkim plenerowym koncercie zorganizowanym z tej okazji uczestniczyło kilkadziesiąt tysięcy osób.

Do tej pory Katowice postawiło kilka milowych kroków. Naszym celem jest zmiana wizerunku z „miasta węgla i stali” na centrum nowoczesnych technologii i centrum spotkań biznesowych. Jednym z filarów rozwoju miasta jest także muzyka. Sens tych działań potwierdziło UNESCO, przyznając niedawno Katowicom tytuł Miasta Kreatywnego w dziedzinie muzyki. Z polskich miast jeszcze tylko Kraków nosi miano miasta UNESCO (w dziedzinie literatury).

Przed Katowicami kolejne inwestycje drogowe, w tym także plany związane z budową systemu węzłów przesiadkowych. Biorąc wzór z europejskich metropolii, chcielibyśmy wyprowadzić z centrum ruch samochodowy, ale równocześnie ułatwić mieszkańcom dotarcie do niego. Wezły przesiadkowe miałyby w tym pomóc.

Kilkanaście lat temu prezydent Piotr Uszok podjął się przebudowy systemu komunikacyjnego miasta, czego efektem są dzisiaj Drogowa Trasa Średnicowa z 600-metrowym tunelem pod rondem i katowicki odcinek autostrady A4.

Wtedy też zmodernizowano układy drogowe, które spięły DTŚ i A4 na osi wschód–zachód i północ–południe, tworząc w rezultacie małą obwodnicę miasta. Te ośrodki miejskie, które nie wykonały podobnej pracy w latach 90., obecnie borykają się z tym problemem przy znacznie większym natężeniu ruchu samochodowego.

Miasto angażuje środki także w budownictwo komunalne. W naszej bazie sportowej brakuje basenów, najbliższe plany dotyczą więc budowy trzech takich obiektów.

Poza Strefą Kultury przy Spodku w ostatnich latach zostały przebudowane ulice Mariacka i Dworcowa w centrum, zrewitalizowano też dzielnicę akademicką. Kolejny projekt, będący w trakcie realizacji, dotyczy przebudowy strefy Rondo-Rynek. Jego pierwszy etap kosztował 40 mln zł, drugi – 160 mln zł. Mieszkańcy polubili nowy rynek,

który w słoneczne dni staje się popularnym miejscem spotkań; tutaj też miasto organizuje liczne imprezy zachęcające do odwiedzenia centrum. W jego obrębie powstaje też pawilon oddzielający strefę ruchu, w której pozostawiliśmy tylko tramwaje.

Na zmianę wizerunku wpływają też wydarzenia organizowane w naszym mieście. Na początku roku mogliśmy śledzić w Spodku rozgrywki Mistrzostw Europy w Piłce Ręcznej, wiosną gościły u nas po raz kolejny finały e-rozgrywek Intel Extreme Masters oraz Mistrzostwa Świata w Hokeju na Lodzie. Przed nami kolejne eventy – chociażby letnie koncerty w ramach OFF Festivalu czy Festiwalu Tauron Nowa Muzyka, a także kolejny Tour de Pologne.

Przemiana, której jesteśmy świadkami, jest wielką zasługą Piotra Uszoka, który jako prezydent zarządzał miastem w latach 1998–2014; obecny prezydent – dr Marcin Krupa – kontynuuje politykę poprzednika zmierzającą do przemiany wizerunku miasta.



Rynek, fragment pocztówki z lat 30 XX w.

OBSZAR W KRYZYSIE – BYTOM

*„To pięknie, gdy człowiek jest dumny ze swego miasta,
lecz jeszcze piękniej, gdy miasto może być z niego dumne”*

– Abraham Lincoln

Rewitalizacja czyli (z łac.) ożywienie, to szeroki proces przemian społecznych, przestrzennych i ekonomicznych na obszarze, który znajduje się w kryzysie. Takim obszarem jest od lat Bytom. Celem rewitalizacji jest ponowne przywrócenie do życia zdegradowanych części miasta i uzupełnienie ich o nowe funkcje. Mówiąc prościej – chodzi o to, żeby w takim miejscu dobrze się przebywało, mieszkało i pracowało. Remonty kamienic czy modernizacja ulic i chodników to tylko część działań składających się na rewitalizację. Poprawa przestrzeni musi iść w parze z polepszeniem warunków życia, co zapewniają szerokie działania społeczne, kulturalne, edukacyjne czy ekonomiczne podejmowane w tym procesie. Bez głosu i działań mieszkańców udana rewitalizacja nie jest możliwa. Przypomnę też, że to nie budynki powinny być podmiotem realizowanych strategii, lecz ludzie.

Rewitalizacja miasta jest procesem, trwa permanentnie, o ile podejmowane są w tym kierunku działania, bez względu na to, kto jest ich inicjatorem i wykonawcą. Rewitalizacji nie traktuję więc tylko ustawowo, lecz znacznie szerzej. Ponadto sama ustawa mówi, że rewitalizacja to: *proces wyrowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji*. Tak więc nadaje pewne ramy procesowi, który trwa w Bytomiu od wielu już lat.

Kolejnym krokiem w tym procesie jest inicjatywa „Bytom odnowa”. Jest to plan kompleksowej rewitalizacji miasta. Twardej – związanej z budynkami, otoczeniem i infrastrukturą oraz miękkiej – dedykowanej ludziom. Przez najbliższy czas, do 2022 roku w Bytomiu wiele się wydarzy. Budynki zo-

staną odnowione, powstaną nowe mieszkania, zmieni się ich otoczenie. Przedsiębiorczość odżyje dzięki specjalnym programom i udogodnieniom, a ludzie zyskają dostęp do narzędzi ułatwiających aktywizację zawodową i integrację społeczną.



Wkomponowana w centrum handlowe zabytkowa kamienica

Ważnymi elementami procesu rewitalizacji są: diagnoza potrzeb interesariuszy funkcjonujących w obszarze kryzysowym oraz zapewnienie partycypacji społecznej na każdym jego etapie. Jak to ma działać? W pierwszej kolejności mieszkańcy, sektor obywatelski i publiczny zidentyfikują potrzeby infrastrukturalne i przestrzenne, niezbędne dla realizacji projektów społecznych. Identyfikujemy tu takie rodzaje partycypacji jak:

- wzmocnienie udziału społeczności we współdecydowaniu,
- włączenie mieszkańców w kształtowanie ich miejsca zamieszkania,
- aktywizacja osób wykluczonych społecznie.

Piotr Koj, prezydent Bytomia w latach 2006–2012



Pole golfowe wraz z osiedlem domów jednorodzinnych na terenie dawnej kopalni węgla kamiennego Szombierki





REWITALIZACJA STAREJ RZEŻNI W SZCZECINIE

Historia miejsca

Prawo do tworzenia cechów Szczecin otrzymał w przywileju datowanym na 1243 r. Przypuszcza się, że najstarsze cechy w tym także cech rzemieślników (obok piekarzy, szewców, tkaczy) powstał do końca XII w. Pierwsza wzmianka o rzeźnikach pochodzi z 1312 r., kiedy to miejscowy cech otrzymał prawo do wybudowania i założenia 35 jatek mięsnych na Targu Rybnym i 22 na Nowym Rynku Starego Miasta. Pierwszą rzeźnię umieszczono nad Odrą przy wylocie ulicy Kłodnej. Jej budynek na polach wychodził w głąb rzeki.

Cech eksploatował także tzw. Łąkę Rzeźników (obecna wySPA Grodzka). Trzymano tam bydło, a do pomocy przy przeprawach służył prom, jak i pomosty na obu brzegach Odry. Na przełomie XV/XVI w. w wyniku przedłużenia pomostów powstał Most Kłodny. Dawna rzeźnia zaczęła utrudniać żeglugę i zdecydowano w 1503 r., że nowa rzeźnia powstanie na Łasztowni, nad samą Odrą w pobliżu Mostu Kłodnego. Budynki tej rzeźni dopiero w 1734 r. doczekały się gruntownej modernizacji.

W XIX w. miasto zaczęło się dynamicznie rozwijać. Władze państwa pruskiego w 1873 r. podjęły decyzję o zniesieniu statusu twierdzy i likwidacji umocnień fortyfikacyjnych Szczecina. Postępująca industrializacja wiązała się z powstawaniem i rozbudową dawnych zakładów, ale i ze wzrostem liczby mieszkańców. W 1883 r. wydano zgodę na budowę nowej rzeźni miejskiej, lecz dopiero 16 grudnia 1886 r. Rada Miejska w Szczecinie zatwierdziła tę decyzję ze wskazaniem lokalizacyjnym przy Strasse am Dunzig na Łasztowni.

Wybór tego miejsca na terenie dawnej cieślni miejskiej oraz składów drewna i smoły był podyktowany zarówno wielkością terenu do zagospodarowania – ok. 2,5 ha, jak również korzystnymi warunkami komunikacyjnymi – połączenie drogowe, kolejowe i wodne.

W latach 1888–89 władze miasta przekazały środki na projekt rzeźni, którego autorami byli: Conrad Kruhl i Carl Schmidt. Według projektu wszystkie budynki inwentarsko-produkcyjne zostały ulokowane na osi północ-południe, tak aby żadna ze ścian długich nie była narażona na nadmierne nasłonecznienie.

W lipcu 1898 r. formalnie ukończono budowę rzeźni miejskiej. W sensie architektonicznym budynki wzorowane były na analogicznych obiektach z Lipska, Hanoweru i Chemnitz.

3 października 1945 r. obiekty rzeźni miejskiej zostały przekazane władzom polskim, przy czym cała Łasztownia do 1947 r. pozostawała w administracji wojsk radzieckich.

Do lat 80-tych zespół budynków był użytkowany przez Zakłady Mięsne, a następnie przejęty przez PPDiUR Gryf, które użytkowało sąsiadujące nabrzeże Bułgarskie. W 1994 r. prawo wieczystego użytkowania przejęło PPU Port Rybacki Gryf.

Obora, która nazywana jest „Starą Rzeźnią” zlokalizowana jest we wschodniej części dawnego założenia rzeźni miejskiej i jako jedyny obiekt została zbudowana w osi Wschód–Zachód.

Budynek ten został wzniesiony jako obora uniwersalna przeznaczona dla 220 sztuk bydła o stanowiskowym sposobie utrzymywania zwierząt. Po roku 1945 obora była użytkowana jako baza żywca wołowego Zakładów Mięsnych w Szczecinie a w latach 80-tych ubiegłego wieku po przekazaniu obiektów PPD i UR „Gryf” pełniła rolę magazynu technicznego.

Rewitalizacja

W 2012 r. Budynek został zakupiony przez CSL Internationale Spedition Sp. z o.o., a biuro projektowe Herman wykonało koncepcję architektoniczno-funkcjonalną przebudowy dawnej obory. W kwietniu 2013 r. nastąpiło symboliczne „wbicie gwoźdź” w belkę z nazwą „Stara Rzeźnia”, która wisi nad wejściem głównym. Po adaptacji i renowacji budynek jest nową siedzibą



Fot. studio projektowe Herman

spółki CSL Internationale Spedition, którą zarządza pani prezes Laura Hołowacz. To pierwszy zabytkowy obiekt na Łasztowni, który został odrestaurowany. W budynku odtworzono m.in. XIX-wieczne sufity. W jednej z sal są stare poidła dla zwierząt, zaś cała konstrukcja podparta jest żeliwnymi kolumnami.

Prezes Laura Hołowacz marzy, by cała Łasztownia została zrewitalizowana. „Odbudowa Starej Rzeźni to dla CSL dobre przedsięwzięcie biznesowe. Nam się to opłaca, bo mamy swój budynek, swój własny majątek i swoją własną siedzibę. To duży atut biznesowy” – powiedziała w wywiadzie dla Radia Szczecin.

W nowej siedzibie firmy pracuje 30 osób. Odbudowa trwała trzy lata i pochłonęła ok. 12 mln zł, z czego 7 mln to preferencyjna unijna pożyczka Jessica.

Wraz z decyzją o zakupie tego pięknego budynku zapadła także decyzja o powołaniu specjalnego oddziału firmy – Centrum Kultury Euroregionu Stara Rzeźnia, które istnieje od grudnia 2014 r. Ideą Centrum jest przede wszystkim promocja i rozpowszechnianie inicjatyw i przedsięwzięć związanych z kulturą, sztuką i twórczością artystyczną oraz edukacją. Centrum upowszechnia portowe i morskie tradycje Szczecina.

www.stararzeznia.szczecin.pl



NOWE PRZEPISY O OBROTCIE ZIEMIĄ ROLNICZĄ I ICH ZNACZENIE DLA RYNKU NIERUCHOMOŚCI I DZIAŁALNOŚCI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Tomasz Ciodyk

Wstęp

W dniu 14 kwietnia 2016 r. Sejm uchwalił ustawę o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Wstrzymuje ona na okres 5 lat sprzedaż państwowych nieruchomości zarządzanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR), z wyjątkiem:

- nieruchomości o funkcji innej, niż rolna, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (plan) lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (studium) lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZ),
- nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych,
- domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami oraz ogródków przydomowych,
- nieruchomości rolnych o powierzchni do 2 ha.

Ustawa wprowadza szereg zmian do ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa regulującej m.in. dysponowanie Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, których celem jest ułatwienie dostępu do ziemi państwowej gospodarstwo rodzinne i osobom tworzącym takie gospodarstwa. Nowelizuje także niektóre inne przepisy, np. Kodeks cywilny, czy o księgach wieczystych i hipotece.

Jednak najistotniejszą częścią omawianego aktu prawnego są zmiany ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (UKUR), regulującej prywatny obrót nieruchomościami rolnymi i uprawnienia do interwencji Skarbu Państwa reprezentowanego przez ANR.

Zakres działania UKUR

Zgodnie z definicją zawartą w UKUR, regulacje dotyczą nieruchomości rolnych rozumianych jako nieruchomości rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach na cele inne niż rolne. Jednocześnie ustawodawca wyłączył spod działania UKUR:

- grunty rolne zabudowane o powierzchni nie przekraczającej 0,5 ha, które w dniu wejścia w życie ustawy, zajęte są pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolnej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajęte na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- nieruchomości rolne, które w dniu wejścia w życie ustawy, w ostatecznych WZ przeznaczone są na cele inne niż rolne,
- nieruchomości rolne wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o którym mowa w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa),
- nieruchomości rolne o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha.

Oznacza to, że działaniu UKUR podlegać będą liczne nieruchomości nie objęte planem, głównie niezabudowane, posiadające np. w studium zapisy dotyczące funkcji pozarolniczych, czy też nieruchomości (niezależnie od zapisów studium), które spełniają warunki wydania WZ określającej przeznaczenie nierolne, lecz decyzja taka nie została wydana przed dniem wejścia w życie omawianych przepisów. Według szacunków, wciąż 70–80% powierzchni kraju nie jest objęte planami.

Należy podkreślić, że rygory dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi wynikające z UKUR (poza określonymi wyjątkami) dotyczyć będą wszelkich czynności i zdarzeń, których skutkiem ma być przeniesienie własności nieruchomości rolnych, ich części lub udziałów we współwłasności nieruchomości albo części tych udziałów. Przepisy dotyczą także nabycia użytkownika wieczystego nieruchomości rolnej albo udziału lub części udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości rolnej.

Uprawnienia do nabycia nieruchomości rolnych

UKUR określa, że co do zasady nabywcą nieruchomości rolnej może być rolnik indywidualny, przy czym powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa



rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych. Zgodnie z definicją zawartą w ustawie, za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych (UR) nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. Z kolei za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia UR jest nie większa niż 300 ha.

Swobodnie, i to bez ograniczenia limitem 300 ha UR, nieruchomości rolne mogą nabywać także:

- osoba bliska zbywcy (zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposabiające i przysposobione),
- jednostka samorządu terytorialnego,
- Skarb Państwa lub ANR,
- osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania (kościelne osoby prawne).

Nabycie nieruchomości rolnej, również bez ograniczenia limitem 300 ha UR, możliwe jest również:

- w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego,
- na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego,
- w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego.

Nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty lub w innych sytuacjach wymaga zgody Prezesa ANR, która może być wydana na wniosek:

- zbywcy, jeżeli:
 - wykaze on, że nie było możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego, osobę bliską zbywcy, jednostkę samorządu terytorialnego, Skarb Państwa lub ANR, kościelne osoby prawne,
 - nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej,
 - w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych,
- nabywcy – osobie fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, która:
 - posiada kwalifikacje rolnicze albo której, pod warunkiem uzupełnienia kwalifikacji zawodowych, przyznano pomoc w ramach określonych funduszy europejskich, a termin na uzupełnienie tych kwalifikacji jeszcze nie upłynął,

- daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej,
- zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

Organem wyższego stopnia, w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, w postępowaniach dotyczących zgody Prezesa ANR, jest minister właściwy do spraw rozwoju wsi.

W przypadku niewyrażenia zgody, ANR, na pisemne żądanie zbywcy złożone w terminie miesiąca od dnia, w którym decyzja o niewyrażeniu zgody stała się ostateczna, jest obowiązana do złożenia oświadczenia o nabyciu nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej określonej przez ANR przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. ANR w terminie miesiąca od otrzymania żądania zbywcy nieruchomości rolnej powiadamia go o wysokości równowartości pieniężnej, za którą nastąpi nabycie.

Zbywca nieruchomości rolnej w terminie miesiąca od dnia otrzymania powiadomienia może:

- wystąpić do sądu o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez ANR, który określa ją zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami,
- albo
- złożyć pisemne oświadczenie o cofnięciu żądania nabycia tej nieruchomości przez ANR, przy czym ANR przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych przez nią kosztów ustalenia równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnej.

Obowiązki nabywcy

Ustawa nakłada na nabywców nieruchomości rolnych określone obowiązki. Nabywca jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej – prowadzić to gospodarstwo osobiście. W okresie tym nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom. Jeżeli w tym okresie nabywca nie podjął lub zaprzestał prowadzenia gospodarstwa rolnego, a w przypadku osoby fizycznej osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, sąd na wniosek ANR orzeka o nabyciu własności tej nieruchomości przez ANR, za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej ustalonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami, chyba że ważne względy gospodarcze, społeczne lub

losowe stoją temu na przeszkodzie. Jeżeli konieczność zbycia lub oddania nabytej nieruchomości w posiadanie innym podmiotom przed upływem 10 lat od nabycia wynika z przyczyn losowych niezależnych od nabywcy, sąd na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej wyrazi zgodę na dokonanie tych czynności.

Wspomniane obowiązki nie dotyczą:

- osoby bliskiej zbywcy,
- jednostki samorządu terytorialnego,
- Skarbu Państwa lub ANR,
- kościelnych osób prawnych,
- nabycia w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego,
- nabycia na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego.

Prawo pierwokupu dzierżawcy i ANR

Ustawa utrzymuje, przy pewnych zmianach, dotychczasowe regulacje dotyczące prawa pierwokupu nieruchomości rolnych i prawa ANR do nabycia, powszechnie zwanego jako prawo wykupu.

W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli:

- umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty, oraz
- nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy.

W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu dzierżawcy albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy ANR.

Przepisów o pierwokupie dzierżawcy i ANR nie stosuje się, jeżeli:

- nabywcą nieruchomości rolnej jest jednostka samorządu terytorialnego, Skarb Państwa, osoba bliska zbywcy,
- nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą Prezesa ANR (omawianą wcześniej) lub za pisemną zgodą ANR (art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa – zgoda na zbycie nieruchomości rolnej nabytej z Zasobu przed upływem 15 lat od nabycia),
- sprzedaż następuje między osobami prawnymi tego samego kościoła lub związku wyznaniowego.

Prawo pierwokupu nie przysługuje ANR, jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego do powierzchni nie większej niż 300 ha UR, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą.

Zgodnie z Kodeksem cywilnym, pierwokup wykonuje się po cenie wskazanej w umowie warunkowej dostarczonej uprawnionemu do pierwokupu. Jeżeli cena sprzedawa-

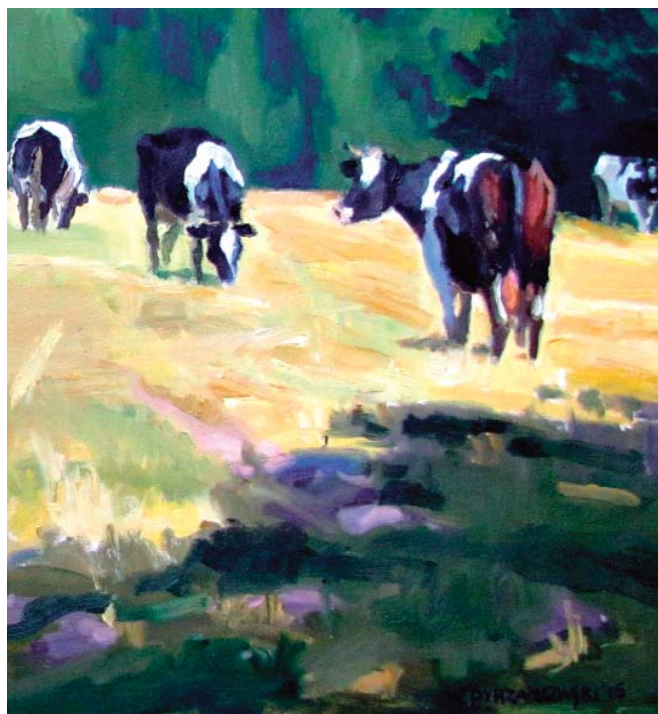
nej nieruchomości rażąco odbiega od jej wartości rynkowej, zgodnie z UKUR wykonujący prawo pierwokupu (dzierżawca, ANR) może, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości. Sąd ustala cenę nieruchomości przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z Kodeksem cywilnym pierwokup można wykonać w terminie miesiąca od zawiadomienia uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią. ANR wysłała zobowiązanemu z prawa pierwokupu oświadczenie w formie aktu notarialnego o wykonaniu prawa pierwokupu przesyłką poleconą nadaną za potwierdzeniem odbioru w placówce pocztowej operatora pocztowego, a następnie publikuje na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej ANR. Uważa się, że zobowiązany z prawa pierwokupu zapoznał się z treścią oświadczenia ANR o wykonaniu prawa pierwokupu z chwilą jego publikacji na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej ANR.

Nowością dotyczącą pierwokupu ANR, jest jego rozszerzenie o udziały i akcje w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, z wyjątkiem:

- zbywania akcji dopuszczonych do obrotu na rynku giełdowym oraz
- zbywania udziałów i akcji na rzecz osoby bliskiej.

Z kolei w przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych, która jest właścicielem nieruchomości



Fot. z archiwum redakcji



rolnej, ANR może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej. Równowartość tę ANR określa przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Spółka w terminie miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia ANR o nabyciu nieruchomości rolnej może wystąpić do sądu o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości nabywanej przez ANR.

Omawianego uprawnienia ANR w stosunku do spółki osobowej nie stosuje się, jeżeli:

- zamiast dotychczasowego współnika, współnikiem staje się osoba mu bliska,
- nowym współnikiem staje się osoba bliska któregokolwiek ze współników.

Prawo wykupu ANR

ANR może złożyć oświadczenie o nabyciu nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej, jeżeli nabycie następuje w wyniku:

- umowy innej niż umowa sprzedaży,
- jednostronnej czynności prawnej,
- orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym,
- innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności zasiedzenia nieruchomości rolnej, dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne, podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek handlowych.

Jeżeli równowartość pieniężna nie wynika z treści czynności prawnej, orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, równowartość tę ANR określa przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. W takim przypadku właściciel nieruchomości rolnej w terminie miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia ANR o nabyciu tej nieruchomości może wystąpić do sądu o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez ANR. Sąd określa równowartość pieniężną wartości rynkowej nabywanej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Jeżeli równowartość pieniężna rażąco odbiega od jej wartości rynkowej, wykonująca prawo wykupu ANR może, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa wykupu, wystąpić do sądu o jej ustalenie. Sąd ustala równowartość pieniężną przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Prawo wykupu nie przysługuje ANR, jeżeli:

- w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż 300 ha UR,
- nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą Prezesa ANR (omawianą wcześniej) lub za pisemną zgodą ANR (*art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa – zgoda na zbycie nieruchomości rolnej nabytej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przed upływem 15 lat od nabycia*),
- nabycie następuje przez osobę bliską zbywcy,
- nabycie następuje w wyniku dziedziczenia ustawowego albo dziedziczenia przez rolnika indywidualnego,
- nabycie następuje przez rolnika indywidualnego w wyniku zapisu windykacyjnego,
- przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje w wyniku umowy z następcą, o której mowa w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników,
- przeniesienie własności następuje między osobami prawnymi tego samego kościoła lub związku wyznaniowego.

Zmiany w innych ustawach

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2016 r. zmienia kilka przepisów Kodeksu cywilnego, m.in. art. 172 dotyczący zasiedzenia. Obecnie nabyć nieruchomość rolną przez zasiedzenie może jedynie rolnik indywidualny, jeżeli powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych. Ograniczenie to nie dotyczy sytuacji, gdy zasiedzenie skończyłoby się przed upływem 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy.

Dokonano także zmiany ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, w której w art. 68 ograniczono możliwość ustanawiania hipoteki na nieruchomościach rolnych do wysokości wartości rynkowej tej nieruchomości ustalonej na dzień ustanowienia hipoteki. Do wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej należy dołączyć operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

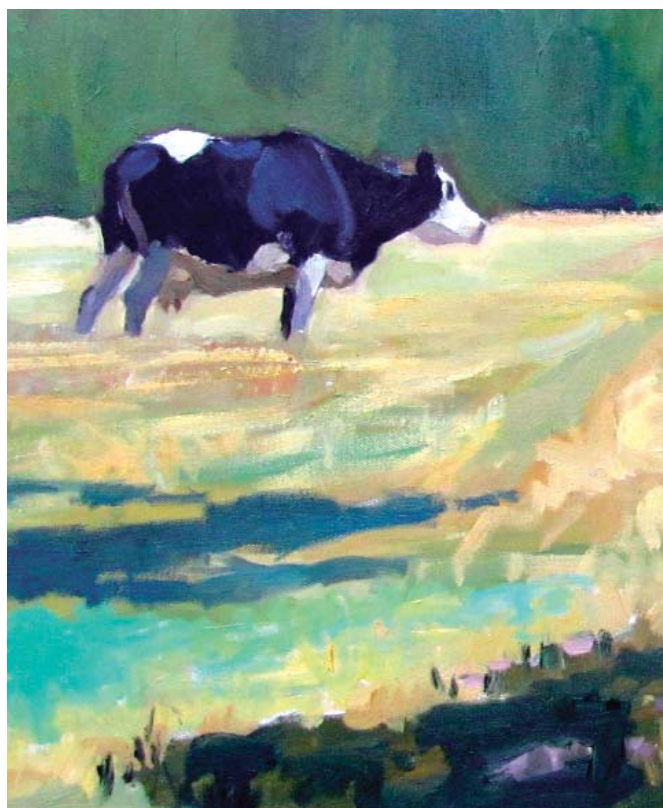
Skutki ustawy dla rynku nieruchomości rolnych i wpływ na działalność rzeczoznawców majątkowych

Według powszechnej opinii, wskutek ograniczeń wprowadzonych przez UKUR ceny nieruchomości rolnych istotnie spadną. Ograniczenie kręgu podmiotów uprawnionych do swobodnego zakupu ziemi ogranicza popyt i premiuje preferowanych nabywców, głównie rolników indywidualnych w ten sposób, że mogą wywierać na sprzedających presję na obniżkę ceny. Czy jednak właściciele nieruchomości typowo rolnych będą poddawać się tej presji? Poza losowymi przypadkami, kiedy środki pieniężne potrzebne są natychmiast, właściciele nie muszą podejmować decyzji o sprzedaży za wszelką cenę. W nowej ustawie widzieć można szansę

na wzrost roli dzierżawy, która w Europie Zachodniej jest podstawową formą transferu ziemi rolnej zbędnej właścicielowi. Wobec stałego zmniejszania się powierzchni użytków rolnych na świecie, proces dalszego wzrostu cen ziemi rolnej wydaje się nieuchronny. Świadomi właściciele gruntów rolnych, w obliczu spodziewanych perturbacji ze sprzedażą, mogą bardziej docenić dzierżawę, która nie podlega takim obostrzeniom, jak sprzedaż.

Jest jednak pewna specyficzna kategoria nieruchomości rolnych, które nie tylko tracą wartość, ale których obrót na rynku zostanie znacznie ograniczony. To grunty położone w pobliżu miast, albo nawet w miastach, czy w rejonach o znacznych walorach przyrodniczych i rekreacyjnych, które dotychczas, w sytuacji braku planu, przeznaczane były pod zabudowę na podstawie WZ. Oczywiście nadal będzie możliwość uzyskiwania takiej decyzji, jednak grunty takie staną się praktycznie niedostępne dla inwestorów, ze względu na ograniczenie kręgu nabywców i obowiązek rolniczego użytkowania po nabyciu, wykluczający ich zabudowę.

Zagadnienie objęcia rygorami ustawy kategorii gruntów „rolno-nierolnych” było podnoszone w czasie prac legislacyjnych. Przedstawiciele ministerstwa rolnictwa i rozwoju wsi stwierdzali, że mają świadomość problemu, jednak intencją rządu jest również uporządkowanie procesu zabudowy gruntów rolnych, który wskutek powszechnej zabudowy na podstawie WZ, zaburza ład przestrzenny terenów wiejskich.



Fot. z archiwum redakcji

W ich opinii nowe przepisy zmotywują gminy zainteresowane rozwojem budownictwa mieszkaniowego i inwestycji, do uchwalania planów. Częściowo problem rozwiązała dodana przez Senat poprawka wyłączająca spod działania UKUR grunty o powierzchni mniejszej, niż 0,3 ha. Jednak pamiętać należy, że grunty rolne można zgodnie z przepisami dzielić na działki nie mniejsze, niż 0,3 ha. Oczywiście na senackiej poprawce zyskają właściciele działek rolnych możliwych do zabudowy, które w dniu wejścia w życie nowelizacji UKUR już miały mniej niż 0,3 ha.

Wyłączenie spod możliwości obrotu gruntów teoretycznie nadających się pod zabudowę, położonych jednak na obszarach bez planu, przyczyni się z dużym prawdopodobieństwem do wzrostu wartości nieruchomości z przeznaczeniem pozarolniczym określonym w planie. Będzie to następowało w okresie, zanim „gminy bez planów” nie znaczną ich uchwałać.

W związku z wprowadzonymi ograniczeniami w kupnie-sprzedaży ziemi rolnej, straci ona charakter łatwej inwestycji, polegającej na zakupie, odczekaniu aż jej wartość wzrośnie i sprzedaży.

Odnosnie profesji rzeczoznawców majątkowych, to z ustawy wynika wprost, że wycen prywatnych nieruchomości rolnych będzie więcej. Każde obciążenie hipoteką wymaga sporządzenia operatu szacunkowego. Wyceny sporządzane będą również na zlecenie ANR przy zakupie nieruchomości rolnych na pisemne żądanie zbywcy. Przy sporach o poziom ceny, czy równowartości pieniężnej, zatrudnienie znajdą biegli sądowi, ale nie tylko. Właściciele niezgadający się z „wyceną ANR” będą także zlecać „swoją wycenę”. Jednocześnie jednak, zamrożenie na 5 lat sprzedaży dużej części nieruchomości Zasobu, znacznie zmniejszy liczbę wycen gruntów państwowych.

I to miał być koniec artykułu, jednak zadzwonił do mnie jeden z warszawskich rzeczoznawców majątkowych z dużym doświadczeniem w wycenie nieruchomości rolnych i uświadomił mi, że UKUR staje się podstawą istotnych problemów, także dotyczących samej metodyki wyceny. Otóż czy bardzo duże zmiany, jakie nastąpią na rynku nieruchomości rolnych, uzasadniają standardową wycenę w podejściu porównawczym na podstawie cen rynkowych sprzed nowelizacji UKUR? Przecież realia rynku całkowicie się zmieniają. Odpowiedź na to pytanie pozostawiam bardziej doświadczonemu rzeczoznawcom. Ze swej strony widziałbym możliwość uruchomienia do wyceny nieruchomości rolnych podejścia dochodowego. Grunt rolny jest w zasadzie gruntem komercyjnym, bo służy do uzyskiwania dochodów z produkcji rolniczej. Poziom czynszów dzierżawnych jest znany. Więc czemu nie?

Tomasz Ciodyk jest dyrektorem Zespołu Gospodarowania Zasobem Agencji Nieruchomości Rolnych.



MIESZKANIOWE WEKTORY SŁOWACJI¹

HOUSING VECTORS IN SLOVAKIA

Mirosław Gorczyca

STRESZCZENIE

W kolejnym artykule zapoznujemy się z sytuacją mieszkalnictwa na Słowacji. Rozwój mieszkalnictwa obu państw powstałych z b. Czechosłowacji po „niepodległościowym rozwodzie” świadczy o tym, że zarówno bogatsze niegdyś Czechy i mniej rozwinięta Słowacja miały dość podobne wyróżniki zmian. Zarówno w Czechach, jak Słowacji podobnie znacząco spadł poziom inwestycji mieszkaniowych, co wynikało z wycofywania się państwa z pomocy dla budownictwa mieszkaniowego.

SUMMARY

In the following article we familiarize ourselves with the housing situation in Slovakia. Housing development of the two countries formed after the Czechoslovakia's "independence divorce" attests to the fact that both, the once richer Czech Republic and less developed Slovakia, went through quite similar distinguishing changes. In both countries, the level of housing investment decreased significantly, which was the result of the withdrawal of state support for housing.

Uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa

Słowacja to niewielki kraj o powierzchni 49,0 tys. km², z gęstością zaludnienia 111 osób na km², z liczbą ludności w 2013 r. 5416 tys. (por. tab. 1). Jej stan zwiększył się w okresie 2000–2013 jedynie o 2 promile, mimo wyższych notowań przyrostu naturalnego. Spowodowane to było znaczącym ujemnym saldem migracji zagranicznej, która np. wyniosła blisko 7 tys. w 2005 r. oraz prawie 10 tys. w 2010 r. [2].

Ludność grupuje się w gospodarstwach domowych o malejącej liczbie osób w nich. Ich średnia wielkość w czasie ostatniego spisu mieszkaniowego z 2011 r. to 2,4 osoby, wobec: 3,4 w 1970 r., 3,0 w 1980 r., 2,9 w 1991 r. i 2,6 w 2001 r. [3].

Produkt Krajowy Brutto Słowacji wynosił w 2013 r. 73 213,2 mln euro (por. tab. 2).

Jego poziom znacząco wzrósł, w wyniku wysokiego wysiłku inwestycyjnego, wejścia do Unii Europejskiej i przyjęcia euro. Udział inwestycji w środki trwałe (*gross fixed capital formation*) stanowił (por. tab. 2) następujący udział w PKB (w %): 28,1 w 2000 r., 29,6 w 2005 r., 24,0 w 2010 r., 25,3 w 2011 r., 21,2 w 2012 r. i 20,7 w 2013 r. Miał on w ostatnich latach malejący udział w PKB.

Według źródeł Banku Światowego – tempo wzrostu PKB wynosiło średniorocznie w latach 1990–2000 – 4,5% oraz 5,8% w okresie 2000–2009 i 2,5% w latach 2009–2011, co potwierdza znaczące spowolnienie jego tempa. W ujęciu USD – PKB wynosił w 2013 r. 96 mld \$, wobec 48 mld \$ w 2005 r. [5]. W prze-

Tabela 1. Stan ludności

Wyszczególnienie	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Ludność (tys.)	5403	5389	5435	5404	5411	5416
Przyrost naturalny (‰)	0,4	0,2	1,3	1,7	0,6	0,5

Źródło: *Statistical Yearbook of the Slovak Republic (edycje dla odpowiednich lat)*. Statistical Office of the Slovak Republic, Bratislava.

Tabela 2. Produkt Krajowy Brutto, inwestycje w środki trwałe i wartość produkcji budowlanej (mln euro)

Wyszczególnienie	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Produkt Krajowy Brutto	2888,2	49 192,1	66 878,7	69 021,6	71 233,7	73 213,2
Inwestycje w środki trwałe	8121,4	14 568,4	16 073,1	17 463,2	15 160,2	15 166,8
Produkcja budowlana	2325,5	4157,1	5649,3	5542,7	4987,0	4639,2

Źródło: [2].



liczeniu na 1 mieszkańca – według parytetu siły nabywczej (*purchasing power parity*) – było to 25 333 USD w 2012 r., wobec 16 218 USD w 2005 r. [5]. Informacje powyższe spektakularnie egzemplifikują postęp w rozwoju ekonomicznym Słowacji, którego tempo uległo ostatnimi laty osłabieniu.

Budownictwo mieszkaniowe

W ostatnich latach znacząco zmalał udział inwestycji mieszkaniowych, decydujących o rozmiarach budownictwa mieszkaniowego. O ile w b. Czechosłowacji, której Słowacja była częścią (do uzyskania niepodległości), inwestycje mieszkaniowe stanowiły aż 5% PKB, to w ostatnich latach jedynie aż 2% [1 i 6].

W 2013 r. oddano do użytku na Słowacji 15,1 tys. mieszkań (por. tab. 3). Było to znacząco mniej niż w latach, gdy w Słowacji – w ramach b. Czechosłowacji – budowano znacznie intensywniej – dla wyrównania niekorzystnych dysparytetów – niż w będącej z nią w federacji Czeskiej Socjalistycznej Republice.

Intensywność budowania mieszkań to w ostatnich latach niespełna 3 na 1 tys. ludności (por. tab. 3), ze stałą – na ogół – tendencją spadkową. Jej wskaźnik oznaczał cofnięcie się poniżej poziomu z 1950 r. (3,1) dla całej b. Czechosłowacji, w której w latach 60., 70. i 80. oddawano corocznie około 8 mieszkań na 1 tys. ludności, przy czym wskaźnik ten był w jej słowackiej części znacząco wyższy niż w czeskiej.

U podstaw ogromnego regresu w intensywności budowania mieszkań było – podobnie jak w innych krajach postkomunistycznych – wycofywanie się państwa z pomocy dla budownictwa mieszkaniowego. Stąd od rozpoczęcia transformacji ustrojowej rośnie udział budownictwa mieszkaniowego ludności. Sektor publiczny realizuje jedynie około 1/10 efektów budownictwa mieszkaniowego, głównie w części samorządowej.

Pozytywnym efektem dominacji budownictwa indywidualnego jest rosnąca średnia wielkość budowanych mieszkań. Wynosiła ona w 2013 r. <74 m² p/owierzchni m/ieszkalnej oraz aż 115 m² p/owierzchni u/żytkowej, jako że powierzchnia mieszkalna stanowiła niespełna 2/3 ogólnej powierzchni użytkowej.

Średnia w 2013 r. struktura mieszkań wyniosła (w % – według liczby pokoi, od 1 do ≥5): 7,3 – 16,4 – 25,5 – 31,0 i 19,8 [2], co pozwala szacować średnią liczbę pokoi na mieszkanie na poziomie aż <4, przy przeciętnej ich wielkości niespełna 20 m² pm.

Coroczne ubytki mieszkań stanowiły w ostatnich latach około 1,3 tys., głównie z powodu rozbiórki obiektów z mieszkaniem.

Stan zasobów i warunki mieszkaniowe

Według danych z tabeli 4, od spisu z 1970 r. do spisu z 2011 r. liczba zamieszkałych budynków wzrosła o 11%, natomiast mieszkań o 54%. W okresie między spisami 1970-2011

Tabela 3. Budownictwo mieszkaniowe

Mieszkania	2009	2010	2011	2012	2013
Oddane do użytku					
ogółem	18 834	17 076	14 608	15 255	15 100
w tym: budownictwo jednorodzinne	9022	9136	8763	9479	10206
na 1 tys. ludności	3,5	3,1	2,7	2,8	2,8
średnia ich wielkość (w m ² pm)	70,2	71,5	71,8	71,7	73,7
Których budowę rozpoczęto	20 325	16 211	12 740	13 090	14 758
Mieszkania w budowie (31.12)					
ogółem, w tym:	67 597	67 461	66 602	64 948	61 729
budownictwo jednorodzinne	66 106	66 596	64 734	62 783	61 382

Źródło: [3] oraz obliczenia na jego podstawie.

Tabela 4. Stan i struktura substancji mieszkaniowej

Wyszczególnienie	1970	1980	1991	2001	2011
Budynki (tys.)	816	870	864	862	906
Mieszkania ogółem (tys.), z tego (w %) wg liczby pokoi:	1150	1414	1618	1666	1777
1	24,0	15,8	11,2	7,5	5,6
2	42,9	33,2	27,1	19,7	15,4
3	24,9	33,8	38,8	41,4	43,6
≥4	8,2	17,2	22,3	31,4	35,4

Źródło: [2 i 6].



nastąpiły istotne przesunięcia w strukturze substancji mieszkaniowej. O ile w czasie spisu z 1970 r. na 1 budynek mieszkalny przypadało 1,4 mieszkania, to w następnych – odpowiednio: 1,6 – 1,9 – 1,9 i 2,0 (por. tab. 4). Dominacja w ostatnich latach budownictwa indywidualnego spowodowała istotne przesunięcia w strukturze wielkości mieszkań, w kierunku rosnącej w nich liczby pokoi. Najważniejsze z nich to radykalny spadek mieszkań jednopokojowych (o 18,4%), przy wzroście udziału co najmniej czteropokojowych (o 27,2%).

Mieszkania w domach jednorodzinnych ważyły w 2011 r. w ogólnej ich liczbie w 48,2%, wobec 70,4% w 1970 r. [2]. Istotnym faktem odnotowanym w spisach jest wzrost udziału mieszkań z ≥ 2 gospodarstwami domowymi, z 15,1% do 20,9% [2 i 6]. W sytuacji malejącej ich wielkości, wynikało to zapewne ze zmian ich identyfikacji (wyodrębnienia). W czasie spisu z 2011 r. 2231,6 tys. gospodarstw domowych zajmowało 1776,7 tys. mieszkań [2], co oznaczało, że na 100 mieszkań przypadało 125,6 gospodarstw domowych. Większość z nich stanowiły zapewne jednoosobowe, których było wówczas 24,1% ich ogółu [2].

Przy znaczącej niesamodzielności korzystania z mieszkań, występowała w 2011 r. godna podkreślenia przestronność ich zasiedlenia. Wszak na 1 mieszkanie przypadało co najmniej 3,5 pokoju. Aby ową przestronność ocenić, wobec braku (w dostępnych źródłach) danych o p/owierzchni m/ieszkalnej i p/owierzchni u/żytkowej m/ieszkani, dokonałem szacunku „metrażu” lokali mieszkalnych ogółem oraz *per capita*. Wykorzystałem przy tym odpowiednie dane z poprzednich spisów oraz średnią wielkość budowanych mieszkań.

W czasie poprzednich spisów wskaźnik *pm per capita* wynosił (w m²): 7,9 w 1961 r., 10,2 w 1970 r., 12,8 w 1980 r., 14,6 w 1991 r. i 17,0 w 2001 r. [6]. Ekstrapolując trend wzrostowy jego wielkości, przy wykorzystaniu zmian stanu substancji mieszkaniowej i liczby ludności w mieszkaniach – przyjęto, że w 2011 r. wynosiła ona około 21 m² *pm*. Zatem *pum per capita* wyniosła około 32 m², jako że p/owierzchnia m/ieszkalna stanowi około 2/3 „metrażu” *pum*, zawierającej w sobie powierzchnię pomieszczeń użytkowych stanowiących integralną część mieszkania.

Wydatki na mieszkanie

Wydatki na mieszkanie stanowiły w ostatnich kilku latach 23–24% ogółu wydatków gospodarstw domowych (por. tab. 5). Ich poziom i udział w wydatkach ludności znacząco

wzrósł w okresie transformacji ustrojowej, podobnie zresztą jak w Polsce i innych krajach postkomunistycznych. W b. Czechosłowacji usługi mieszkaniowe i komplementarne były wysoko dotowane przez państwo. Np. stanowiły one w 1991 r. 5,5% wydatków gospodarstw domowych pracowników najemnych, wobec 4,3% w 1960 r., 3,9% w 1970 r., 5,6% w 1980 r. i 8,3% w 1993 r. [7]. Do ich wzrostu doprowadziła „ekonomizacja” gospodarki mieszkaniowej (likwidacja dotacji i uwolnienie cen regulowanych).

Wydatki na mieszkanie mają jedynie nieco niższy poziom niż wydatki na żywność (por. tab. 5).

Słowacko-czeskie porównania mieszkaniowe

Rozwój mieszkalnictwa obu państw powstałych z b. Czechosłowacji po „niepodległościowym rozwodzie” świadczy o tym, że zarówno bogatsze niegdyś Czechy i mniej rozwinięta Słowacja miały dość podobne wyróżniki zmian. Przystępując do mieszkaniowej komparatystyki poprzedzę ją skonfrontowaniem poziomu rozwoju ekonomicznego. Jego najsposobniejszym, choć niedoskonałym miernikiem, jest PKB *per capita*. Jego poziom – według parytetu siły nabywczej – wynosił w 2012 r. 25 333 \$ w Słowacji oraz 265 901 \$ w Czechach [5]. Jak widać, Słowacja dzięki wyższej dynamice rozwoju znacząco zmniejszyła dysparytet PKB, który stanowił 95,3% odpowiednika z Czech.

Zarówno w Czechach, jak Słowacji podobnie znacząco spadł poziom inwestycji mieszkaniowych, co wynikało z wycofywania się państwa z pomocy dla budownictwa mieszkaniowego. Podobna była również intensywność budowania mieszkań (<3 na 1 tys. ludności) w ostatnich latach oraz średnia wielkość budowanych mieszkań (około <120 m² pu).

Jeśli idzie o najbardziej sposobny do komparatystyki mieszkaniowej wskaźnik, tzn. *pum per capita*, to aktualnie w dalszym ciągu jest on wyższy w Czechach niż na Słowacji. Jednak relacja z 2011 r. – 36 m² wobec 32 m² *pum*, świadczy o tym, że niekorzystny dysparytet mieszkaniowy Słowaków – 89% wskaźnika u Czechów, zmniejszył się. Wszak w 1970 r. był on o 7 punktów procentowych gorszy (82% i 10,2 m² *pm per capita*, wobec 12,4 m² *pm* w Czechach [6]).

W wyniku „ekonomizacji” gospodarki mieszkaniowej w obu krajach wzrosły znacząco wydatki na mieszkanie, które miały w nich w 2012 r. podobny udział w wydatkach gospodarstw domowych: 21% na Słowacji i 22% w Czechach.

Tabela 5. Udział wydatków na mieszkanie na tle wydatków na żywność w budżetach gospodarstw domowych (w % wydatków konsumpcyjnych)

Wydatki na:	2009	2010	2011	2012	2013
Żywność	23,0	22,9	23,0	23,3	24,0
Mieszkanie	20,7	20,8	20,7	20,8	20,3

Źródło: obliczenia na podstawie [2].



Bibliografia

1. *Statistical Yearbook of the Slovak Republic (edycje dla odpowiednich lat). Statistical Office of the Slovak Republic, Bratislava.*
2. *Statistical Yearbook of the Slovak Republic 2014. Statistical Office of the Slovak Republic, Bratislava 2014.*
3. *Statistical Yearbook of the Slovak Republic 2013. Statistical Office of the Slovak Republic, Bratislava 2013.*
4. *World development indicators 2015. The World Bank, Washington 2015.*
5. *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2014. GUS, Warszawa 2014.*
6. *Gorczyca M.: 1] Polski dysparytet mieszkaniowy na tle wybranych krajów. ZBS-E GUS i PAN, Warszawa 1996; 2] Polski dysparytet mieszkaniowy i uwarunkowania jego zmniejszenia. Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, Rzeszów 2014 (materiały powielane); 3] Budownictwo mieszkaniowe na Słowacji, „Wiadomości Sta-*

tystyczne” 2015 nr 3.

7. *Statistička ročenka Slovenskej Republiky (edycje dla odpowiednich lat). Statističky Úrad Slovenskej Republiky, Bratislava.*

Przypisy:

1. W artykule – oprócz źródeł prymarnych podanych w nim – wykorzystano również dane z innych opracowań autora, z których ważniejsze wymieniono w bibliografii.



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

KONFERENCJA ORAZ WALNE ZGROMADZENIE TEGOVA W BRUKSELI

W dniach 12–14 maja 2016 r. przedstawiciele Zarządu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych uczestniczyli w Konferencji oraz Walnym Zgromadzeniu TEGOVA w Brukseli.

Do najważniejszych punktów programu zaliczyć można:

- **Prezentację nowego wydania Europejskich Standardów Wyceny 2016,**
- **Zdobycie przez PFSRM unijnego dofinansowania dla projektu harmonizacji standardów oraz metodologii wyceny, w tym przygotowanie materiałów szkoleniowych,**
- **Spotkanie Prezydenta PFSRM Marka Wiśniewskiego z Unijnym Komisarzem do spraw rolnictwa,**
- **Kwestie związane z lobbieniem TEGoVA w Komisji Europejskiej i Parlamencie za działaniami PFSRM przeciwko negatywnemu wpływowi „deregulacji” zawodu rzeczoznawcy majątkowego.**

Ósmą edycję Europejskich Standardów Wyceny (EVS 2016), zaprezentowano 13 maja 2016 r w Hotelu Brussels. W wydarzeniu tym uczestniczyli rzeczoznawcy z całej Europy. Obecni byli również liderzy Appraisal Institute z USA, Appraisal Institute of Canada, a także Union Panamericana de Asociaciones de Valuacion. Polską Federację Stowarzy-

szeń Rzeczoznawców Majątkowych reprezentował Prezydent **Marek Wiśniewski**.

W swoim przemówieniu otwierającym konferencję, Prezydent TEGoVA **Krzysztof Grzesik**, powiedział, że wydarzenie to jest pewnym symbolem dojrzałości TEGoVA, oraz, że „Minęły już czasy, gdy musieliśmy wyjaśniać powód naszego istnienia, minęły czasy, gdy musieliśmy uzasadniać potrzebę funkcjonowania Europejskich Standardów Wyceny”.

Kluczowymi mówcami konferencji byli: **Andrzej Reich**, Dyrektor w polskiej Komisji Nadzoru Finansowego i jeden z sześciu wybranych Członków Zarządu Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego (EUNB) oraz **Michael MacBrien**, Dyrektor Generalny European Property Federation oraz doradca TEGoVA.

Prezentację treści EVS 2016 przedstawił **John Hockey REV** oraz **Jeremy Moody Hon REV**, Przewodniczący i Wiceprzewodniczący Komisji Europejskich Standardów Wyceny. Jak wyjaśnił John Hockey: „Informacje zwrotne od wielu różnych interesariuszy potwierdzają, że standardy EVS powinny pozostać wyraźnie ukierunkowane wyłącznie na wycenę nieruchomości, dostarczać dodatkowych wytycznych w ce-



lu spełnienia różnorodnych potrzeb 63 stowarzyszeń członkowskich TEGoVA. Spełniając te założenia, EVS 2016 podążają kierunkiem poprzednich edycji, uwzględniając informacje o istniejących i nowych regulacjach europejskich, potwierdzając tym samym, że prawo unijne jest źródłem rosnącej liczby lokalnych przepisów dotyczących rynku nieruchomości”.

Wydarzenie to zbiegło się w czasie z Wiosennym Walnym Zgromadzeniem TEGoVA, podczas którego Zarząd TEGoVA przedstawił plan działań na przyszłość. Delegaci mieli również przyjemność powitania nowego członka TEGoVA z Francji, mianowicie **Compagnie Nationale Des Experts Immobiliers (CNEI)**.

Podczas wizyty w Brukseli Prezydent **Marek Wiśniewski** spotkał się także z Europejskim Komisarzem do spraw rolnictwa i obszarów wiejskich **Philem Hoganem**, omawiając kwestie związane z najnowszym ustawodawstwem dotyczącym sprzedaży gruntów rolnych w Polsce.

Prezydent podpisał również umowę dotyczącą wydatkowania funduszy unijnych przez PFSRM, w związku z jej udziałem w projekcie prowadzonym wspólnie z TEGoVA, rzeczoznawcami z Irlandii (IPAV) i Rumunii (ANEVAR), w celu opracowania materiałów szkoleniowych, jako wsparcia dla harmonizacji standardów wyceny w Europie. Prezydent PFSRM uzyskał również poparcie TEGoVA dla pomocy w odwróceniu, poprzez lobbing w Komisji Europejskiej i Parlamencie, negatywnego wpływu ostatniej „deregulacji” zawodu rzeczoznawcy w Polsce w zakresie, w jakim była ona sprzeczna z prawem europejskim.

PFSRM dołączyła do ogólnoeuropejskiego lobbingu organizowanego przez TEGoVA w Komisji Europejskiej przeciwko korzystaniu przez banki z tzw. AVM’ów (Automated Valuation Models) bez udziału Rzeczoznawców Majątkowych.

Akcja została zainicjowana w związku z przedstawieniem w Parlamencie Holandii poprawki do Ustawy o kredytach hi-



M. Wiśniewski i P. Hogan

potecznych, która umożliwiłaby udzielanie kredytów na podstawie statystycznego „oszacowania” wykonanego przez zautomatyzowane modele wyceny, bez udziału rzeczoznawców majątkowych. Jeżeli poprawka zostanie przyjęta to zapewne spowoduje lawinę podobnych poprawek w całej Unii.

Prawnicy TEGoVA uspokajają jednak, że taka poprawka byłaby niezgodna z unijnym prawem. Jak tłumaczą:

„Dyrektywa w sprawie kredytów hipotecznych podkreśla, że ważne jest zapewnienie, by nieruchomość mieszkalna była odpowiednio wyceniona przed zawarciem umowy o kredyt oraz – w szczególności jeżeli wycena dotyczy pozostałej do spłaty części zobowiązania konsumenta – w razie zaległości w spłacie. Państwa członkowskie są zobowiązane do zapewnienia, aby wiarygodne standardy w zakresie wyceny nie-

ruchomości mieszkalnych w celach kredytów hipotecznych były opracowywane na ich terytorium, oraz aby rzeczoznawcy wewnętrzni jak i zewnętrzni wykonujący wyceny nieruchomości byli kompetentni i wystarczająco niezależni od procesu udzielania kredytu.

Aby standardy wyceny można było uznać za wiarygodne, powinny one uwzględniać międzynarodowo uznane standardy wyceny, w szczególności standardy opracowane przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC), Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA) lub Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych (RICS). Standardy te wymagają udziału profesjonalnych rzeczoznawców i/lub oględzin nieruchomości.

Ponadto, Rozporządzenie UE w sprawie wymogów kapitałowych (CRR) wyjaśnia, że zabezpieczenie na nieruchomości powinno być wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę na poziomie równym lub niższym wartości rynkowej lub bankowo-hipotecznej.

W świetle powyższego, biorąc także pod uwagę różne opinie i wytyczne wydane już po przyjęciu Dyrektywy w sprawie kredytów hipotecznych oraz Rozporządzenia UE w sprawie wymogów kapitałowych, w naszej opinii europejskie ramy prawne nie wykluczają wykorzystania AVM’ów, pod warunkiem jednak, że nie będą one wykorzystywane niezależnie od normalnego procesu wyceny. Mogą więc one być wykorzystywane do monitorowania wartości nieruchomości lub jako narzędzie pomagające w ustalaniu wartości nieruchomości.

Podobnie, wydaje się, że projekt rozporządzenia przyjęty przez rząd holenderski i przedstawiony Radzie Państwa do zaopiniowania, także nie mieści się w ramach prawnych UE.”

PFSRM wraz z innymi stowarzyszeniami w Europie dołączyła do tej akcji lobbingowej ponieważ wiadomym jest, że niektóre banki w Polsce przygotowują się do pójścia tą samą drogą co Holendrzy.





KORRESPONDENCJA Z MINISTERSTWAMI

Pismo informujące o potencjalnie nieuczciwych praktykach stosowanych przez bank PKO BP S.A. skierowane przez PFSRM do Ministra Rozwoju z dnia 18 kwietnia 2016 r.

W imieniu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych informujemy Państwa, iż od dłuższego czasu docierają do nas niepokojące informacje o pewnych praktykach stosowanych przez bank Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., dotyczących naszym zdaniem niewłaściwych działań podejmowanych przez ww. bank na polu wycen nieruchomości dokonywanych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych, a niezbędnych dla uruchomienia kredytu hipotecznego na rzecz klientów banku.

W związku z powyższym, mając na uwadze wspólne dobro kredytobiorców – klientów banku PKO BP S.A. jak i rzeczoznawców majątkowych świadczących usługi na ich rzecz podjąłem decyzję o poinformowaniu Pana Ministra o nieprawidłowościach i praktykach podejmowanych przez bank PKO BP S.A.

Praktyki te polegają na wprowadzeniu przez bank PKO BP S.A. – celem rzekomego obniżenia kosztów – systemu realizacji wycen nieruchomości na zasadzie zewnętrznych usług outsourcingu.

W tym miejscu należy wskazać, że samo wydzielenie ze struktury organizacyjnej przedsiębiorstwa jakim jest bank PKO BP S.A. niektórych realizowanych samodzielnie funkcji bankowych i przekazanie ich do wykonania innym podmiotom nie budzi naszej wątpliwości ponieważ samo w sobie nie stanowi naruszenia prawa czy interesów osób trzecich.

Jednakże należy zauważyć, iż bank PKO BP S.A. pozyskuje usługi polegające na wycenie kredytowanych nieruchomości jedynie od pięciu wybranych przez siebie firm zewnętrznych.

Naszym zdaniem, takie praktyki podejmowane w powyższy sposób przez bank, mogą nosić znamiona czynów nieuczciwej konkurencji, o których mowa w art. 3 ust. 1 oraz art. 15 ust. 1 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm. polegających na utrudnianiu dostępu do rynku wycen nieruchomości rzeczoznawcom majątkowym.

Z ostrożności wskazujemy, iż ww. praktyki mogą nosić również znamiona czynów zabronionych polegających na:

- 1) stosowaniu praktyk ograniczających konkurencję, polegających na zawarciu przez Bank z wybranymi przedsiębiorcami (rzeczoznawcami majątkowymi oraz pośrednikami oferującymi swe usługi rzeczoznawcom majątkowym i bankom) niedozwolonego porozumienia ograniczającego konkurencję, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, Dz. U. z 2015 r. poz. 184,
- 2) stosowaniu praktyk polegających na naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów, polegającego w szczególności na dopuszczaniu się czynów nieuczciwej konkurencji, o których mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 o ochronie konkurencji i konsumentów, Dz. U. z 2015 r. poz. 184, i w konsekwencji działania z porrzywdzeniem konsumentów.

Tym samym wnosimy o zwrócenie uwagi i analizę praktyk podejmowanych przez bank na polu wycen nieruchomości oraz w przypadku wykrycia jakichkolwiek nieprawidłowości prosimy

o podjęcie działań adekwatnych do wykrytych w postępowaniu banku PKO BP S.A. naruszeń.

Na wstępie należy wskazać, iż czynem nieuczciwej konkurencji zgodnie z treścią art. 15 Ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji jest utrudnianie innym przedsiębiorcom dostępu do rynku, w szczególności przez:

- 1) sprzedaż towarów lub usług poniżej kosztów ich wytworzenia lub świadczenia albo ich odprzedaż poniżej kosztów zakupu w celu eliminacji innych przedsiębiorców;
- 2) **nakłanianie osób trzecich do odmowy sprzedaży innym przedsiębiorcom albo niedokonywania zakupu towarów lub usług od innych przedsiębiorców;**
- 3) rzeczowo nieuzasadnione, zróżnicowane traktowanie niektórych klientów;
- 4) pobieranie innych niż marża handlowa opłat za przyjęcie towaru do sprzedaży;
- 5) **działanie mające na celu wymuszenie na klientach wyboru jako kontrahenta określonego przedsiębiorcy lub stwarzanie warunków umożliwiających podmiotom trzecim wymuszanie zakupu towaru lub usługi u określonego przedsiębiorcy.**

Treść artykułu 15 w/w Ustawy ma za zadanie chronić wolny dostęp do rynku, stanowiący immanentną cechę konstytucyjnej zasady wolności działalności gospodarczej (art. 22 Konstytucji RP), zgodnie z którą podejmowanie i prowadzenie legalnej działalności gospodarczej jest wolne i dozwolone każdemu na równych prawach (art. 6 Ustawy o Swobodzie Działalności Gospodarczej). Wolny dostęp do rynku (swoboda podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej) może być ograniczony nie tylko przez władzę publiczną (granice ingerencji publicznej w zasadę wolności gospodarczej wyznacza orz. TK z 26.4.1995 r., K 11/94, OTK 1995, Nr 1, poz. 12), ale także przez przedsiębiorców korzystających z autonomii prywatnej, w tym z zasady swobody umów (art. 353¹ KC).

Generalna przesłanka przedmiotowa tego czynu została wyrażona terminem „utrudnianie”, którego ustawodawca nie zdefiniował. Brak legalnej definicji „utrudniania dostępu do rynku” oznacza, że powinno ono być interpretowane bezpośrednio przez adresatów tego przepisu na gruncie dorobku nauk ekonomicznych.

Działania podejmowane przez bank PKO BP S.A. niewątpliwie mają na celu wymuszenie na klientach wyboru jako rzeczoznawcę sporządzającego opinię majątkową wyłącznie jednego z pięciu respektowanych przez siebie firm.

Ponadto z uzyskanych od potencjalnych klientów banku informacji wynika, że w przypadku przedłożenia przez nich jakiegokolwiek operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę niereprezentującego żadnej z pięciu wymaganych przez bank firm, operat ten nie jest brany pod uwagę. Tym samym bank wymaga jej powtórzenia i przedłożenia operatu szacunkowego opatrzonego logiem, którejkolwiek z współpracujących z nim w ramach umowy outsourcingu firm.

Czyn ten niewątpliwie stanowi obejście obowiązujących przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. **Działanie takie ude-**



rza bezpośrednio we wszystkie inne podmioty wolnorynkowe świadczące usługi z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego. Jednocześnie ma na celu ograniczenie dostępu innym do możliwości świadczenia usług co działa na szkodę zarówno branży rzeczoznawców majątkowych jak i samych klientów banku.

W tym miejscu należy zauważyć, iż bank PKO BP S.A. udziela około 50% wszystkich kredytów hipotecznych udzielanych w ciągu jednego roku w Polsce. Dotychczasowo bank współpracował z około 5000 rzeczoznawców z terenu całego kraju. Obecnie po przekazaniu uprawnień zezwalających na wykonywanie na rzecz banku wyceny majątkowej jedynie na rzecz pięć wybranych przez siebie firm liczba ta spadła do około 300 do 500 rzeczoznawców aktywnie współpracujących z bankiem.

Wybrane przez PKO BP S.A. firmy nie posiadają odpowiednich kompetencji pozwalających domniemywać, iż wykonywane przez nie operaty szacunkowe zostały sporządzone z należytą starannością oraz cechują się wymaganym stopniem profesjonalizmu. Żadna z wybranych przez bank firm nie posiada odpowiedniej liczby zatrudnionych rzeczoznawców, co powoduje iż są one same zmuszone do poszukiwania pomocy poprzez zlecenie części otrzymanych przez bank zamówień na operaty szacunkowe na rzecz podmiotów trzecich.

Sytuacja ta zdecydowanie „psuje rynek” usług oferowanych przez rzeczoznawców majątkowych. Przyczynia się do obniżenia jakości świadczonych usług, a co za tym idzie wprowadzenia gorszego standardu obsługi klientów przy jednoczesnym wydłużeniu czasu niezbędnego na realizację pojedynczej usługi. Działania takie mogą w dalszej perspektywie prowadzić do działań patologicznych polegających na nienależytym wykonywaniu przez wybranych przez bank rzeczoznawców operatów szacunkowych, a w konsekwencji do pomyłek w wycenie nieruchomości oraz ocenie zdolności kredytowej klientów banku.

Z uwagi na dużą ilość klientów obsługiwanych przez bank, a co za tym idzie dużą ilość zleczanych do wykonania operatów szacunkowych przy jednoczesnym ograniczeniu możliwości wykonywania ww. operatów tylko i wyłącznie do pięciu działających na rynku firm rodzi zastrzeżenia co do dopuszczania, a nawet wspierania przez bank PKO BP S.A. powstawania na rynku wyceny nieruchomości praktyk monopolistycznych.

Ponadto zgodnie z przekazanymi nam od rzeczoznawców i innych podmiotów informacjami bank PKO BP S.A. nie ujawnia kosztów sporządzenia operatów szacunkowych przez żadną z pięciu pre-

ferowanych przez siebie firm. Stanowi to niewątpliwie naruszenie art. 35 pkt 1 ust 1 Ustawy o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2014 r. poz. 1497), zgodnie z którym umowa o kredyt zabezpieczony hipoteką powinna zawierać co najmniej dane określone w art. 69 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe oraz określenie opłat oraz innych kosztów związanych z udzieleniem kredytu, w tym opłatę za rozpatrzenie wniosku kredytowego, przygotowanie i zawarcie umowy o kredyt oraz warunki ich zmian.

Informacje te jednakże nie zostały w żaden sposób przez nas potwierdzone i tym samym należy je traktować jako nieoficjalne, mające na celu jedynie zwrócenie uwagi na potencjalne naruszenie obowiązujących przepisów prawa przez bank.

Z uwagi na przejęcie nadzoru przez Ministra Rozwoju nad bankiem PKO BP S.A. prosimy o:

1. zaprzestanie promowania przez bank idei outsourcingu usług okołobankowych świadczonych na rzecz PKO BP S. A.,
2. pomoc w przywróceniu wolnego dostępu do rynku wycen na rzecz banku,
3. przeciwstawienie się praktykom monopolizacji rynku wycen nieruchomości świadczonych na rzecz banku.

W tym miejscu należy jeszcze raz wskazać, iż działania podejmowane przez bank powodują tylko i wyłącznie obniżenie jakości świadczonych przez rzeczoznawców usług, a co za tym idzie wzrost niezadowolenia po stronie klientów banku. Jednocześnie PKO BP S.A. swoimi działaniami w dalszej perspektywie przyczyni się do zmniejszenia się rynku rzeczoznawców majątkowych poprzez likwidację części podmiotów świadczących ww. usługi, z uwagi na ograniczenie możliwości wykonywania operatów szacunkowych na rzecz banku tylko i wyłącznie na rzecz określonej grupy pięciu firm.

Mając powyższe na uwadze bardzo prosimy o zweryfikowanie informacji zawartych w treści niniejszego pisma, a co za tym idzie ustalenie stanu odpowiadającego rzeczywistości, ewentualnie podjęcie stosownych działań zmierzających do zakończenia powstałych w wyniku praktyk banku naruszeń prawa.

Jednocześnie wnosimy o poinformowanie nas o przeprowadzonych czynnościach wyjaśniających oraz ich skutkach.

*Prezydent PFSRM
Marek Wiśniewski*

Tekst petycji w sprawie zmian wprowadzonych Ustawą z dnia 11 marca 2016 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania karnego w odniesieniu do biegłych wystosowanej do Kazimierza Smolińskiego, Sekretarza Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa

W imieniu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przedkładam na Pana ręce petycję, w sprawie koniecznych, naszym zdaniem, do przeprowadzenia modyfikacji dotyczących zmian, wprowadzonych Ustawą z dnia 11 marca 2016 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania karnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2016 poz. 437), poprzez usunięcie lub zmodyfikowanie niekorzystnych i niesprawiedliwych zapisów, dotyczących oceniania i dyscyplinowania biegłych w zakresie sporządzanych przez nich opinii na potrzeby postępowań sądowych i administracyjnych.

W związku z wprowadzonymi w/w Ustawą zmianami do Kodeksu postępowania karnego, środowisko rzeczoznawców majątkowych, pełniących funkcję biegłych w zakresie szacowania nierucho-

mości, zasygnalizowało mi konieczność zwrócenia się do Pana Ministra z prośbą o podjęcie przez Pana Ministra interwencji oraz przeprowadzenia konsultacji międzyresortowych, a także umożliwienie wzajemnego spotkania w celu zasygnalizowania przez środowisko rzeczoznawców majątkowych, pełniących funkcję biegłych, wszystkich problemów oraz nieścisłości powstałych w związku z wprowadzonymi w/w Ustawą zmianami, w odniesieniu do przepisów regulujących tryb i sposób sporządzania przez biegłych opinii.

Zaniepokojenie środowiska rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcję biegłych wynika z okoliczności, iż Ustawa ta wprowadza do obecnie obowiązujących aktów prawnych zapisy w postaci regresu do pojęcia „opinii fałszywej”, bez wyjaśnienia definicji



tych pojęć i tym samym w sposób negatywny i niesprawiedliwy dereguluje aktualnie obowiązujące przepisy prawa, w zakresie trybu i sposobu sporządzania przez biegłych opinii.

Informuję Pana Ministra, iż w opinii środowiska biegłych sądowych, niniejsza Ustawa wprowadza również niesprawiedliwe i niepraktyczne zapisy, zarówno w ustawie o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, jak i zapisy zawarte w Kodeksie Postępowania Administracyjnego, Kodeksie Postępowania Karnego, Kodeksie Postępowania Cywilnego i innych, w odniesieniu do trybu i procesu sporządzania opinii przez biegłych na potrzeby toczących się postępowań.

Podnoszę, iż w opinii rzeczoznawców majątkowych, pełniących funkcję biegłego zakresie szacowania nieruchomości, Ustawa zmieniająca z dnia 11 marca 2016 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania karnego wprowadza do w/w ustaw opisane poniżej zapisy, które zasługują, ze strony środowiska biegłych, na szczególną krytykę.

Uprzejmie informuję Pana Ministra, iż największy niepokój środowiska rzeczoznawców majątkowych budzi treść: **art. 1 ust 141 i art. 7 ust c) oraz art. 15 Ustawy z dnia 11 marca 2016 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania karnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2016 poz. 437)**, które to artykuły nie tylko niezasadnie i nieprecyzyjnie odnoszą się do pojęcia „opinii fałszywej” oraz „opinii nierzetelnej”, **ale także bezpodstawnie i w sposób niezgodny z zasadami** przewidują odpowiedzialność karną dla biegłego sporządzającego opinie, w postaci pozbawienia wolności biegłego, którego opinia zostanie zakwalifikowana, jako „fałszywa”.

Ponadto na niekorzyść Ustawodawcy przemawia również fakt, iż nie przewidział on w trakcie wprowadzanych zmian do w/w aktów prawnych definicji „opinii fałszywej” i „nierzetelnej”, co leży w sprzeczności z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomością w tym w szczególności zapisami Art. 157 o Komisjach Opiniujących przy organizacjach zawodowych, oceniających i opiniujących operaty szacunkowe lub opinie biegłych. Brak ustawowych definicji pojęć: „opinia fałszywa” i „opinia nierzetelna” naszym zdaniem narazi biegłych na poniesienie nieuzasadnionych konsekwencji, w związku z nadinterpretowaniem przez sądy, organy lub instytucje pojęcia „opinii fałszywej” lub „nierzetelnej”.

Dodatkowo zgodnie z treścią Art. 1. ust 141 Ustawy z dnia 11 marca 2016 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania karnego oraz niektórych innych ustaw do treści Ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz. U. poz. 555, z późn. zm. 2) w art. 618f Kodeksu postępowania karnego zostały dodane po § 4 nowe zapisy tj. § 4a i 4b w brzmieniu podanym poniżej:

§ 4a. Jeżeli opinia jest fałszywa, wynagrodzenie oraz zwrot jakichkolwiek kosztów poniesionych przez biegłego związanych z jej sporządzeniem lub złożeniem nie przysługują.

§ 4b. Jeżeli opinia jest nierzetelna lub została sporządzona lub złożona ze znacznym nieusprawiedliwionym opóźnieniem, wynagrodzenie ulega odpowiedniemu obniżeniu; można również odstąpić od przyznania wynagrodzenia lub zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych przez biegłego związanych z jej sporządzeniem lub złożeniem.”

Tożsamy niekorzystny i niesprawiedliwy dla biegłych zapisy wprowadzone zostały również w art. 15. Ustawy z dnia 11 marca 2016 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania karnego oraz niektórych innych ustaw, który również w Ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1025, z późn. zm. 12) w art. 89 po ust. 4 wprowadził do jego treści nowy ustęp 4a w brzmieniu podanym poniżej:

„4a. Jeżeli opinia jest fałszywa, wynagrodzenie oraz zwrot jakichkolwiek kosztów poniesionych przez biegłego związanych z jej sporządzeniem lub złożeniem nie przysługują.”

Natomiast art. 7. pkt c) Ustawy z dnia 11 marca 2016 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania karnego oraz niektórych innych ustaw w ustawie z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. poz. 553, z późn. zm. 7) w art. 233 § 4 również wprowadza bardzo niesprawiedliwe i nieakceptowalne w środowisku rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcje biegłych zmiany:

§ 4. Kto, jako biegły, rzeczoznawca lub tłumacz, przedstawia fałszywą opinię, ekspertyzę lub tłumaczenie mające służyć za dowód w postępowaniu określonym w § 1, podlega karze pozbawienia wolności od roku do lat 10”.

Powyższe zmiany zdecydowanie przyczynią się do negatywnego rozregulowania obowiązujących zasad w środowisku rzeczoznawców majątkowych w związku z wykonywanymi przez nich czynnościami w charakterze biegłych, a konsekwencją ich wprowadzenia będzie nadmierna przewlekłość, na wszystkich etapach prowadzonych przez sądy postępowań, które do swojego rozstrzygnięcia będą wymagały wiedzy specjalistycznej.

Wprowadzone w/w ustawą zmiany przyczynią się do zmniejszenia liczby biegłych sądowych, gdyż z uwagi na wprowadzone zapisy biegli, sporządzając opinie na potrzeby prowadzonego przez Sąd lub Organ postępowania, nie poświęcą swojego dorobku zawodowego, a także życia prywatnego tak, aby na skutek przyjęcia przez Sąd lub Organ fałszywości lub nierzetelności opinii narazić się tym samym na konsekwencje w postaci poniesienia bardzo surowej kary, w postaci kary pozbawienia wolności na okres do 10 lat.

Ponadto na krytykę zasługuje również zapis, zgodnie z treścią którego, jeżeli sporządzona przez biegłego sądowego opinia została zakwalifikowana, jako „fałszywa”, biegłemu dodatkowo nie będzie przysługiwać zarówno wynagrodzenie za jej sporządzenie, jak i zwrot jakichkolwiek kosztów poniesionych przez biegłego związanych z jej sporządzeniem, czy też złożeniem. Taki stan rzeczy również spowoduje daleko idące konsekwencje w postaci spadku liczby biegłych, co wpłynie na przewlekłość postępowań.

Co więcej, na brak akceptacji ze strony środowiska biegłych zasługuje okoliczność, iż jeżeli natomiast opinia biegłego sądowego zostanie uznana za „nierzetelną” lub zostanie sporządzona lub złożona ze znacznym nieusprawiedliwionym opóźnieniem, wynagrodzenie biegłego ulegnie odpowiedniemu obniżeniu. W niniejszym przypadku Sąd lub Organ również będzie mógł dowolnie w każdym przypadku odstąpić od przyznania wynagrodzenia lub zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych przez biegłego, związanych z jej sporządzeniem lub złożeniem bez względu na okoliczności związane ze specyfiką oraz ze złożonością sprawy objętej przedmiotem opinii.

Powyższe zapisy w obecnym brzmieniu spowodują jedynie niechęć środowiska rzeczoznawców majątkowych do uczestniczenia w procesach sądowych w charakterze biegłych, gdyż rzeczoznawcy uczestniczący w procesie, niezależnie od wykonanej przez siebie pracy przy sporządzaniu opinii sądowej, nie będą mieli pewności, czy otrzymają jakiekolwiek wynagrodzenie, adekwatne do czasu i nakładu pracy poniesionego przez nich w celu sporządzenia opinii.

Bardzo ważny, naszym zdaniem, jest zapis mówiący o tym, że jeżeli w procesie sądowym zostaną sporządzone opinie biegłych, a Sąd przychylił się tylko do jednej z nich, druga mimowolnie może zostać uznana za „opinię fałszywą”. Fakt ten spowoduje zastoso-



wanie przez organy ścigania, w tym przez prokuratorów, nieadekwatnych sankcji karnych do zarzucanego biegłemu czynu, w postaci wszczęcia długotrwałego postępowania mającego na celu wyjaśnienie wszystkich okoliczności sporządzenia tzw. „opinii fałszywej”, pod groźbą skazania biegłego na karę pozbawienia wolności biegłego do 10 lat.

W tym miejscu pragnę wskazać, że sankcja przewidziana w Ustawie z dnia 11 marca 2016 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania karnego oraz niektórych innych ustaw, nie jest adekwatna do popełnionego „czynu”. Ponadto sam fakt wszczęcia postępowania prokuratorskiego, nie będzie zależeć od merytorycznych przesłanek dotyczących prawdziwości i rzetelności sporządzenia opinii przez biegłego sądowego, a jedynie uznaniowej decyzji Sądu lub Prokuratury.

W ocenie środowiska rzeczoznawców majątkowych wykonujących funkcje biegłych w zakresie szacowania nieruchomości, powyższy zapis narusza kardynalne zasady prawa karnego określone w art. 1 § 2 i 3 Ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny, Dz. U. 1997 nr 88 poz. 553 z późn. zmianami zgodnie, z którymi „nie stanowi przestępstwa czyn zabroniony, którego społeczna szkodliwość jest znikoma, a także nie popełnia przestępstwa sprawca czynu zabronionego, jeżeli nie można mu przypisać winy w czasie czynu”.

Również z zasady *nullum crimen sine periculo sociali* wynika, że przestępstwem powinien być czyn społecznie szkodliwy, a zatem społeczna szkodliwość oznacza społeczną rację penalizacji określonych zachowań. Zgodnie z Wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2009 r., WA 1/09, OSNwSK 2009, nr 1, poz. 343 ocena stopnia społecznej szkodliwości jest wypadkową przesłanek przedmiotowych i podmiotowych, wymienionych w art. 115 § 2 k.k.

Ocena stopnia społecznej szkodliwości konkretnego zachowania powinna być oceną całościową, uwzględniającą okoliczności wymienione w art. 115 § 2 k.k., nie zaś sumą, czy pochodną ocen częściowych, takiej czy innej ujemności, tkwiącej w poszczególnych okolicznościach i dlatego też, jeżeli w art. 1 § 2 k.k. mówi się o znikomej społecznej szkodliwości czynu, to wymóg znikomości dotyczy społecznej szkodliwości ocenianej kompleksowo, nie zaś jej poszczególnych faktorów. Natomiast za postanowieniem Sądu

Najwyższego z dnia 9 lipca 2013 r., II KK 155/13 należy przyjąć, że warunkiem badania społecznej szkodliwości czynu jest stwierdzenie jego bezprawności.

Podobnie zgodnie z zasadą *nullum crimen sine culpa* tylko czyn zawiniony może stanowić przestępstwo, toteż nie popełnia przestępstwa ten, komu nie można przypisać winy w czasie czynu.

Mając powyższe na uwadze trudno doszukać się w sporządzonej z należytą starannością opinii biegłego zarówno winy, jak i jakiegokolwiek stopnia społecznej szkodliwości, a więc cech bez których, o istnieniu czynu zabronionego nie może być mowy.

Z uwagi na fakt, iż niejednokrotnie przedłożona przez biegłego opinia ma decydujący wpływ na przebieg postępowania sądowego, a co za tym idzie ma również decydujące znaczenie dla samej prawidłowości ww. postępowania oraz z uwagi na bezpośredni interes Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, polegający na stworzeniu, jak najlepszej regulacji prawnej regulującej i określającej w sposób bezsprzeczny, jasny i dokładny formę sporządzania opinii przez biegłych sądowych, proponujemy wykreślić zapisy art. 1 ust 141, art. 7 ust c) oraz art. 15 Ustawy z dnia 11 marca 2016 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania karnego oraz niektórych innych ustaw, a co za tym idzie przywrócić obowiązujący dotychczas stan prawny.

Mając powyższe na uwadze wyrażam głębokie przekonanie, iż podnoszone przez nas zastrzeżenia, dotyczące uregulowań zawartych w Ustawie z dnia 11 marca 2016 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania karnego oraz niektórych innych ustaw, przełożą się na poprawę, jakości stworzonego aktu prawnego, a co za tym idzie umożliwią, jak dotychczas, wykonywanie czynności biegłym sądowym, z należytą starannością, zgodnie z najlepszymi standardami profesjonalnego świadczenia usług, gwarantując rzetelne i terminowe wykonywanie opinii, we wszystkich zleconych przez Sądy lub Organy administracyjne sprawach.

Mając powyższe na uwadze uprzejmie proszę o pomoc, w zakresie wymienionym w wstępie mojego pisma i liczę na pomoc Pana Ministra w przedmiotowej sprawie.

Prezydent PFSRM
Marek Wiśniewski

Pismo do Ministra Kazimierza Smolińskiego z dnia 25 lutego 2016 r.

Szanowny Panie Ministrze,

Prosimy o zwrócenie uwagi na **problem braku zasad wpisów rzeczoznawców majątkowych na listy biegłych sądowych i biegłych izb skarbowych**. Zwracamy się z prośbą o podjęcie działań dotyczących uregulowania wpisów na listę biegłych dla tych sektorów. Sytuacja, w której rzeczoznawcy majątkowi bez praktyki i doświadczenia w szacowaniu, zgłaszają się do Sądów lub Izb Skarbowych z wnioskami o wpis na listę biegłych, zagraża interesom społecznym i prawidłowości postępowania oraz również, naszym zdaniem, wymaga interwencji Pana Ministra.

Uzasadnienie prośby

Wielu z kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, jeszcze w okresie wykonywania praktyk zawodowych, uczestniczyło w szkoleniu PFSRM w zakresie czynności biegłego. Później, po uzyskaniu uprawnień ministerialnych zapisywali się do stowarzyszeń

rzeczoznawców majątkowych. Następnie, po okresie miesiąca, często krócej, występowali o zaświadczenie o przynależności do organizacji zawodowej, o braku negatywnych ocen komisji opiniującej lub KOZ oraz o odbytych szkoleniach.

Z uwagi na braki regulacji powoływania na biegłego w sądach i Izbach Skarbowych, rzeczoznawcy majątkowi bez jakiegokolwiek doświadczenia na rynku wycen, nie wykonując nigdy tak skomplikowanych wycen, jak prawo służebności, podział majątku dorobkowego lub spadek, korzystając z marketingu w pozyskiwaniu zleceń, jakie za nich wykonywały sądy lub Izby, wnioskowali i byli wpisywani na listy biegłych.

Z uwagi na fakt, iż sądy nie pytały Komisji Opiniujących przy organizacjach zawodowych lub KOZ o poprawność sporządzenia operatu szacunkowego – zwanego w tych postępowaniach ekspertyzą lub opinią o wartości, ci nowi rzeczoznawcy byli bezkarni. Za ich czynnościami stał sąd lub Izba, a jedyną możliwą weryfikacją tych „opinii” było powołanie kolejnego biegłego.



Stoimy na stanowisku, iż interes społeczny, decydowanie o dorobku całego życia w sprawach sądowych lub skarbowych, wymaga, naszym zdaniem, starannego przygotowania do działania na rynku wycen, głębokiej wiedzy, popartej nie tylko uzyskanymi uprawnieniami, ale doświadczeniem zawodowym. Winna być to elita, gwarantująca należyłą staranność i poprawność prowadzonych czynności.

Nie mamy wiedzy, czy młodzi stażem rzeczoznawcy, sprawujący swoje funkcje jako biegli, wykonują je źle lub sprzecznie z interesem społecznym, uważamy jednak, że nie dają takiej rękąmi należytej staranności jak doświadczeni rzeczoznawcy. Zapewne w sądach lub izbach gromadzone są statystyki w tym zakresie.

W wielu stowarzyszeniach rzeczoznawców majątkowych wprowadzono regulaminy rekomendacji kandydatów na biegłych. Według tych regulaminów o kandydatem na biegłego może być osoba, która funkcjonuje na rynku minimum 5 lat, w tym czasie wykonywała skomplikowane wyceny nieruchomości, zweryfikowane przez wewnętrzną komisję stowarzyszenia, przestrzega permanentnego

kształcenia i podnosi swoją wiedzę na kursach i szkoleniach oraz nie była negatywnie opiniowana przez Komisje Opiniujące przy organizacjach zawodowych lub w KOZ. Niestety, nie jest to powszechne stanowisko, bowiem wiele organizacji, na skutek braku przepisów szczególnych nie dokonuje weryfikacji, wydając jedynie zaświadczenia o przynależności do swojej organizacji.

Wielu pracodawców lub firmy działające na rynku nieruchomości, jakoby poza organizacjami zawodowymi, wydają rekomendacje swoim pracownikom, jako kandydatom na biegłych w sądach i Izbach Skarbowych, wykorzystując również brak regulacji ustawowych w tym zakresie i korzystając ze swoich w ten sposób „wykreowanych” biegłych przy realizacji zleceń z Sądów i Izb Skarbowych.

Postulat: Naszym zdaniem brak regulacji w tym zakresie, a tym samym prowadzenia działań poza delegacją Pana Ministra, Ministra Sprawiedliwości i Ministra Finansów, nie leży w interesie społecznym i wymaga zmiany, nowych, precyzyjnych uregulowań i jasnej interpretacji, kto może pełnić funkcję biegłego.

Prezydent PFSRM
Marek Wiśniewski

Odpowiedź na pismo prezydenta PFSRM z dnia 25 lutego

Szanowny Panie Prezydencie

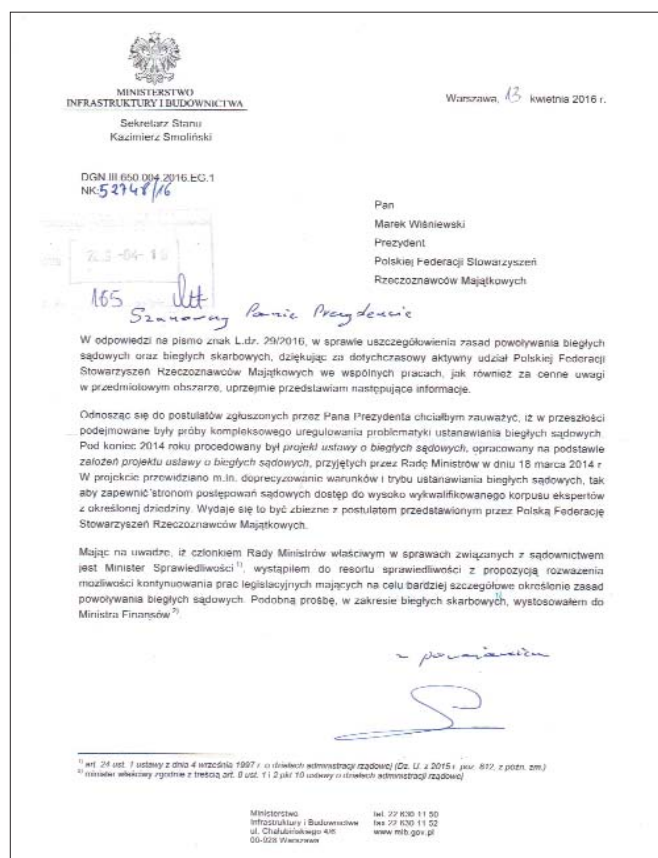
W odpowiedzi na pismo w sprawie uszczegółowienia zasad powoływania biegłych sądowych oraz biegłych skarbowych, dziękując za dotychczasowy aktywny udział PFSRM we wspólnych pracach, jak również za cenne uwagi w przedmiotowym obszarze, uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

Odnosząc się do postulatów zgłoszonych przez Pana Prezydenta chciałbym zauważyć, iż w przeszłości podejmowane były próby kompleksowego uregulowania problematyki ustanawiania biegłych sądowych. Pod koniec 2014 roku procedowany był projekt ustawy o biegłych sądowych, opracowany na podstawie założeń projektu ustawy o biegłych sądowych, przyjętych przez Radę Ministrów w dniu 18 marca 2014 r. W projekcie przewidziano m.in. doprecyzowanie warunków i trybu ustanawiania biegłych sądowych, tak aby zapewnić stronom postępowań sądowych dostęp do wysoko wykwalifikowanego korpusu ekspertów z określonej dziedziny. Wydaje się to być zbieżne z postulatem przedstawionym przez PFSRM.

Mając na uwadze, iż członkiem Rady Ministrów właściwym w sprawach związanych z sądownictwem jest Minister Sprawiedliwości, wystąpiłem do resortu sprawiedliwości z propozycją rozważenia możliwości kontynuowania prac legislacyjnych mających na celu bardziej szczegółowe określenie zasad powoływania biegłych sądowych. Podobną prośbę, w zakresie biegłych skarbowych, wystosowałem do Ministra Finansów.

Z poważaniem

Sekretarz Stanu
Kazimierz Smoliński





KALENDARZ PRAWNY

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z dnia 23 lutego 2016 r. poz. 223).

2. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z dnia 29 lutego 2016 r. poz. 250).

3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych (Dz. U. z dnia 29 lutego 2016 r. poz. 259).

Weszło w życie z dniem 1 marca 2016 r.

4. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia 12 lutego 2016 r. w sprawie gospodarowania lokalami mieszkalnymi przez Agencję Mienia Wojskowego (Dz. U. z dnia 4 marca 2016 r. poz. 275).

Weszło w życie z dniem 19 marca 2016 r.

5. Ustawa budżetowa na rok 2016 z dnia 25 lutego 2016 r. (Dz. U. z dnia 4 marca 2016 r. poz. 278).

Weszła w życie z dniem 4 marca 2016 r., z mocą od dnia 1 stycznia 2016 r.

6. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 lutego 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. z dnia 8 marca 2016 r. poz. 290).

7. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz. U. z dnia 8 marca 2016 r. poz. 292).

8. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. z dnia 11 marca 2016 r. poz. 312).

Weszło w życie z dniem 1 kwietnia 2016 r.

9. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 lutego 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej (Dz. U. z dnia 15 marca 2016 r. poz. 350).

10. Ustawa z dnia 25 lutego 2016 r. o ponownym wykorzystywaniu informacji sektora publicznego (Dz. U. z dnia 15 marca 2016 r. poz. 352).

Wejdzie w życie z dniem 16 czerwca 2016 r., z wyjątkiem art. 4 ust. 1 pkt 3 lit. b i c oraz art. 31 w zakresie art. 110 ust. 3–8, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.

11. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 lutego 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z dnia 16 marca 2016 r. poz. 353).

12. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 marca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku leśnym (Dz. U. z dnia 21 marca 2016 r. poz. 374).

13. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 lutego 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. z dnia 22 marca 2016 r. poz. 380).

14. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z dnia 4 kwietnia 2016 r. poz. 446).

15. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 15 marca 2016 r. w sprawie określenia wzorów formularzy sprawozdawczych, objaśnień co do sposobu ich wypełniania oraz wzorów kwestionariuszy i ankiet statystycznych stosowanych w badaniach statystycznych ustalonych w programie badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2016 (Dz. U. z dnia 6 kwietnia 2016 r. poz. 460).

Weszło w życie z dniem 20 kwietnia 2016 r.



16. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 8 marca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie sposobu przenoszenia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. z dnia 6 kwietnia 2016 r. poz. 463).

17. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 marca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników (Dz. U. z dnia 8 kwietnia 2016 r. poz. 476).

18. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 kwietnia 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie województwa (Dz. U. z dnia 12 kwietnia 2016 r. poz. 486).

19. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 kwietnia 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o działach administracji rządowej (Dz. U. z dnia 19 kwietnia 2016 r. poz. 543).

20. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 kwietnia 2016 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w marcu 2016 r. w stosunku do marca 2010 r. (M. P. z dnia 19 kwietnia 2016 r. poz. 391).

21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 kwietnia 2016 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2016 r. (M. P. z dnia 19 kwietnia 2016 r. poz. 392).

22. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 kwietnia 2016 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w czwartym kwartale 2015 r. z podziałem na województwa (M. P. z dnia 19 kwietnia 2016 r. poz. 395).

23. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 kwietnia 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z dnia 21 kwietnia 2016 r. poz. 555).

24. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie ogłosze-

nia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce komunalnej (Dz. U. z dnia 26 kwietnia 2016 r. poz. 573).

25. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2016 r. poz. 585).

Weszła w życie z dniem 30 kwietnia 2016 r.

26. Ustawa z dnia 13 kwietnia 2016 r. o zmianie ustawy o lasach (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2016 r. poz. 586).

Weszła w życie z dniem 30 kwietnia 2016 r.

27. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 kwietnia 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z dnia 28 kwietnia 2016 r. poz. 599).

28. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 kwietnia 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Agencji Mienia Wojewódzkiego (Dz. U. z dnia 2 maja 2016 r. poz. 614).

29. Ustawa z dnia 31 marca 2016 r. o zmianie ustawy o funduszach inwestycyjnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 4 maja 2016 r. poz. 615).

Wejdzie w życie z dniem 4 czerwca 2016 r.

30. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku rolnym (Dz. U. z dnia 4 maja 2016 r. poz. 617).

31. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z dnia 16 maja 2016 r. poz. 666).

32. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z dnia 16 maja 2016 r. poz. 672).

33. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 maja 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. z dnia 24 maja 2016 r. poz. 703).



MEDAL AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM

Zgodnie z decyzją Rady Krajowej PFSRM prezentujemy materiały dotyczące funkcjonowania w Federacji medalu Amicus de Rebus Peritorum Polonorum przyznawanego przez Kapitułę wybitnym przedstawicielom środowiska rzeczoznawców majątkowych: regulamin, listę laureatów i sylwetkę tegorocznego laureata dr Jerzego Filipiaka.

REGULAMIN PRYZNAWANIA MEDALU HONOROWEGO „AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM” POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

§ 1

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, zgodnie z § 8 Statutu PFSRM, nadaje medal honorowy „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” – zwany dalej medalem PFSRM.

§ 2

Medal PFSRM przedstawia logo Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych otoczone pierścieniem z napisem Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

§ 3

Medal PFSRM przyznawany jest za szczególne (wybitne) zasługi na rzecz rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Szczegółowy opis zasług zamieszcza się w uzasadnieniu wniosku o przyznanie medalu.

§ 4

1. Medal PFSRM przyznawany jest uchwałą Rady Krajowej PFSRM jednej osobie spośród osób rekomendowanych (nominowanych) przez Kapitułę Medalu „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” – zwanej dalej Kapitułą
2. Kapitułę tworzą osoby fizyczne, którym nadano medal PFSRM.
3. Medal PFSRM przyznawany jest nie częściej niż raz w roku.

§ 5

1. Wnioski o przyznanie medalu PFSRM składane są do Zarządu Federacji za pośrednictwem Biura Federacji na formularzach opracowanych przez Komisję ds. Odznaczeń, w formie papierowej i elektronicznej, w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

2. Zarząd Federacji przekazuje za potwierdzeniem odbioru, w formie elektronicznej, wszystkim członkom Kapituły, zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia Kapituły oraz wnioski o nadanie medalu PFSRM, nie później niż do dnia 15 kwietnia każdego roku.

§ 6

1. Prezydent Federacji zwołuje posiedzenie Kapituły w porozumieniu z jej przewodniczącym. Ustalony termin posiedzenia nie może być krótszy niż trzy tygodnie licząc od dnia doręczenia w formie elektronicznej zawiadomienia o posiedzeniu
2. Członkowie Kapituły wybierają w głosowaniu tajnym przewodniczącego i zastępcę przewodniczącego Kapituły, na pierwszym posiedzeniu w ich kadencji. Kadencja trwa 5 lat, z zastrzeżeniem ust. 3
3. Przewodniczący i zastępca przewodniczącego Kapituły pełnią funkcję do czasu nowych wyborów. W przypadku ustąpienia tych osób przed upływem bieżącej kadencji, członkowie Kapituły wybierają przewodniczącego lub jego zastępcę na okres do końca tej kadencji.

§ 7

1. Kapituła rozpoznaje, wg własnego uznania, wnioski na posiedzeniu w obecności co najmniej połowy jej członków. Za obecnego na posiedzeniu uważa się również członka Kapituły, który ustanowił pełnomocnika, o którym mowa w ust. 2.
2. Kapituła w wyniku tajnego głosowania, większością głosów, nominuje nie więcej niż 2 osoby do przyznania medalu PFSRM. Członkowie Kapituły głosują osobiście lub przez ustanowionych na piśmie pełnomocników, którymi mogą być wyłącznie obecni na posiedzeniu członkowie Kapituły. Jeden członek Kapituły nie może być pełnomocnikiem więcej niż jednego mocodawcy.
3. Nominacje prezentuje na Radzie Krajowej przewodniczący Kapituły lub jego zastępca.

§ 8

- Z wnioskami o nadanie medalu PFSRM występować mogą:
- Zarząd Federacji



- Zarządy Stowarzyszeń – organizacji członkowskich PFSRM.

§ 9

Wręczenie medalu PFSRM dokonuje w formie uroczystej Prezydent lub Wiceprezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, w miarę możliwości w obecności członków Kapituły Akt dekoracji winien odbywać się przy uroczystych okazjach, a w szczególności w podczas:

- Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych
- innych ważnych wydarzeń dla ruchu zawodowego.

§ 10

Wraz z wręczeniem medalu PFSRM wręczany jest dyplom stwierdzający nadanie medalu.

§ 11

1. Rejestr członków Kapituły prowadzi Biuro PFSRM. Rejestr zawiera imiona i nazwiska oraz bieżąco aktualizowane przez Biuro adresy mailowe członków Kapituły.
2. Biuro PFSRM publikuje raz do roku, w kwartalniku „Rzeczoznawca Majątkowy” oraz na stronie internetowej Federacji pełną listę osób odznaczonych medalem PFSRM.

§ 12

Regulamin wchodzi w życie z dniem 23 września 2015 r. zgodnie z Uchwałą Nr 19/09/2015 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 23 września 2015 r.

Lista laureatów medalu „AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM”

ŚWIATOWY KONGRES RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Warszawie – 1996 r.

1. **Henryk Jędrzejewski**
2. **Peter Champness**, Sekretarz Generalny TEGOVA
3. **Wschodnioeuropejska Fundacja Nieruchomości**

VI KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Olsztynie – 1997 r.

4. **prof. Andrzej Hopfer**

VII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Poznaniu – 1998 r.

5. **Zdzisław Małecki**

VIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Łodzi – 1999 r.

6. **prof. Stanisława Kalus**

IX KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Toruniu – 2000 r.

7. **Andrzej Kalus**

X KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Katowicach – 2001 r.

8. **Zygmunt Bojar**

XII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Koszalinie – 2003 r.

9. **Wacław Baranowski**

XIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Rzeszowie – 2004 r.

10. **prof. Ewa Kucharska-Stasiak**
11. **Adam Eljasiewicz – pośmiertnie**

XIV KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Lublinie – 2005 r.

12. **prof. Mieczysław Prystupa**

XV KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Warszawie – 2006 r.

13. **Zdzisława Ledzion-Trojanowska**

XVI KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Katowicach – 2007 r.

14. **Tomasz Telega**

XVII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Poznaniu – 2008 r.

15. **Krzysztof Grzesik**

XVIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH we Wrocławiu – 2009 r.

16. **Lucyllia Głogowska**

XIX KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Kielcach – 2010 r.

17. **prof. Ryszard Cymerman**

XX KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Katowicach – 2011 r.

18. **prof. Sabina Żróbek**

XXI KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Międzyzdrojach – 2012 r.

19. **Henryk Hajdasz**

XXIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Rzeszowie – 2014 r.

20. **Joanna Monika Szapiro-Nowakowska**

XXIV KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Białymstoku – 2015 r.

21. **Janusz Jasiński**

XXV KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Katowicach – 2016 r.

22. **Jerzy Filipiak**



SYLWETKA TEGOROCZNEGO LAUREATA MEDALU AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM

Jerzy Filipiak jest doktorem nauk ekonomicznych o specjalności gospodarka przestrzenna, a także magistrem inż. budownictwa. Ma licencję rzeczoznawcy majątkowego (upr. Nr 3134 nadane w 1997 roku). Od 1998 roku prowadzi własną działalność zawodową – firmę Valor.

Jest autorem 500 operatów szacunkowych i ekspertyz doradczych w zakresie rynku nieruchomości. Specjalizuje się w zakresie wycen w podejściu dochodowym i mieszanym dla celów sprawozdań finansowych, wyceny przedsiębiorstw, wartości odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości. Za te dokonania TEGoVA upoważniła go do używania tytułu REV.

W środowisku zawodowym jest uznawany za liczący się autorytet. Od lat prowadzi działalność dydaktyczną (na kilku uczelniach). Jego wykłady uznawane są za wartościowe, słuchaczom udostępnia obszerne konspekty, pozwalające lepiej zrozumieć prezentowany materiał.

Od 2002 roku jest członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej. Brał udział w pracy kilkudziesięciu zespołów kwalifikujących w ramach PKK, w zdecydowanej większości jako ich przewodniczący.

Od 2012 roku jest dziekanem Wydziału Ekonomii Wyższej Szkoły Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie.

Dr Jerzy Filipiak jest promotorem kilkudziesięciu prac licencjackich i magisterskich z zakresu wyceny. Działalność zawodowa i dydaktyczną łączy z działalnością naukową – od 2001 roku opublikował jedenaście prac naukowych. Jego pu-



Fot. M. Jedrzejewska

blikacje dotyczące wyceny przedsiębiorstw należą do najbardziej nowatorskich w skali kraju.

Wiedza, dorobek i umiejętności naukowo-dydaktyczne, czynne uczestnictwo w wycenie nieruchomości spowodowało, że jego macierzysta organizacja, Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości zgłosiło jego kandydaturę do medalu *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum*.

• 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



XXV MIĘDZYNARODOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

„SZEROKI ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI – GLOBALIZACJA INWESTYCJI I FINANSOWANIA”

17–18 MARCA 2016 R. KATOWICE

W dniach 17–18 marca w Międzynarodowym Centrum Kongresowym w Katowicach odbyła się XXV Międzynarodowa Konferencja Rzeczników Majątkowych zorganizowana przez PFSRM i Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych. W konferencji, poza polskimi i zagranicznymi rzeczoznawcami, wzięli udział przedstawiciele samorządów gminnych, powiatowych i wojewódzkich, banków, firm leasingowych i factoringowych, podmiotów badających sprawozdania finansowe, developerzy, pośrednicy finansowi i lobbyści. Patronat honorowy nad konferencją objął Prezydent Miasta Katowice i Sekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa.

Dzień pierwszy konferencji zdominowała problematyka samorządowej i składał się z trzech paneli.

W pierwszym panelu uczestnicy wysłuchali kilku bardzo ciekawych studiów przypadku: dotyczących restrukturyzacji i rewitalizacji obszarów samorządowych i przemysłowych, m.in. centrum Katowic (prezentacja wiceprezydenta Waldemara Bojaruna, której zapis publikujemy na str. 12–14) czy modernistycznego budynku Centrum Bankowo-Finansowego zwanego w Warszawie Domem Partii.

W drugim panelu przedstawiono między innymi nowe regulacje w zakresie rewitalizacji oraz doświadczenia w pozyskiwaniu inwestorów dla oferowanych do sprzedaży terenów samorządowych. Uczestnicy konferencji zapoznali się ze stanowiskiem urbanistów w kwestii możliwych działań na restrukturyzowanym terenie, a także z wymogami inwestorów w zakresie przygotowania przez podmioty terenów inwestycyjnych do sprzedaży. Omawiano też jak zrównoważyć potrzeby modernizacji miejskiej infrastruktury z potrzebami społeczności lokalnych.

Trzeci panel poświęcono na dyskusję dotyczącą sposobów finansowania inwestycji nieruchomości samorządowych w Polsce i innych krajach europejskich (factoring, leasing, kredyt). Zaprezentowano aktualne uwarunkowania prawne w zakresie finansowania takich inwestycji. Omówiono miejsce rzeczoznawcy majątkowego w określeniu optymalizacji i inwestycji przy wykorzystaniu środków unijnych oraz ryzyka w inwestowaniu.

Podczas czwartego panelu zaprezentowano: uwarunkowania i sposoby finansowania inwestycji nieruchomości samorządowych w Ukrainie, metody wycen portfeli nieruchomości dla Funduszy Inwestycyjnych i ryzyka trafności wycen.

Wieczorem w Sali MCK odbyła się uroczysta jubileuszowa kolacja, związana z XXXV-leciem Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych, która uświetnił koncert Żeńskiej Orkiestry Salonowej.

Drugi dzień konferencji (panele 5–7) wypełniła tematyka europejska.

Uczestnicy konferencji wysłuchali wystąpienia Przewodniczącego TEGOVA Krzysztofa Grzesika, a także przedstawiciela Komisji Nadzoru Finansowego przy Europejskim Banku Centralnym.

Następne tematy prezentacji dotyczyły: transformacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego poprzez regulacje UE, wpływu Europejskiego Banku Centralnego na wycenę nieruchomości; europejskich i międzynarodowych standardów wyceny; wartości bankowo-Hipotecznej w świetle prawa unijnego, lobbyingu w UE.

Kolejny panel zdominowały zagadnienia dotyczące metodologii wycen. Paneliści próbowali odpowiedzieć na pytania: dla jakich celów posługiwanie się pojęciami wartości godziwej i wartości dla optymalnego sposobu zagospodarowania jest obligatoryjne, a także czy potrzebne jest postrzeganie nieruchomości w wartości przyszłej (wartość nadziei i dla najlepszego sposobu zagospodarowania).

Ostatni, ósmy panel Konferencji poświęcony był przyszłości zawodu *rzeczoznawstwo majątkowe*. Na scenie zasiadli między innymi laureaci medalu Amicus de Rebus Peritorum Polonorum. Omawiano m.in. obszary kształcenia rzeczoznawców, zwłaszcza w kontekście wymagania od adeptów zawodu interdyscyplinarnej wiedzy. Podnoszono oczekiwania rynku w zakresie doradztwa inwestycyjnego, szukano nowych obszarów wycen i zakresów współpracy z różnymi środowiskami.

Konferencja, z udziałem wielu przedstawicieli europejskiej wyceny, była oceniana przez uczestników w kuluarach jako bardzo ciekawa, z bardzo bogatym programem. Miejsce konferencji – Międzynarodowe Centrum Kongresowe bardzo dobrze współgrało z tematyką i rangą tego wydarzenia. Koleżankom i Kolegom ze Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych gratulujemy organizacji tak ciekawego merytorycznie wydarzenia. Kolejna Konferencja Krajowa odbędzie się w Łodzi.

Fotoreportaż z Konferencji znajduje się na II i III stronie okładki tego wydania kwartalnika.

Opracowała MJ



XXII MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE ZIEMNYM IM. BOLESŁAWA RUSAKA POZNAŃ 2016 R.

W dniach 26 i 27 maja br. w Poznaniu, na kortach Parku Tenisowego „Olimpia” odbyły się XXII Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym im. Bolesława Rusaka o Puchar Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Organizatorem tegorocznych Mistrzostw było podobnie jak w roku ubiegłym Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.

Uroczystego otwarcia Mistrzostw dokonali gospodarze – Przewodnicząca Rady Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego pani Elżbieta Jakubiec oraz Wiceprzewodniczą-



Fot. Marta Jankowska (Park Tenisowy Olimpia)



cy Rady Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego pan Robert Dobrzyński. Zawody odbywały się na pięciu kortach ziemnych w bardzo sprzyjających warunkach pogodowych. Tegoroczny turniej obfitował jak zawsze w wiele zaciętych pojedynków. Do końca imprezy trudno było wskazać faworytów każdej z kategorii.

W czwartek po zakończeniu gier uczestnicy spotkali się na imprezie grillowej na terenie Parku Tenisowego „Olimpia”.

Na zakończenie Mistrzostw, podczas uroczystej kolacji w restauracji hotelu Vivaldi, odbyła się dekoracja najlepszych zawodników której dokonał Wiceprezydent PFSRM pan Henryk Masternak. Puchary i nagrody ufundowane zostały przez PFSRM oraz firmę Arionn Investment.

W wyniku długiej dyskusji ustalono, że w przyszłym roku organizatorem XXIII Mistrzostw Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym im. Bolesława Rusaka będzie Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych.

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

WYNIKI

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

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

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





TURNIEJ GŁÓWNY – GRA POJEDYNCZA – powyżej 55 lat

1. **Jan Siudziński – Puchar Prezydenta PSRWN**

2. Andrzej Kopczyński

3. Ryszard Dyrda

TURNIEJ POCIESZENIA – GRA POJEDYNCZA

1. **Waldemar Ochocki**

TURNIEJ GŁÓWNY – GRA PODWÓJNA

1. **Piotr Jasiński/Krzysztof Kacprzyk**

2. Janusz Truskowski/Ryszard Dyrda

3. Piotr Jasiński/Jan Rędziniak

PUNKTACJA DRUŻYNOWA

1. Śląskie SRM

2. PSRWN Olsztyn

3. SRM Województwa Wielkopolskiego

Honorową statuetkę Seniora otrzymał Stanisław Sfora.

Honorową statuetkę Weterana otrzymał Wojciech Frankowski.

BOLESŁAW RUSAK (1941–2016)

W dniu 1 marca 2016 roku, po długiej chorobie, z którą zmagał się od 2009 roku, zmarł nasz Kolega Bolesław Rusak, jeden z pionierów ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych w Polsce.

Urodził się w Wilnie, w 1941 roku. Po wojnie rodzina przyjechała do Polski i osiadła w Bydgoszczy. Ze swoim przyszłym zawodem zetknął się po raz pierwszy w Technikum Geodezyjnym w Bydgoszczy.

Pracę zawodową podjął jako technik geodeta w Wojewódzkim Przedsiębiorstwie Geodezyjnym Gospodarki Komunalnej w Bydgoszczy. Pracował tam od sierpnia 1958 do października 1961 r. W okresie od 1961 do 1965 roku studiował w Wyższej Szkole Rolniczej w Olsztynie na Wydziale Geodezji i Urządzeń Rolnych. Po ukończeniu studiów inżynierskich podjął pracę w Powiatowym Biurze Geodezji i Urządzeń Rolnych w Sławnie. Pracował tam przez rok. Od 1 września 1966 pracował w Delegaturze Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii w Olsztynie, a od 1 stycznia 1973 był pracownikiem Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Olsztynie. Od kwietnia 1976 roku do grudnia 1983 r. był dyrektorem Wojewódzkiego Biura Geodezji i Kartografii w Olsztynie, a od 1 stycznia do grudnia 1984 roku kierował Wojewódzkim Ośrodkiem Dokumentacji Geodezyjnej.

W roku 1975 na Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie poszerzył swoje wykształcenie o studia magisterskie, które ukończył z wynikiem bardzo dobrym. Od 1 stycznia 1985 r. był zatrudniony w Geoprojekcie na stanowisku szefa Terenowego Wydziału Geodezyjnego w Olsztynie. W roku 1990 w miejsce Geoprojektu powstało Przedsiębiorstwo



Techniczno-Usługowe Geoprojekt, gdzie objął stanowisko Zastępcy Dyrektora.

W kwietniu 1991 został powołany na biegłego sądowego z zakresu geodezji. Od 1991 roku aktywnie działał na rzecz tworzącego się ruchu rzeczoznawców majątkowych. W 1992 roku był współzałożycielem Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, aktywnie działając w Komitecie założycielskim, będąc także współautorem jego Statutu. Aktywnie działał również na polu zawodowym, podejmując się trudnych wyzwań z zakresu wyceny nieruchomości.

Był też przez wiele lat członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. nadawania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości. Za swoją pracę był honorowany licznymi odznaczeniami zawodowymi, regionalnymi i państwowymi, w tym za aktywną pracę na rzecz ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych; otrzymał w 2001 r. Odznakę Honorową PSRWN oraz Złotą Odznakę Honorową PFSRM.

Poza pracą zawodową jego ulubionym zajęciem i pasją życiową był tenis. Był pomysłodawcą Mistrzostw Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziarnym oraz ich wielokrotnym organizatorem i uczestnikiem. W uznaniu jego zasług uczestnicy jubileuszowego XX turnieju, postanowili aby były to mistrzostwa im. Bolesława Rusaka. Prowadził też szkołę tenisową dla dzieci. Obok zainteresowań sportowych lubił muzykę – najchętniej słuchał jazzu.

Uroczystości pogrzebowe odbyły się 4 marca br. na Cmentarzu Komunalnym w Dywitach pod Olsztynem.

**Odszedł nasz dobry, niezapomniany Kolega.
Cześć Jego pamięci.**



RELACJA Z XVIII NARCIARSKICH MISTRZOSTW POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Małgorzata Uhruska

W dniach 3–6 marca 2016 r. Podhale było areną zmagania sportów zimowych w ramach XVIII Narciarskich Mistrzostw Polski Ręczoznawców Majątkowych. Imprezę w Suchem koło Zakopanego zorganizowało Małopolskie Stowarzyszenie Ręczoznawców Majątkowych.

Zawody, jak co roku, ściągnęły miłośników białego szaleństwa z różnych miejsc Polski. Oprócz województwa małopolskiego, reprezentowane były także województwa: śląskie, wielkopolskie, lubuskie i mazowieckie.

Mistrzostwa narciarskie obejmowały trzy dyscypliny sportowe, tj. biegi narciarskie oraz slalom gigant narciarski i snowboardowy. W sumie na mistrzostwa zgłosiło się 29 uczestników, spośród których 22 osoby zadeklarowały chęć uczestnictwa w biegach narciarskich, 27 osób w slalomie narciarskim i tylko 3 osoby brały udział w zawodach snowboardowych.

Pierwszy dzień (a właściwie wieczór), mistrzostw rozpoczął się od wspólnej kolacji, podczas której pod czujnym okiem uczestników i organizatorów wylosowano numery startowe. Tym samym przygotowania do startu zostały zamknięte, a sportowcy w ramach przygotowań oddali się zabawie do białego rana.

Emocje sportowe rozpoczęły się następnego ranka. Zaraz po wczesnym śniadaniu uczestnicy pojechali do Białki Tatrzańskiej, gdzie na szczycie Kotelnicy Białczańskiej, na dwukilometrowej trasie biegowej odbyły się zawody w narciarstwie klasycznym. Trasa była zróżnicowana i wymagająca. Zawodnicy mieli do pokonania zjazd, podjazd, podejścia i zakręty, co z pewnością było nie lada wyzwaniem, zwłaszcza dla debiutantów. Szczęśliwie, wszyscy uczestnicy, bez względu na poziom umiejętności, dzielnie pokonali trudy trasy i dotarli do mety.

Zawody biegowe odbywały się w dwóch kategoriach wiekowych oraz w kategorii open. Najlepsze miejsca wśród kobiet zdobyły:

1. Alicja Malczewska (Kraków),
2. Ewelina Wójciak (Kraków),
3. Małgorzata Uhruska (Kraków).

Wśród mężczyzn najlepszymi zawodnikami okazali się:

1. Maciej Grabowski (Kraków),
2. Marek Suchodół (Zakopane),
3. Paweł Płonka (Kraków).

Po powrocie do hotelu, piątkowe popołudnie większość osób spędziła na stoku stacji narciarskiej Ski Suche, ćwicząc formę przed kolejnymi konkurencjami dnia następnego.

Dopełnieniem sportowego dnia była wieczorna dyskusja panelowa na temat aktualnych problemów ręczoznawstwa majątkowego w naszym kraju. Poruszono kwestię współpracy ręczoznawców majątkowych z różnymi instytucjami, m.in. sądami, bankami, urzędami, itp. oraz współpracy ręczoznawców majątkowych i lokalnych stowarzyszeń z PFSRM. Jednym z głównych wątków dyskusji był problem pogorszenia jakości usług świadczonych w zakresie wyceny nieruchomości wynikający przede wszystkim z braku obowiązkowego regularnych szkoleń podnoszących kwalifikacje zawodowe, jak również słabszego przygotowania młodych adeptów



szutki wyceny na skutek wprowadzonych zmian ułatwiających i skracających drogę dostępu do zawodu. Po oficjalnym zakończeniu dyskusji, rozmowy rzeczoznawców przeniosły się w kuluary i trwały do późnych godzin nocnych.



Następnego dnia, po krótkiej rozgrzewce, na stoku stacji narciarskiej Ski Suche odbyły się zawody w snowboardowym i narciarskim slalomie gigancie. Pierwsi w szranki ruszyli snowboardziści, a zaraz po nich wystartowali narciarze. To właśnie narciarski slalom gigant niewątpliwie stanowił główny punkt programu tegorocznych Mistrzostw, na który wszyscy czekali. Emocji było bardzo wiele. Mimo, iż wśród zawodników panowała iście przyjacielska atmosfera, to wyraźnie dało się odczuć ducha rywalizacji sportowej a walka o medale była zacięta.

Podium zawodów narciarskich wśród kobiet zdobyły:

1. Joanna Nękanowicz (Zawiercie),
2. Ewelina Wójciak (Kraków),
3. Wioleta Lisik (Katowice).



Natomiast wśród mężczyzn na podium stanęli:

1. Marek Suchodół (Zakopane),
2. Szymon Besuch (Rybnik),
3. Michał Majchrzycki (Poznań).

Snowboard nie był silnie obsadzony konkurencją, więc wśród kobiet obie uczestniczki zajęły medalowe miejsca. Zwyciężyła Alicja Malczewska (Kraków) przed Małgorzatą

Uhruską (Kraków), a wśród mężczyzn dosłownie bezkonkurencyjny okazał się Paweł Płonka (Kraków).

Po zmaganiach narciarskich nadszedł czas na konkurencję zabawową, czyli tradycyjny już zjazd artystyczny i „chrzest góralski” dla tegorocznych nowicjuszy. Tematem przewodnim zjazdu artystycznego były bajki i filmy z dzieciństwa. Ku uciesze wielu dzieci przebywających wówczas na nartach w Suchem, na stoku pojawiły się postacie bajkowe, m.in. pszczołka Maja i jej towarzysze, Smerfetki, myszka Miki, ptaszek Twe-



ety, kot Garfield i Elmo z ul. Sezamkowej, a także postacie z filmów, tj. Jacek i Placek, Joker, Jack Sparrow, a nawet Marusia z Czterech Pancernych. Tradycyjnie też dokonano wyboru najlepszych „artystów”, zwycięzcami zostali:

1. Karolina Walczak, Katarzyna Kwiecień i Elżbieta Wolska jako Pszczołka Maja, Gucio i Gąsienica Magda,
2. Krzysztof Urbańczyk i Maciej Wituski jako Jacek i Placek,
3. Wiola Lisik i Dorota Przybyłka jako Smerfetki.

Po części artystycznej, po obiedzie i krótkim relaksie, odbyły się spontaniczne, nie planowane wcześniej, zawody strzeleckie. Zwycięzcą tej dyscypliny sportowej został Krzysztof Rembisz z Częstochowy.

Ten pełen sportowych wrażeń dzień zakończył się uroczystą kolacją, podczas której Wiceprezydent PFSRM Krzysztof Lewandowski wraz z organizatorami wręczył medale i odznaczenia zwycięzcom. Najważniejsze trofea, czyli Łańcuchy przekazywane co roku kolejnym zwycięzcom, trafiły do Joanny Nękanowicz i Marka Suchodoła. Nagrodę „Justyna” przyznawaną przez Prezesa Klubu Narciarskiego Rzeczoznawców Majątkowych otrzymał Andrzej Kopczyński za wzorową postawę podczas tegorocznych mistrzostw.

W imieniu organizatorów serdecznie gratulujemy i dziękujemy wszystkim zawodnikom za wspaniałą sportową postawę, siłę i hart ducha, uczciwą rywalizację i fantastyczną atmosferę.

dr Małgorzata Uhruska jest rzeczoznawcą z Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

Autorzy zdjęć: Joanna Nękanowicz, Witold Szmukier



IX WALNY ZJAZD PSRWN W GDAŃSKU



W dniach 13–14 maja 2016 r. odbywał się w Gdańsku w sali FSNT NOT IX Walny Zjazd ogólnopolskiej organizacji wchodzącej w skład naszej Federacji – Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości. W zjeździe wzięło udział kilkudziesięciu uczestników. Obecny był także zastępca Prezydenta Gdańska ds. polityki przestrzennej, pan Wiesław Bielawski. Poniżej podajemy skład nowo wybranych władz stowarzyszenia.

Wybrane władze IX kadencji (na lata 2016–2019)

Andrzej Hopfer – Prezydent PSRWN

Członkowie Prezydium

Jerzy Filipiak – Wiceprezydent

Krzysztof Lewandowski – Wiceprezydent

Edward Oszmiański – Wiceprezydent

Zygmunt Zygmuntowicz – Członek Prezydium

Członkowie Zarządu Głównego z wyboru

Iwona Peła-Wlazeł – Członek

Zbigniew Zysk – Członek

Sebastian Kokot – Członek

Adam Iller – Członek

W posiedzeniach Zarządu biorą udział (z prawem głosu) przewodniczący oddziałów.

Komisja Rewizyjna

- Anna Mysiak – Przewodnicząca
- Jan Olchówka – Wiceprzewodniczący
- Renata Maroszek – Sekretarz
- Marek Pijanowski – Członek
- Grażyna Wojciechowska – Członek

Sąd Koleżeński

- Jerzy Lewandowski – Przewodniczący
- Lech Stosio – Wiceprzewodniczący
- Janusz Rosuł – Sekretarz
- Sylwia Hilarowicz – członek
- Maria Figiel – członek

Stali Delegaci PSRWN do Rady Krajowej PFSRM

- Andrzej Hopfer
- Lewandowski Krzysztof

Delegat PSRWN do Rady Krajowej FSNT-NOT

- Lewandowski Krzysztof



Fot. z archiwum PSRWN

Motto zjazdu: „Jesteśmy w Polskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości żeby się wspierać”



Inspirujące książki dla rzeczoznawców do czytania latem



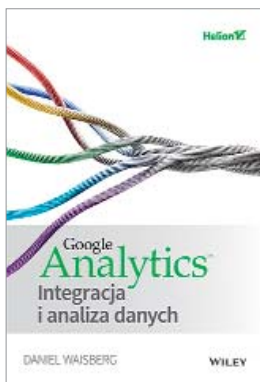
**Leszek Kostrzewski,
Piotr Miączyński**

Fortuna po polsku

Agora

Ze względu na trudną i burzliwą historię Polski wielopokoleniowe rodziny przedsiębiorców należą nad Wisłą do rzadkości. Dwaj dziennikarze podjęli próbę odtworzenia dziejów tych relatywnie

niewielu, które stały się symbolami polskiego kapitalizmu. Wśród nich znaleźli się Blikle, Wedel, bracia Jabłkowscy czy też założyciele pracowni rzemieślniczych – Kielman i Turbasa.



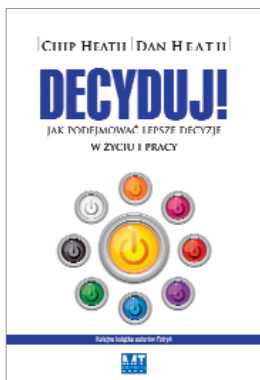
Daniel Waisberg

Google Analytics. Integracja i analiza danych

Onepress

Google Analytics jest uznanym narzędziem do zdobywania wiedzy marketingowej dla firm, ale jego możliwości są często nierozpoznane. Autor – inżynier w Google, podpowiada, jak zwiększyć potencjał Google Analytics poprzez zintegrowanie na tej platformie danych pochodzących z różnych źródeł, w tym m.in. AdWords, AdSense, ale też platform mobilnych, Youtube, a także niestandardowych baz danych.

zwiększyć potencjał Google Analytics poprzez zintegrowanie na tej platformie danych pochodzących z różnych źródeł, w tym m.in. AdWords, AdSense, ale też platform mobilnych, Youtube, a także niestandardowych baz danych.



Chip Heath, Dan Heath

Decyduj!

MT Biznes

Podejmowanie decyzji jest jednym z kluczowych aspektów życia każdego człowieka. Autorzy omawiają proces podejmowania decyzji oraz wskazują związane z nim pułapki, kryjące się w pod-

świadomości: binarne ujmowanie problemu, dobieranie tylko tych danych, które potwierdzają nasze założenia, kierowanie się chwilowymi emocjami oraz zbyt duża pewność co do kształtu przyszłości. Czytelnik zapozna się z alternatywnym modelem procesu decyzyjnego – opartym na badaniach naukowych, który pozwala uniknąć owych pułapek.



Michael Bosworth, Ben Zoldan

Mistrzowie sprzedaży. Jak oni to robią?

Studio Emka

Autorzy prezentują model zwiększania efektywności sprzedażowej, oparty na badaniach w zakresie neurobiologii, psychologii i socjologii. Nowy paradygmat sprzedażowy odchodzi od

zgrabnych prezentacji opartych na racjonalnej kalkulacji na rzecz nawiązywania więzi emocjonalnej między sprzedawcą i klientem. Stąd centralne miejsce w książce zajmują techniki marketingu narracyjnego w kontekście wpływania na decyzje innych.



Zbyszek Grocholski

Banki i rynki finansowe

Poltex

„Bankowość jest bardziej niebezpieczna niż zawodowe armie” – te słowa Thomasa Jeffersona przywołuje we wstępie autor – znawca sektora finansowego od strony teoretycznej i praktycznej.

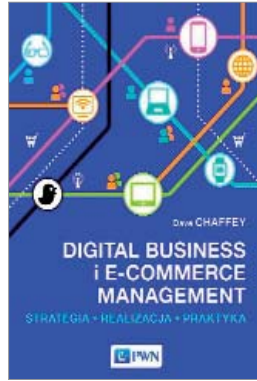
I choć od razu zaznacza, że z dzisiejszej perspektywy wydają się one zdecydowanie przesadzane, to niedawny globalny kryzys gospodarczy ponownie ujawnił ciemną stronę bankowości. Książka ta jest niezwykle ciekawą popularnonaukową refleksją na temat podstawowych mechanizmów rządzących sektorem bankowym oraz wpływu tego sektora na nasze życie.



**Monika Nieradka-Bernaciak,
Joanna Rodek-Kietlińska**
Przedsiębiorca w internecie

Poltext

W kolejnych rozdziałach książki autorki omawiają tematykę sklepów internetowych i innych usług świadczonych w sieci, blogów i portali społecznościowych, praw autorskich w internecie oraz znaków towarowych. Dodatkowym atutem tej pozycji jest zamieszczenie wzorów pism przydatnych w prowadzeniu internetowego biznesu.



Dave Chaffey
Digital business i e-commerce management

PWN

Książka ta jest przewodnikiem po zagadnieniach e-biznesu. Autor wykorzystuje swoje doświadczenie zarówno w badaniach – jest wykładowcą w The Chartered Institute of Marketing, jak i praktyce – jako założyciel firmy Smart Insight.

Pozycja obowiązkowa dla właścicieli firm i osób planujących założenie własnego e-biznesu.



Andrzej K. Koźmiński
Wyobraźnia ekonomiczna

Poltext

W kolejnej książce, profesor Koźmiński prezentuje wyniki zarówno badań własnych, jak i swoich współpracowników z Akademii Leona Koźmińskiego. Artykuły, które znalazły się w książce, poruszają tematykę z zakresu socjologii, ekonomii oraz nauki o zarządzaniu, na przykład rolę państwa w kształtowaniu ładu ekonomicznego, zalety i pułapki patriotyzmu ekonomicznego oraz wyobraźnię ekonomiczną – będącą podstawą podejmowania decyzji przez konsumentów, inwestorów oraz pracowników.



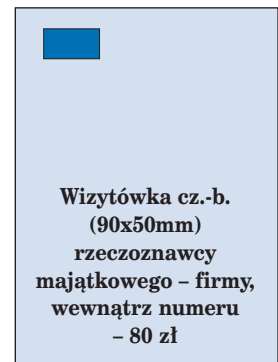
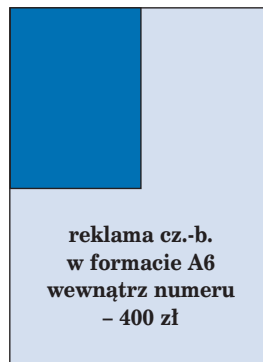
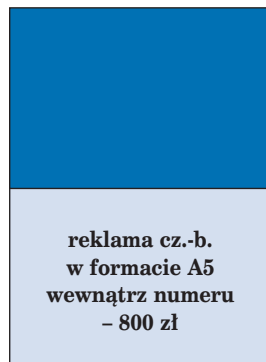
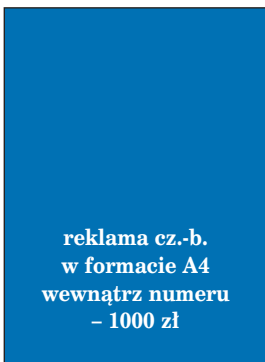
Dianna Booher
Zadbaj o swoją prezentację

Studio Emka

Punktem wyjścia do rozważań autorki jest przekonanie, że prezentacja odgrywa ważną rolę w realizacji naszych celów zawodowych oraz, że składają się na nią umiejętności i cechy, które można wyćwiczyć. Książka składa się z czterech części, które odpowiadają poszczególnym obszarom prezentacji: wyglądowi, zachowaniu, sposobowi wysławiania się oraz nawykom myślowym.

Opracowała MJ
na podstawie zestawienia ThinkTank

CENNIK REKLAM wewnątrz numeru (ceny bez VAT)

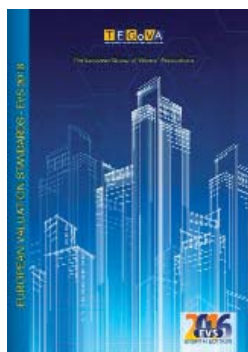


Zainteresowanych prosimy o kontakt: tel. 22-627-11-37, wydawnictwa@pfva.com.pl



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



Europejskie Standardy Wyceny (EVS) 2016 – Niebieska Księga

TEGoVA publikuje europejskie Standardy Wyceny od wczesnych lat 80. Teraz ukazała się ósma edycja, która miała swoją premierę 13 maja na Europejskiej Konferencji Wyceny w Brukseli. Książka jest obecnie dostępna w wersji elektronicznej, niebawem także w wersji drukowanej.

Wstęp napisał John Hockey (MSc FRICS IRRV, REV), przewodniczący Europejskiej Rady Wyceny.

Wersję elektroniczną EVS można pobrać na stronie TEGoVA (<http://www.tegova.org/en/p5724f2c7ea5f9>)

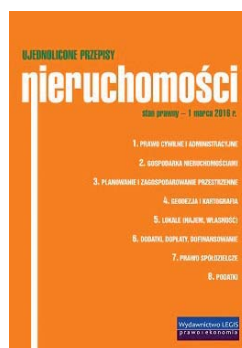
Już niebawem książka będzie dostępna w wydaniu papierowym.

- omawia mechanizm powstawania bąbli cenowych na rynkach nieruchomości,
- ukazuje synchronizację cykli rynków nieruchomości w skali międzynarodowej.

Praca ma charakter interdyscyplinarny. Postawione przez Autorkę tezy są ilustrowane danymi statystycznymi. W celu ułatwienia przyswajania treści każdy rozdział jest zakończony podsumowaniem.

Nieruchomości – ujednolicone przepisy

Stan prawny – 1 marca 2016 r.
Wydawnictwo LEGIS
Warszawa 2016



Publikacja podzielona jest na osiem głównych działów:

1. Prawo cywilne i administracyjne
2. Gospodarka nieruchomościami
3. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne
4. Geodezja i kartografia
5. Lokale (najem, własność)
6. Dodatki, dopłaty, dofinansowanie
7. Prawo spółdzielcze
8. Podatki

Ostatnie zmiany zostały wyróżnione wytłuszczonym drukiem. Przy każdej zmianie znajduje się przypis, informujący od kiedy zmiana obowiązuje i jakim aktem prawnym została wprowadzona.

Zasady sporządzania operatów szacunkowych (przykłady dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych)

Praca zbiorowa pod redakcją
Andrzeja Nowaka

Wydawnictwo EDUKATERRA
Olsztyn 2016



Książka zawiera zbiór operatów szacunkowych sporządzonych przez doświadczonych rzeczoznawców majątkowych realizujących praktyki zawodowe z zakresu szacowania nieruchomości.



Ekonomiczny wymiar nieruchomości

Ewa Kucharska-Stasiak

Wydawnictwo Naukowe PWN
Warszawa 2016

Książka stanowi kompendium wiedzy o teoretycznych aspektach funkcjonowania nieruchomości.

Autorka m.in.:

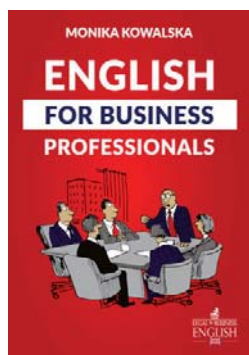
- wyjaśnia specyfikę nieruchomości jako obiektu prawnego i jako towaru,
- przedstawia rynek nieruchomości jako element rynku kapitałowego i migrację kapitału pomiędzy segmentami tego rynku,
- omawia sposoby określania wartości nieruchomości w warunkach rynkowych,
- analizuje trendy, którym podlegają rozwinięte rynki nieruchomości,
- przedstawia syntetyczną koncepcję rynku nieruchomości z uwzględnieniem roli interwencjonizmu państwowego,
- prezentuje problematykę zarządzania nieruchomościami,
- porusza wątki z ekonomii i finansów behawioralnych,
- opisuje społeczną odpowiedzialność uczestników rynku nieruchomości jako element koncepcji zrównoważonego rozwoju,



Operaty szacunkowe dotyczą wyceny w podejściu porównawczym, dochodowym, kosztowym i mieszanym.

W opracowaniu zostały zamieszczone m.in. przykładowe wyceny nieruchomości w celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, wyceny nieruchomości rolnej i leśnej w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie, wyceny nieruchomości gruntowej w celu naliczenia opłaty adiacenckiej, wyceny ograniczonych praw rzeczowych.

Praca może być przydatna nie tylko dla słuchaczy studiów podyplomowych wyceny nieruchomości, ale również dla rzeczoznawców majątkowych.



English for Business Professionals

Monika Kowalska

Wydawnictwo C. H. BECK
Warszawa 2016

Podręcznik English for Business Professionals umożliwia przyswajanie terminologii specjalistycznej w kontekście różnych dziedzin biznesu. Zawarty w nim

materiał koncentruje się na zagadnieniach z obszaru ekonomii, finansów, księgowości, bankowości, prawa, zarządzania zasobami ludzkimi, technologii informacyjnych, logistyki i spedycji, marketingu, PR i mediów społecznościowych czy administracji. Podręcznik adresowany jest do pracowników wykorzystujących język angielski na co dzień w sytuacjach zawodowych.

Materiał został opracowany w formie różnorodnych ćwiczeń, które ułatwiają przyswojenie terminologii specjalistycznej. Do podręcznika dołączono 2 płyty CD pomocne w doskonaleniu umiejętności językowych.



Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa

Komentarz

Ewa Bończak-Kucharszyk

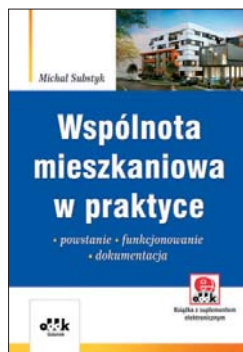
Wydanie III
Wydawnictwo WOLTERS KLUWER
Warszawa 2016

W komentarzu omówiono zagadnienia związane z własnością lokali i funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych. Dokonano analizy większości problemów występujących w praktyce na tle stosowania ustawy o własności lokali, a także innych ustaw i aktów wykonawczych dotyczących tej tematyki,

wskazując dostępne rozwiązania prawne i organizacyjne oraz kierunki działań wynikające z orzeczeń sądów.

W opracowaniu wiele uwagi poświęcono kwestiom związanym z ustanawianiem odrębnej własności lokali, zmianami własnościowymi, podziałem nieruchomości do korzystania, nabywaniem sąsiednich nieruchomości, a także pozycją wspólnoty jako osoby ustawowej. Autorka opisuje zagadnienia związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną, w tym różnorodne obowiązki zarządu lub zarządcy, zamawianiem usług i dostaw towarów oraz ich rozliczaniem, procedury stosowane we wspólnotach, sposoby rozstrzygania sporów na drodze sądowej, a także problemy, jakie powstają, gdy jednym z właścicieli lokali jest podmiot publiczny albo gdy własność lokali wiąże się z udziałem w prawie użytkownika wieczystego gruntu.

W trzecim wydaniu komentarza omówiono też skutki zmian ustawy o własności lokali wprowadzone ustawą nowelizującą z dnia 12 czerwca 2015 r., która zrównała uprawnienia współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych z prawami właścicieli całych lokali.



Wspólnota mieszkaniowa w praktyce

- powstanie
- funkcjonowanie
- dokumentacja

Michał Substyk

Wydanie II
Wydawnictwo ODDK, 2016

Wspólnota mieszkaniowa, obok spółdzielni mieszkaniowych, jest w naszym kraju dominującą formą zarządzania budynkami z lokalami mieszkalnymi.

W poradniku szczególną uwagę zwrócono na opracowanie umów i uchwał, które pozwolą wspólnotom skutecznie funkcjonować bez konieczności odwoływania się do rozstrzygnięć przed sądem.

Jest to swego rodzaju przewodnik dla wspólnot na różnych etapach ich funkcjonowania: począwszy od założenia, a skończywszy na bieżących problemach zarządów i członków wspólnoty. Zawarte w końcowej części poradnika formularze stanowią pomoc i ułatwienie podczas przygotowywania różnorodnych aktów wewnętrznych.

II wydanie poradnika uwzględnia znowelizowane w ostatnich latach przepisy m.in.: Prawa budowlanego (np. dotyczące definicji obiektu budowlanego, kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego, zgłoszeń i pozwoleń na budowę) i innych przepisów, w tym dot. urządzeń podlegających obowiązkowemu przeglądowi.



26TH BALTIC VALUATION CONFERENCE 2016

Gdańsk, 22-24 września 2016 r.



ZAPROSZENIE

Uniwersytet Gdański, Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku oraz Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie mają przyjemność zaprosić na Baltic Valuation Conference 2016, która odbędzie się w **Gdańsku, w dniach 22-24 września 2016 roku.**

Baltic Valuation Conference 2016 poświęcona będzie, w szczególności, zagadnieniom wartości rynkowej nieruchomości. Od blisko 40 lat standardy wyceny na całym świecie poddawane są harmonizacji. Pomimo, iż definicja wartości rynkowej jest wszędzie podobna, to istnieją jednak istotne różnice w jej interpretacji. W niektórych krajach wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla aktualny sposób użytkowania, w innych zaś utożsamiana jest z optymalnym sposobem użytkowania (z ang. *highest and best use*), a niekiedy tzw. wartością nadziei (z ang. *hope value*). W trakcie konferencji poszukiwane będą przyczyny istniejących rozbieżności, zarówno w świetle teorii i praktyki gospodarczej, jak i obecnych, europejskich uwarunkowań prawnych.

Kolejnym problemem wymagającym dyskusji, wynikającym z doświadczeń ostatniego kryzysu finansowego, jest kwestia koncepcji zrównoważonej wartości nieruchomości w długim okresie (w niektórych krajach znanej jako wartość bankowo-hipoteczna). Mając na uwadze istotność tego zagadnienia warto, podczas konferencji, przedyskutować problem ekonomicznego uzasadnienia dla wyodrębnienia tego rodzaju wartości oraz metod jej określania.

Współcześnie, w warunkach wdrażania idei zrównoważonego rozwoju, ważnym zagadnieniem jest wpływ zielonego budownictwa i certyfikacji energetycznej na wartość rynkową, zarówno w sektorze nieruchomości mieszkalnych, jak i komercyjnych. Także tym zagadnieniem zajmować się będziemy podczas konferencji.

Dyskusja merytoryczna podczas konferencji będzie więc próbą odpowiedzi na szereg ważnych pytań, ujętych w trzy bloki tematyczne:

• Czym jest wartość rynkowa? (definicja, interpretacja, optymalny sposób użytkowania vs wartość nadziei)



• Jaka jest istota wartości zrównoważonej w długim okresie (np. wartość bankowo-hipoteczna) i jaką metodyką ją określać?



• Jaki jest wpływ "zielonych" budynków i certyfikacji energetycznej na wartość nieruchomości? Jakie są problemy wyceny i oceny opłacalności inwestycji w "zrównoważone" nieruchomości? Jaka jest specyfika wyceny przedsiębiorstw energetycznych i wpływ odnawialnych źródeł energii na wartość ich aktywów?



Wystąpienia i prezentacje Uczestników konferencji na wyżej wyszczególnione tematy oraz zagadnienia z nimi związane, będą mile widziane!



SPONSORZY KONFERENCJI



PUBLIKACJE I PREZENTACJE

Osoby chętne do wygłoszenia referatu prosimy o przesłanie abstraktu mailem (BVC2016@ug.edu.pl) do dnia 30 kwietnia 2016 r., natomiast prezentacji do dnia 15 września 2016 r.

Objętość abstraktu powinna wynosić od 300 do 500 słów. Uczestnicy konferencji nie są zobligowani do przesyłania artykułów naukowych.

Recenzje i publikacje referatów

Istnieje możliwość opublikowania referatów w poniżej podanych czasopismach naukowych:

- The Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research (NJSR). NJSR jest czasopismem naukowym, w którym artykuły są recenzowane przez trzech niezależnych recenzentów. Organizatorzy konferencji nie uczestniczą w procesie wydawniczym. Szersze informacje na temat czasopisma oraz wymogi edytorskie znajdują się na podanej poniżej stronie: <http://ojs.tsv.fi/index.php/njs/index>
- „Świat Nieruchomości”. Czasopismo, wydawane przez Fundację Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, jest kwartalnikiem naukowym z zakresu gospodarowania nieruchomościami (m.in. zarządzania nieruchomościami, wyceny nieruchomości, analizy rynku, inwestowania w nieruchomości). Dodatkowy koszt publikacji w czasopiśmie „Świat Nieruchomości” zostanie podany w późniejszym terminie. Artykuły naukowe w języku polskim i angielskim, zgodnie z wymogami edytorskimi podanymi na stronie: <http://www.swiatnieruchomosci.krakow.pl/pl/dla-autorow/wymogi-formalne>, proszę przesyłać na adres: BVC2016@ug.edu.pl do dnia 31 lipca 2016 r.

Oficjalnym językiem konferencji jest język angielski. Dla chętnych dostępne będzie symultaniczne tłumaczenie.

(P.S. Oficjalna strona internetowa konferencji www.baltic-valuation-conference.org wkrótce zostanie zaktualizowana).

HARMONOGRAM KONFERENCJI

22 września 2016	18:00-20:30 Powitalna kolacja
23 września 2016	10:00-17:00 Konferencja obejmująca lunch i przerwy kawowe
	19:30-23:00 Uroczysta kolacja
24 września 2016	12:00-16:00 Wycieczka tematyczna i lunch

WAŻNE TERMINY

15 grudnia 2015	Otwarcie rejestracji poprzez stronę internetową www.baltic-valuation-conference.org
30 kwietnia 2016	Ostateczny termin przesyłania abstraktów
15 maja 2016	Kwalifikacja do wygłoszenia referatu
31 maja 2016	Ostateczny termin wnoszenia opłaty konferencyjnej (niższa cena)
31 lipca 2016	Zakończenie rejestracji, ostateczny termin wnoszenia opłaty konferencyjnej
15 września 2016	Ostateczny termin nadsyłania prezentacji
22 września 2016	Rozpoczęcie konferencji



MIEJSCE KONFERENCJI I ZAKWATEROWANIE

Miejscem obrad będzie Hotel Gdańsk (<http://www.hotelgdansk.com.pl/>) w Gdańsku.

W przypadku specjalnej diety (bezglutenowej, wegetariańskiej, ewentualnie innych alergii pokarmowych) proszę przesłać informację na adres: BVC2016@ug.edu.pl

REKOMENDOWANE ZAKWATEROWANIE

Organizatorzy konferencji rekomendują Hotel Gdańsk (miejsce obrad). W celu uzyskania zniżki proszę rezerwować pokój do dnia 20 marca 2016 poprzez przesłanie maila do hotelu (rezerwacja@hotelgdansk.com.pl) lub telefonicznie (+48 58 300 17 14).

Wymagane jest podanie hasła: BVC. Uprzejmie informujemy, iż liczba miejsc jest ograniczona.

Ceny pokoi:

- Pokój jednoosobowy ze śniadaniem 400 PLN /1 noc
- Pokój dwuosobowy ze śniadaniem 450 PLN /1 noc



ZGŁOSZENIA

Rejestracja uczestników konferencji odbywa się poprzez stronę internetową:

www.baltic-valuation-conference.org

OPŁATY

Opłata konferencyjna obejmuje (kolację powitalną, lunch, przerwy kawowe, uroczystą kolację i materiały konferencyjne)

- Opłata konferencyjna **po 31 maja 2016** – 860 PLN

Opłata za osobę towarzyszącą: 370 PLN (obejmuje powitalną oraz uroczystą kolację)

Opłata za wycieczkę tematyczną i lunch 24 września 2016: 210 PLN

Opłata za konferencję nie obejmuje kosztów noclegu.

Konto wpłat na konferencję:

Uniwersytet Gdański

ul. Bażyńskiego 8

80-309 Gdańsk

PeKaO S.A. IV Oddział Gdańsk

Nr 59 1240 1271 1111 0010 4368 2415

W tytule: K222-16

DANE KONTAKTOWE

mgr Anna Hinc Golańska

e-mail: BVC2016@ug.edu.pl

tel. 58 523 14 64



Do kupienia w biurze Federacji

- Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
- *Europejskie Standardy Wyceny 2012*, PFSRM – 60 zł
- Kubek (biały – 22 zł, granatowy – 24 zł)
- Parasol z logo PFSRM – 9,84 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
- *Rzeczoznawca Majątkowy 89/16* – 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
- *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
- *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym*. M. Prystupa, 2016 r. – 57 zł
- *Wycena nieruchomości do celów kredytowych*. J. Konowalczuk – 48 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

ODCINEK DLA ODBIORCY

nr rachunku odbiorcy	10 1240 6218
nr rachunku odbiorcy cd.	1111 0000 4612 9574
odbiorca:	Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych 00-695 Warszawa ul. Nowogrodzka 50
kwota:	
tytułem:	
zleceniodawca:	



.....
Oplata

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY

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:	



.....
Oplata

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

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

nazwa odbiorcy	Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych	
nazwa odbiorcy cd.	00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50	
Lk	nr rachunku odbiorcy	kwota:
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	
WP*		waluta: PLN
nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)		
nazwa i adres zleceniodawcy		
nazwa i adres zleceniodawcy cd.		
tytułem		
tytułem cd.		
pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy		Oplata
		06

odcinek dla odbiorcy

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

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

nazwa odbiorcy	Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych	
nazwa odbiorcy cd.	00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50	
Lk	nr rachunku odbiorcy	kwota:
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	
WP*		waluta: PLN
nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)		
nazwa i adres zleceniodawcy		
nazwa i adres zleceniodawcy cd.		
tytułem		
tytułem cd.		
pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy		Oplata
		06

odcinek dla banku zleceniodawcy



Rzecznawca Majątkowy

Numer 2 (90) / Volume Summer 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 Małdecki, prof. Elżbieta
Mączyńska (Szkoła Główna Handlowa), prof.
Wojciech Wilkowski (Politechnika Warszawska).

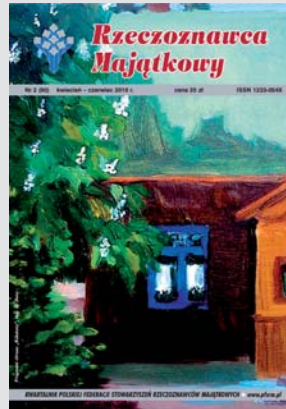
Liczba punktów do oceny parametrycznej
jednostek – 4 pkt

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 Wojciul

Stali współpracownicy zagraniczni /International Cooperation:

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

Tłumaczenie/Translation:

Małgorzata Krukowska-Law

Rysunki/Drawings:

Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak

Fotografie/Photos: A. Ciołek, Magdalena Jędrzejewska,
Damian Zieliński, 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 14 czerwca 2016 r.

(Issue submitted to print – on the 14th of June, 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

 Kwartalnik „Rzecznawca Majątkowy”



Amicusy z tegorocznym laureatem J. Filipiakem



Jerzy Filipiak



Wiesław Majcher i Monika Drobyszewska z SRM we Wrocławiu



Alojzy Kiziniewicz i Paweł Piotr Duciak



Rozmowy w kuluarach



Krzysztof Urbańczyk z Teresą i Natalią z biura ŚSRM



Koncert żeńskiej orkiestry salonowej



KATOWICE

Fot. M. Jedrzejewska, D. Zielinski



Międzynarodowe Centrum Kongresowe



Muzeum Śląskie



Narodowa Orkiestra Symfoniczna Polskiego Radia

