

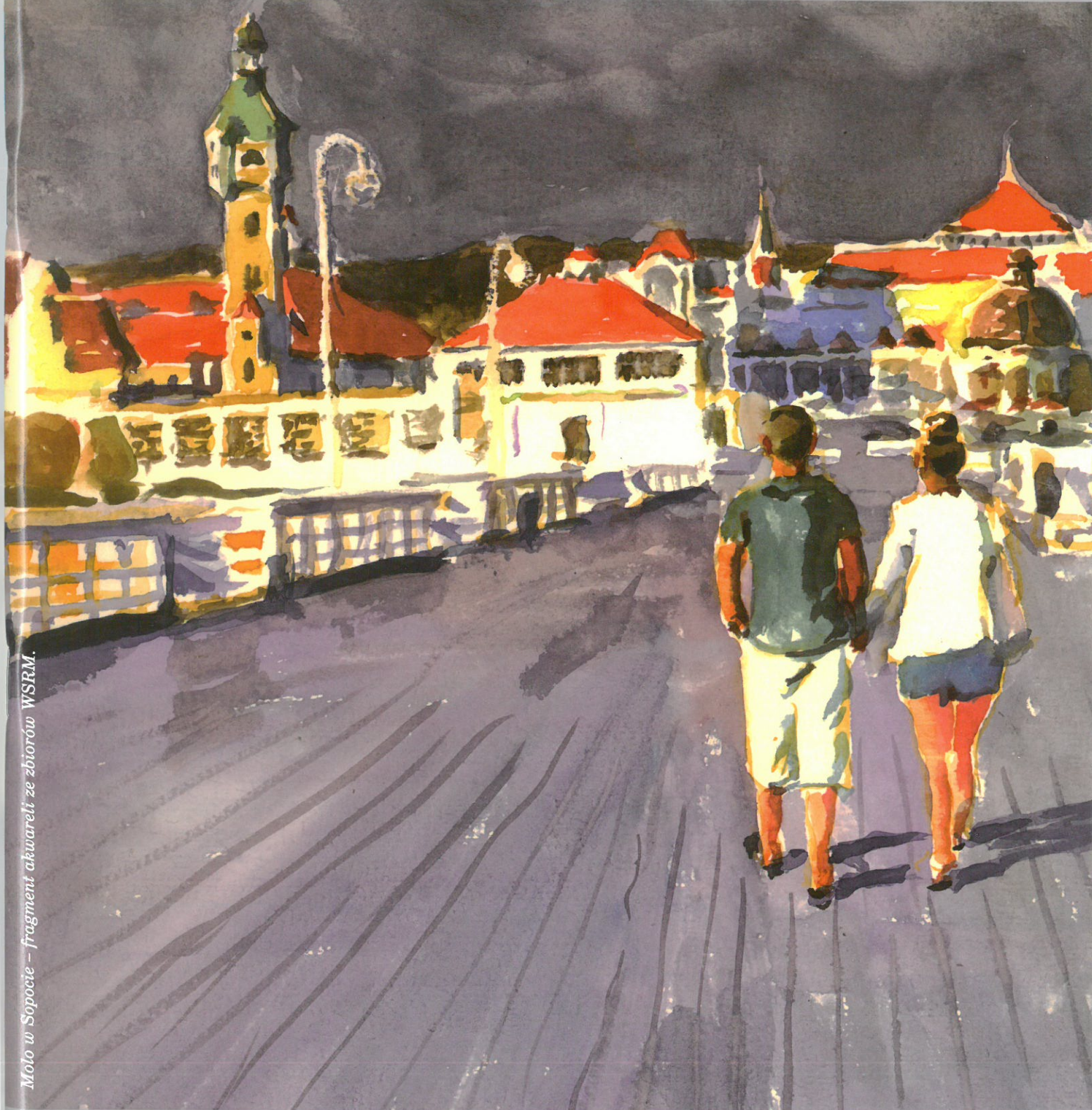


Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 3 (91) lipiec – wrzesień 2016 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X



Molo w Sopocie – fragment akwareli ze zbiorów WSRM.

26th BALTIC VALUATION CONFERENCE 2016

Gdańsk, 22–24 września 2016 r.

Fot. A. Oleszczuk, arch. KIIiN UG





SPIS TREŚCI / CONTENT

Od redaktora naczelnego 2

Mieczysław Prystupa

Propozycja definicji wartości rynkowej
w projekcie nowelizacji ustawy o gospodarce
nieruchomościami 3

Henryk Jędrzejewski

Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego
w prawo własności w świetle wyroku Trybunału
Konstytucyjnego z 10 marca 2015 r. i zastrzeżeń
Komisji Europejskiej zgłoszonych 15.10.2013 r. .. 6

Radosław Gaca

Potwierdzenie aktualności operatu
szacunkowego 21

Monika Drobyszewska, Piotr Cegielski

Jaki plan taka wartość – rzecz o trudnym
związku przeznaczenia terenu
z nieruchomością gruntową 24

Zbigniew Januszewski

Hipotetyczny przedział cenowy 33

Kalendarz Prawny 48

Konferencja uzgodnieniowa w Ministerstwie
Infrastruktury i Budownictwa 52

Spotkanie z Ministrem Infrastruktury
i Budownictwa oraz ze Związkiem Banków
Polskich 53

Spotkanie przedstawicieli zarządu PFSRM
z Komisją Europejską 54

Małgorzata Skąpska

Wspomnienia ze szkolenia wyjazdowego
(Rumunia, Mołdawia) 55

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze 56

From the editor-in-chief 2

Mieczysław Prystupa

The proposed definition of a market value in the
amendment to the Act on Real Estate 3

Henryk Jędrzejewski

Transformation of perpetual use right into
the ownership right in light of the Constitutional
Court's judgment from March 10, 2015 and
reservations submitted by the European
Commission on 15.10.2013 r. 6

Radosław Gaca

Confirmation of actuality/validity of an
appraisal 21

Monika Drobyszewska, Piotr Cegielski

The influence of development and zoning on
property values. Difficult relationship between
zoning and the real estate property values
(Part I) 24

Zbigniew Januszewski

Hypothetical price range 33

Legal Calendar 48

Reconciling conference at the Ministry
of Infrastructure and Construction 52

The meeting with the Minister of Infrastructure
and Construction and with the Polish Banks
Association 53

The meeting of the representatives of the PFSRM
management board with the European
Commission 54

Małgorzata Skąpska

Memories from the summer training event
in Romania and Moldova 55

Henryk Jankowski

Publishing news 56

**Wersją pierwotną (referencyjną) kwartalnika *Rzeczoznawca 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 rąk dziewięćdziesiąty pierwszy numer „Rzecznawcy Majątkowe-
go”, który zawiera jak zwykle wiele interesujących artykułów i informacji związa-
nych z zawodem rzeczoznawcy majątkowego.

W pierwszej kolejności polecałbym opracowanie
dyrektora Henryka Jędrzejewskiego pt.

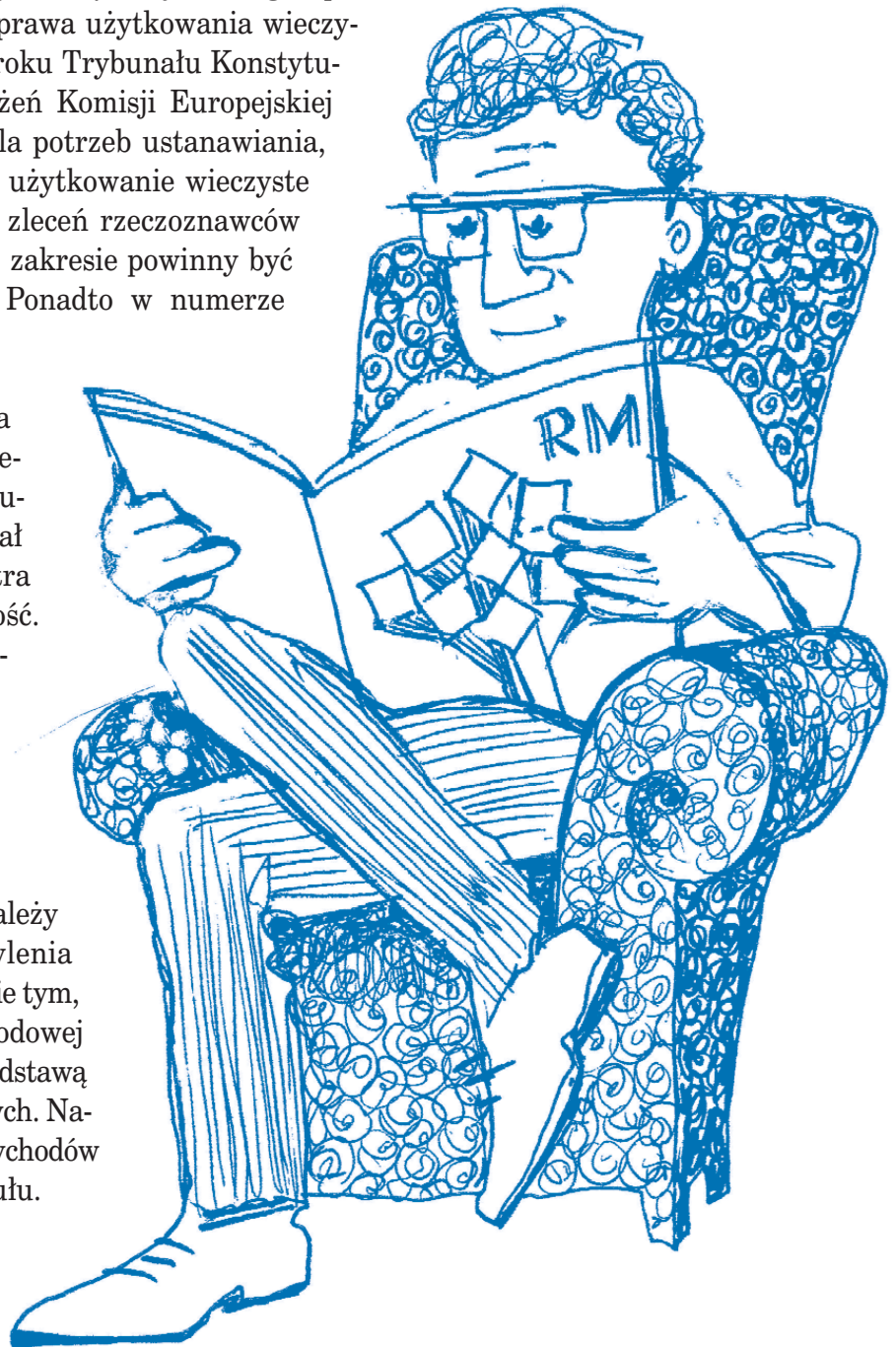
„Przekształcanie prawa użytkowania wieczy-

stego w prawo własności w świetle wyroku Trybunału Konstytu-
cyjnego z 10 marca 2015 r. i zastrzeżeń Komisji Europejskiej
zgłoszonych 15.10.2013 r.”. Wyceny dla potrzeb ustanawiania,
przekształcania i aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste
stanowią znaczącą pozycję w portfelu zleceń rzeczoznawców
majątkowych. Wszelkie zmiany w tym zakresie powinny być
znane rzeczoznawcom majątkowym. Ponadto w numerze
znajdują się także cztery artykuły do-
tyczące bezpośrednio metodyki wycen.
Należy tu wymienić artykuł Radosława
Gacy – „Potwierdzenie aktualności ope-
ratu szacunkowego”, Zbigniewa Janu-
szewskiego – „Hipotetyczny przedział
cenowy”, Moniki Drobyszewskiej i Piotra
Cegielskiego – „Jaki plan taka wartość.
Rzecz o trudnym związku przeznacze-
nia terenu z nieruchomością
gruntową” (część I) oraz mój –
„Propozycja definicji wartości ryn-
kowej w projekcie nowelizacji usta-
wy o gospodarce nieruchomościami”.

Skoro o zmianie ustawy mowa, to należy
odnotować także zapowiedź uchylenia
w art. 157 ustępu 1a. Skutkować to będzie tym,
że negatywna opinia organizacji zawodowej
o operacie szacunkowym nie będzie podstawą
do zaniechania czynności cywilnoprawnych. Na-
leży się więc liczyć z ograniczeniem przychodów
dla Federacji i stowarzyszeń z tego tytułu.

Pożytecznej lektury!

Mieczysław Prystupa





PROPOZYCJA DEFINICJI WARTOŚCI RYNKOWEJ W PROJEKCIE NOWELIZACJI USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

PROPOSED MARKET VALUE DEFINITION IN THE AMENDMENT OF THE REAL ESTATE ACT

Mieczysław Prystupa

STRESZCZENIE

Artykuł zawiera analizę definicji wartości rynkowej w zaproponowanym przez resort infrastruktury projekcie ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami. W szczególności zwracam uwagę na konsekwencje stosowania tej definicji w procesie wyceny i przy ocenie operatów szacunkowych.

SUMMARY

The article contains an analysis of the market value definition proposed by the Ministry of Infrastructure in the bill amending the Law on Real Estate. Particular attention is paid to consequences of this definition, both in valuation process and evaluation of appraisals.

Wstęp

Artykuł niniejszy dotyczy problemu definicji wartości rynkowej zaproponowanej w ministerialnym projekcie ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami z czerwca 2016 roku. Polscy rzeczoznawcy powinni oczywiście znać i stosować definicję wartości rynkowej zawartą w przepisach prawnych. Dla przypomnienia: w aktualnie obowiązującej ustawie znajduje się następująca definicja wartości rynkowej:

Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;*
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.*

Proponowana nowa definicja w projekcie ustawy brzmi następująco:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznananiem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Głównym powodem zmiany definicji wartości rynkowej – jak podaje ministerstwo infrastruktury – jest zbliżenie nowego uregulowania do definicji zawartej w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych. Innym powodem zmiany jest fakt, że obowiązująca definicja zakłada obowiązek uwzględniania cen transakcyjnych, co może implikować konieczność stosowania wyłącznie podejścia porównawczego przy określaniu wartości rynkowej. Jak jednak wynika z **Art. 152.** obecnie obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami cyt.:

1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.



1. Ocena metodologiczna proponowanej nowej definicji wartości rynkowej

Precyzyjna definicja wartości rynkowej powinna być na tyle jednoznaczna by uniemożliwiała sprzeczne interpretacje oraz odpowiadała jak największej liczbie przypadków i okoliczności spotykanych w procesie wyceny. Definicja wartości rynkowej powinna także wynikać z dorobku teorii ekonomicznej pod nazwą „teoria wartości i ceny”.

Pierwszą wątpliwością w proponowanej definicji jest brak słowa cena, które zastąpiono słowem kwota. W propozycji nowego uregulowania jest to taka kwota cyt. *jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym*. Ta kwota – jak wynika to z zapisu – jest to jakaś prawdopodobna cena. Zamiast słowa prawdopodobna można użyć słowa wysoce prawdopodobna, najbardziej prawdopodobna, przewidywana, szacunkowo określona, przybliżona, przypuszczalna, ewentualnie prognozowana. Wartość

Tabela 1. Morfologiczny schemat form rynku

Potencjalny nabywca	oferent		
	jeden	nieliczni	wielu
jeden	Monopol bilateralny	Ograniczony monopol po stronie popytu	Monopol po stronie popytu (monopson)
nieliczni	Ograniczony monopol po stronie podaży	Oligopol bilateralny	Oligopol po stronie popytu (oligopson)
wielu	Monopol po stronie podaży	Oligopol po stronie podaży	polipol

Źródło: Hermann Simon „Zarządzanie cenami” PWN, Warszawa 1996, str. 30.

rynkowa nie jest oczywiście ceną, gdyż cena jest faktem rynkowym. Na ostateczną cenę wpływ mają różne okoliczności zależne od stanu rynku, uczestników rynku jak również od innych uwarunkowań prawnych i ekonomicznych. Innym określeniem, który można różnie interpretować jest cyt.: *na warunkach rynkowych*. Co oznaczać może to sformułowanie? Duże znaczenie determinujące poziom cen, ma tzw. forma rynku. Tabela 1 przedstawia różne formy rynku w zależności od liczby potencjalnych oferentów i nabywców.

Łatwo można zauważyć, że w przypadku rynków nieruchomości i rynku przedsiębiorstw najczęściej występują nieliczni oferenci oraz nieliczni potencjalni nabywcy. Często także występuje, jak w przypadku sprzedaży mienia komunalnego, jeden oferent.

Na tzw. rynkach doskonałych cena powstaje wskutek zrównoważenia popytu i podaży. Rynki doskonałe, jak wynika z ww. publikacji, powinny charakteryzować się następującymi cechami:

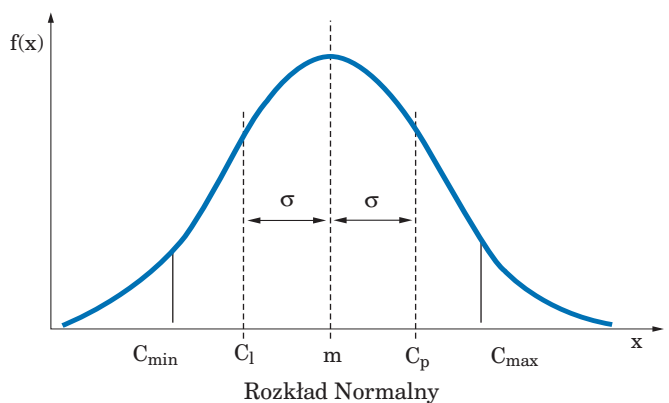
- oferować w pełni jednorodne (homogeniczne) produkty,
- wszyscy uczestnicy rynku działają według zasady maksimum korzyści dla siebie,
- występuje nieskończenie duża szybkość reakcji,

- całkowita przejrzystość,
- brak preferencji.

Rynki nieruchomości są rynkami daleko odbiegającymi od doskonałości, gdyż tylko drugi warunek rynku doskonałego – zakładający, że uczestnicy rynku działają według zasady maksimum korzyści dla siebie – jest prawdziwy. Jak wynika z teorii rynków i cen, aktywne kształtowanie cen, także poprzez wcześniejsze określanie wartości, nie byłoby potrzebne na rynkach doskonałych. Im rynek jest bardziej niedoskonały tym pojawia się większy margines działania dla uczestników rynku. Wprowadzenie do definicji sformułowania na warunkach rynkowych może prowokować dyskusję czy transakcja zawierana w przypadku np. monopolu po stronie popytu lub podaży jest transakcją rynkową. Inne pytanie brzmi: czy założenia o stronach transakcji cyt.: *którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rezeźnaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej* to także są warunki rynkowe czy może coś ekstra? W związku z tym może warto zrezygnować w samej definicji z tak niejednoznacznych sformułowań jak ww. warunki rynkowe.

Jak już przytoczono, wartość rynkowa może być definiowana poprzez pojęcie ceny z dodatkiem jakiegoś przymiotnika lub podobnego określenia. Pojęcie ceny wysoce prawdopodobnej można łatwo uzasadnić analizując rys. nr 1.

Rys. nr 1. Prezentacja graficzna wartości rynkowej jako wysoce prawdopodobnej ceny



Rysunek ten można interpretować w ten sposób, że gdybyśmy mogli w tym samym czasie sprzedać wiele razy tę samą nieruchomość lub nieruchomości bardzo podobne – to najczęściej cen otrzymalibyśmy w przedziale od C_l do C_p . W szczególnych przypadkach nieruchomość mogłaby być sprzedana po cenie minimalnej C_{min} lub cenie maksymalnej C_{max} . Cena maksymalna byłaby więc wyjątkiem od reguły, a nie samą re-

głą. Jest rzeczą oczywistą, że podstawowym kryterium ceny wiarygodności wyceny danej nieruchomości jest porównanie wartości rynkowej z przyszłą ceną, o ile transakcja nastąpi zgodnie z założeniami właściwymi dla wartości rynkowej.

Inną kwestią wymagającą uściśleń jest doprecyzowanie sformułowania *w dniu wyceny*. Wartość rynkową określa się często na inną datę niż data wyceny, w związku z tym należałoby to sformułować inaczej – słowa *w dniu wyceny* zastąpić słowami **w dniu na który określono wartość**.

2. Czy w definicji wartości rynkowej można zawrzeć wszystkie istotne założenia?

Porównując aktualnie obowiązującą definicję wartości rynkowej z proponowaną, widać różnicę w zakresie założeń, które warunkują, że daną wartość możemy zaliczyć do wartości rynkowej.

W obowiązującej definicji założenia dotyczą stron transakcji oraz okoliczności, które muszą być spełnione przy zawieraniu transakcji cyt.:

- 1) *strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;*
- 2) *upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.*

W proponowanej nowej definicji założenia dotyczą wyłącznie stron transakcji cyt.:

którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

W propozycji nowej definicji wartości rynkowej nieruchomości zrezygnowano z warunku niezależności stron transakcji. Strony transakcji mogłyby zatem być powiązane kapitałowo i ustalać ceny pomiędzy sobą tak by to było korzystne dla całej korporacji. Takie działanie jest rozważne z punktu widzenia całości korporacji. Ustalanie tzw. cen transferowych byłoby zatem zgodne z definicją wartości rynkowej. Jak wiadomo ceny transferowe mogą powodować znaczne ubytki we wpływach podatkowych z tytułu podatku dochodowego i podatku od wartości dodanej (VAT), co jest wysoce niekorzystne dla Skarbu Państwa. Dyskusja na temat założeń powinna skłaniać do wniosku, że przy określaniu wartości rynkowej ten problem ma zasadnicze znaczenie.

Wnioski

Mimo, że w samej definicji wartości rynkowej przyjętej z rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. nie pojawia się słowo cena tylko kwota to np. w Europejskich Standardach Wyceny – TEGOVA, w punkcie 5.2.1 słowa szacunkowa kwota (the estimated amount) objaśnia się, że jest to najbardziej prawdopodobna cena (the most probably price). Tak więc szacunkowa kwota i najbardziej prawdopodobna cena stosowane są zamiennie. Cena najbardziej prawdopodobna może być jednak rozumiana jako wyłącznie jedyna cena. Tak jednak nie jest, gdyż w prakty-

ce kilka zbliżonych do siebie wartości może spełniać warunki wartości rynkowej. Z interpretacji graficznej (rys. 1) wynika, że wartość rynkową należy określać jako cenę wysoce prawdopodobną. Określenie wartości rynkowej jako ceny wysoce prawdopodobnej powinno być sformułowaniem kluczowym. Inną propozycją wartą rozpatrzenia jest uelastycznienie samej definicji, tak by mogła obejmować jak największą liczbę przypadków wyceny nieruchomości. Należałoby więc w podstawowej definicji wartości rynkowej zamieścić tylko najważniejsze założenia. W zależności od celu, stanu rynku czy okoliczności przyszłej transakcji, możliwe byłoby formułowanie założeń dodatkowych. Definicja wartości rynkowej – według autora niniejszej publikacji – mogłaby mieć więc następującą postać:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi wysoce prawdopodobna cena, jaką w dniu na który określa się wartość, można za nieruchomość uzyskać z uwzględnieniem założeń, do których w szczególności zaliczyć należy:

- **relacje pomiędzy stronami przyszłej transakcji,**
- **sposób użytkowania nieruchomości,**
- **niezależność stron transakcji,**
- **sposób wyeksponowania nieruchomości na rynku i prowadzenia transakcji.**

Wskazówki w sprawie doprecyzowania założeń należałoby rozwinąć w standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Relacje pomiędzy stronami transakcji powinny wynikać ze stanu rynku, a zwłaszcza z relacji pomiędzy popytem i podażą, opisem liczby oferentów i potencjalnych nabywców, itp.

Założenie co do sposobu użytkowania nieruchomości powinno dotyczyć zwłaszcza zagadnienia czy wartość określamy dla aktualnego sposobu użytkowania czy też dla sposobu alternatywnego i jaki jest to sposób.

Założenie o niezależności stron transakcji powinno objaśniać czy istnieje związek pomiędzy stronami transakcji: rodzinny czy kapitałowy.

Założenie o sposobie wyeksponowania nieruchomości na rynku powinno opisywać zalecenia np. jaki jest niezbędny okres eksponowania danej nieruchomości na rynku.

Analogicznie do definicji wartości nieruchomości, mogliśmy definiować wartości dla innych rodzajów mienia, wstawiając zamiast nieruchomości np. dowolny środek trwały lub inną rzecz. Rodzaje wartości rynkowej powinny być formułowane przede wszystkim na podstawie wymienionych wyżej założeń nie wykluczając także innych. Byłby to więc otwarty zbiór założeń, a konkretny rodzaj wartości rynkowej jako przewidywanej ceny byłby zależny od konkretnej sytuacji, a także od celu wyceny.



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

Artykuł recenzowany.



PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI W ŚWIETLE WYROKU TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO Z 10 MARCA 2015 R. I ZASTRZEŻEŃ KOMISJI EUROPEJSKIEJ ZGŁOSZONYCH 15 PAŹDZIERNIKA 2013 R.

Henryk Jędrzejewski

I. Przepisy prawne związane z problematyką artykułu

- ustawa Kodeks cywilny,
- ustawa Kodeks postępowania administracyjnego,
- ustawa z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. nr 175, poz. 1459, tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 83 ze zm.) – weszła w życie 13.10.2005 r.,
- ustawa z dnia 7. 09. 2007 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 191, poz. 137) – weszła w życie 1.01.2008 r.,
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm) – weszła w życie 1.01.1998 r.
- ustawa z dnia 5 listopada 2009 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr. 206, poz. 1590) – weszła w życie 7. 1. 2010 r.
- wyrok TK z dnia 26 stycznia 2010 r. sygn. akt. K 9/08 – skutki prawne od 9.08.2011 r.,
- ustawa z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 187, poz. 1110) – weszła w życie 9. 10. 2011 r.,
- wyrok TK z dnia 10 marca 2015 r. sygn.. akt K 29/13 skutki prawne od 17.03.2015 r,
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 ze zm.) – weszło w życie 22.09.2004 r.,
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) – weszła w życie 27.05.1990 r.,
- ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 814 ze zm. – weszła w życie 1.01.1999 r,
- ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 486 ze zm.) – weszła w życie 1.01.1999 r.,
- ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (tj. DzU z 2015 r. poz. 525 ze zm) – weszła w życie 1.04.2009 r.,

- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 892 ze zm.) – weszła w życie 1.1.1995 r.,
- ustawa z dnia 15. 12. 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.) – weszła w życie 24.04.2001 r.,
- ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) – weszła w życie 11.07.2003 r.,
- zastrzeżenia Komisji Europejskiej z dnia 15.10.2013 r. do polskich przepisów dotyczących sprzedaży gruntów na rzecz użytkownika wieczystego – SA. 36571 (2013/N).

II. Uwarunkowania historyczne wprowadzenia w Polsce prawa użytkowania wieczystego

Prawo użytkowania wieczystego zostało w Polsce wprowadzone i umocowane w przepisach prawnych uchwalonych po II wojnie światowej. Przepisy te określiły również zasady funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego. Przepisy zmieniały się w czasie, a więc i zasady jego funkcjonowania zmieniały się w miarę upływu lat. Od regulacji marginalnych dotyczących stosunkowo niewielkich obszarów nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa do, obowiązujących obecnie, rozbudowanych w stosunku do stanu pierwotnego regulacji prawnych obejmujących znaczne obszary kraju – ponad 450 tys. ha gruntów państwowych i samorządowych.

W niniejszym tekście przedstawiam wyniki analizy zmieniających się przepisów prawnych dotyczących tej problematyki, obowiązujących w latach 1947–1997. Daty te ograniczają wejście w życie dekretu z dnia 11.10.1946 r. Prawo rzeczowe oraz wejście w życie ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Dekret (z mocą ustawy) z dnia 11.10.1946 r. **Prawo rzeczowe** wszedł w życie w dniu 1.01.1947 r. W Tytule III – Własność, Dział IV – Własność czasowa, wprowadził formalnie prawo *własność czasowa* jako formę władania nieruchomościami gruntowymi stanowiącymi mienie publiczne. Prawo to poprzedziło powstanie prawa użytkowania wieczystego, dlatego też przytoczę poniżej zasady jego funkcjonowania. Zostały one w dużym stopniu przyjęte w latach późniejszych przy tworzeniu prawa użytkowania wieczystego.



Dekret stanowił, że własność nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa, związków samorządu terytorialnego (które wtedy jeszcze istniały) lub innych osób prawa publicznego może być przeniesiona na inne podmioty z zastrzeżeniem, że z upływem oznaczonego terminu własność powróci automatycznie do zbywcy. Przeniesienie własności z wymienionym wyżej zastrzeżeniem nazwano własnością czasową. Termin powrotu własności określono na min. 30 lat i max. 80 lat, z tym że termin ten mógł zostać przedłużony na max. 20 lat, na wniosek złożony w ciągu pięciu ostatnich lat trwania własności czasowej. Prawo własności czasowej mogło być zbywane na rzecz osób trzecich (obróć wtórny). Osobie, która posiadała prawo własności czasowej przysługiwało prawo pierwokupu w przypadku zamierzonej sprzedaży nieruchomości gruntowej na własność, jeżeli sprzedaż następowała by na rzecz innego podmiotu niż podmiot publiczny.

Ustanowienie prawa własności czasowej, a także jego przeniesienie na rzecz osoby trzeciej wymagało zawarcia umowy notarialnej oraz wpisu do księgi wieczystej. W umowie określano między innymi rodzaj i sposób wnoszenia opłat z tytułu własności czasowej oraz sposób korzystania z nieruchomości w tym termin rozpoczęcia i zakończenia zabudowy.

Przepisy Działu IV – Własność czasowa utraciły moc z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Ustawa ta wprowadziła następujące zmiany w obowiązującym porządku prawnym:

- wprowadziła formalnie nową formę władania zwaną użytkowaniem wieczystym,
- ustaliła szczegółowe zasady funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego,
- przekształciła automatycznie (z mocy prawa) istniejące w dniu jej wejścia w życie prawo własności czasowej w prawo użytkowania wieczystego.

A zatem początek ustanowienia prawa użytkowania wieczystego i zasad jego funkcjonowania zbiega się z dniem wejścia w życie ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (1961 rok). Prawo to zostało następnie przyjęte w ustawie z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny oraz w ustawach, które zastąpiły ustawę o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, to znaczy w ustawie z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz w aktualnie obowiązującej ustawie z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W zakresie funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego można zatem wyodrębnić trzy okresy:

- okres obowiązywania przepisów ustawy z 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach,
- okres obowiązywania przepisów ustawy z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości,

- okres obowiązywania przepisów ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami

1. Okres obowiązywania przepisów ustawy z dnia 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach

Przepisy ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach dotyczyły tylko nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa, przekazywanych na rzecz osób fizycznych. Działały w granicach miast i osiedli oraz wyjątkowo na terenach wiejskich przeznaczonych na realizację zadań miejskich. Przepisy ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach ustaliły w 1961 roku następujące zasady funkcjonowania tego prawa (niektóre z nich obowiązują do dnia dzisiejszego):

- ustalanie z reguły na 99 lat z możliwością skrócenia tego okresu do lat 40 jeżeli wymagał tego cel gospodarczy,
- możliwość przedłużenia prawa na następne okresy, przy czym odmowa przedłużenia dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes publiczny,
- przekazywanie nieruchomości gruntowych następowało na mocy decyzji właściwych organów poprzez zawarcie umowy cywilnoprawnej w formie aktu notarialnego i dokonanie wpisu w księdze wieczystej,
- przepisy dopuszczały zbywalność prawa u.w. we wtórnym obrocie poprzez zawarcie umowy notarialnej i dokonanie wpisu w księdze wieczystej,
- dopuszczalny sposób korzystania z nieruchomości gruntowej był określany w umowie i ujawniany w księdze wieczystej,
- przy przekazywaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej na cele zabudowy, umowa określała termin rozpoczęcia i zakończenia zabudowy,
- za niedotrzymanie warunku terminowej zabudowy lub sposobu korzystania z nieruchomości właściwy organ na mocy decyzji mógł rozwiązać prawo użytkowania wieczystego,
- przekazanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następowało z jednoczesnym przeniesieniem własności budynków i innych urządzeń wzniesionych na tej nieruchomości,
- własność budynków wzniesionych na nieruchomościach gruntowych przekazanych w użytkowanie wieczyste wygasła z chwilą wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, za wynagrodzeniem, którego wysokość była określana w umowie o przekazaniu,
- wprowadzono obowiązek wnoszenia opłat rocznych przez cały okres użytkowania wieczystego, wymierzanych na podstawie okresowo aktualizowanych cenników ustalanych przez Prezydium Powiatowych Rad Narodowych,
- dopuszczono możliwość ustanowienia prawa u.w. także na rzecz kilku osób (współużytkowanie wieczyste) oraz obciążania tego prawa hipoteką,
- dopuszczono możliwość wywłaszczenia prawa u.w. na cele publiczne (wtedy bardzo szerokie).



Analiza zasad funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego w czasie jego powstania wskazuje na niewielki jego zasięg, dużą ingerencję organów administracji publicznej, oderwanie od zasad rynkowych, niepełne regulacje pozostawiające duży margines uznaniowy i wyłączność tego prawa w miastach i osiedlach w stosunku do nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa ale równocześnie należy wskazać na stabilność niektórych zasad (przetrwały do dnia dzisiejszego).

Ustawa o gospodarce terenami w miastach i osiedlach została częściowo zmieniona przepisami ustawy z dnia 23.04.1964 r. Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny. Ustawa ta przeniosła większość przepisów podstawowych dotyczących użytkowania wieczystego do Kodeksu cywilnego. Pozostawiono w zasadzie przepisy proceduralne. Tak ustalony układ prawny obowiązuje do dnia dzisiejszego.

2. Okres obowiązywania przepisów ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości

Ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości weszła w życie w dniu 1 sierpnia 1985 r. Z tym dniem uchylła ustawę o gospodarce terenami w miastach i osiedlach ale przejęła jej ustalenia do regulacji własnych i znacznie je rozbudowała lub (uściśliła).

Zmiany te spowodowały:

- poszerzenie w sposób istotny zakresu terytorialnego jej działania,
- zmianę kompetencji organów,
- poszerzenie liczby podmiotów uprawnionych do nabycia nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste,
- poszerzenie liczby celów na które nieruchomości gruntowe mogły być oddawane w u.w.,
- wprowadzenie 5 letniego okresu karencji dla obrotu wtórnego nabytymi w u.w. nieruchomościami gruntowymi,
- uściślenie terminów zabudowy nieruchomości gruntowych przekazanych w użytkowanie wieczyste,
- zmianę zasad ustalania cen i opłat za nabyte nieruchomości (nieśmiało w kierunku urynkwienia),
- wprowadzenie bonifikat od opłat z tytułu u.w.

Wprowadzone w 1985 roku zasady funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego zostały zmodyfikowane na skutek wprowadzonych w Polsce zmian ustrojowych. Dokonano tego na mocy ustawy z dnia 29.09.1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Zmiany te dotyczyły:

- rozszerzenia funkcjonowania przepisów dotyczących użytkowania wieczystego na wszystkie nieruchomości Skarbu Państwa i gmin oraz w stosunku do wszystkich osób fizycznych i osób prawnych,
- wprowadzenia zasady jawności obrotu nieruchomościami publicznymi,

- urynkwienie przekazywania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste poprzez oparcie cen i opłat za nieruchomości na ich wartości rynkowej,
- wprowadzenie przetargów jako podstawowej formy przekazywania nieruchomości gruntowych w u.w.,
- uregulowanie sprawy formy aktualizacji opłat rocznych z tytułu u.w.

3. Okres obowiązywania przepisów ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami

W dniu 1 stycznia 1998 r. weszła w życie obowiązująca obecnie ustawa o gospodarce nieruchomościami. Utrwaliła ona i oparła zdecydowanie na zasadach rynkowych funkcjonowanie prawa użytkowania wieczystego, jako jednej z form władania nieruchomościami gruntowymi, wybieranej dobrowolnie przez nabywców. Pomimo tego prawo to jest często oceniane negatywnie, głównie ze względów politycznych, bez wystarczającego merytorycznego uzasadnienia. Wyraża się to w próbach legislacji mającej na celu wykasowanie tego prawa z obiegu prawnego.

Jedną z takich prób było uchwalenie ustawy z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Przepisy tej ustawy, sukcesywnie korygowane, miały na względzie głównie interes użytkowników wieczystych i nie zapewniały należytej troski o interes publiczny (własność państwową i samorządową).

Przepisy te zostały dwukrotnie z tego powodu zakwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny, a także przez Komisję Europejską. Skutki tych wyroków i zastrzeżeń przedstawie w dalszej części wykładu, poprzedzę jednak ich przedstawienie charakterystyką obecnie obowiązujących zasad funkcjonowania prawa użytkowania wieczystego.

3.1. Pojęcia używane w ustawie o gospodarce nieruchomościami w sprawach użytkowania wieczystego (art. 4):

- nieruchomość gruntowa: *grunt wraz z częściami składowymi takimi jak nasadzenia roślinne, kopaliny nie stanowiące własności Skarbu Państwa, różne urządzenia, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.*
- nieruchomość budynkowa: *budynek stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności.*
- nieruchomość lokalowa: *lokal wyodrębniony w budynku wielolokalowym, stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności.*
- działka gruntu (pkt 3): *niepodzielona ciągła część powierzchni ziemskiej, stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej, która może się składać z jednej lub z wielu działek gruntu.*



- działka budowlana (pkt 3a): *zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Jest to pojęcie związane przede wszystkim z odrębną własnością lokali.*
- zasób nieruchomości (pkt 2): *nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa gminy, powiatu lub województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa. Jest to źródło, z którego czerpie się nieruchomości gruntowe oddawane w użytkowanie wieczyste.*
- zbywanie albo nabywanie nieruchomości (pkt 3b): *dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (obróć wtórny) albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste (obróć pierwotny).*
- jednostka samorządu terytorialnego (pkt 9b): *gmina, powiat lub województwo.*
- właściwy organ (pkt 9): *starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa.*
- rada lub sejmik (pkt 9d): *rada gminy lub rada powiatu oraz sejmik województwa.*
- osoba bliska (pkt 13): *zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonkowie, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoby, które pozostają ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu nie dotyczy teściów i zięciów).*
- plan miejscowy (pkt 5): *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*
- określanie wartości nieruchomości (pkt 6a): *określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności (obróć pierwotny i aktualizacja opłat rocznych z tytułu u. w.), jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego (obróć wtórny) i innych praw do nieruchomości.*
- nieruchomości publiczne: *nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego (j.s.t.).*

3.2. Charakterystyka aktualnie obowiązującego prawa użytkowania wieczystego

- prawo rzeczowe,
- dotyczy tylko nieruchomości gruntowych państwowych i samorządowych czyli gruntów oraz części składowych tych gruntów, które nie stanowią odrębnego od gruntu przedmiotu własności; stanowią one przedmiot użytkowania wieczystego i są zdefiniowane w art. 4 pkt 1 ustawy o gn,
- prawo zbywalne, przenoszalne i dziedziczne,
- oddanie nieruchomości gruntowej w u.w. następuje w drodze przetargu lub w przypadkach szczególnych w drodze bez przetargowej; ustanowienie prawa u.w. na rzecz osoby fizycznej lub osoby prawnej dokonuje się poprzez zawarcie umowy notarialnej i wpis tego prawa w księdze wieczystej (obróć pierwotny),
- przeniesienie prawa u.w. na inną osobę następuje w formule wolnego rynku ale wymaga umowy notarialnej i wpisu do księgi wieczystej; zmiana podmiotu prawa u.w. nie powoduje zmiany warunków na jakich prawo to zostało ustanowione (obróć wtórny),
- prawo u.w. jest ograniczone w czasie – może być ustanowione na okres od 40 lat do 99 lat; okres ten jest uzależniony od celu na który nieruchomość gruntowa, została oddana w u.w. i jest ustalany w umowie; użytkownikowi wieczystemu przysługuje wobec właściwego organu roszczenie o przedłużenie trwania u.w. na następne okresy; organ może odmówić przedłużenia tylko w uzasadnionych przypadkach (ze względu na ważny interes społeczny); z wnioskiem o przedłużenie, u.w. może wystąpić najwcześniej na 5 lat przed upływem okresu do którego to prawo zostało ustanowione chyba, że okres amortyzacji zamierzonych na gruncie nakładów jest dłuższy aniżeli czas, który pozostaje do upływu terminu zastrzeżonego w umowie o oddaniu nieruchomości gruntowej w u.w.,
- budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie nabytym w u.w. (już po jego nabyciu) stanowią własność użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej; budynki i inne urządzenia istniejące na gruncie w chwili jego nabywania w u.w. są równocześnie (tą samą umową) nabyte na własność,
- budynki i inne urządzenia stanowią własność użytkownika wieczystego tylko tak długo jak długo trwa prawo u.w. nieruchomości gruntowej; prawo u.w. gruntu jest w tym przypadku dominujące nad prawem własności budynków i innych urządzeń, z chwilą wygaśnięcia prawa u.w. nieruchomości gruntowej (zarówno z upływem terminu jak i przed terminem) własność budynków i innych urządzeń przechodzi na właściciela gruntów (Skarbu Państwa lub j.s.t.); za utratę własności budynków i innych urządzeń, u.w. otrzymuje wynagrodzenie równe jego wartości na dzień utraty własności, chyba że budynki i urządzenia zostały wzniesione niezgodnie z umową; w przypadku nie-



ruchomości lokalowych – odrębna własność lokalu jest dominująca nad prawem współużytkowania wieczystego gruntu przypisanego do tego lokalu,

- właściwy organ określa w umowie o oddaniu nieruchomości gruntowej w u.w., sposób korzystania z gruntu (np. korzystanie z nasadzeń roślinnych, drzewostanu, kopalni itp.); zapis ten jest ujawniany w KW, jeżeli nieruchomość gruntowa jest oddawana w u.w. w celu wzniesienia na niej budynków lub innych urządzeń organ ustala obligatoryjnie terminy zabudowy; za termin rozpoczęcia zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów, za termin zakończenia zabudowy uważa się wybudowanie stanu surowego zamkniętego; terminy te mogą zostać przedłużone na wniosek u.w.; nie dotrzymanie terminów zabudowy umożliwia organowi zastosowanie sankcji wobec u.w. (opłaty karne rosnące progresywnie lub żądanie rozwiązania u.w.),
- właściwy organ może żądać rozwiązania u.w. przed upływem ustalonego okresu, jeżeli u.w. korzysta z gruntu w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności jeżeli nie zabudował gruntu w ustalonym terminie (chyba że zostało to wymuszone czynnikami niezależnymi od u.w. – np. zmiana m.p.z.p.); w przypadku rozwiązania u.w. przed terminem, organ zwraca sumę wniesionych opłat rocznych za nie wykorzystany okres u.w. (jeżeli były wniesione), po ich waloryzacji,
- u.w. jest zobowiązany do wnoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego na rzecz właściciela nieruchomości gruntowej (Sk.P lub j.s.t.); wnosi jednorazowo opłatę pierwszą w chwili ustanawiania u.w. w wysokości od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej (nie dotyczy wtórnego zbycia prawa u.w. oraz przedłużenia tego prawa na lata następne); wnosi także opłaty roczne przez cały okres trwania u.w. (z wyjątkiem roku pierwszego w którym nastąpiło nabycie prawa); wysokość opłat rocznych jest uzależniona od celu na który nieruchomość gruntowa została nabyta w u.w. i wynosi odpowiednio: 3%, 2%, 1%, 0.3% ceny nieruchomości gruntowej; stawka 3% może być podwyższona na etapie oferty; stawki procentowe mogą być korygowane jeżeli u.w. dokona trwałej zmiany sposobu korzystania z gruntu; opłaty z tytułu u.w. mogą być aktualizowane nie częściej niż co trzy lata, jeżeli na rynku nastąpi zmiana wartości gruntów, sposób zapłaty nowej opłaty – łagodny rozłożony na trzy lata); od 1985 r. nie można już wnosić opłat rocznych z góry za kilka lat lub za cały okres u.w.
- nieruchomości gruntowe oddane w u.w., na czas trwania tego prawa, nie wchodzi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i w skład zasobów nieruchomości j.s.t.,
- rozwiązanie u.w. (bardzo trudne) może nastąpić tylko w następujących sytuacjach:
 - z upływem terminu (automatycznie),
 - za zgodą stron (umowa notarialna),
 - nie dotrzymania terminów zabudowy (roszczenie organu),

- korzystania z gruntu w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie o nabyciu gruntu w u.w. (roszczenie organu),
- przez wywłaszczenie na cel publiczny (decyzja organu),
- przez przekształcenie prawa u.w. w prawo własności (decyzja organu – roszczenie u.w.).
- przeniesienie własności nieruchomości gruntowej nabytej w u.w. może nastąpić tylko na rzecz jej u.w. lub pomiędzy Skarbem Państwa i j.s.t. albo pomiędzy tymi j.s.t., z powiadomieniem u. w i zachowaniem jego praw.

III. Kształtowanie zasad przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w latach 2005–2015

Okres poprzedzający lata 2005–2015 świadomie pomijam chociaż i w tym okresie dokonywano przekształceń na podstawie wcześniej wydanych ustaw.

Do ustaw tych zalicza się:

- ustawę z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności,
- ustawę z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości.

Pomijam dlatego, że ustawy te już od wielu lat nie obowiązują, a sprawy wszczęte na ich podstawie i nie zakończone decyzjami ostatecznymi przed 13 października 2005 r., były dalej prowadzone już na podstawie nowych przepisów.

Okres lat 2005–2015 rozpoczyna dzień 13 października 2005 r., tj. dzień wejścia w życie ustawy z dnia 12 września 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Natomiast zamyka ten okres dzień 17 marca 2015 r. tj. dzień ogłoszenia w dzienniku ustaw wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 10 marca 2015 r. sygn.. akt K 29/13

Zmiany dokonane w tym czasie obejmowały tylko część zasad wprowadzonych w 2005 r., były jednak istotne, gdyż dotyczyły regulacji prawnych rozszerzających uprawnienia użytkowników wieczystych do przekształceń, znaczących ulg w odpłatności za przekształcanie, kompetencji organów oraz innych spraw leżących w interesie osób uprawnionych. Przy czym nie liczyły się z interesem właścicieli nieruchomości gruntowych -czyli Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego w takim stopniu, że w konsekwencji TK dwukrotnie z tego powodu w tym okresie stwierdzał ich niezgodność z Konstytucją.

Szczególnie znaczące skutki spowodował drugi wyrok TK (z dnia 10.03.2015 r.), przywracając praktycznie wcześniej obowiązujące zasady honorujące w znacznie większym za-



kresie równowagę interesów wszystkich uczestników postępowania. Ze względu na to, że w/w wyrok spowodował nowy stan prawny aktualnie obowiązujący, a jego skutki stanowią konkluzję przedstawianej analizy zmian stanu prawnego w latach 2005 – 2015 przytoczę dosłownie brzmienie jego sentencji oraz brzmienie artykułów ustawy, których wyrok dotyczy: „Art. 1 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 83) w zakresie, w jakim przyznaje uprawnienie do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności osobom fizycznym i prawnym, które nie miały tego uprawnienia w dniu wejścia w życie (9.10.2011 r. – przyp. moje) ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 187, poz. 111) **jest niezgodny** z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, a ponadto w zakresie, w jakim dotyczy nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego **jest niezgodny** z art. 165 ust. 1 Konstytucji.

Art. 1 ust. 1. Osoby fizyczne i prawne będące w dniu 13 października 2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności.

Art. 1 ust. 3. Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą również wystąpić osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 1 i 1a, oraz osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 2”.

Wyrok nie zawierał żadnego okresu *vacatio legis*, co oznacza, że wywołał skutki prawne z dniem ogłoszenia (17.03.2015 r.).

Zakwestionowane przepisy zawierają uprawnienia przedmiotowe (rodzaje nieruchomości) i podmiotowe (rodzaje osób uprawnionych). Wyrok TK spowodował, że w tym zakresie na pewno nie obowiązują już rozszerzone uprawnienia wprowadzone po dniu 9.10.2011 r. do art. 1 ust. 1 i ust. 3 ustawy. Jednak dla pełnej oceny sytuacji należy również zwrócić uwagę na bardzo istotną ale budzącą wątpliwości kwestię, a mianowicie stwierdzenie, czy wyrok TK nie spowodował dalej idących skutków polegających na całkowitej kasacji przedmiotowych przepisów, a nie tylko ich rozszerzonej wersji normatywnej. Rozstrzygnięcie tej kwestii da odpowiedź na pytanie czy przepisy art. 1 ust. 1 i ust. 3 ustawy nadal obowiązują chociaż w wersji normatywnej ustalonej przed dniem 9.10.2011 r., czy też przestały w całości obowiązywać. Da również odpowiedź na pytanie czy wyrok TK spowodował lukę prawną, która uniemożliwia dokonywanie przekształceń, czy luki takiej nie ma, a jeżeli nie ma to jakie uprawnienia obowiązują aktualnie w tym zakresie.

Wątpliwości powstają po analizie drugiej części sentencji wyroku TK, którą ponownie cytuję: „...*a ponadto w zakresie, w jakim dotyczy nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, jest niezgodny z art. 165 ust. 1 Konstytucji*”.

W przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa wątpliwości nie ma, gdyż tych nieruchomości nie dotyczy druga część sentencji wyroku TK. W stosunku do nich nadal stosuje się przepisy art. 1 ust. 1 i ust. 3 ustawy, ale w wersji normatywnej obowiązującej przed dniem 9.10.2011 r. Natomiast w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego sprawa już taka oczywista nie jest. Druga część sentencji wyroku TK jest bowiem tak zredagowana, że pojawiają się wątpliwości co do jej skutków prawnych. Nie jest oczywiste, czy wyrazy „*a ponadto w zakresie*” rozdzielające część pierwszą i część drugą wyroku TK odnoszą się do mocy normatywnej całego art. 1 ust. 1 i ust. 3 ustawy, co oznaczało by całkowitą kasację tych przepisów, czy tylko do mocy normatywnej ich zakresu rozszerzonego po dniu 9.10.2011 r., co powodowało by kasację tylko tego zakresu rozszerzonego.

Naturalną kolejną rzeczą po wyroku TK powinno być dokonanie przez Rząd i Parlament nowelizacji ustawy poprzez zastąpienie przepisów zakwestionowanych, przepisami których treść będzie uwzględniała intencje Trybunału. Spowodowało by to jednoznaczne wyjaśnienie problemu. Jednak nowelizacji jeszcze nie dokonano, a zatem postawione wyżej pytania są nadal aktualne.

Wydaje się, że możliwe są dwa wyjaśnienia tej sytuacji:

- formalistyczne – przepisów o nowej treści jeszcze nie ma, więc ustawy nie można stosować do czasu ich wprowadzenia do ustaw, przynajmniej w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego,
- refleksyjne – TK nie skasował przepisów w całości ich mocy normatywnej, a tylko w zakresie wykraczającym poza zakres jaki obowiązywał przed dniem 9. 10. 2011 r., a zatem nie ma luki prawnej, przepisy są i nadal obowiązują zarówno w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa jak i własność jednostek samorządu terytorialnego, ale w zakresie obowiązującym przed ww. dniem.

Wyjaśnienie refleksyjne opiera się więc na takim rozumieniu wyroku TK, z którego wynika, że przepisy art. 1 ust. 1 i ust. 3 ustawy, w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa naruszają tylko art. 2 Konstytucji, natomiast w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego naruszają zarówno art. 2 jak i art. 165 ust. 1 Konstytucji ale tylko w zakresie normatywnym wykraczającym poza zakres obowiązujący przed dniem 9.10. 2011 r.



Analizując tą sprawę przytoczę brzmienie powołanych artykułów Konstytucji:

„Art. 2. Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej.

Art. 165.

1. Jednostki samorządu terytorialnego mają osobowość prawną. Przysługują im prawo własności i inne prawa majątkowe.
2. Samodzielność jednostek samorządu terytorialnego podlega ochronie sądowej.”

Z brzmienia art. 165 wynika jednoznacznie dlaczego w części drugiej wyroku TK nie została stwierdzona niezgodność zakwestionowanych przepisów ustawy z ww. artykułem, w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa. Nieruchomości tych art. 165 Konstytucji po prostu nie dotyczy.

Dla rozstrzygnięcia sprawy pomocne jest uzasadnienie wyroku TK, w którym Trybunał zamieścił rozdział 9 wskazujący na skutki wyroku, którego istotne fragmenty cytuję: „Skutkiem stwierdzenia przez Trybunał zakresowej niezgodności art. 1 ust. 1 i ust. 3 ustawy o przekształceniu z 2005 r. z art. 2 Konstytucji oraz – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego – z art. 165 ust. 1

Konstytucji jest brak podstawy prawnej dla przekształcenia, w trybie administracyjnym, prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Skutek ten jest ograniczony tylko do tych sytuacji, w których – do dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej z 2011 r., czyli na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów – użytkownikowi wieczystemu nie przysługiwało uprawnienie do żądania przekształcenia”.

Powyższe stanowisko TK wskazuje na właściwość wyjaśnienia refleksyjnego. Dlatego też w dalszej części artykułu, na podstawie przeprowadzonej analizy w zakresie zmian regulacji prawnych w latach 2005 – 2015, zestawie przepisy regulujące zasady postępowania obowiązujące tuż przed dniem 9. 10. 2011 r., wskazując te przepisy jako obecnie obowiązujące i widząc w tym zgodność z intencją wyroku Trybunału. Trudno jednak w tej chwili wyrokować jak tę intencję odczyta Parlament przystępując do zmiany przepisów, a ponadto trzeba i to mieć na uwadze, że zdarzały się przypadki zmiany przepisów przez Parlament po wyroku TK, niezgodnie z jego intencją.

Zmiany przepisów dotyczących zasad przekształcania, które w latach 2005 – 2015 były wprowadzane sukcesywnie do ustawy przedstawiam chronologicznie w podziale na następujące obszary tematyczne:

- przedmioty w stosunku do których prawo użytkowania wieczystego podlega przekształceniu,

- podmioty uprawnione do żądania przekształcenia,
- sposób ustalania i wnoszenia opłat za przekształcenie,
- właściwość organów,
- daty i terminy,
- regulacje w okresach przejściowych.

(Uwaga: Podane daty zmian wskazują równocześnie na ich podstawę prawną, gdyż w rozdziale I. Przepisy związane z problematyką szkolenia, przy każdym przepisie prawnym podałem datę jego wejścia w życie).

1. Przedmioty w stosunku do których prawo użytkowania wieczystego podlega przekształceniu

1.1. Według stanu na dzień 13 października 2005 r. (dzień wejścia w życie ustawy z 29.07.2005 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności) przepisy dotyczące przekształcenia miały zastosowanie do następujących rodzajów nieruchomości:

- zabudowanych na cele mieszkaniowe (art. 1 ust. 1),
- zabudowanych garażami (art. 1 ust. 1),
- niezabudowanych ale przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (art. 1 ust. 1),
- niezabudowanych ale przeznaczonych pod zabudowę garażami (art. 1 ust.),
- nieruchomości rolnych (art. 1 ust. 1),
- nieruchomości związanych z odrębną własnością lokali, niezależnie od ich przeznaczenia (art. 1 ust. 2).

1.2. Z dniem 1 stycznia 2008 r. (dzień wejścia w życie ustawy z 7.09.2007 o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz niektórych innych ustaw) rozszerzono w/w wykaz o:

- nieruchomości niezależnie od ich przeznaczenia, jeżeli prawo użytkowania wieczystego zostało w stosunku do nich ustanowione w zamian za wywłaszczenie innych nieruchomości gruntowych lub przejęcie tych nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990 r. (art. 1 ust. 1),
- nieruchomości niezależnie od ich przeznaczenia, jeżeli prawo użytkowania wieczystego zostało w stosunku do nich ustanowione na podstawie art. 7 dekretu z dnia 28.10.1945 r.

o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (art. 1 ust. 1a).

1.3. Z dniem 9 października 2011 r. (dzień wejścia w życie ustawy z 28. 7. 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw) wykaz, o którym mowa w pkt 1.1,



w zakresie wynikającym z art. 1 ust. 1 ustawy został zlikwidowany, a w jego miejsce wprowadzono normę prawną rozszerzającą stosowanie ustawy na wszystkie rodzaje nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych niezależnie od sposobu zabudowy, przeznaczenia i faktycznego sposobu korzystania, z zastrzeżeniem, że wyłącza się możliwość przekształcenia następujących nieruchomości (wyłączenie przedmiotowe poprzez dodanie do ustawy w art. 1 ust. 1b):

- oddanych w użytkowanie wieczyste Polskiemu Związkowi Działkowców,
- oddanych w użytkowanie wieczyste państwowym i samorządowym osobom prawnym, a także spółkom handlowym, w których Skarb Państwa lub j.s.t. jest podmiotem dominującym,
- nieruchomości w stosunku do których toczy się postępowanie administracyjne mające na celu jej nabycie w całości lub części pod inwestycję celu publicznego.

Pozostawiono co prawda bez zmiany merytorycznej regulacje prawne zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy (ostatnia pozycja wykazu, o którym mowa w pkt. 1.1) oraz regulacje zawarte w art. 1 ust. 1a ustawy (wykaz, o którym mowa w pkt. 1.2) ale nie miało to praktycznego znaczenia dla zakresu przedmiotowego stosowania ustawy, gdyż równocześnie mieściły się one w normie ogólnej zawartej w rozszerzonych przepisach art. 1 ust. 1 ustawy, odnoszącej jej przepisy do wszystkich rodzajów nieruchomości.

2. Podmioty uprawnione do żądania przekształcenia

2.1. Według stanu na dzień 13 października 2005 r. (dzień wejścia w życie ustawy z 29.07.2005 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności) przepisy dotyczące przekształcenia miały zastosowanie do:

- osób fizycznych będących w dniu 13.10.2005 r. użytkownikami wieczystymi (art. 1 ust. 1),
- osób fizycznych i prawnych będących właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego, niezależnie od daty jego nabycia (art. 1 ust. 2 pkt 1 oraz ust. 4),
- spółdzielni mieszkaniowych będących właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży wzniesionych na gruntach, które w dniu 13.10.2005 r. znajdowały się w użytkowaniu wieczystym spółdzielni (art. 1 ust. 2 pkt 2),
- osób fizycznych będących następcami prawnymi osób fizycznych, o których mowa w tire 1, (art. 1 ust. 3),
- osób fizycznych i prawnych będących następcami prawnymi osób fizycznych i prawnych będących właścicielami lokali, o których mowa w tire 2 oraz następcami prawnymi

mi spółdzielni mieszkaniowych, o których mowa w tire 3 (art. 1 ust. 3).

2.2. Z dniem 1 stycznia 2008 r. (dzień wejścia w życie ustawy z 7.09.2007 o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz niektórych innych ustaw) rozszerzono w/w wykaz o:

- osoby fizyczne, które użytkowanie wieczyste uzyskały przed dniem 13.10.2005 r. w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów przed dniem 5.12.1990 r., niezależnie od przeznaczenia nieruchomości (art. 1 ust. 1a),
- osoby fizyczne, które użytkowanie wieczyste uzyskały, na podstawie art. 7 dekretu z dnia 28.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, niezależnie od przeznaczenia nieruchomości oraz daty nabycia prawa (art. 1 ust. 1a oraz ust. 4),
- osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób fizycznych, o których mowa w tire 1 oraz w tire 2 (art. 1 ust. 3).

2.3. Z dniem 9 października 2011 r. (dzień wejścia w życie ustawy z 28.07.2011 o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw) wprowadzono normy prawne rozszerzające stosowanie ustawy na:

- wszystkie osoby fizyczne i prawne będące w dniu 13.10.2005 r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości (art. 1 ust. 1),
- osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w tire 1 oraz osoby prawne (osoby fizyczne wcześniej upoważniono) będące następcami prawnymi osób fizycznych, o których mowa w pkt. 2.2 tire 1 i tire 2 (art. 1 ust. 3).

Pozostawiono co prawda bez zmiany merytorycznej regulacje prawne zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy (pkt 2.1 tire 2 i tire 3) oraz regulacje zawarte w art. 1 ust. 1a ustawy (pkt. 2.2 tire 1 i tire 2), ale nie miało to praktycznego znaczenia dla zakresu podmiotowego stosowania ustawy, gdyż równocześnie mieściły się one w normie ogólnej zawartej w rozszerzonych przepisach art. 1 ust. 1 ustawy, odnoszącej jej przepisy do wszystkich osób fizycznych i prawnych.

3. Sposób ustalania i wnoszenia opłat za przekształcenie

3.1. Wg stanu na dzień 13 października 2005 r. (dzień wejścia w życie ustawy z 29.07.2005 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności) sprawy opłat za przekształcenie były regulowane w sposób następujący:



- osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu tego przekształcenia (art. 4 ust. 1),
- opłatę ustala właściwy organ w decyzji o przekształceniu (art. 4 ust. 2),
- przy ustalaniu opłaty stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 4 ust. 2),
- przy przekształcaniu praw do nieruchomości rolnej organ właściwy do wydania decyzji o przekształceniu może udzielić (fakultatywnie) bonifikaty za zgodą wojewody (nieruchomości Sk.P.) lub za zgodą właściwej rady lub sejmiku (nieruchomości j.s.t.) - (art. 4 ust. 3),
- wprowadzono 5 letni okres karencji do wtórnego obrotu i do sposobu korzystania z nieruchomości, pod rygorem żądania zwrotu bonifikaty w kwocie zwaloryzowanej (art. 4 ust. 5),
- wprowadzono możliwość (fakultatywnie) odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty, a w niektórych przypadkach obligatoryjne odstąpienie (art. 4 ust. 5),
- zwolniono (obligatoryjnie) od opłat osoby, którym oddano nieruchomości w użytkowanie wieczyste w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie ich nieruchomości na rzecz Sk.P. z innych tytułów przed dniem 5.12.1990 r. oraz osoby, które użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, a także następców prawnych tych osób (art. 5).

3.2. Z dniem 1 stycznia 2008 r. (dzień wejścia w życie ustawy z 7.09.2007 o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz niektórych innych ustaw) uzupełniono przepisy dotyczące zasad odpłatności o:

- wprowadzenie obowiązku rozkładania, na wniosek użytkownika wieczystego, opłaty za przekształcenie na raty na czas od 10 do 20 lat skrócenie rat możliwe na wniosek u.w.) – (art. 4 ust. 3),
- wprowadzono zasadę oprocentowania rat i zabezpieczenia wierzytelności z tytułu rat hipoteką przymusową (art. 4 ust. 4, 5 i 6),
- wprowadzono możliwość (właściwie nie ograniczoną) udzielania bonifikat uznaniowych od opłaty za przekształcenie za zgodą wojewody (nieruchomości Sk. P) lub za zgodą właściwej rady lub sejmiku (nieruchomości j.s.t.) – (art. 4 ust. 7),
- wprowadzono bonifikaty obligatoryjne (z możliwością ich podwyższenia) dla – (art. 4 ust. 8, 9, 10 i 11):
 - osób fizycznych o zarobkach na jednego członka rodziny poniżej przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, jeżeli przekształcenie dotyczy nieruchomości zabudowanej lub przeznaczonej na cele mieszkaniowe (90%),

- osób fizycznych, które uzyskały prawo użytkowania wieczystego przed dniem 5.12.1990 r. (50%),
- nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków (50%),
- w przypadku zbiegu praw do bonifikat stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla użytkownika wieczystego (art. 4 ust. 12).

3.3. Z dniem 7 stycznia 2010 r. (dzień wejścia w życie ustawy z 5.11.2009 o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw) ponownie uzupełniono przepisy dotyczące zasad odpłatności o:

- uściślenie formy i zakresu treści dokumentów wyrażających zgodę na udzielenie bonifikaty uznaniowej (art. 4 ust. 7),
- rozszerzenie prawa do nieodpłatnego przekształcenia na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, którym oddano nieruchomości w użytkowanie wieczyste w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie ich nieruchomości na rzecz Sk.P. z innych tytułów przed dniem 5.12.1990 r. oraz tym, które użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, a także na rzecz następców prawnych tych spółdzielni (art. 5).

3.4. Z dniem 9 sierpnia 2011 r. (dzień w którym uzyskały moc skutki wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 26.01.2010 sygn. akt K 9/08) przestały obowiązywać zakwestionowane przez Trybunał niektóre przepisy dotyczące obligatoryjnych bonifikat od opłat za przekształcenie, a w szczególności:

- bonifikat dla osób fizycznych o zarobkach na jednego członka rodziny poniżej przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia (90%) – w całości,
- bonifikat dla osób fizycznych, które uzyskały prawo użytkowania wieczystego przed dniem 5.12.1990 r. (50%) – w części dotyczącej nieruchomości stanowiących własność j.s.t.

4. Właściwość organów

4.1. Wg stanu na dzień 13 października 2005 r. (dzień wejścia w życie ustawy z 29.07.2005 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności) właściwość organów ustalono sposobem następujący:

- w I instancji organami właściwymi do orzekania w sprawach przekształceń byli (art. 3 ust. 1):
 - starostowie w przypadku nieruchomości Sk.P. także tych, w stosunku do których prawo własności wykonują inne państwowe osoby prawne (agencje rządowe),



- wójtowie, burmistrzowie, prezydenci miast, zarządy powiatów albo zarządy województw odpowiednio w przypadku nieruchomości stanowiących własność j.s.t.
- organów II instancji ustawa nie określiła, wobec czego należało stosować przepisy KPA.

4.2. Z dniem 7 stycznia 2010 r. (dzień wejścia w życie ustawy z 5.11.2009 o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw) uzupełniono przepisy dotyczące własności organów II instancji w ten sposób, że ustalono wojewodę organem II instancji w sprawach przekształcania prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomościach Sk.P. W przypadku nieruchomości stanowiących własność j.s.t. nadal obowiązywały przepisy KPA ustalające samorządowe kolegia odwoławcze organami II instancji 9 art. 3 ust. 1a).

5. Terminy ustawowe

5.1. Wg stanu na dzień 13 października 2005 r. (dzień wejścia w życie ustawy z 29.07.2005 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności) ustawa miała ustalony czas obowiązywania ograniczony prawem do składania wniosków o przekształcenie do dnia 31.12.2012 r. (art. 1 ust. 5).

5.2. Z dniem 9 października 2011 r. (dzień wejścia w życie ustawy z 28.07.2011 o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw), przepis ust. 5 został wykreślony z art. 1 i począwszy od tego dnia działanie ustawy nie jest już ograniczone w czasie co oznacza, że z ustawy incydentalnej została zamieniona w ustawę o stałym działaniu, aż do wyczerpania wniosków składanych przez osoby uprawnione.

6. Przepisy przejściowe

W ustawie oraz w każdej z ustaw nowelizujących zapisano, że w sprawach nie zakończonych decyzją ostateczną przed ich wejściem w życie stosuje się przepisy nowe lub zmienione.

IV. Procedury przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności po dniu 17 marca 2015 r. z uwzględnieniem skutków wyroku TK z 10.03. 2015 r. sygn. akt K 29/13.

Z dniem 17 marca 2015 r. nastąpił częściowy powrót do stanu obowiązującego przed 9 października 2011 r. w zakresie regulacji zamieszczonych w art. 1 ust. 1 i ust 3 ustawy.

Spowodował to wyrok TK z dnia 10 marca 2015 r. uznający rozszerzenie zakresu tych przepisów na mocy ustawy z 28.07.2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, za niezgodne z Konstytucją. Wyrok nie obejmował jednak pozostałych przepisów ustawy pozostają one zatem w brzmieniu dotychczasowym.

Zmienione regulacje prawne dotyczą obszarów:

- przedmioty (nieruchomości) w stosunku do których prawo użytkowania wieczystego podlega przekształceniu,
- podmioty uprawnione do żądania przekształcenia.

Obszary te jako zmienione w sposób istotny przedstawie w pierwszej kolejności. Dla przedstawienia całości problematyki przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, w drugiej kolejności przedstawie regulacje prawne i procedury w pozostałych obszarach.

1. Przedmioty (nieruchomości) w stosunku do których prawo użytkowania wieczystego podlega przekształceniu:

- zabudowane na cele mieszkaniowe (art. 1 ust. 1),
- zabudowane garażami (art. 1 ust. 1),
- niezabudowane ale przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (art. 1 ust. 1),
- niezabudowane ale przeznaczone pod zabudowę garażami (art. 1 ust. 1),
- nieruchomości rolne (art. 1 ust. 1),
- nieruchomości związane z odrębną własnością lokali, niezależnie od ich przeznaczenia (art. 1 ust. 2),
- nieruchomości niezależnie od ich przeznaczenia, jeżeli prawo użytkowania wieczystego zostało w stosunku do nich ustanowione w zamian za wywłaszczenie innych nieruchomości gruntowych lub przejęcie tych nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów, przed dniem 5 grudnia 1990 r. (art. 1 ust. 1a),
- nieruchomości niezależnie od ich przeznaczenia, jeżeli prawo użytkowania wieczystego zostało w stosunku do nich ustanowione na podstawie art. 7 dekretu z dnia 28.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (art. 1 ust. 1a).

Nadal obowiązują wyłączenia nieruchomości wynikające z art. 1 ust. 1b ustawy, którego nie dotyczy wyrok TK, a w szczególności:

- oddanych w użytkowanie wieczyste Polskiemu Związkiowi Działkowców,
- oddanych w użytkowanie wieczyste państwowym i samorządowym osobom prawnym, a także spółkom handlowym, w których Skarb Państwa lub j.s.t. jest podmiotem dominującym,
- nieruchomości w stosunku do których toczy się postępowanie administracyjne mające na celu jej nabycie w całości lub części pod inwestycję celu publicznego.



Jednakże, z uwagi na ograniczenie po wyroku TK rodzajów nieruchomości podlegających przekształceniu, przepis ten w stosunku do nieruchomości wymienionych w tire 1 i w tire 2 jest bezprzedmiotowy.

2. Podmioty uprawnione do żądania przekształcenia

- osoby fizyczne będące w dniu 13.10.2005 r. użytkownikami wieczystymi (art. 1 ust. 1),
- osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego, niezależnie od daty jego nabycia (art. 1 ust. 2 pkt 1 oraz ust. 4),
- spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży wzniesionych na gruntach, które w dniu 13.10.2005 r. znajdowały się w użytkowaniu wieczystym spółdzielni (art. 1 ust. 2 pkt 2),
- osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób fizycznych, o których mowa w tire 1, (art. 1 ust. 3),
- osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób fizycznych i prawnych będących właścicielami lokali, o których mowa w tire 2 oraz następcami prawnymi spółdzielni mieszkaniowych, o których mowa w tire 3 (art. 1 ust. 3).
- osoby fizyczne, które użytkowanie wieczyste uzyskały przed dniem 13.10.2005 r. w zamian za wywłaszczenie lub przejecie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów przed dniem 5.12.1990 r., niezależnie od przeznaczenia nieruchomości (art. 1 ust. 1a),
- osoby fizyczne, które użytkowanie wieczyste uzyskały, na podstawie art. 7 dekretu z dnia 28.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, niezależnie od przeznaczenia nieruchomości oraz daty nabycia prawa (art. 1 ust. 1a oraz ust. 4),
- osoby fizyczne będące następcami prawnymi osób fizycznych, o których mowa w tire 5 oraz w tire 6 (art. 1 ust. 3).

Uwaga: Następców prawnych, właścicieli lokali oraz osób, które prawo użytkowania wieczystego nabyły ma podstawie art. 7 dekretu z 28.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, nie wiąże data 13.10.2005 r. jako warunek umożliwiający przekształcenie.

Zmieniono sposób postępowania odnośnie składania wspólnego wniosku o przekształcenie w przypadku współużytkowania wieczystego (art. 2). Pozostawiono zapis stanowiący, że z wnioskiem występują wszyscy współużytkownicy wieczystości ale z następującym zastrzeżeniem Dopuszcza się złożenie wniosku przez tytułu współużytkowników wieczystych, którzy posiadają co najmniej połowę udziałów we współużytkowaniu wieczystym. Jeżeli jednak chociaż jeden ze współużytkowników wieczystych złoży sprzeciw wobec złożonego wniosku, organ zawiesza postępowanie. W takim przypadku stosuje się przepis art. 199 KC.

Powstaje wątpliwość, czy przepis ten w praktyce ułatwi postępowanie. Żeby bowiem stwierdzić czy nie będzie sprzeciwu należy z faktem złożenia wniosku i tak zapoznać wszystkich współużytkowników wieczystych (do wszystkich trzeba dotrzeć).

3. Tryb i procedury przekształceń

- formuła przekształceń (art. 1 i art. 2)

Ustawa wprowadziła formułę przekształceń na wniosek. Oznacza to, że przekształcenie automatycznie nie nastąpiło, tak jak to miało by miejsce przy przekształcaniu z mocy prawa. Przyznano osobom uprawnionym prawo żądania przekształcenia, z którego skorzystają ci użytkownicy wieczystości, którzy będą tego chcieli. Wyjątkiem jest przekształcenie prawa współużytkowania wieczystego, przy którym można na drodze sądowej (sąd powszechny) przymusić do przekształcenia niechętnych współużytkowników wieczystych.

Żądanie przekształcenia u.w. we własność można składać w dowolnym terminie do organów właściwych w sprawie przekształcania.

- forma prawna przekształcenia art. 3 ust. 2 i ust. 3)

Przekształcenie praw następuje w drodze decyzji administracyjnej. Prawo własności powstaje z chwilą w której decyzja o przekształceniu staje się ostateczna. Decyzja ostateczna stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej (art. 3 ust. 2). Powstanie prawa własności nie jest warunkowane wpisem w księdze wieczystej, chociaż prawo to dla porządku prawnego powinno być w KW ujawnione.

Nie będzie umowy notarialnej, nie będzie więc i kosztów notarialnych. Będą koszty wpisu do księgi wieczystej, które ponosi osoba żądająca przekształcenia. Złożenie wniosku o ujawnienie prawa własności w księdze wieczystej obciąża tą osobę.

4. Organy właściwe w sprawie przekształcenia (art. 3 ust. 1)

Postępowanie w sprawie przekształcenia u.w. we własność jest postępowaniem administracyjnym, prowadzonym przez właściwe organy. Organami tymi są:

Orzekanie w pierwszej instancji:

- starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej – nieruchomości Skarbu Państwa (także będące w dyspozycji agencji rządowych),
- wójt, burmistrz albo prezydent miasta – nieruchomości gminy,
- zarząd powiatu – nieruchomości powiatu,
- zarząd województwa – nieruchomości województwa.

Odwolania:

- wojewoda (norma szczególna) – tire 1,



- samorządowe kolegium odwoławcze (SKO) – tire 2–4.

Skargi: WSA, kasacja: NSA.

Ze względu na tryb administracyjny, w przypadku nieuwzględnienia przez właściwy organ żądania o przekształcenie bądź przez wydanie decyzji odmownej bądź przez brak reakcji, nie przysługuje droga zgłoszenia roszczenia przed sądem powszechnym ale tryb odwoławczo-skargowy przewidziany w KPA lub skarga na bezczynność organu.

5. Opłaty za przekształcenie (art. 4 ust 1 i ust. 2):

Wprowadzono obowiązek wniesienia opłaty za przekształcenie (z wyjątkiem przypadków zwolnień ustawowych).

Opłaty wnosi się na rzecz dotychczasowego właściciela nieruchomości gruntowej to znaczy Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego. Dotychczasowy właściciel jest reprezentowany przez organ, który wydał w pierwszej instancji decyzję o przekształceniu prawa u.w. w prawo własności.

Opłatę ustala się w decyzji o przekształceniu stosując odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Opłata stanowi różnicę pomiędzy ceną nieruchomości gruntowej (rozumianą jako cena prawa własności), a wartością prawa u.w. tej nieruchomości (art. 69 u o gn.)

Cenę nieruchomości gruntowej ustala się w trybie właściwym dla ustalania cen przy sprzedaży bez przetargowej dokonywanej w wyniku przysługujących nabywcom roszczeń o nabycie (art. 67 ust. 3a u o gn.). Cena ta musi być równa wartości prawa własności tej nieruchomości. Stosuje się zatem zasadę, że użytkownik wieczysty posiadając prawo, które ma wartość na rynku nieruchomości gdyż jest to prawo zbywalne, żądając ustanowienia prawa o większej wartości (prawo własności ma większą wartość) powinien różnicę dopłacić.

Do ustalenia opłaty za przekształcenie niezbędny jest wiec udział rzeczoznawcy majątkowego, gdyż zgodnie z art. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami do określania wartości nieruchomości posiadają kompetencje wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi. Nie zmienia tego obowiązku przepis art. 4 ust. 13 ustawy z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiący, że jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu u.w., dla ustalenia opłaty za przekształcenie przyjmuje się wartość nieruchomości gruntowej określoną dla celu aktualizacji, będzie to bowiem tylko wartość prawa własności. Wartość prawa u.w. rzeczoznawca majątkowy i tak będzie musiał dodatkowo określić.

6. Działalność rzeczoznawców majątkowych

Za przekształcenie prawa u.w. w prawo własności pobiera się opłatę, której wysokość oblicza się ze wzoru:

$$O = C_{wl} - W_{uw}$$

gdzie:

O – opłata za przekształcenie,

C_{wl} – cena prawa własności składnika gruntowego nieruchomości

W_{uw} – wartość prawa użytkownika wieczystego składnika gruntowego nieruchomości.

Cenę prawa własności składnika gruntowego nieruchomości ustala się tak jak przy sprzedaży bez przetargu w wyniku uwzględnienia roszczeń wg następującego równania:

$$C_{wl} = W_{wl}$$

gdzie:

W_{wl} – wartość prawa własności składnika gruntowego nieruchomości

Po podstawieniu do wzoru na ustalenie opłaty:

$$O = W_{wl} - W_{uw}$$

W_{wl} określa rzeczoznawca majątkowy w podejściu porównawczym przyjmując transakcje sprzedaży na własność nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Jeżeli dokonano aktualizacji opłat z tytułu u.w. nie wcześniej niż 2 lata wstecz – W_{wl} przyjmuje się z tej aktualizacji.

W_{uw} określa rzeczoznawca majątkowy z następującego wzoru parametrycznego:

$$W_{uw} = W_{wl} \times W_k$$

W_k jest współczynnikiem korygującym wyliczanym ze wzoru:

$$W_k = (1 - S_r / R) \times t / T + 0.25 \times (T - t) / T$$

gdzie:

S_r – stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%,

t – liczba lat niewykorzystanego jeszcze prawa u.w.,

T – liczba lat na które u.w. zostało ustanowione,

R – przeciętna stopa kapitalizacji pomiędzy 0.09 – 0.12

Podstawa prawna:

- ustawa o przekształceniu – art. 4 ust. 2,
- ustawa o gn – art. 69,
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – § 29 ust. 3 i § 30.

Przepis par. 30 rozporządzenia RM stanowi, że do celów wymienionych w art. 69 ustawy o gn wartość prawa u.w. określa się w sposób wymieniony w par. 29 ust. 3 tego rozpo-



rządzenia, czyli na podstawie wzoru parametrycznego. Z kolei przepis art. 4 ust 2 ustawy o przekształceniu stanowi, że przy ustalaniu opłaty za przekształcenie stosuje się art. 69 ustawy o gn. Koło się zamyka. Przy ustalaniu kto powinien ponosić koszty sporządzania operatów szacunkowych, z braku specjalnych regulacji w ustawie o przekształceniu, stosuje się przepisy art. 262 i 263 ustawy KPA.

Art. 262. § 1. Stronę obciążają te koszty postępowania które:

1. wynikły z winy strony,
2. zostały poniesione w interesie lub na żądanie strony, a nie wynikają z ustawowego obowiązku organów prowadzących postępowanie.

§ 2. W uzasadnionych przypadkach organ administracji publicznej może zażądać od strony złożenia zaliczki w określonej wysokości na pokrycie kosztów postępowania.

7. Rozkładanie opłaty na raty (art. 4 ust. 3–6):

Obligatoryjne rozkładanie opłaty na raty na wniosek u.w.: min. 10 lat – max. 20 lat; mniej niż 10 lat tylko jeżeli sobie tego życzy u.w. Z przepisów wynika, że rozkładanie na raty następuje na wniosek u.w. to znaczy, że organ nie musi (a nawet nie może) sam podejmować inicjatywy w tym zakresie. Z zapisu o obligatoryjności rozkładania na raty na wniosek u.w. wynika że organ właściwy do wydania decyzji o przekształceniu nie może odmówić rozłożenia opłaty na raty jeżeli u.w. taki wniosek złoży. Z przepisów nie wynika wprost, że rozłożenie na raty następuje w drodze decyzji. Jeżeli jednak samą opłatę ustala się w drodze decyzji to należy przyjąć, że i warunki jej uiszczenia też powinny być ustalone w drodze decyzji (art. 104 KPA).

Nie uiszczona część opłaty rozłożonej na raty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP. Wojewoda, właściwa rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na zastosowanie innej stopy procentowej.

Nie uiszczona część opłaty rozłożonej na raty:

- a) stanowi wierzycelność przysługującą Skarbu Państwa lub j.s.t.,
- b) podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości gruntowej objętej przekształceniem albo na nieruchomości lokalowej w przypadku przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej związanego z odrębną własnością lokalu,
- c) podstawą wpisu hipoteki jest decyzja o przekształceniu.

Wpis hipoteki nastąpi w dziale IV księgi wieczystej założonej dla nieruchomości gruntowej. Hipoteka obciąża prawo własności, które w tym momencie już powstało. W przypadku obciążenia hipoteką udziału we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej, związanego z odrębną własnością lokalu, wpis hipoteki nastąpi w dziale

IV księgi wieczystej założonej dla nieruchomości lokalowej pomimo, że udział w nieruchomości gruntowej będzie uregulowany w innej księdze wieczystej założonej dla nieruchomości wspólnej.

8. Udzielanie bonifikat od opłat (art. 4 ust. 7–12):

Bonifikaty uznaniowe (art. 4 ust 7 i ust. 11) udziela organ właściwy do wydania decyzji o przekształceniu za zgodą:

- wojewody w przypadku nieruchomości gruntowych Sk.P. (dotyczy także nieruchomości pozostających w dyspozycji agencji rządowych),
- właściwej rady lub sejmiku w przypadku nieruchomości samorządowych (własność j.s.t.).

Bonifikaty są uznaniowe zarówno co do faktu ich przyznania jak i co do wysokości. Mogą być przyznane od każdej opłaty za przekształcenie i każdemu podmiotowi (także następcy prawnemu użytkownika wieczystego). Z przepisu art. 4 ust 7 nie wynika, że udzielenie bonifikaty następuje na wniosek u.w. to znaczy że organ może sam podejmować inicjatywy w tym zakresie.

Z przepisów nie wynika wprost, że udzielenie bonifikaty następuje w drodze decyzji. Jeżeli jednak samą opłatę ustala się w taki sposób, to należy przyjąć że i warunki jej uiszczenia też powinny być ustalone w drodze decyzji (art. 104 KPA). Dlatego też o udzieleniu bonifikaty najlepiej orzec od razu w decyzji o przekształceniu praw. Z przepisów nie wynika jednak, iż o udzieleniu bonifikaty nie można orzec w odrębnej decyzji.

Bonifikata obligatoryjna – pierwsza (art. 4 ust. 9) dla osoby fizycznej, która prawo u.w. uzyskała przed dniem 5 grudnia 1990 r. z innych tytułów niż przyznanie u.w. w zamian za odebraną własność (tamtę jest nieodpłatne) oraz jej następcy prawnego, na następujących warunkach:

- wysokość 50%,
- niezależnie od sposobu wykorzystywania,
- na wniosek użytkownika wieczystego.

Dotyczy wyłącznie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Z przepisu w art. 4 ust. 9 wynika, że udzielenie bonifikaty następuje na wniosek u.w. to znaczy, że organ nie musi (a nawet nie może) sam podejmować inicjatywy w tym zakresie. Z zapisu o obligatoryjności udzielenia bonifikaty na wniosek u.w. wynika, że organ właściwy do wydania decyzji o przekształceniu nie może odmówić udzielenia bonifikaty jeżeli u.w., który spełnia warunki ustawowe taki wniosek złoży. Także wysokość bonifikaty jest określona w ustawie i nie zależy od uznania organu. Nie jest wymagana zgoda wojewody, właściwej rady lub sejmiku.

Z przepisów nie wynika wprost, że udzielenie bonifikaty następuje w drodze decyzji. Jeżeli jednak samą opłatę ustala się w drodze decyzji to należy przyjąć że i warunki jej uisz-



czenia też powinny być ustalone w drodze decyzji (art. 104 KPA). Dlatego też wniosek w sprawie bonifikaty powinien być złożony przed wydaniem decyzji o przekształceniu (najlepiej wraz z wnioskiem o przekształcenie), gdyż o udzieleniu bonifikaty najlepiej orzec od razu w tej decyzji. Z przepisów nie wynika jednak, iż o udzieleniu bonifikaty nie można orzec w odrębnej decyzji.

Bonifikata obligatoryjna – druga (art. 4 ust 10) dla nieruchomości gruntowej wpisanej do rejestru zabytków w wysokości 50%, należna niezależnie od sposobu wykorzystywania nieruchomości gruntowej. Z przepisu art. 4 ust. 10 nie wynika, że udzielenie bonifikaty następuje na wniosek u.w. to znaczy że organ musi sam podejmować inicjatywę w tym zakresie.

Z zapisu o obligatoryjności udzielenia bonifikaty wynika, że organ właściwy do wydania decyzji o przekształceniu nie może odmówić udzielenia bonifikaty jeżeli nieruchomość gruntowa jest wpisana do rejestru zabytków. Także wysokość bonifikaty jest określona w ustawie i nie zależy od uznania organu. Nie jest wymagana zgoda wojewody, właściwej rady lub sejmiku. Spełnienie warunku ustawowego do udzielania bonifikaty, dotyczące wpisania nieruchomości do rejestru zabytków powinno być ustalone z urzędu przez organ prowadzący postępowanie w sprawie przekształcenia.

Z przepisów nie wynika wprost, że udzielenie bonifikaty następuje w drodze decyzji. Jeżeli jednak samą opłatę ustala się w drodze decyzji to należy przyjąć że i warunki jej uiszczenia też powinny być ustalone w drodze decyzji (art. 104 KPA). Dlatego też o udzieleniu bonifikaty najlepiej orzec od razu w decyzji o przekształceniu. Z przepisów nie wynika jednak, że o udzieleniu bonifikaty nie można orzec w decyzji odrębnej.

Zbieg praw do bonifikat (art. 4 ust 12). W razie zbiegu praw do bonifikat stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla użytkownika wieczystego.

9. Zwrot bonifikat (art. 4 ust. 15 i 16):

Właściwy organ żąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji jeżeli osoba na rzecz której zostało przekształcone prawo u.w. w prawo własności przed upływem 5 lat licząc od dnia przekształcenia: dokona zbycia nieruchomości, wykorzysta nieruchomość na inny cel niż cel, który stanowił podstawę udzielenia bonifikaty.

Dniem przekształcenia jest dzień w którym decyzja o przekształceniu stała się ostateczna.

Organ żąda zwrotu bonifikaty, a więc jest to obowiązek organu. Żądanie zwrotu następuje w drodze cywilnoprawnej.

Waloryzacji dokonuje się według zasad określonych w art. 227 ustawy o gn. Zgodnie z tym przepisem waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS.

Ponadto należy mieć na uwadze, że zgodnie z art. 4 ust. 3b ustawy o gn pod pojęciem zbywanie nieruchomości rozumie się dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości albo przeniesienie prawa u.w. nieruchomości gruntowej (niezależnie od formy przeniesienia).

Zwolnienia od żądania zwrotu bonifikaty – obligatoryjne (art. 4 ust 15):

- zbycie na rzecz osoby bliskiej,
- spółdzielni mieszkaniowej, która zbywa w częściach ułamkowych prawo współwłasności nieruchomości gruntowej na rzecz swoich członków w związku z wyodrębnianiem i przenoszeniem własności lokali,
- właścicieli lokali, którym przekształcono udział w prawie u.w. w prawo współwłasności.

Osoba bliska zgodnie z art. 4 pkt 13 ustawy o gn. to: zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństw, małżone, osoby przysposabiające i przysposobione, oraz osoba pozostająca ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonuje przekształcenia u.w. nieruchomości gruntowej we własność. Następnie spółdzielnia przenosi w częściach ułamkowych współwłasność tej nieruchomości gruntowej na rzecz swoich członków w związku z wyodrębnianiem i przenoszeniem na ich rzecz własności lokali, w domu wzniesionym na tej nieruchomości. Dotyczy to zarówno przekształcania praw spółdzielczych do lokali we własność tych lokali jak i wyodrębniania i przenoszenia własności lokali nowych do których jeszcze prawa spółdzielcze nie były przyznane. Pomimo zbycia prawa współwłasności nieruchomości gruntowej przed upływem okresu karencji, Sp. M. nie ma obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty, gdyż do przeniesienia tej współwłasności została zmuszona przepisami ustawowymi.

Osoby, które posiadają własność lokali wyodrębnionych w domach wielolokalowych, do których jest przypisane prawo współużytkowania wieczystego gruntu (działki budowlanej), po przekształceniu tego prawa we współwłasność, mogą zbywać lokale wraz z prawem współwłasności gruntu przed upływem okresu karencji bez obowiązku zwrotu bonifikaty.

Zwolnienia od żądania zwrotu bonifikaty – fakultatywne (art. 4 ust 15). W szczególnie uzasadnionych przypadkach; za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku.

Uwaga: Szczególnie uzasadnione przypadki – norma bardzo nieostra. Przepis konfliktogenny – będą problemy i procesy sądowe.

10. Przekształcenie nieodpłatne (art. 5)

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następuje nieodpłatnie na rzecz osób fizycznych będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości, niezależnie od przeznaczenia nieruchomości, a także na



rzecz spółdzielni mieszkaniowych będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub garażami, jeżeli użytkowanie wieczyste uzyskały:

- w zamian za wywłaszczenie prawa własności nieruchomości dokonane przed dniem 5.12.1990 r., jeżeli prawo u.w. zostało ustanowione przed dniem 13.10.2005 r.,
- w zamian za przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa z innych tytułów niż wywłaszczenie przed dniem 5.12.1990 r., jeżeli prawo u.w. zostało ustanowione przed dniem 13.10.2005 r.,
- na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, niezależnie od daty ustanowienia prawa u.w.

Powyższe zasady stosuje się także do osób fizycznych i prawnych będących następcami prawnymi podmiotów wymienionych w tire 1–3.

Datę 5.12.1990 r. przyjęto jako datę graniczną, gdyż przed tym dniem przepisy nie zezwalały na przyznawanie w zamian za odebraną własność nieruchomości zamiennych także na własność; nabycie u.w. było więc wymuszone, a ponadto przed tym dniem nie płacono „słusznych” odszkodowań za nieruchomości przejęte na rzecz Sk. Państwa co powodowało, że nieruchomości zamienne przyznane w u.w. nie były ekwiwalentne wartościowo do odebranego prawa własności. W przypadku gruntów dekretowych prawo u.w. było przyznawane w zamian za odebraną nieodpłatnie własność,

Przekształcenie nie powoduje zatem korzyści ale zwrot praw.

V. Zastrzeżenia Komisji Europejskiej zgłoszone do ustawy dnia 15.10.2013 r., sygnatura: SA.36571 (2013/N)

Komisja Europejska jest organem wykonawczym Unii Europejskiej. Składa się z 28 Komisarzy, po jednym z każdego Państwa członkowskiego. Przewodniczącym Komisji mianuje Rada Europejska. Przewodniczący Komisji wybiera kandydatów na Komisarzy spośród osób rekomendowanych przez państwa członkowskie. Skład Komisji aprobuje Parlament Europejski, a członków Komisji mianuje Rada Europejska.

KE posiada inicjatywę prawodawczą oraz sprawuje nadzór nad przestrzeganiem prawa Unii Europejskiej przez Państwa członkowskie. W sytuacjach szczególnych może również stanowić prawo. Posiada instrumenty prawne do zmuszenia rządów państw członkowskich do przyjęcia Jej zastrzeżeń w stosunku do prawa obowiązującego w danym państwie członkowskim.

Korzystając ze swoich uprawnień Komisja Europejska zgłosiła zastrzeżenia do niektórych przepisów ustawy z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego

w prawo własności nieruchomości. Ogólnie można stwierdzić, że zastrzeżenia dotyczą przepisów o ustalaniu opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w zakresie obowiązującym podmioty prowadzące działalność gospodarczą zarobkową. Przepisy te zdaniem Komisji nie spełniają wymogów *testu prywatnego inwestora* i noszą cechy pomocy publicznej dla podmiotów gospodarczych przynoszącej korzyści tym podmiotom (użytkownikom wieczystym), co jest sprzeczne z prawem obowiązującym w Unii Europejskiej. Pod pojęciem *test prywatnego inwestora* Komisja rozumie sposób postępowania w omawianych kwestiach jaki zastosował by prywatny, rozważny inwestor, gdyby znalazł się w takiej sytuacji w jakiej postawiły nasze Państwo przepisy ustawy (pozbawianie prawa własności).

Komisja podnosi trzy kwestie powodujące zastrzeżenia:

1. rozważny prywatny inwestor nie zgodził by się na utratę prawa własności nie otrzymując ekwiwalentu w wysokości wartości rynkowej tego prawa; przepisy ustawy przyznają natomiast ekwiwalent w wysokości różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa własności a wartością prawa użytkowania wieczystego,
2. rozważny prywatny inwestor prowadził by negocjacje w celu ustalenia ceny za zbycie prawa własności; przepisy ustawy uniemożliwiają przeprowadzenie negocjacji, gdyż przewidują tryb administracyjno – nakazowy przyznając użytkownikowi wieczystemu roszczenie o przekształcenie praw za cenę ustaloną sztywno w decyzji organu, bez możliwości odmowy przeniesienia prawa własności,
3. rozważny prywatny inwestor negocjował by sposób i warunki zapłaty należnej opłaty za przeniesienie prawa własności: przepisy ustawy uniemożliwiają przeprowadzenie takich negocjacji, gdyż wprowadziły obowiązek rozkładania opłaty na długoletnie raty na żądanie użytkownika wieczystego na sztywno ustalonych warunkach ustawowych.

Rozmowy i wyjaśnienia z Komisją Europejską w toku. Stanowisko Komisji Europejskiej było znane Trybunałowi Konstytucyjnemu, gdyż powołuje się na niego i akceptuje go w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 marca 2015 r. sygn. akt K 29/13.



Henryk Jędrzejewski jest niekwestionowanym autorytetem w dziedzinie prawa nieruchomościowego w Polsce, nazywany jest „ojcem zawodu” rzeczoznawstwo majątkowe.



POTWIERDZENIE AKTUALNOŚCI OPERATU SZACUNKOWEGO

Radostaw Gaca

Pomimo obowiązywania od ponad dwunastu lat instytucji „potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego” czynność ta nadal budzi pewne kontrowersje, zwłaszcza w odniesieniu do zakresu działań, jakie muszą być podjęte w celu jej realizacji. Niestety, pewne wątpliwości budzi nie tylko sam zakres czynności, ale również stosowane czasami nie w pełni precyzyjne nazewnictwo znajdujące odzwierciedlenie w treści wymagań formułowanych wobec rzeczoznawców przez zleceniodawców. W szczególności, nadal – oprócz wymienionego wyżej określenia wynikającego wprost z treści art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – często pojawia się określenie „aktualizacja operatu szacunkowego”. W niniejszym artykule przedstawiam zarówno stan rys historyczny, obecne uwarunkowania związane z analizowaną regulacją, jak również propozycję ewentualnych kierunków zmian w tym zakresie.

Wprowadzenie

Instytucja potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego wprowadzona została do polskiego systemu prawa Ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw. W art. 104 ustawy, zmieniającym art. 156, wprowadzono dodatkowe punkty 3 i 4. Punkt 3 odnosił się do okresu ważności operatu natomiast punkt 4 określał zasady potwierdzenia aktualności¹.

Analizując uzasadnienie do wymienionych zmian, zawarte w druku sejmowym nr 1421 z dnia 12 marca 2003 r. znajdujemy w nim jedynie odwołanie do kwestii dotyczących ważności operatu. W uzasadnieniu nie zawarto natomiast żadnych wyjaśnień ani wskazówek odnoszących się do zagadnienia związanego z potwierdzeniem jego aktualności.

W toku dalszych prac legislacyjnych, na podstawie delegacji zawartej w art. 159 powołanej ustawy, Rada Ministrów w dniu 21 września 2004 r. wydała rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego².

W § 58. Wskazanego rozporządzenia określone zostały zasady realizacji zapisu ustawowego. Jak wynika z treści powołanego paragrafu 1: „potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził operat, następuje poprzez **dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli**, w której rzeczoznawca oświadcza o aktualności operatu. Rzeczoznawca majątkowy podpisuje klauzulę w sposób, o którym mowa w § 57 ust. 1”.

Analizując treść art. 156 oraz paragrafu 58 można zauważyć pewną niekonsekwencję, polegającą na odmiennym ukształtowaniu samej techniki realizacji czynności. Art. 156 mówi wyraźnie o „umieszczeniu stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę”, natomiast paragraf 58 wskazuje na sposób realizacji czynności poprzez: „dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli”.

Powyższe zagadnienie ma co prawda jedynie znaczenie techniczne, jednak ze względu na konieczność zachowania dbałości o względy formalne warto przytoczyć wyjaśnienia jakie w tym zakresie dokonane zostały w orzecznictwie sądowym.

W wyroku z dnia 25 września 2012 roku, wydanym w sprawie **II SA/Lu 664/12** Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie stwierdził między innymi iż: *potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził. W tym zakresie przepisy § 58 ust. 1 i § 57 ust. 1 ww. rozporządzenia przewidują, iż potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził operat, następuje poprzez dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli, w której rzeczoznawca oświadcza o aktualności operatu. Rzeczoznawca majątkowy podpisuje klauzulę w sposób, o którym mowa w § 57 ust. 1 rozporządzenia, tj. podpisując ją oraz zamieszczając datę i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego. Co prawda zauważyć można pewną nieścisłość między ustawą, a rozporządzeniem wykonawczym, gdyż ustawa mówi o umieszczeniu stosownej klauzuli w operacie szacunkowym zaś rozporządzenie o dołączeniu do operatu szacunkowego klauzuli. Jednakże, skoro ustawa (akt wyższego rzędu) nie precyzuje w jakiej formie winno nastąpić potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego i żaden jej przepis nie stanowi, iż musi to być osobne pismo, to nie można w sposób rozszerzający interpretować przepisu art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami i należy przyjąć, że mniej istotne jest to czy aktualizacja będzie zamieszczona w operacie czy w osobnym dokumencie. Ważne jest to, aby z tej klauzuli zamieszczonej w operacie czy w osobnym dokumencie wynikało, że rzeczoznawca w określonej dacie oświadczył, że operat szacunkowy nadal można wykorzystać do celu w jakim został sporządzony, bo zachował swoją aktualność i taką ocenę poświadczył podpisem i pieczęcią³.*

W tym miejscu należy przypomnieć tło historyczne nieaktualnych już obecnie regulacji wprowadzanych przez Pol-



ską Federację Rzecznawców Majątkowych, stanowiącym w pewnym sensie wprowadzenie dla obowiązującej dzisiaj zasady.

Pojęcie „aktualizacji wyceny” wprowadzone zostało do sytemu standardów Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w dniu 13 października 1999 roku poprzez uchwalenie i przyjęcie Standardu VII. 2 „Aktualizacja, opiniowanie lub ocena operatu szacunkowego”⁴. W punkcie 1.2 standardu zawarto definicję aktualizacji wyceny, przez którą rozumiano czynności rzeczoznawcy majątkowego w stosunku do operatu szacunkowego wcześniej przez tego samego rzeczoznawcę sporządzonego, mające na celu odpowiednio:

- a) potwierdzenie, w wyniku analizy, że wartość nieruchomości określona w tym operacie jest aktualna,
- b) określenie nowej wartości nieruchomości, zaktualizowanej na datę dokonywania aktualizacji, lub odpowiednio na inną datę.

Punkt drugi wskazanego standardu zawierał szczegółowe wskazówki w zakresie czynności niezbędnych dla realizacji aktualizacji.

Identyczne rozwiązania zawarte zostały również w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym KSWP-1 „Operat szacunkowy”⁵ przyjętym przez Radę Krajową uchwałą z dniami 12–13 grudnia 2007 r., który został wycofany uchwałą Uchwała RK nr 5/12/2013 z dnia 16.12.2013 r. z dniem 16.03.2014 r.

Jak więc widać „aktualizacja wyceny” stanowiła czynność odmienną od czynności „potwierdzenia aktualności”, a skutkiem jej podjęcia mogło być nie tylko potwierdzenie wcześniej określonej wartości ale również określenie wartości nowej, aktualnej na dzień czynności.

Potwierdzenie aktualności – zakres czynności

Zakres czynności w procesie „potwierdzania aktualności” został precyzyjnie wskazany w treści pkt 4 art. 156. Jak wynika z treści przywołanego przepisu: „operat szacunkowy może być wykorzystywany ..., chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154”.

Sięgnijmy w związku z tym do treści art. 154, a w szczególności do treści pkt 1., w którym czytamy: „wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, **rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.**”

Wracając do istoty czynności polegającej na „potwierdzeniu aktualności operatu szacunkowego” można w największym skrócie przyjąć, że może ono nastąpić wyłącznie w sytuacji, w której nie wystąpiły istotne zmiany ani w obszarze samego przedmiotu wyceny ani w obszarze szeroko rozumianego otoczenia⁶.

Jak wynika z analizy przedstawionych uwarunkowań prawnych, „potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego” stanowi czynność o charakterze ściśle binarnym. Powyższe oznacza, że w ramach działań opisanych powyżej dojść może wyłącznie do potwierdzenia aktualności operatu lub odmowy realizacji takiej czynności.

Wracając do wymogów stawianych rzeczoznawcy majątkowemu, w celu sformułowania wniosków dotyczących możliwości potwierdzenia aktualności lub stwierdzenia braku możliwości jego wykonania, rzeczoznawca musi przeanalizować następujące czynniki, o których mowa w powołanym art. 154 w zakresie:

- rodzaju i położenia nieruchomości,
- przeznaczenia w planie miejscowym⁷,
- stanu nieruchomości⁸,
- dostępnych danych o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wszystkie wymienione okoliczności stanowią czynniki brane pod uwagę i szczegółowo rozważane w przypadku każdej wyceny. **W tym znaczeniu zakres czynności rzeczoznawcy majątkowego niezbędnych dla potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego obejmuje w zasadzie czynności tożsame z realizowanymi w trakcie pierwotnej wyceny.** Oczywiście, dodatkowo w procesie wyceny brany jest również pod uwagę cel, jednak jak wynika wprost z treści art. 156 – potwierdzenie aktualności może nastąpić wyłącznie w przypadku dalszego wykorzystania operatu dla tego samego celu. Ponadto z treści art. 156 wynika, że aktualizacji można dokonać tylko w przypadku braku istotnych zmian uwarunkowań prawnych, rozumianych w tym przypadku jako otoczenie prawne czyli zakres obowiązującego prawa a nie zmiana stanu prawnego nieruchomości. Jedyną istotną różnicą w stosunku do czynności realizowanej przy pierwszej wycenie, występującą w przypadku potwierdzenia aktualności w obecnym stanie prawnym jest brak jasnego wskazania w jakiej formie czynności opisane wyżej mają być udokumentowane i czy w ogóle w treści lub poza treścią klauzuli należy o nich wzmiankować.

W tym kontekście proponowana nowelizacja treści pkt 4 art. 156 wydaje się jak najbardziej słuszną⁹.

Jak wynika z treści projektu zmian przedstawionego przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, proponuje się treść art. 156 ust. 4 w następującej postaci: „4. *Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa*

w art. 154. W takim przypadku operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w okresie kolejnych 12 miesięcy, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.”;

Jak czytamy między innymi w pkt 22 uzasadnienia do zmiany: „propozycja ma na celu jasne i jednoznaczne określenie zasad potwierdzania aktualności operatów szacunkowych. W dotychczasowej praktyce zauważalne są wątpliwości dotyczące czasu, w którym operat szacunkowy może być nadal wykorzystywany oraz momentu, od którego ten czas należy liczyć. Ponadto nie są sprecyzowane czynności merytoryczne, jakie powinien wykonać rzeczoznawca majątkowy w celu potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego. Proponuje się, aby potwierdzenie aktualności obejmowało kolejne dwanaście miesięcy licząc od zakończenia okresu, w którym operat szacunkowy mógł być wykorzystany, a potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego powinno zostać udokumentowane stosowną analizą, załączoną do operatu szacunkowego.”

Użyte w projekcie określenie „analizy” wskazuje na konieczność przedstawienia i udokumentowania wniosków i w tym zakresie istotnie wypełnia istniejącą obecnie lukę interpretacyjną.

Należy jedynie pamiętać, że dodanie uzupełnienia do treści art. 156 nie stanowi zmiany w sensie merytorycznym a jedynie uszczegóławia formę prezentacji czynności, które jak wykazano powyżej muszą i musiały być realizowane w każdym przypadku w ramach obowiązującego od wielu lat stanu prawnego.

Podsumowanie

Jak wykazano jednoznacznie w istniejącym stanie prawnym zakres czynności rzeczoznawcy majątkowego odnoszących się do potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego jest tylko nieznacznie mniejszy niż czynności niezbędnych dla realizacji samej wyceny. Niestety, w obecnym stanie prawnym konstrukcja formalna przepisów nie obligowała rzeczoznawców do prezentacji zrealizowanych czynności, jak to ma miejsce w przypadku wykonania opinii o wartości w formie operatu szacunkowego. Wydaje się, że przedstawiona przez Ministerstwo propozycja zmian treści art. 156 zmierza w kierunku wyeliminowania istniejącej obecnie luki interpretacyjnej.

Na zakończenie należy wskazać, że okoliczność związana z zakresem czynności, niezbędnych do wykonania w celu realizacji „potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego” powinna być w szczególności brana pod uwagę przez rzeczoznawców majątkowych w przypadku oferowania lub uzgadniania warunków umów dotyczących wyceny a uwzględniających opcję potwierdzenia aktualności.

Przypisy:

1. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. 4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził. 5. Przepisy ust. 3 i 4 nie naruszają uregulowań wynikających z przepisów odrębnych.”; Ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw. (Dz.U. 2004 nr 141 poz. 1492)
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109)
3. Wyrok z dnia 2012-09-25 Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie w sprawie II SA/Lu 664/12 Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych – <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/647AE3D130>
4. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców (2007). Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
5. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP-1 „Operat szacunkowy” przyjęty przez Radę Krajową uchwałą z dniach 12–13 grudnia 2007 r.
6. Pod pojęciem otoczenia rozumie się w tym przypadku wszelki czynniki pozostające poza nieruchomością
7. Z uwzględnieniem treści art. 156 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2015 nr 0 poz. 1774 z p.zm.)
8. Z uwzględnieniem treści art. 4 pkt 17 ustawy jw.
9. Projekt MTiB z dnia 9 czerwca 2016 r. nowelizacji ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami



Radosław Gaca jest rzeczoznawcą majątkowym, Przewodniczącym Komisji Standardów PFSRM.



JAKI PLAN TAKA WARTOŚĆ

RZECZ O TRUDNYM ZWIĄZKU PRZEZNACZENIA TERENU Z NIERUCHOMOŚCIĄ GRUNTOWĄ

Monika Drobyszewska, Piotr Cegielski

*W niniejszym artykule przedstawiamy ekonomiczno-prawną analizę wpływu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na zmianę wartości nieruchomości oraz próbę „odkodowania” prawnych uwarunkowań odszkodowania i opłaty planistycznej. Będzie to konfrontacja litery prawa z faktyczną odpowiedzią rynku nieruchomości na politykę przestrzenną gminy. Publikacja składa się z dwóch autorsko niezależnych i jednocześnie komplementarnych części: ekonomicznej – opracowanej przez **Piotra Cegielskiego** i prawnej – opracowanej przez **Monikę Drobyszewską**.*

WSTĘP

Gospodarowanie przestrzenią to wielowymiarowy proces, gdzie interes publiczny spotyka się z prywatnym, toteż z natury rzeczy jest on wysoce konfliktogenny¹. Realizowana w ramach polityki przestrzennej gminy publiczno-prawna ingerencja w wykonywanie uprawnień właścicielskich nie zawsze odpowiada zamierzeniom inwestycyjnym właściciela/użytkownika wieczystego nieruchomości, zdarza się nawet, że bezpowrotnie kładzie im kres. Taki delikt planistyczny wiąże się z odpowiedzialnością odszkodowawczą gminy. Z drugiej strony, uruchomiony planem miejscowym wzrost walorów ekonomicznych terenów, właścicielom i użytkownikom wieczystym zbywającym z zyskiem swoją nieruchomość musi odbić się dotkliwą czkawką w postaci opłaty planistycznej. Przepisy regulujące tak wrażliwą materię powinny być zatem przejrzyste i precyzyjne, gwarantujące przewidywalność oraz jednolitą wykładnię. Zarówno w sferze obciążających budżet gminy rozszczeń odszkodowawczych, jak i sięgających do prywatnych portfeli opłat planistycznych. W obowiązującej ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) – zwanej dalej **u.p.z.p.**, brakuje tymczasem precyzji i dookreślenia przesłanek oraz zasad ustalania odszkodowań i opłat planistycznych. Są to kwestie kluczowe dla budżetów gmin oraz właścicieli/użytkowników wieczystych nieruchomości. Z punktu widzenia interesu gminy, beneficjentów i poszkodowanych nowym planem miejscowym, sprawą priorytetową jest ustalenie zakresu ingerencji prawa miejscowego w sferę uprawnień kształtujących sposób wykonywania prawa własności/użytkowania wieczystego względem nieruchomości. Przepisy u.p.z.p. posługują się co prawda terminem „nieruchomość”, nie zawierają jednak odesłania do ogólnej definicji zawartej w art. 46 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 380 ze zm.) – zwanej dalej k.c. **Ustawa planistyczna nie precyzuje do jakiej prawnej kategorii nieruchomości odnoszą się odszkodowania**

i opłaty związane z uchwaleniem/zmianą planu miejscowego. Na tym tle powszechne są wątpliwości dotyczące zakresu oszacowania nieruchomości do celu ustalenia wzrostu lub spadku jej wartości w związku z ustaleniami planu miejscowego. W przypadku nieruchomości zabudowanych niemal zawsze pojawia się wątpliwość, czy wyceną należy objąć sam grunt, czy może nieruchomość gruntową wraz z przynależnymi jej częściami składowymi. Jaki katalog aktywności właściciela/użytkownika wieczystego mieści się pojęciu korzystania z nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego? Na koniec pytanie polaryzujące strony sporów sądowych: **ile wymiarów ma wywołana przez plan miejscowy szkoda rzeczywista**, o jakim dokładnie uszczerbku majątkowym mowa w enigmatycznym art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Są to pytania i wątpliwości, które niemal zawsze pojawiają się przy konieczności zastosowania przepisów regulujących opłatę i odszkodowanie planistyczne. Poziom trudności z odczytaniem „ducha” przepisów regulujących odszkodowania i opłaty planistyczne jest przy tym wprost proporcjonalny do stopnia skomplikowania stanu nieruchomości oraz złożoności rozszczeń odszkodowawczych. Być może odpowiedzią na „ducha” ustawy planistycznej są równie trudno uchwytnie prawa rynku. Poniższa dyskusja tylko dowodzi, że droga do odpowiedzi na to pytanie będzie nieco wyboista. Jednocześnie jest dość ciekawa i frapująca, aby skutecznie zmotywować nas do spisania niniejszej publikacji.

Piotr Cegielski (PC) Pamiętajmy, że prawo nie stanowi o naturze rzeczywistości! Wszyscy niejedną raz słyszeliśmy o prawnych absurdach, np. że na potrzeby danej regulacji rak oraz ślimak winniczek są rybami lądowymi, a marchew jest owocem. Oczywiście jest, że nawet jeśli w jakimś przepisie przyjęto taką klasyfikację, nie zmienia to faktu, iż rak jest skorupiakiem, ślimak winniczek mięczakiem, a marchew warzywem korzennym z rodziny selerowatych.

Tymczasem w Polsce, zarówno pojedynczy rzeczoznawcy, jak też całe organizacje zawodowe, odpowiedzi na czysto merytoryczne wątpliwości z zakresu ekonomii szukają w orzec-



nictwie. Tak, jakby prawnicy lepiej znali się na ekonomii, niż ekonomiści. Przykładem może być, kuriozalne według autora tej części artykułu, pismo jednego ze stowarzyszeń skierowane do sądu, by ten rozstrzygnął, jak należy szacować zmianę wartości nieruchomości na skutek jej podziału geodezyjnego. Wszak sytuacja powinna być odwrotna – to sądy powinny tej wiedzy oczekiwać od specjalistów, a nie na odwrót!

Monika Drobyszewska (MD) Przywołane w u.p.z.p. zagadnienia szkody rzeczylwej, korzystania/wykorzystywania nieruchomości oraz samej nieruchomości, istotnie nie dają się odkodować wprost z samej tylko ustawy planistycznej, konieczna jest tutaj wielopoziomowa systemowa i funkcjonalna wykładnia prawa, która przy tak znacznej niedokreśloności przepisów może faktycznie prowadzić do różnych i nierzadko sprzecznych wniosków. Stanowi to niemały problem przy stosowaniu tego prawa do różnych stanów prawnych i faktycznych. Nie oznacza to jednak, że właściwy zakres znaczeniowy tych pojęć odczytać można wyłącznie z reguł rządzących rynkiem nieruchomości! W rzeczywistości państwa prawa, a w takiej przecież chcemy się znajdować, istnieje ścisły funkcjonalny związek prawa ze stosunkami społeczno-gospodarczymi. Prawo koordynuje i bezpośrednio wpływa na kształt życia społecznego, także w ujęciu ekonomicznym². To ustalenia prawa miejscowego dynamizują, bądź hamują reakcje rynku nieruchomości, nie odwrotnie. Moim zdaniem wszystkie działania wywołujące skutek w sferze praw i obowiązków jednostki oraz całych społeczności, nawet jeśli wydają się być zjawiskiem czysto naturalnym, to zachodzą w przestrzeni uregulowanej prawem. Lepiej lub gorzej, ale zawsze prawem. Dlatego jestem zdania, że kluczem do ekonomicznych rozważań nad finansowymi skutkami planów miejscowych jest właściwe odczytanie norm prawnych traktujących o przesłankach uzasadniających roszczenie odszkodowawcze, czy naliczenie opłaty planistycznej. Powyższe wątpliwości należałoby jednakowoż rozbudzić i od razu rozwiać znacznie wcześniej, a mianowicie już na etapie procedury planistycznej, przy prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Analiza wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, powinna bowiem kompleksowo uwzględniać kwoty składające się na obciążenia oraz dochody własne gminy związane ze zgłoszonymi po uchwaleniu planu roszczeniami i opłatami (art. 15 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p.). Nie jest to możliwe bez spójnej i jednolitej wykładni przepisów traktujących o szkodzie rzeczylwej, wzroście i spadku wartości nieruchomości. Istotnie, brakuje dzisiaj kompletnych i precyzyjnych ustawowych rozwiązań merytorycznych, ukierunkowanych na wskazanie jednoznacznego zakresu odszkodowania lub opłaty. W efekcie, przyszłe wpływy z opłat planistycznych oraz obciążenia odszkodowawcze są niezwykle trudne do skalkulowania na etapie tworzenia planu miejscowego. Może to działać hamująco na inicjatywę planistyczną samorządów. Czy rozwiązania te można wypracować w warunkach rozumowania czysto rynkowego w oderwaniu od litery prawa? Mam wątpliwości.

PC: Niniejszy artykuł poświęcony jest głównie tematyce zmiany wartości nieruchomości na skutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Moja część poświęcona jest temu zagadnieniu z czysto ekonomicznego punktu widzenia, w szczególności w oderwaniu od obowiązujących w Polsce przepisów oraz orzecznictwa.

Absolutnie nie chodzi o to, by wyceny nieruchomości były wykonywane sprzecznie z prawem; chodzi tylko o to, by w przypadku, gdyby obowiązujące przepisy prawa stały w sprzeczności z podstawową wiedzą ekonomiczną, a w tej szczególnej sytuacji ze sposobem funkcjonowania rynku nieruchomości, należałoby rozważyć zmianę przepisów. Zresztą, wbrew pozorom, nie o same przepisy tutaj chodzi, lecz o ich różne interpretacje oraz, wynikające z tych interpretacji, orzecznictwo i stopniowo utrwalaną wykładnię.

MD: Może to nieco naiwne, ale chcę wierzyć, że przepisy ustaw i prawa rynku można porównać do dwóch szyn, równoległe torujących jedną drogę dla pociągu zwanego „społeczeństwem”. W swojej części artykułu postaram się dowiedzieć, że właściwie odczytana i dobrze zrozumiana norma prawa, w tym wypadku traktująca o relacji wartości nieruchomości do planu miejscowego, będzie nie tylko regulatorem ale także odpowiedzią na naturę stosunków społeczno-gospodarczych w tej sferze. W każdym razie Piotrze, jak sam słusznie zauważyłeś, zawsze możemy rozważyć zmianę przepisów i sformułować wspólne wnioski *de lege ferenda*.

CZĘŚĆ I UJĘCIE EKONOMICZNE

1. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

Definicja wartości rynkowej jest sformułowana w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jest to fakt. Faktem jest jednak również to, że inne przepisy inaczej definiują wartość rynkową. Faktem jest również to, że ślimak w rzeczywistości nie jest rybą, a marchew nie jest owocem, bez względu na to, co przeczytamy w obowiązującym prawie unijnym. Zastanówmy się zatem, czym w rzeczywistości jest wartość rynkowa nieruchomości.

Poniżej przedstawimy rozumowanie dowodzące, iż **wartość rynkowa nieruchomości** jest oszacowaniem najbardziej prawdopodobnej **cenę rynkowej**, przy czym poziom najbardziej prawdopodobnej ceny rynkowej jest zdeterminowany **optymalnym sposobem użytkowania nieruchomości**, zaś model wyceny z definicji zakładać będzie, iż rynek nieruchomości jest **rynkiem efektywnym** (bez względu na rzeczywisty stan rynku).

Ponieważ w powyższym akapicie pojawiło się kilka, wyróżnionych czcionką pojęć, najpierw zajmiemy się ich interpretacją.



Cena rynkowa

W tym kontekście, przez cenę rynkową rozumieć będziemy nie tyle cenę uzyskaną na wolnym rynku, lecz cenę wokół której oscylują realizowane ceny transakcyjne.

Oderwijmy się na chwilę od nieruchomości i zastanówmy się nad ceną rynkową stosunkowo jednorodnych towarów lub usług, jak np. benzyna E95, puszka coca-coli czy też usługa wymiany opon z zimowych na letnie. Wiemy, że ceny tego typu jednorodnych towarów i usług różnią się, i to często w znaczny sposób. Domyślamy się przy tym, że zróżnicowanie cen jest spowodowane dostępnością danego dobra (np. jesteśmy na autostradzie i kończy nam się paliwo), szeroko rozumianymi kosztami transportu (np. wolimy sięgnąć do baru w hotelu, niż wyjść z hotelu i kupić coca-cola w sklepie), czy też zaufaniem do usługodawcy (wierzymy, że ten usługodawca nie zapomni o wyważeniu opon).

Zróżnicowanie cen transakcyjnych nie jest zatem spowodowane cechami tych towarów lub usług, a w szczególności nie wynika z ich cech rynkowych. Tym niemniej nie mielibyśmy problemu, by ustalić szacunkową cenę rynkową jednego litra benzyny E95, puszki coca-coli, czy też koszt zmiany opon. Wystarczy sama baza cen.

W przypadku nieruchomości sytuacja wygląda inaczej. Po pierwsze, nieruchomości cechuje różnorodność (można powiedzieć, iż nie ma dwóch takich samych nieruchomości). Po drugie, rynek nieruchomości jest rynkiem nieefektywnym³. Po trzecie wreszcie, na cenę transakcyjną mają istotny wpływ również czynniki nierynkowe.

Wszystko to powoduje, że nie da się w sposób bezpośredni określić ceny rynkowej konkretnej nieruchomości – niezbędna jest procedura oszacowania tej ceny (model wyceny), przy czym w ramach tej procedury należy zarówno wziąć pod uwagę odmienną poszczególnych nieruchomości (pomimo ich porównywalności), jak również to, że zróżnicowanie cen jest efektem nie tylko różnic pomiędzy nieruchomościami, lecz również wpływu czynników pozarynkowych (osobiste preferencje nabywców, zdolności negocjacyjne, itp.). Jeśli do tego dodamy niską efektywność rynku nieruchomości (strony transakcji nie dysponują pełną wiedzą o tym rynku), to łatwo sobie uświadomić, że określenie wartości rynkowej nieruchomości, czyli oszacowanie najbardziej prawdopodobnej ceny rynkowej, jest niesłychanie trudnym zadaniem.

W tym kontekście wartość rynkową konkretnej nieruchomości należy rozumieć jako wynik oszacowania ceny rynkowej tej nieruchomości, zaś przez cenę rynkową należy rozumieć cenę najbardziej prawdopodobną. Przyjęcie założenia, że wartość rynkowa nieruchomości jest oszacowaniem najbardziej prawdopodobnej ceny nie wynika jednak z ustawowej definicji wartości rynkowej⁴, lecz jest konsekwencją założenia, iż cena rynkowa jest zdeterminowana optymalnym sposobem użytkowania nieruchomości, co udowadniam w dalszej części artykułu. Warto przy tym wyraźnie zaznaczyć, że najbardziej prawdopodobna cena nie oznacza ceny średniej.

Efektywność rynku nieruchomości

Definicję efektywności rynku nieruchomości oprzemy na przyjętej definicji efektywności rynku kapitałowego, a ściślej rynku akcji spółek giełdowych. W przypadku rynku akcji wyróżnia się trzy formy efektywności⁵: słaba, średnia i mocna.

Ocena stopnia efektywności rynku kapitałowego sprowadza się do ustalenia, analiza jakich dostępnych danych rynkowych pozwala na uzyskiwanie ponadprzeciętnych dochodów. Przede wszystkim w powyższej klasyfikacji zakłada się, że jeśli analiza publicznie dostępnych danych pozwala na uzyskiwanie ponadprzeciętnych dochodów, to znaczy, że rynek cechuje słaba efektywność. Taka sytuacja oznaczałaby bowiem, że przeciętni gracze giełdowi, podejmując decyzje inwestycyjne, nie analizują dostępnych danych, a co za tym idzie inwestor dokonujący takich analiz uzyskuje przewagę rynkową. Jeśli natomiast analiza dostępnych publicznie danych nie wystarcza do uzyskiwania ponadprzeciętnych dochodów to oznacza, że rynek cechuje co najmniej średnia efektywność.

Próbując sprowadzić to do stanu nieruchomości łatwo dojść do przekonania, że rynek ten cechuje co najwyżej słaba efektywność. Wydaje się bowiem, że już sama znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych umożliwia osiągnięcie ponadprzeciętnych dochodów.

Niska efektywność rynku z jednej strony owocuje znaczną dyspersją (rozproszeniem) cen transakcyjnych podobnych nieruchomości, z drugiej strony umożliwia działanie inwestorów–spekulantów, których dochód polega na zakupie nieruchomości za cenę poniżej wartości rynkowej i jej późniejszej odsprzedaży po cenie wyższej.

Założmy, że na danym rynku ceny analogicznych mieszkań 2-pokojowych o powierzchni użytkowej 50 m² wahają się od 200 000 do 300 000 złotych, przy cenie średniej równej 250 000 zł. Analiza cech tych mieszkań wykazała, iż nie różnią się one w jakikolwiek istotny sposób. Oznacza to, że zróżnicowanie cen tych mieszkań może być spowodowane tym, iż nabywcy i sprzedawcy nie mają pełnej wiedzy o tym, jakie ceny funkcjonują na rynku, co z kolei oznacza, iż ten rynek jest mało efektywny. Niska efektywność rynku powoduje znaczne zróżnicowanie cen – część mieszkań sprzedawanych jest poniżej, a część powyżej wartości rynkowej.

Przyjmijmy teraz, że wszyscy potencjalni sprzedający i kupujący dysponują pełną wiedzą na temat rynku; w szczególności, znają historyczne ceny analogicznych mieszkań. W takim przypadku (wysoka efektywność rynku) ceny mieszkań cechowałoby mniejsze zróżnicowanie, a jego głównym powodem byłyby czynniki o charakterze nierynkowym (zdolności negocjacyjne stron transakcji, konieczność sprzedaży lub kupna w krótkim okresie, itp.).

Zauważmy pewną istotną kwestię – w obydwu przypadkach poziom ceny rynkowej jest taki sam, a co za tym idzie wartość rynkowa mieszkania na obydwu rynkach jest taka sama. Różnica sprowadza się do tego, że im bardziej rynek



jest efektywny, tym mniej rozproszone są ceny transakcyjne analogicznych nieruchomości. Efektywność rynku nie ma zatem wpływu na dobór metodologii wyceny – modele wyceny wartości rynkowej nieruchomości zakładają, że rynek jest efektywny⁶.

Założenie, że rynek jest efektywny (bez względu na rzeczywisty stan rynku) można uzasadnić w jeszcze jeden sposób – trudne, lub wręcz niemożliwe jest zbudowanie modelu wyceny wartości rynkowej opartego na założeniu, że rynek nie jest efektywny.

Optimalny sposób użytkowania (*Highest and Best Use*)

Pojęcie optymalnego sposobu użytkowania jest pojęciem zdefiniowanym na obszarze wielu standardów wyceny (nie tylko nieruchomości i nie tylko wartości rynkowej)⁷. Co więcej, założenie, że optymalny sposób użytkowania stanowi jedną z podstaw wartości rynkowej, jest założeniem dominującym w metodyce i metodologii określania wartości rynkowej.

Pomińmy samą definicję optymalnego sposobu użytkowania⁸ i skupmy się na *meritum*. Właściciel danej nieruchomości może ją użytkować jak chce, w szczególności może jej w ogóle nie użytkować; to jest jego decyzja. W kontekście wartości rynkowej pytam: jakiej ceny spodziewałby się uzyskać w przypadku sprzedaży tej nieruchomości, bez względu na aktualny sposób jej użytkowania, przy założeniu, że rynek jest w miarę efektywny?

Najprostszy przykład – w atrakcyjnej dzielnicy willowej znajduje się pusta, niezabudowana działka porośnięta trawą. Pomimo takiego sposobu użytkowania (a w zasadzie przy jego braku), każdy potencjalny nabywca będzie traktował tę nieruchomość jako działkę pod zabudowę jednorodziną. Cena rynkowa najprawdopodobniej odzwierciedli potencjał tej nieruchomości, bez względu na to, jak korzysta z niej aktualny właściciel. Co więcej, przy założeniu, że rynek jest efektywny, właściciel również ma świadomość rzeczywistej wartości i nie sprzeda tej działki za cenę nie odzwierciedlającą jej potencjału.

W powyższym przykładzie dokonaliśmy porównania aktualnego sposobu użytkowania oraz możliwości alternatywnego sposobu wykorzystania nieruchomości. Zastanówmy się teraz, jak wyglądałaby sytuacja w przypadku kilku możliwych sposobów użytkowania nieruchomości. Poniższy przykład posłuży jako dowód, że najbardziej prawdopodobną ceną transakcyjną (ceną rynkową), jest cena odzwierciedlająca optymalny sposób użytkowania – co więcej, bez względu na stan efektywności rynku nieruchomości.

Przykład 1

Przyjmijmy, że mamy do czynienia z gruntem, który w planie miejscowym dopuszcza tereny rekreacyjne (ZP), zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN) albo zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW). Przyjmijmy ponadto, że jednostkowa wartość rynkowa gruntów

przeznaczonych pod tereny rekreacyjne wynosi 100 zł, gruntów pod zabudowę jednorodziną 500 zł, zaś gruntów pod zabudowę wielorodzinną 800 zł. Pytanie brzmi – jaka jest najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku?

Dla potrzeb przedstawienia obliczeń przyjmijmy jeszcze, że na rynku funkcjonuje 10 potencjalnych nabywców, z których jeden chciałby kupić tę nieruchomość w celu realizacji parku, 6 nabywców chciałoby zrealizować zabudowę jednorodziną, zaś 3 potencjalnych nabywców to deweloperzy, którzy zrealizowaliby zabudowę wielorodzinną.

Na początek rozważmy sytuację, w której rynek jest całkowicie nieefektywny: sprzedający nie zna potencjalnych nabywców, oraz kalkulowanych przez nich cen, zaś potencjalni nabywcy również nie wiedzą o sobie nawzajem; każdy z nich zna jedynie wartość, jaką odzwierciedla sobą grunt z punktu widzenia sposobu, w jaki chcą go oni zagospodarować.

Przyjmijmy ponadto, że rynek nieruchomości jest tak słabo zorganizowany, że o możliwości zakupu nieruchomości wie co najwyżej trzech z dziesięciu potencjalnych nabywców, zaś właściciel nieruchomości sprzedaje ją temu, który da najwyższą kwotę. Jaka będzie to cena?

Rozwiązanie

Zauważmy, że przy tak sformułowanych założeniach, miłośnik rekreacji nie kupi tego gruntu za cenę jednostkową 100 zł, gdyż zawsze wpłyną konkurencyjne, wyższe oferty, w wysokości 500 lub 800 zł za 1 m² powierzchni. Rozważmy zatem jakie jest prawdopodobieństwo, że spośród ofert złożonych właścicielowi gruntu nie będzie żadnej oferty od dewelopera, który zamierzałby zrealizować zabudowę wielorodzinną.

Kłania się kombinatoryka – liczba wszystkich możliwych kombinacji wyboru k elementów z n elementowego zbioru jest następująca:

$$C_n^k = \frac{n!}{k! \cdot (n - k)!}$$

W analizowanym przypadku łączna liczba kombinacji 3 ofert złożonych przez 10 oferentów jest następująca:

$$C_{10}^3 = \frac{10!}{3! \cdot 7!} = 120$$

Zastanówmy się teraz, ile jest możliwości, żeby spośród trzech złożonych ofert żadna nie została złożona przez dewelopera planującego zrealizować zabudowę wielorodzinną. W takiej sytuacji należy oszacować liczbę możliwych kombinacji 3 ofert złożonych przez 7 oferentów (sześciu zainteresowanych zabudową jednorodziną oraz jeden zainteresowany terenem rekreacyjnym):



$$C_7^3 = \frac{7!}{3! \cdot 4!} = 35$$

co oznacza, że liczba kombinacji ofert, wśród których przynajmniej jedna będzie złożona przez dewelopera, wynosi:

$$120 - 35 = 85$$

Można to policzyć jeszcze inaczej – jakie jest prawdopodobieństwo, że na trzy złożone oferty przynajmniej jedna będzie złożona przez dewelopera. Zastosujemy zatem następujący wzór⁹ (pamiętając, że w tym przypadku, ofert złożonych przez deweloperów może być od 1 do 3):

$$\left(\frac{3!}{1! \cdot 2!} \cdot \frac{7!}{2! \cdot 5!}\right) + \left(\frac{3!}{2! \cdot 1!} \cdot \frac{7!}{1! \cdot 6!}\right) + \left(\frac{3!}{3! \cdot 0!} \cdot \frac{7!}{0! \cdot 7!}\right) = 63 + 21 + 1 = 85$$

Jak widać, na łączną liczbę 120 możliwych kombinacji ofert, tylko w 35 z nich najwyższą oferowaną ceną będzie 500 zł, zaś 85 kombinacji będzie zawierać przynajmniej jedną ofertę w wysokości równej 800 zł. Oznacza to, że prawdopodobieństwo sprzedaży gruntu za cenę 500 zł wynosi:

$$\frac{35}{120} = 29,2\%$$

zaś prawdopodobieństwo sprzedaży gruntu za cenę równą 800 zł za 1 m² powierzchni wynosi:

$$\frac{85}{120} = 70,8\%$$

Najbardziej prawdopodobna cena transakcyjna (cena rynkowa) wynosi zatem 800 zł.

Zauważmy, że wraz ze wzrostem stopnia zorganizowania rynku obrotu nieruchomościami prawdopodobieństwo sprzedaży gruntu za cenę inną niż 800 zł za 1 m² spada. W przypadku 5 ofert prawdopodobieństwo, że przynajmniej jedna z ofert będzie złożona przez dewelopera wynosi 82,50%, w przypadku 6 ofert jest to 94,2%, zaś w przypadku 7 ofert jest to już 99,2%.

W sytuacji, w której składanych byłoby co najmniej 8 ofert, prawdopodobieństwo ceny równej 800 zł wynosi 100%, gdyż zawsze co najmniej jedna oferta będzie złożona przez jednego z trzech deweloperów.

Można to interpretować w sposób następujący – im większa jest efektywność rynku i wiedza potencjalnych nabywców o ofercie rynkowej, tym większe jest prawdopodobieństwo sprzedaży gruntu za cenę odzwierciedlającą optymalny sposób użytkowania nieruchomości.

Zauważmy również, że do tej pory zakładaliśmy swoją niewiedzę właściciela gruntu co do poziomu możliwych do uzyskania cen. W rzeczywistości sprzedający doskonale wiedzą, jaki potencjał ma ich nieruchomość i nie sprzedadzą jej po cenie istotnie niższej (wyłączając sprzedaż wymuszoną). Oznacza to jeszcze większą pewność co do tego, że cena transakcyjna odwzoruje wartość nieruchomości dla jej optymalnego sposobu użytkowania.

Metodologia określania optymalnego sposobu użytkowania – ujęcie historyczne i obecne

Jeszcze kilka lat temu analiza optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości zabudowanej sprowadzała się do analizy trzech scenariuszy:

1. Kontynuacja dotychczasowego sposobu użytkowania.
2. Przekształcenie istniejącej zabudowy (modernizacja, rozbudowa, nadbudowa itp.), oczywiście w ramach obowiązujących uwarunkowań technicznych i prawnych.
3. Rozbiórka istniejących obiektów budowlanych i ponowna zabudowa działki, w sposób zgodny z ustaleniami planu miejscowego.

W zależności od tego, który ze scenariuszy okazywał się najbardziej opłacalny, taki scenariusz stanowił podstawę określenia wartości rynkowej. Co więcej, wynik tej analizy determinował właściwą metodologię wyceny.

Przykładowo, analizując nieruchomość zabudowaną budynkiem biurowym z lat 70-tych, w zależności od jego stanu, stanu rynku oraz ustaleń planistycznych, można dojść do 3 różnych wniosków co do optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości, a w konsekwencji co do właściwej metodologii wyceny¹⁰:

1. Najbardziej opłacalna jest kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania (wynajem); wówczas stosujemy podejście dochodowe, np. technikę kapitalizacji prostej.
2. Najbardziej opłacalna jest gruntowna modernizacja budynku i jego dalszy wynajem; wówczas stosujemy podejście mieszane, metodę pozostałościową.
3. Najbardziej opłacalna jest rozbiórka budynku i ponowna zabudowa działki; wówczas stosujemy podejście mieszane, metodę kosztów likwidacji.

Analiza zachowań inwestorów nabywających nieruchomości komercyjne doprowadziła jednak do wniosku, że powyższy katalog scenariuszy jest niepełny, a metody wyceny niekompletne. Zauważmy, że powyższy katalog zakłada, iż nabywca, bezpośrednio po zakupie, zrealizuje jeden z tych wariantów. Jednak w rzeczywistości inwestorzy stosunkowo często, bezpośrednio po zakupie nieruchomości, kontynuują dotychczasowy sposób użytkowania, zakładając przekształcenie nieruchomości w późniejszym okresie. W wyniku tego pojawił się kolejny scenariusz, który należy poddać analizie:

4. Okresowa kontynuacja dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości, przy docelowej zmianie sposobu użytkowania (z reguły rozbiórka). Wówczas stosowane jest podejście dochodowe, technika dyskontowania przepływów pieniężnych.



Stwierdzono ponadto, iż stosunkowo często inwestorzy w swych kalkulacjach uwzględniają scenariusze, które w dacie analizy są prawnie niedopuszczalne lub ekonomicznie nieopłacalne. Co więcej, analiza tych scenariuszy ma wpływ na poziom akceptowanej przez nich ceny. Przykładem może być zakup gruntu przeznaczonego w obowiązującym planie pod zieleni, przy czym dla tego terenu miało miejsce przystąpienie planistyczne, które w jednym z wariantów dopuszcza zabudowę mieszkaniową. O ile oszacowanie wartości rynkowej wydaje się być w takim przypadku niezwykle trudne, o tyle w rzeczywistości istnieją narzędzia umożliwiające dokonanie tego typu obliczeń, a co więcej takie obliczenia są wykonywane¹¹. Z reguły w takich przypadkach stosuje się tzw. modele wyceny opcji, które w Międzynarodowych Standardach Wyceny (*International Valuation Standards*) zostały sklasyfikowane jako metody podejścia dochodowego¹².

W efekcie, przynajmniej teoretycznie, można rozważać jeszcze jeden scenariusz oraz wiązaną z nim procedurę szacowania wartości nieruchomości:

5. Kontynuacja dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości z jednoczesnym zamiarem zmiany sposobu jej użytkowania w przyszłości, przy czym zarówno sama możliwość, jak i kierunek tej zmiany jest w chwili analizy nieznany; wówczas stosuje się jednej z modeli wyceny opcji (z reguły tzw. model dwumianowy).

W opinii autora, czwarty oraz piąty z analizowanych scenariuszy, to, przynajmniej w Polsce, „śpiew przyszłości” (co raz mniej odległej), ale analiza trzech pierwszych scenariuszy powinna być już standardowym postępowaniem każdego rzeczoznawcy szacującego wartość rynkową nieruchomości. Oczywiście w bardzo wielu przypadkach optymalny sposób użytkowania jest oczywisty, zaś analiza zbędna, natomiast w części sytuacji należy bardziej pochylić się nad zagadnieniem i dokonać stosownej analizy; dotyczy to zwłaszcza następujących sytuacji:

- oszacowanie wartości rynkowej działki niezabudowanej, dla której plan miejscowy dopuszcza kilka alternatywnych funkcji;
- oszacowanie wartości rynkowej działki zabudowanej budynkami, przy bardzo niskiej intensywności zabudowy w stosunku do obowiązujących wytycznych planistycznych;
- oszacowanie wartości rynkowej działki zabudowanej, dla której sensową alternatywą (względem dalszego korzystania z istniejących obiektów budowlanych) jest rozbiórka zabudowy, a następnie ponowna zabudowa nieruchomości gruntowej. W szczególności dotyczy to zabudowy przemysłowej na terenach miejskich, dla których plan miejscowy przewiduje funkcję usługową lub mieszkaniową.

2. ZMIANA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Przypomnijmy, że zajmujemy się zagadnieniem od strony czysto ekonomicznej, a co za tym idzie próbujemy znaleźć odpowiedź na relatywnie proste pytanie:

„*Jak zmieni się najbardziej prawdopodobna cena sprzedaży nieruchomości (wartość rynkowa) na skutek zmiany treści planu miejscowego?*”

Na tym etapie rozważań nie interesują nas ani obowiązujące przepisy, ani orzecznictwo; nie interesuje nas również, jaki jest cel ustalenia samej zmiany wartości nieruchomości. Jedyne co nas interesuje, to jak „rynek” oszacuje wartość danej nieruchomości przed i po zmianie planu miejscowego. Dokonując analizy oczywiście zakładamy, iż jedynym czynnikiem różnicującym nieruchomości są inne uwarunkowania planistyczne (funkcja w planie) oraz wynikające z nich konsekwencje w wykonywaniu prawa własności nieruchomości (np. możliwości podziałów geodezyjnych, możliwości rozbudowy istniejących budynków, itp.). Pozostałe cechy rynkowe nieruchomości pozostają niezmiennie (*ceteris paribus*).

Mówi się, że jeden obraz wart jest tysiąca słów. Parafrazując – jeden przykład jest wart tysiąca słów. Przeanalizujmy zatem pewien prosty, aczkolwiek kilkuwariantowy przykład. Oczywiście przykład ten jest pewnym uproszczeniem w stosunku do skomplikowanej rzeczywistości, ale, z drugiej strony, jeżeli na takim prostym przykładzie będziemy w stanie wykazać, że pewne rozwiązanie jest fundamentalnie błędne, będziemy mogli je odrzucić.

Zajmiemy się tutaj rozważaniem pewnej kwestii dzielącej zarówno środowisko rzeczoznawców majątkowych, jak i prawników – czy szacując zmianę wartości rynkowej nieruchomości na skutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego analizą należy objąć całą nieruchomość (wraz z częściami składowymi), czy też analizę należy ograniczyć do zmiany wartości samego gruntu, traktując nieruchomość tak, jakby była niezabudowana.

Sformułujmy dwie alternatywne hipotezy:

1. W przypadku zmiany lub uchwalenia planu miejscowego, stan części składowych gruntu ma wpływ na zmianę wartości rynkowej, czyli najbardziej prawdopodobnej ceny nieruchomości.
2. W przypadku zmiany lub uchwalenia planu miejscowego, stan części składowych gruntu nie ma wpływu na zmianę wartości rynkowej, czyli najbardziej prawdopodobnej ceny nieruchomości.

Jeżeli prawdziwa jest hipoteza (1), wówczas oszacowaniu należy poddać całą nieruchomość, czyli grunt z uwzględnieniem części składowych¹³. Porównywanie wartości samego gruntu (z wyłączeniem części składowych) byłoby merytorycznie błędne.

A co, gdyby prawdziwa była hipoteza (2)? W tym przypadku wycena i porównanie uzyskanych wartości mogłoby być wykonane zarówno z uwzględnieniem, jak i z pominięciem części składowych gruntu, gdyż, zgodnie z tą hipotezą, różnica wartości byłaby taka sama!



Jeszcze raz: jeśli stan zagospodarowania nieruchomości nie ma wpływu na zmianę wartości rynkowej na skutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, to nie oznacza, że porównywać należy grunty z pominięciem części składowych, ale że nie ma to znaczenia z punktu widzenia różnicy wartości rynkowych. Hipoteza (2) zakłada bowiem, że różnica wartości rynkowych nieruchomości z uwzględnieniem części składowych jest równa różnicy wartości rynkowych nieruchomości z pominięciem części składowych.

Procedura porównywania samego gruntu (bez uwzględniania części składowych) jest zatem tylko efektem chęci oszczędzenia sobie pracy – po co miałbym wyceniać i porównywać „całe” nieruchomości, skoro mogę się ograniczyć do porównania wartości samych dziełek? Wszystko byłoby dobre, ale tylko wtedy, gdyby hipoteza (2) była prawdziwa.

Przykład obliczeniowy

W poniższym przykładzie przeanalizujemy wpływ zamiany planu miejscowego z funkcji „zabudowa przemysłowa” na „zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna”. Weźmiemy pod uwagę pięć nieruchomości różniących się charakterem istniejącej na gruncie zabudowy, natomiast o analogicznej powierzchni i kształcie działki i spróbujemy odpowiedzieć sobie na pytanie jak zmienia się wartość każdej z tych nieruchomości z punktu widzenia uczestników rynku, tj. potencjalnych nabywców.

Przykład 2

Stary plan

Zabudowa przemysłowa (z wyłączeniem możliwości realizacji nowych budynków biurowych). Szacunkowa jednostkowa wartość rynkowa gruntu wynosi, dla tej lokalizacji, 200 zł za 1 m² powierzchni terenu. Wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej o powierzchni 0,50 ha, szacowana jest na kwotę 1 000 000 zł.

Nowy plan

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności. Jednostkowa wartość rynkowa tego typu gruntów, biorąc pod uwagę lokalizację oraz intensywność możliwej do zrealizowania zabudowy, wynosi 650 zł za 1 m² powierzchni terenu. Wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej o powierzchni 0,50 ha szacowana jest na kwotę 3 250 000 zł.

Stan zagospodarowania nieruchomości (5 wariantów):

- a) **brak zabudowy**;
- b) **budynek warsztatowy** z zapleczem socjalnym, z lat 70-tych XX wieku, o powierzchni użytkowej 2000 m², posadowiony poprzecznie na działce (brak możliwości realizacji inwestycji budowlanej na niezabudowanej części terenu). Roczny dochód netto z wynajmu wynosi 140.000 zł. Wartość nieruchomości, wyznaczona

- przy użyciu metody inwestycyjnej, wynosi 1 400 000 zł (przyjęta stopa kapitalizacji równa 10%). Koszt rozbiórki budynku szacowany jest na kwotę 200 000 zł;
- c) **budynek warsztatowy** z zapleczem socjalnym, z lat 70-tych XX wieku, o powierzchni użytkowej 1000 m², posadowiony poprzecznie na działce (brak możliwości realizacji inwestycji budowlanej na niezabudowanej części terenu). Roczny dochód netto z wynajmu wynosi 70 000 zł. Wartość nieruchomości, wyznaczona przy użyciu metodą inwestycyjnej, wynosi 700 000 zł (przyjęta stopa kapitalizacji równa 10%). Koszt rozbiórki budynku szacowany jest na kwotę 100 000 zł;
- d) **pięciokondygnacyjny budynek biurowy** o łącznej powierzchni użytkowej 5000 m². Stan techniczny i standard budynku dobry (obiekt kilkunastoletni). Roczny dochód netto z wynajmu wynosi 1 800 000 zł. Wartość nieruchomości, wyznaczona przy użyciu metodą inwestycyjnej, wynosi 22 500 000 zł;
- e) **budynek hali produkcyjnej** z dwukondygnacyjnym zapleczem biurowo-socjalnym, o łącznej powierzchni użytkowej 4000 m² (zabudowa zgodna z treścią „starego” planu miejscowego). Roczny dochód netto z wynajmu wynosi 600 000 zł. Wartość nieruchomości, wyznaczona przy użyciu metodą inwestycyjnej, wynosi 6 000 000 zł. Koszt rozbiórki budynku szacowany jest na kwotę 500 000 zł.

Rozwiązanie

ad. a) W przypadku nieruchomości niezabudowanej rozwiązanie jest trywialne. Przez zmianą planu miejscowego optymalnym sposobem wykorzystania nieruchomości była realizacja zabudowy przemysłowej, z którą związana jest jednostkowa wartość rynkowa równa 200 zł. Po zmianie planu miejscowego optymalnym sposobem użytkowania nieruchomości jest realizacja zabudowy mieszkaniowej, a rynek wycenia to na kwotę 650 zł za 1 m² powierzchni działki.

Wzrost wartości nieruchomości jest zatem równy:
 $3\,250\,000 - 1\,000\,000 = 2\,250\,000$ zł

ad. b) Wartość nieruchomości (oczywiście zabudowanej) przed zmianą planu wynosiła 1 400 000 zł. Zmiana planu umożliwia obecnie realizację funkcji mieszkaniowej. Z analizy rynku wynika, że wartość gruntu (ale, uwaga: niezabudowanego!) wynosi 3 250 000 zł. Realizacja tego wariantu powoduje konieczność likwidacji istniejącej zabudowy. Oznacza to rezygnację z dochodów równych 140 000 zł rocznie oraz konieczność poniesienia nakładów na rozbiórkę w wysokości 200.000 zł. Analiza optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości przedstawiałaby się w sposób następujący:

- kontynuacja dotychczasowego sposobu użytkowania (wynajem): $140\,000 / 10\% = 1\,400\,000$ zł



- rozbiórka budynku i realizacja zabudowy mieszkaniowej: $3\ 250\ 000 - 200\ 000 = 3\ 050\ 000\ \text{zł}$

Wzrost wartości nieruchomości wynosi zatem:

$$3\ 050\ 000 - 1\ 400\ 000 = 1\ 650\ 000\ \text{zł}$$

ad. c) Bardzo ciekawy przypadek, wbrew pozorom istotnie różniący się od wariantu (b). Również w tym przypadku, po zmianie planu miejscowego optymalnym rozwiązaniem jest rozbiórka budynku i realizacja zabudowy wielorodzinnej. Wartość nieruchomości po zmianie planu wynosi zatem: $3\ 250\ 000 - 100\ 000 = 3\ 150\ 000\ \text{zł}$

Zauważmy jednak, że również przed zmianą planu miejscowego aktualny sposób użytkowania nieruchomości nie był optymalny! Biorąc pod uwagę wartość samego gruntu i zestawiając go z wartością wynikającą z wynajmu widać, że optymalnym rozwiązaniem była rozbiórka tego budynku. Gdyby właściciel rozebrał budynek (ponosząc nakład w wysokości 100 000 zł), to uzyskałby efekt końcowy równy $1\ 000\ 000 - 100\ 000 = 900\ 000\ \text{zł}$

Czyli o 200 000 zł więcej, niż wartość nieruchomości wg aktualnego sposobu użytkowania: $70\ 000 / 10\% = 700\ 000\ \text{zł}$

Co to oznacza z rynkowego punktu widzenia? Oczywiście właściciel nieruchomości może z nią robić, co chce (w granicach prawa). Jednak „rynek” pod rządami starego planu miejscowego postrzegał tę nieruchomość jako teren inwestycyjny pod zabudowę przemysłową. Nas interesuje wartość rynkowa, nie zaś wartość indywidualna, a co za tym idzie zmiana (wzrost) wartości nieruchomości jest w tym przypadku równa: $3\ 150\ 000 - 900\ 000 = 2\ 250\ 000\ \text{zł}$

Jak widać uzyskaliśmy ten sam wynik, co dla wariantu (a). To nie jest przypadek; jest to jedna z nielicznych sytuacji, w których części składowe nie mają wpływu na wynik obliczeń. Jest to jednak spowodowane tym, że zarówno przed zmianą planu miejscowego, jak również po jego zmianie, optymalnym działaniem (sposobem użytkowania) była rozbiórka budynku, którego wartość jest zatem bez znaczenia!

O ile zatem wiemy, że ten sam wynik uzyskalibyśmy porównując wartość rynkową działek niezabudowanych, o tyle wiedzą tą dysponujemy dopiero po przeanalizowaniu wartości gruntu z uwzględnieniem stanu istniejącej zabudowy.

ad. d) Biorąc pod uwagę stan budynku, poziom dochodów i wynikającą stąd wartość rynkową całej nieruchomości można bezpiecznie sformułować wniosek, że realizacja funkcji mieszkaniowej, powodująca konieczność rozbiórki budynku biurowego, byłaby nieopłacalna. Zarówno pod rządami starego, jak i nowego planu miejscowego, optymalnym sposobem użytkowania jest kontynu-

acja dotychczasowego sposobu użytkowania. Jednocześnie oznacza to, że w tym przypadku nie miał miejsca wzrost wartości nieruchomości.

Zauważmy przy tym, że istniejąca zabudowa (budynek biurowy) jest niezgodna zarówno z poprzednim, jak i z obecnym planem miejscowym. Również w tym zakresie zmiana planu nie ma wpływu na wartość nieruchomości.

ad. e) Kolejny ciekawy przypadek, istotnie różny od wariantu (d). Również w tym przypadku, jak łatwo zauważyć, brak jest korzyści wynikających z nowego planu miejscowego – również w tym przypadku rozbiórka byłaby nieopłacalna, gdyż oznaczałaby rezygnację z dochodów na poziomie 600 000 zł (wartych ogółem 6 000 000 zł) oraz konieczność poniesienia nakładów w wysokości 500 000 zł, by w efekcie uzyskać nieruchomości o wartości 3 250 000 zł.

W odróżnieniu od wariantu (d) mamy tutaj do czynienia z pewnym dodatkowym czynnikiem. W tym wariantcie istniejąca zabudowa jest niezgodna z nowym planem miejscowym, podczas gdy była zgodna ze starym planem miejscowym. W efekcie zmiany planu właściciel ma mniejsze możliwości użytkowania nieruchomości – wprawdzie może remontować budynek, ale nie uzyska już zgody na jego rozbudowę lub nadbudowę.

Wartość nieruchomości zatem nie tylko nie wzrosła, ale wręcz spadła – mając do wyboru działkę z budynkiem, którego rozbudowa jest możliwa oraz analogiczną nieruchomość, ale z zakazem rozbudowy, przy tej samej cenie zawsze wolelibyśmy wybrać pierwszą nieruchomość. Skoro tak, to ich wartość rynkowa nie może być taka sama.

Mamy zatem do czynienia z niezwykle ciekawą sytuacją – zmiana planu miejscowego na, wydawałoby się, bardziej atrakcyjną, skutkuje spadkiem wartości. Jest to możliwe w sytuacji, gdy bez względu na zmianę planu miejscowego optymalnym rozwiązaniem jest kontynuacja dotychczasowego sposobu użytkowania, ale nowy plan wprowadza pewne ograniczenia. Pozostaje problem jak oszacować spadek wartości, ale sam spadek wartości jest faktem.

Ten kij ma dwa końce

Omawiamy wcześniej przykład skoncentrowany był *de facto* na analizie potencjalnego wzrostu wartości nieruchomości. Zauważmy jednak (jak jest w podtytule), że „ten kij ma dwa końce”; taki sam rodzaj analizy należy przeprowadzić w sytuacji zmiany funkcji w planie miejscowym z teoretycznie „lepszej” na „gorszą”.

Powróćmy do wcześniejszego przykładu, zostawiając 5 różnych wariantów zagospodarowania terenu, ale analizując odwrotną zmianę planu – teraz funkcja mieszkaniowa została zamieniona na funkcję przemysłową. W efekcie mamy do czynienia z następującymi sytuacjami:



ad. a) Oczywiście – wartość nieruchomości spadła o kwotę równą: $1\ 000\ 000 - 3\ 250\ 000 = -2\ 250\ 000$ zł

ad. b) Na gruncie nie można już zrealizować zabudowy mieszkaniowej (z którą wiązała się rozbiórka istniejącego budynku). Wartość nieruchomości spadła z kwoty 3 050 000 zł do kwoty równej 1 400 000 zł, co oznacza zmianę (spadek) wartości nieruchomości: $1\ 400\ 000 - 3\ 050\ 000 = -1\ 650\ 000$ zł

ad. c) Na gruncie nie można już zrealizować zabudowy mieszkaniowej (z którą wiązała się rozbiórka istniejącego budynku). Wartość nieruchomości spadła z kwoty 3 150 000 zł do kwoty równej 900 000 zł (kwota odzwierciedlająca optymalny sposób użytkowania nieruchomości). Oznacza to zmianę (spadek) wartości nieruchomości: $900\ 000 - 3\ 150\ 000 = -2\ 250\ 000$ zł

ad. d) Brak zmiany (spadku) wartości nieruchomości. Najbardziej opłacalnym działaniem była i jest kontynuacja dotychczasowego sposobu użytkowania, czyli wynajem powierzchni biurowej.

ad. e) Wzrost wartości nieruchomości! Wprawdzie nadal realizacja zabudowy mieszkaniowej jest nieopłacalna, ale teraz właściciel może rozbudować istniejący budynek przemysłowy, czego nie mógł zrobić pod rządami starego planu miejscowego.

Na koniec trzeba z naciskiem podkreślić, że przeprowadzona powyżej analiza ma charakter czysto ekonomiczny. Uwarunkowania prawne, w tym próbe odkodowania często niejasnych przepisów regulujących sferę odszkodowań i opłat planistycznych, przedstawi Monika Drobyszewska w drugiej części tego artykułu, która ukaże się w kolejnym wydaniu Kwartalnika. Ekonomiczno-prawną całość naszych rozważań zakończymy wspólnymi wnioskami *de lege lata* i co dla nas szczególnie istotne, propozycjami *de lege ferenda* z nadzieją na lepszą przyszłość prawa przestrzennego.

Piotr Cegielski

Przypisy:

1. Z. Niewiadomski (red.), *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, Komentarz*, C. H. Beck Warszawa 2006, VII.
2. A. Redelbach, *Wstęp do prawoznawstwa*, Poznań 1996 r., s. 61
3. *Pojęcie efektywności rynku zdefiniowane jest w dalszej części artykułu.*
4. Art. 151, ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
5. Por.: Jajuga K., Jajuga T. *Inwestycje. Instrumenty finansowe. Aktywa finansowe. Ryzyko finansowe. Inżynieria finansowa*. PWN, Warszawa 2008.

6. *Założenie to nie dotyczy innych rodzajów wartości, w szczególności wartości inwestycyjnej.*
7. *Przykładowe standardy wyceny, w których zdefiniowane jest pojęcie optymalnego sposobu użytkowania, to: Międzynarodowe Standardy Wyceny (International Valuation Standards), standardy RICS, standardy USPAP, ale także Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (w zakresie szacowania wartości godziwej).*
8. *Definicja optymalnego sposobu użytkowania zawarta jest m.in. punktach 33–35 podstaw Międzynarodowych Standardów Wyceny. PFSRM. Warszawa 2011.*
9. *Sprawdzenie poprawności wzoru pozostawiamy czytelnikowi.*
10. *Poniższe nazewnictwo podejść i metod wyceny odzwierciedla przyjętą w Polsce klasyfikację. Należy zaznaczyć, że w różnych standardach międzynarodowych (IVS, RICS, USPAP) występuje klasyfikacja, zgodnie z którą metoda pozostałościowa (zwana tam metodą rezydualną) jest metodą podejścia dochodowego, a metoda kosztów likwidacji nie istnieje jako taka – jej odpowiednikiem jest podejście porównawcze, z uwzględnieniem dodatkowej cechy – tzw. nakładów niezbędnych do poniesienia bezpośrednio po zakupie nieruchomości.*
11. *Por. Cegielski P. Zastosowanie dwumianowego modelu wyceny opcji na rynku nieruchomości. Finansowanie Nieruchomości; Zeszyt Nr 28. Centrum Prawa Bankowego i Informacji, Spółka z o.o. Warszawa 2011.*
12. *Z punktu widzenia klasyfikacji metod wyceny instrumentów finansowych modele wyceny opcji są traktowane jako tzw. metody wyceny arbitrażowej (arbitrage pricing). Taka klasyfikacja jest spowodowana szczególnymi założeniami, których nie spełniają klasyczne metody dochodowe.*
13. *W dalszej części artykułu przyjmujemy, dla ustalenia uwagi, że przez części składowe gruntu rozumiemy budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem, ze świadomością, że nie są to jedyne możliwe części składowe gruntu.*



Piotr Cegielski – dr nauk ekonomicznych, doradca inwestycyjny (licencja KNF), rzeczoznawca majątkowy, adiunkt na Uniwersytecie Ekonomicznym we Wrocławiu, partner w kancelarii iCCS Spółka z o.o. (www.iccs.pl).



Monika Drobyszewska – rzeczoznawca majątkowy, doktorantka na Wydziale Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego.

Artykuł recenzowany.



HIPOTETYCZNY PRZEDZIAŁ CENOWY

HYPOTHETICAL PRICE RANGE

Zbigniew Januszewski

STRESZCZENIE

Artykuł opisuje możliwości wykorzystania hipotetycznego przedziału cenowego do określania rynkowej wartości nieruchomości przy wykorzystaniu podejścia porównawczego – metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej. Problemy z tzw. hipotetycznym przedziałem cenowym istnieją, a dla wielu temat ten jest nierozpoznany, o czym przekonują mnie rozmowy z rzeczoznawcami majątkowymi i z uczestnikami szkoleń dotyczących praktycznego stosowania podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości. Sądzę, że jest to wystarczający powód, aby przedstawić swoje przemyślenia i być może wywołać dyskusję dotyczącą tej kwestii.

SUMMARY

The article describes possibilities of using a hypothetical price range to determine a market value of a property using the comparative approach – by comparing two similar (pair) real estate properties and by using the method of an average price correction. There are some problems with the so-called hypothetical price range, and for many professionals this topic is rather foreign. This was confirmed by conversations with valuers and participants of the training on the practical application of the comparative approach in valuation of a property. I think this is sufficient reason for presenting some thoughts on the topic and perhaps triggering a discussion on this issue.

Wstęp

Rozważania dotyczące ustalania hipotetycznego przedziału cenowego rozpocznę od wspomnienia operatu szacunkowego. Dodam, że jego lektura wprowadziła mnie, mówiąc bardzo delikatnie, w stan zakłopotania. Oto autor operatu określił **hipotetyczny „rozstęp” cenowy ΔC** w granicach od **-30 zł/m²** do 350 zł/m² i posłużył się nim do wyznaczania poprawek, na podstawie których obliczył ceny skorygowane, a w oparciu o nie określił wartość nieruchomości. Dodam, iż tego rodzaju praktyka nie stanowiła podówczas wyjątku... Jednocześnie doskonale pamiętam pytania jednego z uczestników postępowania: Czy ujemne ceny transakcyjne notowane są na rynku nieruchomości? Czy właściciel dopłaci do nieruchomości, którą właśnie sprzedaje?

Od tego czasu minęło kilka lat i przyznam, że aktualnie nie spotykam ujemnych cen w wyznaczanych hipotetycznych przedziałach cenowych. Jednakże problemy z określaniem tychże istnieją. Sądzę, że jest to wystarczający powód, aby przedstawić swoje przemyślenia i być może wywołać dyskusję dotyczącą określania hipotetycznego przedziału cenowego.

W niniejszej publikacji przedstawiam możliwości wykorzystania hipotetycznego przedziału cenowego do określania rynkowej wartości nieruchomości przy wykorzystaniu podejścia porównawczego – metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej. Całość ilustruję dwoma przykładami. Wywód dotyczący ustalania: cen przeciętnych,

cech rynkowych i ich ocen, zbioru cen transakcyjnych opisuję pokrótce i tylko w takim stopniu, aby lepiej przybliżyć omawiane zagadnienie. Więcej informacji na ten temat przedstawiłem w artykułach: „Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym – narzędzia pracy rzeczoznawcy majątkowego”, „Wycena nieruchomości – podejście porównawcze, metoda porównywania parami, technika miar podobieństwa nieruchomości” oraz „Technika miar podobieństwa nieruchomości” – opublikowanych w kwartalniku „Rzeczoznawca Majątkowy” [Nr 1 (73) z 2012 r., Nr 2 (78) z 2013 r. i Nr 4 (80) z 2013 r.].

Punktem odniesienia do prezentacji poglądu w sprawie jest pkt. 6.5. Noty Interpretacyjnej: Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości. Autorzy noty kwestię tę opisali w sposób następujący: „W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych.”.

Ceny transakcyjne

Prowadzone rozważania należy rozpocząć od odpowiedzi na następujące pytania: Gdzie i kiedy powstaje cena transakcyjna? Jakie ceny transakcyjne stanowią podstawę do określania rynkowej wartości nieruchomości?



Odpowiedź na pierwsze pytanie odnajdziemy, analizując umowę kupna–sprzedaży nieruchomości. Otóż cena transakcyjna jest ustalana przez chętnego sprzedawcę z chętnym nabywcą, gdy strony wezmą pod uwagę warunki, na jakich dokonają „transferu praw do nieruchomości” i zawrą umowę, spisując ją w formie aktu notarialnego, w której ustalą cenę za prawa i obowiązki połączone z władaniem nieruchomością. Każda transakcja zawiera subiektywne oceny cech rynkowych ustalone przez strony transakcji, a zatem każda cena transakcyjna jest bez wątpienia ich wypadkową.

Odpowiedź na drugie pytanie odnajdziemy wówczas, gdy o transakcji można jednoznacznie orzec, że strony transakcji „miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, działały z rozeznaniem i postąpiły rozważnie oraz nie znajdowały się w sytuacji przymusowej”. Powyższe warunki dają solidną podstawę do ustalenia przeciętnych rynkowych cen nieruchomości, które powinny stanowić przedmiot zainteresowania rzeczoznawców majątkowych. Zbiór cen przeciętnych jest tworzony na podstawie wszystkich transakcji rynkowych nieruchomości podobnych do wycenianej, jednak po uprzednim odrzuceniu tzw. cen „amatorskich”. Cena „amatorska” powstaje, gdy o transakcji można jednoznacznie oznajmić, że strony transakcji nie miały stanowczego zamiaru zawarcia umowy, nie działały z rozeznaniem i nie postąpiły rozważnie oraz znajdowały się w sytuacji przymusowej. Strony transakcji, działając jak opisano wyżej, ustalają zazwyczaj cenę rażąco zawyżoną lub rażąco zaniżoną.

Reasumując – źródłem informacji o cenach transakcyjnych są **przeciętne** ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej notowane na rynku nieruchomości¹. Poniżej w układzie tabelarycznym przedstawiono ceny transakcyjne i ceny przetargowe brane pod uwagę przy wycenie nieruchomości.

Tabela nr 1.

Ceny jednostkowe (zł/m ²)	Rodzaj cen transakcyjnych	Uwagi
$C_{jp_n} \leq C_{j_{(max)}} + 20\% C_{j_{(max)}}$	Zbiór cen przetargowych	Ceny przetargowe [Cjp], które nie odbiegają o więcej niż 20% od cen przeciętnych.
$C_{jp_2} \leq C_{j_{(max)}} + 20\% C_{j_{(max)}}$		
$C_{jp_1} \leq C_{j_{(max)}} + 20\% C_{j_{(max)}}$		
$C_{j_{(min)}}; C_{j_2}; C_{j_3}; C_{j_4}; C_{j_5}; C_{j_{(max)}}$	Zbiór cen przeciętnych	Ceny przetargowe [Cj], które nie odbiegają od cen przeciętnych.
$C_{jp_1} \geq C_{j_{(min)}} - 20\% C_{j_{(min)}}$	Zbiór cen przetargowych	Ceny przetargowe [Cjp], które nie odbiegają o więcej niż 20% od cen przeciętnych.
$C_{jp_2} \geq C_{j_{(min)}} - 20\% C_{j_{(min)}}$		
$C_{jp_n} \geq C_{j_{(min)}} - 20\% C_{j_{(min)}}$		

Powstały zbiór cen transakcyjnych zawiera dla każdej transakcji subiektywne oceny cech rynkowych ustalone przez strony transakcji, a zatem każda cena transakcyjna jest bez wątpienia ich wypadkową. Ogólna zasada doboru nieruchomości do określania przedziału cen transakcyjnych uwzględnia wyżej przedstawione zależności pomiędzy oceną cech rynkowych ustaloną przez strony transakcji i wynegocjowaną między nimi ceną nieruchomości.

Cechy rynkowe i ich oceny

Chcąc nazwać i określić cechy rynkowe (determinanty ceny), należy patrzeć na nieruchomości oczami typowych uczestników rynku nieruchomości². Determinanty ceny rynkowej nieruchomości będą to tylko takie atrybuty, co do których można stwierdzić, że wpływają na ceny na danym rynku nieruchomości³. Analizując rynek nieruchomości, bada się jakościowe i ilościowe cechy rynkowe, które wywierają wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości. Ilościowe i jakościowe cechy rynkowe są brane pod uwagę przez strony negocjujące warunki zawarcia transakcji. O ile ilościowe cechy można uznać za określane obiektywnie, o tyle jakościowe cechy będą z reguły określane subiektywnie. Do ilościowych cech można zaliczyć: powierzchnię gruntów, powierzchnię użytkową (np. lokalu, budynku), intensywność zabudowy itp., natomiast do jakościowych cech można zaliczyć: stan otoczenia nieruchomości, dostęp do drogi publicznej, stan zagospodarowania nieruchomości, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, standard techniczno-użytkowy nieruchomości itp. Rzeczoznawca majątkowy opisuje oceny jakościowych cech w postaci: lepszy (3) – gorszy (2) – zły (1); bardzo dobry (5) – dobry (4) – dostateczny (3) – niedostateczny (2); itp. Podobnie, choć niekiedy intuicyjnie, czyni to nabywca lub sprzedawca nieruchomości.

Skalę ocen stanu cech rynkowych określa rzeczoznawca majątkowy, biorąc pod uwagę stan rynku. Oceny stanu cech rynkowych powinny być w operacie szacunkowym uzasadnione. Każdą cechą rynkową nieruchomości podobnej do nieruchomości wycenianej należy obiektywnie ocenić. Zasada ta dotyczy wszystkich nieruchomości znajdujących się w zestawieniu nieruchomości podobnych, przyjętych do porównania z nieruchomością wycenianą bez względu na zastosowaną metodę wyceny.

Zbiór cen transakcyjnych

Zbiór cen transakcyjnych jest zestawieniem przeciętnych cen nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Tworzony jest na podstawie cech rynkowych nieruchomości wycenianej. Identyfikacja nieruchomości podobnej do nieruchomości wycenianej nie następuje na podstawie wszystkich dostępnych cech nieruchomości wycenianej, ponieważ nieruchomości



nie są identyczne w każdym detalu. Porównuje się nieruchomość stanowiącą przedmiot wyceny kolejno z nieruchomościami będącymi przedmiotem obrotu rynkowego. Dobierając nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest z mocy prawa uwzględniać cechy nieruchomości, o których mowa między innymi w art. 4 pkt. 16 i 17., art. 154 ust. 1 u.g.n. Atrybuty, które uwzględnia się na mocy przepisów prawa dla określonego rodzaju nieruchomości, to:

cech i ich ocen. Dobór nieruchomości następuje według ocen cech, które nie różnią nieruchomości (Pn), natomiast wycena nieruchomości następuje według ocen cech, które różnią nieruchomości porównywane (Rn) z ocenami cech nieruchomości wycenianej. Tabele nr 2 i 3 ilustrują przedstawione powyżej kwestie. Dodatkowo w tabeli nr 3 pokazano przykładowe oceny cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości dobranych do wyceny.

Tabela nr 2.

Wyszczególnienie nieruchomości	DOBÓR NIERUCHOMOŚCI DO WYCENY Według cech, które nie różnią nieruchomości (art. 4 pkt. 16 u.g.n).	WYCENA NIERUCHOMOŚCI Według cech, które różnią nieruchomości (art. 153. 1 u.g.n).	Wartość (Wj) lub cena (Cj)
Wyceniana	—————	-----	Wj (zł/m ²)
Podobna 1	—————		Cj1 _(max) (zł/m ²)
Podobna 2	—————		Cj2 (zł/m ²)
Podobna n	—————		Cjn _(min) (zł/m ²)
	C_{min}	$\Delta C = C_{max} - C_{min}$	$\Delta C < C_{min}$

Tabela nr 3.

Wyszczególnienie nieruchomości	DOBÓR NIERUCHOMOŚCI DO WYCENY							WYCENA NIERUCHOMOŚCI					Wartość (Wj) lub cena (Cj)
Cechy rynkowe	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	R1	R2	R3	R4	R5	
Wyceniana	4	1	3	3	2	5	1	1	5	3	1	2	Wj (zł/m ²)
Podobna 1	4	1	3	3	2	5	1	3	5	3	2	4	Cj1 _(max) (zł/m ²)
Podobna 2	4	1	3	3	2	5	1	2	1	2	2	4	Cj2 (zł/m ²)
Podobna n	4	1	3	3	2	5	1	4	5	1	2	4	Cjn _(min) (zł/m ²)

- 1) położenie nieruchomości,
- 2) przeznaczenie nieruchomości,
- 3) stan nieruchomości:
 - a) stan zagospodarowania,
 - b) stan prawny,
 - c) stan techniczno-użytkowy,
 - d) stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) stan otoczenia nieruchomości, w tym:
 - wielkość miejscowości,
 - charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona,
- 4) sposób korzystania,
- 5) inne cechy rynkowe.

Zestawienie transakcji rynkowych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej tworzone jest według

Zasada ekstrapolacji

W książce „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” prof. Mieczysław Prystupa pisze: *Wycena nieruchomości z zastosowaniem zasady ekstrapolacji dotyczyć może dwóch przypadków. Pierwszy przypadek zachodzi wtedy, gdy wyceniana nieruchomość posiada w zakresie jednej lub kilku cech rynkowych oceny wyraźnie lepsze lub gorsze od nieruchomości podobnej. Drugi przypadek dotyczyć może sytuacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej posiada niektóre oceny cech rynkowych wyższe od najgorszych w bazie nieruchomości podobnych, zaś nieruchomość o cenie maksymalnej posiada oceny niższe od najlepszych⁴.*

Podobnie te dwa przypadki opisano w pkt. 6.4. i 6.5. Noty Interpretacyjnej: Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości:

W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od



nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej⁵. (Pkt. 6.4 ilustruje tabela nr 4).

Tabela nr 4.

Zestawienie nieruchomości	Cechy rynkowe i ich oceny różniące nieruchomość wycenianą od nieruchomości podobnych				
	Lokalizacja	Kondygnacja	Dojazd	Stan techniczno-użytkowy	Otoczenie
Nieruchomość o cenie minimalnej	1	2	1	1	1
Nieruchomość szacowana	5	1	4	2	3
Nieruchomość n	2	3	2	3	2
Nieruchomość n+1	3	4	3	4	4
Nieruchomość o cenie maksymalnej	4	5	5	5	5

W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych⁶. (Pkt 6.5. ilustruje tabela nr 5).

Tabela nr 5.

Zestawienie nieruchomości	Cechy rynkowe i ich oceny różniące nieruchomość wycenianą od nieruchomości podobnych				
	Lokalizacja	Kondygnacja	Dojazd	Stan techniczno-użytkowy	Otoczenie
Nieruchomość o cenie minimalnej	5	1	2	1	1
Nieruchomość szacowana	3	3	4	1	5
Nieruchomość n	2	3	2	2	2
Nieruchomość n+1	3	4	3	4	4
Nieruchomość o cenie maksymalnej	4	5	1	5	5

Hipotetyczny przedział cenowy – szczególny przypadek zasady ekstrapolacji?

Czy rzeczywiście hipotetyczny przedział cenowy jest szczególnym przypadkiem zasady ekstrapolacji?

Chcąc odpowiedzieć na tak postawione pytanie, musimy najpierw przedstawić ilustrację cytowanego we wstępie

Tabela nr 6.

Zestawienie nieruchomości	Cechy rynkowe i ich oceny różniące nieruchomość wycenianą od nieruchomości podobnych				
	Lokalizacja	Kondygnacja	Dojazd	Stan techniczno-użytkowy	Otoczenie
Nieruchomość o cenie minimalnej	4	1	2	1	1
Nieruchomość szacowana	3	3	4	3	5
Nieruchomość n	2	3	2	2	2
Nieruchomość n+1	3	4	1	4	4
Nieruchomość o cenie maksymalnej	5	5	3	5	5

punktu 6.5. Noty Interpretacyjnej (Patrz tabela nr 5). Cena minimalna ma ocenę cechy „lokalizacja” lepszą od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych, a nieruchomość o cenie maksymalnej ocenę cechy „dojazd” gorszą od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych. Według

wyżej cytowanego przepisu noty jest to jedyny przypadek, gdy zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego. Autorzy noty dodają, że: *Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych.*

Punkt 6.5. Noty Interpretacyjnej nie wyczerpuje wszystkich możliwych przypadków utworzenia hipotetycznego

przedziału cenowego. Bardzo często bywa tak, że nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości, jednak nie od wszystkich. Podobnie rzecz się ma z nieruchomością o cenie maksymalnej. Taki stan ocen cech rynkowych jest dość często obserwowany na rynku nieruchomości. Dla prezentowanego w tabeli nr 6 przypadku można również wyznaczyć hipotetyczny prze-



dział cenowy oraz można obliczyć hipotetyczne ceny transakcyjne dla każdej z zestawionych nieruchomości.

Hipotetyczny przedział cenowy można określić dla każdego zbioru transakcji nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, bez względu na konfigurację ocen cech nieruchomości. Hipotetyczną cenę minimalną i hipotetyczną cenę maksymalną oraz każdą inną hipotetyczną cenę ze zbioru transakcji można obliczyć, stosując poniższe wzory:

$$C_{\max}^H = C_{\max} + \sum_{i=1}^n \left[\frac{w_i}{ls_i} \cdot \Delta C \cdot (Oc_i^{\max} - Oc_i^{\text{rzecz}}) \right] \quad \text{oraz}$$

$$C_{\min}^H = C_{\min} + \sum_{i=1}^n \left[\frac{w_i}{ls_i} \cdot \Delta C \cdot (Oc_i^{\min} - Oc_i^{\text{rzecz}}) \right]$$

gdzie:

C_{\max}^H, C_{\min}^H – hipotetyczna cena jednostkowa maksymalna i minimalna;

C^H – hipotetyczna cena jednostkowa;

C^P – przeciętna cena transakcyjna;

w_i – waga i-tej cechy;

ls_i – liczba stopni i-tej cechy $ls_i = lo_i - 1$

lo_i – liczba ocen i-tej cechy;

$\Delta C = C_{\max}^P - C_{\min}^P$ – rozstęp jednostkowych cen transakcyjnych (przeciętnych);

Oc_i^{\max} – ocena maksymalna i-tej cechy;

Oc_i^{\min} – ocena minimalna i-tej cechy;

Oc_i^{rzecz} – ocena rzeczywista i-tej cechy.

Ekstrema hipotetycznego przedział cenowego nie powinny zbyt odstępować od cen transakcyjnych, na podstawie których wyznaczono ΔC . W tym przypadku zaleca się stosować zasadę ustaloną przez Radę Ministrów dla cen przetargowych⁷. Hipotetyczne ceny jednostkowe (C^H) należy postrzegać jako przewidywane ceny transakcyjne, które nie powinny odbiegać o więcej niż 20% od cen przeciętnych (C^P) notowanych na rynku:

$$C_{\min}^P - 20\%C_{\min}^P \leq \left(C_{\min}^H; C_1^H; C_2^H; C_3^H \dots C_{\max}^H \right) \leq C_{\max}^P + 20\%C_{\max}^P.$$

W prezentowanych poniżej przykładach ustalono hipotetyczne przedziały cenowe oraz obliczono hipotetyczne ceny transakcyjne dla każdej nieruchomości z zestawienia nieruchomości podobnych do wycenianej.

Przykład nr 1: Obliczenie rynkowej wartości prawa własności do nieruchomości gruntowej.

Przykład ten przedstawia ostatnią fazę wyceny prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej o powierzchni 1100 m². Kwerendę, według której dobrano transakcje nieruchomościami podobnymi do wycenianej i zestawienie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przedstawia okno nr 1 (na stronie 38).

Okno nr 2.

Cechy rynkowe, które różnią nieruchomość wycenianą od nieruchomości podobnych	Waga cechy	Ocena stanu cechy						Norma wg liczby stopni cechy																										
		E	O1	O2	O3	O4	O5		E																									
Położenie w granicach rynku	23,1%		1	2	3	4	5		0,2500																									
Dojazd do nieruchomości	20,5%		1	2	3				0,5000																									
Kształt działki	17,9%		1	2	3				0,5000																									
Otoczenie nieruchomości	20,5%		1	2	3				0,5000																									
Usytuowanie w kierunku stron świata	17,9%		1	2	3	4			0,3333																									
Ocena miar podobieństwa nieruchomości według znormalizowanych ocen porządkowych stanu cech																																		
Cena	Cechy rynkowe i ich oceny														Znormalizowane oceny porządkowe stanu cech															Miara [d]				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		15			
NW	1	2	2	3	4											0,00	0,50	0,50	1,00	1,00														0,2000
212,84	2	1	1	2	2											0,25	0,00	0,00	0,50	0,33													0,0446	
206,20	5	1	2	1	1											1,00	0,00	0,50	0,00	0,00													0,0321	
207,98	1	1	1	1	2											0,00	0,00	0,00	0,00	0,33													0,0646	
217,90	4	3	2	3	3											0,75	1,00	0,50	1,00	0,67													-0,0270	
219,38	4	3	2	3	4											0,75	1,00	0,50	1,00	1,00													-0,0345	
215,01	3	2	3	3	3											0,50	0,50	1,00	1,00	0,67													-0,0182	
214,68	2	1	2	2	2											0,25	0,00	0,50	0,50	0,33													0,0334	
215,12	4	2	2	2	3											0,75	0,50	0,50	0,50	0,67													-0,0013	
215,34	3	2	3	2	3											0,50	0,50	1,00	0,50	0,67													-0,0083	
210,76	2	1	1	1	2											0,25	0,00	0,00	0,00	0,33													0,0574	
227,81	4	3	3	3	4											0,75	1,00	1,00	1,00	1,00													-0,0457	
210,12	2	1	1	1	1											0,25	0,00	0,00	0,00	0,00													0,0649	



Okno nr 1.

Kwerenda, wg której dobrano transakcje nieruchomościami podobnymi do wycenionej:								
Rodzaj nieruchomości:		nieruchomość gruntowa						
Rynek nieruchomości - położenie ogólne:		Obręb ...						
Stan prawny:		własność						
Przeznaczenie:		M5						
Sposób korzystania:		niezabudowana (Bp)						
Ograniczenia i obciążenia:		wolny od ograniczeń i obciążeń						
Infrastruktura techniczna:		będzie realizowana dla wszystkich nieruchomości						
Warunki gruntowo-wodne:		jednakowe dla wszystkich nieruchomości						
Okres projekcji cen:		2014-2015						
Powierzchnia nieruchomości (m ²):		1 100						
Zestawienie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej								
Data ceny	Położenie	Miejscowość	Pu m ²	Cj (bieżąca) zł/m ²	Cj (aktualiz.) zł/m ²	Ceny przeciętne zł/m ²	Wybrano wg powierzchni i cen przeciętnych	
29.01.2015			1044	236,02	236,02		1044	
22.01.2015			1044	212,84	212,84	212,84	1044	212,84
20.01.2015			1143+1044	254,69	254,69			
29.12.2014			1305	210,79	210,79	210,79		
29.11.2014			1107	206,20	206,20	206,20	1107	206,20
25.11.2014			1098	207,98	207,98	207,98	1098	207,98
27.10.2014			1038	217,90	217,90	217,90	1038	217,90
3.10.2014			1157	219,38	219,38	219,38	1157	219,38
3.10.2014			1203	215,01	215,01	215,01	1203	215,01
3.10.2014			1224	214,68	214,68	214,68	1224	214,68
1.10.2014			1023	215,12	215,12	215,12	1023	215,12
26.09.2014			1041	215,34	215,34	215,34	1041	215,34
22.09.2014			900	210,76	210,76	210,76	900	210,76
1.07.2014			1044	227,81	227,81	227,81	1044	227,81
23.05.2014			1297	205,45	205,45			
17.04.2014			1051	210,12	210,12	210,12	1051	210,12
17.01.2014			1538	221,57	221,57	221,57		
17.01.2014			1356	221,63	221,63	221,63		
Cena średnia:				217,96	217,96	215,14		214,43
Cena maksymalna:				254,69	254,69	227,81		227,81
Cena minimalna:				205,45	205,45	206,20		206,20
ΔC dla próbk:				49,24	49,24	21,61		21,61
Odchylenie standardowe:				11,93	11,93	Wybór powierzchni		
Przedział ufności:				206,03	206,03	Pow. od:	900	
				229,89	229,89	Pow. do:	1 250	
				q =	18	15	13	12
Uwaga: C_{min} > DC								

Liczba cech, które nie różnią nieruchomości
8

Liczba wierszy transakcji
18

Dodaj wiersz

Usuń wiersz

Wybrana powierzchnia

od 900

do 1 250

Zbiór cen przeciętnych wyznaczony jest na podstawie zestawienia nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej odchyleniem standardowym, na podstawie którego określono przedział ufności. Wyznaczony przedział ufności spełnia regułę dobrej praktyki zawodowej: $C_{\min} > \Delta C$.

Określenie rynkowej wartości nieruchomości metodą porównywania parami

Do porównań przyjęto najbardziej podobne nieruchomości wyznaczone na podstawie współczynnika miar podobieństwa. Cechy rynkowe i oceny cech pokazano w oknie nr 2.

Hipotetyczne ceny i hipotetyczny przedział cenowy ΔC ustalono dla dwunastu transakcji. W oknie nr 3 prezentowany jest wynik wyceny nieruchomości, a także hipotetyczne ceny.

Sprawdźmy teraz, jaka wartość zostanie określona, gdy w miejsce cen transakcyjnych wprowadzone będą ceny hipotetyczne. Wyceniamy każdą nieruchomość biorąc udział w porównaniu parami. Wynik prezentuje okno nr 4.

Różnica wartości pomiędzy wartością nieruchomości określoną na podstawie cen transakcyjnych a cen hipotetycz-



Określenie rynkowej wartości nieruchomości metodą korygowania ceny średniej

Przedstawiona w oknie nr 5 wycena przedmiotowej nieruchomości dotyczy metody korygowania ceny średniej, gdy wartość nieruchomości jest uzależniona od położenia ceny średniej w ΔC .

Okno nr 5.

Wycena nieruchomości metodą korygowania ceny średniej - wartość nieruchomości jest uzależniona od położenia ceny średniej w ΔC																			
Lp.	Cechy rynkowe	Waga %	Zakres współcz.			Ocena stanu cechy rynkowej						W	Ui	Wartość nieruchomości					
			Uimin	Uimax	ΔU_i	U _i (min-1)	U _i (min)	U _i (min+1)	U _i (śr)	U _i (max-1)	U _i (max)				U _i (max+1)				
1	Położenie w granicach rynku	23.1%	0,2149	0,2471	0,0321	1	0,2149	2	0,2227	3	0,2308	4	0,2388	5	0,2471	1	0,2149	238 013 zł	
2	Dojazd do nieruchomości	20.5%	0,1911	0,2196	0,0286	1	0,1911			2	0,2051			3	0,2196	2	0,2051		
3	Kształt działki	17.9%	0,1672	0,1922	0,0250	1	0,1672			2	0,1795			3	0,1922	2	0,1795		
4	Otoczenie nieruchomości	20.5%	0,1911	0,2196	0,0286	1	0,1911			2	0,2051			3	0,2196	3	0,2196		
5	Usytuowanie w kierunku stron świata	17.9%	0,1672	0,1922	0,0250	1	0,1672	2	0,1732		0,1795	3	0,1857	4	0,1922	4	0,1922		
6																			
7																			
8																			
9																			
10																			
11																			
12																			
13																			
14																			
15																			
Suma:		100%	0,9314	1,0706	0,1392	0,0000	0,9314	0,3960	1,0000	0,4245	1,0706	0,0000	1,0113				216,38		
Wartość nieruchomości: WN = 213,96 x 1,0113 x 1 100,00 = 238 013 zł																			
Cechy rynkowe nieruchomości wyceniane: 1 2 2 3 4																			
Ocena przy użyciu odchylenia standardowego: D(C-W) = 5,90 zł Ve = 2,76% Vw = 2,78% Metoda bardzo dobrze odzwierciedla rynek nieruchomości.																			
Ocena przy użyciu współczynnika korelacji: r = 0,8593 Metoda dobrze odzwierciedla rynek nieruchomości.																			
Pg = 1100	Współ. (Vw)	Ocena	Współ. (r)	Ocena	214,68	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	214,68		
Cśr = 213,96	0% < V <= 5%	b.dobra	-0,90	0,90	b.dobra	215,12	4	2	2	2	3	3	3	3	3	3	215,12		
Cmax = 229,06	5% < V <= 10%	dobra	-0,80	0,80	dobra	215,34	3	2	3	2	3	3	3	3	3	3	215,34		
Cmin = 199,27	10% < V <= 15%	dost.	-0,70	0,70	dost.	210,76	2	1	1	1	2	2	2	2	2	2	210,76		
ΔC = 29,78	15% < V <= 20%	n.dost.	-0,60	0,60	n.dost.	229,06	5	3	3	3	4	4	4	4	4	4	229,06		
Gd = 0,9314	20% < V <= 25%	mierna	-0,50	0,50	mierna	210,12	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	210,12		
Gg = 1,0706																			
Wyszczególnienie				Cśr	Cmax	Cmin	ΔC								Wśr	212,43			
Ceny transakcyjne:				217,96	254,69	205,45	49,24	213,96	Cśr	qc = 12						qw = 12	212,43		
Ceny aktualizowane:				217,96	254,69	205,45	49,24	229,06	Cmax						Wmax	229,06			
Ceny przeciętne:				214,43	227,81	206,20	21,61	199,27	Cmin						Wmin	199,27			
Hipoteczny przedział:				213,955037	229,06	199,27	29,78	229,06	5	3	3	3	4						
Ceny przeciętne				227,81	206,20	21,61		199,27	1	1	1	1	1						
Dopuszczalny hipoteczny przedział				273,37	164,96	108,41													

Okno nr 6.

Wycena nieruchomości metodą korygowania ceny średniej - wartość nieruchomości jest uzależniona od położenia ceny średniej w ΔC																			
Lp.	Cechy rynkowe	Waga %	Zakres współcz.			Ocena stanu cechy rynkowej						W	Ui	Wartość nieruchomości					
			Uimin	Uimax	ΔU_i	U _i (min-1)	U _i (min)	U _i (min+1)	U _i (śr)	U _i (max-1)	U _i (max)				U _i (max+1)				
1	Położenie w granicach rynku	23.1%	0,2164	0,2487	0,0323	1	0,2164	2	0,2228	3	0,2308	4	0,2388	5	0,2487	1	0,2164	237 409 zł	
2	Dojazd do nieruchomości	20.5%	0,1923	0,2211	0,0287	1	0,1923			2	0,2051			3	0,2211	2	0,2051		
3	Kształt działki	17.9%	0,1683	0,1934	0,0252	1	0,1683			2	0,1795			3	0,1934	2	0,1795		
4	Otoczenie nieruchomości	20.5%	0,1923	0,2211	0,0287	1	0,1923			2	0,2051			3	0,2211	3	0,2211		
5	Usytuowanie w kierunku stron świata	17.9%	0,1683	0,1934	0,0252	1	0,1683	2	0,1733		0,1795	3	0,1857	4	0,1934	4	0,1934		
6																			
7																			
8																			
9																			
10																			
11																			
12																			
13																			
14																			
15																			
Suma:		100%	0,9376	1,0778	0,1401	0,0000	0,9376	0,3961	1,0000	0,4245	1,0778	0,0000	1,0155				215,83		
Wartość nieruchomości: WN = 212,53 x 1,0155 x 1 100,00 = 237 409 zł																			
Cechy rynkowe nieruchomości wyceniane: 1 2 2 3 4																			
Ocena przy użyciu odchylenia standardowego: D(C-W) = 0,36 zł Ve = 0,17% Vw = 0,17% Metoda bardzo dobrze odzwierciedla rynek nieruchomości.																			
Ocena przy użyciu współczynnika korelacji: r = 0,9996 Metoda bardzo dobrze odzwierciedla rynek nieruchomości.																			
Pg = 1100	Współ. (Vw)	Ocena	Współ. (r)	Ocena	208,50	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	208,50		
Cśr = 212,53	0% < V <= 5%	b.dobra	-0,90	0,90	b.dobra	216,77	4	2	2	2	3	3	3	3	3	3	216,77		
Cmax = 229,06	5% < V <= 10%	dobra	-0,80	0,80	dobra	217,73	3	2	3	2	3	3	3	3	3	3	217,73		
Cmin = 199,27	10% < V <= 15%	dost.	-0,70	0,70	dost.	202,77	2	1	1	1	2	2	2	2	2	2	202,77		
ΔC = 29,78	15% < V <= 20%	n.dost.	-0,60	0,60	n.dost.	229,06	5	3	3	3	4	4	4	4	4	4	229,06		
Gd = 0,9376	20% < V <= 25%	mierna	-0,50	0,50	mierna	200,99	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	200,99		
Gg = 1,0778																			
Wyszczególnienie				Cśr	Cmax	Cmin	ΔC								Wśr	212,43			
Ceny transakcyjne:				217,96	254,69	205,45	49,24	212,53	Cśr	qc = 12						qw = 12	212,43		
Ceny aktualizowane:				217,96	254,69	205,45	49,24	229,06	Cmax						Wmax	229,06			
Ceny przeciętne:				214,43	227,81	206,20	21,61	199,27	Cmin						Wmin	199,27			
Hipoteczny przedział:				212,526522	229,06	199,27	29,78	229,06	5	3	3	3	4						
Ceny przeciętne				227,81	206,20	21,61		199,27	1	1	1	1	1						
Dopuszczalny hipoteczny przedział				273,37	164,96	108,41													



Przykład nr 2: Obliczenie rynkowej wartości prawa własności do nieruchomości gruntowej.

Dane jak w przykładzie nr 1, za wyjątkiem cen transakcyjnych, które tym razem są mocno zróżnicowane. (Patrz okno nr 9).

Okno nr 9.

Zestawienie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej								
Data ceny	Położenie	Miejscowość	Pu m ²	Cj (bieżąca) zł/m ²	Cj (aktualiz.) zł/m ²	Ceny przeciętne zł/m ²	Wybrano wg powierzchni i cen przeciętnych	
29.01.2015			1044	450,00	450,00		1044	
22.01.2015			1044	212,84	212,84	212,84	1044	212,84
20.01.2015			1143+1044	650,00	650,00			
29.12.2014			1305	60,00	60,00			
29.11.2014			1107	80,00	80,00	80,00	1107	80,00
25.11.2014			1098	150,00	150,00	150,00	1098	150,00
27.10.2014			1038	217,90	217,90	217,90	1038	217,90
3.10.2014			1157	120,00	120,00	120,00	1157	120,00
3.10.2014			1203	215,01	215,01	215,01	1203	215,01
3.10.2014			1224	150,00	150,00	150,00	1224	150,00
1.10.2014			1023	190,00	190,00	190,00	1023	190,00
26.09.2014			1041	215,34	215,34	215,34	1041	215,34
22.09.2014			900	200,00	200,00	200,00	900	200,00
1.07.2014			1044	360,00	360,00	360,00	1044	360,00
23.05.2014			1297	40,00	40,00			
17.04.2014			1051	150,00	150,00	150,00	1051	150,00
17.01.2014			1538	200,00	200,00	200,00		
17.01.2014			1356	211,00	211,00	211,00		
Cena średnia:				215,12	215,12	190,86		188,42
Cena maksymalna:				650,00	650,00	360,00		360,00
Cena minimalna:				40,00	40,00	80,00		80,00
ΔC dla próbek:				610,00	610,00	280,00		280,00
Odchylenie standardowe:				145,75	145,75	Wybór powierzchni		
Przedział ufności:				69,36	69,36	Pow. od:	900	
				360,87	360,87	Pow. do:	1 250	
				q =	18	14	13	12
Uwaga: Nie spełniono zasady dobrej praktyki zawodowej.				Cmin<DC	Cmin<DC	Cmin<DC		Cmin<DC

Dodaj wiersz

Usuń wiersz

Wybrana powierzchnia

od 900

do 1 250

Zbiór cen przeciętnych został utworzony z transakcji rynkowych nieruchomości podobnych do wycenianej. Bardzo mocno podkreślić należy, że **cena transakcyjna nie stanowi o podobieństwie nieruchomości**. Nieruchomości albo są, albo nie są do siebie podobne i nie zależy to od ceny transakcyjnej ustalonej w umowie kupna-sprzedaży. Należy zwrócić uwagę, że tworzący ten zbiór nie odrzucił transakcji z cenami zawyżonymi i zaniżonymi.

Wyznaczony na podstawie odchylenia standardowego przedział ufności nie spełnia niepisanej, lecz dobrej, reguły: $C_{\min} > \Delta C$. Reguła ta nie jest unormowana w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, ale jest wiedzą branżową wypracowaną w praktyce szacowania nieruchomości przez środowisko rzeczoznawców majątkowych i powinna być powszechnie stosowana.

Przekonajmy się, jakie konsekwencje dla ustalenia hipotetycznego przedziału cenowego i określenia wartości nieruchomości wywoła nie uwzględnienie powyższej reguły.

Określenie wartości rynkowej metodą porównywania parami

Do porównań przyjęto najbardziej podobne nieruchomości wyznaczone na podstawie współczynnika miar podobieństwa,

jednak nie odrzucono transakcji z cenami zawyżonymi i zaniżonymi. Cechy rynkowe i oceny cech przedstawia okno nr 10.

Nieuwzględnienie przy doborze nieruchomości do porównania normy: $C_{\min} > \Delta C$ sprawiło, że hipotetyczna cena minimalna została określona na $-9,74 \text{ zł/m}^2$ (!?). W tym miejscu jeszcze raz należy postawić pytania, które prezentowano na wstępie niniejszego opracowania: Czy ujemne ceny transakcyjne notuje się na rynku nieruchomości? Czy właściciel dopłaci do nieruchomości, którą właśnie sprzedaje?

W oknie nr 11 prezentowany jest wynik wyceny nieruchomości i ocena metody wyceny.



Okno nr 10.

Cechy rynkowe, które różnią nieruchomość wycenianą od nieruchomości podobnych	Waga cechy	Ocena stanu cechy							Norma wg liczby stopni cechy																						
		E	O1	O2	O3	O4	O5	E																							
Położenie w granicach rynku	23,1%		1	2	3	4	5		0,2500																						
Dojazd do nieruchomości	20,5%		1	2	3				0,5000																						
Kształt działki	17,9%		1	2	3				0,5000																						
Otoczenie nieruchomości	20,5%		1	2	3				0,5000																						
Usytuowanie w kierunku stron świata	17,9%		1	2	3	4			0,3333																						
Ocena miar podobieństwa nieruchomości według znormalizowanych ocen porządkowych stanu cech																															
Cena	Cechy rynkowe i ich oceny															Znormalizowane oceny porządkowe stanu cech															Miara [d]
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
NW	1	2	2	3	4											0,00	0,50	0,50	1,00	1,00											0,2000
212,84	2	1	1	2	2											0,25	0,00	0,00	0,50	0,33											0,0446
80,00	5	1	2	1	1											1,00	0,00	0,50	0,00	0,00											0,0321
150,00	1	1	1	1	2											0,00	0,00	0,00	0,00	0,33											0,0646
217,90	4	3	2	3	3											0,75	1,00	0,50	1,00	0,67											-0,0270
120,00	4	3	2	3	4											0,75	1,00	0,50	1,00	1,00											-0,0345
215,01	3	2	3	3	3											0,50	0,50	1,00	1,00	0,67											-0,0182
150,00	2	1	2	2	2											0,25	0,00	0,50	0,50	0,33											0,0334
190,00	4	2	2	2	3											0,75	0,50	0,50	0,50	0,67											-0,0019
215,34	3	2	3	2	3											0,50	0,50	1,00	0,50	0,67											-0,0063
200,00	2	1	1	1	2											0,25	0,00	0,00	0,00	0,33											0,0574
360,00	4	3	3	3	4											0,75	1,00	1,00	1,00	1,00											-0,0457
150,00	2	1	1	1	1											0,25	0,00	0,00	0,00	0,00											0,0649

Okno nr 11.

PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE – METODA PORÓWNYWANIA PARAMI																
Dodaj wiersz		Nazwa cechy														
Usuń wiersz		Wartość nieruchomości: 233,21 zł x 1100,00 = 256 529,58 zł														
Liczba wierszy transakcji: 12		Ocena metody wyceny przy użyciu odchylenia standardowego: D(C-Wj) = 104,03 Vc = 57,07% Vw = 57,07%														
		Ocena metody wyceny przy użyciu współczynnika korelacji: r(C-Wj) = 0,6131														
		Waga cechy: ΔC = 385,90 zł/m²														
		Waga cechy w zł: Wj zł/m² 233,21														
		Hipotetyczny przedział cenowy														
Hipotetyczne ceny		Obliczone poprawki między ocenami stanu cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych przyjętych do porównania.														
Cena zł/m²		Cena skorygowana														
		Wartość														
		(C-Wj)														
75,19		137,70														
-9,74		222,63														
13,34		199,55														
296,17		-83,28														
319,26		-105,37														
268,96		-66,07														
109,82		103,07														
217,01		-4,12														
229,38		-16,40														
35,61		177,28														
376,15		-163,26														
12,52		200,37														
qc= 12		qw = 12														
182,29 = Csr		Wsr = 182,29														
376,15 = Cmax		Wmax = 396,47														
-9,74 = Cmin		Wmin = 10,58														
385,90 = ΔC		Uwaga: Hipotetyczna cena minimalna mniejsza od ceny dopuszczalnej.														
C _{max} 376,15		Hipotetyczny przedział cenowy														
C _{min} -9,74		Ceny przeciętne														
		Dopuszczalny hipotetyczny przedział cenowy														
		432,00														
		64,00														
		368,00														



jest równy „jedności”. Czy rzeczywiście nie popełniono żadnego błędu? A co na to rzeczoznawcy majątkowi, którzy preferują stosowanie matematyki statystycznej w wycenie nieruchomości.

Określenie rynkowej wartości nieruchomości metodą korygowania ceny średniej

Przedstawiona w oknie nr 13 wycena przedmiotowej nieruchomości dotyczy metody korygowania ceny średniej, gdy wartość nieruchomości jest uzależniona od położenia ceny średniej w ΔC .

Okno nr 14.

Wycena nieruchomości metodą korygowania ceny średniej - wartość nieruchomości jest uzależniona od położenia ceny średniej w ΔC																						
Lp.	Cechy rynkowe	Waga %	Zakres współcz.			Ocena stanu cechy rynkowej						W	Ui	Wartość nieruchomości								
			Uimin	Uimax	ΔU_i	Uj(min-1)	Uj(min)	Uj(min+1)	Uj(śr)	Uj(max-1)	Uj(max)				Uj(max+1)							
1	Położenie w granicach rynku	23,1%	-0,0139	0,5359	0,5498		1	-0,0139	2	0,0950	3	0,2308	4	0,3666	5	0,5359	1	-0,0139	225 195 zł			
2	Dojazd do nieruchomości	20,5%	-0,0123	0,4764	0,4887		1	-0,0123			2	0,2051			3	0,4764	2	0,2051				
3	Kształt działki	17,9%	-0,0108	0,4168	0,4276		1	-0,0108			2	0,1795			3	0,4168	2	0,1795				
4	Otoczenie nieruchomości	20,5%	-0,0123	0,4764	0,4887		1	-0,0123			2	0,2051			3	0,4764	3	0,4764				
5	Użytkowanie w kierunku stron świata	17,9%	-0,0108	0,4168	0,4276		1	-0,0108	2	0,0739		0,1795	3	0,2851	4	0,4168	4	0,4168				
Suma:		100%	-0,0602	2,3223	2,3825	0,0000		-0,0602		0,1689		1,0000		0,6517		2,3223	0,0000	1,2639	225 195 zł			
Wartość nieruchomości:				WN =	161,97	x	1,2639	x	1 100,00	=								225 195 zł				
Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej: 1 2 2 3 4																						
Ocena przy użyciu odchylenia standardowego:																						
D(C-W) =		11,97 zł	Vc =		7,39%	Vw =		7,87%									Wartość	Ci - Wi	Hipotetyczne ceny			
Metoda dobrze odzwierciedla rynek nieruchomości.																						
Ocena przy użyciu współczynnika korelacji:																						
r =		0,9988															56,83	18,36	75,19			
Metoda bardzo dobrze odzwierciedla rynek nieruchomości.																						
Pg =		1100	Współ. (Vw)		Ocena	Współ. (r)		Ocena									87,65	22,17	109,82			
Cśr =		161,97	0% < V <= 5%		b.dobra	-0,90	0,90	b.dobra									201,07	15,94	217,01			
Cmax =		376,15	5% < V <= 10%		dobra	-0,80	0,80	dobra									217,52	11,86	229,38			
Cmin =		-9,74	10% < V <= 15%		dost.	-0,70	0,70	dost.									21,60	14,01	35,61			
ΔC =		385,90	15% < V <= 20%		n.dost.	-0,60	0,60	n.dost.									376,15	0,00	376,15			
Gd =		-0,0602	20% < V <= 25%		mierna	-0,50	0,50	mierna									7,89	4,63	12,52			
Gg =		2,3223																				
Wyszczególnienie																						
Ceny transakcyjne:		215,12	650,00		40,00		610,00										161,97	Cśr	qc = 12	qw = 12	Wśr	161,97
Ceny aktualizowane:		215,12	650,00		40,00		610,00										376,15	Cmax			Wmax	376,15
Ceny przeciętne:		188,42	360,00		80,00		280,00										-9,74	Cmin			Wmin	-9,74

Okno nr 15.

Wycena nieruchomości metodą korygowania ceny średniej - wartość nieruchomości nie jest uzależniona od położenia ceny średniej w ΔC																								
Lp.	Cechy rynkowe	Waga %	Zakres współcz.			Ocena stanu cechy rynkowej						W	Ui	Wartość nieruchomości										
			Uimin	Uimax	ΔU_i	Uj(min-1)	Uj(min)	Uj(min+1)	Uj(śr)	Uj(max-1)	Uj(max)				Uj(max+1)									
1	Położenie w granicach rynku	23,1%	-0,0123	0,4762	0,4885		1	-0,0123	2	0,1098	3	0,2319	4	0,3541	5	0,4762	1	-0,0123	234 179 zł					
2	Dojazd do nieruchomości	20,5%	-0,0110	0,4233	0,4342		1	-0,0110			2	0,2062			3	0,4233	2	0,2062						
3	Kształt działki	17,9%	-0,0096	0,3704	0,3800		1	-0,0096			2	0,1804			3	0,3704	2	0,1804						
4	Otoczenie nieruchomości	20,5%	-0,0110	0,4233	0,4342		1	-0,0110			2	0,2062			3	0,4233	3	0,4233						
5	Użytkowanie w kierunku stron świata	17,9%	-0,0096	0,3704	0,3800		1	-0,0096	2	0,1171		0,1804	3	0,2437	4	0,3704	4	0,3704						
Suma:		100,0%	-0,0535	2,0635	2,1169	0,0000		-0,0535		0,2269		1,0050		0,5978		2,0635	0,0000	1,1679	234 178,50 zł					
Wartość nieruchomości:				WN =	182,29	x	1,1679	x	1 100,00	=								234 178,50 zł						
Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej: 1 2 2 3 4																								
Ocena przy użyciu odchylenia standardowego:																								
D(C-W) =		106,00 zł	Vc =		58,15%	Vw =		65,44%									Wartość	Ci - Wi	(Ci - Wi) ²					
Metoda źle odzwierciedla rynek nieruchomości.																								
Ocena przy użyciu współczynnika korelacji:																								
r =		0,6131															75,19	137,65	18947,52					
Metoda niedostatecznie odzwierciedla rynek nieruchomości.																								
Pg =		1100	Współ. (Vw)		Ocena	Współ. (r)		Ocena									109,82	40,18	1614,43					
Cśr =		182,29	0% < V <= 5%		b.dobra	-0,90	0,90	b.dobra									217,01	-27,01	729,54					
Cmax =		376,15	5% < V <= 10%		dobra	-0,80	0,80	dobra									229,38	-14,04	197,12					
Cmin =		-9,74	10% < V <= 15%		dost.	-0,70	0,70	dost.									35,61	164,39	27024,07					
ΔC =		385,90	15% < V <= 20%		n.dost.	-0,60	0,60	n.dost.									376,15	0,00	0,00					
Gd =		-0,0535	20% < V <= 25%		mierna	-0,50	0,50	mierna									12,52	137,48	18900,75					
Gg =		2,0635																						
Wyszczególnienie																								
Ceny transakcyjne:		215,12	650,00		40,00		610,00										182,29	Cśr	qc = 12	qw = 12	Wśr	161,97	Σ	134830,74
Ceny aktualizowane:		215,12	650,00		40,00		610,00										376,15	Cmax			Wmax	376,15		
Ceny przeciętne:		188,42	360,00		80,00		280,00										-9,74	Cmin			Wmin	-9,74		



wartość nieruchomości nie jest uzależniona od położenia ceny średniej w ΔC .

Zgoda inaczej rzecz się ma, gdy w miejsce cen transakcyjnych wprowadzone będą ceny hipotetyczne. Tym razem odchylenie standardowe jest równe „zeru”, a współczynnik korelacji jest równy „jedności”. (Patrz okno nr 16).

$$v_w = \frac{D(C - W)}{W_{\dot{s}_r}} \quad v_c = \frac{D(C - W)}{C_{\dot{s}_r}}$$

v_w ; v_c – współczynniki charakteryzujące stosowanie metody wyceny – jeżeli współczynnik jest mały to metoda dobrze odzwierciedla rynek i jej zastosowanie do wyceny nieruchomości jest uzasadnione;

Okno nr 16.

Wycena nieruchomości metodą korygowania ceny średniej - wartość nieruchomości nie jest uzależniona od położenia ceny średniej w ΔC																				
Lp.	Cechy rynkowe	Waga %	Zakres współz.			Ocena stanu cechy rynkowej							W	Ui	Wartość nieruchomości					
			Uimin	Uimax	ΔU_i	U(min-1)	U(min)	U(min+1)	U(\dot{s}_r)	U(max-1)	U(max)	U(max+1)								
1	Położenie w granicach rynku	23,1%	-0,0139	0,5359	0,5498	1	-0,0139	2	0,1236	3	0,2610	4	0,3985	5	0,5359	1	-0,0139	234 179 zł		
2	Dojazd do nieruchomości	20,5%	-0,0123	0,4764	0,4887	1	-0,0123	2	0,2320	3	0,4764	4	0,4764	5	0,4764	2	0,2320			
3	Kształt działki	17,9%	-0,0108	0,4168	0,4276	1	-0,0108	2	0,2030	3	0,4168	4	0,4168	5	0,4168	3	0,4168			
4	Otoczenie nieruchomości	20,5%	-0,0123	0,4764	0,4887	1	-0,0123	2	0,2320	3	0,4764	4	0,4764	5	0,4764	2	0,2320			
5	Usytuowanie w kierunku stron świata	17,9%	-0,0108	0,4168	0,4276	1	-0,0108	2	0,1317	3	0,2030	4	0,2743	5	0,4168	3	0,4168			
6																		Ilość wierszy transakcji 14		
7																				
8																				
9																				
10																				
11																		Ilość wierszy transakcji 14		
12																				
13																				
14																				
15																				
Suma:		100,0%	-0,0602	2,3223	2,3825	0,0000	-0,0602	2,2553	1,1311	0,6728	2,3223	0,0000	1,3144							
Wartość nieruchomości:		WN =											234 178,50 zł	212,89						
Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej:																				
Ocena przy użyciu odchylenia standardowego:																				
D(C-W) = 0,00 zł			v _c = 0,00%			v _w = 0,00%														
Metoda bardzo dobrze odzwierciedla rynek nieruchomości.																				
Ocena przy użyciu współczynnika korelacji:																				
r = 1,0000																				
Metoda bardzo dobrze odzwierciedla rynek nieruchomości.																				
Pg = 1100		Współ. (Vw)		Ocena		Współ. (r)		Cechy rynkowe i ich oceny							Wartość		CI-WI		(CI-WI) ²	
C _{sr} = 161,97		0% < V ≤ 5%		b.dobra		-0,90 0,90		1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15							75,19		0,00		0,00	
C _{max} = 376,15		5% < V ≤ 10%		dobra		-0,80 0,80		1 1 1 1 1 2							-9,74		0,00		0,00	
C _{min} = -9,74		10% < V ≤ 15%		dost.		-0,70 0,70		1 1 1 1 2							13,34		0,00		0,00	
ΔC = 385,90		15% < V ≤ 20%		n.dost.		-0,60 0,60		4 3 2 3 4							296,17		0,00		0,00	
Gd = -0,0602		20% < V ≤ 25%		mierna		-0,50 0,50		4 3 2 3 4							319,26		0,00		0,00	
Gg = 2,3223								2 3 3 3							268,96		0,00		0,00	
								2 1 2 2 2							109,82		0,00		0,00	
								4 2 2 2 3							217,01		0,00		0,00	
								3 2 3 2 3							229,38		0,00		0,00	
								2 1 1 1 2							35,61		0,00		0,00	
								5 3 3 3 4							376,15		0,00		0,00	
								12,52 2 1 1 1 1							12,52		0,00		0,00	
															161,97/C _{sr}		Σ		0,00	
															376,15/C _{max}		W _{sr}		376,15	
															-9,74/C _{min}		W _{min}		-9,74	

Wyniki przedstawione w obu przykładach prezentuje tabela nr 7.

Oznaczenia podane w tabeli dotyczące oceny metody⁸:

D(C - W) – odchylenie standardowe próby będącej różnicą cen i wartości nieruchomości przyjętych do ustalenia przedziału cenowego;

Tabela nr 7.

Metoda porównywania parami		Metoda korygowania ceny średniej									
		Wartość jest uzależniona od położenia C _{sr} w ΔC					Wartość nie jest uzależniona od położenia C _{sr} w ΔC				
		Ocena metody			Wartość (zł/m ²)	Ocena metody			Wartość (zł/m ²)	Ocena metody	
v _w (%)	v _c (%)	r	v _w (%)	v _c (%)		r	v _w (%)	v _c (%)		r	
PRZYKŁAD NR 1 (C _{min} ^H = 199,27 zł/m ² > ΔC ^H = 29,78 zł/m ²)											
Wycena nieruchomości przy stosowaniu cen transakcyjnych i hipotetycznego przedziału cenowego											
217,88	2,53	2,53	0,8689	216,38	2,78	2,76	0,8593	216,46	2,64	2,62	0,8688
Wycena nieruchomości przy stosowaniu cen hipotetycznych i hipotetycznego przedziału cenowego											
216,46	0,00	0,00	1,0000	215,83	0,17	0,17	0,9996	216,46	0,00	0,00	1,0000
PRZYKŁAD NR 2 (C _{min} ^H = -9,74 zł/m ² < ΔC ^H = 385,89 zł/m ²)											
Wycena nieruchomości przy stosowaniu cen transakcyjnych i hipotetycznego przedziału cenowego											
233,21	57,07	57,07	0,6131	212,54	67,50	59,82	0,6052	212,89	65,44	58,15	0,6131
Wycena nieruchomości przy stosowaniu cen hipotetycznych i hipotetycznego przedziału cenowego											
212,89	0,00	0,00	1,0000	204,72	7,87	7,39	0,9988	212,89	0,00	0,00	1,0000



- W_{δ_r} – średnia wartość nieruchomości przyjętych do ustalenia przedziału cenowego;
- C_{δ_r} – średnia cena nieruchomości przyjętych do ustalenia przedziału cenowego;
- r – współczynnik korelacji – jeśli jest daleki „zeru” to metoda dobrze odzwierciedla rynek i jej zastosowanie do wyceny nieruchomości jest uzasadnione.

Wnioski

1. Każda transakcja zawiera subiektywne oceny cech rynkowych ustalone przez strony transakcji, a zatem każda cena transakcyjna jest bez wątpienia ich wypadkową. Ustalona w powyższy sposób cena mieści się w zakresie notowanych na rynku nieruchomości cen przeciętnych lub cen „amatorskich”. Z tego właśnie powodu cena transakcyjna nie przesądza o podobieństwie nieruchomości – nieruchomości albo są, albo nie są do siebie podobne. Ogólna zasada doboru nieruchomości do określania przedziału cen transakcyjnych uwzględnia wyżej przedstawione zależności. Wskazuje jednocześnie, iż źródłem informacji o cenach transakcyjnych są, po odrzuceniu cen „amatorskich”, przeciętne ceny nieruchomości podobnych do wycenianej.
2. Hipotetyczny przedział cenowy może być określony, bez względu na konfigurację ocen cech nieruchomości, dla każdego zbioru transakcji nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Zastosowana metoda wyceny nieruchomości nie wywiera wpływu na obliczenie hipotetycznych cen.
3. Hipotetyczne ceny są obliczane według wag i ocen cech rynkowych, a także według liczby stopni ocen każdej cechy oraz cen przeciętnych z przedziału cenowego ΔC . Skalę ocen stanu cech rynkowych określa rzeczoznawca majątkowy, biorąc pod uwagę stan rynku. Każda ocena cechy rynkowej nieruchomości podobnej do nieruchomości wycenianej powinna być obiektywnie ustalana. Te same kryteria powinny być zastosowane dla oceny atrybutów wszystkich nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W związku z powyższym należy uznać, że każda hipotetyczna cena stanowi wypadkową obiektywnie ustalonych przez rzeczoznawcę majątkowego ocen cech rynkowych nieruchomości, dla których została określona.
4. Niezwykle istotnym elementem określania hipotetycznego przedziału cenowego jest stosowanie w procedurze wyceny nieruchomości reguły: $C_{\min} > \Delta C$. Niezastosowanie przy doborze nieruchomości do porównania tej normy sprawia, że hipotetyczna, a więc przewidywana cena minimalna, może być ujemną. Reguła ta nie jest unormowana w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, ale jest wiedzą branżową wypracowaną w praktyce szacowania nieruchomości. Reguła ta powinna być powszechnie stosowana przez rzeczoznawców majątkowych.
5. Granice ekstremalnych cen hipotetycznego przedziału cenowego nie zostały określone w przepisach Noty Interpretacyjnej: Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości. W celu określenia hipotetycz-

nego przedziału cenowego należy stosować odpowiednio zasadę ustaloną przez Radę Ministrów dla cen przetargowych⁹. Po dokonaniu korekty zasadę tę można przedstawić w sposób następujący: Hipotetyczne ceny mogą być postrzegane jako przewidywane ceny transakcyjne, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen używanych na rynku za nieruchomości podobne.

6. Jeżeli w miejsce cen transakcyjnych nieruchomości przyjętych do wyznaczenia przedziału cenowego ΔC wprowadzić ceny hipotetyczne (prawdopodobne, przypuszczalne, przewidywane, itp.), to wówczas:
 - wyceniając nieruchomość metodą porównywania parami i metodą korygowania ceny średniej określa się jej identyczną wartość;
 - dokonując wyceny każdej nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych do wycenianej, określa się wartość równą jej hipotetycznej cenie – co jednocześnie pozwala wnioskować, że określona wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku nieruchomości.

Literatura:

1. Mieczysław Prystupa, *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym*, Wydanie I, Wydawnictwo Replika, Zakrzewo 2014;
2. M. Prystupa, Z. Brodaczewski, G. Szaraniec, *Metoda korygowania ceny średniej, a metody statystyczne*, „Rzeczoznawca Majątkowy” Nr 2/70, 2011.
3. J. Kwiatkowski, M. Żuchowska, *Metoda korygowania ceny średniej, propozycja oceny statystycznej*, „Rzeczoznawca Majątkowy” Nr 2/70, 2011.
4. Z. Januszewski, *Technika miar podobieństwa nieruchomości*, „Rzeczoznawca Majątkowy” Nr 4/80, 2013.
5. Z. Januszewski, *Wycena nieruchomości – podejście porównawcze, metoda porównywania parami, technika miar podobieństwa nieruchomości*, „Rzeczoznawca Majątkowy” Nr 2/78, 2013.
6. Z. Januszewski, *Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym. Narzędzia pracy rzeczoznawcy majątkowego*, „Rzeczoznawca Majątkowy” Nr 1 (73), 2012.
7. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r, poz. 782 j. t. ze zm.).
8. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).
9. NI: Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, PFSRM, 2009¹⁰.

Przypisy:

1. Porównaj z § 5. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).
2. Porównaj z pkt 3.10. NI: Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.



3. Porównaj z § 4.1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).
4. Mieczysław Prystupa, *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym*, Wydanie I, Wydawnictwo Replika, 2014.
5. Porównaj z pkt 6.4. NI: Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
6. Jw., lecz pkt. 6.5.
7. Porównaj z § 5. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).
8. J. Kwiatkowski, M. Żuchowska, *Metoda korygowania ceny średniej, propozycja oceny statystycznej*, „Rzeczoznawca Majątkowy” Nr 2/70, 2011.
9. Porównaj z § 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).
10. W dniu 7 kwietnia 2014 r. Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych podjęła uchwałę Nr 1/04/2014 o rezygnacji z dotychczasowo stosowanej numeracji poszczególnych standardów i not interpretacyjnych.

Zbigniew Januszewski – Rzeczoznawca majątkowy nr 1212, członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej – podkomisji ds. szacowania nieruchomości, członek Komisji Arbitrażowej RSRM w Lublinie.

Artykuł recenzowany.

KALENDARZ PRAWNY

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 maja 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. z dnia 25 maja 2016 r. poz. 710).

2. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 maja 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z dnia 25 maja 2016 r. poz. 716).

3. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 maja 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z dnia 25 maja 2016 r. poz. 718).

4. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 maja 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ewidencji ludności (Dz. U. z dnia 25 maja 2016 r. poz. 722).

5. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie zmian w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 25 maja 2016 r. poz. 36).

6. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 maja 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych udzielonych osobom, które utraciły pracę (Dz. U. z dnia 31 maja 2016 r. poz. 734).

7. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie szczegółowego trybu udzielania pisemnej zgody na przeniesienie własności nieruchomości albo na ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. z dnia 1 czerwca 2016 r. poz. 746).

Weszło w życie z dniem 2 czerwca 2016 r.

8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie uznawania praktyki zawodowej w zakresie niektórych zawodów regulowanych należących do działów budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo i transport (Dz. U. z dnia 2 czerwca 2016 r. poz. 769).

Weszło w życie z dniem 3 czerwca 2016 r.

9. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 maja 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2016 r. poz. 778).

10. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. z dnia 6 czerwca 2016 r. poz. 786).

11. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z dnia 6 czerwca 2016 r. poz. 790).



12. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie powiatowym (Dz. U. z dnia 9 czerwca 2016 r. poz. 814).

13. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi (Dz. U. z dnia 10 czerwca 2016 r. poz. 825).

14. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. z dnia 11 czerwca 2016 r. poz. 831).

Weszła w życie z dniem 1 października 2016 r.

15. Ustawa z dnia 13 maja 2016 r. o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 14 czerwca 2016 r. poz. 846).

Weszła w życie z dniem 15 lipca 2016 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 5, art. 4 i art. 6, które weszły w życie z dniem 1 lipca 2016 r.;*
- 2) art. 3 pkt 2 lit. a, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.;*
- 3) art. 3 pkt 2 lit. b, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2018 r.*

16. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z dnia 23 czerwca 2016 r. poz. 893).

17. Ustawa z dnia 9 czerwca 2016 r. o zmianie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 czerwca 2016 r. poz. 903).

Weszła w życie z dniem 1 lipca 2016 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 4, w zakresie art. 18 ust. 2–8, art. 1 pkt 11, art. 1 pkt 15, w zakresie art. 29a i art. 29b, oraz art. 1 pkt 16 lit. g, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.

18. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie danych osobowych (Dz. U. z dnia 28 czerwca 2016 r. poz. 922).

19. Rozporządzenie Ministra Cyfryzacji z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie udostępniania kanału technologicznego przez zarządców dróg publicznych oraz wysokości stawek opłat za udostępnienie 1 mb kanału technologicznego (Dz. U. z dnia 30 czerwca 2016 r. poz. 957).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2016 r.

20. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z dnia 1 lipca 2016 r. poz. 961).

Weszła w życie z dniem 16 lipca 2016 r.

21. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 czerwca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji (Dz. U. z dnia 6 lipca 2016 r. poz. 981).

22. Ustawa z dnia 22 czerwca 2016 r. o zmianie ustawy – Prawo zamówień publicznych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 13 lipca 2016 r. poz. 1020).

Weszła w życie z dniem 28 lipca 2016 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 31, który wejdzie w życie z dniem 14 stycznia 2017 r.;*
- 2) art. 1 pkt 52 lit. a, pkt 85 lit. a tiret szóste i lit. d w zakresie ust. 8–13, pkt 147, pkt 150 lit. b, pkt 151 oraz art. 7, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.;*
- 3) art. 1 pkt 94 lit. g w zakresie ust. 7c, który wejdzie w życie z dniem 14 lipca 2018 r.*

23. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji (Dz. U. z dnia 15 lipca 2016 r. poz. 1032).

Weszło w życie z dniem 30 lipca 2016 r.

24. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 10 czerwca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z dnia 15 lipca 2016 r. poz. 1034).

25. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 czerwca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rachunkowości (Dz. U. z dnia 19 lipca 2016 r. poz. 1047).

26. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 lipca 2016 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2016 r. (M. P. z dnia 19 lipca 2016 r. poz. 680).

27. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 lipca 2016 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2016 r. (M. P. z dnia 19 lipca 2016 r. poz. 683).

28. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 lipca 2016 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w pierwszym



kwartale 2016 r. z podziałem na województwa (M. P. z dnia 20 lipca 2016 r. poz. 688).

29. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 lipca 2016 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w I półroczu 2016 r. (M. P. z dnia 20 lipca 2016 r. poz. 691).

30. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 lipca 2016 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2016 r. (M. P. z dnia 20 lipca 2016 r. poz. 692).

31. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z dnia 20 lipca 2016 r. poz. 1061).

32. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. z dnia 20 lipca 2016 r. poz. 1067).

33. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o statystyce publicznej (Dz. U. z dnia 20 lipca 2016 r. poz. 1068).

34. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 26 lipca 2016 r. w sprawie wykazu robót budowlanych (Dz. U. z dnia 27 lipca 2016 r. poz. 1125).

Weszło w życie z dniem 28 lipca 2016 r.

35. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 26 lipca 2016 r. w sprawie protokołu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego (Dz. U. z dnia 28 lipca 2016 r. poz. 1128).

Weszło w życie z dniem 28 lipca 2016 r.

36. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z dnia 28 lipca 2016 r. poz. 1131).

37. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 19 lipca 2016 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany nazwy gminy (Dz. U. z dnia 28 lipca 2016 r. poz. 1134).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.

38. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 lipca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o komornikach sądowych i egzekucji (Dz. U. z dnia 29 lipca 2016 r. poz. 1138).

39. Ustawa z dnia 6 lipca 2016 r. o podatku od sprzedaży detalicznej (Dz. U. z dnia 1 sierpnia 2016 r. poz. 1155).

Weszła w życie z dniem 1 września 2016 r.

40. Ustawa z dnia 6 lipca 2016 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z dnia 1 sierpnia 2016 r. poz. 1159).

Weszła w życie z dniem 15 sierpnia 2016 r.

41. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 lipca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie informacji niejawnych (Dz. U. z dnia 3 sierpnia 2016 r. poz. 1167).

42. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 28 lipca 2016 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych w 2017 r. (M. P. z dnia 5 sierpnia 2016 r. poz. 779).

43. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. z dnia 5 sierpnia 2016 r. poz. 1186).

Weszło w życie z dniem 20 sierpnia 2016 r.

44. Ustawa z dnia 7 lipca 2016 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 16 sierpnia 2016 r. poz. 1250).

Weszła w życie z dniem 31 sierpnia 2016 r., z wyjątkiem art. 58 ust. 2 i art. 59 ust. 2, które weszły w życie z dniem 17 sierpnia 2016 r.

45. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z dnia 17 sierpnia 2016 r. poz. 1263).

Weszło w życie z dniem 8 września 2016 r.

46. Ustawa z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy o muzeach (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2016 r. poz. 1330).

Wejdzie w życie z dniem 25 listopada 2016 r.



Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych



Erasmus+

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ma przyjemność zaprosić na szkolenie, organizowane przy wsparciu programu Erasmus+, dla praktykantów, którzy skończyli studia w zakresie szacowania nieruchomości oraz obecnie odbywają praktyki przed egzaminem państwowym. Dwudniowe szkolenie będzie naceLOWANE na wycenę nieruchomości komercyjnych (biurowców, centrów handlowych, parków logistycznych, hoteli) oraz gruntów inwestycyjnych, w podejściu dochodowym i mieszanym.

Wyższy Poziom Wyceny Nieruchomości – Szkolenie dla Kandydatów do Zawodu Rzeczoznawcy Majątkowego

TERMIN SZKOLENIA: 15-16 listopada 2016
CZAS TRWANIA 2 dni (16 godzin)
Cena: 890,00 zł
CENA OBEJMUJE: udział w szkoleniu, materiały, serwis kawowy i obiad.
Uczestnicy otrzymają zaświadczenia o odbytym szkoleniu

PROGRAM:

1. Analiza rynku nieruchomości komercyjnych na potrzeby wyceny nieruchomości
2. Umowy najmu – Jak wpływają na wartość nieruchomości, na ryzyko inwestowania w nieruchomości oraz na stopy kapitalizacji/stopy dyskontowe.
3. Podejście dochodowe, technika kapitalizacji prostej oraz DCF.
 - o *Cash Flows - Implicit, czy Explicit?*
 - o *Stopy (Yields) – All Risks, Net, Gross, Equated, Equivalent*
4. Metoda Zysków (Hotele, Stacje Benzynowe)
5. Metoda Pozostałościowa (Analiza Highest and Best Use - Wartość Nadziei)
6. Standardy międzynarodowe oraz wpływ prawa europejskiego na wycenę nieruchomości w Polsce
7. Wycena dla potrzeb banków
8. Wycena dla potrzeb Sprawozdań Finansowych oraz Wartość Godziwa

Zespół wykładowców, pod nadzorem Krzysztofa Grzesika, Prezydenta TEGoVA oraz Wice Prezydenta PFSRM, będzie składał wyłącznie z rzeczoznawców majątkowych z wieloletnim doświadczeniem w wycenie nieruchomości komercyjnych, między innymi: Marta Jurek, Mirosława Czaplińska, Ewa Nowak, Marcin Malmon, Wojciech Doliński, Katarzyna Dawidowicz.

Zapisy: <http://pfsrm.pl/node/13927>



KONFERENCJA UZGODNIENIOWA W MINISTERSTWIE INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

2 sierpnia odbyła się konferencja uzgodnieniowa w resorcie infrastruktury w związku z projektem ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami. W spotkaniu brali udział: sekretarz stanu Kazimierz Smoliński wraz z dyrektorem Departamentu Gospodarowania Nieruchomościami Małgorzatą Kutylą i naczelnikiem Pawłem Ducakiem oraz m.in. pracownicy ministerstwa, przedstawiciele środowisk rzeczoznawców majątkowych, pośredników, zarządców, ZBP, PZU. PFSRM reprezentowali autorzy tego tekstu: Małgorzata Skąpska i Marek Ślusarczyk.

Spotkanie było prowadzone przez dyr. Małgorzatę Kutylę według porządku zestawienia uwag zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych do projektu ustawy o zmianie ustawy.

Na wstępie minister Kazimierz Smoliński podkreślił, że nie ma odwrotu od deregulacji zawodów nieruchomościowych.

Jednym z pierwszych diskutowanych szerzej artykułów był art. 98a ust. 1, dotyczący określania wartości nieruchomości po podziale, dla ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości Marek Ślusarczyk przedstawił ogólnie propozycję PFSRM, poparł ją najnowszym wyrokiem sądowym WSA w Gdańsku z 01.06.2016 r. sygn. II SA/Gd85/16 (tekst wyroku w załączeniu). Zwrócił uwagę na różne stany nieruchomości przed i po podziale w zakresie stanu prawnego, który musi determinować odmienne sposoby określania wartości nieruchomości przed i po podziale. Zaproponowana zmiana art. 98a ust. 1 w części dotyczącej podejścia wyceny nieruchomości po podziale jest dobra. Podkreślił, powołując się na uzasadnienie wymienionego wyżej wyroku WSA w Gdańsku, że podział geodezyjny nieruchomości może prowadzić w konsekwencji do jej podziału prawnego (zbycia poszczególnych geodezyjnie wydzielonych części nieruchomości). Zatem już sam podział geodezyjny tworzy stan prawny pozwalający na obrót poszczególnymi działkami powstałymi na skutek podziału, co może nie być bez znaczenia dla wartości całej nieruchomości. Inny odmienny stan nieruchomości przed podziałem, niż stan po podziale, powoduje również potrzebę uregulowania sposobu wyceny nieruchomości według stanu przed podziałem, w szczególności kiedy na rynku nieruchomości brak jest cen nieruchomości podobnych, czyli nieruchomości o większych powierzchniach, dla których wydano decyzję podziałową, a która nie jest jeszcze prawomocna. Podczas tego spotkania Marek Ślusarczyk omówił krótko propozycję wyceny nieruchomości przed podziałem oraz złożył w formie pisemnej na ręce dyr. Małgorzaty Kutylę dodatkowy uzupełniający wniosek uzasadniający potrzebę uregulowania wyceny nieruchomości przed podziałem (treść dodatkowego wniosku w załączeniu). W tym wniosku zaproponowano konkretny sposób wyceny nieruchomości przed podziałem, uwzględniający koszty podziału, odszkodowanie za drogi przejęte na cele publiczne oraz łatwość zbycia małych działek. Głównym autorem koncepcji wyceny nieruchomości przed podziałem jest prof. Ryszard Cymerman.

Marek Ślusarczyk dodatkowo stwierdził, że szczegółowy opis postępowania przy wycenie powinien się znaleźć w Rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Zaproponowane przez PFSRM sposoby wyceny spotkały się z negatywnym odbiorem PTRM i Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego. Tomasz Kotrasiński zwrócił uwagę, że według prowadzonych analiz rynkowych z całą pewnością wartość nieruchomości po podziale nie jest równa wartości działek wydzielonych, a cały sposób jest nieuzasadniony rynkowo i stosowanie jego spotka się z protestem wielu właścicieli nieruchomości. Małgorzata Skąpska zwróciła uwagę, że PFSRM zaproponowało sposób wyceny, w przypadku braku nieruchomości podobnych i ujednoczenie wyceny powinno usprawnić prace rzeczoznawców. W opinii PFSRM wartość nieruchomości po podziale nie jest czystą sumą wartości działek wydzielonych, zwłaszcza przy podziale na dużą ilość działek, a jest sumą wartości działek z uwzględnieniem możliwości ich zbycia w czasie na danym rynku. P. Tomasz Kotrasiński absolutnie odrzucił to stanowisko, jako nierealne.

Brzmienie art. 151.1 w zakresie nowej definicji wartości rynkowej nieruchomości zostało przyjęte bez większych dyskusji. Tomasz Kotrasiński zwrócił uwagę, że kwota powinna zostać opisana jako „kwota w pieniądzu”, oraz że nowa definicja powinna skutkować zmianą zapisów rozporządzenia.

Odnosnie art. 156 ust. 4 wszyscy się zgodzili, że potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego powinno być poparte analizą potwierdzającą. Paweł Duciak stwierdził, że aktualne zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami także obligowały rzeczoznawców do przeprowadzenia analizy potwierdzającej, tylko nie była ona zamieszczana. Były także głosy innych uczestników konferencji, że najlepiej by operat mógł być wykorzystywany dłużej niż przez okres 12 miesięcy np. 3 lata – co byłoby niekorzystne dla rzeczoznawców majątkowych.

Większość uczestników konferencji była zgodna, by wykreślić art. 157 ust.1a dotyczący wyłączenia operatu szacunkowego z obrotu prawnego, gdy jest wadliwy, poza zdaniem przedstawicieli PTRM. Były także głosy o wykreśleniu całego art. 157. Małgorzata Skąpska zwróciła uwagę, że obecnie jest dobry moment by dopisać do ustawy ustęp o możliwości prowadzenia postępowania mediacyjnego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Żałowała, że wielogodzinna dyskusja na temat



art. 157, która odbyła się w PFSRM z udziałem przedstawicieli Ministerstwa nie dała podstawy do przyjęcia odpowiednich zapisów w ustawie. Potwierdziła, że postępowania mediacyjne są prowadzone przez PFSRM i wiele Stowarzyszeń oraz w przypadku rozbieżnych wycen postępowania mediacyjne mogą ułatwić stronom sporu o wartość dalsze działanie. Pomysł ewolucji przepisów w kierunku mediacji oraz arbitrażu został przez większość środowiska rzeczoznawców majątkowych poparty.

Dyrektor Kutyla stwierdziła, że za wcześniej jest na wykreślenie art. 157, ale trwają prace nad jego zmianą. W przypadku dopisania pkt. 4a do art. 175 resort wycofał się z tak

ostrego zapisu – czyli nieważności operatu w przypadku niezamieszczenia w nim informacji o ubezpieczeniu, jako zbyt daleko idącego rozwiązania. Nie można mówić o nieważności dzieła, a jedynie o nieważności czynności prawnych. Rozważany jest inny zapis o dołączeniu do operatu polisy.

Przy art. 175 Małgorzata Kutyla przytoczyła uzasadnienie PFSRM odnośnie powrotu do zapisów obligujących rzeczoznawców do udziału w programie ustawicznego kształcenia uznając je jako sensowne.

*(Na podstawie relacji
Małgorzaty Skąpskiej i Marka Ślusarczyka – opr. red.)*

SPOTKANIE Z MINISTREM INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

29 czerwca br. w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa odbyło się spotkanie przedstawicieli PFSRM z sekretarzem stanu Kazimierzem Smolińskim oraz reprezentacją środowiska bankowców.

Federację reprezentowali prezydent Marek Wiśniewski i wiceprezydent Krzysztof Lewandowski. Środowisko bankowe reprezentowali m.in. prezes Związku Banków Polskich Krzysztof Pietraszkiewicz, wiceprezes Centrum Prawa Bankowego Jacek Furga oraz dyrektor Adala Krakowiak-Seifert z Banku PKO BP SA.

Celem spotkania było omówienie zasad współpracy rzeczoznawców majątkowych z bankami. Minister oświadczył, że jest otwarty na propozycje zmian w zasadach tej współpracy, nie wykluczając podjęcia inicjatyw prawodawczych.

Ze strony przedstawicieli środowiska bankowego padły stwierdzenia, że istnienie list bankowych jest wynikiem potrzeby optymalizacji kosztów procesu udzielania kredytów, że banki często spotykają się z nierzetelnie wykonanymi wycenami nieruchomości, a „państwowy” system ich weryfikacji jest nieskuteczny, kosztowny i długotrwały a jego wykorzystanie jest dla banków nieracjonalne. Ze stwierdzeniami tymi nie zgodzili się przedstawiciele Federacji wskazując m. in., że tworzenie list bankowych jest w rzeczywistości próbą samozwańczego nadawania dodatkowych uprawnień i kwestionowania ważności uprawnień państwowych nadawanych rzeczoznawcom majątkowym, w zakresie wycen wykonywanych na potrzeby banków. Zakwestionowano też możliwość udzielania przez banki kredytów na podstawie wszelkiego rodzaju skróconych form wyceny, np. BION-ów.

Przedstawiciele Banków podkreślali fundamentalne znaczenie wysokich kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych, co dobrze wpisuje się w starania Federacji o zmiany w procesie nadawania uprawnień zawodowych oraz ustawicznego kształcenia. Ponadto w ocenie środowiska bankowego celowe byłoby uproszczenie procedur funkcjonowania komisji arbitrażowych oraz Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

Spotkanie zakończyło się bez żadnych rozwiązań istniejących problemów, aczkolwiek ZBP zaproponował między innymi

organizację z Federacją wspólnych, cyklicznych konferencji dotyczących tematyki wycen nieruchomości na potrzeby banków.

SPOTKANIE Z ZBP

9 września br. prezydent PFSRM Marek Wiśniewski oraz wiceprezycenci Krzysztof Grzesik i Krzysztof Lewandowski spotkali się w Warszawie z reprezentantami Związku Banków Polskich z Prezesem Krzysztofem Pietraszkiewiczem na czele. Celem spotkania było omówienie kilku tematów dotyczących wyceny nieruchomości dla celów bankowych, w tym problemu wątpliwej jakości niektórych wycen oraz wytycznych KNF, która poleca bankom korzystanie z Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w przypadku rażąco nierzetelnych wycen.

Poruszone zostały także kwestie dot. Niezależności rzeczoznawców majątkowych. Strona ZBP potwierdziła, że obecnie pracownicy banków nie wykonują operatów szacunkowych. Wykonują natomiast raporty dotyczące wartości bankowo hipotecznej, po otrzymaniu opinii od rzeczoznawcy majątkowego.

Reprezentanci PFSRM poruszyli także kwestię tzw. szkolenia bankowego. Zapowiedzieli, że ze względu na nowe unijne oraz przewidywane polskie regulacje, mające istotny wpływ na wycenę nieruchomości do celów zabezpieczenia wiarytelności oraz w celu wyjścia naprzeciw potrzebom wielu rzeczoznawców majątkowych chcących się dogłębniej zapoznać z aktualnymi problemami metodologicznymi poruszonymi przez środowisko bankowe, szczególnie z zagadnieniami dotyczącymi wyceny nieruchomości komercyjnych, PFSRM ma zamiar wznowić szkolenia bankowe w ramach ustawicznego kształcenia, w pełni szanując jednak prawo wszystkich uprawnionych rzeczoznawców majątkowych do wykonania wycen na cele zabezpieczenia wiarytelności kredytowych.

Strony nie wykluczyły współpracy w tym zakresie w przyszłości, po powołaniu grupy roboczej z przedstawicielami obydwu stron.

(www.pfsm.pl)



SPOTKANIE PRZEDSTAWICIELI ZARZĄDU PFSRM Z KOMISJĄ EUROPEJSKĄ

Na zaproszenie Komisji Europejskiej (Directorate General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs), prezydent Marek Wiśniewski, wiceprezydent Krzysztof Grzesik oraz doradca TEGoVA Michael MacBrien, udali się 11 sierpnia na spotkanie w Brukseli z upoważnionymi reprezentantami Komisji Europejskiej.

Tematem spotkania było omówienie skutków deregulacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce, która spowodowała obniżenie poziomu kompetencji wymaganych od rzeczoznawców majątkowych, co zdaniem przedstawicieli PFSRM stoi w sprzeczności z celami UE i wymaganiami prawnymi dotyczącymi stabilności finansowej oraz zasadami ochrony konsumentów i rynków wewnętrznych.

Na spotkaniu przedstawiciele Komisji Europejskiej zainteresowali się stanowiskiem PFSRM dotyczącym pożądanej naprawy negatywnych skutków deregulacji w Polsce.

Reprezentanci PFSRM przedstawili powody, dlaczego deregulacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce narusza prawo UE i skutkuje negatywnie na nasz rynek nieruchomości. Poprosili oni Komisję Europejską o podjęcie w tej sprawie dialogu z Polskim Rządem, w celu cofnięcia najbardziej destrukcyjnych elementów deregulacji, między innymi wprowadzenie obowiązku, w myśl którego kandydaci przy-



Na zdjęciu od lewej: K. Grzesik, M. Wiśniewski, M. MacBrien

stępujący do krajowych egzaminów na rzeczoznawców majątkowych byliby egzaminowani ze wszystkich trzech uznanych podejść do wyceny nieruchomości.

(www.pfsm.pl)

• ZGŁOSZENIA NA SZKOLENIA FEDERACJI •

Osoby zainteresowane prosimy o zapisywanie się na stronie internetowej PFSRM

www.pfva.com.pl → szkolenia federacyjne

1. Szkolenie (repetitorium) przygotowujące do egzaminu państwowego na uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.
2. Wycena ograniczonych praw rzeczowych (warsztaty)
3. Wyższy Poziom Wyceny Nieruchomości – szkolenie dla kandydatów do zawodu rzeczoznawcy majątkowego
4. Praktyczne stosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości – jak unikać błędów spotykanych w operatach szacunkowych.
5. Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego.
6. Nowoczesne technologie budowlane dla rzeczoznawcy – wycena
7. Budownictwo ogólne dla rzeczoznawcy – repetitorium
8. Budowlany proces inwestycyjny
9. Kosztorysowanie dla rzeczoznawców
10. Użytkowanie nieruchomości – uwarunkowania prawne
11. Wycena dla potrzeb sprawozdań finansowych. Aktualne uregulowania i praktyczne przykłady.
12. Praktyka wybranych czynności rzeczoznawcy majątkowego.
13. Zachowania asertywne w pracy biegłego sądowego.
14. Wycena nieruchomości rolnych.
15. Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin.
16. Wycena nakładów dokonanych przez posiadaczy nieruchomości
17. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne.
18. Wykorzystanie komputera w pracy rzeczoznawcy majątkowego, excel krok po kroku.
19. Praktyczne procedury szacowania nieruchomości leśnych i zadrzewionych.
20. Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.
21. Wycena nieruchomości dla potrzeb skarbowo-podatkowych.

WSPOMNIENIA ZE SZKOLENIA WYJAZDOWEGO (RUMUNIA, MOŁDAWIA)

Małgorzata Skąpska

W dniach 20–31 maja tego roku Oddział Warszawski PSRWN zorganizował szkolenie pn. „Rynek nieruchomości w Rumunii i Mołdawii. Metodyka wyceny nieruchomości komercyjnych” w Rumunii, Mołdawii, i w Naddniestrzu. Autokarem dotarliśmy przez Miszkolc, Oradeę do „perły Transylwanii”, średniowiecznego miasta Sighishoara ze starówką wpisaną w całości na listę światowego dziedzictwa UNESCO. Tu urodził się słynny Dracula – Wład Palownik. Rumunia mile nas zaskoczyła: dobrą infrastrukturą, pięknymi miastami tonącymi w różach, ładnie odrestaurowanymi starówkami oraz sympatycznymi i bardzo gościnnymi ludźmi. Zachwyciły nas nigdzie nie spotykane w Europie malowane wewnątrz i na zewnątrz monastyny z XV–XVI wieku, położone wśród wzgórz Bukowiny w Humorului, Moldovicie, Sucevicie, czy w Voronecieze (sławna scena sądu ostatecznego). Unikatowy był także wesoły cmentarz w Sapancie, gdzie na drewnianych krzyżach wymalowane są krótkie sceny z życia pochowanych tam osób. W polskiej wsi Kaczyka zwiedziliśmy kopalnię soli, budowaną przez Polaków ściągniętych tu w XIX wieku z Bochni. Trzykrotnie wędrowaliśmy po Karpatach i jesteśmy nimi zauroczeni, przede wszystkim przestrzenią, przyrodą i brakiem turystów. Serpentykami wjechaliśmy na przełęcz Prislop (1416 m) między Maramurezem znanym z drewnianych kościołów a Bukowiną, gdzie oddaliśmy hołd polskim legionistom walczącym w 1915 roku z rosyjskimi wojskami. Przed wojną, gdy północno-wschodnia część tych gór należała do Polski, piękną kartę zapisała tu turystyka polska. Szlaki przecierał tu Mieczysław Orłowicz.

W 3,5 milionowej Mołdawii zwiedzaliśmy w Milesti Mici największą na świecie kolekcję wina zawierającą 1,5 mln butelek, zlokalizowaną w 250 km piwnicach wydrążonych w miękkim wapieniu. Tunele powstały podczas budowania stolicy Kiszyniowa, gdy wybierano z ziemi ogromne ilości skały. Po latach okazało się, że wewnątrz panują idealne warunki (temp. ok. 12 st.) do przechowywania wina produkowanego na masową skalę w okolicy.

Byliśmy także w Naddniestrzu – państwie, które formalnie nie istnieje – o szerokości ok. 15 km między Ukrainą a Mołdawią, gdzie 30 proc. ludności to Rosjanie, i gdzie rzeczywiście odczuwa się poradziecki klimat. Naddniestrze ma własne ruble, niewymienialne w innych państwach świata. Na odwrocie banknotów widnieją narodowe dumy kraju: wytwórnia koniaków Kvint, tyraspolska cerkiew i bloki mieszkalne. W Naddniestrzu korzysta się także z zetonów jako środka płatniczego (wybitych w Mennicy



„Wesoły” cmentarz w Sapancie

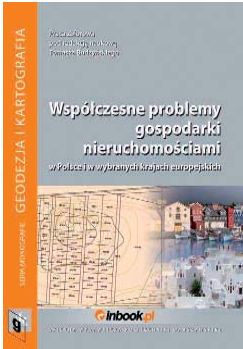
Polskiej w 2004 roku), co jest dumą Naddniestrzan i powiewem nowoczesności. Zwiedzaliśmy w miejscowości Bendery olbrzymią twierdzę z XV wieku, rozbudowaną przez Sulejmana Wspaniałego.

Przejechaliśmy łącznie 3400 km. W trakcie wyprawy odbyliśmy spotkania z rzeczoznawcami rumuńskimi i mołdawskimi. Zdziwiło nas, że w Rumunii wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym wykonywane są na bazie odpowiednio weryfikowanych ofert, a nie transakcji. W obydwu krajach funkcjonuje kataster obejmujący także wartości nieruchomości jako podstawy opodatkowania, ale są to wartości „urzędowe”, zdecydowanie niższe od rynkowych. W Rumunii jest ok. 4 tys. rzeczoznawców, a w Mołdawii ok. 150. W autokarze prowadziliśmy także szkolenia m.in. w zakresie zmian w przepisach dot. nieruchomości rolnych i leśnych.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



Współczesne problemy gospodarki nieruchomościami w Polsce i w wybranych krajach europejskich

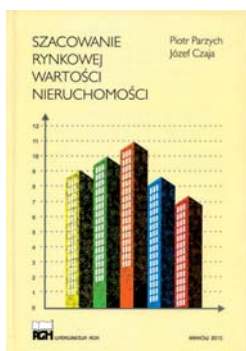
Praca zbiorowa pod redakcją naukową Tomasza Budzyńskiego

Oficyna Wydawnicza
Politechniki Warszawskiej
Warszawa 2015

Jak napisano w przedmowie, w monografii omówiono różnorodne problemy dotyczące tematyki związanej z gospodarką nieruchomościami nie poprzestając jednak tylko na polskich uwarunkowaniach ale pokazano je na tle innych krajów.

Rozdział pierwszy poświęcony jest problematyce oceny efektywności gospodarowania zasobami nieruchomości publicznych, w rozdziale drugim omówiono tematykę podziałów nieruchomości w aspekcie wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

W rozdziałach kolejnych przedstawiono procedury włączenia nieruchomości m.in. pod drogi w Polsce i w wybranych krajach Unii Europejskiej, zagadnienia dotyczące ustalenia wartości katastralnej z wykorzystaniem tej wartości dla potrzeb opodatkowania nieruchomości. Problematykę podatku katastralnego i doświadczeń w tym zakresie przedstawiono na przykładzie wybranych krajów europejskich.



Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości

Piotr Parzych, Józef Czaja

Wydawnictwo Akademii
Górnictwo-Hutniczej w Krakowie
Kraków 2015

Biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy dotyczące wyceny nieruchomości, autorzy podjęli próbę przedstawienia metodyki szacowania wartości rynkowej nieruchomości przy wykorzystaniu międzynarodowych standardów wyceny (MSW), powszechnych krajowych zasad wyceny (PKZW) oraz przy uwzględnieniu najnowszych osiągnięć naukowych w tym zakresie. Wskazano na praktyczne wykorzystanie modelu Gaussa–Markowa do estymacji war-

tości rynkowej nieruchomości, ale przy uwzględnieniu wag wiarygodności informacji z rozważanego rynku nieruchomości. Zawarte w monografii rozważania teoretyczne i przykłady praktyczne zastosowania modelu Gaussa–Markowa do szacowania rynkowej wartości nieruchomości zabudowanej przy wykorzystaniu parametrów z podejścia kosztowego mogą być przyczynkiem do modyfikacji powszechnych krajowych zasad wyceny w naszym kraju.



Inwestowanie w nieruchomości bezpieczna lokata kapitału Praktyczny przewodnik inwestora

Praca zbiorowa

Wydawnictwo Wiedza i Praktyka Sp. z o.o.
Warszawa 2016

Książka stanowi zbiór porad jak bezpiecznie lokować kapitał w nieruchomości.

Autorzy podpowiadają w jaki sposób dobierać nieruchomości do portfela inwestycyjnego i czy wciąż opłaca się kupować ziemię rolną po zmianach w prawie z 2016 roku, czy kupować mieszkania na wynajem, jak rozliczać się z przychodów z najmu, czy warto nabywać mieszkania na licytacjach komorniczych i jakie wiąże się z tym problemy.

W końcowej części omawiane są alternatywne sposoby inwestowania w nieruchomości: fundusze rynku nieruchomości i lokowanie oszczędności w elektrownie wiatrowe.



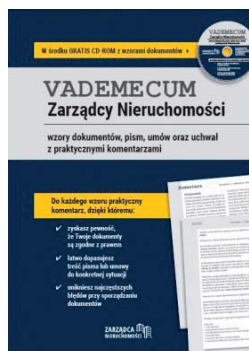
Podstawy budownictwa dla rzeczoznawców majątkowych i zarządców nieruchomości

Wydawnictwo Waceton Sp. z o.o.
Warszawa 2016

Publikacja zawiera zbiór informacji z tematyki prawa budowlanego, przepisów techniczno-budowlanych, technologii stosowanych w budownictwie, procesu inwestycyjnego, eksploatacji nieruchomości oraz kosztorysowania robót budowlanych.

Szczegółowo omówiono zagadnienia dotyczące zużycia technicznego, funkcjonalnego i środowiskowego obiektów budowlanych.

Wydawnictwo może stanowić pomoc dla osób wykonujących zawody związane z nieruchomościami w tym rzeczoznawców majątkowych.



Vademecum Zarządcy Nieruchomości. Wzory dokumentów, pism, umów oraz uchwał z praktycznymi komentarzami

Paweł Puch

Wydawnictwo Wiedza i Praktyka Sp. z o.o. Warszawa 2016

Opracowanie zawiera zarówno wzory uchwał dotyczących zarządu wspólnoty (wybór zarządu wspólnoty, regulamin pracy zarządu wspólnoty), wzory regulaminu funkcjonowania wspólnoty, wzory uchwał w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego, jak i wzory uchwał w sprawie zlecenia windykacji w stosunku do właścicieli, wykonania remontów nieruchomości wspólnej. Przedstawiono nie tylko gotowe wzory, ale i komentarze pozwalające dostosować je do konkretnej sytuacji. Aby korzystanie z kompendium było naprawdę wygodne, do książki dołączona jest płyta CD zawierająca wszystkie opisane w wydaniu wzory. Wystarczy wybrać potrzebny wzór, przygotować go na podstawie komentarza i wydrukować.



Opodatkowanie nieruchomości

Tomasz Kosieradzki, Radosław Piekarz, Barbara Janiak

Wydawnictwo Wolters Kluwer S.A. Warszawa 2016

W książce w sposób kompleksowy przedstawiono problematykę opodatkowania nieruchomości. Publikacja w sposób przekrojowy

wskazuje na podatkowe skutki nabycia nieruchomości, jej posiadania w ramach działalności gospodarczej i poza nią, prowadzenia procesu deweloperskiego oraz zbycia nieruchomości.

Ważne zagadnienia poruszone w publikacji:

- opodatkowanie transakcji przeniesienia własności nieruchomości,
- raporty wnoszone do spółki w postaci nieruchomości,
- koszty uzyskania przychodu w działalności deweloperskiej i budowlanej, m.in. leasing,
- sprzedaż mieszkań,
- przekazanie infrastruktury,
- VAT w branży deweloperskiej i budowlanej,
- dostawa nieruchomości,
- moment powstania obowiązku podatkowego,
- nowe przepisy w zakresie dokumentacji cen transferowych,
- opodatkowanie posiadania nieruchomości oraz inwestowania w nieruchomości.

Książka zawiera bogaty zbiór interpretacji podatkowych oraz orzecznictwa sądów administracyjnych.

Stan prawny na 1 maja 2016 r.

CENNIK REKLAM wewnątrz numeru (ceny bez VAT)

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

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

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

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

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



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 83/14* – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy 84/14* – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy 86/15* – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy 87/15* – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy 88/15* – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy 90/16* – 25 zł
- *Rzeczoznawca Majątkowy 91/16* – 25 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
- *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
- *Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości*. Z. Małecki, PFSRM 2016 r. – 99 zł **NOWOŚĆ**

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

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

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

www.pfsm.pl

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



Prenumerata kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy” na rok 2016

e-mail: wydawnictwa@pfva.com.pl

cena 100 zł + koszty wysyłki

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nr rachunku odbiorcy
10 1240 6218

nr rachunku odbiorcy cd.
1111 0000 4612 9574

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

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



stempel
dzienny

.....
Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

nr rachunku odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

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

W P * waluta PLN kwota: _____

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

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

odcinek dla odbiorcy

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

nr rachunku odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

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

W P * waluta PLN kwota: _____

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

Oplata

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wplata gotówkowa

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

odcinek dla banku zleceniodawcy



Rzeczoznawca Majątkowy

Numer 3 (91) / Volume Autumn 2016 • Rocznik XXII

Kwartalnik

Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych

Pismo ogólnopolskie

Ukazuje się od lipca 1994 roku

Rada Redakcyjna/Editorial Council

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

Rada Naukowa/Scientific Council

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

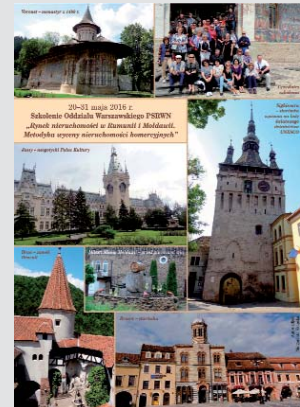
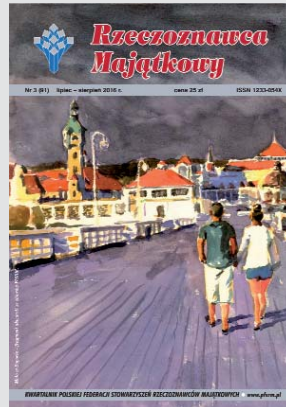
Liczba punktów do oceny parametrycznej
jednostek – 4 pkt

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

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: Małgorzata Skąpska (IV okładka), Artur
Oleszczuk, archiwum KLiN UG (II i III okładka)

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 30 września 2016 r.
(Issue submitted to print – on the 30th of September, 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 Rzeczoznawców 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 „Rzeczoznawca Majątkowy”



Zarząd PFSRM prawie w komplecie (K. Grzesik, M. Wiśniewski, K. Lewandowski)



Franciszek Wojtal z firmy Energa



Od lewej: prof. Lucjan Czechowski, prof. Anna Górczyńska, dr Małgorzata Rymarzak, dr Krzysztof Kowalke



prof. Sabina Żróbek

George Degarescu (Rumunia)



dr Kaia Kask z Estonii



Rozmowy w kularach



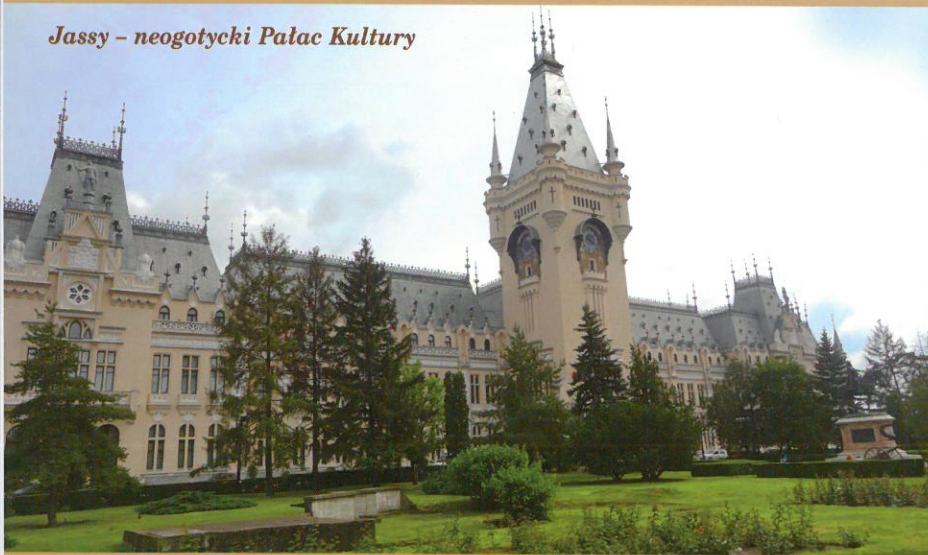
Voronet – monastyr z 1488 r.



Uczestnicy szkolenia

20–31 maja 2016 r.
Szkolenie Oddziału Warszawskiego PSRWN
„Rynek nieruchomości w Rumunii i Mołdawii.
Metodyka wyceny nieruchomości komercyjnych”

Jassy – neogotycki Pałac Kultury



Sighisoara – starówka wpisana na listę światowego dziedzictwa UNESCO

Bran – zamek Draculi



Milesti Mici w Mołdawii – przed piwnicami win



Brasov – starówka



Autor zdjęć: Małgorzata Skauńska