



Rzeczoznawca Majątkowy

Nr 4 (92) październik – grudzień 2016 r.

cena 25 zł

ISSN 1233-054X



Fragment panoramy Starego Miasta w Warszawie, ze zbiorów WSRM.

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



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

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>



SPIS TREŚCI / CONTENT

Od redaktora naczelnego	2
<i>Ewa Gołębiowska</i>	
Wartości etyczne jako element nowoczesnego zarządzania na rynku nieruchomości	3
<i>Ryszard Cymerman, Andrzej Nowak</i>	
Wycena nieruchomości leśnych i ich funkcjonalnych części	7
<i>Monika Drobyszewska, Piotr Cegielski</i>	
Jaki plan taka wartość – rzecz o trudnym związku przeznaczenia terenu z nieruchomością gruntową, część II	12
<i>Tomasz Ciodyk</i>	
Wybrane praktyczne aspekty funkcjonowania przepisów o obrocie ziemią rolną	23
<i>Mirostław Gorczyca</i>	
Japońskie wektory mieszkaniowe	26
Rynek nieruchomości w Rumunii – rozmowa z George Degarescu	31
Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 roku	35
<i>Anna Mysiak</i>	
Wycena nieruchomości rolnych w Płocku	36
<i>Jakub Glura, Hubert Szramka</i>	
Wycena nieruchomości leśnych – konferencja w Kołobrzegu	37
XIII Kongres Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych	39
Wspomnienie o Włodzimierzu Jasiakiewiczu	43
<i>Dariusz Trojanowski, Małgorzata Rymarzak</i>	
26 Baltic Valuation Conference 2016 w Gdańsku ...	44
TEGoVA w Dublinie	45
Ubezpieczenie OC rzeczoznawcy, więcej niż obowiązek ..	46
Pismo Sekretarza Stanu Kazimierza Smolińskiego do Prezydenta PFSRM Marka Wiśniewskiego z 13 października 2016 roku	48
Warto przeczytać	49
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	51
Spis zawartości kwartalnika w 2016 r. (numery 89–92)	54

From the editor-in-chief	2
<i>Ewa Gołębiowska</i>	
Ethical values as an element of modern management in real estate	3
<i>Ryszard Cymerman, Andrzej Nowak</i>	
Valuation of forested real estate and its functional parts	7
<i>Monika Drobyszewska, Piotr Cegielski</i>	
The influence of development and zoning on property values. Difficult relationship between zoning and the real estate property values (Part II)	12
<i>Tomasz Ciodyk</i>	
Selected practical aspects of rules on trading in agricultural land	23
<i>Mirostław Gorczyca</i>	
Japanese housing vectors	26
The real estate market in Romania. An interview with George Degarescu, a specialist in property valuation from Constanta	31
The regulations by Ministry of Justice on 5 th of August	35
<i>Anna Mysiak</i>	
Valuation of agricultural property in Płock	36
<i>Jakub Glura, Hubert Szramka</i>	
Valuation of forested real estate – conference in Kołobrzeg	37
The XIII th Congress of Housing Finance	39
Remembering Włodzimierz Jasiakiewicz	43
<i>Dariusz Trojanowski, Małgorzata Rymarzak</i>	
26th Baltic Valuation Conference, Gdańsk 2016 ...	44
TEGoVA in Dublin	45
Information about OC (liability insurance policy) for valuers	46
A letter from minister K. Smoliński to the President of PFSRM	48
Recommended reading	49
<i>Henryk Jankowski</i>	
New publications	51
Annual contents of the magazine for 2016 (issues 89–92)	54

**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

W lipcu 1994 roku ukazał się pierwszy numer „Rzeczoznawcy Majątkowego”, w którym jako redaktor naczelny opublikowałem moje pierwsze teksty. Zapowiedziałem wówczas m.in., że kwartalnik jako

organ Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ma przede wszystkim służyć wszystkim rzeczoznawcom w utrzymywaniu i podnoszeniu kwalifikacji zawodowych.

Przez te wszystkie lata nasze pismo było redagowane również z myślą o instytucjach i urzędach, które zajmują się gospodarką nieruchomościami. Mam osobistą satysfakcję z faktu, że kwartalnik był pismem otwartym na różne poglądy i przyczynił się w dużym stopniu do powstania polskiej szkoły wyceny.

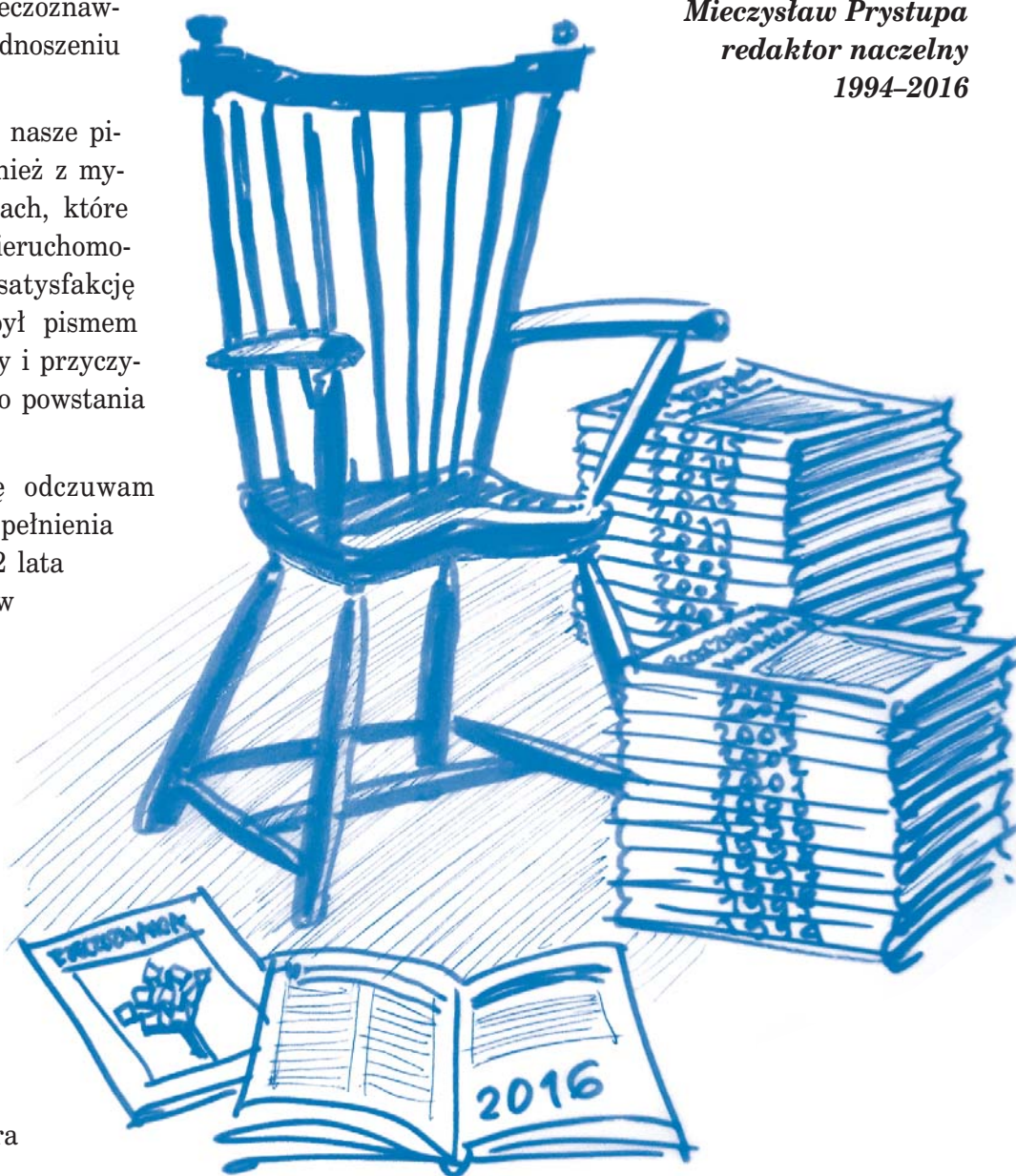
Dodatkową satysfakcję odczuwam i z tego powodu, że mimo pełnienia funkcji społecznie przez 22 lata nie było żadnych przerw w wydawaniu pisma.

Jest w tym duża zasługa sekretarza redakcji Magdy Jędrzejewskiej. Chciałbym więc podziękować sekretarzowi redakcji za współpracę oraz wszystkim autorom, którzy pisząc artykuły utrzymywali pismo na wysokim poziomie. Wypada tu wymienić przede wszystkim dyrektora

Henryka Jędrzejewskiego, który nie tylko wspierał rozwój pisma, jako ówczesny dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami, ale także napisał wiele artykułów do kwartalnika.

Pod koniec roku 2016 nasz zespół redakcyjny żegna się z czytelnikami kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”. Dziękujemy Wam za te wspólne lata. Życzymy wszystkim Czytelnikom i ich najbliższym rodzinnych Świąt Bożego Narodzenia oraz pomyślności w Nowym, 2017 roku.

Mieczysław Prystupa
redaktor naczelny
1994–2016





WARTOŚCI ETYCZNE JAKO ELEMENT NOWOCZESNEGO ZARZĄDZANIA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Ewa Gołębiowska

Gdyby we współczesnym świecie nie występowały elementy etyczne w zarządzaniu i w relacjach rynkowych trudno byłoby prowadzić jakikolwiek biznes. Rynek nieruchomości, ze względu na dynamiczne zmiany jakie zachodzą w jego obrębie, stał się przedmiotem zainteresowania ze strony prawa, ekonomii, nauk technicznych, ale moim zdaniem należy w tym katalogu uwzględnić kwestie etyki, ze szczególnym zwróceniem uwagi na zaufanie, jako element niezbędny do wszelkich relacji międzyludzkich jak i gospodarczych.

Rynek nieruchomości w decyzjach inwestycyjnych jak i projektowaniu oparty na powierzchownych przesłankach lub intuicji może być zagrożony wieloma ryzykami i błędami¹. Skuteczne metody pozyskiwania informacji, ocena zdarzeń i transakcji rynkowych opierają się na wiedzy, rzetelnych informacjach i zaufaniu. Im bardziej złożona i zespolona staje się globalna rzeczywistość, tym istotniejszą rolę w działalności każdego człowieka odgrywa zaufanie². Na rynku nieruchomości element zaufania jest od wieków podstawą realizacji wszystkich działań. Na zaufaniu opierały się relacje właściciela z zarządcą czy agentem. Tam, gdzie powierzany jest majątek wielkiej wartości drugiemu człowiekowi musi istnieć podstawowy element relacji – zaufanie. Co należy zrobić aby właściciel był zainteresowany powierzeniem zarządu nieruchomościami nam jako osobie lub naszej firmie? Przede wszystkim należy uzyskać zaufanie po obu stronach transakcji.

Prowadzone badania odnośnie poziomu zaufania wskazują na zróżnicowane poziomy zaufania zarówno w obrębie jednego kraju jak i pomiędzy różnymi krajami. Badania te poświęcone są głównie analizie sytuacji braku zaufania i konsekwencji z tego wynikających dla zainteresowanych i potwierdzają, że niski poziom zaufania wywołuje wszelkiego rodzaju tarcia, spowodowane działaniami nieetycznymi, jak i działaniami etycznymi lecz niekompetentnymi (bo nawet najlepsze intencje nie naprawią złego osądu). Brak zaufania kosztuje najwięcej w życiu ludzi i organizacji. Przyczynia się do ukrytych układów, intryg, konfliktów, rywalizacji; do myślenia w kategoriach przegrana – wygrana, do defensywnej i asekuracyjnej komunikacji, co prowadzi do spowolnienia działania zaufania. Niski poziom zaufania spowalnia wszystko – każdą decyzję, przekaz, relację³.

Wysoki poziom zaufania może przyspieszyć wiele działań, gdzie najważniejsze są wyniki. Wyniki tworzą lojalność branżową, inspirują i budują kulturę sukcesu. Osiąganie pozytywnych wyników nie tylko skłania klientów do zwiększania zamówień, ale zachęca ich do polecenia naszej organizacji innym. Dzięki temu klienci stają się najlepszymi promotorami organizacji, ludźmi od sprzedaży i marketin-

gu. Pozytywne i wzrastające wyniki przyciągają dostawców, zmieniając ich w strategicznych partnerów, co jest bardzo ważne w globalnej ekonomii, opartej na wykwalifikowanych pracownikach.

Zaufanie jest rzeczą wspólną dla wszystkich ludzi, relacji, zespołów, rodzin, organizacji, narodów i cywilizacji na całym świecie. Gdyby go zabrakło, możnaby obalić najsilniejszy rząd, zniszczyć najlepiej prosperujący biznes, najbardziej kwitnącą gospodarkę, najbardziej wpływowe przywództwo, najmocniejszą przyjaźń, złamać najtwardszy charakter i największą miłość⁴.

Zaufanie rozwijane systematycznie ma moc przyciągania sukcesu i powodzenia we wszystkich sferach życia. Zaufanie wywiera na nas wpływ przez 24 godziny na dobę i 365 dni w roku. Wspiera nas i wpływa na jakość każdej z naszych relacji, każdego porozumienia, każdej pracy, każdego biznesowego przedsięwzięcia, każdego działania, które podejmujemy.

Zaufanie nie jest jakąś delikatną, ulotną właściwością, którą się posiada lub nie: jest pragmatycznym, namacalnym i narażonym na utratę majątkiem, który się buduje latami, a stracić można wyjątkowo szybko. O szybkim tempie działania możemy mówić wtedy ... gdy ludzie prawdziwie sobie ufają⁵. Zdaniem Fitzgeralda „można dysponować wszystkimi faktami i liczbami, mieć wszystkie potrzebne dowody, całe wsparcie, jakiego potrzebujesz, lecz jeśli nie budzisz zaufania, nie dojdiesz donikąd”⁶. Peters zwraca uwagę na technikę i technologie, które są ważne, lecz „wyzwaniem tej dekady jest kwestia zaufania”⁷.

Czym więc jest zaufanie w dobie cyfrowej, globalnej gospodarki? „Zaufanie polega na zawierzeniu. Przeciwnieństwem jego jest podejrzliwość. Kiedy ufasz ludziom zawierzasz im – wierzysz w ich kompetencje i zdolności. Kiedy im nie ufasz podejrzewasz ich o brak uczciwości, brak umiejętności, o bałaganiarstwo, o kiepskie wyniki”⁸.

Wraz ze zmianami zachodzącymi w skali globalnej, w tym przemianami społecznymi i pokoleniowymi, rewolucją cyfrową i postępowaniem technologicznym, istotnej modyfikacji uległy dotychczasowe modele biznesowe, zmieniły się w związku z tym modele zarządzania. Współczesny świat, w tym gospo-



darka, administracja, czy sektor organizacji non profit, potrzebują i kształtują nowy model zapotrzebowania na usługi, w tym związane z nieruchomościami.

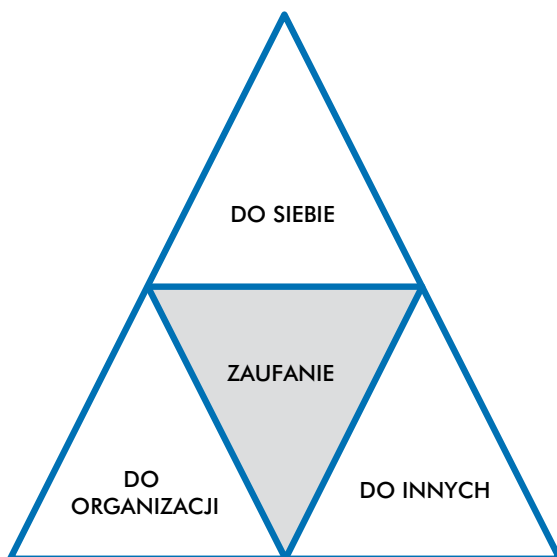
W każdym wymiarze otoczenia człowieka najdynamiczniej zachodzące zmiany odnoszą się do transformacji cyfrowej. Nowa rzeczywistość cyfrowa wpływa na kształt rynku, producentów i konsumentów, ale także na kształt organizacji. Kluczowe dla osiągnięcia sukcesu organizacji staje się wyprzedzanie konkurencji i przewidywanie nowych kierunków rozwoju. Duże znaczenie dla rozwoju organizacji mają również przemiany społeczne zachodzące w poszczególnych krajach. Jednym z najistotniejszych elementów są wkraczający na rynek pracy młodzi ludzie, którzy mają dobrze sprecyzowane oczekiwania w stosunku do tego, jak chcą pracować (otoczenie w miejscu pracy) i jakie produkty otrzymywać. Preferencje te bardzo silnie wpływają na sposób funkcjonowania organizacji oraz ich wewnętrzną kulturę organizacyjną.

Zaufanie

Rozpatrując problem zaufania można założyć, że zaufanie nie jest jednorodne i chcąc analizować jego wpływ w sferze zarządzania konieczne jest określenie w jakich obszarach i kontekście będziemy analizować zagadnienie.

Można zbudować model zarządzania zaufaniem, oparty na kilku obszarach, zaufanie do siebie, do innych i do organizacji, co prezentuje rysunek nr 1.

Rysunek nr 1. Zarządzanie zaufaniem – obszary zaufania



Źródło: opracowanie własne

Zaufanie do siebie jest najbardziej osobistym elementem życia człowieka. Zaufanie to pozwala osiągać wyznaczone cele, realizować złożone przedsięwzięcia, utrzymywać relacje międzyludzkie. Brak zaufania do siebie skutkuje frustracją, negatywnymi relacjami osobistymi i zawodowymi. Za-

ufanie do innych jest pochodną zaufania społecznego, kultury w jakiej jesteśmy wychowani i wychowania, przez całe życie. Zaufanie do organizacji przejawia się dobrą pracą, lojalnością wobec organizacji, przestrzeganiem tajemnicy służbowej, zaufaniem do lidera. Jednym z najważniejszych elementów związanych z zaufaniem do organizacji jest zaufanie do przełożonego.

Człowiek od najdawniejszych czasów działał w zespole, gdzie relacje były oparte na odpowiedzialności, honorze i zaufaniu. Dzisiaj ludzkie działanie w organizacji, czyli też zespole, oparte jest o trudne do zdefiniowania więzi rozległe. Co stanowi te więzi? Przede wszystkim technika i technologia, a nie bezpośrednie ludzkie relacje. Czy współczesne społeczeństwo, szczególnie młodzi jego uczestnicy, wychowani w dobie Internetu, na komórkach, tabletach itp. nie znając innego środowiska, są w stanie zrozumieć innych i ich reakcje oparte o ludzki wymiar zaufania? Dlaczego zarządzanie organizacjami w takim środowisku staje się dla menedżerów tak wielkim wyzwaniem? Odpowiedź jest jedna – zarządzanie współczesną organizacją jest zarządzaniem siecią relacji opartych na zaufaniu. Nie jest ważny kanał komunikacji – rzeczywisty czy wirtualny, ważny jest przekaz jaki ze sobą niesie zaufanie lub jego brak.

Analizując dzisiejsze relacje zachodzące w organizacjach na rynku nieruchomości należy stwierdzić, że zaufanie przenika wszystkie sfery aktywności i wszystkie relacje wewnętrzne i zewnętrzne. W czasach kiedy nic nie jest stałe i na każdym kroku napotykamy ryzyko oraz niepewność, zaufanie jako element składowy kapitału społecznego, przekłada się wprost na zdolność budowania innowacyjnej i nowoczesnej gospodarki. Kapitał społeczny, w tym poziom zaufania ma wpływ na tempo wzrostu gospodarczego i jest powiązany z wartością dochodu narodowego. Dlatego jeśli zależy nam na rozwoju kraju, tworzenie kultury zaufania staje się wręcz niezbędne. Traktując zaufanie społeczne jako kapitał, należy zastanowić się co wpływa na jego budowę i wzmocnienie.

Podstawowym warunkiem zaufania na każdym rynku, a na rynku nieruchomości szczególnie, ważna jest stałość reguł oraz powszechne przekonanie, że normy prawne i społeczne promują uczciwość, lojalność, wzajemność i wpływają na poczucie bezpieczeństwa oraz przewidywalności zdarzeń. Ludzie o wiele łatwiej zaufają instytucjom państwowym, gospodarczym oraz sobie nawzajem, jeśli będą wiedzieć, co ich czeka w przyszłości. Jasny przekaz informujący o skutkach określonych działań staje się podstawą do zaufania. Każdy może sobie zweryfikować na swój sposób, to co było obiecanie. Gdy poziom zaufania jest niski, nie wchodzi w relacje z innymi, bo takie zachowanie oraz zaufanie po prostu się nie opłaca. Poziom zaufania na rynku nieruchomości w ostatnich latach uległ znacznemu obniżeniu, ze względu na bardzo dużo zmian legislacyjnych, w tym uwolnienie zawodów zarządcy nieruchomościami czy pośrednika. Częste zmiany przepisów w zakresie prawa budowlanego, wymogów



technicznych dla obiektów, polityki w zakresie obrotu nieruchomościami, pogłębiają niepewność inwestycyjną oraz stabilność własności osobistej. Częste zmiany podatków powodują wzrost niepewności na rynku nieruchomości komercyjnych, które stanowią podstawowy obszar inwestycyjny dla funduszy inwestycyjnych długoterminowych.

Kolejnym zagadnieniem wpływającym na pogorszenie poziomu zaufania na rynku nieruchomości jest niepewność i problem z odzyskaniem należności za świadczone usługi. Badania wskazują, że firmy, które zauważyły pogorszenie sytuacji ze ściąganiem należności i występowaniem zatorów płatniczych, było w 2015 r. zauważalnie więcej niż tych, które dostrzegły jej poprawę⁹. Rynek nieruchomości w znacznym stopniu opierający się na usługach zewnętrznych lub kooperacji, bardziej narażony jest na efekt domina w przypadku zatorów płatniczych, ponieważ często są to firmy małe lub średnie i każde opóźnienie płatności stanowi duży problem dla ich funkcjonowania.

Wiele projektów biznesowych realizowanych na rynku nieruchomości opartych jest dziś na zaufaniu, szczególnie dotyczy to wykorzystywanych narzędzi informatycznych, które wkroczyły bardzo dynamicznie na ten rynek. Zaufanie zbudowane dzięki niespotykanej do tej pory otwartości i możliwości wymiany informacji w internecie/wirtualnym świecie/ pozwala minimalizować koszty i eliminować zbędnych pośredników. Dzięki przedsięwzięciom internetowym możliwe jest lepsze konkurowanie na tym rynku. Elastyczność np. form zarządzania nieruchomościami, dzięki wykorzystaniu najnowocześniejszych systemów zarządzania, pozwala na oferowanie klientom nowego rodzaju usług, zwiększenie bezpieczeństwa i komfortu pracy. To przekłada się na wyższy poziom zaufania do kooperantów – dostarczycieli najnowszych rozwiązań technologicznych.

Powstanie i obecność na rynku nowych działalności gospodarczych opartych na sieci i zaufaniu ułatwia codzienne życie i sprawia, że dla większej ilości klientów dostępne stają się dobra czy usługi do tej pory nieosiągalne: np. wynajem powierzchni biurowych na wyznaczony czas poczynając od wskazania miejsca do parkowania, wskazania miejsca – sali konferencyjnej czy gabinetu, zorganizowania obsługi cateringowej. Dzięki takim rozwiązaniom można szybciej i lepiej zagospodarować czas pracy. Takich możliwości mamy teraz, dzięki sieci, bardzo dużo.

Dla zapewnienia wysokich standardów działania organizacji na rynku nieruchomości oraz budowy zaufania w relacjach na tym rynku, konieczne jest wprowadzenie zmian w zakresie kształcenia kadry menedżerskiej oraz pracowników. Jednym z ciekawszych rozwiązań jest wdrożenie dualnego systemu kształcenia, który jest możliwy do szybkiego wdrożenia. Model oparty jest na wzorcach niemieckim i amerykańskim, które stanowią międzynarodowy standard kształcenia.

Model kształcenia dualnego w zakresie zarządzania nieruchomościami jest wynikiem współpracy środowiska naukowego i środowiska biznesowego. Likwidacja licencji w 2013 r. spo-

wodowała brak podnoszenia kwalifikacji osób zajmujących się zawodowo zarządzaniem nieruchomościami. To przyczyniło się do obniżenia poziomu zaufania i rangi i zawodów na tym rynku. Jednak środowisko jest zainteresowane zarówno podnoszeniem kwalifikacji zawodowych jak też wdrażaniem coraz wyższych standardów międzynarodowych, co zaowocowało nowatorskim podejściem do kształcenia kadr na ten specyficzny rynek, jak też kreowaniem nowych rozwiązań. Jednym z nich jest przedstawiony poniżej system kształcenia dualnego, który wpisuje się w planowane zmiany edukacyjne w Polsce.

Ministerstwo Rozwoju we współpracy z resortem edukacji, przygotowało projekt **Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju** (SOR), gdzie jednym z założeń jest wdrożenie kompleksowej polityki rozwoju kwalifikacji i umiejętności zawodowych.

Założeniem tak sformułowanej Strategii jest między innymi:

1. Rozpowszechnienie kształcenia dualnego w edukacji zawodowej, łączącego nabywanie wiedzy w szkole lub na studiach z praktyczną nauką zawodu (opracowanie założeń, wdrożenie i realizacja),
2. Zwiększenie wpływu firm oraz organizacji zrzeszających przedsiębiorstwa na funkcjonowanie systemu kształcenia zawodowego – formowanie podstaw programowych,
3. Monitorowanie rynku pracy pod kątem potrzeb polityki edukacyjnej, klasyfikacji zawodów, wprowadzania nowych zawodów i zawodów preferowanych pod przyszłe potrzeby,
4. Opracowanie systemu kształcenia kadr dydaktycznych z uwzględnieniem nowych potrzeb przemysłu (Industria 4.0).

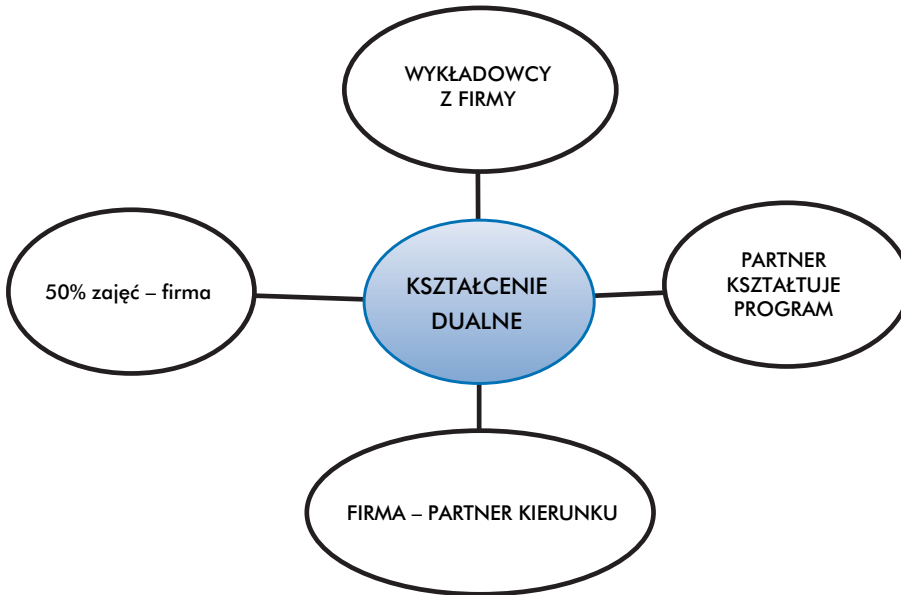
Ze względu na dynamicznie zachodzące zamiany na rynku pracy, konieczne jest wypracowanie nowych, innowacyjnych rozwiązań, które na rynku nieruchomości mogą w krótkim czasie przynieść spodziewane efekty. Planując obecnie jakiegokolwiek działania na rynku pracy należy brać pod uwagę, że w bardzo nieodległej przyszłości część zawodów ulegnie marginalizacji lub w ogóle zniknie, a równocześnie będą pojawiały się nowe profesje tzw. „zawody przyszłości”. Część z nich prawdopodobnie, ze względu na bardzo duży zasób wiedzy, będzie wymagała kształcenia w bardzo wąskich specjalnościach. To staje się dużym wyzwaniem dla całego systemu kształcenia, ale szczególnie trudne dla kształcenia wyższego i podyplomowego.

Ministerstwa przewidują, że „skok cywilizacyjny” opiera się na intensywnym rozwoju gospodarki opartej na wiedzy, a w związku z tym, niezbędne jest zapotrzebowanie na kreatywną kadrę o bardzo wysokich kompetencjach. Projekt Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju przewiduje nowy model kształcenia zawodowego, w którym główny nacisk zostanie położony na wzmocnienie współpracy i partycypacji pracodawców w kształtowaniu programów nauczania – nie tylko w zakresie praktycznej nauki zawo-



du, ale także kształcenia dualnego. Niezbędne będzie również wzmocnienie procesu aktualizacji wiedzy pracowników oraz nauczycieli zawodu.

Rysunek nr 2. Model kształcenia dualnego



Źródło: opracowanie własne

Model kształcenia dualnego jest w krajach UE i USA tradycyjnym systemem studiowania, w Polsce będzie to zmieniony system kształcenia, zakładający równoczesne zdobywanie wiedzy merytorycznej i doświadczenia praktycznego. Kilka uczelni wyższych już podjęło ten typ kształcenia, między innymi Wyższa Szkoła Bankowa w Gdańsku, która wprowadziła w 2015 r. system kształcenia dualnego. Program studiów obejmuje niezbędny zakres wiedzy teoretycznej zdobywanej w trakcie wykładów, ćwiczeń i laboratoriów oraz warsztatów przeplatanych się z zajęciami na terenie partnera biznesowego, z którym na danym kierunku WSB w Gdańsku podpisała umowę dualną. Po studiach połączonych z kształceniem dualnym student posiada zarówno wyższe wykształcenie jak i zaliczony staż pracy. Jest to kształcenie dla potrzeb jednego pracodawcy.

Czym charakteryzuje się ten typ kształcenia?

1. Część zajęć odbywa się u potencjalnego pracodawcy,
2. System kształcenia dualnego wprowadza płynne przejście z teorii do czynnego życia zawodowego,
3. W ramach programu zajęć odbywany jest staż w przedsiębiorstwie ściśle związanym z określonym kierunkiem studiów,
4. Zajęcia prowadzą specjaliści reprezentujący firmę partnerską,
5. Podczas zajęć na studiach jest możliwość znalezienia miejsca pracy,
6. Uzyskane doświadczenie praktyczne znacznie zwiększa szanse absolwenta na szybkie znalezienie zatrudnienia.

Dla rynku nieruchomości takie rozwiązanie staje się bardzo interesujące i ważne ze względu na fakt, że większość obecnych pracowników posiada wykształcenie techniczne, specjalistyczne w branżach budowlanych czy informatycznych a brak jest tzw. kompetencji z zakresu elementów miękkich jak etyka, kwestie strategiczne, ekonomiczne, które w dzisiejszej komunikacji odgrywają kluczową rolę.

Dobrym przykładem jest rynek amerykański, gdzie zawody występujące na rynku nieruchomości są zawodami wymagającymi wysokiego poziomu wiedzy teoretycznej i praktycznej w wąskich specjalnościach. Dlatego Międzynarodowa Organizacja Facility Manager (IFMA) jest patronem i twórcą kilku kierunków i specjalności na wydziałach biznesu, które realizowane są na kilku uczelniach w USA i Wielkiej Brytanii. Biorąc pod uwagę dynamicznie rozwijający się rynek nieruchomości w Polsce, niezbędne będzie znalezienie właściwego rozwiązania również

dla potrzeb tego rynku, aby kadry zarządzające były w stanie budować właściwy poziom zaufania i wartości etycznych na tym specyficznym rynku. Model dualnego systemu kształcenia spełnia powyższe kryteria.

Przypisy:

1. K. Fross, *Badania jakościowe w planowaniu, programowaniu, projektowaniu oraz ocenie inwestycji*, *Builder, Architektura & Design*, czerwiec 2015, s. 30.
2. Stephen M. R. Covey, Robert R. Merrill, *Szybkość zaufania. Jak dzięki zaufaniu przyspieszyć sukces w biznesie*, *Dom Wydawniczy Rebis Sp. z o.o., Gdańsk 2009*, s. 13.
3. *Op.cit.* s. 14.
4. *Op.cit.* s. 17.
5. Edward Marshall, *Building Trust at the Speed of Change*, *AMACOM, New York*, s. 3.
6. Naill Fitzgerald, *Address to the Advertising Association*, *London, 2001*.
7. Tom Peters, *Biznes*, s. 21.
8. *Op.cit.* s. 21.
9. <http://diamenty.forbes.pl/zaufanie-jest-kluczem-do-rozwoju-kraju,artykuly,137785,1,1.html>, 26.04.2016.

Dr Ewa Gołębiowska jest kierownikiem Katedry Innowacji i Zarządzania Projektami SAN w Warszawie.



WYCENA NIERUCHOMOŚCI LEŚNYCH I ICH FUNKcjONALNYCH CZĘŚCI

Ryszard Cymerman, Andrzej Nowak

1. Wprowadzenie

W dniach 19–21 października 2016 r. w Kołobrzegu odbyła się konferencja naukowa „Wycena nieruchomości leśnych i ich funkcjonalnych części”. Konferencję zorganizowała Katedra Ekonomiki Leśnictwa Wydziału Leśnego Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu. Była to już VI konferencja ekonomiczno-leśna. Przewodnictwo Rady Naukowej objęli: prof. dr hab. Hubert Szramka z Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu oraz dr inż. Konrad Tomaszewski – Dyrektor Generalny Lasów Państwowych (DGLP) w Warszawie, a Komitetowi Organizacyjnemu przewodniczył dr hab. Krzysztof Adamowicz z Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu.

Uczestnikami konferencji byli głównie leśnicy (reprezentujący administrację leśną, jednostki badawcze leśnictwa), ale było także kilku rzeczoznawców majątkowych. Znakomita większość referatów dotyczyła wartościowania lasów dla celów gospodarki leśnej i określania wartości pozaekonomicznej i tylko kilka referatów odnosiło się do określenia wartości rynkowej. Tu też następowały pewne kolizje w rozumieniu wartości rynkowej, gdyż część przedstawicieli leśników uważa, że wartość lasu jest dużo większa niż wartość rynkowa określona przez rzeczoznawców majątkowych, że powinno się też uwzględniać wartości ekologiczne i społeczne lasu. Jednak wartość rynkowa ma odwzorowywać rynek i rzeczoznawcy majątkowi odwzorowując rynek nieruchomości leśnych określają wartość rynkową.

Las to najczęściej grunt z drzewostanem i jeżeli jest wyceniany jako suma wartości gruntu i drzewostanu, to rzeczoznawcy majątkowi wykorzystują metody znane do określenia wartości gruntu, a przy wycenie drzewostanu wykorzystują tablice opracowane przez IBL. Zarzuty, jakie się pojawiały dotyczyły nieaktualności tablic określających wartość drzewostanu i małej ilości transakcji gruntami leśnymi. Zarzuty odnosiły się także do naszego standardu leśnego.

W tym kontekście udział rzeczoznawców w Konferencji uznaliśmy za konieczny i podejmujący nie tylko wymianę poglądów, ale także dążenie do wypracowania wspólnego stanowiska i sposobu określania wartości rynkowej lasów (gruntów i drzewostanów). Jest to istotne w kontekście zapowiedzi Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych, dr inż. Konrada Tomaszewskiego, o podjęciu działań nad opracowaniem metod wyceny lasów dla celów rynkowych. W pracach tych powinni uczestniczyć także przedstawiciele rzeczoznawców majątkowych. Zakres tematyki jest przedstawiony na stronie

<http://www1.up.poznan.pl/kel/konferencje/organizator-2>, a poniżej prezentujemy duże fragmenty wystąpienia Ryszarda Cymermana, przygotowane wspólnie z prof. dr hab. Andrzejem Nowakiem.

2. Wycena lasów do różnych celów w świetle obowiązujących przepisów prawa

Las, z punktu widzenia gospodarki przestrzennej, łączy w sobie cztery rodzaje przestrzeni:

- przestrzeń przyrodniczą – wypełnioną elementami przyrodniczymi stwarzającymi warunki niezbędne do życia gatunków biologicznych i posiadającą swą wartość ekologiczną;
- przestrzeń społeczną – czyli zajmowaną przez określone społeczności, które dążą do zaspokojenia własnych potrzeb, przez co nabiera ona wartości społecznej;
- przestrzeń kulturową – jako obszar, w którym trwale są umiejscawiane dorobki kultury materialnej, przez co przestrzeń nabiera wartości kulturowej;
- przestrzeń ekonomiczną (gospodarczą) – na której prowadzona jest działalność gospodarcza, przez co przestrzeń uzyskuje określoną przydatność, użyteczność i wartość ekonomiczną.

Las w tym ujęciu posiada klasyczną strukturę przestrzeni (ma elementy strefowe, liniowe i punktowe), a przestrzeń ta charakteryzuje się typowymi cechami:

- ograniczonością – rozumianą jako brak możliwości jej powiększenia;
- oporem – rozumianym jako odpornością na wszelkie zmiany;
- zróżnicowaniem – rozumianym jako różnorodność i różność.

Jednym z zadań gospodarki przestrzennej jest określanie wartości dla różnych celów. Wartości ekologiczne, społeczne i krajobrazowe zawierają w sobie dużą dozę subiektywizmu i są trudno mierzalne – bowiem brak jest obiektywnych mierników i zasad przeliczenia ich na walory ekonomiczne.

W gospodarce rynkowej szczególnego zainteresowania doczekała się wartość ekonomiczna, będąca podstawą działań gospodarczych, a szczególnie obrotu nieruchomościami. Rozwinęła się i dalej rozwija działalność (naukowa, badawcza i gospodarcza) określana jako wycena nieruchomości.



Nieruchomość leśna to las w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach [1, art. 3]. Lasem (Ls) jest grunt: o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami, krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony przeznaczony do produkcji leśnej, lub stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego, albo wpisany do rejestru zabytków, związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

3. Wycena lasów dla różnych celów

W gospodarce leśnej najczęściej mamy do czynienia z nieruchomościami gruntowymi i lokalowymi, rzadziej z nieruchomościami budynkowymi (gdy grunt leśny jest w użytkowaniu wieczystym, a budynek stanowi odrębną własność).

Las jako nieruchomość i użytek gruntowy obejmuje grunt oraz jego części składowe (drzewa, krzewy, runo leśne a także budynki i budowle). Zakres wyceny może dotyczyć własności, prawa użytkowania wieczystego czy ograniczonych praw rzeczowych; może obejmować całość nieruchomości, albo niektóre jego części składowe (sam grunt, drzewostan, kopalinę pospolita) – zależy to od celu wyceny.

Las jest przeznaczony najczęściej na cele leśne, ale w procesie wyceny może mieć przeznaczenie na cele usługowe, mieszkaniowe, pod drogi czy inne funkcje inwestycyjne. Przeznaczenie to, jako główne kryterium wartości, wynika z dokumentów planistycznych. Dokumentami określającymi przeznaczenie i sposób zagospodarowania są miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzje (o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, o ustaleniu celu publicznego, o zezwoleniu na realizację drogi publicznej) lub w pewnym sensie także studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Podstawowa wartość lasu, z ekonomicznego punktu widzenia, to wartość rynkowa. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń [3, art. 151]:

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

Stosując podejście porównawcze do wyceny lasów, należy odszukać transakcje nieruchomości podobnymi [3, art. 153] do wycenianego lasu tj. o porównywalnych



Ryszard Cymerman w Kołobrzegu

atributach (wieku, bonitacji i składzie gatunkowym drzewostanu, zbliżonym typie siedliska oraz innych) mających wpływ na wartość.

W praktyce szacowania typowych lasów (przeznaczonych na cele leśne) na rynku lokalnym najczęściej brak jest transakcji podobnych z uwagi na ograniczony rynek lasami. Typowe lasy jako tereny mające istotne ograniczenia w zagospodarowaniu inwestycyjnym, bardzo rzadko są przedmiotem zainteresowania kupujących. Stąd też brak możliwości wyceny lasów w podejściu porównawczym. Również podejście dochodowe nie jest możliwe do wykorzystania w wycenie lasów z uwagi na brak umów dzierżawnych na korzystanie z lasów. W praktyce wyceny pozostaje więc zastosowanie podejścia mieszanego do wyceny gruntu leśnego (metodą wskaźników szacunkowych) oraz dodatkowa wycena części składowych gruntu. Wycena gruntu leśnego, nie oparta na cenach rynkowych nieruchomości, stawia pod znakiem zapytania uzyskany wynik szacowania – czy można go uznać za wartość rynkową.

3.1. Wycena lasów dla potrzeb obrotu wolnorynkowego

Obrót wolnorynkowy lasami jest dokonywany sporadycznie. Dotyczy on:

- sprzedaży wolnorynkowej nieruchomości bądź zamiany między osobami fizycznymi, prawnymi oraz między tymi podmiotami;
- sprzedaży, nabycia bądź zamiany lasu przez nadleśnictwo [1];
- prawa pierwokupu lasu przez nadleśnictwo [1];
- nabycia przez nadleśniczego lasu poprzez złożenie oświadczenia o nabycie gruntu, gdy nabycie następuje w innej formie niż umowa [1];
- prawa pierwokupu lasu, położonego w granicach parku narodowego, przez dyrektora parku;
- podziału spadku;
- scalenia i wymiany gruntów rolnych i leśnych.

Wycena lasów dla potrzeb obrotu wolnorynkowego jest dokonywana na podstawie zasad ustawy o gospodarce nieruchomościami [3, art. 149, 150] bądź na podstawie innych



ustaw regulujących obrót, najczęściej odsyłających wycenę do zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dla potrzeb obrotu rynkowego rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny nieruchomości określając wartość rynkową, a w szczególnych przypadkach może to być wartość odtworzeniowa (przy ograniczonym rynku, gdy proces szacowania obejmuje wycenę gruntu i koszt wyhodowania uprawy lub młodnika). Wartość rynkową lasu określa się w podejściu porównawczym lub dochodowym, a w pozostałych przypadkach wykorzystuje się podejście mieszane.

Trudności w stosowaniu podejścia porównawczego do wyceny lasów wynikają z braku transakcji nieruchomości leśnych na rynku lokalnym lub niewielkiej ich liczby oraz braku obiektów podobnych pod względem atrybutów (wieku, składu gatunkowego, bonitacji i zadrzewienia drzewostanu oraz bonitacji siedliska i innych cech) do nieruchomości wycenianej.

Również podejście dochodowe w wycenie lasów jest ograniczone, bowiem lasy nie są przedmiotem dzierżawy (brak poziomu czynszów dzierżawnych), a wykorzystanie metody zysków nie ma uzasadnienia na rynku lokalnym.

Gdy zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego do wyceny nie jest możliwe, wartość rynkową nieruchomości leśnej określa się stosując podejście mieszane – metodę wskaźników szacunkowych gruntów i dodaje wartość drzewostanu jako części składowej gruntu. Metoda wskaźników szacunkowych wyceny gruntu leśnego [8] realizuje wzór:

$$WG = \sum Ni \times Pi \times C \times X (1 + v1 + v2 + v3 + \dots)$$

gdzie:

WG – wartość rynkowa gruntu leśnego,

Ni – wskaźniki szacunkowe gruntów leśnych zależne od grupy typów siedliskowych lasu i okręgu podatkowego, wyrażone w m³ drewna za 1 ha, podane w Rozporządzeniu [8],

Pi – powierzchnie w ha poszczególnych konturów siedlisk leśnych,

C – średnia cena netto sprzedaży drewna w zł za m³, z uwzględnieniem kosztów pozyskania i zrywki, z rynku lokalnego lub nadleśnictwa za ostatni rok,

vi – współczynniki korekcyjne z uwagi na szczególne cechy gruntu leśnego.

Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne uwzględnia się (vi):

- stopień degradacji siedliska leśnego,
- szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan,
- masowe występowanie szkodników,
- położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg,
- możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym,

- jakość dróg dojazdowych,
- rodzaje gruntów przyległych,
- walory rekreacyjne.

Zalecane wielkości współczynników korekcyjnych (vi) podaje nota interpretacyjna standardu wyceny nieruchomości leśnych i zadrzewionych [9]. Taki sposób wyceny gruntu leśnego, w przypadku braku jego cen rynkowych, kreuje przyszłą cenę rynkową gruntu, niekiedy inną niż uzyskiwane ceny rzeczywiste.

Wycena drzewostanu leśnego dla potrzeb obrotu wolno-rynkowego nie jest uregulowana przepisami prawa. Zasady te określa nota interpretacyjna standardu V. 6 [9]:

- uprawy i młodniki należy wyceniać według poniesionych kosztów wyhodowania;
- drzewostany, które uzyskały masę grubizny drewna (II i starszych klas wieku) – według wartości drewna „na pniu”.

Zasady te można zrealizować wyceniając drzewostan technikami:

- wskaźnikową, tj. wyrażając wartość drewna lub koszty jego wyhodowania w przelicznikach opracowanych przez IBL, wyrażonych w m³ So tartacznej II klasy jakości, z uwzględnieniem cen tego sortymentu z lokalnego nadleśnictwa;
- szczegółową, według wartości drewna (szacunek brakarski – dla drzewostanów bliskorębnych i starszych) lub według kalkulacji poniesionych kosztów wyhodowania.

3.2. Wycena lasów do celów wywłaszczeniowych

Procedura wywłaszczeniowa ma zastosowanie przy przejmowaniu lasów na cele publiczne (realizacja dróg, linii kolejowych i innych wymienionych w ustawie [3, art. 6]. Zasady szacowania nieruchomości dla tych celów, realizujące podstawę słusznego odszkodowania, reguluje ustawa [3, art. 134–135]. Wywłaszczany grunt leśny z drzewostanem pod drogę należy szacować wykorzystując zapisy ustawy [3]:

Art. 134.2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

3. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.

4. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Powyższe zapisy oznaczają, że wartość lasu przejmowanego np. pod drogę należy wyceniać według cen transakcyjnych nieruchomości drogowych (bowiem grunt pod dro-



gę jest droższy od gruntu leśnego), a gdy brak jest takich transakcji – to należy wyceniać oddzielnie grunt i drzewostan. Grunt leśny należy wówczas wyceniać metodą wskaźników szacunkowych i uzyskany wynik podwyższyć o nie więcej niż 50% w oparciu o analizę rynku równoległego [8, § 36 ust. 3].

Wartość drzewostanu na wywłaszczanym gruncie leśnym określa się według zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami [3]:

Art. 135.5. Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów.

Oznacza to wycenę drzewostanu według wartości drewna lub według kosztów wyhodowania przyjmując wynik wyższy. W obliczeniach szczegółowych można zastosować wspomnianą wcześniej technikę wskaźnikową lub szczegółową.

3.3. Wycena lasów do ustalenia rekompensaty za mienie pozostawione na kresach wschodnich

Wyplata rekompensaty w wysokości 20% wartości nieruchomości następuje na podstawie decyzji wojewody w oparciu o sporządzony operat szacunkowy pozostawionego mienia. Wycenę pozostawionej nieruchomości przeprowadza się według zasad określonych w ustawie [4, art. 11]:

Art. 11.1. Wartość rynkową nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej określa się na podstawie nieruchomości podobnych, położonych na obszarze porównywalnych rynków lokalnych funkcjonujących obecnie w Rzeczypospolitej Polskiej. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się przeciętne ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne, zbywane w miejscowości o zbliżonej liczbie mieszkańców, porównywalnym stopniu urbanizacji i charakterze administracyjnym do miejscowości, w której znajduje się nieruchomość pozostawiona, położonej na obszarze województwa lub miasta wydzielonego, o którym mowa w ust. 2, z uwzględnieniem współczynników określających różnice w poziomie rozwoju gospodarczego tych województw lub miast w okresie przed 1939 r., z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Wartość nieruchomości stanowiących lasy lub plantacje kultur wieloletnich określa się jako sumę wartości gruntu i odpowiednio wartości drzewostanu albo kultur wieloletnich. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów, a przy określaniu wartości drzewostanu i kultur wieloletnich stosuje się przepisy art. 135 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Grunt leśny wycenia się metodą wskaźników szacunkowych bez uwzględnienia współczynników korekcyjnych [8, § 48 ust. 3], drzewostan zaś wg wartości drewna lub kosztów wyhodowania przyjmując wynik wyższy.

3.4. Wycena lasów do celów wyłączenia z produkcji leśnej

Wyłączenie gruntu leśnego z produkcji dotyczy zmiany sposobu użytkowania lasu, który zmienił przeznaczenie na cele nieleśne. Decyzja o wyłączeniu gruntu leśnego z produkcji, wydawana przez dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych, obejmuje:

- należność za wyłączenie gruntu z produkcji leśnej,
- opłaty roczne za wyłączenie gruntu,
- odszkodowanie za przedwczesny wyrąb drzewostanu.

Należność za wyłączenie gruntu leśnego z produkcji to iloczyn stawki za 1ha (uzależnionej od typu siedliskowego lasu), ceny 1 m³ drewna w wysokości ogłaszanej przez GUS i powierzchni wyłączanego gruntu w ha [2, art. 12, ust. 11]. Należność ta ulega pomniejszeniu o wartość rynkową gruntu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego [2]:

Art. 12.6. Należność pomniejsza się o wartość gruntu, ustaloną według cen rynkowych stosowanych w danej miejscowości w obrocie gruntami, w dniu faktycznego wyłączenia tego gruntu z produkcji.

Wartość gruntu leśnego do pomniejszenia należności określa się więc według nowego przeznaczenia innego niż leśne.

Opłaty roczne za wyłączenie gruntu leśnego z produkcji uiszczą się przez 10 lat w wysokości 10% pełnej należności tj. nie pomniejszonej o wartość gruntu. W przypadku wyłączenia nietrwałego opłaty wnoszą się przez okres tego wyłączenia, nie dłużej jednak niż przez 20 lat.

Odszkodowanie za przedwczesny wyrąb drzewostanu na gruntach leśnych wyłączanych z produkcji określa się według zapisów Rozporządzenia [7, § 2]:

- dla drzewostanów posiadających sortymenty użytkowe odszkodowanie stanowi różnicę pomiędzy spodziewaną wartością drzewostanu w wieku rębności a wartością w chwili jego wyrębu, według wzoru:

$$O = (WI - WS) \cdot Z \cdot P \cdot C$$

- dla drzewostanów młodszych (gdy nie został w tabeli określony wskaźnik WS):

$$O = WK \cdot Z \cdot P \cdot C$$

gdzie:

- O – odszkodowanie za przedwczesny wyrąb drzewostanu w złotych,
- WI – wskaźnik wartości spodziewanej 1 ha drzewostanu na pniu w wieku rębności,



WS – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu w wieku przedwczesnego wyrębu tego drzewostanu,
Z – stopień zadrzewienia drzewostanu,
P – powierzchnia drzewostanu w ha na wyłączonym gruncie,
C – aktualna cena sprzedaży 1 m³ drewna w zł, wynikająca z komunikatu GUS.

3.5. Wycena lasów przeznaczonych na cele inwestycyjne (zabudowa letniskowa, mieszkaniowa, usługowa, itp.)

Działki lasu przeznaczone na cele zabudowy rekreacyjnej lub mieszkaniowej są dosyć atrakcyjnymi nieruchomościami dla przyszłych nabywców. Atrakcyjność takich nieruchomości wynika z leśnego sposobu zagospodarowania działki, co podnosi walory sanitarno-zdrowotne i krajobrazowe terenu, wytwarza przyjazny dla człowieka mikroklimat i stwarza naturalną izolację od innych osób wypoczywających w pobliżu.

Główna funkcja drzewostanu leśnego na działkach rekreacyjnych lub mieszkaniowych nie jest funkcją produkcyjną, jak w lasach gospodarczych.

W procesie szacowania takich nieruchomości nie należy traktować drzewostanu w oderwaniu od gruntu a jako jego część składową, oceniając walory drzewostanu z punktu widzenia przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości.

Wartość rynkową zalesionych lub zadrzewionych działek rekreacyjnych, mieszkaniowych i usługowych określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub – w określonych przypadkach – dochodowego. W realizacji podejścia porównawczego istotne są następujące atrybuty nieruchomości:

- lokalizacja,
- wyposażenie w elementy infrastruktury sieciowej,
- dogodność dojazdu,
- warunki geotechniczne terenu,
- sąsiedztwo, w aspekcie oceny atrakcyjności oraz cech uciążliwości,
- walory zagospodarowania roślinnego.

Za najbardziej atrakcyjne tereny leśne do zagospodarowania rekreacyjnego lub mieszkaniowego uznaje się (Ważyński 1997):

- lasy na siedliskach Bśw, BMśw, Bs, LMśw,
- porośnięte drzewostanami mieszanymi z przewagą sosny, brzozy i modrzewia,
- w starszych klasach wieku (co najmniej 80 lat) i dobrym stanie zdrowotnym,
- o przejrzystej strukturze jednopiętrowej bez gęstych podrostów i podszytów,
- o zadrzewieniu do 0,4 oraz zwarcie przerywanym bądź luźnym z występującymi lukami bądź polanami kwalifikującymi się do lokalizacji zabudowy.

4. Uwagi końcowe

Las – to nieruchomość szczególna, zawierająca zawsze grunt i najczęściej drzewostan. Wartość gruntu podlega ogólnym prawidłom rynku, natomiast wartość drzewostanu jest zmienna i zależna od wielu czynników (wieku, składu gatunkowego, zadrzewienia, warunków siedliskowych itp.), stąd też trudności w znalezieniu transakcji nieruchomościami podobnymi. Rynek nieruchomościami leśnymi jest ograniczony nie tylko dlatego, że lasów prywatnych jest mało, ale także z ograniczeń wynikających z regulacji prawnych.

Za celowe zatem uważamy konieczność poszukiwania nowych metod określania wartości rynkowej lasów i doskonalenia już istniejących. Dalsze działania powinny dotyczyć badań nad weryfikacją wskaźników szacunkowych gruntów leśnych i aktualizacja noty interpretacyjnej standardu wyceny lasów. Działania te z pewnością ułatwią pracę rzeczoznawcom majątkowym.

Bibliografia:

1. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 2100).
2. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 909).
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774).
4. Ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 1090 z p. zm.).
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 380).
6. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyrób drzewostanu (Dz. U. nr 99, poz. 905).
7. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z p. zm.).
8. Nota interpretacyjna standardu V.6 Wycena nieruchomości leśnych i zadrzewionych, PFSRM, Warszawa 2003.
9. Ważyński Bohdan, *Urządzanie i zagospodarowanie lasu dla potrzeb turystyki i rekreacji*. AR Poznań, 1997.

Prof. dr hab. Ryszard Cymerman i prof. dr hab. Andrzej Nowak są pracownikami naukowymi Katedry Planowania i Inżynierii Przestrzennej Wydziału Geodezji, Inżynierii Przestrzennej i Budownictwa UWM w Olsztynie.



JAKI PLAN TAKA WARTOŚĆ

RZECZ O TRUDNYM ZWIĄZKU PRZEZNACZENIA TERENU Z NIERUCHOMOŚCIĄ GRUNTOWĄ – CZĘŚĆ II

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**.*

W części I naszego artykułu Piotr Cegielski przedstawił ekonomiczną analizę zagadnienia zmiany wartości nieruchomości na skutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którą programowo odebrał od obowiązujących w Polsce przepisów i orzecznictwa. Analizie poddany został między innymi problem dzielący zarówno środowisko rzeczoznawców majątkowych, jak i prawników – **czy wyceną należy objąć sam grunt, czy raczej nieruchomość gruntową wraz z przynależnymi jej częściami składowymi**. Dylemat ten Piotr Cegielski dość brawurowo skonfrontował z wielowariantową odpowiedzią rynku na najbardziej prawdopodobną cenę zabudowanej nieruchomości przed i po zmianie jej przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, bez uprzedzeń i ograniczeń wynikających z obowiązującego prawa oraz jego wykładni. W każdym z analizowanych scenariuszy wzrost lub spadek wartości rynkowej nieruchomości poddany został kryterium optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości i związanej z nim opłacalności realizacji inwestycji zgodnej z nowym przeznaczeniem. Jak wskazał Piotr Cegielski, ustalenie optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości (faktycznego i potencjalnego) przed i po uchwaleniu/zmianie planu miejscowego, wymaga rozważenia różnych scenariuszy inwestycyjnych, obejmujących m.in. kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania terenu ale także możliwość dokonania rozbiórki bądź przekształcenia istniejącej zabudowy. Analiza zachowań potencjalnych uczestników rynku nieruchomości wykazała bowiem, że ocena wpływu ustaleń planu miejscowego na wartość nieruchomości obejmuje stan jej zagospodarowania w pełnym zakresie, a więc grunt wraz z częściami składowymi.

Czy wskazane przez Piotra Cegielskiego ekonomiczne ujęcie wpływu planu miejscowego na zmianę wartości nieruchomości znajduje adekwatną odpowiedź w obowiązującym prawie? Jaki katalog aktywności właściciela/użytkownika wieczystego mieści się pojęciu korzy-

stania z nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego? Wreszcie musi paść pytanie polaryzujące strony sporów sądowych: **ile wymiarów ma szkoda rzeczywista wywołana przez plan miejscowy**, o jakim dokładnie uszczerbku majątkowym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.? Nie łatwo tutaj o prostą i wyczerpującą odpowiedź. W przepisach brakuje bowiem precyzji i dookreślenia przesłanek oraz zasad ustalania odszkodowań i opłat planistycznych. Uznałam, że warunkiem uzyskania odpowiedzi na postawione tutaj pytania jest przyjęcie postawy opartej na tezie, że nasz prawodawca musi być racjonalny, socjotechnicznie i prakseologicznie.

Dalsze wywody oparte zostaną zatem na wierze w słuszność założenia, że przepisy ustaw i prawa rynku da się porównać do dwóch szyn równoległe torujących jedną drogę dla pociągu zwanego „społeczeństwem”. Właściwie odczytana i dobrze zrozumiana norma prawa, w tym wypadku traktująca o relacji wartości nieruchomości do planu miejscowego, powinna być zarówno regulatorem jak i odpowiedzią na naturę stosunków społeczno-gospodarczych w tej sferze.

Z przeprowadzonej przeze mnie analizy obowiązujących przepisów, orzecznictwa i doktryny, wynika, że przedstawiony przez Piotra Cegielskiego rynkowy odbiór nieruchomości „dotkniętej” nowym przeznaczeniem znajduje potwierdzenie w duchu obowiązującego prawa. Scenariusze inwestycyjne zaprezentowane w ramach poszukiwania optymalnego sposobu zagospodarowania nieruchomości, przy pełnej konfrontacji z literą „zimnego” przepisu tracą swój rozmach i stają się nieco mniej dalekosiężne. Jest to jednak koncepcja którą broni centralna instytucja systemu prawa cywilnego jaką jest **własność**.

Zgodnie z art. 140 kodeksu cywilnego¹ (dalej k.c.) do ustawowej sfery uprawnień właścicielskich zaliczyć trzeba bowiem nie tylko faktyczny (dotychczasowy) ale także potencjalny – prawnie dopuszczalny sposób korzystania z nieruchomości². Jeśli zatem zakres wyceny dla celu ustalenia renty albo odszkodowania planistycznego obejmuje prawo własności nieruchomości, potencjalny sposób jej zagospodarowania, o ile jest prawnie dopuszczalny, niewątpliwie powinien zostać



przebadany pod kątem wpływu na wartość rynkową, tj. najbardziej prawdopodobną cenę szacowanej nieruchomości, zgodnie z art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) – zwanej dalej u.g.n. Przeszkodą dla pełnowymiarowego postrzegania nieruchomości nie jest tutaj samo prawo, bynajmniej. Jest nią raczej utrwalona na przestrzeni lat praktyka kojarzenia ustaleń planu miejscowego wyłącznie z gruntem, niezależnie od stanu jego zagospodarowania. Praprzyczyną pozostaje wciąż pamiętany § 50 ust. 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.) – zwanego dalej rozporządzeniem w sprawie wyceny, zgodnie z którym przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia odszkodowania lub opłaty planistycznej „nie uwzględnia się części składowych tej nieruchomości”. Przepis ten został w całości uchylony rozporządzeniem zmieniającym z dnia 14 lipca 2011 r. (Dz. U. z 2011 r., Nr 165, poz. 985)³. Warto wskazać, że jeszcze w czasie obowiązywania § 50 rozporządzenia w sprawie wyceny pojawiało się orzecznictwo wskazujące na konieczność objęcia opłatą/odszkodowaniem „pełnej” nieruchomości, mieszczącej w sobie nie tylko grunt wraz z częściami składowymi (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20 września 2005 r., sygn. akt. I OSK 41/05 Lex nr 194734) ale nawet nieruchomość lokalową (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2008 r., sygn. I CSK 191/08, Lex nr 484726). Po uchyleniu § 50 rozporządzenia w sprawie wyceny pojawiły się, i słusznie, liczne problemy interpretacyjne związane z wyceną nieruchomości na potrzeby ustalenia opłat i odszkodowań planistycznych. Raportowała o tym Najwyższa Izba Kontroli wnioskując „o doprecyzowanie istniejących uregulowań i wyeliminowanie pojawiających się w praktyce wątpliwości interpretacyjnych” poprzez „jednoznaczne i precyzyjne uregulowanie zasad określania wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty planistycznej i wysokości roszczeń odszkodowawczych”⁴.

Mimo dość wyraźnych sygnałów płynących z sądów powszechnych jak i administracyjnych oraz protokołów pokontrolnych NIK, Minister Infrastruktury i Rozwoju w swojej odpowiedzi z dnia 21 listopada 2014 r. na interpelację nr 29346 posła Mariana Cyconia nie dostrzegł potrzeby doprecyzowania prawa w ww. zakresie. Wykazywał natomiast, że tzw. „nakłady poniesione na nieruchomości i związane z tym wzrost lub spadek wartości rynkowej, nie są istotne z punktu widzenia celu wyceny na cele związane z ustaleniem opłaty planistycznej”. Wydaje się, że stanowisko ówczesnego ministra Infrastruktury i Rozwoju jedynie pogłębiło istniejące wątpliwości. Dość drobiazgową analizą przepisów regulujących prawo przestrzenne w sferze oddziaływania na nieruchomość prowadzi bowiem do odmiennych wniosków, co postaram się wykazać w dalszej części artykułu. W opracowaniu uwzględniono ponadto zagadnienie odszkodowania związanego ze szczególną formą planu miejscowego – miejscowym planem rewitalizacji⁵.

I. Planowanie przestrzenne oparte na równowadze interesu publicznego i jednostki

Generalną przesłanką planowania przestrzennego pozostaje szeroko rozumiany interes publiczny⁶. Zdefiniowany został enigmatycznie w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) – zwanej dalej **u.p.z.p.** jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności związanych z zagospodarowaniem przestrzennym (art. 2 pkt 4 u.p.z.p.). Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, gmina zobowiązana jest jednak ważyć ów interes publiczny z prywatnym, indywidualnym. Naczelnny Sąd Administracyjny wyroku z dnia 31 maja 2010 r., sygn. akt II OSK 575/10, Lex nr 673878, podkreślił, że interes publiczny w kontekście zagospodarowania przestrzennego „nie uzyskał od ustawodawcy prymatu pierwszeństwa nad interesem jednostki”, ponieważ przyjęte w u.p.z.p. rozwiązania prawne oparte są na zasadzie „**równowagi** interesu ogólnopaństwowego, interesu gminy i interesu jednostki”. Efektywne gospodarowanie przestrzenią w zakresie planowania i zagospodarowania powinno zatem uwzględniać oraz równoważyć m.in. walory ekonomiczne przestrzeni, potrzeby interesu publicznego oraz prywatny interes właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości (art. 2 u.p.z.p.). W ramach zachowania tej równowagi ustawodawca przewidział prawne instrumenty mające za zadanie niwelować ekonomiczne skutki prawa miejscowego odnoszące się do właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości. Z jednej strony będzie to obowiązek uiszczenia na rzecz gminy stosownej opłaty (zwanej rentą planistyczną), z drugiej zaś roszczenie właściciela lub użytkownika wieczystego o odszkodowanie. Podobnie jak w przypadku opłat adiacenckich, renta planistyczna stanowi element rozliczeń między gminą a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Pełni ona funkcję regulacyjną i wyrównawczą, zapobiegającą bogaceniu się właścicieli i użytkowników wieczystych niejako na koszt gminy.⁷ Roszczenia odszkodowawcze mają z kolei rekompensować indywidualne szkody właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości związane z kształtowaniem ładu przestrzennego kosztem interesu prywatnego.

II. Zbycie + zmiana wartości rynkowej = renta planistyczna albo odszkodowanie

Artykuły 36 i 37h u.p.z.p. określają przesłanki powstania finansowych skutków wynikłych z konfrontacji ustaleń planu miejscowego i miejscowego planu rewitalizacji z prawem własności lub prawem użytkowania wieczystego konkretnej nieruchomości. W przypadku, gdy określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu



przekłada się na wzrost wartości nieruchomości, w razie jej zbycia przed upływem 5 lat od wejścia w życie nowego, bądź zmienionego planu miejscowego, od tak „wzbogaconych” byłych już właścicieli i użytkowników wieczystych, zgodnie z art. 36 ust. 4 u.p.z.p., wójt, burmistrz albo prezydent miasta ma obowiązek pobrać jednorazową opłatę, ustaloną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość opłaty nie może przy tym przekroczyć 30% wzrostu wartości nieruchomości. Wydaje się, że podobna opłata powinna obowiązywać na terenach objętych miejscowymi planami rewitalizacji (art. 37h ust. 4 u.p.z.p.). Jeśli ustalenia planu miejscowego wywołały spadek wartości nieruchomości, właściciel lub użytkownik wieczysty, zbywający nieruchomość przed upływem 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące, ma roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania równego obniżeniu wartości tej nieruchomości (art. 36 ust. 3 u.p.z.p.). Dla porządku, w tym miejscu wypada wskazać, że odszkodowania z art. 36 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 u.p.z.p. regulowane są w całości metodą cywilnoprawą, zaś opłatę planistyczną ustala wójt, burmistrz lub prezydent miasta w drodze decyzji wydanej w trybie administracyjnym⁸. Z transregulacyjną konstrukcją mamy natomiast do czynienia przy odszkodowaniu związanym z miejscowym planem rewitalizacji. Jego wysokość ustalana jest przez starostę na podstawie art. 37 h u.p.z.p. w drodze decyzji administracyjnej, od której odwołanie nie przysługuje. Stronom niezadowolonym z takiego rozstrzygnięcia, lub jego braku, ustawa umożliwia wniesienie powództwa do sądu powszechnego.

Podstawą ustalenia opłaty i odszkodowania z art. 36 ust. 3 i 4 u.p.z.p. są odpowiednio: wzrost i obniżenie wartości nieruchomości odpowiadające różnicy między wartościami nieruchomości, określonymi zgodnie z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. na dzień jej sprzedaży (zbycia)⁹ w dwóch wariantach: z uwzględnieniem postanowień uchwalonego/zmienionego planu miejscowego oraz na podstawie poprzedniego przeznaczenia, a w razie jego braku, faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości. W celu uniknięcia negatywnych skutków tzw. luki planistycznej przy ustalaniu opłaty, gdy na obszarze objętym nowym planem obowiązywał jedynie plan miejscowy uchwalony przed 1 stycznia 1995 r., który z mocy prawa przestał obowiązywać z dniem 31 grudnia 2003 r., rzeczoznawca majątkowy szacujący wartość nieruchomości przed uchwaleniem/zmianą planu powinien odwołać się nie tylko do faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości, ale także do wygasłego planu (art. 87 ust. 3 i 3a u.p.z.p.). Procedowany właśnie **projekt kodeksu urbanistyczno-budowlanego**, który w przyszłości zastąpi dotychczasowe przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przewiduje wprowadzenie **opłaty infrastrukturalnej** w miejsce renty planistycznej. Zgodnie z projektem, opłata infrastrukturalna zastąpi opłatę planistyczną i adiacencką z tytułu przekształceń nieruchomości oraz realizacji urządzeń infrastruktury technicznej. Ustawodawca planuje

odejść od koncepcji wzrostu wartości nieruchomości, na którym oparte są dotychczasowe opłaty. Wraz z wejściem w życie kodeksu urbanistyczno-budowlanego opłata infrastrukturalna ustalana będzie w planie miejscowym. Jej wysokość ma zostać oparta na faktycznych kosztach realizacji infrastruktury pozwalających na zagospodarowanie terenów inwestycji¹⁰. Jest to z pewnością temat wymagający głębszej analizy w odrębnym opracowaniu.

Cena ≠ wartość

W tym miejscu należałoby poświęcić chwilę kontrowersyjnej praktyce zestawiania wartości nieruchomości przed uchwaleniem/zmianą planu miejscowego z ceną jej sprzedaży uzyskaną w warunkach nowego przeznaczenia. Pozorną obronę tej koncepcji możemy znaleźć w uzasadnieniu, że obowiązek uiszczenia opłaty i prawo do roszczenia odszkodowawczego, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 u.p.z.p., ustawodawca powiązał z uzyskaniem/nieuzyskaniem dodatkowej korzyści majątkowej, w razie odpowiednio obniżenia i wzrostu wartości nieruchomości, co istotnie nastąpić może jedynie w razie jej odpłatnego zbycia. Taki wniosek należy jednak niezwłocznie obalić i przypomnieć, że w warunkach rynku wewnątrznie niejednolitego, mało przejrzystego i niedoskonałego, a takim właśnie pozostaje rynek nieruchomości, ustalona w transakcji cena może (nawet bardzo wyraźnie) oderwać się od obiektywnej wartości nieruchomości¹¹. Cena uzyskana za nieruchomość stanowi o jej zbywalności, co istotnie może dać asumpt i miarę do oszacowania wartości rynkowej. W procesie wyceny do celu ustalenia odszkodowania lub renty planistycznej, rzeczoznawca majątkowy powinien jednak zbadać przydatność takiej transakcji (podobnie jak każdej innej przyjętej do szacowania) pod względem spełnienia warunków rynkowych, o których mowa w art. 151 u.g.n. Z tych względów nie sposób poprzec także tezy sformułowanej w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2015 r., sygn. akt II CSK 97/15, Lex nr 1956560, że odszkodowanie z art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 u.p.z.p. stanowi w praktyce różnicę między wartością nieruchomości przed zmianą planu, a „*ceną, jaką właściciel albo użytkownik wieczysty faktycznie uzyskał sprzedając nieruchomość po zmianie planu*”. Cena, za jaką właściciel/użytkownik wieczysty sprzedał nieruchomość, której wartość uległa obniżeniu lub wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ma faktycznie istotne znaczenie dla ustalenia odszkodowania/opłaty planistycznej, **o ile tylko stanowi ona odpowiednik wartości rynkowej tej nieruchomości**. Wartość nieruchomości, którą ustawodawca przywołał w art. 36 i 37 u.p.z.p. oszacować może wyłącznie osoba posiadająca uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego (art. 7 u.g.n.). Do takich wniosków można dojść stosując językową i celowościową wykładnię zestawienia przepisów art. 2 pkt 18, 36 ust. 3 i 4, 37 ust. 1 u.p.z.p. oraz art. 7, 151 u.g.n. Argumenty te znajdują także pełne oparcie w najnowszym orzecznictwie, m.in.



w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2016 r. sygn. akt V CSK 414/15, Lex nr 2008151, w którym SN podsumował swoją argumentację następującym wnioskiem: „w żadnym wypadku nie można zatem utożsamiać ceny rynkowej nieruchomości z jej wartością rynkową, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego”. Jest to wykładnia zyskująca dodatkowo na sile i wyrazistości w przypadkach odpłatnego zbycia nieruchomości nie będącego sprzedażą. Do jednego z nich odnosi się właśnie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2016 r., sygn. akt II CSK 411/15, Lex nr 2005373, gdy nieruchomość stanowi część przedsiębiorstwa (w rozumieniu art. 55¹ k.c.) przenieszonego aportem do spółki w zamian za udziały w podwyższonym kapitale tej spółki. Brak realnej możliwości odniesienia odszkodowania/renty planistycznej do ceny nieruchomości nie pozostawia wątpliwości co do słuszności jednoznacznego odesłania do wartości rynkowej oszacowanej według zasad jej określania w Dziale IV u.g.n. Zarówno przysporzenie majątkowe, jak i szkoda rzeczywista, związane z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu powinny zostać ustalone w sposób obiektywny, tj. na podstawie opinii niezależnego rzeczoznawcy majątkowego.

III. Art. 36 ust 1, art. 37h u.p.z.p. – szkoda rzeczywista, odszkodowanie

Katalizatorem ustalenia opłaty i zgłoszenia roszczeń odszkodowawczych z art. 36 ust. 3 i 4 u.p.z.p. jest aktywność właściciela lub użytkownika wieczystego polegająca na zbyciu nieruchomości w terminie 5 lat od daty wejścia w życie uchwalenia/zmiany planu miejscowego. Brak spełnienia tej przesłanki, nie znosi jednak automatycznie odpowiedzialności odszkodowawczej gminy związanej z uchwaleniem, bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także w związku z uchwaleniem miejscowego planu rewitalizacji. Roszczenia o wypłatę odszkodowania za poniesioną szkodę rzeczywistą albo wykupienia nieruchomości lub jej części, przysługują właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu w przypadku, gdy w związku z uchwaleniem/zmianą planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, bądź istotnie ograniczone (art. 36 ust. 1 u.p.z.p.). Podobnie, jeśli w związku z uchwaleniem przez radę gminy miejscowego planu rewitalizacji dojdzie do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, poszkodowanemu przysługuje odszkodowanie. Z uwagi na brak odesłania ustawowego należy przyjąć, że pięcioletni termin zawity, właściwy dla opłaty i odszkodowania z art. 36 ust. 3 i 4 u.p.z.p., nie odnosi się do roszczeń z art. 36 ust. 1 i art. 37h u.p.z.p. **W konsekwencji roszczenia te przedawniają się na zasadach ogólnych zgodnie z art. 118 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 380 ze zm.) – zwaną dalej k.c., tj. standardowo z upływem dziesięciu lat, a dla roszczeń związanych z prowa-**

dzeniem działalności gospodarczej z upływem lat trzech (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 27 marca 2015 r., sygn. akt I ACa 74/15, Lex nr 1679920). Zgodnie z zasadą nominalizmu, zawartą w art. 363 § 2 k.c., odszkodowanie pieniężne powinno zostać określone według cen aktualnych na datę jego ustalenia przez strony lub sąd (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2015 r., sygn. akt II CSK 653/14, Lex nr 1920173).

Warto nadmienić, że w przypadku roszczeń związanych z miejscowym planem rewitalizacji ustawodawca zmienia optykę na katalog podmiotów uprawnionych do otrzymania odszkodowania, definiując ich bliżej nieokreślonym mianem „poszkodowanego”. To na pozór subtelne uproszczenie wcale nie bierze w nawias właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości, lecz niebezpiecznie dla gminnego portfela potencjalnie rozszerza krąg adresatów przepisu do **każdego „korzystającego” z nieruchomości**. Uzyskanie przez poszkodowanego odszkodowania nie wyłącza przy tym dalszych roszczeń, wynikających z art. 36 u.p.z.p. Warto zasygnalizować, że **z chwilą wejścia w życie kodeksu urbanistyczno-budowlanego, zmianie ulegną przesłanki oraz warunki zgłaszania roszczeń odszkodowawczych związanych z uchwaleniem albo zmianą planu miejscowego**. Zgodnie z projektem art. 161 kodeksu urbanistyczno-budowlanego, odszkodowanie w związku z wejściem w życie lub zmianą planu miejscowego możliwe będzie jedynie w wypadku: gdy w planie miejscowym przewidziano wygaśnięcie zgód inwestycyjnych dla tej nieruchomości oraz gdy plan miejscowy ustala dla tej nieruchomości, położonej na obszarze urbanizacji całkowity zakaz zabudowy. Odszkodowanie będzie przysługiwało właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu, a w przypadku wygaśnięcia zgody inwestycyjnej – inwestorowi za szkodę rzeczywiście poniesioną. Roszczenie o wypłatę odszkodowania miałoby się przedawnić po upływie jednego roku od dnia wejścia w życie planu miejscowego¹². Warto zwrócić uwagę, że projektowane przepisy posługując się bliżej niedookreślonym terminem „odszkodowanie” rozszerzają zakres odszkodowania dla właściciela i użytkownika wieczystego do pełnego cywilistycznego zakresu, obejmującego zarówno szkodę rzeczywistą jak i utracone korzyści. Odszkodowanie ograniczone do szkody rzeczywiście poniesionej projekt ustawy odnosi bowiem jedynie do inwestora, w przypadku wygaśnięcia zgody inwestycyjnej. Również w tym wypadku szersza analizę tego zagadnienia wymaga odrębnego opracowania.

IV. Szkoda rzeczywista i odszkodowanie definiowane szerzej – na zasadach ogólnych

Terminy szkoda rzeczywista z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. i odszkodowanie z art. 37h u.p.z.p. nie zostały w ustawie bliżej dookreślone, w związku z tym ich znaczenie należy odczytywać na zasadach ogólnych, właściwych dla stosunków prawnych regulowanych metodą cywilnoprawną. Inaczej niż



w przypadkach z art. 36 ust. 3 i 4 w zw. z art. 37 ust. 1 i art. 2 pkt 18 u.p.z.p., gdzie ustawodawca wskazuje na powiązanie szkody i opłaty planistycznej z wartością rynkową nieruchomości. Odszkodowanie z art. 37h u.p.z.p. oraz odszkodowanie za poniesioną szkodę rzeczywistą z art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. mieszczą się w zakresie pojęciowym odszkodowania, o którym mowa w art. 361 k.c., określającym granice odpowiedzialności zobowiązanego oraz zakres należnego odszkodowania. Przesłanki omawianych tutaj roszczeń związane są z wykonywaniem uprawnień względem nieruchomości, należy zatem przyjąć, że **odszkodowania planistyczne i rewitalizacyjne odnoszą się jedynie do uszczerbku o charakterze majątkowym**. Wszystkie aspekty szkody powinny być ustalane w odniesieniu do uprawnień związanych z prawem własności lub użytkownika wieczystego nieruchomości¹³. Pełne odszkodowanie z art. 361 § 2 k.c. obejmuje tzw. [z łac.] *damnum emergens* – faktyczne zmniejszenie majątku poszkodowanego (szkoda rzeczywista¹⁴) oraz [z łac.] *lucrum cessans* – utracone korzyści, tj. elementy, które wskutek wyrządzenia szkody nie zasiliły majątku poszkodowanego, a możliwe byłyby do osiągnięcia jako normalne następstwo wykonywania uprawnień właścicielskich względem nieruchomości¹⁵. **Odszkodowanie planistyczne z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. ustawodawca ograniczył jednakże wyłącznie do szkody rzeczywistej (łac. *damnum emergens*) poniesionej na skutek uchwalenia/zmiany planu**. Szkoda rzeczywista, w zależności od konkretnego stanu faktycznego, może tutaj obejmować **obiektywny spadek wartości nieruchomości oraz inny uszczerbek majątkowy właściciela/użytkownika wieczystego** – na przykład niemożliwe do odzyskania koszty przerwanej inwestycji (poniesione m.in. na opracowanie projektu budowlanego, wykonanie przyłączy do miejskiej sieci)¹⁶. **Z uwagi na brak podobnego ograniczenia w przepisie art. 37 h u.p.z.p. należy przyjąć, że w przypadku odszkodowania rewitalizacyjnego mamy do czynienia z pełnym kodeksowym zakresem restytucji pieniężnej, obejmującej zarówno szkodę rzeczywistą, jak i utracone korzyści**. Odszkodowania z art. 36 ust. 1 i art. 37 h u.p.z.p. stanowią zatem kwalifikowaną postać odszkodowania planistycznego określonego w art. 36 ust. 3 u.p.z.p. Odnoszą się bowiem do szeroko ujętych ograniczeń korzystania z nieruchomości na skutek uchwalenia/zmiany planu miejscowego i miejscowego planu rewitalizacji¹⁷, bez warunku obniżenia wartości nieruchomości i dokonania jej sprzedaży w terminie zawitym 5 lat.

Trzeba podkreślić, że odszkodowanie planistyczne w każdej z ww. postaci nie może prowadzić do bezpodstawnego wzbogacenia uprawnionego do roszczenia. **Składniki oraz wysokość odszkodowania muszą pozostawać w adekwatnym związku przyczynowym z postanowieniami planu miejscowego, a od niedawna także z treścią miejscowego planu rewitalizacji**. Uszczerbek majątkowy obejmować może tylko obiektywnie zwykle (normalne) na-

stępstwa ograniczeń wynikających z ustaleń prawa miejscowego¹⁸. Wypracowane przez judykaturę kluczowe kryteria oszacowania szkody majątkowej przypomniał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lutego 2016 r. sygn. akt II CSK 172/15, Lex nr 2010214, cyt.: „Dyferencycyjna metoda określania szkody nakazuje więc odtworzenie hipotetycznie **najbardziej prawdopodobnego modelu zdarzeń pozbawionego elementu sprawczego szkody i ustalenia jego wpływu na stan majątkowy poszkodowanego, a następnie jego porównania ze stanem powstałym w rezultacie zadziałania przyczyny, która szkodę wywołała**. Poziom prawdopodobieństwa fikcyjnego przebiegu zdarzeń musi być tak wysoki, że nakazuje w świetle osiągnięć wiedzy i przy uwzględnieniu zasad doświadczenia życiowego wykluczyć możliwe alternatywne modele i uznać, że wypadki najpewniej potoczyłyby się według przyjętej hipotezy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2014 r., I CSK 291/13)”. Do tego zagadnienia wrócimy jeszcze w części odnoszącej się do tzw. optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości.

V. Wycena nieruchomości w celu ustalenia wzrostu bądź spadku wartości spowodowanego planem miejscowym

W kwestii zasad określania wartości oraz osób do tego uprawnionych u.p.z.p. odsyła do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) – zwaną w tym opracowaniu **u.g.n.** Jak już wspomniałam wartość nieruchomości do celu ustalenia opłaty/odszkodowania związanego z planem miejscowym w myśl art. 7 i art. 156 ust. 1 u.g.n. określa bezwzględnie rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego, z zachowaniem zasad określonych dziale IV u.g.n. Mając na uwadze słownikową definicję zawartą w art. 2 pkt. 18 u.p.z.p. trzeba podkreślić, że **wartość rynkowa nieruchomości** może stanowić podstawę ustaleń dotyczących opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 u.p.z.p. **Opłata i odszkodowanie planistyczne odnoszą się zatem do nieruchomości, których nieodłączną cechą jest zbywalność**, tj. mogą być przedmiotem obrotu rynkowego (art. 150 ust. 2 u.g.n.). Niemal naturalną konsekwencją powyższego stanowi ustawowy warunek, że odszkodowanie i opłatę każdorazowo poprzedzać musi fakt odpłatnego zbycia nieruchomości (w obiegu rynkowym), bowiem wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu (art. 150 ust. 2 u.g.n.). Zgodnie z zasadami wyceny w dziale IV u.g.n., wymóg określenia wartości rynkowej ogranicza rzeczoznawcy majątkowemu swobodę wyboru drogi szacowania do podejść: porównawczego – gdy na rynku dostępne są transakcje nieruchomościami podobnymi, i dochodowego – jeśli nieruchomość ma potencjał dochodowy (art. 152 ust. 3 u.g.n.). Jedynie w wyjątkowych uwarunkowaniach wartość rynkową można określić w podejściu mieszanym, zawierają-

cym elementy podejść i technik szacowania o charakterze kosztowym. Ograniczeń takich nie mają roszczenia określone w art. 36 ust. 1 i 37 h u.p.z.p., które odnoszą się do odszkodowania oraz szkody rzeczywistej, bez wskazania na wartość nieruchomości. Można zatem wnioskować, że w przypadkach, gdy odszkodowania te obejmują spadek wartości nieruchomości, dopuszczalne jest zastosowanie w zasadzie każdego przewidzianego prawem sposobu szacowania, który rzeczoznawca majątkowy uzna za właściwy.

Zastosowanie w wycenie metody pozostałościowej albo metody kosztów likwidacji w celu określenia wartości nieruchomości według alternatywnego – optymalnego sposobu użytkowania, wymagającej uwzględnienia robót budowlanych takich jak przebudowa i rozbiórka, wymaga odpowiedniego udokumentowania zakresu robót oraz szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym (§ 16 i 17 rozporządzenia

w sprawie wyceny). Przy czym metodę pozostałościową można zastosować jedynie w przypadku braku uwarunkowań dla podejść porównawczego lub dochodowego. W praktyce, jeżeli właściciel albo użytkownik wieczysty nie dysponuje pozwoleniem na budowę lub rozbiórkę, nie jest możliwe sporządzenie wyceny według scenariuszy dla alternatywnego sposobu użytkowania nieruchomości, o których wspominał Piotr Cegielski w I części artykułu. Wydaje się zatem, że już na tym etapie można sformułować wniosek *de lege ferenda* o usunięcie nadmiernych formalnych ograniczeń z rozporządzenia w sprawie wyceny i zwiększenie swobody rzeczoznawcy majątkowego co do wyboru drogi szacowania, przy zachowaniu wszakże warunku, że zastosowane podejście i metoda wyceny muszą odpowiadać warunkom zagospodarowania nieruchomości określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy.

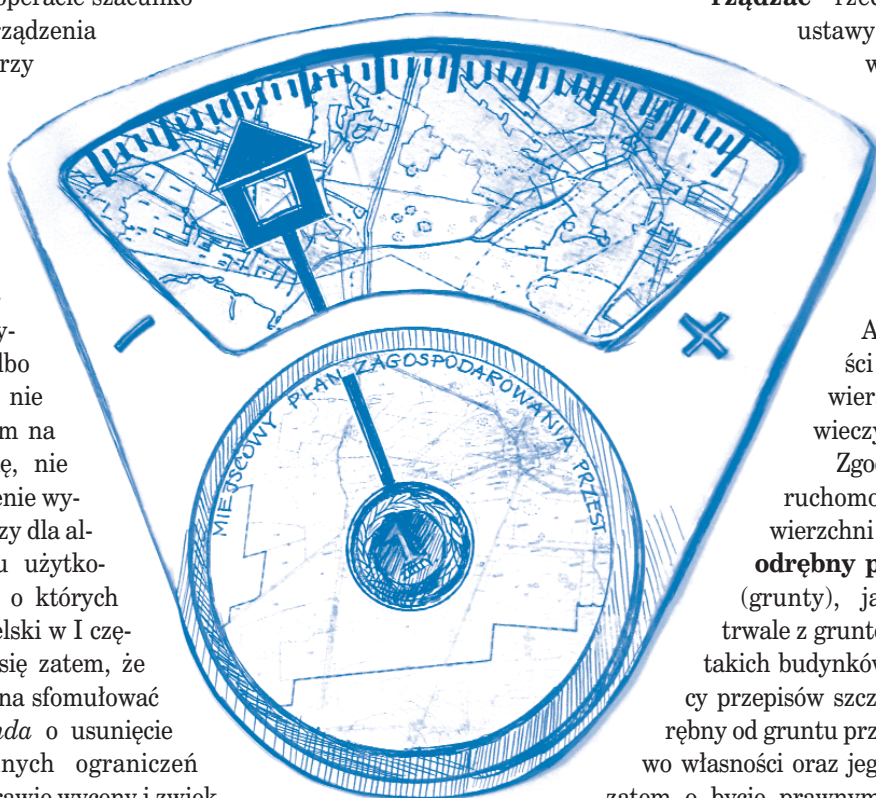
VI. Grunt to z zasady rzecz złożona

Mimo licznych odniesień, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie objaśnia definicji nieruchomości, nie ma też ustawowego odesłania do definicji legalnej nieruchomości zawartej w art. 46 k.c. Konsekwencją tego ustawowego „niedopowiedzenia” są poważne problemy in-

terpretacyjne związane z definiowaniem nieruchomości jako przedmiotu wyceny sporządzanej do celu ustalenia odszkodowania lub opłaty planistycznej. Pewną wskazówkę interpretacyjną zawiera art. 6 u.p.z.p., zgodnie z którym ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, **sposób wykonywania prawa własności nieruchomości**. W prawie rzeczowym własność stanowi centralną instytucję. Jest to podstawowa najpełniejsza forma korzystania z rzeczy. Jej istotę oraz główne atrybuty określa art. 140 k.c., zgodnie z którym właściciel w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego może, z wyłączeniem innych osób, **korzystać** z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może **pobierać pożytki i inne dochody** z rzeczy, w tych samych granicach może **rozporządzać** rzeczą. Z perspektywy

ustawy planistycznej kluczowe jest zatem odczytanie **granic prawnych** (140 k.c.) i **fizycznych** (art. 46 k.c. i 143 k.c.) prawa własności odnoszącego się do nieruchomości. Analogiczny do własności zakres uprawnień zawiera prawo użytkowania wieczystego (art. 233 k.c.).

Zgodnie z art. 46 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące **odrębny przedmiot własności** (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków (lokale), jeśli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Prawo własności oraz jego charakter przesądza zatem o bycie prawnym nieruchomości. Jeśli prawo własności obejmuje na podstawie przepisów szczególnych budynek lub lokal – istnieją odpowiednio **nieruchomość budynkowa** i **nieruchomość lokalowa**. Jeżeli przedmiotem odrębnej własności jest część powierzchni ziemskiej – istnieje **nieruchomość gruntowa**. Prawo własności mające za przedmiot nieruchomość gruntową **z mocy prawa rozciąga się również na jej części składowe, którymi w szczególności są budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (art. 48 k.c.)**. Za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością (art. 50 k.c.). I tak z prawem własności nieruchomości budynkowej związane jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, na którym ten budynek się





znajduje. Z prawem własności lokalu związany jest natomiast udział w nieruchomości wspólnej¹⁹. Byt prawny nieruchomości kształtuje odnoszące się do niej prawo własności, które ujawniane jest w rejestrze prawnym nieruchomości – księdze wieczystej. Stan prawny nieruchomości, a co za tym idzie kwestie własności, określa treść księgi wieczystej, prowadzonej odrębnie dla każdej nieruchomości²⁰. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 kwietnia 2009 r., sygn. akt III CZP 9/09 OSNC 2010 Nr 1, poz. 4: „Zestawiając treść art. 46 § 1 k.c. i art. 24 u.k.w.h., za trafne należy uznać wieczystoksięgowe rozumienie pojęcia nieruchomości, wyrażające się w formule „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość”.

W kontekście przestrzennym, własność nieruchomości gruntowej rozciąga się w granicach społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią (art. 143 k.c.). **Nieruchomość w sensie prawnym i faktycznym może stanowić trójwymiarową bryłę, o ile odnosi się do niej prawo własności.**

Z zestawienia ww. uregulowań prawnych płynie wniosek, że zakres przedmiotowy odszkodowania i opłaty planistycznej powinien odpowiadać uprawnieniom właściciela/użytkownika wieczystego względem nieruchomości objętej nowymi ustaleniami planu miejscowego. **Jeżeli na przykład przedmiotem zbycia było prawo własności obejmujące nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem, przedmiotem oszacowania do celów ustalenia odszkodowania lub opłaty planistycznej będzie niewątpliwie nieruchomość zabudowana.** Grunty to z zasady rzecz złożona, co musi prowadzić do wniosku, że nieruchomości, także te, o których mowa w u.p.z.p., stanowią grunty wraz z częściami składowymi, o ile odnosi się do nich prawo własności²¹. Warto tutaj ponownie przywołać wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20 września 2005 r., sygn. akt. I OSK 41/05 Lex nr 194734, cyt.: „Mówiąc zatem o wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym), należy mieć na uwadze nie tylko wartość gruntu, ale też i jego części składowych”.

W procedowanym obecnie projekcie ustawy **Kodeks urbanistyczno-budowlany**, mającej w całości przejąć uregulowania obejmujące planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, pojawiło się już bezpośrednio odesłanie do definicji nieruchomości z art. 46 k.c.²². Podtrzymując zawartą na wstępie deklarację wiary w racjonalnego ustawodawcę, ww. wnioski mogą ze spokojem uznać za słuszne i w pełni uzasadnione. Zarówno na gruncie obowiązującej ustawy jak i projektowanych przepisów kodeksu urbanistyczno-budowlanego. W tym stanie faktycznym wniosek *de lege ferenda* o doprecyzowanie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zdefiniowanie nieruchomości, do których odnoszą się odszkodowanie i opłata planistyczna, wydaje się już zbędny, bo spełniony. W chwili publikacji artykułu spełniony przynajmniej w zamiarach prawotwórczych ustawodawcy.

VII. Nieoczywisty wpływ przeznaczenia terenu na części składowe nieruchomości

Jak starałam się dowieść powyżej, w świetle obowiązujących i przyszłych przepisów nie ma podstaw do trwania przy zasadzie, że wyceną do celów planistycznych należy objąć wyłącznie sam grunt bez części składowych. Jest to twierdzenie obciążone u samego źródła błędnym założeniem, bowiem ustalenia planu miejscowego kształtują sposób wykonywania prawa własności w odniesieniu do nieruchomości w rozumieniu art. 46 k.c. Nieruchomość jest tutaj postrzegana jako byt prawny, tj. przez przyzmat odnoszących się do niej uprawnień właścicielskich, które w przypadku nieruchomości zabudowanej nie ograniczają się wyłącznie do gruntu, lecz rozciągają się także na przynależne mu części składowe. **Innymi słowy: jaki zakres uprawnień właścicielskich kształtuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, takim zakresem wyceny należy objąć szacowaną nieruchomość.** W ślad za definicją w art. 4 pkt 6 a u.g.n. warto przypomnieć, że wycena sprowadza się w istocie do określenia wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności innych przysługujących do niej praw. W przypadku nieruchomości zabudowanej określające ją prawo własności rozciąga się na obszar powierzchni ziemskiej (grunt) oraz przynależne mu części składowe. Konieczna jest tutaj analiza potencjału rynkowego całej nieruchomości. Dobrze obrazują to przykłady zachowań inwestorów w odpowiedzi na zmianę przeznaczenia nieruchomości zabudowanych, poddane analizie w I części artykułu. Z wyceny obejmującej nieruchomość wraz z częściami składowymi może wypłynąć wniosek, że sam grunt zareagowałby na zmianę przeznaczenia, wyłącznie w przypadku gdyby był niezabudowany. Ponieważ zabudowania okazały się nieczułe na ustalenia planistyczne, tym samym nie doszło do zmiany wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego. Może się również zdarzyć, że potencjał rynkowy gruntu w związku z nowym przeznaczeniem ulegnie tak znaczącej zmianie, że w rynkowym odbiorze o wzroście wartości nieruchomości przesądzi wyłącznie wartość gruntu, pomimo znajdujących się na nim części składowych, które przyszły nabywca zdecyduje się zlikwidować. W każdym z tych przypadków przedmiot i zakres wyceny powinien obejmować nieruchomość w takim wymiarze, w jakim stanowi ona przedmiot własności.

VIII. Przeznaczenie a optymalny sposób użytkowania nieruchomości

W pierwszej części artykułu Piotr Cegielski podjął nietrywny temat optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości w aspekcie rynkowym. Myślę, że w odniesieniu do przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, koncepcję optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości można zestawić z wnioskami płynącymi z doktryny i orzecznictwa na



temat tymczasowego zagospodarowania, dotychczasowego wykorzystywania nieruchomości, korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem, o których traktują przepisy art. 15 ust. 2 pkt 11, art. 35 i art. 36 ust. 1 u.p.z.p.

Przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie, w jakim wskazują, że ustalenia planu miejscowego kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 u.p.z.p.), określają sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (art. 15 ust. 2 pkt 11 u.p.z.p.) i wreszcie skutki wejścia w życie planu miejscowego po upływie terminu tymczasowego zagospodarowania (art. 35 u.p.z.p.). Mają charakter norm *lex imperfecta* nie zabezpieczonych sankcją nieważności i sankcją represyjną. **Naruszenie dyspozycji norm wprowadzających nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów na gruncie przepisów prawnych nie pociąga za sobą żadnych sankcji**²³. Wszystko wskazuje jednocześnie na to, że ustawodawca świadomie zdecydował się na *lex imperfecta* w przepisach regulujących sposób wykonywania ustaleń planu miejscowego. Jak bowiem miałyby wyglądać represje prawne dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości utrzymujących dotychczasowy sposób zagospodarowania swoich terenów, pomimo nowych możliwości przewidzianych planem miejscowych? Przyczyny takiego stanu rzeczy mogą przecież wynikać nie tylko z braku dobrej woli posiadacza terenu, ale na przykład z prozaicznego braku środków na sfinansowanie inwestycji określonej nowym planem miejscowym. W tej sytuacji, kiedy ustalenia planu nie wskazują celu publicznego skatalogowanego w przepisach u.g.n. i innych ustaw, trudno wyobrazić sobie represje prawne, w postaci np. kar finansowych, czy też wywłaszczenia, byłaby to nadmierna i nieuprawniona ingerencja w konstytucyjne przywileje płynące z prawa własności a także w kodeksowy zakres uprawnień związany z prawem użytkowania wieczystego. Wygląda na to, że eksponowanie przymusu prawnego, aby wywołać skutki przewidziane przez gminnego prawodawcę nie jest konieczne. Zwłaszcza przy założeniu, że ustalenia planu miejscowego powinny być poprzedzone solidną diagnozą ekonomiczną przestrzeni, interesów prywatnych i potrzeb interesu publicznego (art. 1 ust. 2 u.p.z.p.). Wystarczy tutaj sama norma o charakterze dyspozycyjnym, aby była ona realizowana. Warto przy tym nadmienić, że sama kontrola realizacji ustaleń planu miejscowego po upływie terminu tymczasowego ich zagospodarowania (art. 15 ust. 2 pkt 11 u.p.z.p.) lub na okoliczność braku zagospodarowania zgodnie z planem miejscowych (art. 35 u.p.z.p.), mogłaby się okazać niezwykle trudna, zarówno z przyczyn ekonomicznych, jak i organizacyjnych.

Zgodnie z art. 35 u.p.z.p., tereny, których przeznaczenie zmienia plan miejscowy mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Przepis ten powiązany

jest z art. 15 ust. 2 pkt. 11 u.p.z.p., zgodnie z którym jednym z obowiązkowych elementów planu miejscowego jest między innymi wskazanie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. W praktyce postanowienia planów miejscowych niezwykle rzadko określają sposób i termin tymczasowego zagospodarowania terenów²⁴, formułując raczej możliwość zachowania dotychczasowej funkcji lub zachowania istniejących budynków do czasu realizacji nowego przeznaczenia²⁵. Wiele uchwał zawiera zapisy o odstąpieniu od określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym, z uzasadnieniem wskazującym na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, a nawet brak potrzeby tymczasowego zagospodarowania terenu²⁶. Poza głównym nurtem tego artykułu pozostają rozważania, na ile ww. regulacje wypełniają wiernie dyspozycję art. 15 ust. 2 pkt 11 u.p.z.p. oraz § 4 pkt 10 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r.²⁷ precyzującego, że ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane. Nie mniej jednak jest to zagadnienie warte osobnego opracowania, dalszych rozważań i zestawień z projektowanym kodeksem urbanistyczno-budowlanym. Sporządzenie planu miejscowego z pominięciem obowiązkowych elementów określonych w art. 15 ust. 2 u.p.z.p. w teorii może skutkować nieważnością aktu planistycznego²⁸. Warto jednak zauważyć, że wypełnienie dyspozycji obowiązku wskazania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w powiązaniu z art. 35 u.p.z.p. i § 4 pkt 10 rozporządzenia, kończy się na tekście prawa miejscowego, które w tym zakresie pozostanie martwe. Jak wyżej wspomniałam, nakazy te pozbawione są bowiem mechanizmów sankcji i represji prawnej²⁹. W praktyce stosowania planów miejscowych pozostają zatem przepisami postulatycznymi o niskiej efektywności. Podjęcie przez właściciela decyzji o zagospodarowaniu terenu zgodnie z nowym przeznaczeniem oznacza zwykle wieloetapowy proces inwestycyjny, wymagający nie tylko nakładów finansowych, ale także sporego zapasu czasu. Samo zaś rozpoczęcie inwestycji uzależnione jest przede wszystkim od woli i możliwości finansowych właściciela nieruchomości. Z treści art. 15 ust. 2 pkt 11 i art. 35 u.p.z.p. oraz treści przytoczonych w przypisach uchwał wywnioskować można **domniemanie prawnej możliwości wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami nowego planu miejscowego**. Brak zmiany sposobu użytkowania nieruchomości po wejściu w życie nowego planu miejscowego ustawodawca określa mianem tymczasowego zagospodarowania nieruchomości, które ma rację bytu do czasu zagospodarowania nieruchomości zgod-



nie z planem. Z treści art. 35 u.p.z.p. wynika, że jest to uprawnienie bezterminowe, ograniczone wolą i możliwościami finansowymi właściciela/użytkownika wieczystego nieruchomości³⁰. Domniemanie powyższe obala dopiero wskazanie w uchwale odmiennego od dotychczasowego tymczasowego sposobu zagospodarowania nieruchomości. W przypadku, gdy tymczasowy sposób zagospodarowania wskazany w planie miejscowym pozostaje zgodny z dotychczasowym, może on być realizowany w zasadzie bezterminowo, tj. do czasu faktycznego zagospodarowania zgodnie z nowym planem miejscowym. Brak bezpośredniego wpływu nowego planu miejscowego na dotychczasowy sposób zagospodarowania nieruchomości staje się szczególnie wyraźny w przypadku, gdy nowe przeznaczenie określone jest dla terenów już zagospodarowanych, o ugruntowanym od lat sposobie użytkowania, bez udokumentowanych zamiarów inwestycyjnych. Wydaje się zatem, że do niezwykle rzadkich zaliczyć można tutaj szkody rzeczywiste, spowodowane ograniczeniem lub brakiem możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem w związku ze zmianą lub uchwaleniem nowego planu miejscowego. Podobnie nieefektywna może okazać się próba oszacowania wzrostu wartości nieruchomości zabudowanej o ustalonym sposobie zagospodarowania, w przypadku braku określenia w nowym planie odmiennego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu. W ślad za wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 r., sygn. akt II CSK 98/13, Lex nr 1418725, trzeba jednak wskazać, że pojęcia „wykorzystywania w sposób dotychczasowy” i „korzystania w dotychczasowy sposób” nie są równoważne, pełnią różne funkcje w przepisach art. 35 i art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Nie należy zatem interpretować ich w tożsamy sposób. Jak w skazał SN, w art. 35 u.p.z.p. chodzi o sposób **wykorzystywania** nieruchomości zastany w dacie zmiany/uchwalenia planu miejscowego, a więc o formę dokonaną zastanego stanu faktycznego. Natomiast art. 36 ust. 1 u.p.z.p. **pojęciem tym obejmuje każdy możliwy i zgodny z prawem, a więc także potencjalny sposób korzystania** nieruchomości, na przykład określony decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jest to koncepcja bliska teorii optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości, o której była mowa w części I artykułu. W tym właśnie zakresie można doszukiwać się istotnych ograniczeń lub braku możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem³¹. Chciałabym tutaj podkreślić, że w mojej ocenie optymalny sposób użytkowania nieruchomości przyjęty do celu zbadania obniżenia wartości rynkowej nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, powinien odpowiadać trendom rynkowym, lecz przede wszystkim musi być dopuszczony przez obowiązujące prawo. Nie chodzi tutaj bynajmniej o hipotetyczne, nieudokumentowane zamiary właściciela/użytkownika wieczystego nieruchomości. Formułowanie założeń

wyceny na domniemaniach wskazujących jedynie na ewentualną możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, jest zbyt daleko idące dla ustalenia czy zachodzą przesłanki zgłoszenia roszczenia o odszkodowanie w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 maja 2016 r., sygn. III CSK 271/15, Lex nr 2067078, w pełni potwierdził jednolite stanowisko judykatury, że „ocenę czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinno się opierać, nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz uwzględniać także należy sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny, nawet, jeśli nie został zrealizowany przez uprawnionego. (...) Korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, oznacza korzystanie odpowiadające przeznaczeniu przewidzianemu w miejscowym planie albo w decyzji o warunkach zabudowy”.

Podsumowanie:

1. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnosi swoje zapisy do nieruchomości w rozumieniu art. 46 kodeksu cywilnego. Potwierdza to orzecznictwo oraz zamiary legislacyjne ustawodawcy, który w projekcie kodeksu urbanistyczno-budowlanego wprost odwołuje się do kodeksowej definicji nieruchomości.
2. Wyceny do celu ustalenia opłaty bądź odszkodowania z tytułu uchwalenia lub zmiany planu miejscowego powinny uwzględniać całą nieruchomość, tj. grunt wraz z częściami składowymi.
3. Planowanie przestrzenne obejmuje wszystkie opisane prawem kategorie nieruchomości. W związku z tym, skutki planu miejscowego mogą oddziaływać także na nieruchomości inne niż gruntowa, np. na nieruchomość lokalową, której wartość może się obniżyć w związku z realizacją sąsiedniej inwestycji (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2008 r., sygn. I CSK 191/08, Lex nr 484726).
4. Mając na uwadze, że ocena dotychczasowego sposobu korzystania lub przeznaczenia nieruchomości, obejmować może także prawnie dopuszczalny, potencjalny sposób użytkowania, należy sformułować wniosek *de lege ferenda* o usunięcie z rozporządzenia w sprawie wyceny formalnych barier, ograniczających rzeczoznawcy majątkowemu swobodę wyboru drogi szacowania i dopuszczenie możliwości szacowania z zastosowaniem metod właściwych dla podejścia mieszanego. W każdym przypadku zastosowane podejście i metoda wyceny muszą odpowiadać przeznaczeniu oraz warunkom zagospodarowania nieruchomości określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w decyzji o warunkach zabudowy, a w razie ich braku, faktycznemu sposobowi użytkowania nieruchomości.
5. Odszkodowanie jako instytucja prawa cywilnego jest terminem bardzo szerokim i bliżej niesprecyzowanym. Elementy stanowiące szkodę, w tym szkodę rzeczywistą,



związaną z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą, w zależności od przypadku, mogą być bardzo zróżnicowane i trudne do przewidzenia na etapie opracowywania planu miejscowego. Szkoda rzeczywista nie zawsze obejmuje spadek wartości nieruchomości, może natomiast odnosić się do kosztów zainwestowanych w przerwany nowym planem proces inwestycyjny. Pełne odszkodowanie może także obejmować utracone korzyści. W celu usunięcia komplikatorów właściwego odczytania zakresu szkody, warto rozważyć doprecyzowanie terminu „odszkodowanie” w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ustawie obowiązującej, bądź w projektowanym kodeksie urbanistyczno-budowlanym.

Monika Drobyszewska

Literatura:

1. Bieniek G., Gdesz M., Kalus S., Matusik G., Mzyk E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami Komentarz*, Warszawa 2012 r.
2. Błaszczak (red.) Ł., Markiewicz (red.) K., *Dowody i postępowanie dowodowe w sprawach cywilnych*, C. H. Beck, Warszawa 2015.
3. Jabłońska-Bonca J., *Wstęp do nauk prawnych*, Poznań 1994 r., s. 90.
4. Bończak-Kucharczyk E., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Lex 2014.
5. Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, C. H. Beck Warszawa 2010.
6. Izdebski H. *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, Lex/el/.
7. Jodłowski J., Resich Z., Lapierre J., Misiuk-Jodłowska T., *Postępowanie cywilne*, LexisNexis, Warszawa 2003.
8. U. Kalina-Prasznik (red.) *Encyklopedia prawa*, Warszawa 2007.
9. Katner W. J., *Komentarz do art. 46 Kodeksu cywilnego*, [w:] Księżak P. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna*, LEX 2014.
10. A. Kidyba Andrzej (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część ogólna*, wyd. II, LEX 2014
11. Kisilowska H. (red.), *Nieruchomości, Zagadnienia prawne*, Warszawa 2011.
12. Kucharska-Stasiak E. (red.), *Leksykon rzeczoznawcy majątkowego*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2004.
13. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, PWN Warszawa 2006.
14. Miemieć M, Ofiarska M, Sobieralski K, *Postępowanie administracyjne w pytaniach i odpowiedziach*, LexisNexis Warszawa 2010.
15. A. Niezgoda, *Podział zasobów publicznych między administracją rządową i samorządową*, Lex 2012 Monografia
16. Padrak Rafał, *Zbywanie i oddawanie do korzystania nieruchomości samorządowych i Skarbu Państwa*, Wrocław 2010.
17. Rzetecka-Gil A., *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania – część ogólna*, LEX/el. 2011.

Przypisy:

1. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 380 ze zm.)*.
2. *Por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 października 2012 r. sygn. akt. I ACa 676/12, Lex nr 1237419, w którym Sąd wskazał: „sposób korzystania z nieruchomości obejmuje faktyczne ale i potencjalne przeznaczenie i cel danej nieruchomości w ramach przysługującego właścicielowi prawa własności”*.
3. *Jak wynika z uzasadnienia do projektu rozporządzenia zmieniającego z dnia 7 czerwca 2011 r. bezpośrednią przyczyną uchylecia przepisu był wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 r., sygn. akt. P 58/08, zgodnie z którym „art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w zakresie, w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi się do kryterium faktycznego jej wykorzystywania w sytuacjach, gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 tej ustawy, jest niezgodny z art. 2 i art. 32 Konstytucji RP”. W treści uzasadnienia projektu rozporządzenia zmieniającego ustawodawca nie odniósł się jednak do określonego uchylanym przepisem warunku nieuwzględniania części składowych nieruchomości*.
4. *Informacja o wynikach kontroli NIK „Opłaty planistyczne i rozszczenia odszkodowawcze związane z uchwaleniem lub zmianą planów miejscowych”, Nr ewid. 188/2012/P/12/147 z dnia 28 grudnia 2012 r.*
5. *Z dniem 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r, poz. 1777). Przepisem art. 41 ustawy wprowadzono zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.), polegające między innymi na dodaniu przepisów art. 37f, 37g oraz 37h, określających zasady i skutki uchwalania przez rady gmin miejscowych planów rewitalizacji. Miejscowe plany rewitalizacji stanowią obecnie szczególną formę planu miejscowego*.
6. *Klauzula interesu publicznego z uwagi na swój konstytucyjny charakter w polskim prawodawstwie stanowi jedną z najważniejszych klauzul generalnych. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 114, poz. 946).*
7. *A. Niezgoda, Podział zasobów publicznych między administracją rządową i samorządową, Lex 2012 Monografia, Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 16 października 2012 r., Nr K 4/10, OTK-A 2012/9/106.*
8. *J. Jabłońska-Bonca, Wstęp do nauk prawnych, Poznań 1994 r., s. 90.*
9. *Uwagę zwraca legislacyjna niekonsekwencja polegająca na pozostawieniu w art. 37 ust. 1 u.p.z.p. terminu „sprzedaj”*. *Od czasu nowelizacji art. 36 ust. 3 i 4 u.p.z.p., z dniem 22 września 2014 r. (Dz. U. Nr 141, poz. 1492), odszkodowanie/optata z tytułu zmiany wartości nieruchomości*



- mości przystępuje **w każdym przypadku jej zbycia**, a nie jak przed nowelizacją samej tylko sprzedaży. Termin „zbycie” objaśnia art. 4 pkt 3 b u.g.n. wskazując, że obejmuje on w zasadzie każdą czynność prawną przenoszącą własność i użytkowanie wieczyste nieruchomości. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, przez zbycie nieruchomości, w kontekście odszkodowania/opłaty planistycznej, należy rozumieć wyłącznie czynność prawną odpłatną, obejmującą na przykład aport nieruchomości w zamian za udziały w podwyższonym kapitale spółki (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2016 r., sygn. akt II CSK 411/15, Lex nr 2005373). Z tego też względu pojawił się w orzecznictwie pogląd, że brak nowelizacji ujednocniającej terminologię jest świadomym zamysłem ustawodawcy, w celu podkreślenia odpłatnego charakteru zbycia nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2011 r., sygn. akt II CSK 321/10, Lex nr 846556).
10. Uzasadnienie do projektu kodeksu urbanistyczno-budowlanego z dnia 30 września 2016 r., druk UD 135, s. 40.
 11. E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, PWN Warszawa 2006, s. 49 i s. 123.
 12. Art. 161 i art. 162 projektu kodeksu urbanistyczno-budowlanego z dnia 30 września 2016 r., UD 135. Uwaga, na datę opracowania artykułu, ostatnia modyfikacja projektu pochodzi z dnia 7 listopada 2016 r.
 13. W przypadku odszkodowania rewitalizacyjnego ustawodawca posługuje się nieostrym pojęciem „poszkodowanego”, prze co nie jest jasne, do jakiego zakresu uprawnień odnosi się uszczerbek majątkowy związany z miejscowym planem rewitalizacji. A. Kidyba Andrzej (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część ogólna*, wyd. II, LEX 2014.
 14. Rzetecka-Gil Agnieszka, *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania – część ogólna*, LEX/el. 2011.
 15. U. Kalina-Prasznick (red.) *Encyklopedia prawa*, Warszawa 2007, s. 487.
 16. Por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 października 2012 r., I ACa 676/12, Lex nr 1237419.
 17. Por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 r., sygn. akt nr II CSK 336/14 Lex nr 1683406, z dnia 30 czerwca 2010 r., sygn. akt V CSK 452/09, Lex nr 85297, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 lipca 2015 r., sygn. akt nr I ACa 19626/14, Lex nr 1843280.
 18. A. Kidyba, op. cit., pkt. 2.
 19. Art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).
 20. Art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. z 2016 r., poz. 790 ze zm.).
 21. P. Książek (red.), M. Pyziak-Szafnicka (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz, Część ogólna*, Lex 2014 pkt 3.
 22. Projekt z dnia 30 września 2016 r., druk UD 135, art. 2 pkt 2).
 23. Ibidem, s. 45.
 24. Takim wyjątkiem jest § 34 ust. 2 uchwały Rady Miejskiej Wrocławia nr XXV/566/12 z dnia 19 kwietnia 2012 r., określający tymczasowe zagospodarowanie terenu do końca 2025 roku.
 25. Na przykład uchwały Rady Miejskiej Wrocławia Nr XXIX/2255/04 z dnia 18 listopada 2004 r., nr VI/104/03 z dnia 20.02.2003 r., nr XII/256/03 z dnia 18 września 2003 r., nr VI/104/03 z dnia 20.02.2003 r., nr L/3130/06

- z dnia 19 kwietnia 2006 r., uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr XXVI/653/2016 z dnia 21 kwietnia 2016 r., nr XCIV/2416/2014 z dnia 6 listopada 2014 r., nr LIV/1534/2013 z dnia 18 kwietnia 2013 r.
26. Na przykład uchwały Rady Miasta Gdańska nr XXIV/701/2000 z dnia 15 czerwca 2000 r., nr X/230/15 z dnia 25 maja 2015 r., nr XXXIII/703/12 z dnia 17 grudnia 2012 r., uchwała Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r., uchwały Rady Miejskiej Wrocławia nr XI/232/07 z dnia 5 lipca 2007 r., nr XXXII/2290/04 z dnia 30 grudnia 2004 r., nr LVI/2726/10 z dnia 4 listopada 2010 r., nr VI/77/11 z dnia 10 lutego 2011 r.
 27. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587).
 28. Wyrok WSA w Olsztynie z dnia 12 kwietnia 2016 r., sygn. akt II SA/OL 1185/15, Lex nr 2054349.
 29. H. Izdebski, *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, Lex/el. 2013, art. 35.*
 30. Użytkownik wieczysty na podstawie odrębnych przepisów może być zobowiązany do zabudowania nieruchomości w określony sposób w wyznaczonym terminie, zgodnie z umową o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Nie stanowi to jednak przedmiotu rozważań w tym artykule. Zagadnienie zagospodarowania i korzystania z nieruchomości omawiane jest tutaj wyłącznie w powiązaniu z przeznaczeniem.
 31. H. Izdebski, op. cit., art. 36.



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



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).



WYBRANE PRAKTYCZNE ASPEKTY FUNKCJONOWANIA PRZEPISÓW O OBROcie ZIEMIĄ ROLNĄ

Tomasz Ciodyk

W Rzecznictwie Majątkowym Nr 90 (2/2016) przedstawiłem uregulowania prawne dotyczące obrotu ziemią rolną, wynikające z nowelizacji ustawy z dnia 11 kwietnia 2016 r. o kształtowaniu ustroju rolnego dokonanej ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Po pół roku działania tych przepisów, które weszły w życie 30 kwietnia 2016 r., warto przyjrzeć się, jak następuje w praktyce ich realizacja.

Kwestią, od której wypadałoby rozpocząć, jest zakres przedmiotowy obowiązywania ustawy. Ustawa ma co do zasady obowiązywać w odniesieniu do **nieruchomości rolnych**, czyli zgodnie z przyjętą definicją – nieruchomości rolnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. W związku z dość ogólną definicją nieruchomości rolnej określoną w art. 46 [1] Kodeksu cywilnego („...są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie...”), w praktyce obrotu powstaje często problem, czy daną nieruchomość położoną na obszarze nie objętym planem zagospodarowania przestrzennego uznać za rolną – co niesie za sobą określone konsekwencje i wymogi – czy nie. Teoretycznie, każdą niezabudowaną nieruchomość można zaościć i zasiać – nawet w mieście. Przy rozpatrywaniu sprawy należy brać pod uwagę nie tylko potencjalną możliwość, ważne są również takie elementy, jak otoczenie, sąsiedztwo, funkcja gruntów przyległych, a często także logika, zdrowy rozsądek i zasady współżycia społecznego. Notariusze uważają najczęściej, że nie są właściwi do przesądzania w tym zakresie i z ostrożności doradzają klientom, by na wszelki wypadek, przy obrocie nieruchomością o wątpliwym charakterze, uzyskać zgodę Prezesa ANR na nabycie. Agencja, otrzymując wniosek o wydanie decyzji administracyjnej musi ocenić, czy dana nieruchomość jest rolna i należy kontynuować postępowanie, czy też uznać, że nieruchomość nie jest nieruchomością rolną, co skutkuje wydaniem – na podstawie 105 §1 Kpa – decyzji o umorzeniu postępowania w części lub w całości, gdyż stało się bezprzedmiotowe. W ramach ustalania charakteru nieruchomości, ANR korzysta m.in. z możliwości przeprowadzania lustracji nieruchomości.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego nie stosuje się do:

- gruntów rolnych zabudowanych o powierzchni nie przekraczającej 0,5 ha, które w dniu wejścia w życie ustawy, **zajęte są pod budynki mieszkalne** oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętych na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909, 1338 i 1695);
- nieruchomości rolnych, które **w dniu wejścia w życie ustawy, w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są na cele inne niż rolne.**

Odnośnie pierwszej z powyższych kategorii należy zwrócić uwagę, że ustawodawca użył tu terminu „*niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej*”. Na tej podstawie wnioskować można, że wyłączeniu spod działania ustawy nie podlegają wszelkie nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, a tylko te, które kiedyś stanowiły tzw. siedliska rolnicze, a obecnie służą głównie funkcji mieszkalnej. Co do drugiej z nich, w praktyce obrotu utrwalili się poglądy, że tylko decyzja zabudowy i zagospodarowania terenu dotycząca całej powierzchni nieruchomości, wyłącza ją spod działania omawianych regulacji.

Przy okazji warto zastanowić się nad problemem nieruchomości, które w świetle ustawy są częściowo rolne, a częściowo nie. Na przykład część działki, która ma być przedmiotem obrotu, objęta jest planem z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe i usługi, natomiast na pozostałą część planu nie ma i w świetle ustawy uznać należy ją za nieruchomość rolną. Zgodnie z przyjętą praktyką, ustawa ma zastosowanie także w przypadku, gdy tylko część nieruchomości ma charakter rolny.

Najistotniejszym – z punktu widzenia obrotu – wyłączeniem, jakie przewiduje ustawa, jest rezygnacja ustawodawcy z ingerencji w odniesieniu do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Na tym tle pojawiały się opinie, że w niektórych przypadkach nawet działki poniżej 0,3 ha podpadają pod działanie ustawy co oznacza, że przy ich obrocie wystąpi konieczność ubiegania się o zgodę Pre-



zesa ANR na nabycie. Dotyczyć ma to sytuacji, gdy zbywana działka jest częścią większej, przekraczającej 0,3 ha nieruchomości gruntowej, objętej jedną księgą wieczystą. Bazując na definicji nieruchomości określonej w art. 46 Kc stawia się tezę, że przy obrocie części takiej nieruchomości, ustawa ma zastosowanie. Praktyka nie potwierdza takich poglądów. Do realizacji ustawy nie ma wprost zastosowania kodeksowa definicja nieruchomości, pod pojęciem tym należy raczej rozumieć przedmiot obrotu, który ma nastąpić, np. w drodze sprzedaży. Jeżeli jest on mniejszy, niż 0,3 ha – ustawa nie stosuje się.

Zgodnie z ustawą, nabycie nieruchomości rolnej przez nabywcę innego, niż rolnik indywidualny lub inny podmiot uprawniony do swobodnego nabywania ziemi, wymaga uzyskania zgody Prezesa ANR wydanej w formie decyzji administracyjnej. O zgodę taką występować mogą zbywcy lub nabywcy, przy czym ci ostatni jedynie w przypadku, gdy są osobami fizycznymi zamierzającymi utworzyć gospodarstwo rodzinne, posiadającymi kwalifikacje rolnicze.

Do wydawania powyższych zgód Prezes ANR upoważnił dyrektorów oddziałów terenowych i zastępców dyrektorów oddziałów terenowych kierujących filiami. Obecnie w Agencji jest 11 oddziałów i 4 filie. Wnioski o wydanie zgód należy kierować do Oddziału lub filii właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości, która ma być przedmiotem obrotu. Adresy tych jednostek znaleźć można na portalu internetowym ANR www.anr.gov.pl w rubryce „o agencji”, w zakładce „oddziały terenowe i filie”.

W okresie od początku funkcjonowania ustawy do końca października 2016 r. do ANR wpłynęły 4672 wnioski dotyczące przeniesienia własności nieruchomości rolnych. W okresie tym **wydano 2242 decyzji administracyjnych** dotyczących nabycia nieruchomości rolnych na łączną powierzchnię **5639 ha**, w tym:

- 2029 decyzji pozytywnych, dotyczących powierzchni 4985 ha,
- 22 decyzji negatywnych, dotyczących powierzchni 72 ha,
- 191 decyzji o umorzeniu, dotyczących powierzchni 583 ha.

W celu usprawnienia procedury uzyskiwania zgód na nabycie nieruchomości Agencja opracowała i opublikowała na portalu internetowym (zakładka „UKUR realizacja”) wzory wniosków, które składa zbywca lub nabywca.

Odnosnie zgody Prezesa wydawanej na wniosek nabywcy warto podkreślić, że za **osobę fizyczną zamierzającą utworzyć gospodarstwo rodzinne**, która jako nabywca może wystąpić do Prezesa o zgodę – uznaje się nie tylko osobę, która nie posiada ziemi rolnej, a poprzez nabycie ziemi zaczyna „od zera” budować swoje gospodarstwo rolne, które kiedyś stanie się gospodarstwem rodzinnym. Z wnioskiem do Prezesa o nabycie mogą, a nawet powinny, występować także osoby posiadające kwalifikacje rolnicze, które posiadają już ziemię i ją uprawiają, jednak ich gospodarstwo nie spełnia kryteriów gospodarstwa rodzinnego (np. prowadzący nie

jest zameldowany na pobyt stały w gminie, gdzie leży gospodarstwo, bądź też nie prowadzi go osobiście od co najmniej 5 lat). Tworzenie gospodarstwa rodzinnego rozumiane jest jako proces ciągły. Nabycie ziemi i powiększenie areалу gospodarstwa wraz ze zobowiązaniem się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego i obowiązek 10-letniego osobistego prowadzenia gospodarstwa – uznawane jest jako kolejny etap na drodze do zbudowania gospodarstwa rodzinnego.

Jak wynika z ustawy, zbywca ubiegający się o zgodę Prezesa, zobowiązany jest wykazać, że **nie było możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego** bądź inne uprawnione podmioty określone w ustawie. Ustawa nie precyzuje w jaki sposób ma to zrobić. W praktyce przyjęto, że wykazanie tej okoliczności może mieć formę oświadczenia zbywcy, popartego podaniem do publicznej wiadomości informacji o zamiarze zbycia nieruchomości o zasięgu krajowym, w prasie lub Internecie, ważnej przez okres co najmniej 14 dni. Przykładowy wzór takiego ogłoszenia zamieszczono na portalu ANR razem z wzorami wniosków. Informacja ta jest kierowana do rolników indywidualnych i innych podmiotów uprawnionych do swobodnego nabywania ziemi rolniczej.

W przypadku obu rodzajów zgód Prezesa ANR, wydawanych na wniosek zbywcy, czy nabywcy, konieczne jest wykazanie, że nabywca daje **rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej**. Pojęcie to nie zostało zdefiniowane w ustawie. Wykazanie, że okoliczność taka zachodzi, nastąpić może na podstawie oświadczenia nabywcy, z tym że powinno być ono poparte np. założeniami do produkcji rolniczej akceptowanymi przez Ośrodek Doradztwa Rolniczego, posiadanymi kwalifikacjami rolniczymi lub doświadczeniem praktycznym, opinią organizacji społeczno-zawodowej rolników, np. izby rolniczej.

Zgoda Prezesa na nabycie ziemi rolnej udzielona na wniosek zbywcy może być wydana, m.in. jeżeli w wyniku nabycia **nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych**. Również to pojęcie nie zostało określone przez ustawodawcę. Mając na uwadze, że generalną zasadą wynikającą z ustawy jest to, że nabywcą ziemi rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, a prowadzone przez niego gospodarstwo rodzinne nie może być większe, niż 300 ha użytków rolnych, właśnie taką powierzchnię przyjmuje się za limit, powyżej którego może wystąpić nadmierna koncentracja.

W związku z uchwaleniem nowych przepisów, pojawiały się duże obawy co do możliwości nabywania gruntów, w świetle ustawy – rolnych, z przeznaczeniem pod **budowę domów jednorodzinnych**. Oczywiście problem ten „załatwił” w dużej części przepis wyłączający spod rygorów ustawy nieruchomości o powierzchni mniejszej, niż 0,3 ha. Co do większych działek, możliwe jest oczywiście uzyskanie zgody



Prezesa na nabycie, niezbędna będzie jednak deklaracja nabywcy, że nabywana ziemia będzie służyć częściowo do produkcji rolniczej (np. sad, uprawa warzyw).

W tym kontekście warto przypomnieć, że ustawa zobowiązuje nabywcę nieruchomości rolnej do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, **przez okres co najmniej 10 lat** od dnia nabycia, a w przypadku osoby fizycznej – do osobistego prowadzenia gospodarstwa. W tym okresie nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom. Z kolei zgoda Prezesa ANR na wniosek nabywcy – osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne – może być wydana, m.in. jeżeli nabywca zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego. Ustawa definiuje jednocześnie gospodarstwo rolne jako gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego, w którym powierzchnia nieruchomości rolnej jest nie mniejsza niż 1 ha. Zderzenie zobowiązań nałożonych przez ustawodawcę na nabywców gruntów rolnych z definicją gospodarstwa rolnego jest źródłem pojawiających się wątpliwości w kwestii, czy nabywca gruntów o powierzchni mniejszej niż 1 ha, nie posiadający wcześniej żadnych gruntów rolnych, podlega przytoczonym obowiązkom ustawowym. W tym przypadku nabywane grunty ani nie tworzą gospodarstwa, ani nie wchodzi w jego skład – bo jest ich po prostu za mało. Póki co brak jest orzecznictwa w tym zakresie, przeważa jednak opinia, że obowiązki te dotyczą wszystkich nabywców, niezależnie od powierzchni gruntu będącego przedmiotem obrotu.

Interesującym zagadnieniem jest sprawa **sprzedaży nieruchomości rolnych w trybie przetargów** przez podmioty inne niż ANR. Oczywiście, jak przy każdym obrocie ziemią rolną, występuje konieczność zastosowania ustawy. Śledząc ogłoszenia na sprzedaż nieruchomości rolnych w kraju zauważyć można, że niektóre samorządy ogłaszają przetargi ograniczone do rolników indywidualnych, nawet w przypadku, gdy grunty położone są w mieście, zbywane są na cele budowlane, a ich wartość przekracza 1 mln zł/ha. Pomijając już fakt, czy samorządy działające na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami mają podstawy do rozpisania takiego przetargu wydaje się, że sama ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego nie uzasadnia takiego postępowania. Ustawa ta nie zabrania bowiem nikomu nabywać ziemi rolnej, w przypadku wielu podmiotów wymaga natomiast uzyskania stosownej zgody Prezesa ANR. Wydaje się, że dostęp do przetargów powinien być otwarty, a każdy z oferentów nie będących uprawnionym do swobodnego nabycia gruntów rolnych powinien mieć świadomość, że jeżeli wygra przetarg, zobowiązany będzie uzyskać stosowną zgodę. Jeśli jej nie uzyska, nie kupi gruntu i straci wadium. Podobną opinię sformułować można w odniesieniu do licytacji komorniczych.

Nawiązując do problematyki **wyceny nieruchomości**, spotkałem się z opiniami, że na skutek wejścia w życie ustawy, istotnie ograniczona została przy wycenie rola studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Związane ma to być z faktem, że w definicji nieruchomości rolnej studium nie ma żadnego znaczenia, jeśli chodzi o ustalenie charakteru nieruchomości (rolna czy nie). Trzeba pamiętać, że definicja nieruchomości rolnej określona w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego służy wyłącznie do celów realizacji tej ustawy. W żaden sposób nie wpływa na treść art. 154 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nie oznacza to jednak, że nie pojawiły się nowe problemy z wyceną nieruchomości, które zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego są nieruchomościami rolnymi. Emocje budzi temat wyceny gruntów nie objętych planem zagospodarowania przestrzennego oraz nie posiadających ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanej przed dniem 30 kwietnia 2016 r. definiującej przeznaczenie pozarolnicze, które jednak mogłyby taką decyzję uzyskać lub nawet uzyskały, ale po dniu wejścia w życie ustawy. Nazwijmy je **gruntami „rolno-nierolnymi”**. Otóż grunty te, jeśli mają powierzchnię 0,3 ha i więcej, stały się mniej płynne, głównie ze względu na fakt, że ich nabywca (np. deweloper zamierzający budować osiedle mieszkaniowe lub inwestor planujący zbudować fabrykę, czy centrum logistyczne) nie nabywa ich na cele rolnicze, w związku z czym nie zaistnieją okoliczności umożliwiające Prezesowi ANR wydanie zgody na nabycie. Niewątpliwie sytuacja ta odbija się na cenach takich gruntów na rynku i ich wartości. Dziś nie można uciec od stwierdzenia, że po 30 kwietnia 2016 r. zaszły istotne zmiany uwarunkowań prawnych na rynku gruntów „rolno-nierolnych”, mające bezpośredni i istotny wpływ na rynek. Stąd też niezbędna jest daleko idąca ostrożność podczas analizy rynku i doboru nieruchomości porównawczych.



Tomasz Ciodyk – rzeczoznawca majątkowy, jest od ponad 20 lat zawodowo związany z rynkiem nieruchomości rolnych.



JAPOŃSKIE WEKTORY MIESZKANIOWE¹

Mirostaw Gorczyca

Dynamicznemu rozwojowi ekonomicznemu Japonii towarzyszyła dość ascetyczna – szczególnie w przeszłości – poprawa warunków mieszkaniowych ludności Kraju Kwitnącej Wiśni. Stąd standard mieszkaniowy Japończyków odstawał – *in minus* – od poziomu występującego w innych, podobnie czy nawet mniej ekonomicznie rozwiniętych krajach. Dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego w minionych dziesięcioleciach doprowadził do zdecydowanej poprawy sytuacji mieszkaniowej w Japonii. Z kolei, recesja w gospodarce w ostatnich latach wpłynęła radykalnie na spadek intensywności budowania mieszkań, co wynikało także ze znaczącej podaży wolnych mieszkań wakujących do wynajęcia.

Uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa

Cesarstwo Japonii to wyspiarski kraj o powierzchni 377 930 km² [6]. Przy średniej gęstości zaludnienia wynoszącej 341 osób, występuje na wielu obszarach monstualna koncentracja ludności, co wynika z faktu, że jedynie niewiel-

ka część górzystych i zalesionych terenów Wysp Japońskich nadaje się do realizacji zabudowy mieszkaniowej. Sytuację w tym zakresie komplikują ich tektonika i sejsmika.

Liczba ludności zwiększyła się w latach 1950–2014 o około 45 mln (o 51,1%), przy czym w ostatnich latach następował stały jej spadek (por. tab. 1). To zmniejszenie liczby było następstwem przede wszystkim radykalnego spadku przyrostu naturalnego, o ponad 19 promili w okresie 1950–2014, a także ujemnego salda migracji zagranicznej. W prognozie liczby ludności przewiduje się jej dalszy spadek do (w tys.): 124 100 w 2020 r., 120 659 w 2025 r., 116 618 w 2030 r., 107 276 w 2040 r. i 97 096 w 2050 r. oraz 48 860 w 2110 r. [7].

Dość apokaliptyczna to projekcja, szczególnie w kontekście wyjątkowo wysokiej długowieczności Japończyków, dla których średnia wieku w 2013 r. to 80 lat dla mężczyzn oraz 87 dla kobiet [7].

Japończycy grupują się w coraz mniejszych gospodarstwach domowych [por. tab. 2], których średnia wielkość aktualnie wynosi cą 2,4 osoby, a w okresie od 1960 r. do ostat-

Tabela 1. Stan ludności

Wyszczególnienie	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2014
Ludność (tys.)	84 115	94 302	104 665	117 060	123 611	126 926	128 057	127 098
Zmiany liczby ludności (‰)	17,4	8,4	11,5	2,8	3,3	2,0	0,2	-1,7
Przyrost naturalny (‰)	17,2	9,6	11,8	7,3	3,3	1,8	-1,0	-1,9

Źródło: [7].

Tabela 2. Struktura gospodarstw domowych – według ich wielkości

Lata	Gospodarstwa domowe								Średnia liczba osób
	ogółem (tys.)	według liczby osób (w %)							
		1	2	3	4	5	6	7 i więcej	
1960	22 533	16,5	11,2	14,0	16,4	15,1	11,6	11,6	4,14
1970	30 297	20,3	13,0	17,6	22,7	12,9	7,6	5,9	3,41
1975	35 596	19,5	15,7	18,6	24,7	11,6	6,1	3,4	3,28
1980	35 824	19,8	16,8	18,1	25,3	11,1	5,7	3,1	3,22
1985	37 980	20,8	18,4	18,0	23,7	11,1	5,2	2,8	3,14
1990	40 670	23,1	20,6	18,1	21,6	9,4	9,7	2,5	2,99
1995	43 900	25,6	23,0	18,5	18,8	8,0	3,9	2,2	2,82
2000	46 376	26,5	25,5	19,2	17,1	6,9	3,2	1,5	2,69
2005	49 063	29,5	26,6	18,8	15,7	5,8	2,6	1,0	2,55
2010	51 842	32,4	27,2	18,2	14,4	4,4	1,9	0,8	2,45

Źródło: [8] oraz obliczenia na jego podstawie.



niego spisu ludności z 1.10.2010 r. zmalała ona o prawie 60%. Głównie było to „zasługą” rosnącego (blisko dwukrotnie) udziału „singielskich” gospodarstw domowych, przy kilkunastokrotnym zmniejszeniu się udziału największych z nich, co najmniej siedmioosobowych (por. tab. 2).

Siłą sprawczą japońskiego „cudu gospodarczego” w przeszłości był wyjątkowo wysoki udział inwestycji w PKB, przekraczający do lat 90. nawet 1/3 jego wolumenu [8]. W latach późniejszych nastąpił spadek dynamiki rozwoju gospodarczego, a nawet, ostatnimi laty, regres jego poziomu. Spektakularnie egzemplifikują to dane o poziomie PKB, który wynosił (w mln USD): 4 578 144 w 2005 r., 5 510 722 w 2010 r., 5 952 575 w 2012 r. i 4 920 680 w 2013 r. ogółem oraz – odpowiednio (USD): 56 609, 41 696, 43 523 i 46 520 *per capita* [7]. W 2014 r. PKB wyniósł 4 606 mld USD ogółem oraz 36 253 *per capita*, przy zbliżonym poziomie w ujęciu według siły nabywczej jena (36 426) [9]². Umiarkowany w latach 2003–2007 wzrost PKB wynoszący – kolejno (w % rok do roku): 1,4 – 2,7 – 1,9 – 2,0 i 2,4 przerwało „tąpnięcie” w latach 2008–2009: –11,2 i –7,1 [8]. W latach 2012–2013 wskaźnik wzrostu PKB wyniósł 1,6% ogółem i 1,8% *per capita* [10].

Inwestycje mieszkaniowe, decydujące o rozmiarach budownictwa mieszkaniowego, stanowiły w latach 60., 70., 80. i 90. od 1/5 do 1/4 nakładów inwestycyjnych, tzn. nawet – w dwóch latach „przyspieszenia mieszkaniowego” – około 7% PKB [8]. Nikły był w nich udział sektora publicznego (kilka procent). W sytuacji regresu gospodarczego zmalał radykalnie poziom i udział inwestycji mieszkaniowych w PKB. Stąd, o ile w latach 1970–1990 budownictwo mieszkaniowe stanowiło prawie połowę wartości produkcji budowlanej, to ostatnimi laty około dwa razy mniej [8].

Inwestycje mieszkaniowe w prywatnym sektorze stanowiły następujący procent PKB: 2000 r. – 4,2, 2005 r. – 3,6 oraz w latach 2010–2013: 2,4 – 2,5 – 2,6 i 2,8.³

Budownictwo mieszkaniowe

Spadek poziomu PKB i udziału w nim inwestycji mieszkaniowych skutkowało zmniejszeniem noworozpoczywanego budownictwa mieszkaniowego. Potwierdzają to dane z tabeli 3.

Intensywność budowania mieszkań w ostatnich latach miała około dwa razy mniejszy poziom niż w latach apo-

Tabela 3. Noworozpoczywane budownictwo mieszkaniowe

Lata	Mieszkania (tys.)	Powierzchnia użytkowa mieszkań (tys. m ²)	Mieszkania na 1 tys. ludności	pum* (m ²)	Średnia wielkość mieszkań (m ² pu)		
					ogółem	w tym dla	
						celów własnych	wynajmu
1960	501	20 972	5,3	200	42	76	32
1965	921	53 630	9,4	500	58	81	37
1970	1566	104 747	15,2	1000	67	95	43
1975	1539	120 402	13,7	1110	78	104	52
1980	1483	119 083	12,6	1000	80	119	57
1985	1409	111 439	11,7	900	73	127	47
1990	1836	114 000	14,8	1200	78	136	46
1995	1470	136 524	11,7	1090	93	140	53
2000	1230	119 878	9,7	940	97	140	53
2001	1174	109 834	9,2	860	94	137	52
2002	1151	104 763	9,0	820	91	136	50
2003	1160	104 078	9,1	820	90	135	49
2004	1189	105 540	9,3	850	89	134	49
2005	1236	106 593	9,6	830	86	134	47
2010	813	72 910	6,3	570	90	126	50
2012	883	78 413	6,9	570	90	135	51
2013	880	87 210	6,8	690	99	125	51
2014	892	75 681	7,0	510	85	124	47

* w zaokrągleniu do 0,10 m².

Źródło: obliczenia na podstawie [7 i 8].



geum przyspieszenia mieszkaniowego. Za to budowano lokale o większej powierzchni użytkowej mieszkań (pum), stąd regres intensywności wyrażonej w pum miał znacząco mniejsze rozmiary.

Z ogólnej liczby budowanych w 2014 r. mieszkań, prawie wszystkie były realizowane w nowym budownictwie (<98% łącznej liczby). Mieszkania budowane dla zaspokojenia własnych potrzeb użytkowników były znacząco większe od realizowanych na wynajem. Reprezentowały one w 2014 r. ponad 2,5 razy większy metraż.

Z relacji przeciętnych płac miesięcznych w stosunku do ceny 1 m² pum wynika ich ekwiwalentność wartości około 2,5 m².⁴ Podobnie było w latach poprzednich, co świadczy o paralelnym ruchu płac i cen jednostek mieszkaniowych.

Zasoby mieszkaniowe

Jak pokazują wyniki przeprowadzanych co 5 lat spisów mieszkaniowych (por. tab. 4), w okresie 50-ciu lat 1963–2013 liczba mieszkań zwiększyła się o 38 541 tys., z tego: zamieszkałych stale o 31 732 tys., a niezamieszkałych o 7 809 tys. Udział mieszkań, poza podstawowymi, stale zamieszkanymi, zwiększył się z 3,4% do 13,6% ich ogólnej liczby. W omawianym 50-leciu liczba mieszkań ogółem wzrosła blisko 3-krotnie (287,5%), co stanowiło średnioroczny wzrost na poziomie 2,2%. Zdecydowanie rosło nasycenie mieszkaniem, gdyż przyrost liczby mieszkań znacząco wyprzedzał dynamikę

liczby ludności, która ostatnimi laty miała ujemny poziom. Według spisu mieszkaniowego z 2013 r. – na 1 tys. ludności przypadało 476 mieszkań, co stanowiło jeden z najwyższych w świecie wskaźników. O jego dynamice niech świadczy poziom z 1963 r. wynoszący 217, czy z 1993 r. – 368.

Struktura mieszkań według wieku budowy domów, w których się one znajdowały podczas spisu w 2013 r., była następująca (w %): do 1950 r. – 3,4; 1951–1960 – 1,9; 1961–1970 – 6,9; 1971–1980 – 17,4; 1981–1990 – 20,1; 1991–2000 – 23,0; 2001–2010 – 22,8 i 2011–2013 (wrzesień) – 4,5.⁵

Odmładzaniu substancji mieszkaniowej sprzyjała istotna skala wyburzania starej, substandardowej i nieodpornej sejsmicznie substancji mieszkaniowej. Była ona największa w okresie boomu mieszkaniowego i apogeum efektów budownictwa mieszkaniowego, sukcesywnie malejąc w ostatnich latach. Wyniosła ona (w tys.): 283 w 1990 r., 274 w 1995 r., 201 w 2000 r., 145 w 2005 r. i 122 w 2012 r. [8].

W ogólnej liczbie zamieszkałych w 2013 r. mieszkań (52 102 tys.) blisko 55% stanowiły mieszkania w domach wolnostojących, głównie dwukondygnacyjnych (82,0% ich liczby), a mieszkania w innych budynkach z mieszkaniami – 43% [7].

Spośród wspomnianej ogólnej liczby mieszkań 50 982 tys. (97,9%) stanowiły lokale używane wyłącznie do celów mieszkalnych. 31 184 tys. z nich (61,3%) stanowiło własność użytkowników, wobec: 59,9% w 1998 r., 60,3% w 2003 r. i 60,4% w 2008 r. [8].

Tabela 4. Stan i struktura zasobów mieszkaniowych

Mieszkania	1963	1968	1973	1978	1983	1988	1993	1998	2003	2008	2013
Ogółem w tys./w %	<u>21 090</u>	<u>25 591</u>	<u>31 059</u>	<u>35 451</u>	<u>38 607</u>	<u>42 007</u>	<u>45 879</u>	<u>50 246</u>	<u>53 891</u>	<u>57 590</u>	<u>60 631</u>
z tego:	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Zamieszkałe	<u>20 372</u>	<u>24 198</u>	<u>28 731</u>	<u>32 189</u>	<u>34 705</u>	<u>37 413</u>	<u>40 773</u>	<u>43 922</u>	<u>46 863</u>	<u>49 598</u>	<u>52 104</u>
w tys./w % ogółem	96,6	94,6	92,5	90,8	89,9	89,1	88,9	87,4	87,0	86,1	85,9
Niezamieszkałe	<u>718</u>	<u>1393</u>	<u>2328</u>	<u>3262</u>	<u>3902</u>	<u>4594</u>	<u>5106</u>	<u>6324</u>	<u>7028</u>	<u>7988</u>	<u>8527</u>
w tys./w % ogółem	3,4	5,4	7,5	9,2	10,1	11,1	11,1	12,6	13,0	13,9	14,1

Źródło: obliczenia na podstawie [7].

Tabela 5. Wielkość mieszkań w różnych zasobach

Lata	Średnia liczba izb na 1 mieszkanie			Średnia wielkość mieszkań (w m ² pu)		
	ogółem	w obiektach mieszkalnych	w mieszkaniu własnym	ogółem	mieszkania	
					własne	wynajmowane
1988	4,86	4,80	6,02	89,3	112,1	43,1
1993	4,88	4,79	6,08	91,9	117,5	44,3
1998	4,79	4,74	6,00	92,4	120,0	43,8
2003	4,77	4,73	5,91	92,5	121,7	45,6
2008	4,67	4,64	5,79	94,1	121,0	45,1
2013	4,60	4,58	5,69	94,9	120,6	47,4

Źródło: [7] i obliczenia na jego podstawie.



Warunki mieszkaniowe ludności

Przyrost substancji mieszkaniowej, znacząco wyprzedzający dynamikę zmian liczby ludności, doprowadził do istotnej poprawy warunków mieszkaniowych ludności. Wynikało to (por. tab. 5) z rosnącej wielkości mieszkań, przy malejącym ich zaludnieniu. Mieszkania miały nieco malejącą liczbę izb, o rosnącej średniej ich wielkości. Mieszkania własne były znacząco (prawie 3 razy) większe od wynajmowanych.

W okresach 5-leci między spisami mieszkaniowymi 1988–2013 stale malała liczba osób na 1 izbę, która wynosiła, średnio, kolejno: 0,66 – 0,62 – 0,59 – 0,56 – 0,55 i 0,53 [8]. Najwłaściwszym miernikiem standardu mieszkaniowego jest przestronność zaludnienia mieszkań, czyli pum na 1 osobę, jako że mieszkanie mieszkaniu i izba izbie nie są równe wielkością.

Przeliczając liczbę tatami (mat sypialnych) na 1 osobę, która wynosiła w czasie spisu z 2013 r. 13,59, można przyjąć, że powierzchnia mieszkalna *per capita* wynosiła wówczas 22,2 m² (13,59 x 1,62). Z kolei, na podstawie wielkości mieszkań i ich zaludnienia, wynoszącego średnio 2,44 osoby, jako że w mieszkaniu o 4,60 izb ich przeciętne zaludnienie to 0,53 osoby, uzyskamy wskaźnik przestronności zaludnienia na poziomie prawie 39 m² pu *per capita* (por. także dane z tab. 5). W okresie 1988–2013 jego poziom wzrósł

o blisko 38%, jako że w 1988 r. na 1 mieszkanie przypadają średnio 3,21 osoby. Zatem, średnia roczna poprawa tej przestronności zaludnienia mieszkań wyniosła w omawianym okresie 1,3%. Było to finalnym efektem wzrostu przeciętnej wielkości mieszkania o 6,2%, a przede wszystkim spadku zaludnienia izb o 19,7% (obliczono na podstawie danych z tab. 5).

Największą pum miały mieszkania w wolnostojących domach, wynoszącą 128 m², wobec 64 m² w domach czynszowych [7]. Odpowiednie wielkości w czasie spisu z 1998 r. wynosiły (w m² pu): 122,2 i 54,6 [7].

Przestronność zaludnienia mieszkań w czasie spisów: 1963, 1968, 1973, 1978, 1983, 1988, 1993, 1998, 2003, 2008 i 2013 to (w m² pum *per capita*): 18,7 – 22,4 – 23,1 – 25,6 – 28,1 – 30,6 – 32,7 – 35,4 – 36,0 i 39,0 [5 i 8]. Zatem w okresie 50 lat wskaźnik ten uległ poprawie o 108,6%, tzn. w tempie prawie 1,5% średniorocznie.

Wydatki na mieszkanie

Wydatki na mieszkanie stanowiły następujący procent wydatków konsumpcyjnych gospodarstw domowych: 10,0 w 1990 r.; 12,3 w 1995 r.; 13,5 w 2000 r. oraz, kolejno: w latach 2010–2014: 13,1 – 13,3 – 13,6 – 13,4 i 13,8. W mniej więcej jednakowym stopniu ważyły w nich koszty utrzymania



zasobów mieszkaniowych oraz wydatki na media energetyczne. Z kolei udział wydatków na żywność na ogół malał – z 24,0% w 1990 r. do 22,3% w 2014 r.⁶

Podsumowanie

Japonia przez wiele lat realizowała dość ascetyczny model rozwiązywania problemu mieszkaniowego. Stąd odstawała ona znacząco – *in minus* – od krajów o podobnym, a nawet niższym poziomie rozwoju społeczno-ekonomicznego. „Przyspieszenie mieszkaniowe” minionych dekad, kie-

dy intensywnie budowano mieszkania, pozwoliło znacząco zmniejszyć ten dystans. Poprawie standardu mieszkaniowego sprzyjało również zmniejszenie liczby ludności w ostatnich latach.

Przykład Japonii, podobnie jak innych krajów, spektakularnie potwierdza prawidłowość, że w przypadku załamania w gospodarce, jego skutki najsilniej osłabiają budownictwo mieszkaniowe.

Bibliografia:

1. Gorczyca M.: *Mieszkalnictwo w Japonii*. „Gospodarka Planowa” 1982 nr 12.
2. Gorczyca M.: *Mieszkalnictwo w Japonii*. „Wiadomości Statystyczne” 1990 nr 6.
3. Gorczyca M.: *Jak w 25 lat zbudowano drugą Japonię*. „Tygodnik Budowlany” 1997 nr 45.
4. Gorczyca M.: *Rozwój mieszkalnictwa w Japonii*. „Wiadomości Statystyczne” 2006 nr 9.
5. Gorczyca M.: *Polski dysparytet mieszkaniowy i uwarunkowania jego zmniejszenia*. Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, Rzeszów 2014 (materiały powielane).
6. *World Statistics Pocketbook 2013*, United Nations, New York 2013.
7. *Japan Statistical Yearbook 2016*. Statistics Bureau, Tokyo 2015.
8. *Japan Statistical Yearbook* (edycje dla odpowiednich lat). Statistics Bureau, Tokyo.
9. *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2016*. GUS, Warszawa 2015.
10. *World Development Indicators 2015*. The World Bank, Washington 2015.

Przypisy:

1. W artykule – oprócz źródeł prymarnych podanych w nim – wykorzystano również dane z innych opracowań autora, z których najważniejsze wymieniono w bibliografii [1–5].
2. Liczony według innej (SNA) metodologii [9].
3. Obliczenia na podstawie [7].
4. *Op. cit.*
5. *Op. cit.*
6. *Op. cit.*



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

Artykuł recenzowany.



Fot. M. Klarecki



RYNEK NIERUCHOMOŚCI W RUMUNII

rozmowa z George Degarescu, specjalistą wyceny nieruchomości z Konstancy (Rumunia)

Redakcja: *Spotykamy się na Bałtyckiej Konferencji Wyceny, gdzie miał pan wystąpienie na temat uwarunkowań prawnych dotyczących własności nieruchomości w Rumunii. Ma pan ogromne doświadczenie w wycenie nieruchomości, dlatego chcielibyśmy się dowiedzieć więcej o zasadach panujących na rumuńskim rynku nieruchomości. Jaki rodzaj własności ziemi jest dopuszczony – czy tylko zwykła własność czy także dzierżawa?*

George Degarescu: Kwestie nabywania ziemi przez cudzoziemców i bezpaństwowców oraz przez zagraniczne osoby prawne reguluje ustawa z 3 grudnia 2015 roku. Takie rozwiązania zostały przyjęte ze względu na wejście naszego kraju do UE (od 1 stycznia 2007 roku).

Obywatel kraju należącego do EU, bezpaństwowiec rezydujący w kraju należącym do UE albo w Rumunii, jak również osoba prawna powstała na podstawie prawa członkowskiego kraju należącego do UE może zakupić ziemię na warunkach przewidzianych dla obywateli Rumunii i dla firm rumuńskich według zasad:

- **własność ziemi** – w przypadku zakupu drugiego domu lub drugiego biura ustanowiono karencję pięcioletnią na zakup, która skończyła się 1 stycznia 2012 roku;
- **własność ziemi rolniczej i lasów** ustanowiono pięcioletnią karencję na zakup, która skończyła się 1 stycznia 2014 roku;
- **dla ziemi i budynków na terenie miast** – nie ma procedury uzyskania zgody na zakup;
- **dla budynków stojących poza miastami** – nie ma procedury uzyskania zgody na zakup;
- **dla ziemi poza miastami ustanowiono specjalne prawo: ustawa numer 17/2014** reguluje niektóre zasady kupna/sprzedaży ziemi rolnej leżącej poza terenem miast. Prawo pierwokupu mają tu współwłaściciele, dzierżawcy, właściciele sąsiednich działek, państwowa Agencja Własności Ziemi.

Jeżeli w ciągu 30 dni po wysłaniu oferty, żadna ze stron uprawniona do pierwokupu nie zaakceptuje oferty, sprzedający otrzymuje dokument zezwalający na wolną sprzedaż z minimalną ceną ofertową. Jeśli ziemia znajduje się w pasie o szerokości 30 km od granicy państwowej i Morza Czarnego, lub wewnątrz/na zewnątrz miasta, w odległości do 2400 m od obiektów specjalnych, wymagana jest szczegółowa opinia z Ministerstwa Obrony Narodowej. Jeśli na da-

nym obszarze jest zidentyfikowany zabytek lub wykopalisko archeologiczne, konieczna jest specjalna opinia z Ministerstwa Kultury.

Red.: Jak w Rumunii są regulowane kwestie podatku od nieruchomości?

G.D.: W przypadku budynków będących własnością firm, stawka podatku dla budynków jest ustanawiana przez lokalny samorząd w wysokości od 0,25% do 1,5% zarejestrowanej wartości budynku, skorygowanej indywidualnie w zależności od wartości prac odtworzeniowych, konsolidacyjnych, modernizacyjnych, modyfikacyjnych i powiększających dla danej nieruchomości. Jeśli budynek nie był wyceniany w okresie ostatnich trzech lat, to stawka podatku jest zwiększana przez samorząd lokalny o 5% – do 10%. Wartość podatkowa w pełni zamortyzowanych budynków jest zmniejszona o 15%. Podatek od nieruchomości płaci się dwa razy w roku: 31 marca i 30 września, w równych ratach.

Red.: Jak kształtują się ceny ziemi przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe i biurowe w Bukareszcie?

G.D.: Rumuński rynek mieszkaniowy jest nadal słabo rozwinięty, a inwestorzy nadal będą nabywać ziemię pod długoterminowe inwestycje mieszkaniowe, ze względu na przystępność cen mieszkań i rosnące zapotrzebowanie na nowe mieszkania.

Sprzedaż gruntów komercyjnych wzrosła do 35 mln euro w pierwszym kwartale tego roku, czyli podwoiła się w porównaniu z analogicznym okresem 2015 roku.

W 2015 roku wartość transakcji gruntów komercyjnych osiągnęła prawie 90 milionów euro. Najbardziej aktywni byli inwestorzy ze Szwecji i Rumunii.

W ubiegłym roku ziemia pod budowę biurowców była nadal najdroższa, średnia cena zakupu w Bukareszcie wynosi około 717 euro/m², w porównaniu ze średnią ceną zakupu gruntów nadających się do rozwoju budownictwa mieszkaniowego lub obiektów handlowych, która wynosi 175–200 euro/m².

Red.: A jak wygląda sytuacja na rynku ziemi rolnej?

G.D.: Z 23,8 milionów ha ziemi w Rumunii wykorzystywanych jest około 13,3 mln hektarów (55,9%), z czego około 9,3 mln to ziemia rolna. Grunty orne zajmują około 62,5% powierzchni rolnej. Zboża i rośliny oleiste zajmują około 80% gruntów ornych.

Stosunek gruntów ornych do liczby mieszkańców oznacza, że na każdego obywatela Rumunii przypada około 0,41 ha gruntów ornych i jest to wartość wyższa niż w wielu krajach



UE, i stanowi prawie dwukrotność średniej UE27, która wynosi 0,212 ha na mieszkańca. Cena hektara waha się pomiędzy 1500 a 10 000 euro. Rynek gruntów rolnych utrzymuje tendencję wzrostową w tym roku, roczna dynamika cen przekracza 10–15% w niektórych regionach kraju, co można wyjaśnić rosnącą liczbą zagranicznych inwestycji w rolnictwie rumuńskim.

Red.: A jak kształtują się ceny ziemi rolnej? Co się zmieniło po wprowadzeniu w życie ustawy nr. 17/2014, która umożliwia indywidualnym cudzoziemcom zakup ziemi w Rumunii?

G.D.: Pod koniec ubiegłego roku, inwestorzy zagraniczni byli właścicielami lub dzierżawcami miliona hektarów gruntów ornych, co stanowi ponad 10% gruntów ornych w Rumunii. W pierwszych miesiącach 2016 roku zanotowano wzrost sprzedaży o około 10%, osiągając w sumie prawie 1,1 mln ha.

Ceny ziemi rolnej na południu kraju, która jest jedną z najdroższych, będą dalej rosły, aż do poziomu cen jakie uzyskuje ziemia rolna w najbardziej rozwiniętych krajach UE.

Jeszcze 10–15 lat temu wielcy właściciele ziemscy przejęli setki hektarów za kilka tysięcy euro, teraz wartość tych działek wynosi już miliony euro.

Najwyższe ceny ziemi występują w regionie Konstancy – i dochodzą do 10 000 euro za hektar. Wysokie ceny w Dobrogea tłumaczone są bliskością portu w Konstancy. Badania rynku pokazują, że w zachodniej Rumunii najwyższe ceny za hektar wynoszą 5500 euro/ha, następne są ceny na południowym-wschodzie (5000 euro/ha) i ziemi na wschodzie (3500 euro/ha).

Ekspertki szacują, że środki mające na celu zachęcenie i ułatwienie konsolidacji ziemi rolnej określone w Krajowym Programie Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020 oraz rosnący popyt wewnętrzny i zewnętrzny, utrzymają rosnący trend cen gruntów rolnych w ciągu najbliższych pięciu lat.

Niestety, w Rumunii grunty orne są bardzo podzielone, a kto chce je kupić za dobrą cenę musi długo szukać gruntów, które mają tego samego właściciela. Ponieważ, niezależnie od rozwoju sytuacji w gospodarce, gospodarka żywnościowa pozostaje najsilniejszą inwestycją.

Red.: Jak kształtują się ceny mieszkań/apartamentów w stosunku do cen ziemi?

G.D.: Trendy są takie, że w Iasi ceny mieszkań rosną a w Bukareszcie maleją. Według indeksu Imobiliare.ro, średnia żądana cena za mieszkania dostępne do sprzedaży krajowej (nowe i stare) wzrosła o 2,1% od 951 euro do 971 euro za metr kwadratowy powierzchni wewnętrznej brutto; bieżąca wartość jest o 6,7% wyższa niż w analogicznym okresie ubiegłego roku kiedy zarejestrowano wartość, 910 euro za m².

W Bukareszcie, średnia żądana cena za mieszkanie zmniejszyła się o 1,4% w styczniu 2016 do 1054 euro za m², w porównaniu do 1,069 euro za m² na koniec grudnia 2015. Obecny poziom jest 1,6% powyżej poziomu zarejestrowanego w tym samym okresie ubiegłego roku, i wynosi średnio 1,037 euro za m kw.

Red.: Jaki jest stosunek podaży do popytu na rynku?

G.D.: Porównując ilość i daty ofert mieszkań na sprzedaż w Bukareszcie, zmiany w popycie pokazują znaczne zmniejszenie się luki pomiędzy oczekiwaniami kupujących i sprzedających.

Według Imobiliare.ro w grudniu 2014 oferty mieszkań o wartości poniżej 20 000 euro stanowiły mniej niż 1% ogółu, natomiast domy w cenach między 20 000 a 40 000 euro stanowiły ponad 9% ofert.

Segment 40 000–60 000 euro stanowił 27% ofert, natomiast segment 60 000–80 000 euro osiągnął 23% całości ofert. Po raz pierwszy od wielu lat, nieruchomości o wartości ponad 80 000 euro osiągnęły poziom podaży równy nieomal poziomowi popytu, osiągając prawie 40% całkowitej oferty mieszkaniowej.

Red.: Jaka jest wartość transakcji na rynku?

G.D.: Na rynku inwestycyjnym wolumen inwestycji w nieruchomości w pierwszym kwartale 2016 roku jest szacowany na poziomie około 180 milionów euro, z czego na Bukareszt przypało 96 mln euro. Wartość rynku została zdominowana przez transakcje biurowe (94 mln euro), a następnie przemysłowe (58 milionów euro), podczas gdy sprzedaż powierzchni handlowych stanowiła 28 milionów euro.





Red.: Jaki jest zwrot z najlepszych nieruchomości biurowych?

G.D.: W porównaniu do pierwszego kwartału 2015 roku, wolumen inwestycji w nieruchomości wzrósł o 30% w pierwszym kwartale 2016 roku. Stopy kapitalizacji powierzchni biurowych Premium wynoszą 7,50%, a dla przemysłowych są na poziomie 9,00%. Perspektywy są dobre, ze względu na przewidywany wzrost gospodarczy kraju, jeden z najwyższych w Europie, ale także ze względu na dostępność wysokiej jakości produktu i wciąż znaczną rozpiętość rentowności pomiędzy Rumunią i Polską oraz Czechami.

Red.: Jak długo przeciętny Rumun musi oszczędzać na mieszkanie?

G.D.: Zakup domu jest teraz o wiele łatwiejszy, niż to miało miejsce w okresie boomu (do roku 2009), biorąc pod uwagę: ceny za m², średnią płacę netto, kurs lei do euro.

Konsultanci Coldwell Banker ustalili, że obecnie okres oszczędzania potrzebny na pokrycie kwoty wydanej na nowe mieszkanie dwupokojowe, jest krótszy niż 10 lat, w porównaniu do ponad 33 lat w 2008 roku.

Ta analiza pokazuje, że Rumuni zaczęli ponownie kupować domy i apartamenty. W ubiegłym roku na rynku nieruchomości liczba transakcji osiągnęła 890 169, czyli o 65 217 więcej w porównaniu do 2014. Większość transakcji na rynku nieruchomości została dokonana w Bukareszcie, gdzie zanotowano 83 312 umów sprzedaży nieruchomości, w Ilfov, gdzie zostało zawartych 57 169 transakcji, i w rejonie Timis, gdzie liczba transakcji osiągnęła 44 218.

Bestsellerami były dwu i trzy pokojowe mieszkania (według danych z Funduszu Gwarancyjnego).

Red.: Czy w cenach mieszkań dało się zauważyć w ubiegłych latach jakieś nowe trendy?

G.D.: W 2015 roku, jak pokazują dane Banku Centralnego, ceny mieszkań odnotowały pierwszy roczny wzrost po stromym spadku w 2009 roku. Tak więc, jeśli w 2008 roku średnia cena za m² mieszkania w Bukareszcie wynosiła ponad 1900 euro, a potem spadła do 726 euro w roku 2014 r., to w roku 2015 wzrosła ona o około 20 euro. Także liczba mieszkań oddawanych do użytku rośnie. Ponad 6000 nowych domów jest obecnie w budowie w centrum, środkowej i północnej części Bukaresztu, około 70% z nich przeznaczonych jest dla klasy średniej.

Liczba osób, które wzięły kredyty na zakup domu wzrosła w następstwie kryzysu finansowego i obecnie przekracza o 50% liczbę kredytobiorców, którzy uzyskali taką pożyczkę w 2008 roku (dane Narodowego Banku Rumunii – NBR).

Pod koniec ubiegłego roku, prawie 470 000 Rumunów miało kredyty finansujące zakupy nieruchomości, z czego 72% stanowią kredyty hipoteczne i kredyty inwestycyjne na zakup nieruchomości, a pozostała część to kredyty konsumpcyjne zabezpieczone hipoteką. Ponad 160 000 Rumunów wzięło kredyt na „Pierwszy Dom”.

NBR obliczył wzrost udziału kredytów mieszkaniowych w długu populacji – wzrósł on z 19% w roku 2007 do 46% we wrześniu 2015 r.

Średnie krajowe zarobki netto wzrosły o 12,7% w ubiegłym roku, osiągając 1950 lei (435 euro) w lutym 2016 roku.

Red.: Jakie zmiany zajdą na rynku nieruchomości w Rumunii po wprowadzeniu prawa o oddłużaniu nieruchomości?



G.D.: 13 maja 2016 roku weszła w życie Ustawa nr 77/2016 w sprawie transferu wierzytelności zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości. Zgodnie z nią, warunki końcowe konieczne do pełnego przekazania spłaty długu są następujące:

- dłużnik jest osobą fizyczną, a wierzyciel jest instytucją kredytową, pozabankową instytucją finansową lub cesjonariuszem wierzytelności wobec konsumentów;
- kwota kredytu nie przekracza 250 tys. euro;
- konsument zawarł umowę pożyczki w celu nabycia, budowy, rozbudowy, modernizacji lub rekultywacji nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Według Mugur Isaescu, prezesa Narodowego Banku Rumunii, 44% spośród 3907 wniosków złożonych przez banki do dnia 20 lipca 2016 nie miało związku ze złymi kredytami.

Natomiast The Commercial Bank of Romania (BCR) twierdzi, że banki znajdują rozwiązania w celu ograniczenia wzrostu kredytów hipotecznych dla poszczególnych kategorii klientów oraz że prawo o oddłużeniu tworzy negatywne przesłanki, które powodują nierówności społeczne.

Według BCR, realistyczna prognoza wskazuje, iż tempo wzrostu kredytów hipotecznych znacząco spadnie, w przeciwieństwie do potrzeb pojawiających się na skutek niskiej jakości zasobów mieszkaniowych w Rumunii.

Według ekspertów z banku BRC negatywne efekty po wprowadzeniu tej ustawy będą coraz bardziej widoczne w dłuższej perspektywie. Kredyty hipoteczne będą trudniejsze do uzyskania w porównaniu z sytuacją przed wprowadzeniem tej ustawy. Prawo to przyspiesza eksmisje, stwarza zagrożenia dla rynku finansowego, negatywnie wpływa na podstawy sprawiedliwego i zrównoważonego rynku finansowego.

Red.: *Dziękujemy za rozmowę.*



George Degarescu, PhD, MBA jest rzeczoznawcą majątkowym, współpracownikiem naszego kwartalnika, mieszka w Konstancji. Wywiad został przeprowadzony podczas konferencji BVC w Gdańsku we wrześniu br.

• 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.



ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI

Z DNIA 5 SIERPNI 2016 R.

W SPRAWIE SZCZEGÓŁOWEGO SPOSOBU PRZEPROWADZENIA OPISU I OSZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Warszawa, dnia 17 sierpnia 2016 r.
Poz. 1263

Na podstawie art. 947 § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101, z późn. zm.¹⁾) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. W celu sporządzenia opisu nieruchomości komornik przeprowadza oględziny nieruchomości.

2. Komornik z urzędu ustala fakty, które mają znaczenie dla dokładnego określenia położenia nieruchomości, jej rodzaju, przeznaczenia, stanu i wartości.

§ 2. Opis nieruchomości w sposób przejrzysty określa nieruchomość, jej rodzaj i stan przez wymienienie wszystkich ustalonych danych, o których mowa w art. 947 § 1 pkt 1–6, 8 i 9 oraz § 1¹ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, w tym informacji o wpisie nieruchomości do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 oraz z 2015 r. poz. 397, 774 i 1505) oraz o przeznaczeniu terenu zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904 i 961).

§ 3. 1. W opisie nieruchomości wskazuje się też sposób dostępu nieruchomości gruntowej do drogi publicznej oraz dostępność urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Jeżeli na nieruchomości znajdują się budynki lub inne urządzenia, w opisie nieruchomości podaje się, w miarę możliwości, rok ich budowy, stan, rodzaj konstrukcji i materiału budowlanego, liczbę kondygnacji, wyposażenie w instalacje i urządzenia, sposób i jakość ich wykonania i sposób użytkowania.

3. W opisie nieruchomości podaje się źródło informacji o stwierdzonych prawach i obciążeniach.

§ 4. Opis nieruchomości rolnych w sposób przejrzysty wskazuje w szczególności obszar, jakość i klasę gruntów ornych, łąk, pastwisk, lasów, ogrodów z wyodrębnieniem obszaru sadów, torfowisk, terenów z pokładami żwiru, gipsu i gliny, kamieniołomów, jeżeli istnienie tych pokładów zostało udokumentowane, oraz wód, a ponadto rodzaj i obszar zasiewów i upraw.

§ 5. Jeżeli zajęte nieruchomości stanowią całość gospodarczą, w opisie podaje się informacje o okolicznościach uzasadniających takie zakwalifikowanie nieruchomości.

§ 6. Jeżeli dane zawarte w księdze wieczystej lub ewidencji gruntów i budynków dotyczące obszaru lub sposobu użytkowania nieruchomości nie odpowiadają stanowi rzeczywistemu, w opisie nieruchomości podaje się stan rzeczywisty z zaznaczeniem, na czym polega jego niezgodność z danymi ujawnionymi w księdze wieczystej lub w ewidencji gruntów i budynków. O stwierdzonej niezgodności komornik niezwłocznie zawiadamia organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków.

§ 7. 1. Biegły sporządza operat szacunkowy w terminie wyznaczonym przez komornika.

2. Komornik może z ważnej przyczyny przedłużyć termin wyznaczony biegłemu.

§ 8. Jeżeli na dłużniku spoczywa obowiązek podatkowy z tytułu dokonywanej w trybie egzekucji dostawy towarów będących własnością dłużnika lub posiadanych przez niego z naruszeniem obowiązujących przepisów, komornik w protokole oszacowania podaje wartość nieruchomości bez kwoty podatku od towarów i usług oraz wartość nieruchomości zawierającą kwotę tego podatku.

§ 9. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 8 września 2016 r.²⁾

Minister Sprawiedliwości: *Z. Ziobro*

Przypisy:

- 1) *Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 293, 379, 435, 567, 616, 945, 1091, 1161, 1296, 1585, 1626, 1741 i 1924, z 2015 r. poz. 2, 4, 218, 539, 978, 1062, 1137, 1199, 1311, 1418, 1419, 1505, 1527, 1567, 1587, 1595, 1634, 1635 i 1854 oraz z 2016 r. poz. 195, 437, 868, 996 i 1177.*
- 2) *Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. poz. 52, z 1971 r. poz. 239, z 1994 r. poz. 577, z 1997 r. poz. 882, z 2004 r. poz. 1804 oraz z 2007 r. poz. 769), które na podstawie art. 23 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1311, z późn. zm.) traci moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia.*



WYCENA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH W PŁOCKU

Anna Mysiak

19 listopada br. w Centrum Szkoleniowo-Konferencyjnym Hotel Herman w Płocku, odbyło się szkolenie zorganizowane przez PSRW Oddział w Płocku: „Wycena nieruchomości rolnych”.

W szkoleniu wzięła udział rekordowa liczba uczestników – 68. Oprócz rzeczoznawców z naszego oddziału, w szkoleniu uczestniczyli rzeczoznawcy majątkowi z całej Polski: z Warszawy, Brodnicy, Grudziądza, Łodzi, Skierniewic, Sochaczewa, Szczecina, Świdnicy, Torunia, Wałbrzycha, Włocławka i Wrocławia.

Niewątpliwą zasługę w tak dużym zainteresowaniu szkoleniem, miała osoba wykładowcy: **dr inż. Jana Konowalczyka** – pracownika naukowego Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, wykładowcy na studiach podyplomowych, czynnego rzeczoznawcy majątkowego specjalizującego się w wycenie przedsiębiorstw, ocenie i analizie przedsiębiorstw, ekonomice rolnictwa, wycenie gospodarstw rolnych.

W czasie szkolenia wykładowca wyjaśnił między innymi różnice w wycenie nieruchomości rolnej i gospodarstwa rolnego, podzielił się z uczestnikami szkolenia własnymi doświadczeniami z wyceny nieruchomości rolnych w różnych aspektach, omówił regulacje metodyki wyceny nieruchomości rolnych w standardach zawodowych krajowych, Europej-



skich Standardach Wyceny 2000 oraz w Międzynarodowych Standardach Wyceny.

Wiedza i doświadczenie wykładowcy, a także dobry kontakt ze słuchaczami, spowodowały, że szkolenie na długo zapadnie w naszej pamięci oraz będzie miało przełożenie na pracę zawodową.



Zdjęcia z archiwum o/Płock PSRW



WYCENA NIERUCHOMOŚCI LEŚNYCH – KONFERENCJA W KOŁOBRZEGU

Jakub Glura, Hubert Szramka

*W dniach 19 – 21 października odbyła się w Kołobrzegu, już po raz szósty, konferencja naukowa pt. **Wycena nieruchomości leśnych i ich funkcjonalnych części**. Jej organizatorem była Katedra Ekonomiki Leśnictwa Uniwersytetu Poznańskiego w Poznaniu. Patronat honorowy nad konferencją objął Dyrektor Generalny Lasów Państwowych oraz Rektor UP w Poznaniu.*

W konferencji uczestniczyło ponad 100 osób, reprezentujących siedem jednostek naukowych: Uniwersytet Opolski, Uniwersytet Rolniczy w Krakowie, Instytut Badawczy Leśnictwa, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Uniwersytet Szczeciński, Politechnika Białostocka, Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu. Wśród zaproszonych gości nie brakowało przedstawicieli rzeczoznawców majątkowych, m.in. z Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, przedstawicieli organizacji pozarządowych (Związek Stowarzyszeń na rzecz Odpowiedzialnego Leśnictwa), Centrum Koordynacji Projektów Środowiskowych, a przede wszystkim leśników z 15 regionalnych dyrekcji Lasów Państwowych. Celem konferencji było wskazanie na problemy naukowe i praktyczne jakie występują przy wycenie nieruchomości leśnych i ich elementów składowych.

Gości powitał Przewodniczący Komitetu Organizacyjnego konferencji **dr hab. Krzysztof Adamowicz** oraz Przewodniczący Rady Naukowej Kierownik Katedry Ekonomiki Leśnictwa UP w Poznaniu **prof. dr hab. Hubert Szramka**. Słowo powitalne wygłosili również JM Prorektor ds. Kadr i Rozwoju Uczelni Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu **prof. dr hab. R. Gornowicz** oraz Dziekan Wydziału Leśnego UP w Poznaniu **prof. dr hab. P. Łakomy**.

Referat wprowadzający, zarejestrowany wcześniej, wygłosił Dyrektor Generalny LP **dr inż. Konrad Tomaszewski**. Mówił o konieczności wyceny nieruchomości leśnych, a także o wdrożeniu i upowszechnieniu metodologicznych podstaw wyceny lasu. Podkreślił, jak ważna jest ocena i wycena lasu, pojmowanego jako dobro, które używane jest przez różne podmioty do realizacji swoich praw osobistych lub majątkowych. Stąd istotną sprawą jest poznanie i ustalenie wartości lasu, jako narzędzia, które np. PGL LP musi używać, aby realizować swoje prawa (np. do uzyskiwania nadwyżki finansowej) oraz do ustawowej realizacji pozaprodukcyjnych funkcji lasu. Wypowiedź tę uzupełnił **Adam Sikora**, przedstawiciel Centrum Koordynacji Projektów Środowiskowych, przedstawiając realizację projektu „Wartościowanie Nieruchomości Leśnych”, którego zadaniem jest opracowanie i wdrożenie procedury szacowania tych wartości do zainstalowania w ramach SILP-u aplikacji WARTOŚĆ LASU.

Następnie **prof. Hubert Szramka** zaprezentował w swoim referacie, jak rozwijała się idea wartościowania lasu poprzez rozwój różnych metod ich szacowania. Na jakie problemy i braki w definiowaniu pewnych elementów należy zwrócić uwagę w trakcie ustalania wartości lasu. Zwrócił uwagę na konieczność daleko idącej ostrożności w ustalaniu leśnych stóp procentowych, ponieważ wyższe stopy procentowe w rachunku prolongacyjnym zwiększają wartość lasu, a w rachunku kapitalizacyjnym obniżają wartość lasu. Uważa też, że należy ujednolicić nazewnictwo leśnych stóp procentowych.

W drugim dniu konferencji temat wartościowania lasu kontynuował **prof. Ryszard Cymerman**, reprezentujący „szkołę olsztyńską”, który wskazywał na konieczność poszukiwania nowych metod określania wartości rynkowej lasów i doskonalenia już istniejących. Dalsze działania powinny dotyczyć badań nad weryfikacją wskaźników szacunkowych gruntów leśnych i aktualizacją noty interpretacyjnej standardu wyceny lasów, co ułatwi pracę rzeczoznawcom majątkowym.

Ważne zagadnienie związane z wartościowaniem lasu omówił **dr hab. Krzysztof Adamowicz** w referacie dotyczącym ustalania leśnej stopy procentowej, zaproponował algorytm oparty na równaniu dyskontowania kapitału końcowego i prolongowaniu kapitału początkowego. **Doktor Piotr Gołos**, z IBL, przedstawił wyniki szacowania publicznej wartości lasu przy pomocy zmodyfikowanej metody wartości użytkowej profesora Marszałka, w której wprowadzono element badań opinii społecznej dla określenia znaczenia wybranych funkcji lasu. Kolejnym referującym była **dr Małgorzata Baran**, która zaprezentowała sposób szacowania społecznych funkcji lasów Nadleśnictwa Gdańsk z zastosowaniem metody kosztów podróży oraz w oparciu o koszty działalności edukacyjnej i wartości utraconych korzyści na powierzchniach chronionych.

W dalszej kolejności wystąpiła prelegentka z IBL, **dr Emilia Wysocka-Fijorek**, która przedstawiła pogląd, że można rozpatrywać wartość lasu ze względu na rachunek optymalizacji wieku rębności drzewostanu z punktu widzenia wiązania węgla, uwzględniający wielkość i wartość węgla zakumulowanego w nadziemnej biomacie zdrewniałej drzew. **Doktor Adam Zydrón** zaprezentował swoje badania dotyczące



ustalenia pozagospodarczej wartości Wielkopolskiego Parku Narodowego przy pomocy metody kosztów podróży oraz pokazał jak sąsiedztwo tego parku wpływa na cenę nieruchomości przeznaczonych na cele budowlane.

Prof. Piotr Szczypa i **dr Beata Sadowska** z Uniwersytetu Szczecińskiego podzielili się z zebranymi szeroką wiedzą na temat aktualnie przyjętych rozwiązań, pochodzących z ustawy o rachunkowości, do wyceny lasów. Niestety nie zapewniają one skutecznego prowadzenia rachunkowości i wiązania się z ustawowych obowiązków dotyczących wyceny tych składników majątku, dlatego autorzy postulują opracowanie Krajowego Standardu Rachunkowości dotyczącego leśnictwa. Następnie **dr Robert Zygmunt** wskazał na możliwość obliczenia wartości pieniężnej zasobów drzewnych za pomocą metody wykorzystującej taryfę wartości dla buka i jodły, a także porównanie jej z wartością obliczoną za pomocą metody opartej o klasyczny szacunek brakarski drzew na pniu. Według autora metoda lokalnych taryf wartości pieniężnej zasobów drzewnych mogłaby w przyszłości zastąpić dotychczas stosowane tablice wartości drzewostanów dla potrzeb LP.

Doktor Mariusz Bembenek mówił o wartości utraconych korzyści w drzewostanach gospodarczych wyłączonych z użytkowania na potrzeby ochrony przyrody na przykładzie Nadleśnictwa Zaporowo. Wartość surowca drzewnego, zablokowanego do pozyskania w ramach planowej gospodarki leśnej w strefach całorocznych ochrony gniazd ptaków można traktować jako wartość lasu wynikająca z funkcji różnorodności biologicznej. Następnie **dr Hubert Kryszk** zaprezentował ocenę efektywności ekonomicznej zalesień gruntów rolnych realizowanych w ramach PROW. Wskazywał w jaki sposób zalesianie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa pozytywnie wpływa na zrównoważony rozwój obszarów wiejskich, a przez to wzrasta wartość tychże gruntów. **Doktor habilitowany Witold Grzywiński** w swoim wystąpieniu przedstawił analizę rzeczywistego czasu pracy i struktury czynności na stanowiskach leśniczego i podleśniczego. Na koniec sesji referatowej wystąpił **dr Piotr Gołojuch**, który szeroko i bardzo ciekawie omówił zagadnienie związane z waloryzacją terenów leśnych. Na podstawie przedstawionych różnych sposobów waloryzacji można było się zastanowić czy punktowa ocena walorów lasu może być pomocna przy ustalaniu wartości lasu.

W trakcie sesji referatowych przebiegała dyskusja pomiędzy uczestnikami a prelegentami, która dokładniej pokazywała ile jest jeszcze nierozwiązanych problemów związanych z szacowaniem wartości lasu. Po krótkiej przerwie nastąpiło spotkanie towarzyskie, w ramach kolacji, w czasie której prowadzono dalsze dyskusje nad tematami poruszonymi w trakcie dwudniowych obrad, a także można było odpocząć po wyczerpujących dyskusjach.

Następnego dnia nastąpił czas podsumowania konferencji. W trakcie wideokonferencji **dyrektor LP Konrad Tomaszewski** podziękował wszystkim za udział w tym spotkaniu i zaprosił do kontynuowania prac nad wyceną wartości lasu i jego funkcjonalnych części. Podkreślił jak ważna jest to tematyka dla Lasów Państwowych, które zgodnie z ustawą o lasach są zobligowane do określenia wartości nieruchomości leśnych, którymi zarządzają.

Mamy nadzieję, że organizowana konferencja stała się polem wymiany poglądów na temat wartościowania różnych funkcji lasu. Zapraszamy już teraz na następną konferencję, którą zorganizuje Katedra Ekonomiki Leśnictwa Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu w przyszłym roku.

<http://www1.up.poznan.pl/kel/konferencje/2016-wycena-nieruchomosci-leśnych-i-ich-funkcjonalnych-czesci>



XIII KONGRES FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

W Józefowie pod Warszawą odbył się kolejny Kongres Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych, który w tym roku przebiegał pod hasłem „Narodowy Program Mieszkaniowy – szansa i wyzwanie dla rynku”.

Prezes Centrum Prawa Bankowego i Informacji **dr Jacek Furga** przypomniał, że Związek Banków Polskich i sektor bankowy angażuje się w polski rynek nieruchomości już od wielu lat. Wyrazem tego zaangażowania jest zarówno prowadzony przez Centrum AMRON monitoring rynku nieruchomości, jak również samo finansowanie potrzeb mieszkaniowych Polaków. Portfel aktywnych kredytów hipotecznych w polskich bankach wart jest obecnie 389 mld zł i obejmuje blisko 2 mln umów kredytowych. Wciąż jednak sporym wyzwaniem pozostaje zapewnienie mieszkania tym, których nie stać na zakup lokalu ani też na jego najem.

Prezes ZBP Krzysztof Pietraszkiewicz przypomniał, że w naszej strefie geograficznej trudno sobie wyobrazić życie bez solidnego mieszkania. Warto przemyśleć jak postępować, żeby te konieczności życiowe połączyć z mądrą, sensowną gospodarką. Zwracając się do obecnego na sali sekretarza stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa **Kazimierza Smolińskiego**, wyraził poparcie dla prac nad Narodowym Programem Mieszkaniowym. Wsparcie dla mieszkalnictwa oznacza nie tylko zapewnienie elementarnych potrzeb ludności, ale również generowanie cennych aktywów, które mogą w przyszłości zapewnić spokojne i dostatnie życie na emeryturze. Aby taki model się sprawdził, konieczne jest jednakże zaszczepienie Polakom potrzeby długoterminowego oszczędzania. Innym wyzwaniem jest fatalna polityka przestrzenna w Polsce. Prezes ZBP przypomniał, iż w wyniku budowy oddalonych od centrów miast „sypialni” dojazd do miejsca pracy pochłania nierazdo 30 do nawet 40% dochodów całej rodziny. Odnosił się również do spotykanych nierazdo poglądów, jakoby sektor budownictwa mieszkaniowego cechował się niską innowacyjnością i nie napędzał rozwoju.

Efekty prac resortu infrastruktury i budownictwa nad Narodowym Programem Mieszkaniowym zaprezentował **sekretarz stanu w MiB Kazimierz Smoliński**. Na cały program składają się dwa zasadnicze elementy: diagnoza obecnego stanu i propozycje rozwiązania kluczowych problemów. Jednym z takich wyzwań jest dywersyfikacja form posiadania nieruchomości. – *W Polsce ponad 80% mieszkań to lokale własnościowe. Wskaźnik ten nigdzie w Unii Europejskiej nie sięga powyżej 70%, a w Niemczech jedynie co drugie mieszkanie jest własnością lokatora* – zauważył minister. Równocześnie jednak rośnie liczba tych, których z jednej strony nie stać na własny lokal, a z drugiej nie kwalifikują się do przyznania mieszkania socjalnego, przewidzianego wy-

łącznie dla najuboższych. Uruchomienie programu budowy tanich mieszkań na wynajem, zwanego popularnie „Mieszkanie Plus”, ma na celu zapewnienie tym ludziom alternatywy, a zarazem zwiększenie współczynnika lokali mieszkalnych przypadających na tysiąc osób. Obecnie kształtuje się on na najniższym poziomie spośród wszystkich krajów UE; ambicją rządu jest osiągnięcie do roku 2030 wyniku 435 mieszkań przypadających na tysiąc osób, co stanowi obecną średnią dla całej Unii Europejskiej.

– *Nie chcemy konkurować z rynkiem deweloperskim* – zadeklarował **Kazimierz Smoliński**. W myśl założeń rządowego programu tanie lokale mają być dedykowane tym osobom, których nie stać na kupno mieszkania na wolnym rynku; ponadto w proces budowy tych nieruchomości mają być włączone również podmioty z rynku komercyjnego. Innym celem jest poprawa jakości już użytkowanych lokali; według szacunków, około 7% zasobu mieszkaniowego nie spełnia żadnych współczesnych standardów. Wyjściem naprzeciw potrzebie długoterminowego oszczędzania ma być z kolei utworzenie indywidualnych kont mieszkaniowych, zakładanych w bankach na okres nie krótszy niż pięć lat. Korzyścią dla posiadacza takowego rachunku, obok oprocentowania otrzymywanego od banku, byłyby dopłaty w formie premii z przeznaczeniem na cele budownictwa mieszkaniowego. – *Chcemy ten instrument wprowadzić w 2018 r.* – podkreślił.

Dr Jacek Bartkiewicz, członek zarządu Narodowego Banku Polskiego, zwrócił uwagę na pewną prawidłowość: kryzysy gospodarcze na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat zaczynały się od segmentu nieruchomości. Na szczęście obecny rynek mieszkaniowy w Polsce nie daje powodów do niepokoju. Odnosząc się do wyzwania w postaci kredytów frankowych, powiedział iż jakość tego portfela jest bardzo dobra; poziom kredytów nieregularnych jest niskim, wynosi 3%. Dodatkowo jedynie 5% kredytobiorców uzyskuje dochód niższy aniżeli średnia krajowa, a zatem nie powinni mieć problemu z wyborem pomiędzy spłatą rat a innymi potrzebami. Najważniejszym problemem w odczuciu NBP jest zamiana kredytowanego lokalu na większy bez istotnej straty dla kredytobiorcy. Przypomniał on również, iż obecne otoczenie niskich stóp procentowych generuje pewne ryzyko wzrostu rat w sytuacji, kiedy stopy pójdą w górę, co może mieć miejsce już na przestrzeni nadchodzących kilkunastu miesięcy. Zdaniem Jacka Bartkiewicza, polskie przepisy regulujące rynek finansowania nieruchomości nie mogą w takich przypadkach wносить kolejnej nie-



pewności. Dobrym wzorem może być program kredytów preferencyjnych dla rolnictwa, realizowany stabilnie od ponad 20 lat. Jego efektem jest nadwyżka polskiego eksportu towarów rolnych. Konieczna jest wreszcie zmiana w proporcjach ochrony pomiędzy lokatorem a wynajmującym – tak, by właściciel lokalu pod wynajem nie musiał ponosić kosztów cudzej nieuczciwości.

Zakup czy wynajem – który z modeli posiadania nieruchomości optymalnie sprawdza się w polskich warunkach? Kto powinien myśleć raczej o posiadaniu mieszkania na własność, a dla kogo lepszym rozwiązaniem będzie wynajem, dzierżawa bądź też inna forma posiadania zależnego? O tym dyskutowali podczas pierwszego panelu tegorocznego kongresu **Grzegorz Kiełpsz** – prezes zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich, **Marcin Krasoń** – analityk rynku nieruchomości w firmie Home Broker, **Jacek Kusiak** – prezes zarządu Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”, **Michał Sapoła** – prezes zarządu Murapol S. A. oraz **Włodzimierz Stasiak** – wiceprezes zarządu BGK Nieruchomości S.A. Debata moderował **Bartosz Turek**, niezależny ekspert rynku nieruchomości. Podczas trwającej przeszło półtorej godziny dyskusji rozmawiano między innymi o wpływie obowiązującego prawa na rynek mieszkań na wynajem. Zdaniem przedstawiciela BGK, wprowadzone kilka lat temu rozwiązania w zakresie najmu okazjonalnego nie wyeliminowały wszelkich patologii w tym zakresie. – *Nie bójmy się powiedzieć złodziejom „nie”* – podkreślił Włodzimierz Stasiak. Stwierdził, iż problem osób, które znalazły się w trudnej sytuacji nie z własnej winy powinien być uregulowany odrębnie. Grzegorz Kiełpsz zaapelował o zmianę przepisów krępujących deweloperów, przez które budowanie tanich mieszkań na wynajem może się po prostu nie opłacić. Uczestnicy panelu przywołali również przykłady rozwiązań stosowanych w innych krajach Wspólnoty.

Właściwa wycena zabezpieczenia

Jedną z kluczowych zasad etyki, zarówno w biznesie jak również w przypadku transakcji zawieranych w życiu codziennym, jest jasne i przejrzyste określenie wartości oferowanych przedmiotów czy usług oraz zachowanie korelacji pomiędzy ustaloną ceną a rzeczywistą wartością sprzedawanego przedmiotu. Niezależnie od aspektu czysto etycznego, właściwa wycena przedmiotu będącego zabezpieczeniem kredytu posiada również kluczowe znaczenie dla właściwego określenia ryzyka kredytowego.

Jak odpowiednio określać wartość kredytowanej nieruchomości? Czym jest wartość rynkowa, a czym wartość bankowo-hipoteczna? W jakim stopniu polscy rzeczoznawcy wystarczająco rzetelnie badają wartość nieruchomości przedstawianych jako zabezpieczenie hipoteczne – i skąd biorą się błędy i nieprawidłowości w tym obszarze? Dyskutowali o tym uczestnicy drugiej sesji tegorocznego Kongresu Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych, zatytułowanej „Cena

transakcyjna, wartość nieruchomości a wartość zabezpieczenia wierzytelności hipotecznej”. W panelu wzięli udział: **prof. zw. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak** z Katedry Inwestycji i Nieruchomości Wydziału EK-SOC Uniwersytetu Łódzkiego, **Paweł Duciak** – naczelnik Wydziału Wyceny i Rynku Nieruchomości w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, **dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska** – rzeczoznawca majątkowy i prezes Valor Adviser, **Jan Robert Nowak** – dyrektor Departamentu Ryzyka Nieruchomości i Monitorowania Inwestycji w mBanku Hipotecznym S.A. oraz **Tomasz Piwowski** – dyrektor Departamentu Inspekcji Bankowych, Instytucji Płatniczych i Spółdzielczych Kas Oszczędnościowo-Kredytowych (DIB) Komisji Nadzoru Finansowego.

Debatę rozpoczęła prezentacja **prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak**, w której ukazane zostały różnice pomiędzy podstawowymi pojęciami z zakresu szacowania i określania wartości nieruchomości. Jednym z takich pojęć jest oczywiście wartość rynkowa; ma ona charakter temporalny, gdyż określana jest na konkretny dzień. – *Dlatego właśnie wartość rynkową uznać należy za kategorię ekonomiczną. Takiego charakteru nie ma natomiast tzw. wartość bankowo-hipoteczna, której celem jest pokazanie ostrożnej oceny wartości w czasie przyszłym. Wyznaczana jest ona w danym dniu, ale nie odnosi się ona do tego dnia* – zaznaczyła prof. Kucharska-Stasiak.

– *Kwestia zabezpieczenia wierzytelności jest kluczowa w całym procesie zarządzania ryzykiem kredytowym banku* – podkreślił **Tomasz Piwowski**. Ma to znaczenie nie tylko w odniesieniu do szans pokrycia ewentualnych strat w przypadku niewypłacalności kredytobiorcy. – *Przez zabezpieczenie nieruchomością uzyskać można niższą wagę ryzyka, a to przekłada się na współczynnik wypłacalności* – przypomniał przedstawiciel KNF. Równocześnie jednak nawet posiadanie doskonałych zabezpieczeń nie gwarantuje zwrotu środków w procesie windykacji. W przypadku ogólnej dekonunktury może się pojawić problem ze zbyciem nawet tzw. rynkowych pewniaków. Przykładem może być sytuacja na rynku nieruchomości w USA podczas ostatniego kryzysu; niektóre budynki komercyjne sprzedawane były za 10% wartości rynkowej. Kluczową kwestią pozostaje również odpowiedzialność banku za ocenę jakości przedmiotu zabezpieczenia. Reprezentant KNF przypomniał, że niezależnie od poziomu rzetelności rzeczoznawcy ostateczne konsekwencje złej wyceny i tak poniesie bank. Przytoczył niedawny przykład upadłości SKOK w Wołominie i SK Banku: w obu przypadkach biegli rzeczoznawcy skrajnie nierzetelnie wykonali swą pracę, jednak konsekwencją była likwidacja wskazanych placówek. Według analiz KNF z zadaniem tym najlepiej radzą sobie banki komercyjne; sektor spółdzielczy i SKOK mają znacznie więcej bolesnych doświadczeń w tym obszarze. Zwrócił również uwagę na rosnące nieprawidłowości w pracy rzeczoznawców majątkowych; spośród dziewięciu biegłych, których sprawy KNF skierował

w ostatnim czasie do komisji odpowiedzialności zawodowej, sześciu już utraciło uprawnienia. Co może zrobić regulator, jeżeli uważa że wycena jest niezgodna ze stanem faktycznym? – *Przygotowywane są przepisy, w myśl których w takich przypadkach nakażemy bankowi zrobić kolejną wycenę. Możemy też przeprowadzić ją samodzielnie. Jeżeli okaże się, że cena była zawyżona o więcej niż 20% wówczas koszty ponownej wyceny poniesie bank* – wskazywał.

Do tego problemu odniósł się również **Jan Robert Nowak**, który zauważył iż: *z całą pewnością mamy do czynienia z sytuacją, gdzie opracowania źle wykonane przez jednostki powodują złe postrzeganie rzeczoznawców majątkowych en bloc*, przypominając iż wycena zabezpieczenia przekłada się wprost na rating listu zastawnego wystawianego na podstawie danego kredytu. W odczuciu **prof. Zdzisławy Lendzion-Trojanowskiej** problemem jest nierespektowanie przez banki standardu, wypracowanego przez federację rzeczoznawców i ZBP. – Straciliśmy narzędzie wpływania na rzeczoznawców wprost, żeby ten operat sporządzany był zgodnie ze standardem.

Ile jest wart widok za oknem?

Budynki położone w miejscach atrakcyjnych krajobrazowo uzyskują znacznie wyższe ceny niż ich odpowiedniki ulokowane wśród zabudowy fabrycznej, a apartamenty położo-

ne na szczycie wysokościowców uzyskują rekordowe ceny. O tym dlaczego tak się dzieje dyskutowano podczas trzeciej sesji tegorocznego Kongresu Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych. Mówiono także o tym, jak krajobraz wpływa na wartość nieruchomości, w jaki sposób należyce kształtować ład architektoniczny w aglomeracjach miejskich i dlaczego w naszym kraju opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego wciąż napotyka na problemy nie do przeskoczenia. W dyskusji udział wzięli: **Kazimierz Kirejczyk** – członek nadzwyczajny Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców oraz partner zarządzający i prezes zarządu w firmie REAS, **dr Adam Kowalewski** – członek Rady Fundatorów w Fundacji Rozwoju Demokracji Lokalnej, **dr hab. prof. UW Artur Magnuszewski** z Zakładu Hydrologii Wydziału Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego oraz **dr hab. prof. UŚ Urszula Myga-Piątek**, kierownik Katedry Geografii Regionalnej i Turyzmu Uniwersytetu Śląskiego.

Moderatorem debaty był **dr hab. prof. IGiPZ Przemysław Śleszyński**, pracownik naukowy Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN.

Dlaczego tak bardzo cenimy sobie widok szerokiej przestrzeni z niezakłóconym widokiem? Prof. Śleszyński przywołał tu opinię dr hab. Janusza Czapińskiego, zdaniem którego jest to swego rodzaju odruch atawistyczny. „W pod-





świadomości jesteśmy wciąż nomadami, dla których widok sawanny kojarzy się z bezpieczeństwem, a gęsta dżungla z zagrożeniem” – stwierdził dr Czapiński. Dziś jednak ludzie są skłonni płacić miliony nie tyle za ochronę przed draieżnikami, ile z uwagi na atrakcyjny krajobraz otaczający budynek. Bywają projekty wyjątkowo ekscentryczne, jak choćby zrealizowany przez architekta Franka Lloyda Wrighta dom wkomponowany w wodospad, ale niekiedy zwykły i niczym nie wyróżniający się parterowy pawilon czy szeregowiec nabiera uroku jeżeli zostanie posadowiony w sielankowym otoczeniu. W poszukiwaniu krajobrazu niektórzy są w stanie zamieszkać w budowlach dość ekscentrycznych. Prowadzący debatę wskazał na dawną pasterską oborę na alpejskim zboczach, która przebudowana została na ekskluzywny apartament. Dążenie do pięknego widoku za oknem nie cechuje wyłącznie znudzonych życiem multimilionerów czy ekscentrycznych nabywców sadyb na odludziu. Także w samym centrum Warszawy za apartament na skarpie płaci się proporcjonalnie więcej niż za podobny lokal położony w samym sercu miasta, wśród miejskiego zgiełku i z widokiem na ścianę sąsiadującego budynku. Reguła ta ma szczególne zastosowanie w przypadku kosztownych, prestiżowych obiektów. Nabywcy tańszych lokali przywiązują do kwestii krajobrazowych znacznie mniejszą uwagę, dlatego cena małego mieszkania znajdującego się w gierskim blokowisku z wielkiej płyty wcale nie musi znacząco odbiegać od kwoty, którą trzeba przeznaczyć na podobny lokal w bardziej atrakcyjnym miejscu.

Brak planów zagospodarowania

Kształtowanie krajobrazu polskich miast i miasteczek napotyka jednakże na poważny problem. Dla większości obszarów wciąż brakuje planów zagospodarowania przestrzennego. **Dr Adam Kowalewski** wyliczył skutki chaosu, powstającego w wyniku zastępowania planów decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu: należy do nich nie tylko zniszczony krajobraz, ale również niskie standardy zamieszkania, brak przestrzeni publicznej i dostępu do niezbędnych usług, bałagan komunikacyjny – w wielu przypadkach dojazd do i z pracy pochłanianie mieszkańcom cały wolny czas – wreszcie sukcesywną degradację ciągów przyrodniczych. Co gorsza, do chwili obecnej nie powiodła się żadna z prób uporządkowania przepisów w tym zakresie. Wśród owych lobbystów znajdują się w pierwszej kolejności osoby i firmy spekulujące terenem, na czym tracą zarówno samorządy, jak i deweloperzy, a w ostatecznym rozrachunku również nabywcy mieszkań. Chaos działa na korzyść firm prowadzących obsługę projektowo-prawną. Według dr Kowalewskiego jest to problem lekceważony, tymczasem przeprowadzenie postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy kosztuje inwestorów nierzadko setki tysięcy złotych. Po wprowadzeniu planów zagospodarowania przestrzennego cała ta procedura straciłaby po prostu rację bytu. Również i niektóre samorządy niechętnie

patrzają na perspektywę odebrania im prawa do wydawania decyzji, które to uprawnienie traktują nawet jako przejaw swej władzy.

Inwestorom oraz posiadaczom nieruchomości wybitnie służy natomiast położenie geograficzne Polski. Na terenie naszego kraju nie spotkamy tak destrukcyjnych zjawisk, jak trzęsienia ziemi czy fale tsunami, a rodzimy klimat, tak nie lubiany przez turystów i wczasowiczów, nie obfituje w szczególnie groźne dla nieruchomości zjawiska atmosferyczne. Najpoważniejszym kataklizmem, jaki zagraża osadom ludzkim położonym nad Wisłą, Odrą i dopływami tych rzek pozostają powodzie. O tym, w jaki sposób szacować ryzyko podtopienia podejmując w danym miejscu decyzję o wzniesieniu domu, opowiadał **Artur Magnuszewski**. Wskaźnik potencjału powodziowego wylicza się biorąc pod uwagę korelację maksymalnego przepływu rzeki i wielkości dorzecza. Jak nietrudno się domyślić, niebezpieczeństwo zalania dotyczy głównie obszarów górskich w paśmie Karpat oraz Sudetów, jednak generalnie polski potencjał powodziowy jest niższy aniżeli w wielu krajach Europy i świata. Prelegent wskazał również na trzy elementy ryzyka powodziowego: prawdopodobieństwo wystąpienia zalania, ekspozycja na powódź i przystosowanie budowli.

W ostatnim referacie **prof. Urszula Myga-Piątek** omówiła zasady wykonywania audytów krajobrazowych. Instrument ten, wprowadzony obowiązującą od 11 września ub.r. ustawą o ochronie krajobrazu, ma za cel zewidencjonowanie wszystkich krajobrazów na terenie województwa oraz wyodrębnienie tzw. krajobrazów priorytetowych, czyli obszarów, na których z przyczyn historycznych, społecznych, obyczajowych lub innych obecny układ powinien być chroniony. Krajobrazy priorytetowe wraz z obszarami chronionymi (np. tereny zabytkowe czy też obszary przyrody chronionej) podlegają specjalnym regulacjom; właściwie przeprowadzony audyt umożliwi zidentyfikowanie głównych zagrożeń dla tego typu miejsc, wskazuje na lokalne formy architektoniczne i określa zasady ich ochrony. Wśród owych zagrożeń znajdują się nie tylko światoburcze koncepcje niektórych inwestorów, ale również budowa domów jednorodzinnych niepasujących stylem do danego obszaru lub nieudolnie naśladowujących architekturę historyczną (tzw. gargamele). Innym problemem, aktualnym szczególnie w regionach o wyrazistym stylu endemicznym, jest porzucenie tradycyjnej formy na rzecz współczesnych, zunifikowanych budynków wznoszonych według uniwersalnych projektów.

Na podstawie relacji organizatorów konferencji opracowała MJP



Wspomnienie o Włodzimierzu Jasiakiewiczu



Z wielkim żalem żegnaliśmy w dniu 29 października 2016 r. na cmentarzu w Koszalinie zasłużonego kolegę i przyjaciela Włodzimierza Jasiakiewicza – „Włodka” jak do Niego i o Nim mówiliśmy. Odszedł od nas nagle w pełni sił twórczych, złamany niespodziewanie podstępłą chorobą, której nikt się nie spodziewał. Żegnała

zmarłego najbliższa rodzina, grono przyjaciół oraz koszalińskie środowisko rzeczoznawców majątkowych, któremu przez 15 lat przewodził kierując Środkowopomorskim Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych. Straty tej nic nie zrekompensuje, pozostaje tylko pamięć o zmarłym, o Jego dokonaniach, o staraniach i zasługach dla rozwoju zawodu.

Drogi Włodku! Wszystko co możemy w tej tragicznej sytuacji uczynić, to utrwalić Twój obraz w pamięci koleżanek i kolegów, zamieszczając wspomnienie o Tobie w naszym kwartalnym wydawnictwie „Rzeczoznawca Majątkowym” czytany i ceniony przez środowisko zawodowe.

Włodzimierz Jasiakiewicz funkcjonował zawodowo na dwóch płaszczyznach: rolnictwa i rzeczoznawstwa majątkowego. Dziedziny te zresztą wiążą się w pewnym zakresie. Zaczął od rolnictwa, gdyż takie zdobył wykształcenie i podjął pracę zawodową w czasie, gdy zawód rzeczoznawstwo majątkowe jeszcze nie istniał. Ukończył Akademię Rolniczą w Szczecinie w 1964 roku i uzyskał tytuł mgr inż. rolnictwa. Pracował w państwowych zakładach rolnych, w których pełnił odpowiedzialne funkcje, aż do funkcji dyrektora Kombinatów Ogrodniczych w Karnieszewicach. Od 1995 r. prowadził własne gospodarstwo rolne, równoległe z wykonywaniem zawodu rzeczoznawstwo majątkowe. Był wybitnym rzeczoznawcą. Prowadził dużą firmę wyceny nieruchomości. Wyszkolił dziesiątki młodych rzeczoznawców, którzy obecnie odnoszą sukcesy na rynku usług szacowania nieruchomości.

Do naszego zawodu przystąpił na początku jego powstania, podejmując energiczną działalność dla rozwoju zawodu w regionie środkowopomorskim, ale także krajowym. Po pierwszych egzaminach na rzeczoznawców majątkowych, które odbyły się w 1993 roku na ziemi koszalińskiej, uzyskał

uprawnienia państwowe z zakresu szacowania nieruchomości. Wraz z nim takie uprawnienia uzyskało jeszcze 16 osób. Byli to członkowie założyciele Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Został prezesem stowarzyszenia kierując nim nieprzerwanie przez 15 lat. W 2015 roku Stowarzyszenie przyznało Włodkowi tytuł Honorowego Prezesa Zarządu. Działał również aktywnie w krajowych strukturach Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, był wieloletnim członkiem Rady Krajowej Federacji.

W 2003 roku zorganizował na ziemi koszalińskiej, wraz z gronem działaczy Stowarzyszenia, XII Krajową Konferencję Rzeczoznawców Majątkowych. Konferencja była udana pod względem merytorycznym i wzorowa pod względem organizacyjnym. Działał aktywnie w zakresie doskonalenia wiedzy w dziedzinie gospodarki nieruchomościami i wyceny nieruchomości. Wspominam z zadumą organizowane przez Włodka doroczne ogólnopolskie seminaria dla rzeczoznawców majątkowych w Unieściu koło Koszalina, w których brałem udział. W czasie seminariów stwarzał doskonałą atmosferę do nauki i wypoczynku.

Przez wiele lat Włodek był członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Jego wiedza i życzliwy stosunek do osób zdających egzaminy wpływały na dobry wizerunek Komisji w odczuciu społecznym. Członkowie Komisji zawsze byli zaprzyjaźnieni. Przyjaźń ta przetrwała do dziś i nie zburzyło jej tragiczne odejście Włodka.

Włodek był człowiekiem skromnym, uczynnym, życzliwym dla ludzi. Chętnie udzielał pomocy w trudnych sytuacjach życiowych. Łatwo nawiązywał kontakty i umiał współpracować z ludźmi. Będzie nam Go bardzo brakowało.

W wymiarze ludzkim najważniejszą dla Włodka była rodzina. Kochał żonę, córkę i upragnionego wnuka. Był wzorem dobrego męża, ojca i dziadka. Dla nich żył. Dla nich pracował.

Drogi Włodku!

Nie ma Cię już wśród Nas, ale na zawsze pozostaniesz w naszej pamięci.

*Koleżanki i Koledzy ze Środkowopomorskiego
Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych
oraz towarzyszący Ci w ostatniej drodze
przyjaciele z Warszawy*



26 BALTIC VALUATION CONFERENCE 2016 W GDAŃSKU

Dariusz Trojanowski, Małgorzata Rymarzak

Baltic Valuation Conference to przedsięwzięcie cykliczne, które od 1989 roku nieprzerwanie odbywa się w jednym z miast nadbałtyckich i umożliwia wymianę doświadczeń rzeczoznawców majątkowych i naukowców zajmujących się tematyką wyceny i inwestowania w nieruchomości. W 2016 roku zaszczyt jego zorganizowania przypadł Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Gdańskiego wraz z Pomorskim Towarzystwem Rzeczoznawców Majątkowych oraz Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

W tegorocznej konferencji, która odbyła się w Gdańsku w dniach 22–24 września udział wzięło 82 uczestników z takich krajów jak: Bułgaria, Dania, Estonia, Finlandia, Niemcy, Islandia, Litwa, Łotwa, Macedonia, Norwegia, Portugalia, Rumunia, USA i oczywiście Polska.

Dyskusja merytoryczna podczas konferencji dotyczyła trzech bloków tematycznych:

1. Czym jest wartość rynkowa (definicja, interpretacja, optymalny sposób użytkowania vs wartość nadziei)?
2. Jaka jest istota wartości zrównoważonej w długim okresie (np. wartości bankowo-hipotecyjnej) i jaką metodyką ją określać?
3. Jaki jest wpływ „zielonych” budynków i certyfikacji energetycznej na wartość nieruchomości? Jakie są problemy wyceny i oceny opłacalności inwestycji w „zrównoważone” nieruchomości? Jaka jest specyfika wyceny przedsiębiorstw energetycznych i wpływ odnawialnych źródeł energii na wartość ich aktywów?

Konferencja rozpoczęła się od wieczornego spotkania w restauracji Hotelu Gdańsk, gdzie dziekan Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, **prof. Mirosław Szreder** oraz prezes The European Group of Valuers' Associations, TEGOVA **Krzysztof Grzesik** powitali zgromadzonych gości.

Uzupełnieniem oficjalnego powitania było symboliczne otwarcie przez **prof. Krystynę Dziworską**, Kierownika Katedry Inwestycji i Nieruchomości UG, beczki piwa uwarzonego w znajdującej się przy hotelu browarni.

Gości konferencji przywitali przedstawiciele Uniwersytetu Gdańskiego, **prof. Mirosław Szreder** oraz **prof. Krystyna Dziworska**, Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych **Marek Wiśniewski** oraz Prezes Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych **Halina Jaskulska**. Dalszą część konferencji poprowadzili: **Mirosława Czaplinska** (Członek Zarządu PTRM) oraz **Krzysztof Szczepaniak** (Kierownik Zakładu Inwestycji UG).

Uczestnicy konferencji wygłosili łącznie 16 referatów. Prezes TEGoVA, Krzysztof Grzesik mówił o wpływie prawodawstwa Unii Europejskiej oraz Europejskich Standardów Wyceny na określanie wartości rynkowej. Uczestnikiem konferencji był również były Prezydent Appraisal Institute z USA, Michael **Lance Coyle**. Jego wystąpienie dotyczyło wpływu koncepcji wartości rynkowej, sposobu optymalnego użytkowania (HBU) oraz tzw. wartości nadziei na profesjonalną wycenę. Swoimi refleksjami na temat wartości rynkowej z uczestnikami konferencji podzieliła się również **Ina Viebrok-Hormann** z Niemiec – inicjatorka corocznych spotkań Baltic Valuation Conference. Świat polskiej nauki reprezentowała m.in. **prof. Ewa Kucharska-Stasiak** z Uniwersytetu Łódzkiego oraz **prof. Sabina Żróbek** z Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego.

Prof. Ewa Kucharska-Stasiak wygłosiła referat dotyczący definicji i interpretacji wartości rynkowej jako podstawy wyceny, a prof. Sabina Żróbek mówiła także o interpretacji wartości rynkowej nieruchomości, ale w kontekście specyficznych celów wyceny.

Przedstawicielka Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych **Mirosława Czaplinska** poruszała kwestie dotyczące uwarunkowań określania wartości rynkowej nieruchomości w Polsce. Wspólnie z **dr Dariuszem Trojanowskim** z Uniwersytetu Gdańskiego podzieliła się wątpliwościami dotyczącymi prawidłowości polskich regulacji prawnych dotyczących określania wartości rynkowej.

Na konferencji dyskutowano również na temat zrównoważonego budownictwa. Członkowie Stowarzyszenia Niezależnych Rzeczoznawców z Bułgarii, **Svetozar Atanasov** i **Georgi Georgiev** przedstawili interesujące wyniki badań dotyczące wpływu „zielonego budownictwa” na wartość nieruchomości.

Wśród uczestników konferencji była również przedstawicielka Stowarzyszenia Banków z Niemiec, **Annette Wunsche** mówiła o problematyce tzw. długoterminowej wartości zrównoważonej, która w Polsce jest znana bardziej pod pojęciem wartości bankowo-hipotecyjnej.

Swoje wystąpienia wygłosili także reprezentanci Estonii, Finlandii oraz Rumunii.

Zaszczyt zorganizowania Baltic Valuation Conference 2017 przypadł norweskiemu stowarzyszeniu rzeczoznawców majątkowych. Kolejna konferencja odbędzie się w stolicy Norwegii Oslo w dniach od 22–24 maja 2017 r.



TEGOVA W DUBLINIE

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

91 delegatów reprezentujących stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych z 30 krajów uczestniczyło w jesiennym zgromadzeniu TEGoVA zorganizowanym w stolicy Irlandii Dublinie. Debata była w szczególności ukierunkowana na Automatyczne Modele Wyceny. Automatyczne Modele Wyceny naruszają europejskie prawo, a popierane są m.in.

przez duński parlament. Próby unieważnienia wprowadzanego prawa podejmowane są przez TEGoVA i jej duńskich członków (NVM, VBO Makelaar & Vastgoed Pro).



Podczas zebrania TEGoVA został ogłoszony nowy skład Europejskiej Komisji Standardów Wyceny:

- AEVIU: Alberto Cabrera,
- AFREXIM: Gareth Sellars,
- ANEVAR: Anamaria Ciobanu,
- ARE: Michael Reinberg (Chairman),
- ASSOVI: Silvia Cappelli,
- AVAG: Angelos Simos,
- BDVI: Wolfgang Glünz,
- CAAV: Jeremy Moody (Vice-Chairman),
- NVM: Sebastiaan Roggeveen,
- PFVA: Marek Wiśniewski.

W skład TEGoVA przyjęto trzy nowe organizacje:

- IEV – Institute of Estimation and Valuation – ISTITUTO di ESTIMO e VALUTAZIONE (E-VALUATIONS),
- TAA – Turkish Appraisers Association – TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ (TDUB),
- UABVS – Ukrainian Association of Bank Valuation Specialists – АСОЦІАЦІЯ СПЕЦІАЛІСТІВ БАНКІВСЬКОЇ ОЦІНКИ УКРАЇНИ (АСБОУ).

Źródło: www.pfstrm.pl



Fot. TEGoVA



UBEZPIECZENIE OC RZECZOZNAWCY, WIĘCEJ NIŻ OBOWIĄZEK

To że ubezpieczenie zawodowe jest niezbywalnym elementem pracy każdego rzeczoznawcy potwierdza raport Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa. Z opublikowanych danych wynika, że w 2015 roku ministerstwo nałożyło 137 kar na rzeczoznawców w związku z ich odpowiedzialnością zawodową. W sumie zgłoszono 151 spraw, więc kary orzeczono w zdecydowanej większości przypadków.

Niepokoić może też fakt, że z roku na rok rośnie liczba ukaranych osób. Dla porównania: w 2014 roku sankcje dotknęły 103 rzeczoznawców, a rok wcześniej ministerstwo dopatrzyło się błędów zawodowych zaledwie w 47 przypadkach.

Ministerstwo może stosować różne narzędzia do dyscyplinowania rzeczoznawców, od upomnienia, nagany, aż po czasowe zawieszenie uprawnień do wykonywania zawodu. W skrajnych przypadkach może zastosować całkowite odebranie praw zawodowych na okres 3 lat.

Jakie z tego wnioski płyną dla samych rzeczoznawców? Bez względu na przyczyny takiego stanu rzeczy, widać że obowiązkowe OC jest ważnym elementem zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Gwarantuje spokój i bezpieczeństwo zawodowe i majątkowe. Należy bowiem pamiętać, że brak ubezpieczenia w razie szkody powoduje, że rzeczoznawca straty będzie musiał pokryć z prywatnego majątku.

Tym bardziej należy pamiętać o wznowieniu obowiązkowego OC, a przełom roku to okres, gdy większość polis rzeczoznawców wygasa.

Teraz rzeczoznawcy zapłacą mniej!

O polisę OC będzie teraz łatwiej ponieważ PFSRM wynegocjowała z PZU nowe, korzystne warunki zawierania ubezpieczeń zawodowych.

Składka obowiązkowego OC została obniżona o około 5 proc. Obecnie najniższa roczna składka za ubezpieczenie w programie PZU wynosi zaledwie 133 zł.

Aż 20 proc. mniej zapłacą rzeczoznawcy, którzy zdecydowali się na dobrowolne ubezpieczenie OC przedsiębiorcy.

Ubezpieczyciel zrezygnował też z podwyższenia składki, jeśli rzeczoznawca chciałby rozłożyć płatność na raty. Dotyczy to wszystkich dostępnych ubezpieczeń w programie PZU – PFSRM. Warto też odnotować, że w popularnym OC biegłego sądowego została dodana nowa suma gwarancyjna w wysokości 250 tys. zł.

Wznów obowiązkowe OC w programie PFSRM

Wszyscy rzeczoznawcy zrzeszeni w stowarzyszeniach będących członkami PFSRM mogą korzystać z oferty PZU. Wybór oferty PZU to korzyść dla rzeczoznawcy, bo warunki wznowienia są najkorzystniejsze. Wspiera się w ten sposób działania statutowe Federacji.

Najważniejsze zalety obowiązkowego OC:

- najniższa na rynku składka: już od 133 zł za rok,
- szeroki wybór sum gwarancyjnych – do 250 tys. euro,
- możliwość wykupienia OC osoby sporządzającej świadectwa charakterystyki energetycznej budynku,
- opcja wykupienia regresu ubezpieczeniowego,
- możliwość zawarcia ubezpieczenia przez internet lub telefon,
- płatność w ratach (nawet 12 rat).

Minimalna suma ubezpieczenia została określona na 25 tys. euro, ale można ją podwyższyć nawet dziesięciokrotnie.

Umowa nie ogranicza się tylko do ubezpieczenia obowiązkowego. W sumie dostępne są 4 ubezpieczenia gwarantujące wszechstronną ochronę działalności zawodowej:

- OC obowiązkowe rzeczoznawcy majątkowego,
- OC dobrowolne przedsiębiorcy,
- OC biegłego sądowego,
- OC rzeczoznawcy wykonującego czynności osobiście.

Jak wznowić polisę?

Każdy rzeczoznawca może samodzielnie obliczyć składkę i złożyć elektroniczny wniosek w systemie transakcyjnym iExpert.pl. Całość procedury trwa ok. 5 min. Polisa jest wysyłana pocztą, priorytetem na podany we wniosku adres. Istnieje także możliwość otrzymania skanu polisy na adres mailowy. Ubezpieczenie można wznowić w każdym momencie. Ochrona ubezpieczenia rozpoczyna się od następnego dnia lub od innego, późniejszego terminu wskazanego we wniosku.

Wniosek można złożyć także telefonicznie, wystarczy zadzwonić i złożyć dyspozycję zwaracia ubezpieczenia. Doradcy iExpert.pl szybko i kompetentnie odpowiadają na wszelkie pytania i wątpliwości.

Polisy zostały dopasowane do specyficznych potrzeb zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Szczegółowe informacje dotyczące poszczególnych ubezpieczeń znajdują Państwo na stronie www.iexpert.pl.

Zapraszam do kontaktu.

Iwona Pawelec

kom. 502 913 553

e-mail: iwona.rosinska@iexpert.pl

www.iexpert.pl





ZAPROSZENIE



Zgodnie z podjętym zobowiązaniem potwierdzonym przejętą ciupagą
Podkarpackie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Rzeszowie
i Klub Narciarski Rzecznawców Majątkowych przy PFSRM
zapraszają wszystkich rzeczoznawców majątkowych:
narciarzy, entuzjastów i kibiców

**do Kompleksu Rekreacyjno-Wypoczynkowego Lesko - Ski
Lesko, Weremień 36
na**

Szkolenie Rzecznawców Majątkowych

oraz

XIX NARCIARSKIE MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOSNAWCÓW MAJĄTKOWYCH „LeskoSki 2017”

które odbędą się w dniach 24–26 lutego 2017 r.

**Tradycyjnie będziemy walczyć o puchary i medale w biegach narciarskich
i w slalomie gigancie
oraz każdy z uczestników będzie mógł wziąć udział w zabawach integracyjnych
„ZIMOWA TRAPERIADA”**

**Gwarantujemy niepowtarzalne bieszczadzkie widoki, wspaniałą atmosferę
i dobrą zabawę oraz smaczną kuchnię**

Szczegółowe informacje zostaną podane w następnych komunikatach
na stronach internetowych Stowarzyszenia
oraz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych



PISMO SEKRETARZA STANU W MiB KAZIMIERZA SMOLIŃSKIEGO DO PREZYDENTA PFSRM MARKA WIŚNIEWSKIEGO Z 13 PAŹDZIERNIKA 2016 ROKU

Szanowny Panie Prezydencie!

W odpowiedzi na pismo PFSRM w sprawie skutków częściowej deregulacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego dokonanej na mocy tzw. *ustawy deregulacyjnej* w kontekście opracowanego przez Polskę Krajowego Planu Działań (KPD), jak również przepisów Unii Europejskiej zawartych w pakiecie CRD IV i CRR oraz w dyrektywie MDC informuję, iż resort infrastruktury i budownictwa dostrzega wagę i znaczenie posiadania przez rzeczoznawców majątkowych odpowiednich kwalifikacji do wyceny nieruchomości.

Krajowy Plan Działań został opracowany na potrzeby nowelizacji dyrektywy 2005/36/WE. Celem tej dyrektywy jest ułatwienie świadczenia usług transgranicznych obywatelom państw członkowskich europejskiego rynku wewnętrznego. Mając na względzie potrzebę pobudzenia wzrostu gospodarczego Unii Europejskiej, w nowelizacji dyrektywy 2005/36/WE wprowadzono rozwiązania mające sprzyjać poprawie mobilności specjalistów w ramach ww. rynku.

W tym celu przepisowi art. 59 dyrektywy 2005/36/WE nadano nowe brzmienie, zgodnie z którym państwa członkowskie zostały zobowiązane do cyklicznej oceny krajowych regulacji w zakresie dostępu do zawodów. Celem ww. oceny jest zachęcenie państw członkowskich do znoszenia lub łagodzenia wymogów w zakresie dostępu do zawodów regulowanych. Opracowywany w zgodzie z wytycznymi zawartymi w komunikacie KE z dnia 2 października 2013 r. KPD, obok przeglądu dotychczasowych regulacji i testu proporcjonalności, jest elementem ww. oceny, ukierunkowanym na analizę istniejących barier w dostępie do zawodów regulowanych, w celu wskazania obszarów, w których możliwa jest zmiana przepisów. W ramach ww. oceny państwa członkowskie zobowiązane są do wskazania potrzeby utrzymania barier w dostępie do zawodów zamiast ich zniesienia, jak również do uzasadnienia konieczności pozostawienia ich na aktualnym poziomie w miejsce wprowadzenia mniej restrykcyjnych form nabywania uprawnień (np. w drodze dobrowolnej certyfikacji). Ocena krajowych regulacji w zakresie dostępu do zawodów, w tym KPD, jest zatem instrumentem zmierzającym w kierunku

liberalizacji wymogów w zakresie dostępu do zawodów regulowanych, a nie ich zaostrzania.

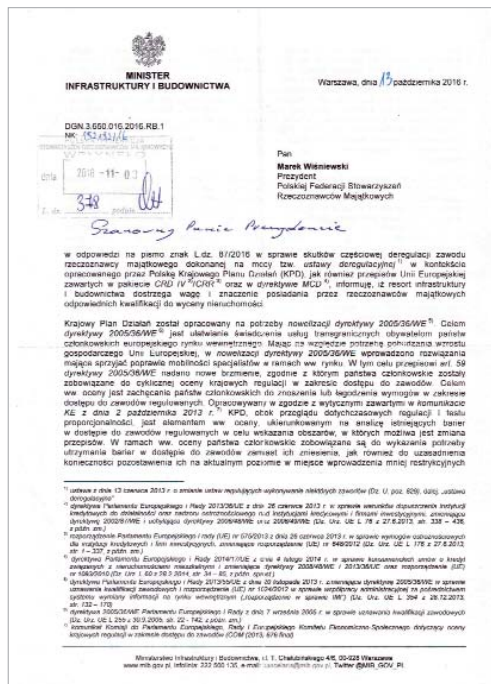
W tym kontekście należy zauważyć, iż zarówno w KPD, jak i w teście proporcjonalności polski rząd wskazał, iż deregulacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego aktualnie nie jest potrzebna oraz że nie są prowadzone prace mające na celu przeprowadzenie dalszej deregulacji tego zawodu. Zawarta w KPD wczesna ocena skutków deregulacji oparta została o informacje znajdujące się w posiadaniu resortu infrastruktury i budownictwa, tj. o liczbę nadawanych uprawnień i liczbę wszczętych postępowań z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

Zestawienie obydwu informacji nie dawało podstaw do wskazania na istnienie zależności pomiędzy zmianą poziomu wymagań stawianych kandydatom na rzeczoznawców majątkowych a liczbą wszczynanych postępowań z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

W ocenie resortu, propozycje Federacji nie kwestionują istoty przeprowadzonych zmian oraz ustaleń zawartych w KPD. Wydaje się, że należy je odczytywać jako doprecyzowanie obowiązujących wymogów kwalifikacyjnych w przypadku zakresu obowiązkowych praktyk zawodowych oraz wymogów wykonywania zawodu (w odniesieniu do kwestii związanych z doprecyzowaniem istniejącego obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych).

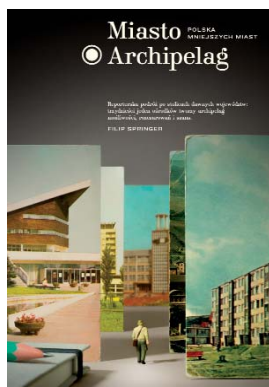
Postulaty te są zasadne i zasługują na uwzględnienie w obecnie procedowanym projekcie *ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami* (UD67). **W szczególności resort proponuje wprowadzenie przepisu przywracającego odpowiedzialność zawodową (a nie tylko cywilną i karną jak jest obecnie) za brak realizacji obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawcę majątkowego, jak również określone zostaną kryteria oceny spełnienia tego obowiązku.** Dodatkowo, w trakcie prac nad nowelizacją aktów wykonawczych, rozważona zostanie propozycja przeformułowania wymogów dotyczących projektów operatów szacunkowych sporządzanych w trakcie odbywania praktyk zawodowych.

Przedstawiając powyższe, liczę na dalsze, konstruktywne zaangażowanie Federacji w rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego.





WARTO PRZECZYTAĆ

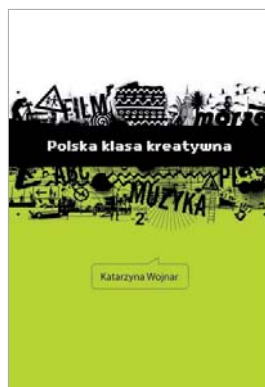


Filip Springer
Miasto Archipelag. Polska mniejszych miast

Wydawnictwo Karakter

Ta książka to część projektu o tej samej nazwie. Jego celem było przyjrzenie się tym miastom w Polsce, które namocy reformy administracyjnej z 1999 r. utraciły status stolicy województwa.

Do projektu autor zaprosił lokalnych dziennikarzy i aktywistów, a także zainteresowanych mieszkańców, by pokazali mu miejsca i zjawiska ważne dla miejskich społeczności, zarówno chlubne, jak i bardziej wstydliwe.

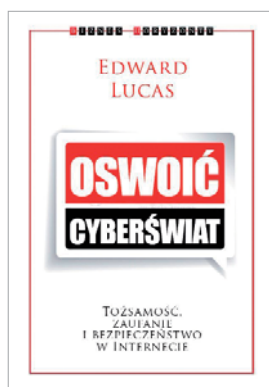


Katarzyna Wojnar
Polska klasa kreatywna

Narodowe Centrum Kultury

W poszukiwaniu impulsów rozwojowych dla Polski coraz częściej patrzymy w stronę miast. W dzisiejszym to metropolie będą wyznaczać drogę do organizowania polityki państw. Autorka opisuje polskie ośrodki miejskie i ich znaczących mieszkańców – klasę kreatywną.

W książce znajdziemy diagnozę dotyczącą potencjału kreatywnego polskich miast, wpływu sektora kultury na ich atrakcyjność i konkurencyjność oraz jak ten potencjał wykorzystać.



Edward Lucas
Oswoić cyberświat

Kurhaus Publishing

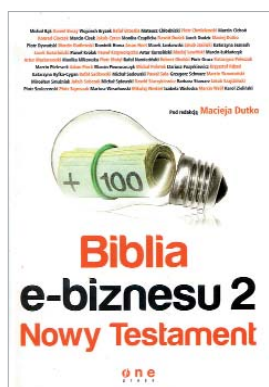
Jest to lektura obowiązkowa dla osób, które nie odrobiły „internetowych lekcji bezpieczeństwa”. Autor omawia listę niebezpieczeństw czyhających w sieci, przegląd prób radzenia sobie z nimi a także opisy najczęstszych błędów użytkowników.



Stewart D. Friedman
Żyj tak, jak chcesz

MT Biznes

Autor podważa popularną koncepcję równowagi między życiem prywatnym a pracą, a w zamian proponuje podejście integrujące cztery obszary: pracę, dom, wspólnotę oraz prywatną sferę umysłu, ciała ducha.



Biblia e-biznesu 2. Nowy Testament

Redakcja Maciej Dutko
Onepress

Książkę napisało 60 autorów – specjalistów funkcjonujących w branży od lat. Na ponad 800 stronach opisano najważniejsze zagadnienia, wyzwania i narzędzia. Książka jest kompleksowym podręcznikiem, jedynym takim na polskim rynku.

wym podręcznikiem, jedynym takim na polskim rynku.



Charles Duhigg
Mądrzej, szybciej, lepiej

PWN

Ta książka jest zbiorem porad dzięki którym możemy zwiększyć naszą produktywność w życiu zawodowym i prywatnym. Autor – dziennikarz „NewYorkTimesa” i laureat nagrody Pulitzeraradzi – na podstawie badań z neurologii, psychologii i ekonomii – jak lepiej wyznaczać cele, podejmować decyzje i pracować w zespołach.



Jeff Goins
Poznaj siebie i znajdź własną drogę

Laurum

Autor opisuje proces poznawania swojego powołania, które przynosi spełnienie w pracy i życiu codziennym, który składa się z siedmiu elementów: świadomości, nauki rzemiosła, ćwiczeń,

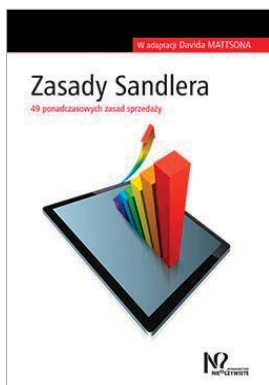
poznania, wprawy, biegłości i spuścizny.



Susan Gillis Chapman
Pięć kluczy do uważnego porozumiewania się

Amber

Tytułowe 5 kluczy do uważnego porozumiewania się to: milczenie, odzwierciedlenie, zachęcanie, dostrzeganie i reagowanie. Prowadzą nas do lepszego wsłuchiwania się w siebie i innych, co może zaowocować lepszymi relacjami w życiu.

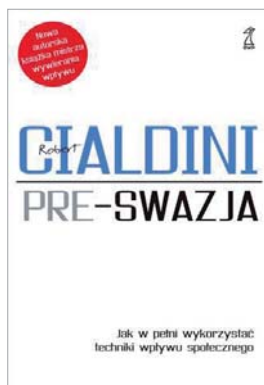


David Mattson
Zasady Sandlera. 49 ponadczasowych zasad sprzedaży

Wydawnictwo Nieoczywiste

Książka prezentuje założenia znanego systemu sprzedażowego opracowanego przez Davida H. Sandlera, który już od kilku dekad jest nauczany prawie na całym świecie. Tytułowe 49 zasad zostało podzielone na trzy części dotyczące podstawowych założeń systemu, procesu sprzedaży oraz korygowania błędów.

Wydawnictwo Nieoczywiste

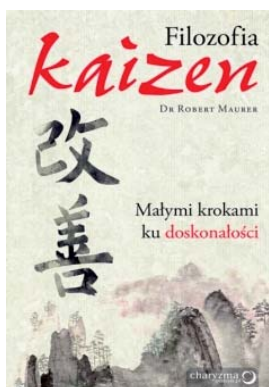


Robert Cialdini
Pre-swazja

Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne

Tym razem autor – dobrze znany w Polsce – nie skupia się na optymalizacji treści komunikatu, ale na takim przygotowaniu odbiorcy, które zwiększy szansę na osiągnięcie zamierzonego celu. Dużą zaletą książki jest oparcie się autora na badaniach przy jednoczesnym zachowaniu przystępnej treści.

Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne



Robert Maurer
Filozofia Kaizen. Małymi krokami ku doskonałości

Sensus

Autor to wykładowca i trener, a opiera swoją metodę na japońskiej koncepcji ciągłego doskonalenia – Kaizen, która sprawdzi się zarówno w rozwoju osobistym jak i w biznesie. Koncepcja ta stosowana jest m.in. w takich firmach-gigantach jak Boeing, Toyota czy Honda.

Sensus



Steven Krupp, Paul J. H. Schoemaker
Zwycięskie strategie

MT Biznes

Jest to poradnik dla menedżerów chcących rozwijać strategiczny wymiar swojego przywództwa. Wskazówki na temat rozwoju w tej dziedzinie autorzy podzielili na sześć obszarów: w tym prezentujących nawyki, postawy, zdolności.

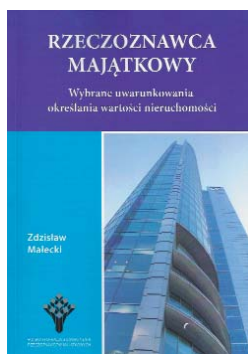
MT Biznes

Na podstawie zestawień przygotowanych przez ośrodek analiz ThinkTank przygotowała MJ.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości

Zdzisław Małecki

Wydawnictwo Polska Federacja
Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych
Warszawa 2016

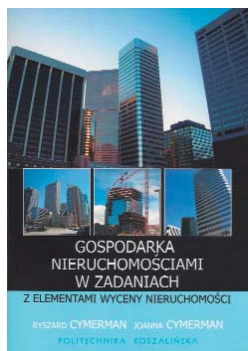
Autor książki Zdzisław Małecki jest rzeczoznawcą majątkowym z dużym doświadczeniem na rynku nieruchomości.

Był jednym z założycieli Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Brał czynny udział w tworzeniu standardów zawodowych, prowadzi szkolenia dla rzeczoznawców majątkowych ciesząc się ogromnym zainteresowaniem.

Jak pisze w recenzji do książki dr Mirosław Gdesz, sędzia WSA w Warszawie, autor skoncentrował się na problemach praktycznych związanych z określaniem wartości nieruchomości w ramach tzw. publicznego prawa nieruchomości.

Tematyka poszczególnych rozdziałów dotyczy między innymi określenia wartości nieruchomości dla potrzeb realizacji roszczeń właściciela w związku z uchwaleniem planu, dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej, określania wartości nakładów na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, nakładów koniecznych, określania wartości nieruchomości dla potrzeb rozliczeń przy zwrocie wywłaszczonych nieruchomości.

Każda omawiana tematyka zobrazowana jest szczegółowym orzecznictwem – wyrokami Sądu Najwyższego, sądów apelacyjnych i administracyjnych.



Gospodarka nieruchomościami w zadaniach z elementami wyceny nieruchomości

Ryszard Cymerman,
Joanna Cymerman

Wydawnictwo Uczelniane Politechniki
Koszalińskiej, Koszalin 2016

W zamierzeniu autorów książka ma na celu przybliżenie problematyki gospodarowania nieruchomościami, będącej podstawą zdobywania wiedzy z innych przedmiotów dotyczących nie-

ruchości, w tym: wyceny nieruchomości, planowania przestrzennego oraz katastru nieruchomości.

W publikacji omówiono zagadnienia dot. zasobów nieruchomości, ich zbywania, podziałów i scaleń, opłat adiacenckich, wywłaszczenia nieruchomości, występujących opłat związanych z posiadaniem nieruchomości i obrotem.

Opracowanie szczególnie przydatne dla słuchaczy studiów podyplomowych wyceny nieruchomości.



Bezpieczeństwo umów w procesie budowlanym Pod red. Michała Kulińskiego

Seria: „Nieruchomości”

Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2016

Publikacja stanowi poradnik dla pracowników branży budowlanej, opisujący proces inwestycji od strony prawnej.

W niniejszej publikacji szczególny nacisk został położony na omówienie:

- praw i obowiązków stron umów, oraz
- rozwiązań zabezpieczających interesy uczestników procesu budowlanego z punktu widzenia prawa cywilnego.

Publikacja ma na celu:

- pomóc uczestnikom procesu budowlanego w konstruowaniu bezpiecznych umów,
- ustrzec przed niekorzystnymi zapisami w umowach towarzyszących inwestycji budowlanej oraz
- poinformować, jakie dozwolone przez prawo instrumenty zabezpieczające umowy budowlane można do nich wprowadzić.

W publikacji przedstawiono takie zagadnienia, jak:

- opracowane przez ekspertów wytyczne dotyczące tworzenia umów o roboty budowlane, prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego (inwestor, projektant, inspektor nadzoru budowlanego, kierownik budowy),
- porady na temat wynagrodzenia za roboty budowlane,
- wskazówki dotyczące dozwolonych przez prawo instrumentów, które ułatwią uzyskanie należytego wykonania umowy przez kontrahenta,
- sposoby rozwiązywania sporów związanych z przygotowaniem i realizacją procesu inwestycyjnego.

Bardzo użytecznym dodatkiem jest dołączona do publikacji płyta CD, na której znajdują się opisywane w książce wzory umów, klauzul oraz innych dokumentów.



Podziały, scalenia i rozgraniczenia nieruchomości oraz procedury ewidencyjne

Marian Wolanin

Seria: „Nieruchomości”

Wydanie III

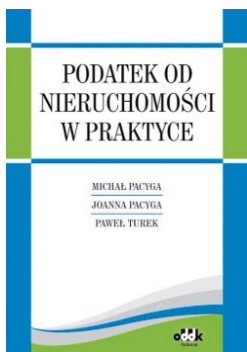
Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2016

Trzecie wydanie publikacji wzbogacone o najnowsze orzecznictwo SN i NSA stanowi bogate omówienie wykładni przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także zagadnień w zakresie scalania nieruchomości o niekorzystnych warunkach zagospodarowania i ponownego ich podziału na działki gruntu nadające się do zabudowy.

Publikacja zawiera omówienie dotyczące m.in.:

- Pojęcie nieruchomości (definicje w Kodeksie cywilnym, ustawie o księgach wieczystych i hipotece oraz w ustawie o gospodarce nieruchomościami).
- Pojęcie działki gruntu (definicje w Prawie geodezyjnym i kartograficznym, ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w ustawie o gospodarce nieruchomościami).
- Pojęcie działki budowlanej (definicje w ustawie o planowaniu przestrzennym, w Prawie budowlanym, ustawie o gospodarce nieruchomościami, oraz w Prawie geodezyjnym i kartograficznym).
- Podziału nieruchomości.
- Podziału nieruchomości na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- Scalenia i podziały nieruchomości.
- Rozgraniczania nieruchomości.
- Ewidencji gruntów i budynków – podstawy prawne prowadzenia i aktualizacji danych.

Niniejsza publikacja przeznaczona jest przede wszystkim dla prawników, urzędników, geodetów i urbanistów zajmujących się problematyką gospodarki nieruchomościami, w tym tworzenia działek gruntu dla przedsięwzięć inwestycyjnych.



Podatek od nieruchomości w praktyce

Michał Pacyga, Joanna Pacyga, Paweł Turek

Stan prawny: lipiec 2016 r.

Wydawnictwo ODDK, Gdańsk 2016

Publikacja obowiązkowa dla każdego podatnika podatku od nieruchomości oraz dla samorządowych organów podatkowych – szczegółowe omówienie wszystkich aspektów związanych z ustaleniem obowiązku i zobowiązania podatkowego.

Autorzy bardzo obszernie przedstawiają:

- zakres opodatkowania podatkiem od nieruchomości,
- związek przedmiotu opodatkowania z działalnością gospodarczą,
- zasady ustalania podstawy opodatkowania i wysokości zobowiązania,
- zakres zwolnień z podatku od nieruchomości.

Duża ilość przykładów opartych na realnych problemach podatników pomoże zrozumieć tematykę i właściwie zastosować przepisy. Wiele miejsca poświęcono również przedstawieniu zmian obowiązujących od 1 stycznia 2016 r. oraz konsekwencjom, które wynikają ze znowelizowanych przepisów.



Egzekucja z nieruchomości – praktyczny komentarz

Paweł Klecha, Maria Jaroch-Wąsowska

Wydawnictwo Currenda, Sopot 2016

Niniejsza książka jest pierwszą na rynku publikacją, która łączy omówienie kodeksowej problematyki egzekucji z nieruchomości z możliwym w określonym układzie egzekucji zagadnieniem podatku VAT od licytacyjnej sprzedaży nieruchomości.

Zawarty w opracowaniu zbiór uwag praktycznych, oparty na wieloletnim doświadczeniu autorów, kierowany jest do organów egzekucyjnych, podatkowych, profesjonalnych pełnomocników oraz wszystkich pragnących rozszerzyć wiedzę z zakresu egzekucji z nieruchomości, w tym do potencjalnych licytantów.

W **Komentarzu poruszono m.in. zagadnienia:**

- zwolnienia pewnej kategorii osób w całości lub w części z obowiązku uiszczenia rękojmi jako warunku przystąpienia do licytacji (rozważania wzbogacone o przykłady);
- ubiegania się przez nabywcę o dłuższy termin uiszczenia reszty wylicytowanej ceny;
- sposobu zaliczenia przez wierzycieli-nabywców licytacyjnych własnych wierzytelności wobec dłużnika na cenę nabycia i konsekwencji tych potrąceń w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji;
- skutków postanowienia o przysądzeniu, w tym m.in. wygaśnięcia praw i roszczeń ciężących na nieruchomości oraz wprowadzenia nabywcy w posiadanie nabytej nieruchomości;
- metody uwzględniania w planie podziału należności zabezpieczonych hipoteką wyrażoną w walucie obcej;
- przejęcia praw w związku z nieskuteczną licytacją (wniosek, procedura).

Aby uzyskać przejrzystość wywodów, przebieg postępowania egzekucyjnego z nieruchomości omówiono na podstawie kolejno następujących etapów postępowania, ułatwiając orientację w rozważaniach. Część komentarza poświęcona jest zagadnieniom podatkowym.



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 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.pfsrcm.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



Rzeczoznawca Majątkowy nr 1 (89)

styczeń – marzec 2016 r.

Profesjonalizm, niezależność i rzetelność – to moje credo. Rozmowa z Markiem Wiśniewskim, nowo wybranym prezydentem PFSRM	3
Sylwetki członków nowego Zarządu	7
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
Szacowanie stopy dyskontowej dla potrzeb wyceny nieruchomości na podstawie rynku kapitałowego	8
<i>Radosław Gaca</i>	
Interpretacje pojęcia „nieruchomość podobna” . .	16
<i>Krzysztof Gabrel</i>	
Planowanie przestrzenne – stymulator czy hamulec inwestowania w nieruchomości?	24
<i>Ewa Gołębiowska, Agnieszka Olechno-Kulas</i>	
Przyszłość na zrównoważonym rynku nieruchomości	30
<i>Mirosław Gorczyca</i>	
Mieszkańciewe wektory Niemiec	38
<i>Henryk Jankowski</i>	
Rynek nieruchomości w Trójmieście w 2015 . . .	42
<i>Michael MacBrien</i>	
Umowy handlowe CETA i TTIP	47
Kalendarz Prawny	49
Prezentacja doświadczeń związanych z wdrożeniem ZSIN – Faza I	52
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	54
Spis zawartości kwartalnika w 2015 roku (numery 85–88)	56

Rzeczoznawca Majątkowy nr 2 (90)

kwiecień – czerwiec 2016 r.

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



Rzeczoznawca Majątkowy nr 3 (91)

lipiec – wrzesień 2016 r.

Od redaktora naczelnego	2
<i>Mieczysław Prystupa</i>	
Propozycja definicji wartości rynkowej w projekcie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami	3
<i>Henryk Jędrzejewski</i>	
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
<i>Radostaw Gaca</i>	
Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego	21
<i>Monika Drobyszewska, Piotr Cegielski</i>	
Jaki plan taka wartość – rzecz o trudnym związku przeznaczenia terenu z nieruchomością gruntową	24
<i>Zbigniew Januszewski</i>	
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
<i>Małgorzata Skąpska</i>	
Wspomnienia ze szkolenia wyjazdowego (Rumunia, Mołdawia)	55
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	56

Rzeczoznawca Majątkowy nr 4 (92)

październik – grudzień 2016 r.

Od redaktora naczelnego	2
<i>Ewa Gołębiowska</i>	
Wartości etyczne jako element nowoczesnego zarządzania na rynku nieruchomości	3
<i>Ryszard Cymerman, Andrzej Nowak</i>	
Wycena nieruchomości leśnych i ich funkcjonalnych części	7
<i>Monika Drobyszewska, Piotr Cegielski</i>	
Jaki plan taka wartość – rzecz o trudnym związku przeznaczenia terenu z nieruchomością gruntową, część II	12
<i>Tomasz Ciodyk</i>	
Wybrane praktyczne aspekty funkcjonowania przepisów o obrocie ziemią rolną	23
<i>Mirostlaw Gorczyca</i>	
Japońskie wektory mieszkaniowe	26
Rynek nieruchomości w Rumunii – rozmowa z George Degarescu	31
Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 roku	35
<i>Anna Mysiak</i>	
Wycena nieruchomości rolnych w Płocku	36
<i>Jakub Glura, Hubert Szramka</i>	
Wycena nieruchomości leśnych – konferencja w Kołobrzegu	37
XIII Kongres Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych	39
Wspomnienie o Włodzimierzu Jasiakiewiczzu	43
<i>Dariusz Trojanowski, Małgorzata Rymarzak</i>	
26 Baltic Valuation Conference 2016 w Gdańsku . . .	44
TEGoVA w Dublinie	45
Ubezpieczenie OC rzeczoznawcy, więcej niż obowiązek . .	46
Pismo Sekretarza Stanu Kazimierza Smolińskiego do Prezydenta PFSRM Marka Wiśniewskiego z 13 października 2016 roku	48
Warto przeczytać	49
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	51
Spis zawartości kwartalnika w 2016 r. (numery 89–92)	54



Rzecznawca Majątkowy

Numer 4 (92) / Volume Winter 2016 • Rocznik XXII

Kwartalnik

Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych

Pismo ogólnopolskie

Ukazuje się od lipca 1994 roku

Rada Redakcyjna/Editorial Council

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

Rada Naukowa/Scientific Council

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

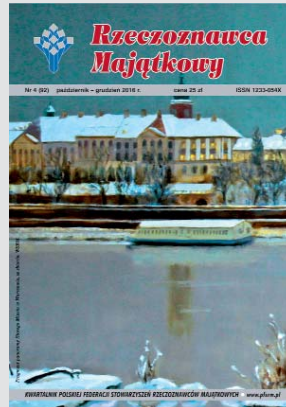
Liczba punktów do oceny parametrycznej
jednostek – 4 pkt

Indeksacja w IC Journals Master List – 18.29 pkt

Zespół redakcyjny/Editorial Staff

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

Magdalena Jędrzejewska – sekretarz redakcji/
/Editorial Co-Ordinator



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

Rysunki/Drawings:
Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak

Fotografie/Photos: WSRM, Mariusz Klarecki, arch. TEGoVA,
archiwum redakcji.

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 28 grudnia 2016 r.
(Issue submitted to print – on the 28th of December, 2016)

Skład, druk, oprawa/DTP, printing & bounding
J-Property, ul. Zwycięzców 20 lok. 2, 03-936 Warszawa
tel. 22 810 26 04, e-mail: info@jproperty.pl

© Copyright Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych 2016

Artykuły specjalistyczne są zatwierdzane do druku po uzyskaniu pozytywnej recenzji.

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

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

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

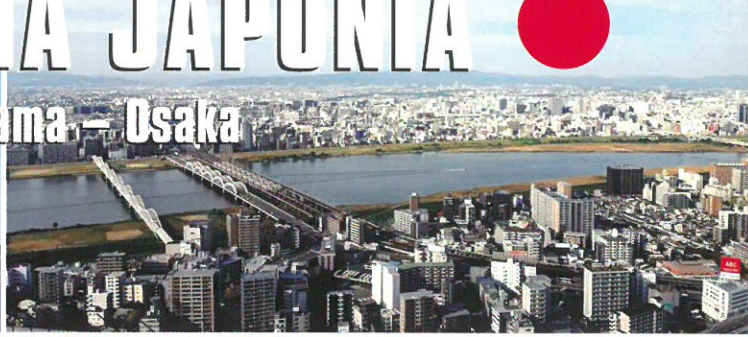
www.pfsrm.pl/kwartalnik

Kwartalnik „Rzecznawca Majątkowy”

WSPÓŁCZESNA JAPONIA



Kioto – Jokohama – Osaka



fol. M. Klarecki





POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Obowiązkowe OC Rzeczoznawców na 2017

Ubezpiecz się w ramach programu PZU - PFSRM



**Pewna polisa
z najniższą składką**



Wniosek złożysz
przez internet w 5 minut
lub telefonicznie dzwoniąc pod
22 646 42 42



**Polisę dostarczymy
poczta**



**Składkę opłacisz w 12 ratach
bez dodatkowych kosztów**

iExpert.pl SA

22 646 42 42

www.iexpert.pl

