

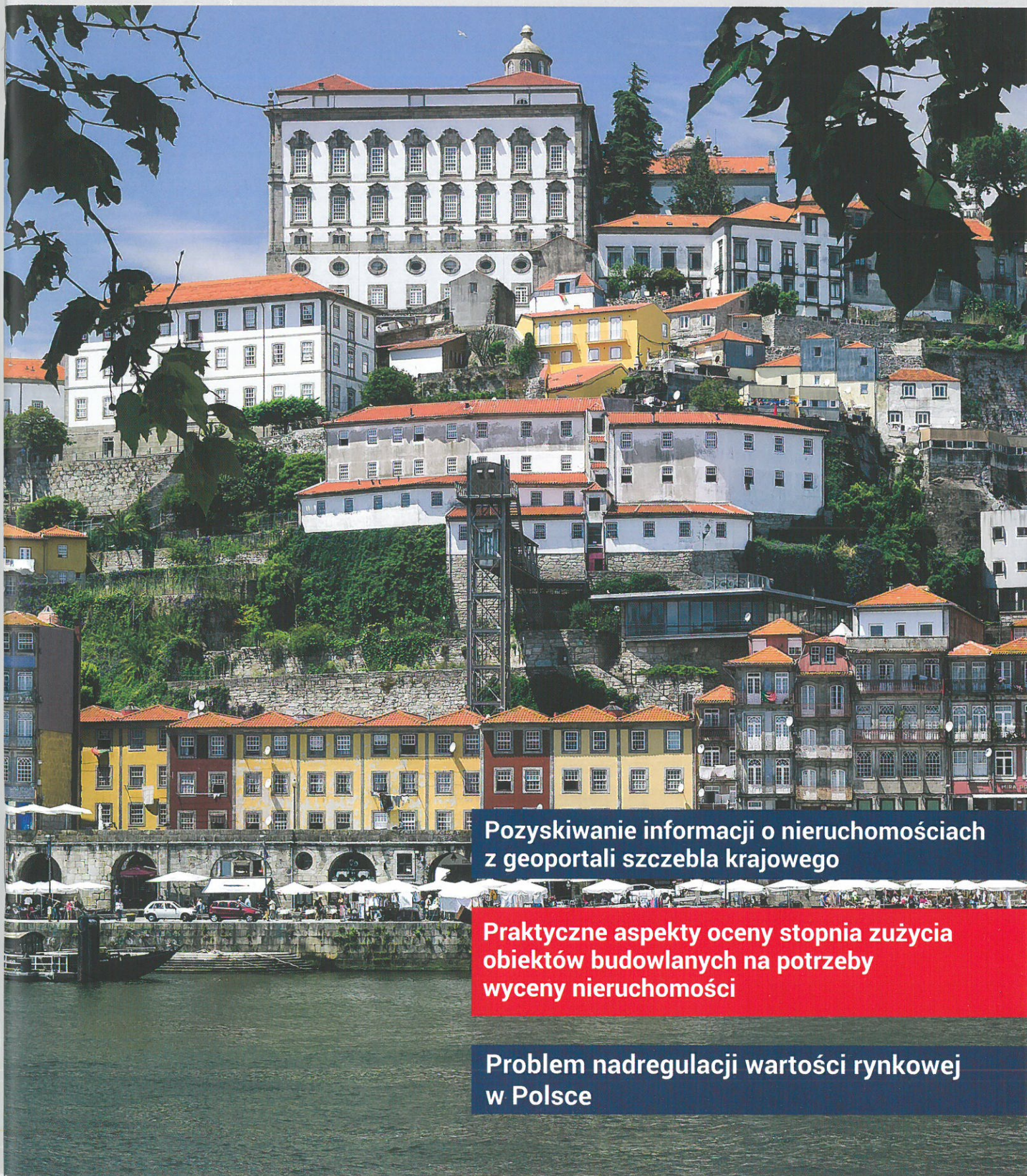


MAJĄTKOWY

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

cena 35 zł
(w tym 5% VAT)
ISSN 1233-054X

www.pfsm.pl



Pozyskiwanie informacji o nieruchomościach z geoportali szczebla krajowego

Praktyczne aspekty oceny stopnia zużycia obiektów budowlanych na potrzeby wyceny nieruchomości

Problem nadregulacji wartości rynkowej w Polsce



Szanowni Czytelnicy,

Trafia do Państwa rąk kolejne wydanie kwartalnika *Rzeczoznawca Majątkowy*. Czasopismo to, ukazujące się nieprzerwanie od 22 lat, redagowane było dzięki społecznej i efektywnej pracy Redaktora Naczelnego – prof. Mieczysława Prystupy. Na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM w grudniu 2016 r. prof. Mieczysław Prystupa zrezygnował z dalszego prowadzenia kwartalnika.

Dziękuję prof. Mieczysławowi Prystupie za wkład w redagowanie kwartalnika, za wychowanie przez artykuły publikowane na jego łamach wielu pokoleń rzeczoznawców majątkowych. Chciałbym podziękować za współpracę z zarządem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – opartą na idei dobra środowiska rzeczoznawców majątkowych, pielęgnowaniu autorytetów i symboli w tym środowisku, a także na upowszechnianiu wiedzy w trudnej materii wyceny nieruchomości.

Dziękuję Panie Profesorze.

Kontynuujemy wydawanie kwartalnika *Rzeczoznawca Majątkowy*. Stanowisko redaktora naczelnego objął prof. Sebastian Kokot. W imieniu zarządu PFSRM pragnę podziękować prof. Sebastianowi Kokotowi za podjęcie się tej trudnej i odpowiedzialnej pracy. Poprzeczka ustawiona wysoko przez Pana poprzednika – prof. Mieczysława Prystupę stanowi wyzwanie i pozytywnie angażuje w wysiłek związany z wydawaniem kwartalnika.

Panie Profesorze, wiem, że sprostą Pan oczekiwaniom stawianym kwartalnikowi. Jestem głęboko przekonany, że będzie Pan dbał o atrakcyjność zawartych w nim artykułów, a także kontynuował misję wzbogacania bazy wiedzy środowiska rzeczoznawców majątkowych merytorycznymi i warsztatowymi tekstami, dotyczącymi bieżących potrzeb i problemów kręgu rzeczoznawców.

Z zaciekawieniem i życzliwością przyjąłem nową formułę kwartalnika, zaproponowaną Radzie Programowej przez Pana. Na uwagę na pewno zasługuje publikowanie artykułów dla rzeczoznawców, dotyczących ich warsztatu i bieżącej praktyki, aktualnych wydarzeń w obszarach prawnych oraz naukowych, a także zasób naukowych teksów, pisanych przez zaangażowanych w nasze problemy naukowców.

Dziękuję całemu Pana zespołowi, członkom Rady Programowej i wszystkim autorom za wyrażenie chęci współredagowania pisma oraz zapraszam Czytelników do aktywnej współpracy oraz nadsyłania artykułów do redakcji. Szczególnie cenne i oczekiwane będą artykuły z obszarów metodyki i warsztatu wyceny nieruchomości. Takie życzenia wielokrotnie przedkładali mi rzeczoznawcy majątkowi podczas spotkań oraz konferencji. Zachęcam też Czytelników i redaktora naczelnego do prezentowania polemicznych tekstów, wzbogacających naszą wiedzę i pozwalających na wyrobienie własnego zdania w obszarach budzących kontrowersje lub problemy. Chciałbym, by nasz kwartalnik spełnił oczekiwania i nadzieje jak najszerszego grona rzeczoznawców majątkowych, a także był otwarty na naszych klientów i współpracowników, przedstawicieli samorządów i organów administracji rządowej. Również implementacja wiedzy z krajów o większym doświadczeniu niż polskie, pozwoli Czytelnikom na zawodowy rozwój a Federacji na działania w Komisji Standardów lub Komisji Szkoleń, podążających za potrzebami rynku.

Nasz kwartalnik – ponieważ Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jest jego wydawcą, mimo iż bezpośrednio nie angażuje się w prace zespołu redakcyjnego – jest czasopismem popularno-naukowym. Relacje artykułów środowiskowych, polemicznych i warsztatowych w stosunku do tekstów naukowych pozwalają nam na ugruntowanie wiedzy w środowisku rzeczoznawców na obu obszarach – naukowym i warsztatowym.

Taka formuła pozwoli redakcji i Radzie Programowej kwartalnika na współpracę z autorami publikującymi teksty naukowe, jak również fachowcami i praktykami z dziedziny: wyceny nieruchomości, doradztwa i zarządzania majątkiem, tak by stale wzbudzać zainteresowanie i chęć poszerzania wiedzy o nieruchomościach.

Chcemy utrzymać wysoki poziom naszego kwartalnika. Niezłomnie wierzę, że kwartalnik pod redakcją Sebastiana Kokota, będzie niczym okręt flagowy Federacji: w pełni sprawny, interesujący, zaskakujący i aktywnie wpisujący się w rynek czasopism specjalistycznych.

Życzę Państwu przyjemnej lektury a całemu Zespołowi Redakcyjnemu, z redaktorem naczelnym na czele i Radzie Programowej owocnej i satysfakcjonującej pracy.

Marek Wiśniewski
Prezydent
Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych

REDAKTOR NACZELNY:

dr hab. Sebastian Kokot, prof. US
(sebastian.kokot@pfsrm.pl)

SEKRETARZ REDAKCJI:

dr Waldemar Miączyński
(waldemar.miaczynski@pfsrm.pl)

RADA PROGRAMOWA:

prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek
(przewodnicząca)
Grzegorz Szczurek
Henryk Jankowski
Tomasz Klusek
Sławomir Kłosowski
Izabela Rącka

RADA NAUKOWA:

prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak
(Uniwersytet Łódzki)
prof. dr hab. Ewa Siemińska
(Uniwersytet MK w Toruniu)
prof. dr hab. Krystyna Dziworska
(Uniwersytet Gdański)
prof. dr hab. Maria Trojanek
(Uniwersytet Ekonomiczny, Poznań)
dr hab. inż. Piotr Parzych, prof. AGH
(Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie)
dr hab. Iwona Foryś, prof. US
(Uniwersytet Szczeciński)
dr hab. Gabriel Główna, prof. SGH
(Szkoła Główna Handlowa)
dr hab. inż. Radosław Cellmer
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie)
prof. Maruska Subic-Kovac
(University in Ljubljana, Slovenia)
prof. Maurizio d'Amato
(Technical University Bari, Italy)
prof. Natalija Lepkova (Vilnius Gediminas
Technical University)
prof. Nikolai Siniak (Belarusian State
Technological University)
prof. Ievsiukov Taras (National University of Life
and Environmental Sciences of Ukraine)
prof. Richard Grover (Oxford Brookes University)
prof. Michael Reinberg (Fachhochschule, Wien)
prof. Angel Ion
(School of Economics in Bucharest)
prof. Voss Winrich (University of Hannover)
prof. Plamen Iliev
(University of Economics – Varna)

ADRES REDAKCJI:

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

PRENUMERATA I REKLAMA:

Dorota Jaskólska
tel. 22 627 11 37
e-mail: dorota.jaskolska@pfsrm.pl

WYDAWCA:

Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczników Majątkowych
ul. Nowogrodzka 50/430, 00-695 Warszawa

SKŁAD I DRUK:

Drukarnia Wydawnictwa SIGMA-NOT Sp. z o.o.
ul. Ks. J. Popiełuszki 21, 01-595 Warszawa
www.sigma-not.pl

Wersja pierwotna czasopisma – papierowa
Liczba punktów do oceny parametrycznej
jednostek – 4 p.
Indeksacja w IC Journals Master List – 18,29 p.

Nakład 500 egz.
Cena 35 zł (w tym 5% VAT)
www.pfsrm.pl/kwartalnik

RZECZOWNAWCA

1 (93)
I-III 2017



MAJĄTKOWY

Rocznik XXIII ♦ Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych ♦ Czasopismo ogólnopolskie ♦ Ukazuje się od 1994 r.

SPIS TREŚCI

Słowo wstępne od Prezydenta PFSRM	II okł.
Od redaktora naczelnego	2
NAUKA	
<i>Łukasz Halik</i>	
Pozyskiwanie informacji o nieruchomościach z geoportali szczebla krajowego Acquiring information about real property from national geoportals	3
<i>Monika Podwórna, Władysław Mironowicz</i>	
Praktyczne aspekty oceny stopnia zużycia obiektów budowlanych na potrzeby wyceny nieruchomości Practical aspects of evaluating the degradation of buildings for the purposes of real property valuation	8
<i>Mirosława Czapliska, Dariusz Trojanowski</i>	
Problem nadregulacji wartości rynkowej w Polsce The problem of overregulation of market value in Poland	14
<i>Sebastian Gnat, Marcin Bas</i>	
Próba wykorzystania zjawiska hałasu komunikacyjnego do oceny atrakcyjności lokalizacji An attempt of application of traffic noise phenomenon on rating residential properties' attractiveness	18
<i>Edward Oszmiański</i>	
Wątpliwości prawne przy wycenie nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej wynikającej z podziału nieruchomości Legal uncertainties during real property valuation for the purposes of determining betterment levy resulting from division of property	24
<i>Maciej J. Nowak</i>	
Wynagrodzenie za służebności przesyłu w orzecznictwie sądowym Transmission easement fee in judicial decisions	27
<i>Sebastian Kokot, Agnieszka Jasińska</i>	
Domy energooszczędne – przyszłość czy już rzeczywistość? Low energy houses – future or reality?	29
<i>Izabela Rącka, Sławomir Palicki</i>	
Rola organizacji zawodowych w opinii polskich rzeczoznawców majątkowych Role of professional organisations in the opinion of Polish asset valuers	33
DYSKUSJA	
<i>Krzysztof Grzesik</i>	
Zautomatyzowane modele wyceny (AVM) dla celów zabezpieczenia wierzytelności kredytowej	39
WYCENA	
<i>Radosław Gaca</i>	
Kierunki prac Komisji Standardów	42
<i>Marcin Malmon</i>	
Jaki cash flow – taka stopa	43
WYDARZENIA	
<i>Małgorzata Skąpska, Marek Ślusarczyk</i>	
Relacja ze spotkania w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa	45
WYDAWNICTWA	
<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze	47



Koleżanki i Koledzy Rzeczoznawcy Majątkowi, Drodzy Czytelnicy!

Trzymacie w rękach 93. numer kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy. Jak zapewne dostrzegacie – coś się w nim zmieniło. Zarząd PFSRM oraz powołana przez Radę Krajową PFSRM Rada Programowa kwartalnika zaproponowali mi podjęcie obowiązków jego redakcji. Dziękuję za tę zaszczytną propozycję i deklaruję chęć wyężonej pracy na rzecz naszego periodyku. Dziękuję w imieniu całej redakcji dotychczasowemu redaktorowi naczelnemu prof. Mieczysławowi Prystupie za 22 lata pracy, której efektem były 92 wydania czasopisma. Doceniając jak dużo wysiłku w to Pan włożył, zrobię wszystko, by wysiłek ten nie poszedł w zapomnienie, lecz stanowił mocny fundament do budowy – kolejnych, na wysokim poziomie merytorycznym – numerów.

Nowy zespół redakcyjny będę współtworzył z sekretarzem redakcji doktorem nauk ekonomicznych Waldemarem Miączyńskim.

Wspólnie z Radą Programową pragniemy zaproponować Wam – drodzy Czytelnicy szeroką formułę czasopisma. Naszą intencją jest, by ukazywały się w nim nie tylko teksty dotyczące naszego warsztatu pracy oraz informacje o życiu naszych organizacji zawodowych, lecz także dotyczące nieco pokrewnych dziedzin życia jak np.: budownictwo, architektura, gospodarka przestrzenna, ochrona środowiska itp.

Zachęcam do współpracy i zgłaszania tekstów – osoby reprezentujące środowiska naukowe oraz praktyków. Aby uniknąć potencjalnych nieporozumień na tym tle wprowadzamy zasadę, że na etapie zgłaszania artykułu do redakcji, autor będzie określał, czy chce poddać zgłaszany tekst recenzji w formule double-blind review process, czy też ma on stanowić wyłącznie wyraz jego poglądów. Traktujemy łamy kwartalnika jako symboliczne miejsce spotkań naukowców i praktyków, miejsce w którym można zarówno czegoś ciekawego się dowiedzieć, jak i się wypowiedzieć.

A w bieżącym numerze m.in. o ustalaniu stopnia zużycia technicznego obiektów budowlanych napisali Monika Podworna i Władysław Mironowicz. Mirosława Czaplińska i Dariusz Trojanowski podejmują temat problemu nadregulacji wartości rynkowej w Polsce, a Sebastian Gnat oraz Marcin Bas dzielą się wynikami badań dotyczących wpływu hałasu na poziom cen notowanych na rynku mieszkań. Maciej Nowak przedstawił zagadnienia wynagrodzenia za służebności przesyłu w orzecznictwie sądowym, a wątpliwościami prawnymi przy wycenie nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej wynikającej z podziału nieruchomości podzielił się Edward Oszmiański.

Przyjemnej lektury!

Sebastian Kokot

Dla Prenumeratorów:

Prenumeratę Rzeczoznawcy Majątkowego można zamówić:

- ◆ **e-mail:** dorota.jaskolska@pfsrm.pl
- ◆ **on-line:** <https://sklep.pfsrm.pl/taxonomy/term/8>
- ◆ **listownie:** Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa.

Cena prenumeraty rocznej z rabatem – 126 zł (wraz z przesyłką).

Zamówienia będą realizowane po zaksięgowaniu płatności na koncie.

Dane do przelewu:

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

10 1240 6218 1111 0000 4612 9574

Cena 1 egz. Rzeczoznawcy Majątkowego – 35 zł (w tym 5% VAT).

Redakcja nie zwraca materiałów niezamówionych oraz zastrzega sobie prawo redagowania i skracania tekstów oraz streszczeń. Przedrukowanie materiałów lub ich fragmentów wymaga pisemnej zgody redakcji. Redakcja nie odpowiada za treść materiałów reklamowych.

Pozyskiwanie informacji o nieruchomościach z geoportali szczebla krajowego

Acquiring information about real property from national geoportals

Artykuł omawia dwie metody pozyskiwania informacji o nieruchomościach – kameralną oraz terenową. W obu przypadkach kluczowe ogniwo procesu pozyskiwania danych przestrzennych stanowią geoportale prowadzone przez instytucje państwowe na czele z Głównym Urzędem Geodezji i Kartografii odpowiedzialnym za Geoportal krajowy (geoportal.gov.pl) – stanowiący główny węzeł infrastruktury informacji przestrzennej w Polsce. Oprócz najważniejszych funkcji Geoportalu krajowego i jego wersji na urządzenia mobilne omówiono również potencjał informacyjny geoportali tematycznych takich jak: Bank Danych o Lasach, GeoLog, Geoserwis, Hydroportal oraz Portal mapowy e-Zabytek.

Słowa kluczowe: geoportal, system informacji przestrzennej, metody pozyskiwania danych

The paper discusses two methods of obtaining information about real estate: cameral and field method. In both cases, the key link in the process of obtaining spatial data represent geoportals conducted by State Institutions led by the Head Office of Geodesy and Cartography responsible for the national Geoportal (geoportal.gov.pl) – which is the main hub of spatial information infrastructure in Poland. Apart from the most important functions of the national Geoportal and its version for mobile devices author also discusses the information potential of thematic geoportals such as: Bank Danych o Lasach, GeoLog, Geoserwis, Hydroportal and Portal mapowy e-Zabytek.

Keywords: geoportal, geographic information systems, data acquisition methods

Zgodnie z definicją geoportal to witryna internetowa lub jej odpowiednik, zapewniająca dostęp do usług danych przestrzennych (Gaździcki 2002). Natomiast w ustawie o Infrastrukturze informacji przestrzennej (ustawa z 4 marca 2010 r.), która jest umiejętnością transpozycją dyrektywy INSPIRE¹ – geoportal definiuje się jako system teleinformatyczny, wykorzystujący środki komunikacji elektronicznej, zapewniający dostęp do usług danych przestrzennych (przeglądanie, przekształcanie, pobieranie i transformowanie) tej infrastruktury.

Znaczenie systemów informacji przestrzennej (SIP), czyli m.in. geoportali dostrzega Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny (IVSC), którego członkiem jest Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (Hopfer 2015). Dano temu wyraz przez wydanie Międzynarodowych Standardów Wyceny (Kucharska-Stasiak 2005), gdzie w punkcie 5.1.1. prezentowany jest pogląd mówiący, że: (...) *Rzeczoznawca majątkowy winien mieć dostęp do zaawansowanych systemów gromadzenia danych (...), gdyż te (od autora) ułatwiają wycenę za pomocą komputera i często obejmują system informacji geograficznej (GIS).*

W ostatnich latach w związku z wprowadzeniem w życie dyrektywy INSPIRE oraz powiązanych przepisów wykonawczych widoczny jest dynamiczny proces budowy lub udoskonalania już istniejących geoportali na różnych szczeblach administracji: krajowej, wojewódzkiej, powiatowej oraz gminnej (Bielecka i Medyńska-Gulij 2015). Nie sposób wymienić tutaj wszystkie

geoportale, z których mogą skorzystać rzeczoznawcy majątkowi podczas kameralnego i terenowego pozyskiwania danych przestrzennych. Jednak autor pragnie zwrócić uwagę na sześć geoportali o znaczeniu krajowym, z których można uzyskać wiele przydatnych informacji o nieruchomościach (rys. 1):

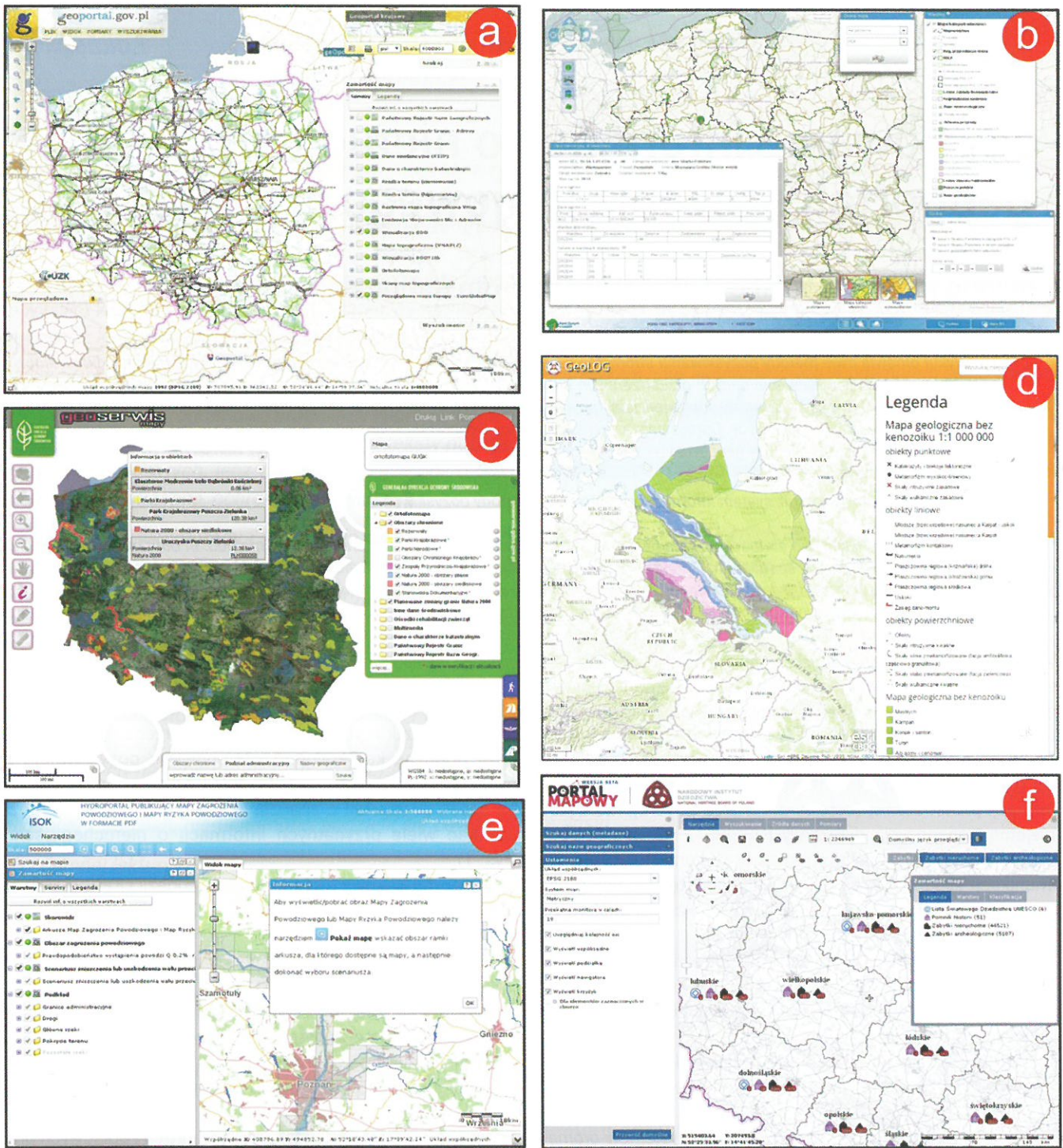
- **Geoportal krajowy** (Główny Urząd Geodezji i Kartografii),
- **Bank Danych o Lasach** (Generalna Dyrekcja Lasów Państwowych),
- **Geoserwis** (Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska),
- **GeoLog** (Państwowy Instytut Geologiczny),
- **Hydroportal** (Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej),
- **Portal mapowy e-Zabytek** (Narodowy Instytut Dziedzictwa).

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie potencjału wymienionych wyżej geoportali. Opisane w dalszej części internetowe systemy informacji przestrzennej mogą stanowić pierwszy punkt dostępu do danych przestrzennych i opisowych przed i w trakcie oględzin terenowych nieruchomości.

Metody pozyskiwania danych przestrzennych

Proces pozyskiwania danych przestrzennych, uwzględniając aktualne możliwości systemów informacji przestrzennej (SIP), można podzielić na dwa etapy – kameralny oraz terenowy. Na rys. 2 przedstawiono w formie graficznej rozróżnienie tych metod. W niniejszym artykule nacisk położono na omówienie metody kameralnej (web SIP) oraz terenowej (mobile SIP), wykorzystujących geoportale szczebla krajowego jako główne źródła informacji o nieruchomościach oraz ich otoczeniu.

¹ Dyrektywa 2007/2/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 14 marca 2007 r. ustanawiająca infrastrukturę informacji przestrzennej we Wspólnocie Europejskiej (INSPIRE).

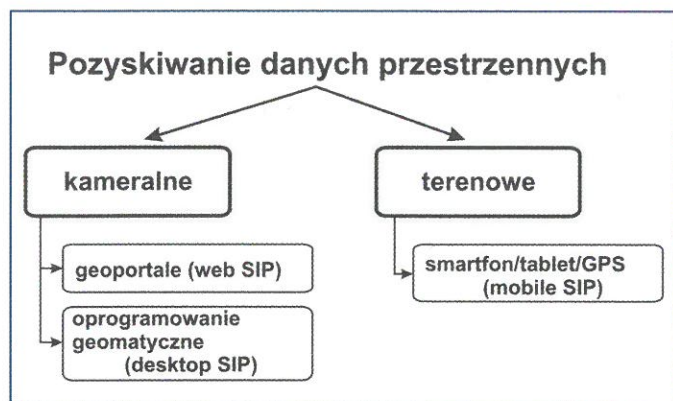


Rys. 1. Geoportale szczebla krajowego: a) Geoportal krajowy, b) Bank Danych o Lasach, c) Geoserwis, d) GeoLog, e) Hydroportal, f) Portal mapowy e-Zabytek
 (źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl/imap>, <http://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy>, <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>, <http://m.bazagis.pgi.gov.pl/cbdg/>, <http://mapy.isok.gov.pl/imap/>, <http://www.mapy.zabytek.gov.pl/nid/>)

Kameralne pozyskiwanie danych przestrzennych

Na etapie kameralnym gromadzenie danych przestrzennych może polegać na skorzystaniu z dwóch rodzajów oprogramowania geomatycznego – z geoportali (web SIP), służących głównie do przeglądania danych lub z oprogramowania przeznaczonego do wykonywania zaawansowanych analiz przestrzennych (desktop SIP).

Geoportale (web SIP) należy postrzegać jako systemy informacji przestrzennej, które dostępne są publicznie w Internecie i stanowią wizytówkę zaawansowanych systemów teleinformatycznych funkcjonujących w ramach urzędów czy instytucji. Na wymienionych we wstępie niniejszego artykułu geoportalach możliwe jest wykonanie następujących czynności: wyszukanie nieruchomości po jej adresie, numerze działki



Rys. 2. Rodzaje, typy i metody pomiarów terenowych
(źródło: opracowanie własne)

geodezyjnej czy też współrzędnych, pomiary liniowe, pomiary powierzchniowe, określenie kształtu i sposobu zagospodarowania działki, cech budynków, określenie przynależności miejscowej nieruchomości względem różnych instytucji (sąd rejonowy, urząd skarbowy itp.), analiza archiwalnych ortofotomap, określenie rzeźby terenu (cieniowanie + hipsometria), wyświetlenie opisu taksacyjnego drzewostanu, określenie odległości od nieruchomości do najbliższych form ochrony przyrody, analiza poziomu hałasu przy drogach i torach kolejowych, lokalizowanie miejsc składowania niebezpiecznych odpadów, określenie obszarów zagrożenia i ryzyka powodziowego, lokalizowanie nieruchomości zabytkowych.

Geoportal krajowy (Główny Urząd Geodezji i Kartografii)

Adres strony internetowej o geoportalu

<http://geoportal.gov.pl/>

Adres internetowy geoportalu

<http://mapy.geoportal.gov.pl/imap/>

Geoportal krajowy jest centralnym węzłem Infrastruktury Informacji Przestrzennej (IIP), którego zadaniem jest przechowywanie i wyświetlanie na żądanie użytkownika danych przestrzennych z dwóch źródeł, zgromadzonych w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym (PZGiK) oraz pochodzących spoza Służby Geodezyjnej i Kartograficznej. Jego budowa umożliwia również prezentowanie zharmonizowanych zbiorów danych i metadanych dla tych zbiorów z innymi geoportalami.

Do najciekawszych zastosowań Geoportalu krajowego należy zaliczyć możliwość:

- wyszukania nieruchomości po jej adresie i numerze działki ewidencyjnej,
- określenia cech budynków i cech terenów przyległych na tle ortofotomapy oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych – BDOT 10k,
- wyświetlenie archiwalnych ortofotomap, pokazujących zmiany użytkowania terenu w kilku przedziałach czasowych,
- wyświetlania numerycznego modelu rzeźby terenu (hipsometria + cieniowanie),
- przeglądanie danych Ewidencji Gruntów i Budynków z Ośrodków Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, które wystawiły taką usługę,
- określenie granic administracyjnych oraz granic jednostek specjalnych, w tym sądów rejonowych, w których przechowywane są księgi wieczyste.

Bank Danych o Lasach (Generalna Dyrekcja Lasów Państwowych)

Adres strony internetowej o geoportalu

<http://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/>

Adres internetowy geoportalu

<http://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy>

Celem tego geoportalu jest dostarczanie informacji o: gospodarce leśnej, stanie lasu oraz zmianach stanu w lasach wszystkich form własności. Możliwe jest przeglądanie sześciu interaktywnych zobrazowań tematycznych – map: podstawowej z wydzieleniami leśnymi, form własności, drzewostanów, zbiorowisk roślinnych, siedlisk leśnych oraz łowieckich.

Do najciekawszych zastosowań przy wycenie nieruchomości należy zaliczyć możliwość wyświetlenia opisu taksacyjnego drzewostanu, który zawiera: dokładną lokalizację drzewostanu (adres leśny i administracyjny) oraz rodzaj użytku gruntowego i jego powierzchnię, opis siedliska leśnego z uwzględnieniem informacji o: terenie, glebie, pokrywie gleby i runie leśnym, funkcje lasu i cele gospodarowania – typ drzewostanu (o kierunku gospodarczym lub ochronnym, odpowiednio do funkcji lasu) oraz wiek dojrzałości rębnej drzewostanu, opis drzewostanu wraz z liczbowymi elementami jego charakterystyki (średnie wymiary drzew, klasa bonitacji drzewostanu, miąższość grubizny, przyrost miąższości), planowane czynności gospodarcze (źródło: www.bdl.lasy.gov.pl).

Geoserwis (Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska)

Adres strony internetowej o geoportalu

<http://www.gdos.gov.pl/>

Adres internetowy geoportalu

<http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

Głównym celem Geoserwisu jest prezentowanie obszarów oraz granic form ochrony przyrody takich jak: pomniki przyrody, użytki ekologiczne, rezerваты, parki krajobrazowe, parki narodowe, obszary chronionego krajobrazu, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, obszary ptasie oraz siedliskowe „Natura 2000”. Dane przedstawiane na Geoserwisie są nowelizowane na bieżąco i pochodzą z aktów prawnych dotyczących form ochrony przyrody przesłanych przez odpowiednie organy, na których ciąży ustawy obowiązek przesyłania informacji o utworzeniu bądź ustanowieniu określonych form ochrony przyrody. Jednak nie stanowią one prawnego ustalenia lokalizacji przebiegu granic tych form ochrony przyrody. Dlatego w celu dokonywania czynności prawnych oraz stosowania prawa należy skontaktować się z organem, w którego kompetencjach dana forma się znajduje. Pomimo iż prezentowane dane nie mają charakteru prawnego, mogą stanowić na etapie wstępnym – przed przystąpieniem do oględzin nieruchomości – cenne źródło informacji o formach ochrony przyrody, mogących wpływać na wartość nieruchomości, znajdujących się w ich sąsiedztwie.

Do najciekawszych funkcjonalności niniejszego geoportalu należy zaliczyć możliwość automatycznego obliczenia odległości do wszystkich form ochrony przyrody, znajdujących się w promieniu do 30 km od nieruchomości podlegającej analizie. Inną przydatną funkcją jest sposobność wyświetlenia map hałasu wzdłuż ważniejszych ciągów komunikacyjnych: dróg krajowych i autostrad (GDDKiA) oraz ważniejszych linii kolejowych (PKP PLK).

GeoLog (Państwowy Instytut Geologiczny)**Adres strony internetowej o geoportalu**<http://www.pgi.gov.pl/>**Adres internetowy geoportalu**<http://m.bazagis.pgi.gov.pl/cbdg/>

Geoportal GeoLog umożliwia przeglądanie danych geologicznych zgromadzonych w Centralnej Bazie Danych Geologicznych (CBDG). Prezentuje kilkanaście map dziedzinowych. Do najbardziej przydatnych przy wycenie nieruchomości należy zaliczyć: Surowce mineralne oraz Geozagrożenia i antropopresja. Mapa dziedzinowa Surowce mineralne umożliwia przeglądanie danych geologicznych o: złożach, terenach i obszarach górniczych z serwisu MIDAS oraz obszarach perspektywicznych i prognostycznych. Dodatkowo prezentowane są miejsca niekoncesjonowanej eksploatacji kopalni, skorowidz z obszarami koncesyjnymi dla węglowodorów. Natomiast mapa Geozagrożenia i antropopresja prezentuje m.in. dane o lokalizacji i atrybutach obiektów takich jak: oczyszczalnie ścieków, stacje paliw, magazyny substancji niebezpiecznych, zakłady przemysłowe, miejsca zrzutu ścieków, składowiska odpadów niebezpiecznych, mogilniki, elektrownie oraz emitery pyłów i gazów. Niewątpliwie należy zauważyć, że bliskość wymienionych wyżej obiektów może mieć wpływ na wartość nieruchomości.

Hydroportal (Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej)**Adres strony internetowej o geoportalu**<http://www.isok.gov.pl/pl/mapy-zagrozenia-powodziowego-i-mapy-ryzyka-powodziowego>**Adres internetowy geoportalu**<http://mapy.isok.gov.pl/imap/>

Celem głównym Hydroportalu jest prezentowanie map zagrożenia oraz ryzyka powodziowego na arkuszach w skali 1:10 000 w formacie PDF. Wymienione opracowania kartograficzne są realizacją wymogów Dyrektywy powodziowej², jednocześnie zostały one przekazane przez prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej organom administracji wskazanym w ustawie Prawo wodne art. 88f (ustawa z 18 lipca 2001 r.) jako oficjalne dokumenty planistyczne. Zgodnie ze znowelizowaną ustawą Prawo wodne mogą stanowić podstawę do podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym i zarządzaniem kryzysowym.

Mapy zagrożenia powodziowego zostały sporządzone dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego. Na tych mapach przedstawiono obszary o określonym prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat, raz na 100 lat i raz na 10 lat) oraz obszary narażone na zalanie w przypadku m.in. zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Pokazano ponadto głębokość wody oraz jej prędkość i kierunek przepływu – dla miast wojewódzkich, miast na prawach powiatu oraz miast o liczbie mieszkańców przekraczającej 100 tys.

Na mapach ryzyka powodziowego zobrazowano szacunkową liczbę ludności zamieszkującej obszar zagrożony powodzią,

a w przypadku nieruchomości mogących ulec zalaniu: budynki mieszkalne, zabytkowe oraz o szczególnym znaczeniu i wartości potencjalnych strat dla poszczególnych klas użytkowania terenu, tj. tereny: zabudowy mieszkaniowej, przemysłowe, komunikacyjne, rekreacyjno-wypoczynkowe, lasy, użytki rolne i wody (www.isok.gov.pl).

Do najciekawszych zastosowań przy wycenie nieruchomości należy zaliczyć możliwość określenia, czy wyceniana nieruchomość jest zagrożona zalaniem wodami powodziowymi oraz prawdopodobieństwa tego zalania i potencjalnych strat z tego wynikłych.

Portal mapowy e-Zabytek (Narodowy Instytut Dziedzictwa)**Adres strony internetowej o geoportalu**<http://www.zabytek.gov.pl/>**Adres internetowy geoportalu**<http://www.mapy.zabytek.gov.pl/nid/>

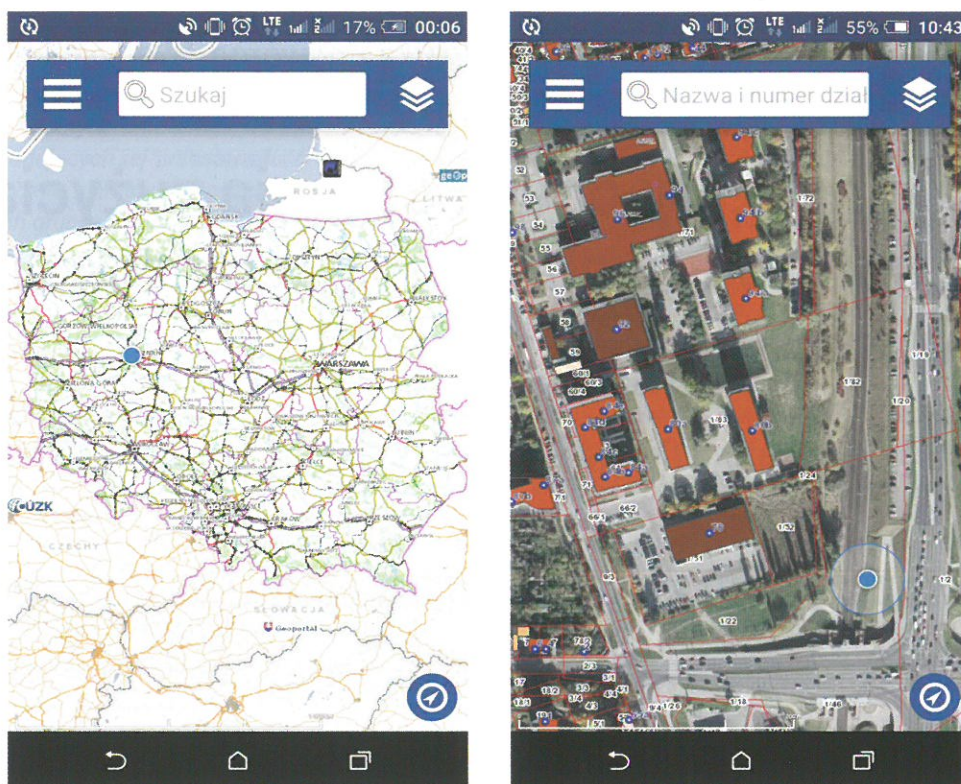
Portal mapowy e-Zabytek prezentuje dane przestrzenne dotyczące informacji o zabytkach, wprowadzonych na podstawie decyzji o wpisie do rejestru, postanowień oraz innych informacji urzędowych przekazywanych do Narodowego Instytutu Dziedzictwa przez wojewódzkich konserwatorów zabytków po zakończeniu postępowania administracyjnego. Dane uzupełniono również o obiekty uznane przez prezydenta za pomniki historii oraz polskie miejsca wpisane na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Na geoportalu e-Zabytek widoczne są obiekty wpisane do rejestru i istniejące w terenie. Dane są reprezentacją całości rejestrowej dokumentacji konserwatorskiej, jaka dotarła do NID i następnie została przetworzona do postaci cyfrowej. Do najciekawszych zastosowań przy analizie nieruchomości należy zaliczyć lokalizację obiektów zabytkowych znajdujących się w pobliżu oraz możliwość wyświetlenia daty oraz numeru wpisu tych obiektów do rejestru zabytków.

Terenowe pozyskiwanie danych przestrzennych z mobilnego Geoportalu krajowego

Terenowe pozyskanie danych przestrzennych jest drugim etapem akwizycji danych o lokalizacji oraz wartościach cech analizowanych nieruchomości. Najlepiej, gdy następuje ono po zgromadzeniu na etapie kameralnym wstępnej wiedzy o wycenianym obiekcie. Pozyskując wartości cech nieruchomości kameralnie za pomocą geoportali należy mieć na uwadze, że dokładność i aktualność zdobytych danych przestrzennych może być niewystarczająca. Dlatego też w celu uniknięcia błędów niezbędna jest wnikliwa wizja terenowa i inwentaryzacja stanu nieruchomości.

Aktualnie na rynku mobilnego oprogramowania geomatycznego istnieje kilka aplikacji przeznaczonych do: przeglądania, pozyskiwania i zarządzania danymi przestrzennymi w terenie (mobile SIP). Jedną z tych aplikacji jest Geoportal Mobile. Jest to mobilna wersja Geoportalu krajowego, którą można pobrać za darmo (Sklep Play, App Store) i zainstalować na własnym smartfonie bądź tablecie (rys. 3). Do najważniejszych funkcji wymienionego geoportalu mobilnego należy: wyszukiwanie i lokalizacja danych o charakterze katastralnym oraz adresów nieruchomości, nawigowanie do wyszukanych obiektów przy użyciu wbudowanego w urządzenie mobilne modułu GPS, nawigowanie do wcześniej wprowadzonego punktu, wyświetlanie informacji o wyszukanych nieruchomościach (powierzchnia, numer TERYT), lokalizacji użytkownika na tle różnych podkładów mapowych dostępnych na geoportal.gov.pl (w tym danych z EGIB z powiatowych ODGiB,

² Dyrektywa 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim.



Rys. 3. Geoportal Mobile – interfejs aplikacji mobilnej (źródło: geoportal.gov.pl)

udostępniających taką usługę) oraz możliwość wykonywania pomiarów odległościowych i powierzchniowych na mapie.

Podsumowanie i wnioski

Celami niniejszego artykułu było przedstawienie potencjału geoportali szczebla krajowego oraz zaprezentowanie dwóch metod pozyskiwania informacji przestrzennej (kameralna, terenowa). W artykule omówiono sześć geoportali, z których każdy przeznaczony jest do innego rodzaju danych przestrzennych: lasów, form ochrony przyrody, obiektów antropogenicznych, terenów zagrożonych powodzią oraz obiektów zabytkowych.

Każdy z nich cechuje darmowy dostęp z możliwością przeglądania danych przestrzennych o każdej porze dnia i nocy. Można połączyć się z nimi z każdego komputera (i coraz częściej również z urządzenia mobilnego typu tablet czy smartfon), mającego dostęp do Internetu oraz przeglądarkę internetową. Te sieciowe systemy informacji przestrzennej mogą znacznie skrócić czas potrzebny na wykonanie wstępnej oceny nieruchomości w aspekcie jej położenia, ukształtowania terenu, gdyż informacje te stają się dostępne w zasięgu ręki w zasadzie w każdym miejscu, gdzie pracuje rzeczoznawca majątkowy. Geoportale dają również możliwość szybkiego przeglądania sąsiadujących z analizowanym mieniem obiektów, które mogą w znaczącym stopniu wpłynąć na jego finalną wartość. Dodatkowo systemy te mają zaimplementowane narzędzia wykonywania pomiaru powierzchni i odległości między obiektami, co może ułatwić dokonanie rozeznania w zakresie potencjału danej nieruchomości.

W artykule wymieniono najważniejsze funkcje omówionych geoportali, które wnoszą dodatkową wartość w zakresie pozyskiwania danych w kontekście otoczenia nieruchomości –

mogącej mieć na nią pozytywny lub negatywny wpływ. Wykorzystanie tych informacji może pomóc w stworzeniu pełniejszego obrazu analizowanego mienia nieruchomości.

Podsumowując niniejsze rozważania – praktycznie w każdym działaniu, związanym z obrotem nieruchomościami, konieczny jest dostęp do informacji przestrzennej. Należy podkreślić, że geoportale szczebla krajowego mogą być pierwszym punktem dostępu do danych przestrzennych, lecz należy pamiętać, iż do prezentowanych zasobów należy podchodzić z pewną dozą ostrożności, przez co mogą one stanowić punkt wyjścia przed szczegółowymi oględzinami w terenie. Żaden system informatyczny nie zastąpi wiedzy specjalnej oraz zdrowego rozsądku rzeczoznawcy majątkowego wyceniającego daną nieruchomość.

LITERATURA

- [1] Bielecka E., Medyńska-Gulij B. (2015). Zur Geodateninfrastruktur in Polen. Geodata Infrastructure in Poland. Kartographische Nachrichten, 65/4, 201-208.
- [2] Dikau R., Saurer H. (1999). GIS for Earth Surface Systems, Gebrüder Borntraeger, Berlin.
- [3] Gaździcki J. (2002). Leksykon geomatyczny – Lexicon of Geomatics. Polskie Towarzystwo Informacji Przestrzennej, Wieś Jutra.
- [4] Hopfer A. (2015). Wycena nieruchomości na świecie, <http://www2.wpia.uw.edu.pl/files//mszalata/Hopfer%20Wycena%20nieruchomosci%20na%20swiecie.pdf> (dostęp: 14.06.2016 r.).
- [5] Kucharska-Stasiak E. (red.) (2005). Międzynarodowe Standardy Wyceny. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.
- [6] Ustawa z 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej. Dz.U. 2010 nr 76 poz. 489.
- [7] Ustawa z 18 lipca 2001 r. Prawo wodne. Dz.U. 2001 nr 115 poz. 1229.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr inż. **Łukasz Halik** (lhalik@amu.edu.pl) – Zakład Kartografii i Geomatyki Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu

Praktyczne aspekty oceny stopnia zużycia obiektów budowlanych na potrzeby wyceny nieruchomości

Practical aspects of evaluating the degradation of buildings for the purposes of real property valuation

Celem artykułu jest ułatwienie początkującym rzeczoznawcom majątkowym dokonania wizji lokalnej nieruchomości. Skupiono uwagę na nieruchomościach gruntowych zabudowanych. Wskazano istotne elementy, na które powinien zwrócić uwagę dokonujący inspekcji nieruchomości zabudowanej, mającej na celu dokonanie jej wyceny.

Słowa kluczowe: wycena nieruchomości, zużycie techniczne budynku, stopień zużycia

The aim of the paper is to help a beginner valuer to make an inspection of a property with the authors focusing on a build-up plot type of real estate. The significant elements that should be noted by the inspection of a property valuation were identified.

Keywords: value of the property, wear and tear of the building, degree of the wear and tear

Rzeczoznawca majątkowy, określając wartość nieruchomości, ma do dyspozycji różne sposoby szacowania – podejście: porównawcze, dochodowe, kosztowe albo mieszane [1, 2]. W zależności od: celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, stanu nieruchomości oraz dostępnych danych, dokonuje wyboru podejścia metody oraz techniki wyceny. W trakcie szacowania nieruchomości zabudowanej – rozumianego zgodnie z ustawą [1] jako czynności związane z określaniem wartości nieruchomości – niezbędne jest ustalenie zużycia: technicznego, funkcjonalnego, środowiskowego nieruchomości, niezależnie od wybranego podejścia i metody wyceny. Ustalając wartość rynkową nieruchomości zabudowanej w większości przypadków określa się zużycie budynku w celu ustalenia wagi cechy rynkowej – zarówno przy korygowaniu cen nieruchomości podobnych (podejście porównawcze), jak i stawki najmu (podejście dochodowe). Przy szacowaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości zabudowanej – rzeczoznawca majątkowy oblicza stopień zużycia budynku, wykorzystując np. metodę średnioważonego stopnia zużycia elementu. Określenie stopnia zużycia budynku do celów sporządzenia operatu szacunkowego nie jest tożsame z ustaleniem zużycia na potrzeby ekspertyzy technicznej obiektu budowlanego, którą wykonują rzeczoznawcy budowlani wpisani na listę zgodnie z rozporządzeniem [3], może to jednak być trudnym elementem wyceny dla rzeczoznawcy majątkowego, nie mającego technicznego wykształcenia. Zawód rzeczoznawcy majątkowego jest stosunkowo „młody”, ale już w standardzie uzgodnionym w 2002 r. jest zapis: (...) *Jeżeli rzeczoznawca nie może samodzielnie wykonać takiej oceny, winien ją powierzyć uprawnionemu do tego specjalście lub właściwej jednostce badawczej. Wyniki oceny (...) rzeczoznawca powinien przytoczyć w swoim operacie szacunkowym* [4].

Zużycie nieruchomości i stopień jej zużycia

Termin „zużycie” pojawia się w podstawowym akcie prawnym rzeczoznawców majątkowych - Ustawie o gospodarce nieruchomościami:

- *Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość „zużycia nieruchomości”. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych* (art. 153. u. 3.) [1].
- *Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem „stopnia zużycia”* (art. 151. u. 2.) [1].
- *Przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli, urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń szacuje się koszt ich odtworzenia, z uwzględnieniem „stopnia zużycia”* (art. 135. u. 4.) [1].

„Zużycie nieruchomości” jest rozumiane jako zużycie obiektu budowlanego, którego definicję sformułował zespół pod redakcją prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak: *Zużycie obiektu budowlanego – utrata wartości ekonomicznej, wynikająca ze zużycia fizycznego, tzn. obniżenia sprawności technicznej w miarę upływu czasu, ze zużycia funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego* [5].

Każdy rzeczoznawca majątkowy spotyka się z problemem ustalenia stopnia zużycia nieruchomości. Zgodnie z wcześniejszym Standardem III.4 „Zasady ustalania zużycia”: *Rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości. Ocena zużycia nieruchomości należy do samodzielnych czynności rzeczoznawcy i nie wiążą go przy tym przepisy o amortyzacji obiektów budowlanych oraz wzory arytmetyczne podawane w jakichkolwiek publikacjach* [4]. Można przyjąć, że pojęcie „zużycie nieruchomości”, czyli „utrata wartości szacowanej nieruchomości” jest

zdefiniowana w „nowym”, ale wycofanym w 2014 r. standardzie KSWP 1 „Wartość Rynkowa i Wartość Odtworzeniowa”: *„Zużycie nieruchomości wynika w szczególności z pogorszenia się jej cech fizycznych, funkcjonalnych oraz z wpływu innych czynników zewnętrznych, powodujących jej przestarzałość oraz zmniejszenie użyteczności. Zużycie nieruchomości odnosi się najczęściej do części składowych gruntu. W przypadku niektórych celów wyceny zużycie może także dotyczyć wartości gruntu [6].*

Przytaczając dalej wcześniejszy standard, znajdziemy trzy rodzaje zużycia: techniczne (fizyczne), funkcjonalne (użytkowe) oraz środowiskowe.

Rzeczoznawca powinien w operacji szacunkowym jednoznacznie określić dla nieruchomości lub każdego z szacowanych jej składników, odpowiednio do przyjętej podstawy wyceny i rodzaju nieruchomości, zużycie:

- *techniczne – wynikające z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej, itp. (...),*
- *funkcjonalne – wynikające z porównań zastosowanych w danym przypadku projektowych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), a także porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenie techniczne, jak również specjalistycznego przeznaczenia utrudniającego lub uniemożliwiającego zmianę sposobu wykorzystania (...),*
- *środowiskowe – wynikające na przykład z:*
 - a) *dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodujących uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości, takich jak: budowa w sąsiedztwie szacowanej nieruchomości zakładu przemysłowego, drogi o dużym natężeniu ruchu, linii tramwajowej, nieuregulowanego cieku wodnego itp.,*
 - b) *prowadzonej lub przewidywanej na danym terenie eksploatacji górniczej powodującej trwałe uszkodzenia nieruchomości,*
 - c) *szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu [4].*

Algorytm ustalania zużycia funkcjonalnego jest przedstawiony w pracy zbiorowej [7] w bardzo przejrzysty sposób.

Ocena zużycia technicznego obiektu budowlanego na potrzeby operatu szacunkowego

Jest wiele metod oceny stanu technicznego: zaczynając od najprostszych metod czasowych, bazujących na dwóch podstawowych parametrach - wieku budynku i jego trwałości (metody Rossa), przez metody wizualne – skrótowo opisane w niniejszym artykule, dochodząc do metod bardziej skomplikowanych uwzględniających czynniki losowe [8], względnie właściwości sieci neuronowych [9, 10]. Temat jest bardzo szeroki, stąd wielu autorów rozważa go w swoich publikacjach [11-13].

Ocena stanu technicznego obiektu może być dokonywana w sposób wizualny lub badawczy, w zależności od rodzaju stwierdzonego przez rzeczoznawcę zużycia całego obiektu, w tym poszczególnych jego elementów [4]. W trakcie wizji lokalnej należy dokonać oględzin budynku. Zwykle przeprowadza się wizualną ocenę stanu technicznego obiektu, uzupełniając ją w razie potrzeby badaniami. Może to być np.: opukiwanie tynku w celu oceny jego przylegania do muru, lokalne niewielkie odkucie tyn-

ku w celu stwierdzenia czy pęknięty jest tylko tynk czy również mur pod nim, ocena czy zawilgocenie muru fundamentowego jest aktualne, a może przyczyna zawilgocenia została usunięta i pozostała tylko plama, itp. W trakcie inspekcji można ustalić procentowy stopień zużycia poszczególnych elementów budynku, na podstawie którego z uwzględnieniem procentowego udziału elementu w całkowitym koszcie budowy i okresu trwania budynku oraz elementów w danym obiekcie budowlanym, określa się procent zużycia technicznego budynku.

W niniejszym artykule autorzy starali się uwypuklić najbardziej typowe, najczęściej występujące w praktyce przejawy zużycia technicznego, występujące w obiektach budowlanych. Szerszy materiał Czytelnik może znaleźć w pozycjach [14-16].

Stopień zużycia elementów zakrytych

Elementy zakryte są najtrudniejsze do ustalenia zużycia, ponieważ przy ocenie zużycia przy szacowaniu nieruchomości nie dokonuje się odkrywek, jak przy wykonywaniu ekspertyz obiektów budowlanych.

Roboty ziemne

Jest oczywiste, że zużycie jest równe 0% – „ziemia się nie starzeje”. Należy jednak zwrócić uwagę, czy nie wystąpiły zjawiska wskazujące na potrzebę wzmocnienia podłoża – np. czy w bliskim sąsiedztwie nie wykonano wykopu, który może zagrażać stabilności gruntu pod ocenianym obiektem. Pomocną wskazówką mogą tu być zaobserwowane pęknięcia ścian znajdujących się w pobliżu takiego wykopu. Innym zagadnieniem może być sporadyczne lub stałe podtapianie budynku, czego widocznym skutkiem są zwykle suche lub mokre plamy na tynku ścian fundamentowych. W takim przypadku może zachodzić konieczność wykonania drenażu wokół obiektu lub wykonania właściwej izolacji.

Fundamenty

Starsze budynki w większości przypadków są posadowione na fundamentach ceglanych lub kamiennych, zaś nowsze – żelbetowych. Korzystając z dostępnych tablic trwałości elementów, posilując się wzorami Rossa, z uwzględnieniem gospodarki remontowej prowadzonej na badanym obiekcie, można ustalić stopień ich zużycia technicznego. Należy również brać pod uwagę ewentualne błędy projektowe bądź wykonawcze, które ujawniły się w trakcie eksploatacji budynku, czego przejawem mogą być pęknięcia fundamentu. Kolejnym utrudnieniem w ustalaniu zużycia fundamentów są zmiany w pobliżu nieruchomości, mającej istotny wpływ na fundamenty, np. sąsiednia budowa z głębokim wykopem lub powstanie nowego torowiska tramwajowego. Należy wtedy zwrócić uwagę na pęknięcia i zarysowania ścian fundamentowych, co z reguły niestety wskazuje na pęknięcia i zarysowania także fundamentów.

Izolacje

Izolacje są bardzo istotnym elementem budynku. Niestety inwestorzy często starają się „zaoszczędzić”, wykonując tańsze izolacje lub wykonywane są one wadliwie przez niefachową ekipę budowlaną. Przejawem złej izolacji wodnej w obrębie piwnic jest zawilgocenie, ewentualnie także zagrzybienie widoczne na ścianach pomieszczeń piwnicznych, ewentualnie na ich posadzce.



Rys. 1. Ślady na ścianach w wyniku złej izolacji pionowej ścian przyziemia

Podobne zjawiska dotyczą wyższych kondygnacji, także tarasów (bardzo wrażliwy element obiektów). Na nieuszczelnność pokrycia dachowego wskazują zacieki i przebarwienia widoczne na suficie najwyższej kondygnacji. Poprawność wykonania izolacji cieplnej obiektu można orientacyjnie ocenić, dotykając jej dłońią i porównując jej temperaturę z temperaturą wewnątrz budynku. Istotna może być także izolacja akustyczna w przypadku, gdy obiekt sąsiaduje z lokalem o głośnym użytkowaniu.

Ściany fundamentowe

Należy zwrócić uwagę głównie na ewentualne ich zawilgocenie i zagrzybienie, a także korozję tynku oraz samych ścian. Sprawdzić, czy są one wilgotne, co może wskazywać, że przyczyna tych nieprawidłowości nie została usunięta. Występowanie korozji samych ścian wskazuje na to, że zawilgocenie było długotrwałe. Również istotne jest sprawdzenie, czy występują pęknięcia i zarysowania – o tym więcej w punkcie dotyczącym stopnia zużycia elementów konstrukcyjnych.

Instalacje

W instalacjach należy sprawdzić:

- wodno-kanalizacyjna – szczelność, drożność, jakość wykonania (ocena wizualna),
- elektryczna – jakość wykonania (ocena wizualna), sprawność,
- gazowa – jakość wykonania (ocena wizualna), sprawność,



Rys. 2. Ślady na suficie w wyniku niedrożnej wentylacji mechanicznej

- centralne ogrzewanie – stan techniczny (ocena wizualna), sprawność,
- inne – np. instalacja ciepłej wody, wentylacja mechaniczna, odgromowa, teletechniczna – obecność, sprawność.

Stopień zużycia elementów odkrytych

Elementy odkryte są zdecydowanie łatwiejsze do oceny. Niemniej także tutaj potrzebna jest wiedza inżynierska, aby dostrzec i właściwie zinterpretować oznaki ich zużycia.

Stopień zużycia elementów konstrukcyjnych

Ściany

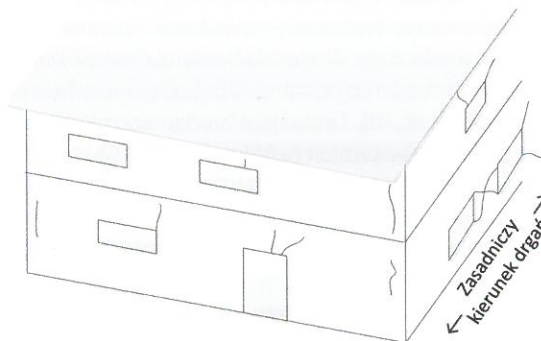
Sprawdzić należy występowanie:

- zarysowań i pęknięć – z uwzględnieniem ich lokalizacji i postaci. W ścianach z wielkogabarytowych elementów (wielka płyta, wielki blok) z reguły zarysowania i pęknięcia pojawiają się w miejscach styku tych elementów. Podobnie w ścianach, których konstrukcję stanowi szkielet z elementów stalowych lub drewnianych, mający wypełnienie najczęściej z cegły – zarysowania z reguły powstają w miejscach styku elementów konstrukcji (czyli szkieletu) z wypełnieniem. W obu tych przypadkach rysy są prostoliniowe i mają znaczenie jedynie wizualne. W ścianach monolitycznych wpływ na ich pęknięcia lub zarysowania może mieć: osiadanie gruntu, przeciążenie statyczne, obciążenie dynamiczne.

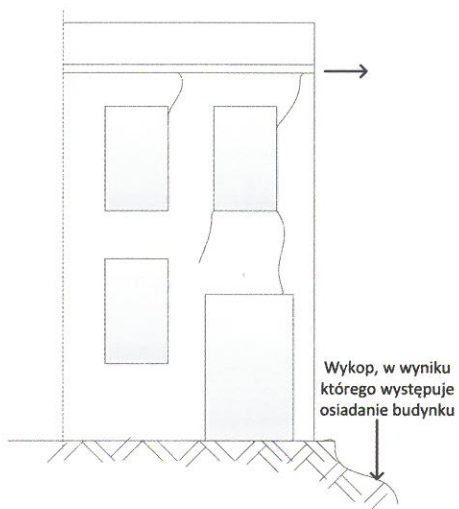
Należy mieć na uwadze, że osiadanie gruntu może być skutkiem jego lokalnego zamakania – chociażby w sytuacji braku właściwego odprowadzenia wody z rury spustowej, w wyniku czego przy ścianie budynku w czasie deszczu powstaje „jeziorko”, które wsiąka i zmienia lokalnie strukturę gruntu. Może też wystąpić lokalne osłabienie podłoża gruntowego pod fundamentem ściany i w konsekwencji lokalne spękanie ściany – spowodowane ruchem wody gruntowej:

- korozji wynikłej z działania wody, substancji chemicznych, olejów,
- korozji biologicznej w postaci zagrzybienia, ewentualnie działania owadów – szkodników drewna.

Zagrzybienie jest z reguły wyraźnie widoczne na zewnętrznej powierzchni elementu. Silna korozja, jako skutek działania owadów, może być stwierdzona przez opukiwanie elementu



Rys. 3. Wpływ drgań podłoża gruntowego na pojawienie się uszkodzeń (pęknięć, zarysowań) budynku



Rys. 4. Zarysowania ścian budynku wskutek osiadania podłoża



Rys. 5. Zarysowania w stykach żelbetowych, prefabrykowanych płyt ściennych i stropowych oraz w styku tych płyt ze stalowym elementem konstrukcji budynku (uszkodzenia istotne ze względów wizualnych)

drewnianego (głuchy odgłos sugerujący istnienie miejsc pustych w elemencie), a także jako wynik łatwego odłupywania (np. szczyrykiem) sporych fragmentów drewna:

- lokalnych ubytków (wykruszeń, przekuć),
- deformacji (utrata pionowości).

Stropy

Sprawdzić należy występowanie:

- zarysowań i pęknięć – z uwzględnieniem ich lokalizacji i postaci. Wpływ przeciążenia statycznego – często jest to efekt lokalny, wpływy dynamiczne – często są to zarysowania w miejscach styku elementów konstrukcji stropu, zwłaszcza wykonanych z różnych materiałów (np. stalowej belki stropowej ze sklepieniem ceglany lub płytą Kleina). Analogiczne uszkodzenia są też niekiedy wynikiem relatywnie małej sztywności stropów lub niektórych elementów stropów. Przykładem mogą tu być spękania sklepień międzybelkowych w stropach odcinkowych. Są one konstrukcyjnie nieistotne, ale mogą być uznane za istotne ze względów wizualnych,



Rys. 6. Pęknięcie ściany budynku, wychodzące z naroża otworu drzwiowego – w wyniku drgań podłoża gruntowego (rys. 3) – uszkodzenie istotne ze względów konstrukcyjnych oraz wizualnych

- korozji wynikłej z działania wody, substancji chemicznych, olejów,
- korozji biologicznej (zagrzybienia, działania owadów),
- lokalnych ubytków (wykruszeń, przekuć),
- nadmiernych, trwałych deformacji (ugięć).

Dachy/stropodachy

Są to elementy podobne do stropów, należy więc sprawdzić występowanie:

- zarysowań i pęknięć – najczęściej są to konstrukcyjnie nieistotne uszkodzenia wynikające z relatywnie małej sztywności dachów, mogą być uznane za istotne ze względów wizualnych,
- korozji wynikłej z działania wody oraz korozji biologicznej (głównie działania owadów),
- nadmiernych, trwałych deformacji (ugięć),
- nieprawidłowości w odprowadzeniu wody opadowej.

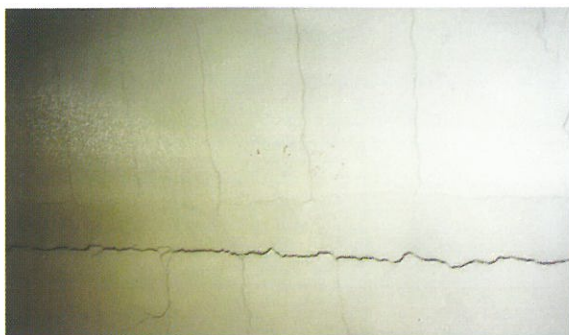
Balkony, tarasy

Są to elementy, które są zwykle silnie narażone na wpływy atmosferyczne. Należy sprawdzić obecność:

- korozji wynikłej z działania wody oraz korozji biologicznej (zagrzybienia, działania owadów),
- ubytków,
- nadmiernych, trwałych deformacji (ugięć),
- nieprawidłowości w odprowadzeniu wody opadowej.



Rys. 7. Pęknięcie ściany z przemieszczeniem – w wyniku osiadania podłoża. Stan budynku zły (zagroza bezpieczeństwu)



Rys. 8. Widok z dołu stropu wykonanego z belek stalowych, między którymi ułożono żelbetowe płyty prefabrykowane. Widoczne pęknięcie wzdłuż belki stalowej oraz zarysowania w stykach płyt. Uszkodzenia istotne ze względów wizualnych

Stopień zużycia elementów wykończeniowych

Tynki/oblicowania

Sprawdzić należy:

- jednorodność (faktura, barwa),
- obecność ubytków, zarysowań, pęknięć,
- przyleganie do ściany/stropu (przez opukiwanie).

Podłogi/posadzki

Sprawdzić należy:

- czy stanowią jednorodną, równą, poziomą powierzchnię, bez lokalnych zakłóceń,
- obecność lokalnych ubytków, zniszczeń,
- czy występują elementy ruchome,
- czy występują pęknięcia, zarysowania,
- jakość wykonania powierzchni górnej (malowanie, szlifowanie, okładziny itp.).

Roboty malarskie

Sprawdzić należy:

- jednolitość barwy,
- obecność ubytków farby, nierówności, zabrudzeń trwałych.

Stołarka okienna i drzwiowa

Sprawdzić należy:

- prawidłowość i trwałość osadzenia okna (czy właściwie się otwiera, czy się nie rusza, czy nie ma tendencji do „samodzielnego” zamykania),
- obecność uszkodzeń.

Elewacje

Sprawdzić należy:

- jednolitość barwy,
- obecność uszkodzeń, ubytków, zabrudzeń trwałych.

Pokrycie dachu

Sprawdzić należy jakość i szczelność pokrycia. W przypadku pokrycia papowego – zwrócić szczególną uwagę na jego stan ogólny (czy papa się nie kruszy, nie pęka, nie odstaje) oraz na obecność lokalnych deformacji (pęcherze, lokalne nierówności sprzyjające powstawaniu kałuż po opadach deszczu).

Ewentualne uszkodzenia pokryć blaszanych sprowadzają się w zasadzie do ich korozji, co może wymagać ich częściowej lub całkowitej wymiany. W przypadkach pokryć dachówką istotną jest obecność ubytków oraz deformacji ich ułożenia, co prowa-



Rys. 9. Elewacja – ubytki tynku

dzi do utraty szczelności. Pokrycie płytami falistymi to problem ich pękania, szczególnie na grzbietach. Obecnie rzadko stosuje się pokrycia: słomą, trzciną lub gontem – tutaj uszkodzenia mogą dotyczyć całej powierzchni pokrycia (wpływ długotrwałego działania czynników atmosferycznych), mogą też wystąpić uszkodzenia lokalne spowodowane głównie niewłaściwym wykonawstwem. O złej jakości i szczelności pokrycia może świadczyć obecność zacieków na suficie ostatniej kondygnacji.

Rynny i rury spustowe

Sprawdzić należy:

- prawidłowość ich wykonania – czy są widoczne miejsca zamakania lub ubytki tynku, szczególnie w miejscach łączenia elementów rynien i rur spustowych,



Rys. 10. Ślady na ścianach w wyniku nieszczelnego pokrycia stropodachu



Rys. 11. Ślady na ścianach wewnętrznych w wyniku nieszczelnej rury spustowej

Kryteria oceny ogólnego stanu technicznego [12]

Stan obiektu	Kryterium oceny	Stopień zużycia technicznego S_{zt} [%]	
		CUTOB – PZITB	WACETOB
Bardzo dobry	Elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) – są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości materiałów budowlanych odpowiadają wymogom normy.	0-10	0-15
Dobry	Elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) – są dobrze utrzymane i konserwowane oraz odpowiadają wymogom normatywnym. Wymagają bieżącej konserwacji.	11-30	16-30
Średni	Elementy budynku utrzymane są należyście. Dopuszczalne są lokalne uszkodzenia i ubytki. Wymagana bieżąca konserwacja oraz roboty remontowo-naprawcze pojedynczych elementów obiektu.	31-50	31-50
Niezadowolający	Elementy budynku mają znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę i wiek techniczny. Wymagany kompleksowy remont obiektu.	51-70	51-70
Zły	Elementy budynku wykazują znaczne uszkodzenia i zużycie, mogą zagrażać bezpieczeństwu. Wymagany remont kapitalny lub rozbiórka.	Powyżej 70	

- czy występują deformacje (najczęściej lokalne) rynien i rur spustowych,
- czy nie gromadzi się woda w miejscach wylewu wody z rur spustowych (ewentualny wpływ na zamakanie ścian i fundamentów budynku).

Obróbki blacharskie

Sprawdzić należy:

- prawidłowość ich wykonania,
- obecność korozji,
- obecność deformacji,
- sprawność działania (ewentualna obecność zacieków wodnych, ubytków tynku w ich rejonie).

Podsumowanie

Zużycie nieruchomości jest wynikiem pogorszenia się cech fizycznych i funkcjonalnych obiektu budowlanego, wynikać może również z wpływu innych czynników zewnętrznych, które mogą powodować przestarzałość oraz zmniejszenie użyteczności obiektu. Zużycie jest kwestią czasu oraz działania czynników zewnętrznych, których destrukcyjny wpływ na dany obiekt można ocenić na podstawie oględzin, skróconych obmiarów i badań makroskopowych. Ocena stanu technicznego obiektu budowlanego wymaga szczególnej staranności w przypadkach jego użytkowania w warunkach nietypowych – np. w środowisku agresywnym, w przypadkach nietypowych lub nieznanymi obciążeniami użytkowymi.

Najczęściej określa się zużycie obiektu budowlanego w formie opisowej: bardzo dobry, dobry, zadowolający, średni, niezadowolający, zły. W tabeli przedstawiono możliwe kryteria oceny ogólnego stanu technicznego.

Zużycie nieruchomości zależy od bardzo wielu czynników, m.in.:

- wieku obiektu budowlanego,
- rodzaju obiektu budowlanego,
- trwałości zastosowanych materiałów,
- jakości zastosowanych materiałów,
- wad projektowych,
- wad wykonawczych,
- jakości wykonawstwa budowlanego,
- sposobu użytkowania obiektu,
- warunków eksploatacyjnych,
- sposobu prowadzenia remontów bieżących.

LITERATURA

- [1] Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2016 poz. 2147).
- [2] Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109).
- [3] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 23 października 2014 r. w sprawie wzorów i sposobu prowadzenia w formie elektronicznej centralnych rejestrów osób posiadających uprawnienia budowlane oraz ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie (Dz.U. 2014 poz. 1513).
- [4] Standard III.4 „Zasady ustalania zużycia”.
- [5] Kucharska-Stasiak E. i in. (1998). Leksykon rzeczoznawcy majątkowego. PFSRM, Warszawa.
- [6] Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) – Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 KSWP 1 – Wartość Rynekowa i Wartość Odtworzeniowa.
- [7] Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K. (2009). Ile jest warta nieruchomość. Poltex, Warszawa.
- [8] Wodyński A. (2007). Zużycie techniczne budynków na terenach górniczych. Uczelniane Wydawnictwa Naukowo-Dydaktyczne AGH, Kraków.
- [9] Waszczyszyn Z. (1999). Neural Networks in the Analysis and Design of Structures. *CISM Courses and Lectures*, 404, Springer, Wien - New York.
- [10] Knyziak P. (2007). Analiza stanu technicznego prefabrykowanych budynków mieszkalnych za pomocą sieci neuronowych. Rozprawa doktorska, Politechnika Warszawska.
- [11] Podejście kosztowe w wycenie nieruchomości. Metodologia, zużycie obiektów, przykłady WCPT-OB WACETOB, Warszawa 2010.
- [12] Baranowski W., Cyran M. (2003). Zużycie nieruchomości zabudowanych. Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa.
- [13] Winniczek W. (1993). Wycena budynków i budowli podejściem odtworzeniowym. CUTOB-PZITB, Wrocław.
- [14] Lenkiewicz W. (1998). Naprawy i modernizacja obiektów budowlanych. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- [15] Kozarski P. (1997). Konserwacja domu. Polskie Stowarzyszenie Mykologów Budownictwa, Wrocław.
- [16] Mitzel A., Stachurski W., Suwalski J. (1982). Awaryjne konstrukcje betonowych i murowych. Arkady.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr inż. Monika Podwórna – Wydział Budownictwa Lądowego i Wodnego Politechniki Wrocławskiej, rzeczoznawca majątkowy nr 2800,

dr hab. inż. Władysław Mironowicz, prof. PWr – Wydział Budownictwa Lądowego i Wodnego Politechniki Wrocławskiej, rzeczoznawca budowlany nr 55/92/UW – Urząd Wojewódzki Wrocław, nr 35/98/R – Gł. Insp. Nadzoru Budowlanego.

Problem nadregulacji wartości rynkowej w Polsce

The problem of overregulation of market value in Poland

Wycena nieruchomości w Polsce podlega wielu regulacjom, które mają zarówno charakter obligatoryjny, jak i fakultatywny. Regulacje te dotyczą również czynności, które rzeczoznawca majątkowy wykonuje. Wielość przepisów prawa oraz innych norm, którym podlega wycena nieruchomości może budzić wątpliwość co do możliwości dokonania obiektywnej i zarazem poprawnej wyceny nieruchomości w określonych sytuacjach wynikających z polskich przepisów prawa. Wątpliwości te dotyczą przede wszystkim określania wartości rynkowej nieruchomości. Oznacza to, że ta sama nieruchomość wyceniana w takim samym zakresie, na tę samą datę ma kilka wartości rynkowych. Tymczasem wartość rynkowa nieruchomości na dzień wyceny powinna być jedna. Tak znaczący wpływ polskich przepisów prawa na sposób wyceny nieruchomości wypacza ideę wartości rynkowej. Rozważanie zatem wymaga odejścia od koncepcji regulacji metodyki wyceny na poziomie przepisów prawa, z jednoczesnym wprowadzeniem dodatkowych norm o charakterze standardów zawodowych.

Słowa kluczowe: wartość rynkowa, wycena nieruchomości, regulacje wyceny, nadregulacja, standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych

Real property valuation in Poland is subject to numerous regulations, both obligatory and voluntary in character. These regulations pertain also to the actions taken by the asset valuer. The great number of legal provisions and other standards, which real property valuation must meet, makes it doubtful whether objective and correct real property valuation is at all possible in certain specific situations arising from the Polish law. These doubts are mainly related to determining the market value of real property. Polish legal provisions contain regulations which lead to identifying several categories of real property market value. This means that the same real property, valued with the same scope, for the same date has several different market values. However, there should be only one market value as at the valuation date. The great influence of Polish legal provisions on the method of real estate valuation distorts the idea of market value. It should therefore be considered to withdraw from the idea of regulating the methodology of valuation at the level of legal provisions, and at the same time to introduce new occupational standards.

Keywords: market value, real property valuation, valuation regulations, overregulation, occupational standards of asset valuers

W polskiej praktyce rzeczoznawcy majątkowi określają wiele różnych kategorii wartości nieruchomości (rys.). Jednak zdecydowana większość rzeczoznawców majątkowych – ponad 97% – sporządza opinie, w których określana jest właśnie wartość rynkowa w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

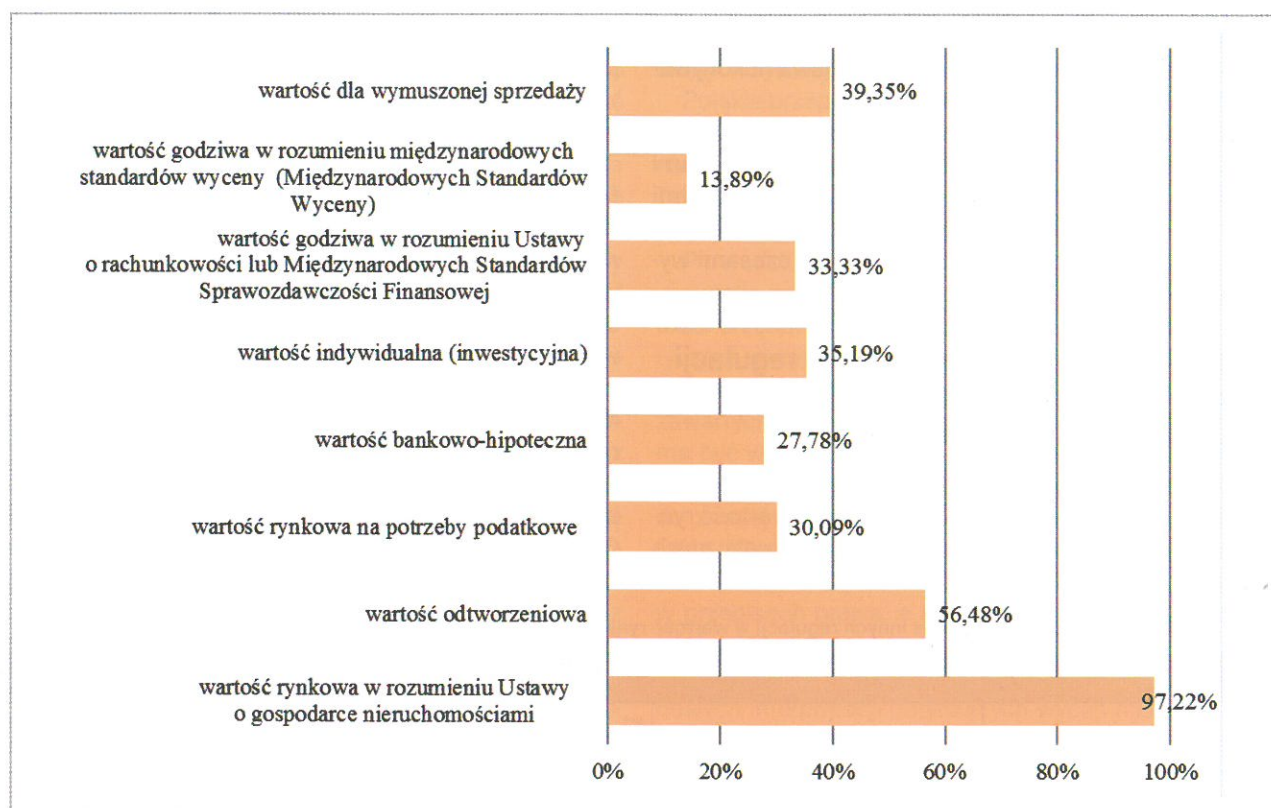
Z tego względu definicja wartości rynkowej, sposoby jej określania oraz występujące w tym zakresie ograniczenia są niezmiernie istotne, ponieważ wpływają na postępowanie zdecydowanej większości polskich rzeczoznawców majątkowych.

Wycena nieruchomości w Polsce podlega wielu regulacjom, które mają zarówno charakter obligatoryjny, jak i fakultatywny. Regulacje dotyczą możliwości wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ale także ingerują w czynności, które rzeczoznawca majątkowy wykonuje. Wielość przepisów prawa oraz innych norm, którym podlega wycena nieruchomości może budzić wątpliwość co do możliwości dokonania obiektywnej i zarazem poprawnej wyceny nieruchomości, w określonych sytuacjach wynikających z polskich przepisów prawa. Wątpliwości te dotyczą przede wszystkim określania wartości rynkowej nieruchomości.

Regulacje prawne dotyczące wyceny nieruchomości w Polsce

Regulacje prawne wyceny nieruchomości występujące w Polsce dotyczą zarówno możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego – wymagane jest spełnienie określonych warunków, w tym zadania egzaminu państwowego – jak i kwestii związanych z samym procesem wyceny nieruchomości. W artykule odniesiono się do tych unormowań, które wpływają na sposób określania wartości rynkowej.

Wiele wskazań co do zasad postępowania rzeczoznawcy majątkowego znajduje się w Ustawie o gospodarce nieruchomościami [4]. Ustawodawca, w przedmiotowym akcie prawnym, opracował odrębny rozdział o wycenie nieruchomości, w którym wskazał w szczególności: definicje różnych kategorii wartości nieruchomości, sposoby wyceny nieruchomości, w tym – podejścia, metody i techniki, zasady wyboru właściwego podejścia, źródła danych o nieruchomościach wykorzystywanych przy ich szacowaniu oraz formę opinii o wartości nieruchomości.



Udział kategorii wartości nieruchomości stanowiących podstawę wyceny w polskiej praktyce
(źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych na próbie 229 respondentów)

Obszernym zbiorem wytycznych dotyczących szacowania nieruchomości jest rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [3]. Szczegółowe rozporządzenie określa: rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości, sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, różnych celów, jako przedmiotu różnych praw oraz w zależności od rodzaju nieruchomości i jej przeznaczenia, sposoby określania wartości nakładów i szkód na nieruchomości, uwarunkowania dla stosowania podejścia mieszanego przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości.

W rozporządzeniu wskazano szczegółowe zasady dotyczące: wyceny prawa użytkowania wieczystego, wyceny nieruchomości oddawanej w trwałe zarząd, określania wartości nakładów dokonanych na nieruchomości, wyceny gruntów pod drogi publiczne i linie kolejowe, określania wartości nieruchomości na potrzeby ustalania opłaty adiacenckiej, wyceny zabytkowych nieruchomości, wyceny nieruchomości zadrzewionych i leśnych, określania wartości złóż kopalin, wyceny nieruchomości pozostawionych poza granicami, określania wartości nieruchomości przyległej.

W odrębnych przepisach znajduje się wiele szczegółowych regulacji, mających wpływ na sposób postępowania rzeczoznawcy przy określaniu wartości nieruchomości. Do takich przepisów można zaliczyć m.in.: Kodeks Postępowania Cywilnego [5] – np. art. 1009 wskazuje sposób określania wartości ułamkowej części nieruchomości, rozporządzenie Ministra Finansów z 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania wartości nieruchomości [6].

Zgodnie z art. 175 Ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania swoich czynności m.in. zgodnie ze standardami zawodowymi. Jednak w rozumieniu przepisów prawa (...) *standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkalnictwa* (...). Oznacza to, że obligatoryjnymi standardami zawodowymi w Polsce są wyłącznie te, które zostały uzgodnione z właściwym ministrem. Obecnie dotyczy to wyłącznie jednego standardu opublikowanego w formie komunikatu z 4 stycznia 2010 r. w sprawie uzgodnienia standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych *Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności*. Standard należy stosować w sytuacjach, gdy nieruchomość została lub będzie obciążona ograniczonym prawem rzeczowym stanowiącym zabezpieczenie wiarytelności, szczególnie przy udzielaniu kredytu, pożyczki lub innego produktu przez banki, instytucje finansowe lub instytucje kredytowe.

Rzeczoznawcy majątkowi w Polsce mogą posilkować się standardami (normami) zawodowymi, które mają charakter fakultatywny. Do takich norm zaliczają się: Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Europejskie Standardy Wyceny [7] opracowane przez The European Group of Valuers' Associations oraz Międzynarodowe Standardy Wyceny [2] opracowane przez International Valuation Standards Committee.

Polski rzeczoznawca majątkowy sporządzając operat szacunkowy musi przestrzegać wiele przepisów prawa, które za-

wierają bardzo szczegółowe wytyczne. Dodatkową kwestią są pojawiające się interpretacje przepisów prawa dokonywane przez prawników, sądy oraz ministrów.

Tak daleko idące uregulowanie wyceny nieruchomości w polskich przepisach prawa skutkuje wieloma problemami wynikającymi z częstych sprzeczności pomiędzy zawartymi tam wskazaniem a praktyką rynkową. Odrębną kwestią jest wiele fakultatywnych norm zawodowych, które czasami wydadają się niespójne.

Ingerencja przepisów prawa i innych regulacji w wartość rynkową określaną przez rzeczoznawców w Polsce

W artykule wskazano przepisy prawa ingerujące w metodykę wyceny nieruchomości, a przez to w samą wartość rynkową nieruchomości. Odniesiono się również do wytycznych

zawartych w innych dokumentach nie stanowiących przepisów prawa, ale będących źródłem często obligatoryjnych wskazań uwzględnianych przez polskich rzeczoznawców majątkowych.

Większość przypadków opisanych w tab. dotyczy specyficznych celów wyceny (np. wycena na potrzeby odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość). W polskich przepisach prawa znajdują się takie regulacje, które prowadzą do wyodrębnienia różnych kategorii wartości rynkowej nieruchomości. Oznacza to, że ta sama nieruchomość wyceniana w takim samym zakresie, na tę samą datę posiada kilka wartości rynkowych. Na przykład w paragrafie 49 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [3] wskazano, aby przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby zobowiązań podatkowych stosować podejście porównawcze. Oznacza to, że nieruchomość komercyjna (np. biurowiec)

Przykłady ingerencji przepisów prawa oraz innych regulacji w wartość rynkową oraz proces wyceny [źródło: opracowanie własne]

Rodzaj regulacji	Przykład	Wybrany sposób ingerencji w metodykę wyceny i w wartość nieruchomości
Ustawa	art. 135 ustawy o gospodarce nieruchomościami	art. normuje sposób określania wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość. Przepis przewiduje możliwość określenia wartości nieruchomości wg aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości lub jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się wg alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia. Mamy tu zatem do czynienia ze wskazaniem dwóch kategorii wartości rynkowych, pierwszej wynikającej z przeznaczenia aktualnego oraz drugiej wynikającej z przeznaczenia alternatywnego. W przypadku wyceny tej samej nieruchomości dla innego celu, mogłaby zostać określona zgoła odmienna (trzecia kategoria) – wartość nieruchomości uwzględniająca sposób optymalnego użytkowania
Rozporządzenie	paragraf 36 punkt 3 podpunkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego	wskazany przepis normuje wycenę nieruchomości zajętych pod drogi publiczne. Zgodnie z przepisem w przypadku, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób: wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m ² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%. Przedmiotowy przepis wprowadza trzy kategorie wartości rynkowej występujących w tym samym czasie: <ul style="list-style-type: none"> – wartość rynkowa określona na podstawie transakcji podobnych z uwzględnieniem aktualnego przeznaczenia nieruchomości, – wartość rynkowa określona jako iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni - powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%, – wartość rynkowa określona jako iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, o rzeczywistą różnicę cen (która może być większa od 50%)
Orzeczenie Sądu	wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 29 października 2008 r. (sygn. akt I SA/Wa 1204/08)	w wyroku Sąd definiuje pojęcie „rynku lokalnego” traktując go jako termin prawny a nie ekonomiczny. Sąd pisze: „W tej kwestii należy zatem odwołać się do ustaw samorządowych (...) wynika, że słowo <i>lokalny</i> obejmuje terytorium gminy i powiatu, natomiast słowo <i>regionalny</i> teren województwa”
Wytyczne Ministerstwa	publikacja Ministerstwa Infrastruktury: Wybrane zagadnienia dotyczące odszkodowań za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne, 2010. ISBN 978-83-92639-15	publikacja zawiera wiele interpretacji i wskazań dedykowanych wycenie nieruchomości na potrzeby ustalania odszkodowania za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne
Wskazania klienta zawarte w specyfikacji istotnych warunków zamówienia lub zapytaniu ofertowym	zapytanie ofertowe Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu z 20 sierpnia 2012 r. w sprawie wykonania operatu szacunkowego (nr GN.272.00021.2012)	w zapytaniu wskazano podejścia, w jakich ma zostać dokonana wycena. Zamawiający wskazał, że przedmiotem zamówienia jest „wykonanie operatu szacunkowego w dwóch egzemplarzach w sprawie określenia wartości rynkowej w podejściu dochodowym i podejściu porównawczym (...)”

dla wskazanego celu, musi być wyceniona przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Zatem mogą tu wystąpić dwie wartości rynkowe tej samej nieruchomości: wartość rynkowa ustalona na potrzeby zobowiązań podatkowych w podejściu porównawczym, wartość rynkowa ustalona dla innych celów z wykorzystaniem właściwego (uzasadnianego rynkowo) podejścia. W innym przepisie prawa regulującym wycenę nieruchomości zajętych pod drogi nakazano, aby wartość rynkowa była określona jako iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%. Zatem arbitralnie określono sposób wyceny (na podstawie przeznaczenia przeważającego wśród gruntów przyległych) oraz maksymalny wskaźnik, jaki należy stosować w określonych przypadkach przy ustalaniu wartości rynkowej. Pojawia się tu również kategoryzacja wartości rynkowej: wartość rynkowa ustalona na podstawie danych rynkowych (bez zastosowania ograniczeń, wynikających z rozporządzenia) oraz wartość rynkowa określona z uwzględnieniem wskazań zawartych w przepisach. Uregulowania zawarte w polskich przepisach prawa nie dotyczą ustalania np. kwoty odszkodowania (co mogłoby być zrozumiałe), ale wprost odnoszą się do sposobu określania wartości rynkowej.

Polskie sądy w swoich wyrokach podejmują się interpretowania i definiowania pojęć ekonomicznych, tak jakby były one pojęciami prawnymi. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 17 lutego 2010 r. w odniesieniu do badania rynku nieruchomości wskazuje: (...) że słowo *lokalny* odczytywać należy jako *obszar gminy i powiatu*, a *regionalny* jako *obszar województwa* (...) [8]. Takie ujęcie wynika, jak się wydaje, z traktowania przez Sąd pojęcia rynek właśnie jako termin prawniczy. Tymczasem jest to termin ekonomiczny i jako taki musi być stosowany w wycenie nieruchomości. W pracy „Wycena nieruchomości”: (...) *granice rynku ograniczają obszar, na którym potencjalni nabywcy porównywalnych nieruchomości mogą prowadzić swoje poszukiwania* (...) [1].

Pojęcie wartości rynkowej stosowane w polskiej praktyce wyceny nieruchomości jest nadregulowane w krajowych przepisach prawa. Skutkuje to, koniecznością postrzegania go bardziej przez pryzmat prawa niż ekonomii (ryнку). To z kolei powoduje wiele konsekwencji i może budzić poważne wątpliwości co do tego, czy wartość rynkowa określana na podstawie polskich przepisów prawa w istocie jest rozumiana w sposób zbieżny z definicjami wypracowanymi na szczeblu międzynarodowym.

Pojęcie wartości rynkowej nieruchomości w różnych krajach jest definiowane zarówno w przepisach prawa, jak i w standardach zawodowych. O ile standardy zawodowe zawierają ustalone w środowisku zawodowym zasady dobrych praktyk, to przepisy prawa narzucają określone rozwiązania. W Polsce problem nie dotyczy jednak samego pojęcia wartości rynkowej, która jest definiowana i interpretowana w pewnym zakresie odmiennie od pojęcia wartości rynkowej wskazanego w standardach międzynarodowych. Problem dotyczy wielu regulacji zawartych w przepisach prawa, a dotyczących sposobu określania wartości rynkowej. W Polsce ustawodawca narzucił rzeczoznawcom: procedury, koncep-

cje, wskaźniki, a nawet wzory jakie powinni stosować w wybranych sytuacjach przy określaniu wartości rynkowej.

Polskie przepisy prawa kategoryzują wartość rynkową nieruchomości uznając, że na tę samą datę mogą być dwie lub nawet trzy różne wartości rynkowe tej samej nieruchomości. Takie rozwiązanie wydaje się sprzeczne z praktyką opisywaną w standardach międzynarodowych.

Prowadzi to do wniosku, że wartość rynkowa określana w świetle polskich przepisów prawa ma wymiar raczej wartości urzędowej niż rynkowej. Polskie regulacje prawne dotyczące wyceny nieruchomości powodują, że rzeczoznawca musi stosować się przede wszystkim do wytycznych w nich zawartych a nie do wskazań rynku. Jednak wynikiem wyceny ma być wartość rynkowa, która powinna odzwierciedlać rynek nieruchomości. Przedmiotowa sytuacja prowadzi często do zmniejszenia roli polskiego rzeczoznawcy do reprezentanta Skarbu Państwa, który w sposób subiektywny – ponieważ opiera się na instrukcjach metodycznych zawartych w przepisach prawa, a nie wynikających ze wskazań rynku - dokonuje wyceny nieruchomości.

Wielość przepisów prawa, regulacji, orzeczeń sądów, urzędowych interpretacji dotyczących wycen nieruchomości powoduje, że w Polsce wycena stała się bardziej dyscypliną prawną niż ekonomiczną. Naszym zdaniem rozwiązaniem tego problemu może być ujednoczenie definicji wartości rynkowej na szczeblu krajowym lub przyjęcie jako obowiązującej definicji zawartej w standardach międzynarodowych (np. europejskich) oraz likwidacja regulacji metodycznych zawartych w przepisach prawa przy jednoczesnym tworzeniu i rozszerzaniu standardów zawodowych krajowych. Dodatkowym rozwiązaniem wartym rozważenia jest przyjęcie obowiązujących w Polsce wybranych standardów międzynarodowych lub europejskich, przy jednoczesnej rezygnacji z analogicznych regulacji na szczeblu lokalnym.

LITERATURA

- [1] Kucharska-Stasiak E. (red.). 2000. Wycena nieruchomości, wydanie polskie. The Appraisal Institut, PFSRM, Warszawa.
- [2] Międzynarodowe Standardy Wyceny. 2011. PFSRM, IVSC, Warszawa.
- [3] Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz. 2109).
- [4] Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115, poz. 741).
- [5] Ustawa z 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 1964 nr 43, poz. 296).
- [6] Rozporządzenie Ministra Finansów z 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania wartości nieruchomości (Dz.U. 2014, poz. 742).
- [7] TEGoVA, European Valuation Standards – EVS 2016.
- [8] Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 17 lutego 2010 r., sygn. akt VIII SA/Wa 817/09.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Mirosława Czaplinska – doktorantka, Uniwersytet Gdański, Wydział Zarządzania, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy nr upr. 4382, MRICS,

dr Dariusz Trojanowski – adiunkt, Uniwersytet Gdański, Wydział Zarządzania, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy nr upr. 1735.

Próba wykorzystania zjawiska hałasu komunikacyjnego do oceny atrakcyjności lokalizacji

An attempt of application of traffic noise phenomenon on rating residential properties' attractiveness

W teorii ekonomii zwraca się m.in. uwagę na zastosowania tzw. zmiennych przybliżonych (proxy variables) do pomiaru zjawisk mających charakter bezpośrednio niemierzalny. Taki charakter ma jeden z najważniejszych atrybutów nieruchomości – lokalizacja, której ocena w skali większej niż porządkowa jest bezpośrednio niemożliwa. Artykuł stanowi kontynuację badań, w których za zmienną przybliżoną, umożliwiającą pośredni pomiar atrakcyjności lokalizacji, uznano poziom emisji hałasu komunikacyjnego. Dane dotyczące tej zmiennej zestawiono z cenami transakcyjnymi lokali mieszkalnych zlokalizowanych na trzech różnych osiedlach. W badaniu zmierzono kierunek relacji przeciętnych cen i poziomów hałasu oraz jej statystyczną istotność. Odniesiono się także do wyników początkowego badania, w celu określenia tego, czy zaobserwowany związek zachował swój charakter.

Słowa kluczowe: determinant cen nieruchomości, analizy rynku nieruchomości, hałas komunikacyjny

Theory of economy provides methods that allow to measure the approximate nature of the phenomena that is directly immeasurable. One of this method is appliance of proxy variables. That directly immeasurable character has one of the most important attributes of real estate - location, which is practically impossible to measure on the scale stronger than ordinal one. The article is a continuation of studies in which as the proxy variable, allowing an indirect measurement of the attractiveness of the location, the level of traffic noise immission was applied. The data on this variable were presented along with transaction prices of dwellings located on the three different settlements. The study measured the direction of the relation of average prices and levels of noise and its statistical significance. Reference was made also to the results of the initial survey to determine whether the observed relation has retained its character.

Keywords: properties' prices determinants, real estate market analysis, traffic noise

W procesie wyceny nieruchomości rzeczoznawca majątkowy ma problemem z przypisaniem nieruchomości wycenianej oraz z nieruchomościami podobnymi do wariantów wyspecyfikowanych cech rynkowych. Niejednokrotnie jest to zadanie bardzo problematyczne z uwagi na brak możliwości pomiaru tych cech. Determinując wartość nieruchomości, cechy te mogą mieć charakter materialny i niematerialny [14]. Szczegółowa klasyfikacja czynników determinujących ceny i wartości [11] dzieli je na:

- fizyczne i środowiskowe,
- ekonomiczne,
- prawne,
- demograficzne,
- polityczne,
- socjalne,
- inne.

Czynnikami środowiskowymi są: zanieczyszczenie powietrza, obecność terenów zielonych, czy poziom hałasu [1, 5, 12]. Jak mówi anegdota funkcjonująca w środowisku analityków rynku nieruchomości – trzy najważniejsze atrybuty decydujące o cenie nieruchomości to: lokalizacja, lokalizacja i lokalizacja. Pomiar lokalizacji czy też wyraże-

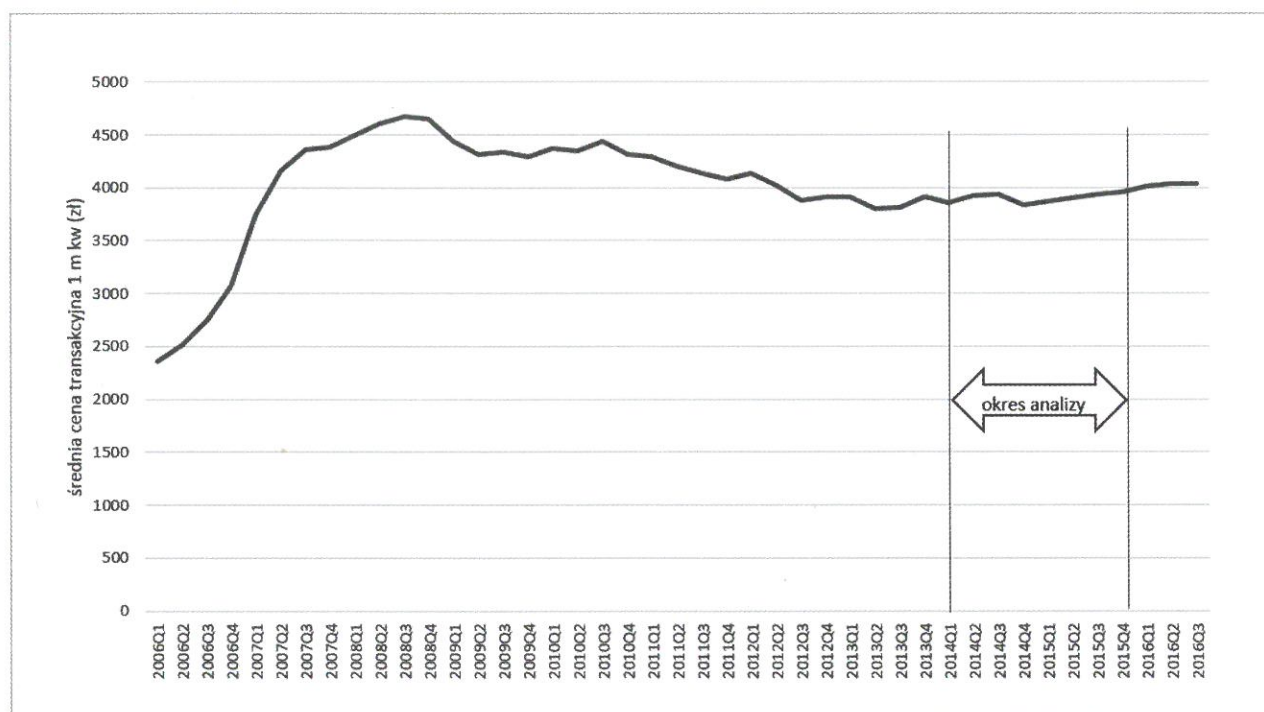
nie jej atrybutów za pomocą skali porządkowej, często rodzi wiele problemów. Wyróżnia się wielokrotnie lokalizację ogólną, mogącą oznaczać położenie względem wybranych części rynku lokalnego oraz lokalizację szczegółową, która dotyczy cech związanych z bezpośrednim otoczeniem nieruchomości, które określają atrakcyjność lokalizacji, jako miejsca pozwalającego zaspokajać określone potrzeby (np. mieszkaniowe). Pojęcie atrakcyjności lokalizacji jest zatem bardzo szeroko rozumiane i trudno mierzalne. Wymienione wcześniej czynniki środowiskowe, mimo waloru mierzalności nie są szeroko rozpowszechnione w kontekście ich bezpośredniego wykorzystania w analizach rynkowych i procesie wyceny nieruchomości. Natomiast trudno mierzalna lokalizacja jest praktycznie nieodzownym elementem analiz i wycen rynkowych. Dlatego zaproponowano zbadanie zależności cen od mierzalnego czynnika środowiskowego – jakim jest poziom hałasu – który jako zmienna zastępcza kwantyfikowałby atrakcyjność lokalizacji szczegółowej [6]. Wyniki badań wskazywały na zasadność kontynuacji, w celu dalszego i bardziej wyraźnego potwierdzenia lub zaprzeczenia istnienia związku między poziomem hałasu komunikacyjnego a cenami transakcyj-

nymi na rynku lokali mieszkalnych, a tym samym możliwością zastosowania pomiaru zjawiska fizycznego, jakim jest hałas - zmienna przybliżona dla określenia atrakcyjności lokalizacji. Argumentowano, że istnieje możliwość zastosowania dostępnych przez gminy map akustycznych danych o poziomach hałasu komunikacyjnego, jako zmiennej przybliżonej dla atrakcyjności lokalizacji. Samo zjawisko hałasu jest przedmiotem badań także na gruncie polskim. W jednej z publikacji wskazuje się, że (...) *cechą antropogeniczną różnicującą przestrzeń jest poziom hałasu występujący na danym terenie* (...) [9]. Hałas wymieniany jest wśród czynników wpływających na zagospodarowanie przestrzeni [7]. Prowadzone badania wykazują związek między cenami transakcyjnymi a poziomem hałasu [13]. Badanie przedstawione w cytowanej pracy [6] dotyczyło lat 2009–2010. Zbadano, czy istnieje statystycznie istotna zależność między poziomami współczynnika L_{DWN} – długookresowy średni poziom dźwięku A wyrażony w decybelach (dB), wyznaczony w ciągu wszystkich dób w roku, z uwzględnieniem pory dnia (od godz. 6.00 do godz. 18.00), pory wieczoru (od godz. 18.00 do godz. 22.00) oraz pory nocy (od godz. 22.00 do godz. 6.00) – a średnimi cenami transakcyjnymi 1 m² powierzchni użytkowej na rynku lokali mieszkalnych obliczonymi dla poszczególnych poziomów analizowanego wskaźnika hałasu. Uzyskane wyniki pokazały, że (...) *na wszystkich analizowanych rynkach lokalnych zależność między średnimi cenami a hałasem okazała się statystycznie istotna* (...). Siła tego związku, jak wykazały wartości stosunków korelacyjnych między badanymi zmiennymi była umiarkowana. Wartości poszczególnych stosunków korelacyjnych uznaje się za dość wysokie, biorąc pod uwagę, że przedmiotami transakcji rynkowych były lokale o różnych (niezidentyfikowanych)

wartościach innych cech rynkowych. Brak eliminacji wpływu innych cech rynkowych na poziom cen transakcyjnych uznano za dopuszczalny ze względu na to, że na analizowanych rynkach lokalnych nie występuje dominujący czynnik wpływający na ceny. W związku z tym, wpływ innych niż hałas (atrakcyjność lokalizacji) czynników rynkowych wzajemnie się eliminuje. Rozkłady analizowanych cen zbliżone są do rozkładu normalnego. Takiego rozkładu cen należy (...) *spodziewać się wtedy, gdy zmienna kształtowana jest przez dużą liczbę czynników, przy czym brak jest jednego czynnika głównego* (...) [4]. Na podstawie badań w latach 2009–2010 podjęto próbę kontynuacji na tych samych lokalnych rynkach nieruchomości po upływie 5 lat. Badanie miało na celu weryfikację, czy uzyskane we wskazanych latach wyniki świadczące o istnieniu umiarkowanego związku między cenami a hałasem, utrzymał się w czasie, a tym samym dawałaby silniejszą argumentację do wykorzystania poziomu hałasu komunikacyjnego jako zmiennej przybliżonej.

Wyniki badań

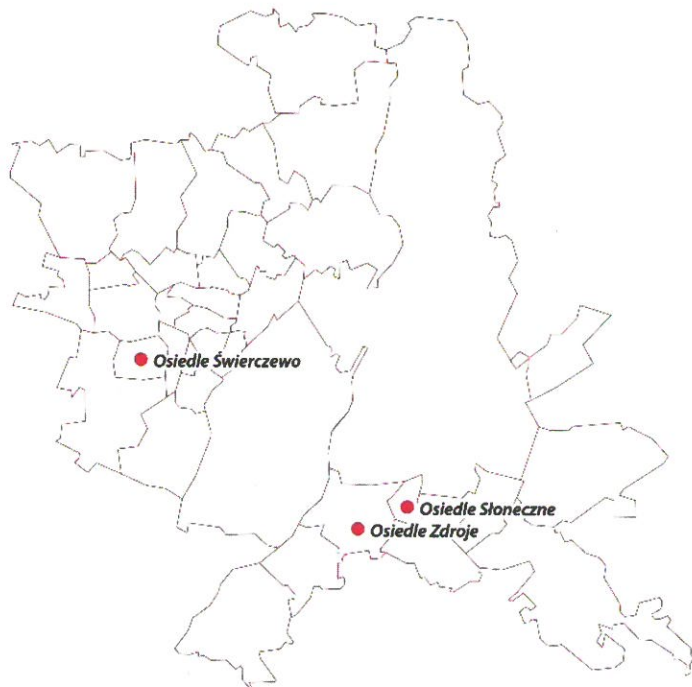
Badając wpływ emisji hałasu komunikacyjnego na ceny transakcyjne, zebrano dane dotyczące ponad 400 transakcji rynkowych, których przedmiotem były lokale mieszkalne w latach 2014–2015. Jak przedstawiono w początkowym badaniu: (...) *w celu jak najbardziej precyzyjnego określenia analizowanego wpływu wymogiem było, by lokale mieszkalne cechowało możliwie, jak największe podobieństwo pod względem innych cech rynkowych. Osiągnięcie całkowitej jednorodności lokali mieszkalnych nie jest możliwe. Dlatego też, dążono do tego by wyspecyfikować taką próbę badawczą, która byłaby w akceptowalny sposób jednorodna. Zdecydo-*



Rys. 1. Średnie ceny transakcyjne dla lokali mieszkalnych w Szczecinie w latach 2006–2015 (źródło: opracowanie własne)

wano, by taką próbę stanowiło osiedle mieszkaniowe, w obrębie którego budynki mieszkalne wykonane były w zbliżonej technologii budowlanej i zbliżonym roku budowy. Taki zabieg zwiększa jednolitość analizowanych lokali mieszkalnych (...). Dążąc do tego, by kontynuowana analiza przeprowadzona była w sposób jak najbardziej zbliżony do pierwotnej, jako okres analizy należało wybrać taki, w którym wpływ czasu w jak najmniejszym stopniu wpływał na zmianę cen z uwagi na panujące na rynku nieruchomości tendencje cen. Na rys. 1 przedstawiono kształtowanie się kwartalnych średnich cen transakcyjnych wraz ze wyspecyfikowanym okresem analizy.

Do nowej analizy wybrano lata 2014–2015, które miały walory małej zmienności cen. Średnie tempo zmian przeciętnych cen kwartalnych wyniosło w tym okresie jedynie 0,36%. Oszacowany model trendu liniowego charakteryzował się nieistotną statystycznie oceną parametru kierunkowego, a w konsekwencji wskazuje na brak wpływu czasu na zmienność cen. Przedstawione na rys. 1 dane dotyczą całego obszaru Szczecina.



Rys. 2. Lokalizacje osiedli: Świerczewo, Słoneczne i Zdroje w Szczecinie (źródło: opracowanie własne)

Na rys. 2 przedstawiono trzy osiedla mieszkaniowe oddalone od siebie, które poddano badaniu. Osiedla stanowią jednostki pomocnicze miasta Szczecin: Świerczewo, Słoneczne oraz Zdroje. Są to typowe osiedla pełniące funkcję sypialni miasta.

W przypadku osiedla Świerczewo zanotowano 183 transakcji lokalami mieszkalnymi. Na osiedlu Słoneczne zarejestrowanych zostało 179 transakcji. Z kolei na osiedlu Zdroje dokonano 39 transakcji kupna-sprzedaży, w których przedmiotem transakcji był lokal mieszkalny. We wszystkich trzech osiedlach dominowała sprzedaż lokali, będących przedmiotem spółdzielczego prawa do lokalu.

Poziom hałasu komunikacyjnego dla poszczególnych lokalizacji wybrano z map akustycznych miasta Szczecin. Przy sporządzaniu map akustycznych hałas występujący w środowisku można określić za pomocą dwóch wskaźników: L_{DWN} – długookresowy średni poziom dźwięku A wyrażony w decybelach (dB), wyznaczony w ciągu wszystkich dób w roku, z uwzględnieniem: pory dnia, pory wieczoru i pory nocy oraz L_N – długookresowy średni poziom dźwięku A wyrażony w decybelach (dB), wyznaczony w ciągu wszystkich pór nocy w roku. Wartości dopuszczalne tych wskaźników, na terenach wrażliwości, określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (znowelizowane w 2012 r., Dz.U. 2014 poz. 112). Poziom ten uzależniony jest od rodzaju źródła, który go generuje oraz od przeznaczenia obszaru nim zagrożonego [15]. Jak wynika z danych prezentowanych przez Urząd Miasta Szczecin ok. 60% mieszkańców zamieszkuje na obszarach zagrożonych hałasem. Hałas ten charakteryzuje się różnym stopniem uciążliwości. Na badanych obszarach występowały trzy warianty poziomu hałasu: 50-55 dB, 55-60 dB, 60-65 dB. Dla każdej odnotowanej transakcji przyporządkowano przynależność do jednego z tych trzech przedziałów poziomu hałasu komunikacyjnego wyrażonego współczynnikiem L_{DWN} . W celu zweryfikowania teorii, że ceny transakcyjne zależą od poziomu hałasu przedstawiono w tab. niezależności oraz przeprowadzono test niezależności oparty na statystyce chi-kwadrat [2]. Tabela niezależności między cenami transakcyjnymi za 1 m² a przypisanym poziomem hałasu przedstawiono w tab. I-III. Z przedstawionych danych wynika, że transakcje o najwyższych cenach jednostkowych dotyczą lokalizacji o najniższych poziomach hałasu. Analogiczna sytuacja miała miejsce dla najniższych odnotowanych cen. Ceny takie występowały dla

TABELA I. Niezależności między cenami transakcyjnymi a przedziałami wskaźnika L_{DWN} (osiedle Świerczewo) w latach 2014–2015 [źródło: opracowanie własne]

L_{DWN}	Cena transakcyjna 1 m ²						
	2500–2999	3000–3499	3500–3999	4000–4499	4500–4999	5000–5499	5500–6000
50–55					2	1	3
55–60	8	23	32	37	15	4	
60–65	4	9	25	16	4		

TABELA II. Niezależności między cenami transakcyjnymi a przedziałami wskaźnika L_{DWN} (osiedle Słoneczne) w latach 2014–2015 [źródło: opracowanie własne]

L_{DWN}	Cena transakcyjna 1 m ²					
	2000–2499	2500–2999	3000–3499	3500–3999	4000–4499	4500–4999
50–55					1	1
55–60		2	11	26	15	
60–65	1	10	34	51	24	3

TABELA III. Niezależności między cenami transakcyjnymi a przedziałami wskaźnika L_{DWN} (osiedle Zdroje) w latach 2014–2015 [źródło: opracowanie własne]

L_{DWN}	Cena transakcyjna 1 m ²					
	2500–2999	3000–3499	3500–3999	4000–4499	4500–4999	5000–5499
55–60	4	14	8	4		4
60–65	3	5			1	3

najwyższych poziomów współczynnika L_{DWN} . Jest to charakterystyka analizowanych lokalnych rynków analogiczna w badaniu pierwotnym.

Test niezależności przeprowadzono dla poziomu istotności 0,1. Statystyka chi-kwadrat w przypadku danych dla osiedla Świerczewo wyniosła 107,21, co przy obszarze krytycznym (6,30; +∞) oznacza, że cechy są zależne. Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych zależą od przedziału hałasu komunikacyjnego.

Również w przypadku osiedla Słoneczne przeprowadzony test wskazuje na zależność badanych cech. Statystyka chi-kwadrat w przypadku danych dla osiedla Słoneczne wyniosła 27,73, co przy obszarze krytycznym (4,87; +∞) oznacza, że cechy są zależne.

Wyniki uzyskane dla trzech osiedli potwierdziły się. Statystyka chi-kwadrat w przypadku danych dla osiedla Zdroje wyniosła 8,59, co przy obszarze krytycznym (1,06; +∞) oznacza, że cechy są zależne. Odnotowano jednak zmniejszenie liczby transakcji dla najniższego notowanego przedziału wskaźnika L_{DWN} . Oznaczać to może zmniejszenie liczby chętnych do sprzedaży lokali mieszkalnych w lokalizacjach najbardziej atrakcyjnych, ewentualnie zmniejszenie liczby nabywców lokali o wyższych cenach niż przeciętne notowane w najbliższym otoczeniu. Drugą możliwością jest ogólny wzrost poziomu hałasu komunikacyjnego, co w naturalny sposób zmniejsza możliwość występowania transakcji, których lokalizacja cechuje się niskimi poziomami hałasu komunikacyjnego. Uzyskane wyniki przede wszystkim oznaczają, że przez 5 lat, które dzieliły przeprowadzone badania nie wpłynęły na relację odnotowaną w latach 2009–2010. Na wszystkich trzech analizowanych obszarach występował statystycznie istotny związek między poziomami wskaźnika L_{DWN} a cenami nieruchomości. Jest to wynik pożądany, ponieważ potwierdza wstępne założenie o tym, że hałas komunikacyjny jest jednym z czynników,

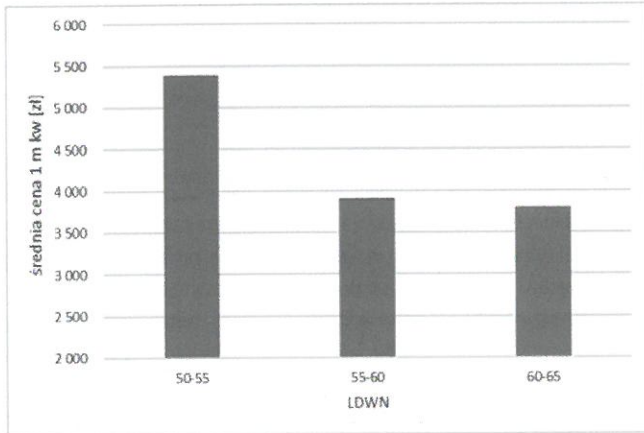
TABELA IV. Stosunki korelacyjne e_{xy} między cenami transakcyjnymi 1 m² lokali mieszkalnych a poziomami wskaźnika L_{DWN} dla analizowanych osiedli, odnotowanymi w latach 2014–2015 [źródło: opracowanie własne]

Osiedle	e_{xy}	Statystyka testowa F	Wartość krytyczna $F (\alpha = 0,1)$
Świerczewo	0,42	65,35	2,33
Słoneczne	0,21	24,19	2,33
Zdroje	0,17	3,80	2,46

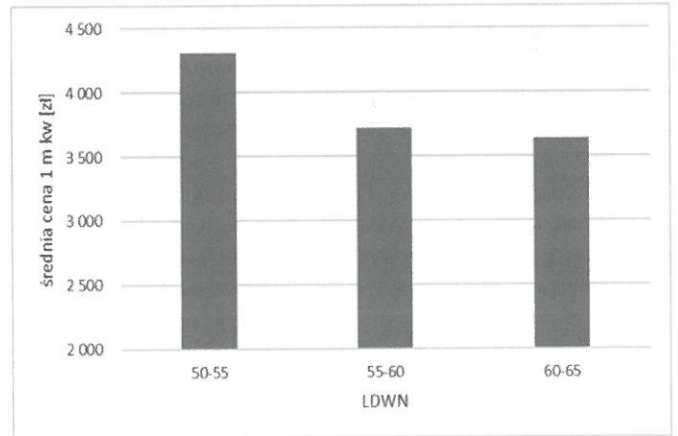
które determinują ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na analizowanych rynkach.

Kolejnym etapem wykonanym w podstawowym badaniu była weryfikacja wyników testów niezależności oraz określenia siły zależności przez obliczenie wartości stosunków korelacyjnych (e_{xy}) dla danych przedstawionych w tab. I-III. Weryfikację statystyczną uzyskanych wartości przeprowadzono na podstawie testu F dla stosunków korelacyjnych [2]. W tab. IV przedstawiono wartości stosunków korelacyjnych wraz z wynikami ich weryfikacji.

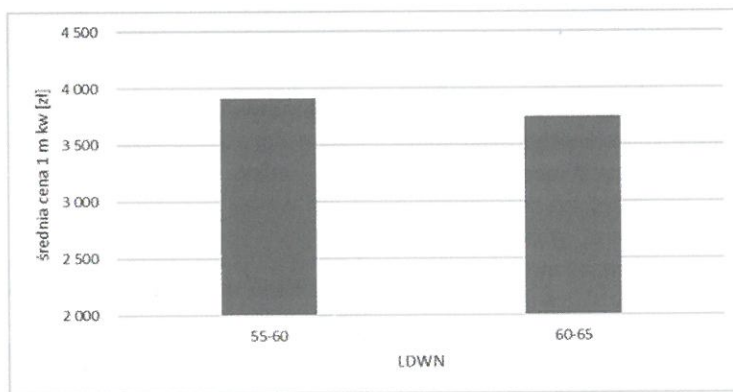
Dla wszystkich osiedli stosunki korelacyjne okazały się na poziomie 0,1 statystycznie ważne. Wartości stosunków korelacyjnych uzyskanych dla analizowanych danych wskazują, że zależność między cenami transakcyjnymi 1 m² lokali mieszkalnych a poziomami wskaźnika L_{DWN} jest umiarkowana lub niska. Uzyskane wyniki nie są w pełni zbieżne z tymi, które uzyskano pierwotnie. W latach 2009–2010 dla osiedla Świerczewo wartość stosunków korelacyjnych wynosiła 0,24. Dla osiedla Świerczewo uzyskano wynik wyraźnie wyższy, dla osiedla Słoneczne zbliżony z 0,23 na 0,21, a dla osiedla Zdroje niższy z 0,29 na 0,17. Brak eliminacji różnicowania odnotowanych w badaniu transakcji pod



Osiedle Świerczewo



Osiedle Słoneczne



Osiedle Zdroje

Rys. 4. Średnie ceny transakcyjne w zależności od przynależności do przedziału współczynnika L_{DWN} (źródło: opracowanie własne)

względem innych cech rynkowych wartości e_{xy} świadczą o istnieniu statystycznie istotnego związku lokalizacji, mierzonej za pomocą zmiennej przybliżonej – poziomem hałasu komunikacyjnego wyrażonego za pomocą wskaźnika L_{DWN} a cenami transakcyjnymi na analizowanych rynkach lokali mieszkalnych.

Na rys. 4 przedstawiono, jak w latach 2014–2015 kształtowały się średnie ceny transakcyjne w zależności od przypisanego do danego adresu przedziału poziomu hałasu. Uzyskane wyniki są bardzo podobne do wyników uzyskanych w badaniu pierwotnym. Im wyższy przedział wskaźnika L_{DWN} , tym niższa przeciętna cena transakcyjna. Wyniki zależności

TABELA V. Wyniki weryfikacji statystycznej równości średnich cen transakcyjnych dla osiedli: Świerczewo, Słoneczne oraz Zdroje [źródło: opracowanie własne]

Przedziały wartości L_{DWN} w dB	Osiedle								
	Świerczewo			Słoneczne			Zdroje		
	50-55	55-60	60-65	50-55	55-60	60-65	50-55	55-60	60-65
50-55	-	średnie ceny statystycznie różne	średnie ceny statystycznie różne	-	średnie ceny statystycznie różne	średnie ceny statystycznie różne	-		
55-60		-	średnie ceny statystycznie nie różnią się		-	średnie ceny statystycznie nie różnią się		-	średnie ceny statystycznie nie różnią się
60-65			-			-			-

nie były takie same we wszystkich analizowanych lokalizacjach. W przypadku osiedla Świerczewo szczególnie duża różnica w przeciętnych cenach wystąpiła między przedziałem 50–55 dB a 55–60 dB. Przy przejściu między kolejnymi przedziałami 55–60 dB a 60–65 dB zmiana cen była już znacznie mniejsza. Podobne rezultaty odnotowano dla osiedla Słoneczne. Z jedną różnicą – przeskok przeciętnych cen dla dwóch pierwszych przedziałów wskaźnika L_{DWN} był wyraźnie łagodniejszy. Na ostatnim z badanych osiedli odnotowano różnice dla przeciętnych cen w dwóch przedziałach L_{DWN} , była ona jednak dość niewielka.

Określenie duża lub niewielka różnica ma charakter subiektywny. W celu sprawdzenia teorii mówiącej o tym, czy średnie ceny dla poszczególnych przedziałów L_{DWN} istotnie różnią się od siebie, przeprowadzono testy dla dwóch średnich oparte w zależności od liczebności porównywanych prób na statystyce u lub t [3]. W tab. V przedstawiono wyniki tej weryfikacji.

Wyniki weryfikacji statystycznej są bardzo zbliżone do tych uzyskanych dla danych w latach 2009–2010. W przypadku osiedli Świerczewo oraz Słoneczne ceny transakcyjne uzyskane dla lokalizacji cechujących się najniższymi wartościami L_{DWN} różnią się istotnie od średnich cen w lokalizacjach bardziej narażonych na występowanie hałasu komunikacyjnego. Takiej istotnej różnicy nie odnotowano w przypadku cen lokali cechujących się poziomami L_{DWN} 55–60 dB i 60–65 dB. Brak istotnej różnicy w cenach wystąpił na osiedlu Zdroje.

Wnioski

Uzyskane wyniki są niejednoznaczne. Z jednej strony wnioski płynące z badania zrealizowanego dla danych pochodzących z lat 2014–2015 są analogiczne jak dla danych o 6 lat starszych, co świadczy o tym, że odnotowana na rynku prawidłowość nie była jedynie przypadkowym wystąpieniem. Z drugiej strony wyniki nie są na tyle przekonujące, by jednoznacznie stwierdzić i skwantyfikować zależność między hałasem komunikacyjnym a cenami transakcyjnymi. Tym samym, nie można jednoznacznie potwierdzić możliwości uznania analizowanego hałasu jako zmiennej przybliżonej dla pomiaru atrakcyjności lokalizacji szczególnej. Pozytywne jest jednak to, że występowanie pewnych śladów zależności są bezdyskusyjne i kontynuowanie badań w tym zakresie jest jak najbardziej wskazane. Według prowadzonych badań, dźwięk jest ważnym czynnikiem wpływającym na ocenę otaczającego nas krajobrazu. To w jaki sposób odczuwa się hałas jest procesem subiektywnym [8, 10, 13]. Podobnie subiektywny jest proces oceny atrakcyjności lokalizacji nieruchomości. Ważne dla dalszych badań będzie wyspecyfikowanie jeszcze bardziej jednorodnych grup transakcji rynkowych, które pozwolą wyeliminować wpływ innych czynników wpływających na ceny transakcyjne lokali mieszkalnych. Zaprezentowane wyniki stanowią impuls do dalszych badań, ponieważ nie tylko w przypadku lokalizacji, ale także innych atrybutów rynkowych pojawiają się trudności z ich obiektywną kwan-

tyfikacją. Jednoznaczne potwierdzenie możliwości stosowania zmiennych przybliżonych (*proxy variables*) w analizach rynku nieruchomości, a także w określaniu wartości nieruchomości na pewno usprawniłoby funkcjonowanie specjalistów na tym rynku.

LITERATURA

- [1] Anderson L.M., Cordell H.K. 1988. Influence of trees on residential property values in Athens, Georgia (U.S.A.): A survey based on actual sales prices. *Landscape and Urban Planning*, 15, 1–2, 153–164.
- [2] Bąk I., Markowicz I., Mojsiewicz I., Wawrzyniak K. 1997. Wzory i tablice statystyczne. Katedra Ekonometrii i Statystyki, Uniwersytet Szczeciński.
- [3] Bąk I., Markowicz I., Mojsiewicz I., Wawrzyniak K. 2006. Statystyka w zadaniach, część II, statystyka matematyczna. Warszawa: Wydawnictwa Naukowo-Techniczne.
- [4] Hozer J. 2001. Nieruchomości, Przedsiębiorstwa, Wyceny, Analizy. Tom II, Uniwersytet Szczeciński.
- [5] Irwin E.G. 2002. The Effects of Open Space on Residential Property Values. *Land Economics*, 78, 465–480.
- [6] Gnat S., Bas M. 2014. Badanie wpływu emisji hałasu komunikacyjnego na ceny lokali mieszkalnych, [w:] Analiza rynku i zarządzanie nieruchomościami. Żróbek S. red. nauk., *Towarzystwo Naukowe Nieruchomości*, Olsztyn.
- [7] Kil J., Podciborski T. 2008. Wpływ hałasu lotniczego na sposób zagospodarowania przestrzeni, Dźwięk w Krajobrazie jako Przedmiot Badań Interdyscyplinarnych. *Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego*, 11.
- [8] Kowalczyk A. 1992. Badania spostrzegania krajobrazu multisensorycznego – podstawą kształtowania obszarów rekreacyjnych. Bydgoszcz: Wydawnictwo WSP.
- [9] Krajewska M., Szopińska K. 2012. Mapa akustyczna jako narzędzie w gospodarowaniu nieruchomościami miasta Bydgoszczy. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 20, (1), 99–109.
- [10] Krajewska M., Szopińska K. 2016. Methods of Assessing Noise Nuisance of Real Estate Surroundings. *Real Estate Management and Valuation*, 24, (1), 19–30.
- [11] Kucharska-Stasiak E. 2006. Nieruchomość w gospodarce rynkowej. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [12] Ridker R.G., Henning J.A. 1967. The Determinants of Residential Property Values with Special Reference to Air Pollution. *The Review of Economics and Statistics*, 49, (2), 246–257.
- [13] Senetra A., Szczepańska A. 2011. Dźwięk jako determinanta wartości nieruchomości mieszkalnych na przykładzie Olsztyna. Niematerialne Wartości Krajobrazów Kulturowych. *Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego*, 15.
- [14] Szczepańska A. 2012. Niematerialne czynniki kształtujące indywidualne pojęcie optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 20, (2), 167–176.
- [15] Szopińska K. 2011. Wpływ klimatu akustycznego na proces kreowania przestrzeni miejskiej. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 19, (1), 155–166.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr Sebastian Gnat (sebastian.gnat@usz.edu.pl)
– Katedra Badań Operacyjnych i Zastosowań Matematyki w Ekonomii Uniwersytetu Szczecińskiego,
mgr inż. Marcin Bas – [ESTIT www.estit.pl](http://www.estit.pl)
(m.bas@estit.pl)

Wątpliwości prawne przy wycenie nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej wynikającej z podziału nieruchomości

Legal uncertainties during real property valuation for the purposes of determining betterment levy resulting from division of property

W artykule przedstawiono wiele problemów natury prawnej, dotyczących wyceny nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej, wynikającej z podziału nieruchomości. Podjęto dyskusję zagadnień takich jak: z czego wynika wzrost wartości nieruchomości i jak w związku z tym w świetle uwarunkowań prawnych należy wycenić nieruchomość. Rozważania zostały przeprowadzone na tle wyroku Trybunału Konstytucyjnego oraz orzeczeń sądowych, samorządowych kolegiów odwoławczych i Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

Słowa kluczowe: gospodarka nieruchomościami, opłata adiacencka, wycena nieruchomości

The article discusses several legal problems concerning the valuation of real property for the purposes of determining betterment levy resulting from division of property. Specifically, it discusses such issues as: what is the cause of the increase in value of real property, and how to value the property in the view of legal framework. The discussion is based on the judgment of the Constitutional Tribunal and the decisions of courts, local government appeal boards and the Professional Ethics Committee.

Keywords: real property management, betterment levy, real property valuation

Tworzenie prawa, które będzie zrozumiałe dla przeciętnego obywatela, jest rzeczą bardzo trudną. Skutki niepoprawnie przygotowanych aktów prawnych są często bolesne. W dawnych czasach mogli przekonać się o tym prawnicy cesarza Franciszka Józefa. Za przygotowanie niezrozumiałych do podpisu patentów (ustaw) byli aresztowani. Obecnie, sposób pisania prawa jest zrozumiały dla prawników, a nie dla przeciętnego obywatela.

Opłata adiacencka

Znaczenie tego pojęcia nie znajdziemy w żadnym dostępnym słowniku. Prof. Jerzy Bralczyk twierdzi, że (...) *ustawodawca powinien w dbałości o zrozumienie ustawy posługiwać się znanymi i dostępnymi słowami i pojęciami* (...). Pojęcie to funkcjonuje już od lat i jednoznacznie kojarzy się z pojęciem obciążenie finansowe.

Ustawodawca w art. 98a Ustawy o gospodarce nieruchomościami definiuje to pojęcie tak: (...) [Opłata adiacencka] 1. *Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonane go na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu* (...). Podział nieruchomości może podnieść jej wartość – ale nie musi -

i z tego tytułu należy wnieść do odpowiedniego urzędu stosowną opłatę adiacencką. Opłatę wnoszą jedynie właściciele podzielonych nieruchomości oraz użytkownicy wieczysti, ale jedynie tacy, którzy wnieśli opłaty roczne za cały okres tego użytkowania (opłata jednorazowa). Nie dotyczą więc te opłaty użytkowników wieczystych, którzy opłaty te wnoszą corocznie. Przepisu ust. 1. nie stosuje się przy podziale nieruchomości dokonywanym niezależnie od ustaleń planu miejscowego (art. 95).

Zapis ten jest niejednoznaczny, co do sposobu oszacowania wzrostu tej wartości. Czy wzrost wartości to wartość nieruchomości przed podziałem minus wartość nieruchomości po podziale bez uwzględniania wartości nowych działek wydzielonych w tym podziale, czy uwzględniając sumę wartości nowych działek? Specjaliści twierdzą, że ustawa nie jest instrukcją techniczną, która zazwyczaj powinna zawierać takie wyjaśnienia. Obecne wysiłki legislacyjne nie rozwiewają powyższej wątpliwości, tak jak w odniesieniu do treści stosownego rozporządzenia oraz standardów zawodowych.

Podział nieruchomości

Przedmiotem podziału nieruchomości może być cała nieruchomość lub jej część – stanowiąca jedną lub kilka

działek wchodzących w jej skład. Działki mogą – lecz nie muszą – być położone w bezpośrednim sąsiedztwie. Nie ruchomość składająca się z kilku działek, bezpośrednio sąsiadujących, może być dzielona, bez stosowania przepisu o scaleniu i podziale nieruchomości. W cytowanym powyżej ust. 1. jest mowa o nieruchomości bez wyszczególnienia jej zakresu.

Wzrost wartości nieruchomości

Jeżeli przedmiotem transakcji wolnorynkowej jest cała podzielona nieruchomość, to z pewnością będzie to fakt, że wartością dodaną może być koszt całej procedury podziałowej oraz ewentualny sposób podziału. Uzyskanie informacji, zgodnie z zasadami wyceny, można oczekiwać w wyniku analizy transakcji na podobnie podzielonych nieruchomościach. Trzymając się ściśle przepisu prawa, wartość takiej nieruchomości wzrasta o wartość rynkową ceny dokonania geodezyjnego podziału wraz z kosztami towarzyszącymi. Takie podejście do problemu znane jest z rozstrzygnięć kolegiów i sądów. Powszechnie stosowanym sposobem przez rzeczoznawców majątkowych jest określenie wartości pojedynczych działek, wydzielonych przy podziale i porównanie tej nieruchomości z wartością sprzed podziału.

Kiedy mamy wątpliwości ze zrozumieniem przepisu prawa, staramy się dociec, jakie dowody stanowiły jego ustanowienie. Henryk Jędrzejewski – jeden z twórców przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, argumentuje to następująco: (...) *dlaczego opłatę tą ustawodawca przyznał gminie? Jakie działania gminy opłata ta ma rekompensować? W chwili podziału jedyny „wysiłek” który gmina wydatkowała, to wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. Czy przepis ten nie ma znamion naruszenia Konstytucji RP? (...).* To gmina, a nie rzeczoznawca inicjuje działania w tym zakresie. Znajomość powodu i celu wydania przepisu, niewątpliwie ułatwia jego prawidłową realizację, w której bierze udział rzeczoznawca majątkowy. Sprawa konstytucyjności tego przepisu była badana przez Trybunał Konstytucyjny. Trybunał zakwestionował formę zapisu ustawowego, która po wyroku została poprawiona, ale nie zakwestionował samej idei pobierania przez gminę opłaty adiacenckiej ani zasad oraz sposobu jej naliczania. Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku zdefiniował, że opłata adiacencka jest opłatą publiczną za koszty przyszłego zagospodarowania terenu. Jest to bardzo trafna definicja z punktu widzenia przyszłych zdarzeń, które najczęściej występują po dokonaniu podziału nieruchomości. Jeżeli podział był dokonany zgodnie z ustaleniami planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, to wydzielone działki zostaną zabudowane zgodnie z ustaleniami tych dokumentów i zaczną się sukcesywnie tworzyć obszary miejskie. Obowiązkiem gminy będzie doprowadzenie do tego terenu szeroko rozumianej infrastruktury miejskiej: ochrony zdrowia, oświaty, handlu, ważne będzie również bezpieczeństwo publiczne, itp. oraz poniesienie kosztów z tego tytułu. Opłata adiacencka jest zatem opłatą publiczną na poczet tych kosztów.

Gdy nie ma miejscowego planu oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie można wytłumaczyć sprawy podziału. Opłata adiacencka ma wesprzeć finansowo gminę w realizacji niezbędnych, dotychczasowych i przyszłych inwestycji. Nie jest pewne, czy opłata oparta na obliczeniu wartości dodanej spełni oczekiwania. Ten argument przemawia za sposobem powszechnie stosowanym przez rzeczoznawców.

Wycena nieruchomości dla naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości

Praktyczne sposoby stosowane przy wycenie:

- jeżeli na przedmiotowym rynku istnieją transakcje na nieruchomościach powierzchniowo podobnych (przed i po podziale), to wycenę opieramy jedynie na tych transakcjach,
- w przypadku braku takich transakcji wycena oparta jest na transakcjach na nieruchomościach o powierzchniach zbliżonych do części podzielonych nieruchomości, a wartość końcowa stanowi sumę wartości tych części.

Decyzję o sposobie wyceny podejmuje rzeczoznawca majątkowy w zależności od stanu rynku. Z powodu stosunkowo dużych opłat naliczanych przez samorządy, wycena nieruchomości na potrzeby naliczania opłaty adiacenckiej odbierana jest negatywnie. Osoby niezadowolone z wysokości opłat odwołują się do organów odwoławczych, otrzymując często rozbieżne decyzje. Przyczyną tych rozbieżności jest brak jednakowej interpretacji przepisów prawa. Przykład: (...) *Kolegium nie zgodziło się ze stanowiskiem organu pierwszej instancji w kwestii interpretacji przepisów, dotyczących możliwości ustalenia wartości nieruchomości po podziale, jako sumy wartości poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału. Kolegium zaprezentowało w tej kwestii odmienne stanowisko twierdząc, że nieruchomości nie należy utożsamiać z pojęciem poszczególnych działek ewidencyjnych, jako że ustawa o gospodarce nieruchomościami rozróżnia te dwa pojęcia. Ustawodawca nie daje rzeczoznawcy możliwości szacowania wartości nieruchomości na podstawie sumy wartości nieruchomości podobnych do działek geodezyjnych, wchodzących w skład wycenianej nieruchomości. Dokonując wyraźnego rozróżnienia pomiędzy nieruchomością gruntową, a działką gruntu, ustawodawca przedmiotem wyceny uczynił nieruchomości, porównując dane z podobnymi nieruchomościami do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Teoria potwierdza, że wyceny nie powinno się robić dla poszczególnych działek, tylko dla nieruchomości. Nie można wyceniać wartości poszczególnych działek, ponieważ nie istnieją one jako nieruchomość. Po podziale nieruchomość ma analogiczną powierzchnię jak przed podziałem, taką samą lokalizację, taki sam dostęp do infrastruktury. Dlatego też błędem jest wskazywanie, w celu wykazania wzrostu wartości nieruchomości po podziale, jako cechy porównawczej powierzchni gruntu. W takiej sytuacji po podziale wskazuje się na powierzchnię poszczególnych działek i przyjmuje się dla każdej z nich określone cechy, które – co ma zasadnicze znaczenie – nie są jednak cechami nieruchomości (...).* Jak wynika z uzasadnienia, bezpośrednią przyczyną tych rozbieżności jest interpretacja pojęcia

nieruchomości, w odniesieniu do działek powstałych w wyniku podziału.

W innym rozstrzygnięciu: (...) *Sąd orzekający w niniejszej sprawie poglądu tego nie podziela. Z istoty podziału nieruchomości wynika bowiem, że stan nieruchomości przed podziałem zasadniczo różni się od stanu, jaki powstaje w momencie ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział. W wyniku podziału powstają nowe działki, które muszą odpowiadać wymogom wynikającym z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jako że mogą stanowić samodzielny przedmiot obrotu cywilnoprawnego – jako odrębne nieruchomości. Stąd też dla ustalenia wartości nieruchomości po podziale należy ustalić wartości nowo powstałych działek, których to suma będzie wartością nieruchomości po podziale. Pogląd taki prezentowany jest również w orzecznictwie sądów administracyjnych (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z 22 października 2015 r., sygn. akt I OSK 126/14 oraz z 22 lipca 2014 r., sygn. akt I OSK 2948/12, a także wyrok Wojewódzkiego Sądu w Gdańsku II SA/Gd 85/16 (...)).* Oba rozstrzygnięcia są diametralnie różne.

Gdyby przyjąć zasadę opisaną w punkcie 1., to przy stwierdzeniu faktu, że nie istnieją w praktyce powszechne przykłady transakcji na nieruchomościach, które uległy podziałowi, wycena ta polegałaby na dodaniu wartości sprzed podziału z wartością kosztów poniesionych na przygotowanie wstępnego projektu podziału i wykonanie podziału geodezyjnego.

Z orzeczeń Komisji Odpowiedzialności Zawodowej wynika, że przepisy prawa nie wykluczają możliwości określenia wartości nieruchomości wg jej stanu po podziale, jako sumy wartości nowo powstałych działek. Zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest określenie: wartości rynkowej nieruchomości uwzględniającej jej stan przed podziałem, wartości rynkowej nieruchomości wg stanu po dokonany podziale, możliwych cen do uzyskania na rynku, z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Jak wynika z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalenie tych wartości, leży w kompetencji rzeczoznawcy majątkowego i jest szczególnie uzależnione od celu wyceny i stanu rynku, w tym od dostępności danych o cenach i cechach podobnych nieruchomości. Przepisy te dają swobodę rzeczoznawcy majątkowemu przy wyborze podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. W procesie tym rzeczoznawca majątkowy bada ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz preferencje uczestników rynku nieruchomości stanowiącego podstawę wyceny.

Przepis art. 150 ust. 2 stanowi, że wartości rynkowe określają się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zwraca się uwagę na wskazany w tym przepisie czas przyszły. Każda z wydzielonych działek mając ustaloną decyzją podziałową granic, może zmienić właściciela. Może stanowić odrębny przedmiot obrotu rynkowego. Każda z działek gruntu ma wartość rynkową, o ile może być przedmiotem odrębnej sprzedaży. Dotyczy to również grup działek tworzących funkcjonalne całości.

Zdaniem Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, stanowisko zaprezentowane przez Samorządowe Komisje Od-

woławcze są oparte na założeniu, że przedmiotem wyceny – zarówno przed jak i po podziale – mogła być nieruchomość zapisana w księdze wieczystej, a nie działka gruntu. Nieprawidłowe przepisy zawarte w art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiłyby martwe prawo, gdyż ewentualny wzrost wartości nieruchomości w wyniku podziału, byłby jedynie teoretyczny i niewymierny, co najwyżej zbliżony do kosztu opłat geodezyjnych oraz administracyjnych i sądowych, związanych z uzyskaniem decyzji o podziale oraz z ujawnieniem podziału w księgach wieczystych. Wycena na podstawie takich założeń nie pokazywałaby typowych zachowań rynku i nie uwzględniałaby skutków ekonomicznych podziału, których istotą jest wzrost wartości nieruchomości.

Wyjaśnienia w sprawie sposobu określania wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia opłat adiacenckich zostały przedstawione w piśmie Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, Departamentu Gospodarki Nieruchomościami z 22 maja 2014 r. W piśmie zwrócono uwagę, że: (...) *obowiązujące w zakresie opłat adiacenckich przepisy prawne nie regulują szczegółowo sposobów postępowania przy określaniu wartości do tego celu. Nakazują tylko określenie wartości nieruchomości wg stanu przed i po podziale, ale zastosowanie sposobów pozwalających te wartości określić, pozostawia to do uznania rzeczoznawcy majątkowemu (...).* W piśmie wskazano, że: (...) *przy określaniu wartości nieruchomości po podziale, prawidłowe jest zatem określenie poszczególnych wartości wydzielonych działek gruntu, które mogą stanowić samodzielny przedmiot obrotu w następstwie kolejnych czynności prawnych dokonywanych już po podziale, pomimo, że w dacie zatwierdzenia podziału nieruchomości stanowią wraz z pozostałymi działkami jedną nieruchomość w rozumieniu kodeksu cywilnego (...).*

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa przygotowuje propozycje o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw w zakresie wyceny nieruchomości i rzeczoznawstwa majątkowego. Jedną z nich dotyczy doprecyzowania zasady wyceny nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej.

LITERATURA

- [1] Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami.
- [2] Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 22 października 2015 r., sygn. akt I OSK 126/14.
- [3] Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 22 lipca 2014 r., sygn. akt I OSK 2948/12.
- [4] Wyrok Sądu Wojewódzkiego w Gdańsku z 1 czerwca 2016 r. II SA/Gd 85/16.
- [5] Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 2 kwietnia 2007 r., sygn. akt SK 19/06.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review proces

Edward Oszmiański – rzeczoznawca majątkowy nr upr. 575, geodeta, członek Komisji Odpowiedzialności Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych, członek komisji sejmowych przy pracach nad ustawami o zagospodarowaniu przestrzennym i Prawo geodezyjne

Wynagrodzenie za służebności przesyłu w orzecznictwie sądowym

Transmission easement fee in judicial decisions

W artykule przedstawiono wybrane tezy orzecznicze dotyczące problematyki wyceny służebności przesyłu. Zweryfikowano to, w jaki sposób orzecznictwo ocenia podstawy dla dokonania wyceny wynagrodzenia za ustanowienie wskazanych ograniczonych praw rzeczowych.

Słowa kluczowe: wycena nieruchomości, orzecznictwo, służebność

The article presents selected judicial theses pertaining to the issue of transmission easement valuation. It verifies the judicial method of assessing the basis for valuating the fee for establishing indicated limited rights in rem.

Keywords: real property valuation, judicial decisions, easement

Problematyka związana ze służebnościami przesyłu stanowi jedno z bardziej skomplikowanych zagadnień prawnych dotyczących gospodarki nieruchomościami. Problematyczny jest zarówno „modelowy” zakres takich służebności, jak również zagadnienie ustalenego za nie wynagrodzenia. Wywołuje to szersze problemy z perspektywy nie tylko samej wyceny, ale również szerszej – systemowej. Z jednej strony ustanawianie służebności przesyłu służy interesowi publicznemu, a także interesowi danej społeczności (lokalnej, ponadlokalnej itd.). Z drugiej strony - przy tej okazji pojawia się problem dopuszczalnego zakresu ograniczeń prawa własności nieruchomości. Znajduje to odzwierciedlenie w orzecznictwie.

Celem niniejszego artykułu jest określenie tego, jak w orzecznictwie i doktrynie postrzega się problemy związane z ustanawianiem wynagrodzenia za służebności przesyłu. Określenie powyższego pomoże precyzyjnie umiejscowić rolę służebności przesyłu w systemie gospodarowania nieruchomościami.

Sąd Najwyższy szczegółowo wypowiedział się na temat okoliczności związanych z wynagrodzeniem za ustanowienie służebności przesyłu w postanowieniu z 9 października 2013 r.¹

Przy określaniu wysokości wynagrodzenia w opinii Sądu Najwyższego trzeba uwzględnić:

- 1) wartość nieruchomości obciążonej – gdyż wysokość wynagrodzenia nie może być większa niż wartość samej nieruchomości gruntowej,
- 2) sposób wykorzystywania pozostałej części nieruchomości obciążonej – odmiennie bowiem będzie wyglądać sytuacja, kiedy urządzenia przesyłowe zlokalizowane zostaną na działce budowlanej, a inaczej gdy np. na gruncie rolnym,
- 3) rozwój gospodarczy terenów sąsiednich, który niewątpliwie wywiera wpływ na szanse zagospodarowania

(bądź ich ograniczenie) nieruchomości obciążonej w przyszłości,

- 4) usytuowanie urządzeń przesyłowych – zarówno na samej nieruchomości obciążonej, jak również na nieruchomościach sąsiednich.

Z kolei w innym postanowieniu SN, omawiając ustalenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jako przesłanki wymienił²:

- 1) stopień ingerencji przedsiębiorcy przesyłowego w treść cudzego prawa własności,
- 2) wartość wykorzystywanej nieruchomości,
- 3) przewidywany okres korzystania ze służebności,
- 4) społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości obciążonej służebnością i samej służebności,
- 5) wszelkie niedogodności, jakie w przyszłości mogą dotknąć właściciela obciążonej nieruchomości.

Przedmiotowe zagadnienie było również analizowane w literaturze przedmiotu³. M. Balwicka-Szczyrba zaznacza w tym kontekście, że wynagrodzenie to - chociaż nie jest odszkodowaniem – pełni podobne cele, więc powinno rekompensować ograniczenia możliwości ingerencji we władztwo nad nieruchomością⁴. Osobny dylemat dotyczy jednak zakresu terytorialnego, do jakiego niniejsze wynagrodzenie powinno się odnosić. Można w tym kontekście wyróżnić dwa punkty widzenia: – utożsamienie pasa służebności wyłącznie z pasem terenu, na którym przedsiębiorca przesyłowy wykonuje swoje

² Post. SN z 9.10.2013 r., V CSK 471/12, Legalis.

³ Nowak M. (2015). Służebność przesyłu, Beck, Warszawa, s. 32, Rakoczy B. Zasiedzenie służebności przesyłu, Lexis Nexis, Warszawa, s. 33-43, Dzięczek R. Służebność przesyłu i roszczenia uzupełniające. Wolters Kluwer, Warszawa, s. 45-47.

⁴ Balwicka-Szczyrba M. (2015). Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właściciele urządzeń przesyłowych. Wolters Kluwer, Warszawa, s. 142.

¹ Post. SN z 9.10.2013 r., V CSK 491/12, Legalis.

czynności. Przy takim założeniu inne części nieruchomości (objęte pozostałymi negatywnymi skutkami związanymi z posadowieniem urządzeń przesyłowych, np. niemożnością zabudowy nieruchomości) nie będą w ogóle brane pod uwagę,

– utożsamienie pasa służebności z całym obszarem, gdzie własność doznaje ograniczenia w kontekście możliwości korzystania z nieruchomości⁵.

Opowiedzieć się należy za drugim rozwiązaniem, m.in. w związku z wymogiem zachowania zasady proporcjonalności przy ograniczaniu praw właścicieli nieruchomości oraz koniecznością zapewnienia im możliwości dochodzenia roszczeń związanych z pełnym uszczerbkiem ich władztwa.

W tym kontekście trzeba pamiętać również o tym, że różne podstawy dla określania wysokości wynagrodzenia za służebność przesyłu uzależnione będą od konkretnych przypadków, powiązanych z zakresem robót budowlanych, podejmowanych przez przedsiębiorcę przesyłowego na danej nieruchomości (czasem zaś takie prace nie są konieczne). Na marginesie można wskazać, że powołane orzeczenia będą budzić pewne wątpliwości w zakresie tego, czy sądy nie określają w nich szczegółowo zakresu czynności rzeczoznawców majątkowych (to przecież do tych ostat-

nich należy fachowa ocena przesłanek dokonywanej analizy). Jest to jeden z przykładów występującego problemu nieostrych relacji między wiedzą i praktyką z zakresu wyceny nieruchomości a językiem prawniczym i regulacjami prawnymi. Różne przykłady tych problemów, przedstawione na podstawie wybranych tez orzeczniczych, będą przedmiotem dalszych artykułów w kolejnych numerach *Rzeczoznawcy Majątkowego*.

LITERATURA

- [1] Balwicka-Szczyrba M. (2015). Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właścicieli nieruchomości. Wolters Kluwer Business, Warszawa.
- [2] Dąbek J., Nowakowska M., Zamroch P. (2015). Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną. Replika, Zakrzewo.
- [3] Dżiczek R. (2015). Służebność przesyłu i roszczenia uzupełniające. Wolters Kluwer, Warszawa.
- [4] Nowak M. (2015). Służebność przesyłu. Beck, Warszawa.
- [5] Rakoczy B. (2014). Zasiedzenie służebności przesyłu. Lexis Nexis, Warszawa.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

⁵ Dąbek, J., Nowakowska M., Zamroch P. (2015). Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną. Replika, Zakrzewo, s. 59-60, s. 366.

Dr Maciej J. Nowak – Zakład Prawa i Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Ekonomiczny Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie, radca prawny

W SPRZEDAŻY:

Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10,00 zł
Europejskie Standardy Wyceny 2012 – PFSRM – 60,00 zł
Kubek biały – 22,00 zł
Parasol z logo PFSRM – 9,84 zł

Rzeczoznawca Majątkowy numer:

82/14 – 25,00 zł
83/14 – 25,00 zł
84/14 – 25,00 zł
86/15 – 25,00 zł
87/15 – 25,00 zł
88/15 – 25,00 zł
90/16 – 25,00 zł
91/16 – 25,00 zł
92/16 – 25,00 zł

Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie 2011, PFSRM – uzupełnienie do wydania 2007 – 52,50 zł

Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich. Wydanie 2011 – Krzysztof Zmarlicki – 30,00 zł

Wykorzystanie Excela w procesie szacowania nieruchomości A. Hopfer. K. Trynkos PFSRM 2013 – 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. Małeckie, PFSRM 2016 r. – 99 zł

Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich K. Zmarlicki 2017 r. – **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 zamówienie zostanie zrealizowane.
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.**

Domy energooszczędne – przyszłość czy już rzeczywistość?

Low energy houses – future or reality?

W artykule zarysowano perspektywę zmian jakościowych budynków mieszkalnych, których dotyczą rosnące wymagania ograniczenia ich zapotrzebowania na energię. W tym kontekście przedstawiono wyniki badań postrzegania rozwiązań energooszczędnościowych przez inwestorów indywidualnych, którzy w ciągu ostatnich 5 lat podjęli budowę domu.

Słowa kluczowe: ochrona środowiska, domy energooszczędne, wartość nieruchomości

The article outlines the perspective of qualitative changes in residential buildings caused by the increasing demands to limit their energy requirements. In this context, the article presents the results of examining the perception of low energy solutions by individual investors who undertook the construction of a house within last 5 years.

Keywords: environmental protection, low energy houses, real estate value

Od wielu lat słyszymy o efekcie cieplarnianym i jego negatywnych skutkach. Nikogo już nie dziwi sortowanie odpadów, a w otaczającym nas krajobrazie pojawiły się wiatraki i panele słoneczne. Coraz częściej przesiadamy się do samochodów z napędem elektrycznym lub hybrydowym. Ostatnio natomiast głośno się zrobiło o smogu i o związanej z nim konieczności zmiany sposobu ogrzewania milionów domów.

Mimo to zapotrzebowanie na energię na świecie stale rośnie. Szacuje się, że w Europie do 2030 r. zapotrzebowanie na nią wzrośnie o ok. 50%¹. Wszystko to zdaje się świadczyć, że czeka nas, jeśli nie energetyczna rewolucja to przynajmniej duża zmiana. Siłą rzeczy nie ominie ona rynku nieruchomości. Ważne jest więc, by rzeczoznawcy majątkowi nie tylko mieli świadomość zachodzących zmian, ale też zdawali sobie sprawę, że prędzej czy później ujawnią się one na rynku nieruchomości. Wydaje się, że dziś jeszcze wyposażenie budynków w technologie i urządzenia służące oszczędności energii nie jest postrzegane jako czynnik istotnie wpływający na ceny transakcyjne, a rzeczoznawcy nie wymieniają ich pośród cech rynkowych w swoich operatach szacunkowych. Ale czy na pewno w tym zakresie wkrótce nic się nie zmieni?

Wprowadzenie przez Unię Europejską w 2010 r. dyrektywy o charakterystyce energetycznej budynków – Energy Performance of Buildings Directive (2002/91/EC), tzw. recast EPBD, nakładającej na wszystkie państwa członkowskie wymagań budownictwa energooszczędnego², ma duży wpływ na stosowane obecnie technologie wznoszenia nowych obiektów. Nowe wymagania nakładają obowiązek budowy budynków energooszczędnych, w których zużycie energii nie przekra-

cza 70 kWh/m². Popularność budownictwa energooszczędnego także w Polsce stale wzrasta. Wynika to z jednej strony z dostępności nowoczesnych technologii i atrakcyjnych projektów, a z drugiej z troski o środowisko i wprowadzenia programu dopłat do stosowania rozwiązań energooszczędnych. Od 2014 r. weszły w życie zmiany w rozporządzeniu ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zaostrażające wymagania w zakresie izolacyjności cieplnej budynków i zużycia energii. Zgodnie z nimi – wymogi energooszczędne mają być podwyższone od 2017 r. i następnie 2021 r., co ma prowadzić do systematycznej poprawy efektywności energetycznej budynków. Podniosła się także ogólna świadomość Polaków na temat ekologii i wymagań stawianych przez Unię Europejską. Domy energooszczędne stają się więc częścią otaczającej nas rzeczywistości.

Co to jest budynek energooszczędny? Można na to pytanie odpowiedzieć, stosując kryterium stosowanych wymogów. W świetle wymogów formalnych budynek energooszczędny charakteryzuje się zapotrzebowaniem na energię ≤ 70 kWh/m²/rok. W literaturze możemy spotkać też inne, bardziej rygorystyczne definicje. Spotykamy też następujący podział energooszczędności budynku w zależności od ilości energii potrzebnej do ogrzania 1 m² powierzchni budynku w ciągu roku:

- powyżej 70 kWh/m²/rok – dom poza klasą energooszczędności,
- 30-70 kWh/m²/rok – dom energooszczędny,
- 15-30 kWh/m²/rok – dom niskoenergetyczny,
- 1-15 kWh/m²/rok – dom pasywny,
- 0 kWh/m²/rok – dom zero energetyczny,
- dom o dodatnim bilansie energetycznym – dom plus energetyczny.

Wspólne są natomiast sposoby działania zmierzające do uzyskania określonych efektów energetycznych. Główne to:

¹ Kaczowska A. (2009). Dom Pasywny. Wydawnictwo i Handel Książkami „KaBe”, Krosno.

² Węglarz A., Stępień R. (2011). Dom Pasywny. Fundacja Instytut na rzecz Ekorozwoju, Warszawa.

prosta i zwarta bryła, dobra izolacja termiczna, zredukowanie mostków termicznych, wentylacja mechaniczna z odzyskiwaniem ciepła (rekuperacja), wydajna instalacja grzewcza³.

Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w 2013 r. uruchomił priorytetowy program dopłat do kredytów na budowę bądź zakup domu/mieszkania energooszczędnego – „Poprawa efektywności energetycznej”. W ramach tego programu kredytobiorca może starać się o dopłatę na:

- budowę domu jednorodzinnego,
- zakupu nowego domu jednorodzinnego,
- zakupu lokalu mieszkalnego w nowym budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

Budżet programu wynosi 300 mln zł. Jest to kwota pozwalająca dofinansować ok. 12 tys. domów jednorodzinnych bądź mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Wysokość należnej dotacji zależy od standardu, jaki uzyskał wybudowany dom bądź lokal – a standard ten zależy od wskaźnika rocznego jednostkowego zapotrzebowania na energię użytkową do celów ogrzewania i wentylacji. Budynki powstające w Polsce zgodnie z wymaganiami obowiązującymi do niedawna – cechowało zapotrzebowanie na energię na poziomie od 110 do 130 kWh/m². Budynki które mogą uzyskać dopłatę do kredytu muszą charakteryzować się zapotrzebowaniem na energię, w przypadku domów jednorodzinnych:

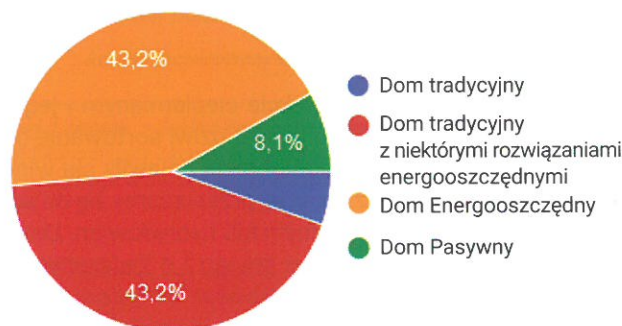
- ≤40 kWh/m² na rok – dopłata wynosi 30 000 zł brutto,
- ≤15 kWh/m² na rok – dopłata wynosi 50 000 zł brutto,
- a przypadku lokali mieszkalnych w domach wielorodzinnych:
- ≤40 kWh/m² na rok – dopłata wynosi 11 000 zł brutto,
- ≤15 kWh/m² na rok – dopłata wynosi 16 000 zł brutto⁴.

Wprowadzony program ma pobudzić polski rynek technologiczny, a także sprowokować inwestorów do zmiany standardów budownictwa. Uczestnictwo w programie przynosi wiele korzyści m.in.:

- dopłaty do kredytu, pokrywające część wyższych kosztów inwestycyjnych oraz koszty weryfikacji projektu budowlanego i potwierdzenia osiągniętego standardu energetycznego,
- niższe koszty eksploatacji budynku, a co za tym idzie niższe rachunki,
- weryfikacja poprawności zastosowanych rozwiązań energooszczędnych,
- niższy kosztu kredytu z uwagi na mniejsze ryzyko banku i lepszy profil ryzyka kredytowego kredytobiorcy,
- podniesienie wartości nieruchomości – w porównaniu z budynkami tradycyjnymi budynki energooszczędne będą prawdopodobnie miały wyższą wartość rynkową.

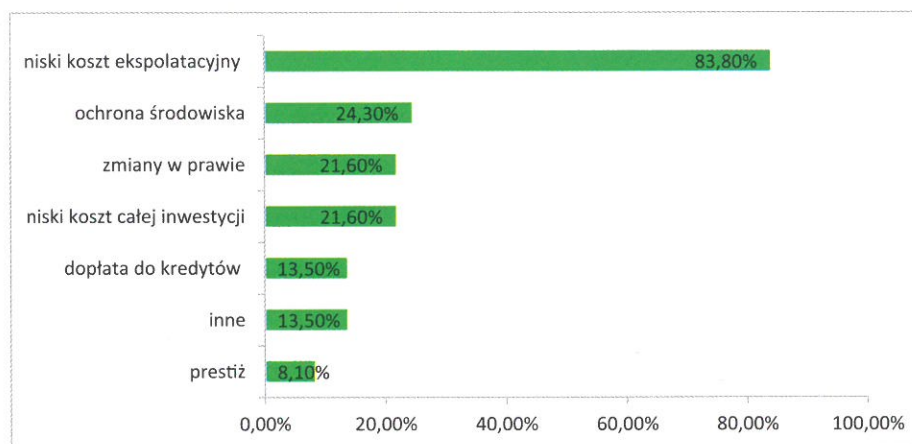
Inwestorzy decydujący się na budowę domu energooszczędnego mogą wiele zyskać, przede wszystkim niższe koszty utrzymania budynku w porównaniu z inwestycją w budynek tradycyjny. Jednak trzeba pamiętać, że mocno reklamowane budynki energooszczędne nie zawsze spełniają wymogi kwalifikujące inwestycję do finansowania programem NFOŚiGW. Dlatego przed decyzją o zakupie gotowego domu bądź mieszkania,

Na jaki rodzaj domu Pan/Pani się zdecydował?



Źródło: opracowanie własne

Co skłoniło Pana/Panią do wyboru tego rodzaju domu?



Źródło: opracowanie własne

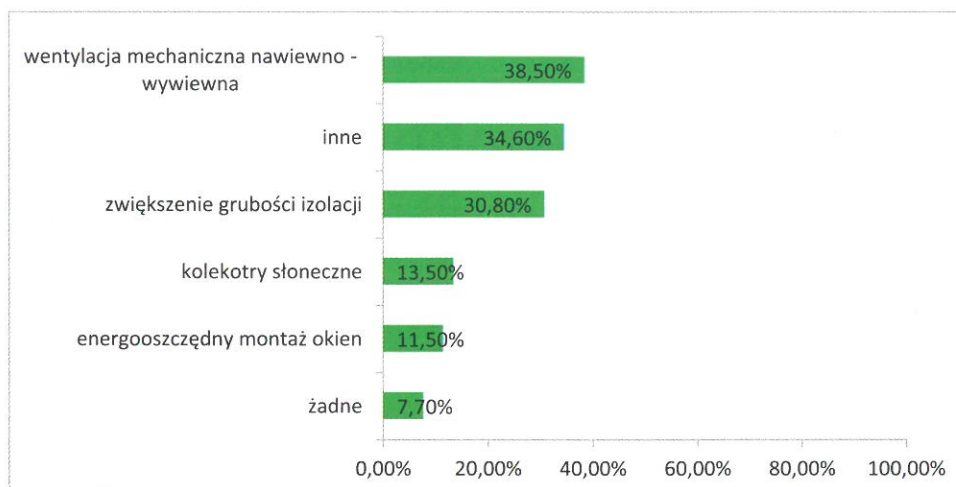
³ Firląg S. (2014). Poradnik inwestora Buduję z głową, buduję energooszczędnie. Fundacja Ziemia i Ludzie, Warszawa.

⁴ Witryny internetowe Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, www.nfosigw.gov.pl.

należy sprawdzić, czy deweloper na pewno wykonał wszystkie prace, jak należy i użył wysokiej jakości materiałów, aby nie powstały problemy przy składaniu wniosku o dopłatę do kredytu.

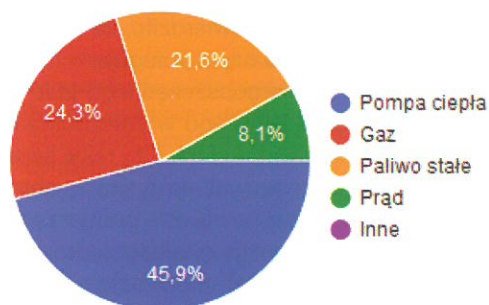
Jakie jest zainteresowanie budownictwem energooszczędnym i co w rzeczywistości motywuje inwestorów do budowy domów energooszczędnych? Autorzy dokonali próby odpowiedzi na to pytanie przez badanie ankietowe inwestorów. Badanie

Jakie rozwiązania energooszczędne Pan/Pani zastosował/a w swoim domu?

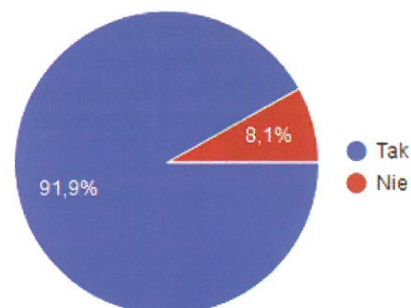


Źródło: opracowanie własne

Jakie źródło ciepła Pan/Pani wybrał/a do zbudowanego domu? Czy wie Pan/Pani, na czym polega idea budynku pasywnego?

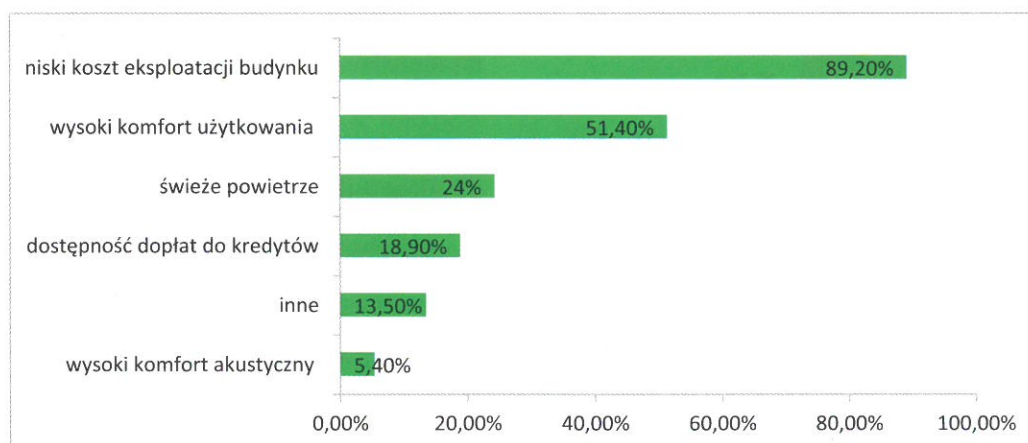


Źródło: opracowanie własne



Źródło: opracowanie własne

Które z zalet domu energooszczędnego Pana/Pani zdaniem najbardziej przekonują do inwestycji?

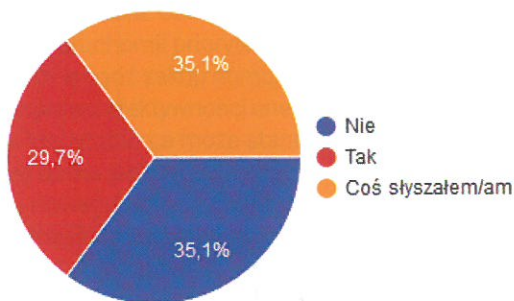


Źródło: opracowanie własne

zostało przeprowadzone w formie CAWI (Computer-Assisted Web Interview – wspomagany komputerowo wywiad za pomocą strony WWW), wśród osób które w ciągu ostatnich 5 lat wybudowały dom jednorodzinny. Ankieta została opublikowana na forum strony forummuratorodom.pl w I kwartale 2016 r. Odpowiedziało na nią 37 osób. Trudno co prawda uznać wyniki

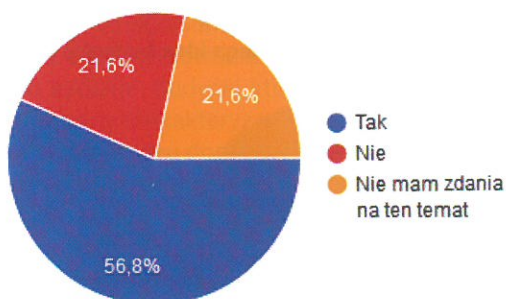
ankiety za reprezentatywne dla wszystkich inwestorów, gdyż prawdopodobnie siłą rzeczy wzięły w niej udział osoby zainteresowane tą problematyką, korzystające z forum. Niemniej jednak mogą one świadczyć o sposobie postrzegania problemu przez coraz szersze grono inwestorów. Wybrane wyniki ankiety prezentujemy za pomocą wykresów.

Czy zna Pan/Pani programy priorytetowe, wspomagające rozwój budownictwa energooszczędnego?



Źródło: opracowanie własne

Czy uważa Pan/Pani, że zużycie energii potrzebnej do ogrzania budynku ma negatywny wpływ na środowisko naturalne?



Źródło: opracowanie własne

Czy uważa Pan/Pani, iż budownictwo energooszczędne w ostatnich latach się rozwinęło?



Źródło: opracowanie własne

Blisko 90% spośród ankietowanych zdecydowało się na budowę domu energooszczędnego bądź tradycyjnego z rozwiązaniami energooszczędnymi, a co dziesiąta z nich na budowę domu pasywnego. Decydujący się na budowę domu tradycyjnego stanowili wyraźną mniejszość. Czynnikiem, który najbardziej wpływał na decyzję o wyborze rodzaju domu, był niski koszt eksploatacji budynku – uważa tak ponad 80% badanych. Natomiast najmniej ważnym czynnikiem okazał się prestiż – był on istotny dla mniej niż 10% biorących udział w badaniu inwestorów. Najbardziej popularnym rozwiązaniem energooszczędnym okazała się

wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna, na którą zdecydowało się blisko 40% inwestorów. Popularne także okazało się zwiększenie grubości izolacji – odpowiedź taką wskazała 1/3 z badanych. Elementem najrzadziej wykorzystywanym są energooszczędne okna, na które zdecydowało ok. 10% respondentów. Najchętniej wybieranym źródłem ciepła okazała się pompa ciepła – blisko połowa odpowiedzi. Najmniej atrakcyjna z punktu widzenia inwestorów jest energia elektryczna – poniżej 10% odpowiedzi. Według 90% ogólnej grupy biorących udział w badaniu, największą zaletą domu energooszczędnego jest jego niski koszt eksploatacyjny, a ponad połowa uważa również, iż do inwestycji przekonuje wysoki komfort użytkowania. Najmniej atrakcyjną zaletą okazał się komfort akustyczny. Ankietowani wykazali się świadomością zagadnień związanych z budownictwem energooszczędnym. Ponad 90% z nich wie, na czym polega idea budynku pasywnego, a ponad połowa ma świadomość negatywnego wpływu na środowisko naturalne energii zużywanej do ogrzania budynku. Mimo iż ponad 90% inwestorów uważa, że w ostatnich latach budownictwo energooszczędne się rozwinęło, aż 1/3 z nich nie wie, na czym polegają programy priorytetowe, wspomagające budownictwo energooszczędne i tyle samo osób stwierdziło, że słyszało o nich, ale nie wiedzą dokładnie, na czym polegają.

Koszt budowy domu energooszczędnego jest wyższy od kosztu budowy domu tradycyjnego w zależności od przyjętych rozwiązań od 10% nawet do 50%. Czy takie same różnice w cenach będziemy obserwowali na rynku w obrocie wtórnym? Na ile wydatki na rozwiązania energooszczędne rzeczywiście zwiększą wartość rynkową takiego domu? I w końcu – jak pozyskiwać i uwzględniać informacje o rozwiązaniach energooszczędnościowych, zastosowanych w nieruchomościach wycenianych przez rzeczoznawców i w nieruchomościach podobnych? Rosnąca świadomość społeczna i coraz bardziej rygorystyczne normy w tym zakresie, a w ślad za tym także rosnąca popularność budownictwa energooszczędnego zapewne sprawi, że takie pytania wkrótce zaczną pojawiać się nie tylko w teorii, ale i w naszych – rzeczoznawców majątkowych warsztatach.

LITERATURA

- [1] Firląg S. (2014). Poradnik inwestora. Buduję z głową, buduję energooszczędnie. Fundacja Ziemia i Ludzie, Warszawa.
- [2] Kaczkowska A. (2009). Dom Pasywny. Wydawnictwo i Handel Książkami „KaBe”, Krosno.
- [3] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- [4] Węglarz A., Stępień R. (2011). Dom Pasywny. Fundacja Instytut na rzecz Ekorozwoju, Warszawa.
- [5] Witryny internetowe Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, www.nfosigw.gov.pl.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr hab. Sebastian Kokot, prof. Uniwersytetu Szczecińskiego – rzeczoznawca majątkowy,
Agnieszka Jasińska – absolwentka studiów pierwszego stopnia o kierunku gospodarka nieruchomościami na Uniwersytecie Szczecińskim

Rola organizacji zawodowych w opinii polskich rzeczoznawców majątkowych

Role of professional organisations in the opinion of Polish asset valuers

Wolny zawód wyróżniany jest przez następujące elementy: wiedzę fachową ze zobowiązaniem do dalszego kształcenia, nadrzędną dbałość o dobro publiczne oraz istnienie organizacji zawodowych. Przynależność do stowarzyszeń jest powszechna i stanowi efekt wsparcia grupy zawodowej lub choćby jego oczekiwania. Celem artykułu jest rozpoznanie opinii rzeczoznawców majątkowych na temat przydatności organizacji zawodowych i ich roli. Wyniki przeprowadzonych badań wskazują, iż stowarzyszenia rzeczoznawców powinny istnieć, a do głównych funkcji, jakie powinny one pełnić, należy zaliczyć rozstrzyganie konfliktów, w tym co do wartości nieruchomości i poprawności operatów, tworzenie warunków do rozwoju zawodowego i dbanie o rozwój rzeczoznawców, działanie na rzecz rozwiązań legislacyjnych, ochrona praw zawodowych, podnoszenie rangi zawodu oraz wydawanie publikacji specjalistycznych.

Słowa kluczowe: rzeczoznawca majątkowy, organizacje zawodowe, standardy zawodowe

A profession is distinguished by the following elements: professional knowledge with a commitment to further education, the overriding concern for the public good and the existence of professional organizations. Membership in the association is widespread and is the result of professional group support or even its expectations. The aim of the article is to know the appraisers' opinion on the usefulness of professional organizations and their role. Results of this study indicate that the appraisers' associations should exist, and their main functions should be: conflicts resolution, including evaluating the correctness of appraisal reports, creating conditions for professional development and taking care of experts' development, promoting the legislative solutions, protecting the professional rights, raising the rank of the profession and specialized publications issuing.

Keywords: real estate appraiser, professional associations, professional standards

W Polsce aktualnie funkcjonujące organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych powołane zostały na początku lat 90. XX w., choć niektóre funkcjonowały już wcześniej jako stowarzyszenia biegłych (rzeczoznawców) budowlanych, zrzeszające biegłych ds. budowlanych z list wojewodów. W 1993 r. powołana została do życia Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM), która aktualnie zrzesza 24 regionalne stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, reprezentujące w sumie ponad 3,5 tysiąca członków (PFSRM, 2017).

Do najczęstszych celów sfederowanych stowarzyszeń należą¹:

- propagowanie zasad etyki zawodowej i dbałość o ich przestrzeganie,
- reprezentowanie interesów rzeczoznawców,
- tworzenie warunków do rozwoju rzeczoznawców (doskonalenie zawodowe, podnoszenie kwalifikacji zawodowych).

Popularność przynależności do stowarzyszenia wynika przede wszystkim z poczucia, że członkostwo w silnej i wzajemnie wspierającej się grupie może przynieść wymierne korzyści. Celem artykułu jest sprawdzenie, czy wg polskich rzeczoznawców majątkowych organizacje zawodowe są potrzebne

i jaka jest ich rola? Opracowanie może posłużyć wyznaczeniu pożądanych kierunków rozwoju stowarzyszeń i federacji.

Przegląd literatury

Od osób wykonujących zawód regulowany oczekuje się, że będą w unikalny sposób łączyć wiedzę i umiejętności związane z daną dziedziną, kierować się interesem klienta, a nie dążyć do osiągnięcia osobistych korzyści oraz pozostawać niezależnym na ingerencję z zewnątrz. Wielu rzeczoznawców podkreśla, że wykonywanie tej profesji wiąże się lub powinno wiązać z prestiżem, charakterystycznym dla innych wolnych zawodów. Jednocześnie konieczność zdobycia uprawnień skutkuje przewagą rynkową nad osobami nieposiadającymi prawa do wykonywania zawodu, co rodzi pytanie o skutki regulowania niektórych zawodów – czy ograniczanie dostępu do zawodu rzeczoznawcy ma na celu zapewnienie korzyści tej grupie zawodowej, czy zapewnienie dbałości o interes publiczny? Badania prowadzone w krajach o ugruntowanej pozycji zawodu wskazują, że ochrona interesu publicznego może być zapewniona dzięki możliwości praktykowania wyłącznie wykwalifikowanym rzeczoznawcom, kierującym się w swojej pracy normami zawodowymi. Daje to społeczeństwu gwarancję solidności i uczciwości rzeczoznawców, a także umożliwia składanie

¹ Badania własne na podstawie analizy statutów 24 stowarzyszeń zrzeszonych w PFSRM.

skarg czy zażeń na pracę wykraczającą poza ustalone standardy. Organizacje zawodowe są więc istotne z punktu widzenia społeczeństwa – szczególnie w sytuacji, gdy mają wpływ na umiejętności i przestrzeganie zasad zawodowych (standardów wyceny, kodeksu etyki) (Schultze, 2007) – choć tu bardziej odpowiednie wydają się izby zawodowe niż stowarzyszenia.

Stowarzyszenia zawodowe niezaprzeczalnie wpływają na działalność wszystkich wolnych zawodów (Ross, 1974), w tym rzeczoznawców majątkowych. Pomimo tego, że organizacje zawodowe zrzeszają podmioty wzajemnie konkurencyjne, rywalizujące o klientów czy poszczególne zlecenia, a więc w pewnym stopniu skonfliktowane, tworzą one wartość dodaną dla członków. Organizacje zawodowe oddziałują na rozwój ich członków, poziom cen i jakość świadczonych usług.

Z punktu widzenia cyklu życia stowarzyszenia zawodowego, można wyróżnić 8 faz (Jaffe, 1988):

1. Faza przedorganizacyjna. Jest to czas, gdy dana profesja rozwija się, rośnie zainteresowanie zawodem. Instytucje edukacyjne wypracowują standardy kształcenia specjalistów, formalizowane są także zasady nadawania uprawnień i certyfikowania. W fazie tej mogą tworzyć się małe, lokalne organizacje zawodowe.

2. Faza tworzenia. Powstaje organizacja skupiająca przedstawicieli zawodu na szczeblu krajowym. Etap ten wymaga znacznego wysiłku wysoko zmotywowanych i myślących perspektywnie praktyków.

3. Faza pierwotnej reorganizacji. Niektórych zmian w otoczeniu i wewnątrz stowarzyszeń nie można przewidzieć i zapobiegać im, czy przeciwdziałać, dlatego też zdarza się, że słabsze stowarzyszenia nie są w stanie kontynuować działalności, natomiast silniejsze wymagają reorganizacji. Jest to faza dość krótka - ale burzliwa. Na tym etapie stowarzyszenia przede wszystkim wspierają działalność ich członków przez zakup i udostępnianie fachowej literatury.

4. Faza wzrostu i rozwoju. Funkcjonowanie organizacji zawodowych zaczyna przynosić wymierne rezultaty. Celem funkcjonowania stowarzyszeń jest dążenie do zwiększenia prestiżu zawodu.

5. Faza burzliwej dyskusji. Okres ten może być burzliwy dla stowarzyszeń, w zależności od stopnia ingerencji w daną działalność innych grup zawodowych, w pewnym stopniu konkurujących. W przypadku rzeczoznawców majątkowych grupą konkurencyjną mogą być w pewnym zakresie pośrednicy w obrocie nieruchomościami, którzy sugerują klientom, na jakim poziomie powinna zostać ustalona cena ofertowa, a także banki, które na podstawie własnych analiz ustalają wysokość zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości. Organizacje zawodowe wydają własne czasopisma lub biuletyny, skierowane do ich członków.

6. Faza ponownej reorganizacji. Zazwyczaj po burzliwym okresie następują zmiany w polityce stowarzyszeń. Czasami są one dramatyczne, w innych przypadkach – instrumentalne, zaaranżowane. Pojawia się ponowne zainteresowanie wprowadzaniem ograniczeń dotyczących

nabywania uprawnień i prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec aktywnych przedstawicieli zawodu. W fazie tej nierzadko organizacja krajowa rozpoczyna monitorowanie działalności grup lokalnych, często kontrolując je w pewnym zakresie.

7. Faza fuzji i powstawania nowych organizacji. Struktura organizacyjna zostaje zmieniona lub zreorganizowana na najbliższych kilka lat. Pojawiają się wyższe wymagania dotyczące etyki zawodu, wzrasta poziom jakości czasopisma i innych materiałów edukacyjnych. Powoływane są także organy odpowiedzialne za rozwój zawodu (doskonalenie zawodowe, tworzenie standardów zawodowych, poszukiwanie nowych metod pracy). Nawiązywana jest współpraca z instytucjami badawczymi i edukacyjnymi w celu doskonalenia podwalin zawodu.

8. Faza dojrzałości. Jest to ostatni etap, osiągnąć przez sprawnie działające organizacje zawodowe. Pomiedzy członkami organizacji nie toczą się już walki polityczne. Działania są raczej ukierunkowane na organy władzy, podmioty publiczne, itd. W dalszym ciągu zwraca się uwagę na podnoszenie standardów pracy i etyki zawodowej. Podejmowane są działania zmierzające do ustalenia standardów edukacyjnych. Pozyskiwane są środki na badania. W fazie tej organizacje zawodowe mogą dążyć do tworzenia własnych instytucji edukacyjnych, mających wyłączność na właściwe szkolenia i doskonalenie przedstawicieli zawodu. Ostatnia faza w cyklu życia stowarzyszeń zawodowych nie jest stabilna. W warunkach gwałtownych zmian rynkowych i technologicznych prawdopodobne jest pojawienie się nowych pomysłów, kwestionujących dotychczasową wiedzę i poglądy. Dzięki temu możliwy jest dalszy rozwój i organizacji zawodowych.

Organizacje zawodowe krajów Europy Środkowo-Wschodniej, w tym w Polsce, powstałe mniej niż 30 lat temu, prawdopodobnie nie znalazły się jeszcze w fazie dojrzałości. Świadczą o tym: dość duża burzliwość otoczenia i ciągła walka o uznanie konieczności udziału rzeczoznawcy majątkowego w procesie szacowania nieruchomości, zwłaszcza przez banki, upowszechnienie standardów zawodowych i ich umocowanie prawne, a także niedopuszczenie do objęcia zawodu całkowitą deregulacją. Bez względu na etap, w którym znajdują się organizacje zawodowe, w poszczególnych fazach niezmiennie podkreślane są następujące cele funkcjonowania organizacji zawodowych:

– Tworzenie warunków do rozwoju zawodowego – w krajach, w których zawód ma długą tradycję, istnieje obowiązek ustawicznego kształcenia zawodowego rzeczoznawców i innych zawodów związanych z rynkiem nieruchomości (Antoniades, 2012).

– Tworzenie i dbałość o stosowanie standardów zawodowych – jasne i możliwe do egzekwowania standardy są jedną z podstaw zawodu, precyzując zasady wyceny (Closer, 2007). Umożliwiają one także rzetelną analizę operatów szacunkowych przeprowadzaną przez innych rzeczoznawców (Durkin, 2016).

– Tworzenie i egzekwowanie stosowania kodeksu etyki zawodowej – rzeczoznawcy działający nieprawidłowo, dopusz-

czający się rażących zaniedbań, powinni podlegać odpowiedzialności zawodowej. Osoba poszkodowana w wyniku takiego działania może także dochodzić roszczeń cywilnych i karnych (Levine, 2015).

– Ustalanie lub chęć wywierania wpływu na zasady dotyczące nabywania uprawnień – pozwala to na ustalenie warunków wykonywania zawodu zapewniających odpowiednią jakość świadczonych usług. Podejmowane mogą być także działania potwierdzające czy przedłużające uprawnienia (Wakeling, Cameron 2011).

Metoda badawcza

Celem badania było poznanie opinii i oczekiwań rzeczoznawców majątkowych dotyczących organizacji zawodowych. Rzeczoznawcy zostali zapytani m.in. o potrzebę istnienia i rolę organizacji zawodowych. W kwestionariuszu ankietowym pojawiły się także pytania o wpływ zakresu uprawnień zawodowych na kompleksowość obsługi klienta oraz dostępność zawodu, opinie rzeczoznawców na temat regulacji dostępu do zawodu przez państwo oraz ich odczucia dotyczące liczby rzeczoznawców majątkowych w Polsce. Uzyskane wyniki mogą posłużyć organizacjom zawodowym w określeniu przyszłych kierunków działania.

Badania sondażowe przeprowadzono techniką Computer Assisted Web Interview (CAWI) oraz Paper & Pen Personal Interview (PAPI) na próbie 150 rzeczoznawców majątkowych. Wywiad przeprowadzono przez Internet, rozsyłając prośbę o wypełnienie ankiety do ok. 1000 rzeczoznawców majątkowych (zwrotność ankiet tą drogą wyniosła blisko 10%) oraz podczas szkoleń i spotkań rzeczoznawców. Kwestionariusz zawierał 8 pytań dotyczących opinii rzeczoznawców na temat zawodu oraz 5 pytań najważniejszych cech społeczno-demograficznych i zawodowych badanych osób. Badanie przeprowadzono w grudniu 2016 r. i styczniu 2017 r. 49% spośród badanych osób stanowiły kobiety, 51% – mężczyźni. Co trzecia osoba, która wypełniła kwestionariusz, miała poniżej 40 lat, blisko co trzecia – co najmniej 60 lat. Co druga osoba miała wykształcenie techniczne, nieco więcej niż co trzecia – ekonomiczne, co dziesiąta – prawnicze. Większość badanych rzeczoznawców uzyskała uprawnienia po 2010 r. (tab. I).

TABELA I. Okres uzyskania uprawnień zawodowych przez ankietowanych

Rok uzyskania uprawnień zawodowych	Udział respondentów [%]
przed 1995	21
1995–1999	14
2000–2004	15
2005–2009	13
2010–2014	27
2015–2016	11

Źródło: badania własne.

TABELA II. Aktywność zawodowa ankietowanych rzeczoznawców majątkowych

Liczba sporządzanych operatów szacunkowych (średnio w miesiącu, w ostatnich trzech latach)	Udział respondentów [%]
do 10	53
10–19	28
20 i więcej	19

Źródło: badania własne.

Aktywność zawodowa badanych rzeczoznawców majątkowych była zróżnicowana (tab. II). Większość z nich sporządziła w ostatnich 3 latach średnio mniej niż 10 operatów szacunkowych miesięcznie (53%), blisko co trzeci ankietowany wykonał od 10 do 19 wycen miesięcznie (28%).

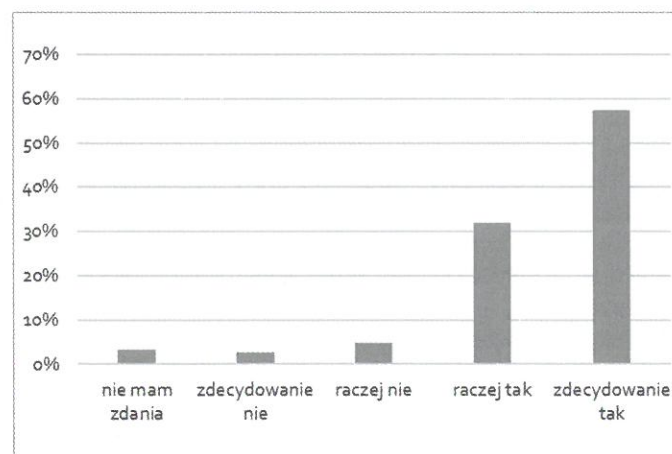
Dodatkowo przeprowadzono analizę statutów 24 stowarzyszeń zrzeszonych w PFSRM pod kątem podstawowych celów funkcjonowania.

Wyniki i dyskusja

Respondenci zostali zapytani o potrzebę istnienia organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych (rys. 1). Prawie wszyscy ankietowani stwierdzili, iż są (57%) lub raczej są (32%) one potrzebne. Około 7% osób miało co do tego faktu wątpliwości.

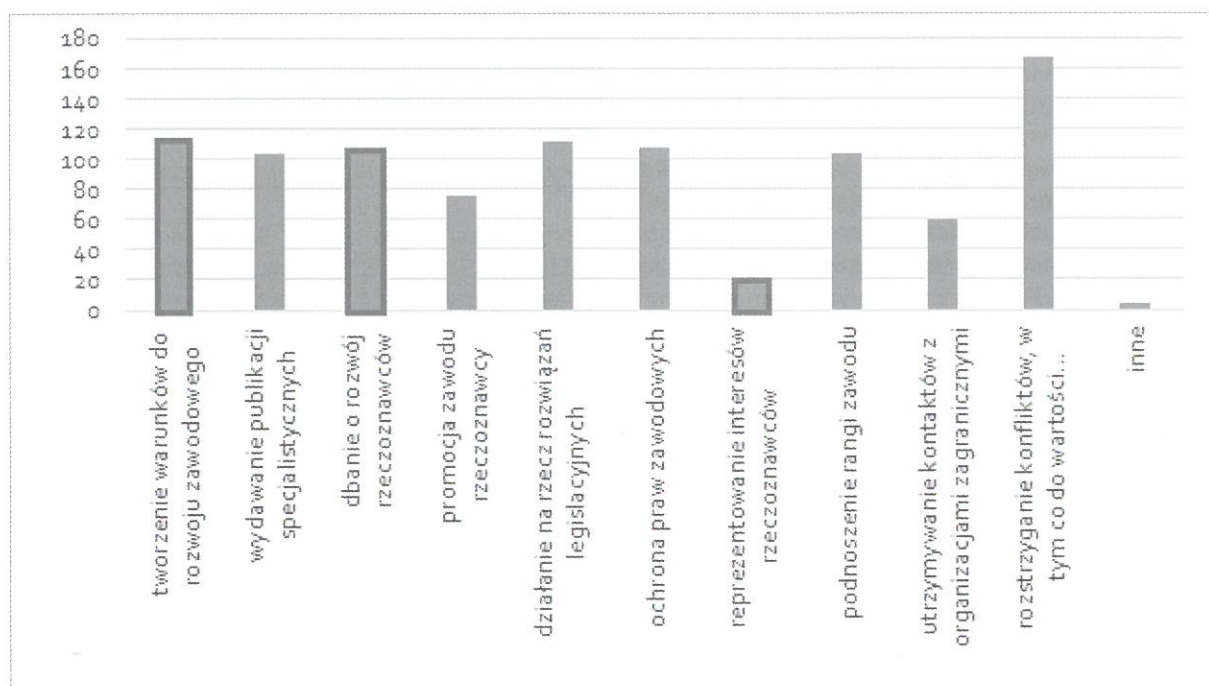
Opierając się na statucie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, zapytano rzeczoznawców o rolę, jaką powinny pełnić organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Nie poinformowano ankietowanych, na jakiej podstawie stworzono listę odpowiedzi możliwych do wyboru w tym pytaniu. Ankietowani mogli zaznaczyć więcej niż jedną odpowiedź (rys. 2).

Kilka odpowiedzi pojawiało się szczególnie często. Najczęściej wskazywaną funkcją organizacji zawodowych było rozstrzygnięcie konfliktów, w tym co do wartości nieruchomości



Rys. 1. Potrzeba istnienia organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych

Źródło: badania własne



Rys. 2. Rola organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych w opinii rzeczoznawców majątkowych (pogrubiono – cele, które znalazły się w więcej niż połowie analizowanych statutów stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych (źródło: badania własne)

ści i poprawności operatów. Częstotliwość zaznaczania tej odpowiedzi była dwukrotnie wyższa od średniej liczby odpowiedzi przypadających na jedną wskazaną rolę organizacji zawodowych. Nieco powyżej średniej częstotliwości odpowiedzi odnotowały następujące funkcje organizacji zawodowych:

- tworzenie warunków do rozwoju zawodowego,
- działanie na rzecz rozwiązań legislacyjnych,
- ochrona praw zawodowych,
- dbanie o rozwój rzeczoznawców,
- podnoszenie rangi zawodu,
- wydawanie publikacji specjalistycznych.

Poniżej średniej częstotliwości znalazły się: promocja zawodu rzeczoznawcy i utrzymywanie kontaktów z organizacjami zagranicznymi. Nieliczni ankietowani wskazywali na istotność reprezentowania interesów rzeczoznawców. Pojawiły się także cztery odpowiedzi spontaniczne. Dwie z nich były oryginalne – ochrona praw autorskich i walka z dumpingiem. Pozostałe (budowanie rangi i postrzeganie zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz podnoszenie kwalifikacji) były tożsame z propozycjami autorów kwestionariusza.

Analiza celów statutowych wykazała, że najczęściej występującymi celami ogólnymi były: propagowanie zasad etyki zawodowej i dbanie o ich przestrzeganie (70%) oraz reprezentowanie interesów rzeczoznawców (70%). Żadnego z tych celów ankietowani nie uznali za priorytetowy. W 55% statutów znalazł się zapis o tworzeniu warunków lub dbaniu o rozwój rzeczoznawców (przez doskonalenie zawodowe i podnoszenie kwalifikacji zawodowych). Cel ten ankietowa-

ni uznali za ważny. Kolejne co do częstotliwości występowania w statutach cele nie znalazły się na liście odpowiedzi w ankiecie.

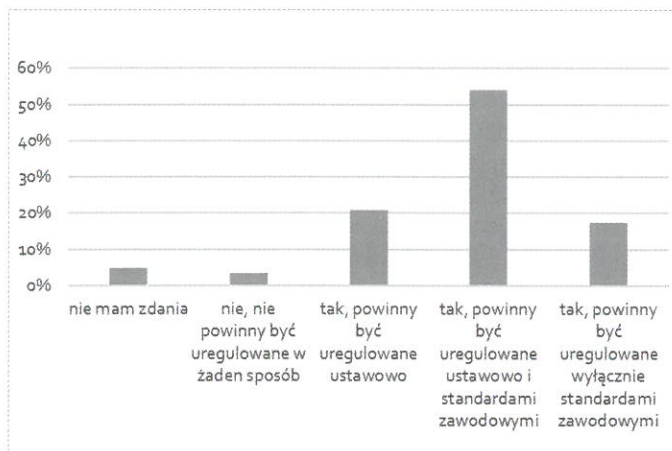
Należały do nich²:

- wyrażanie dążeń i interesów członków stowarzyszeń – to cel zapisany w 40% przeanalizowanych statutów,
- dążenie do stworzenia profesjonalnej obsługi rynku nieruchomości, jego rozwoju i sprawnego funkcjonowania (35% statutów),
- integrowanie środowiska rzeczoznawców majątkowych (25%),
- krzewienie solidarności zawodowej (25%),
- ochrona praw zawodowych (20%),
- podnoszenie rangi zawodu (15%),
- działanie na rzecz rozwiązań legislacyjnych (15%),
- wdrażanie rozwiązań i projektów służących doskonaleniu metod wyceny nieruchomości (10%).

Z przeprowadzonych badań wynika, iż oczekiwania rzeczoznawców są odmienne od tego, co stowarzyszenia przedstawiają w swoich statutach. Odnosząc się do przeprowadzonych wcześniej badań literaturowych dotyczących roli organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, ankietowanym zadano także pytania o:

- tworzenie i dbałość o stosowanie standardów zawodowych,
- ustalanie lub chęć wywierania wpływu na zasady dotyczące nabywania uprawnień.

² Wymieniono cele, które wystąpiły więcej niż w jednym statucie.

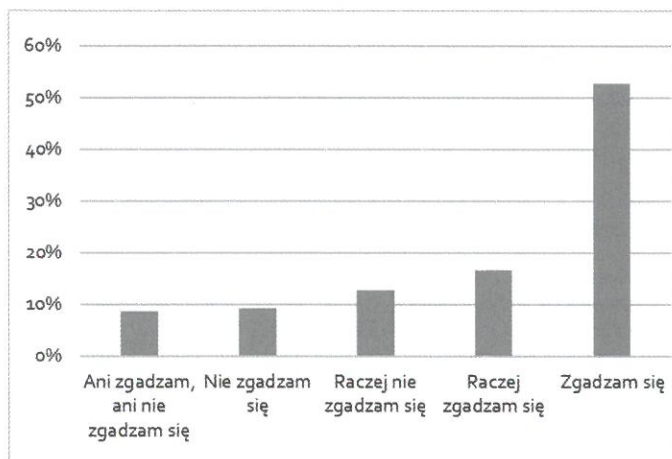


Rys. 3. Regulacja zasad wyceny nieruchomości wg polskich rzeczoznawców majątkowych
(źródło: badania własne)

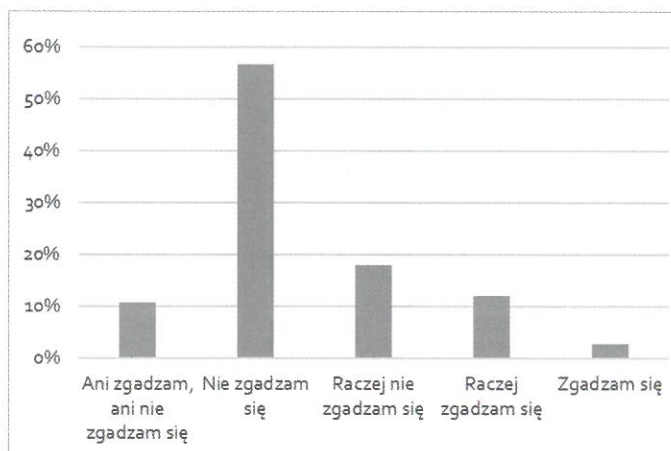
Badając opinię rzeczoznawców na temat regulacji zasad wyceny zadano pytanie, czy i ewentualnie w jaki sposób zasady wyceny powinny podlegać regulacji (rys. 3). Respondenci w większości (54%) uznali, że zasady wyceny powinny być uregulowane ustawowo oraz jednocześnie standardami zawodowymi. Za samą regulacją ustawową opowiedziało się 21% rzeczoznawców, natomiast 17% za samymi standardami zawodowymi. Tylko 3% ankietowanych uważa, że nie powinno być żadnych regulacji w kwestii metod wyceny.

W części ankiety poświęconej zasadom nabywania uprawnień rzeczoznawcy majątkowego wyjaśniono respondentom, że w innych krajach, np. w Bułgarii istnieje kilka rodzajów uprawnień: do wyceny nieruchomości majątkowych, maszyn i urządzeń, przedsiębiorstw, nieruchomości rolnych, nieruchomości leśnych, własności intelektualnej i przemysłowej, aktywów finansowych i innych. Następnie przedstawiono sześć stwierdzeń i poproszono, aby respondenci wskazali stopień, w jakim zgadzają się z nimi.

Rzeczoznawcy zapytani o to, czy jedne uprawnienia po-



Rys. 4. Opinia rzeczoznawców na temat nadawania jednych uprawnień do wyceny wszystkich rodzajów nieruchomości
(źródło: badania własne)



Rys. 5. Opinia rzeczoznawców na temat nadawania osobnych uprawnień do wyceny różnych rodzajów nieruchomości
(źródło: badania własne)

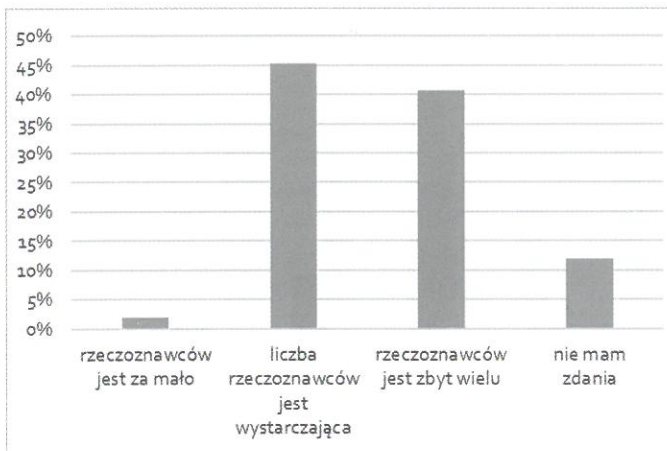
winny obejmować możliwość wyceny wszystkich rodzajów nieruchomości (rys. 4) – aż w 69% przypadkach zgodzili się z tym stwierdzeniem (odpowiedzi „raczej zgadzam się” i „zgadzam się”).

Blisko połowa (45%) rzeczoznawców była zdania, że nadanie uprawnień o szerokim zakresie gwarantuje kompleksową obsługę klienta, kolejne 14% raczej zgadza się z tym stwierdzeniem. Aż co piąty ankietowany nie miał zdania na ten temat. Respondenci byli przekonani o tym, że nadanie uprawnień o szerokim zakresie nie wpływa na ograniczanie dostępu do ich zawodu (45%, dodatkowo 18% było o tym „raczej” przekonane). Ponownie, co piąty ankietowany nie miał zdania na ten temat.

Inspirując się systemem prawnym funkcjonującym w Bułgarii autorzy badania zapytali rzeczoznawców czy zgadzają się z tezą, że dla każdego rodzaju nieruchomości powinny być nadawane osobne uprawnienia (rys. 5). Stanowczo przeciwni takiemu rozwiązaniu byli rzeczoznawcy polscy, z których 53% nie zgadzało się z taką możliwością i dodatkowo 18% „raczej” ona nie odpowiadała.

Przeanalizowano także odpowiedzi pod kątem spójności z odpowiedziami udzielonymi w pytaniu o opinię rzeczoznawców na temat nadawania jednych uprawnień do wyceny wszystkich rodzajów nieruchomości. Co dziesiąty rzeczoznawca nie miał zdania na ten temat, a 3% opowiedziało się zarówno za nadawaniem jednych uprawnień dla wszystkich rodzajów nieruchomości, jak i osobnych uprawnień dla każdego z rodzajów nieruchomości. Co ciekawe, tylko połowa osób, które nie zgodziła się z tezą, że uprawnienia powinny mieć tak szeroki zakres, optowała za nadawaniem osobnych uprawnień dla poszczególnych rodzajów nieruchomości. 9% ankietowanych nie miało zdania na ten temat, ale aż 39% nie zgodziło się także na nadawanie osobnych uprawnień.

Co trzeci polski rzeczoznawca był zdania, że nadanie uprawnień o wąskim zakresie gwarantuje (13%) lub raczej gwarantuje (19%) kompleksową obsługę klienta. Co piąty ankietowany nie miał zdania na ten temat.



Rys. 6. Opinia respondentów na temat liczby rzeczoznawców majątkowych w Polsce
(źródło: badania własne)

Ponad połowa rzeczoznawców majątkowych nie postrzegła nadawania uprawnień o wąskim zakresie jako utrudnienia w dostępie do ich zawodu (36%, dodatkowo 19% było o tym „raczej” przekonane). Zaledwie co czwarty rzeczoznawca upatrywał ograniczenia dostępu do zawodu w nadaniu wąskich uprawnień.

Stopień regulowania dostępu do zawodu rzeczoznawcy majątkowego przez państwo jest w opinii polskich rzeczoznawców satysfakcjonujący (46%) – taka odpowiedź była dominująca wśród osób powyżej 40 roku życia. Równie liczne były odpowiedzi negujące wystarczalność stopnia regulacji dostępu do zawodu (39%) – ta odpowiedź dominowała wśród osób młodszych, co pozwala wnioskować o ich niestabilizowanej sytuacji rynkowej i niewystarczającej liczbie zleceń. Zaledwie co dziesiąty rzeczoznawca opowiedział się za złagodzeniem warunków uzyskiwania uprawnień, a nie-liczni (5%) twierdzili, że dostęp do zawodu nie powinien być regulowany.

Ankietowani zostali zapytani także o relatywną liczbę rzeczoznawców w Polsce (rys. 6). Respondenci skłaniali się ku opinii, że liczba rzeczoznawców jest wystarczająca (45%), jednak równie liczna grupa stwierdziła, że jest ich zbyt wielu (41%) – byli to głównie rzeczoznawcy w wieku do 40 roku życia. Tylko 2% rzeczoznawców przyznało, że jest ich zbyt mało, a 12% nie miało zdania na ten temat.

Podsumowanie

Podstawowym wnioskiem, jaki można wyciągnąć, analizując wyniki badania, jest niechęć do udzielania odpowiedzi przez rzeczoznawców majątkowych. Znikoma zwrotność

ankiet w przypadku badania przeprowadzonego drogą internetową jest powszechna. Zaskakująco dużo osób nie wypełniło kwestionariuszy rozdanych podczas szkoleń lub innych spotkań w stowarzyszeniach. Pomimo uzyskania tylko 15 odpowiedzi, zbadana liczba rzeczoznawców, przy założeniu poziomu istotności $\alpha = 0,05$ i dopuszczalnego błędu $e = 0,10$, przewyższa wielkość minimalnej liczebności próby.

Prawie wszyscy ankietowani rzeczoznawcy majątkowi widzą sens funkcjonowania organizacji zawodowych. Wśród celów funkcjonowania stowarzyszeń zostały wymienione przede wszystkim: rozstrzyganie konfliktów, w tym co do wartości nieruchomości i poprawności operatów, tworzenie warunków do rozwoju zawodowego i dbanie o rozwój rzeczoznawców, działanie na rzecz rozwiązań legislacyjnych, ochrona praw zawodowych, podnoszenie rangi zawodu oraz wydawanie publikacji specjalistycznych. Okazuje się jednak, że stowarzyszenia wśród swoich celów statutowych wymieniają przede wszystkim propagowanie zasad etyki zawodowej i dbanie o ich przestrzeganie, reprezentowanie interesów rzeczoznawców oraz tworzenie warunków do rozwoju rzeczoznawców i dbanie o niego. Należy także zwrócić uwagę na deklaracje rzeczoznawców dotyczące standardów zawodowych: ponad 70% ankietowanych wskazało standardy jako ważne dla funkcjonowania zawodu. Organizacje zawodowe powinny więc w tym zwłaszcza kontekście przemyśleć i być może przeddefiniować rolę, jaką pełnią w środowisku, a także zintensyfikować działalność.

LITERATURA

- [1] Antoniadis H. (2012). *Continuing Education for the Property Professional in Australia*. INTED.
- [2] Closer B.M. (2007). The Evolution of Appraiser Ethics and Standards. *Appraisal Journal*. Spring, 75, (2), 116–129.
- [3] Durkin R. (2016). Appraisal Review – Theory, Risks, and Rewards. *Value Examiner*, 18–20.
- [4] Jaffe A.J. (1988). Toward and Evolutionary Theory of Trade Associations: The Case of Real Estate Appraisers. *Journal of the American Real Estate & Urban Economics Association*, 88, 16, (3), 230–256.
- [5] Levine M.L. (2015). Appraisers: Is the Risk Worth the Reward? *Real Estate Finance (Aspen Publishers Inc.)*. Summer, 32, (1), 10–15.
- [6] Ross H. (1974). The Nature of Professional Responsibilities. W: *Institutional Issues in Public Accounting*: 229–249. Scholars Book Co.
- [7] Schultze R. (2007). What Does It Mean To Be a Self-governing Regulated Profession? *Journal of Property Tax Assessment & Administration*, 4 (3), 41–53.
- [8] PFSRM, <http://pfsrm.pl/aktualnosci/item/8-o-pfsrm> [dostęp: 11.02.2017].

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr Izabela Rącka – Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im. Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego w Kaliszu, rzeczoznawca majątkowy nr 4636,
dr Sławomir Palicki – Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

XXV Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Olsztyn, 29–31 maja 2017 r. Szczegóły: <http://tnn.org.pl>

Zautomatyzowane modele wyceny (AVM) dla celów zabezpieczenia wiarygodności kredytowej

Profesja rzeczoznawcy majątkowego obecnie jest w centrum działań Unii Europejskiej, zmierzających do wyłączenia wniosków z kryzysu finansowego. Działania te podejmowane są, ponieważ nieodpowiednie korzystanie z niezależnej i profesjonalnej wyceny było kluczowym czynnikiem prowadzącym do powstawania bańki spekulacyjnej na rynku nieruchomości i błędów kredytodawców. Przyczyniło się to również do tego kryzysu oraz wynikających z niego niepokojów wśród konsumentów.

Dlatego z wielkim zadowoleniem, jako środowisko rzeczoznawców majątkowych, przyjęliśmy dyrektywę dotyczącą kredytów hipotecznych i opracowaną przez parlament art. 19, dotyczącą wyceny nieruchomości. Niestety, z niepokojem przyjmujemy informacje, że rząd Holandii wdraża obecnie dyrektywę w taki sposób, aby w znacznym stopniu zneutralizować art. 19 przez umożliwienie wyceny nieruchomości przy użyciu automatycznych modeli wyceny (AVM) - bez jakiegokolwiek ingerencji rzeczoznawcy.

Automatyczne modele wyceny (AVM) oparte są na wątpliwych działaniach modeli statystycznych, dających w efekcie średnią cenę transakcyjną a nie wartość rynkową, sporządzaną przy założeniu podobieństwa nieruchomości przyjętą do porównań, ustaloną znanymi metodami porównawczymi lub dochodowymi.

Jest to bardzo poważna sprawa, która może prowadzić do kolejnego kryzysu finansowego. Ważna z naszego punktu widzenia, specjalistów rynku nieruchomości, ale również ze strony interesów klienta i sektora nadzoru finansowego, ponieważ ten czysto statystyczny proces „kalkulacji” pozbawia kredytobiorcę hipotecznego „raportu specjalisty”, popartego inspekcją wycenianego domu lub lokalu mieszkalnego. Szacowania ceny średniej dokonuje się zza biurka, bez inspekcji nieruchomości wycenianej, która często jest dorobkiem całego życia kredytobiorcy.

Jeżeli to naruszenie dyrektywy Unii Europejskiej przez Holendrów nie zostanie zakwestionowane, może stworzyć precedens dla pozostałych państw członkowskich. Naszym zdaniem tak ważna dyrektywa – dyrektywa kredytowa byłaby marginalizowana w konsekwencji braku reakcji na działania poszczególnych państw członkowskich sprzeczne z polityką Unii Europejskiej.

W związku z powyższym TEGoVA (z udziałem wszystkich członków, w tym PFSRM) rozpoczęła działania lobbingsowe,

aby nakłonić Komisję Europejską do podjęcia działań w celu ochrony tego kluczowego postanowienia dyrektywy, zabezpieczającego konsumentów oraz aby utrzymać integralność zawodu rzeczoznawcy majątkowego, który w znacznym stopniu przyczynia się do bezpieczeństwa rynków kredytów hipotecznych i nieruchomości, ze szczególnym wpływem na kredytobiorców i prawidłowe ustalenie wartości przedmiotów zabezpieczenia wiarygodności kredytodawców.

W związku z kampanią lobbingsową, TEGoVA otrzymała opinię prawną od renomowanej firmy prawniczej w Brukseli & DE Bandt Advocaten. Poniższy tekst jest tłumaczeniem istotnych fragmentów tej opinii.

STRESZCZENIE OPINII PRAWNEJ

Ważny element dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumentskich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 („Dyrektywa w sprawie kredytów hipotecznych”)¹ dotyczy obowiązku państw członkowskich do zadbania o to, aby na potrzeby wyceny nieruchomości mieszkalnych dla celów udzielania kredytów były wykorzystywane wiarygodne standardy. Taka wycena jest kluczowa przy określaniu wskaźnika wartości pożyczki do wartości zabezpieczenia (wskaźnika LTV, określającego stosunek wartości kredytu do wartości nieruchomości).

W niniejszej opinii przeprowadzimy analizę określającą, w jakim stopniu wycena oparta wyłącznie o model (tzn. wycena nie obejmująca jakiegokolwiek ingerencji lub nadzoru wykwalifikowanego rzeczoznawcy) jest zgodna z europejskimi ramami prawnymi. Aby dokonać kompleksowej analizy tego zagadnienia, dyrektywa w sprawie kredytów hipotecznych musi być analizowana razem z międzynarodowymi standardami wyceny nieruchomości, opracowanymi przez Komitet Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC), Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA) lub Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych (RICS), a także dobrymi praktykami ogłoszonymi przez Europejski Urząd Nadzoru Bankowego (EUNB) w odpowiedzi na dyrektywę w sprawie kredytów hipotecznych

¹ Dz.U. L 60/34 z 28 lutego 2014 r.

oraz opracowanymi przez Radę Stabilności Finansowej (FSB) zasadami poprawnych praktyk w zakresie udzielania kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych, na podstawie których EUNB stworzyło swoją opinię. W tym kontekście należy także odnieść się do odpowiednich zapisów dotyczących wyceny i monitorowania wartości nieruchomości określonych w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (rozporządzenie w sprawie wymogów kapitałowych)² oraz zaleceniu ERRS/2016/14 Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego (ERRS) z 31 października 2016 r.³

Wyceny mają pomóc zagwarantować, że kredytodawcy odpowiednio ocenią ryzyko związane z kredytami hipotecznymi oraz będą stanowić ochronę konsumentów przed nieodpowiedzialnym wydawaniem pieniędzy.

Najbardziej odpowiednią formą wyceny jest wycena przeprowadzona przez wykwalifikowanego rzeczoznawcę. Włączenie do procesu wyceny wykwalifikowanego rzeczoznawcy daje najlepszą gwarancję uzyskania wiarygodnego wyniku ze względu na jego specjalistyczną wiedzę, znajomość rynku oraz przeprowadzane przez niego oględziny.

Inną możliwością jest wykorzystanie zautomatyzowanych modeli wyceny (modele AVM). Modele AVM są oparte na różnych obiektywnych czynnikach, takich jak: lokalizacja, wielkość i rodzaj nieruchomości. Wadą tych modeli jest to, że stan poszczególnych nieruchomości nie jest brany pod uwagę.

W przypadku wyceny opartej wyłącznie na modelu AVM, wykonanej bez udziału wykwalifikowanego rzeczoznawcy, istnieje realne zagrożenie, że w przypadku nieruchomości mieszkalnej, która jest w dość złym stanie, wycena może być zbyt wysoka. Może to oczywiście prowadzić do sytuacji, w której nabywcy lub konsumenci pożyczają sumę większą niż wynosi rzeczywista wartość ich nieruchomości. Sytuacja ta może z kolei spowodować powstanie bańki na rynku nieruchomości.

W tym kontekście warto odnieść się do raportu końcowego Parlamentarnej Komisji Śledczej z 27 stycznia 2016 r. dotyczącego irlandzkiego kryzysu bankowego⁴. Wśród wielu wniosków twórcy raportu zamieścili też informację, w której podkreślili, że jedną z przyczyn kryzysu było opieranie się na „czystych” modelach AVM.

Jednak w szerszym ujęciu popyt na wyceny aktywów znacznie wzrósł w czasie boomu na rynku nieruchomości i coraz powszechniejsze stało się poleganie na nieformalnych standardach wyceny, takich jak wyceny „zza biurka” czy wyceny wykonywane „przejazdem”, przy których rzeczoznawca nie wchodzi na teren nieruchomości. Takie wyceny

nie wiązały się z przeprowadzeniem jakiegokolwiek wizji lokalnej i stanowiły ograniczony (a czasem w pełni zautomatyzowany lub generowany komputerowo) proces szacowania wartości. Przegląd instytucji finansowych przygotowany przez Bank Centralny wykazał, że wiele z nich wykorzystywało tego typu wyceny, tak jakby były one formalnymi wycenami (74 – Central Bank Report, Valuation Processes in the Banking Crisis – Lessons Learned – Guiding the Future (Raport Banku Centralnego, proces wyceny nieruchomości podczas kryzysu bankowego – lekcje na przyszłość – kierunki zmian, 18 grudnia 2012 r., PUB00252-008). Wielu deweloperów przedstawiło dowody na to, że nadal korzysta z profesjonalnych wycen.

Wyceny wywierają znaczący wpływ na to, jak poszczególne instytucje finansowe zarządzają ryzykiem kredytowym. Aby zniwelować ryzyko, konieczne jest zadbanie o to, żeby proces wyceny był rzetelny, i żeby można było polegać na informacji o wartości przypisanej aktywom zabezpieczającym podczas przeprowadzania pełnej oceny ryzyka związanego z decyzją kredytową lub przy bieżącym zarządzaniu daną pożyczką. Dlatego też wiarygodny operat szacunkowy jest kluczowym dokumentem przy podejmowaniu decyzji dotyczącej ryzyka kredytowego (75 – Central Bank Report, Valuation Processes in the Banking Crisis – Lessons Learned – Guiding the Future, 18 grudnia 2012 r., PUB00252-016).

W świetle powyższego, należy podkreślić, że wycena nieruchomości oparta na modelu statystycznym lub modelu AVM wiąże się z większym ryzykiem niż wycena wykonana przez wykwalifikowanego rzeczoznawcę.

Obowiązujące europejskie ramy prawne

Dyrektywa w sprawie kredytów hipotecznych i Rozporządzenie w sprawie wymogów kapitałowych

Dyrektywa w sprawie kredytów hipotecznych nie przewiduje wycen typu AVM jako (właściwej) formy wyceny. Właściwie nie wspomina nawet o modelach AVM, skupiając się wyłącznie na kompetentnych pod względem zawodowym oraz w wystarczającym stopniu niezależnych wewnętrznych i zewnętrznych rzeczoznawcach, wykonujących wyceny nieruchomości.

Szczególnie w art. 19 dyrektywy w sprawie kredytów hipotecznych stwierdzono, co następuje:

1. Państwa członkowskie zapewniają, by na ich terytoriach opracowywano wiarygodne standardy wyceny nieruchomości mieszkalnych dla celów udzielania kredytów. Państwa członkowskie nakładają na kredytodawców wymóg zapewniania, by takie standardy były stosowane podczas przeprowadzania wyceny nieruchomości lub by podejmowały rozsądne działania zmierzające do zapewnienia, by takich standardów przestrzegano, gdy wycenę przeprowadza strona trzecia. Gdy organy krajowe są odpowiedzialne za regulowanie działalności niezależnych rzeczoznawców przeprowadzających wyceny

² Dz.U. L 176/1 z 27 czerwca 2013 r.

³ https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/2016/ESRB_2016_14.en.pdf.

⁴ <https://inquiries.oireachtas.ie/banking/wp-content/uploads/2016/01/02106-HOI-BE-Report-Volume1.pdf>.

nieruchomości, zapewniają, by działali oni zgodnie z obowiązującymi przepisami krajowymi.

2. Państwa członkowskie zapewniają, by wewnątrzni i zewnątrzni rzeczoznawcy przeprowadzający wyceny byli odpowiednio wykwalifikowani i wystarczająco niezależni w procesie zawierania umów o kredyt, aby przedstawić bezstronną i obiektywną wycenę, która zostanie udokumentowana na trwałym nośniku, a także by kredytodawcy mieli kopię tej dokumentacji.

W tym samym duchu artykuł 229 (1) Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych określa następujący warunek:

Jeżeli chodzi o zabezpieczenie w formie nieruchomości, zabezpieczenie jest wyceniane przez niezależnego rzeczoznawcę na poziomie wartości rynkowej lub poniżej tej wartości. Instytucja wymaga od niezależnego rzeczoznawcy jasnego i przejrzystego udokumentowania wartości rynkowej.

W państwach członkowskich, które w przepisach ustawowych lub wykonawczych ustanowiły rygorystyczne kryteria oceny bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, nieruchomość może być natomiast wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na poziomie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości lub poniżej tej wartości. Instytucje stawiają niezależnemu rzeczoznawcy wymóg, by nie brał pod uwagę czynników spekulacyjnych przy ocenie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości i by udokumentował tę wartość w jasny i przejrzysty sposób.

Wartość zabezpieczenia jest wartością rynkową lub bankowo-hipoteczną wartością nieruchomości pomniejszoną tak, aby uwzględnić wyniki monitorowania wymaganego zgodnie z art. 208 ust. 3 oraz wszelkie uprzywilejowane roszczenia do nieruchomości.

W świetle tych przepisów, należy stwierdzić, że wycena musi być wykonana przez wykwalifikowanego i niezależnego rzeczoznawcę. Zastosowanie zautomatyzowanego modelu wyceny bez zweryfikowania jego wyników przez wykwalifikowanego rzeczoznawcę nie spełnia warunków Dyrektywy w sprawie kredytów hipotecznych i Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych.

Artykuł 208 Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych określa ponadto wymagania dotyczące nieruchomości jako zabezpieczenia kredytu. Artykuł 208 (3) określa następujące wymagania dotyczące monitorowania wartości nieruchomości oraz wyceny nieruchomości:

W odniesieniu do monitorowania wartości nieruchomości oraz wyceny nieruchomości spełnione zostają następujące wymogi:

A) instytucje regularnie monitorują wartość nieruchomości: nie rzadziej niż raz w roku w przypadku nieruchomości komercyjnych i co trzy lata w przypadku nieruchomości mieszkalnych. Instytucje przeprowadzają częstsze monitorowanie w przypadku wystąpienia istotnych zmian warunków rynkowych,

B) wycena nieruchomości podlega weryfikacji, jeżeli informacje będące do dyspozycji instytucji wskazują, że wartość

nieruchomości mogła istotnie się obniżyć w stosunku do ogólnych cen rynkowych, a weryfikację tę przeprowadza rzeczoznawca, który ma kwalifikacje, zdolności i doświadczenie niezbędne do przeprowadzenia wyceny i który pozostaje niezależny od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu. W przypadku kredytów przekraczających 3 mln euro lub 5% funduszy własnych instytucji wycena nieruchomości jest weryfikowana przez takiego rzeczoznawcę przynajmniej raz na trzy lata.

Do monitorowania wartości nieruchomości i określania nieruchomości wymagających aktualizacji wyceny instytucje mogą wykorzystywać metody statystyczne.

Zgodnie z tym przepisem metody statystyczne (w tym zautomatyzowane modele wyceny) mogą być stosowane tylko do monitorowania wartości nieruchomości oraz określania, które nieruchomości wymagają ponownej wyceny. Stosowanie takich metod nie wydaje się jednak dopuszczalne jako forma faktycznej wyceny nieruchomości. To oczywiście ma zastosowanie *a fortiori* do pierwotnych wycen lub wycen przeprowadzanych po raz pierwszy, tam gdzie nie ustalono jeszcze wartości i można zastosować monitorowanie.

Wynika to *a contrario* z ostatniego zdania artykułu 208 (3) Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych, które określa możliwości zastosowania metod statystycznych. Pierwsze zdanie artykułu dotyczy zarówno wymagań monitorowania wartości nieruchomości jak i samej wyceny nieruchomości, ale nie dostarcza żadnych dalszych szczegółów na temat stosowania metod statystycznych do wyceny.

Podsumowanie

Z przedstawionej w tym dokumencie analizy należy wyciągnąć następujący wniosek – wykorzystanie modeli AVM bez ingerencji lub nadzoru wykwalifikowanego rzeczoznawcy nie spełnia ścisłych wymogów artykułu 19 Dyrektywy w sprawie kredytów hipotecznych i artykułu 229 (1) Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych.

Motyw 26 Dyrektywy w sprawie kredytów hipotecznych, dalsze przepisy wprowadzone w Rozporządzeniu w sprawie wymogów kapitałowych oraz międzynarodowe uznane standardy wyceny i wytyczne wydane przez inne instytucje (szczególnie: IVSC, TEGoVA oraz RICS) potwierdzają to ustalenie przez jednoznaczne i konsekwentne ograniczenie wykorzystania modelu AVM do przypadków używania go jako narzędzia, z którego korzysta wykwalifikowany rzeczoznawca przeprowadzający wycenę lub narzędzia służącego do monitorowania nieruchomości w celu identyfikacji nieruchomości, które mogą ewentualnie wymagać ponownej wyceny.

Krzysztof Grzesik REV – przewodniczący TEGoVA, wiceprezydent PFSRM

Kierunki prac Komisji Standardów

Decyzją Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych z 13 grudnia 2016 r., Rada powierzyła mi przewodniczenie Komisji Standardów na kolejną kadencję.

W mijających kadencjach w trakcie, których miałem zaszczyt przewodniczyć pracom Komisji, przygotowane i wdrożone zostały nowe standardy wyceny, zarówno specjalistyczne jak i podstawowe. W ramach zrealizowanych prac dokonano również przekształcenia PKZW w system o charakterze pomocniczym w zakresie sprawdzonych rozwiązań merytorycznych.

Dzięki pracom Komisji w ramach standardów ogólnych – wprowadzono standard KSWP „Ogólne reguły postępowania” oraz KSWP „Wartość rynkowa”. Pierwszy z wymienionych standardów doprecyzowuje zakres czynności rzeczoznawcy majątkowego, drugi przedstawia interpretacje definicji wartości rynkowych, zarówno obowiązującej obecnie, zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami jak i wprowadzonej rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012.

W przypadku standardów specjalistycznych przygotowano zostały opracowania dotyczące wyceny nieruchomości rolnych oraz nieruchomości położonych na złożach kopalin. W opracowaniu znajdują się projekty standardów, zawierających wskazówki metodyczne w zakresie wyceny nieruchomości leśnych oraz zabytkowych.

W mijających kadencjach opracowano również standardy wyceny: ograniczonych praw rzeczowych, służebności przesyłu, składników majątku przedsiębiorstw w rozumieniu przepisów o rachunkowości czy wreszcie wyceny samych przedsiębiorstw.

Za bardzo duży sukces Komisji, ale przede wszystkim Federacji – uznać należy również wzrost liczby podmiotów, które przy wycenach wykonywanych na ich zlecenie oczekują spełnienia przez rzeczoznawców wytycznych PKZW. Jak wiadomo, w obecnym systemie standardy wyceny zebrane w ramach Powszechnych Krajowych Zasad należą do zbioru opracowań, których wykorzystanie ma charakter całkowicie dobrowolny.

W tej kadencji przed Komisją stoją kolejne wyzwania. Pierwszym z nich jest przygotowanie ostatecznej z punktu widzenia Federacji treści projektu Standardu Zawodowego „Wycena nieruchomości drogowych”. Projekt standardu w wersji opracowanej przez powołany Zespół i Komisję jest na pierwszym etapie konsultacji środowiskowych.

Zakończenie prac nad projektem i jego przekazanie do ministra w celu uzgodnienia, przewidziane jest na koniec czerwca br.

Komisja będzie miała na uwadze przede wszystkim potrzeby i oczekiwania środowiska rzeczoznawców majątkowych. Pamiętajmy o tym, że wyłącznie my odpowiadamy za wartości i to zarówno w wymiarze zawodowym jak i osobistym. Przy takim rozumieniu standardów zawodowych do ich grona powinny zostać zaliczone wyłącznie standardy, kształtujące reguły ogólne lub takie, które pomogą rozwiązać wątpliwości interpretacyjne w zakresie szczególnych celów wyceny.

Uważam, że do zbioru standardów zawodowych nie powinny być włączane standardy dotyczące szczegółowych celów wyceny takich jak: chociażby wycena nieruchomości rolnych, kopalin, nieruchomości leśnych czy podejścia i metody wyceny. Regulacje w tym zakresie proponowane dotychczas na poziomie standardów wyceny oraz not interpretacyjnych doskonale spełniają swoją rolę.

W ramach kolejnych zadań Komisja będzie prowadziła prace nad przygotowaniem standardów wyceny, które zastąpią nadal rekomendowane standardy poprzednich edycji, określane jako tymczasowe noty interpretacyjne. Zawarte w treści tych regulacji propozycje rozwiązań merytorycznych w części uległy dezaktualizacji, a same standardy wymagają ujednolicenia ze zbiorem PKZW.

Podobnie jak w latach wcześniejszych propozycje Komisji kształtowane będą w celu umożliwienia koleżankom i kolegom znalezienia, opartych na doświadczeniu i autorytecie organizacji zawodowej, rozwiązań merytorycznych.

Standardy wyceny w proponowanym kształcie i zgodnie z przyjętą w Federacji polityką nie mają za zadanie wprowadzania dodatkowych ograniczeń w pracy rzeczoznawców majątkowych. W ramach obowiązującego w Polsce otoczenia prawnego zarówno zasady, jak i proces wyceny, są bardzo szczegółowo uregulowane w przepisach prawa. W tym zakresie tworzenie dalszych sztywnych regulacji wydaje się zbędne i mogłoby w dłuższym wymiarze czasu wpływać na ograniczenie innowacyjności w obszarze metodyki wyceny. Z rozmów prowadzonych z koleżankami i kolegami wynika natomiast, że niezwykle potrzebne i oczekiwane jest prezentowanie sprawdzonych rozwiązań merytorycznych. W tym właśnie kierunku nadal będą podążać prace Komisji w obecnej kadencji.

Radosław Gaca – przewodniczący Komisji Standardów PFSRM

Jaki cash flow – taka stopa

Jednym z największych problemów polskiej praktyki wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym jest zauważalny chaos pojęciowy oraz brak jednolitych zasad analiz rynkowych transakcji inwestycyjnych, wyznaczania stóp zwrotu oraz stosowania tych danych przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Niniejszy artykuł jest próbą usystematyzowania podstawowych pojęć związanych z wyceną nieruchomości w podejściu dochodowym.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że punktem wyjścia niezbędnym do sporządzenia wyceny w podejściu dochodowym jest świadomość rzeczoznawcy, co do rodzaju projekcji przepływów dochodów, który zamierza on zastosować w swojej wycenie. Dopiero na tej podstawie można podjąć świadomą decyzję jaki rodzaj stopy lub stóp zwrotu należy zastosować oraz na jakim poziomie powinny one być. Brak zrozumienia powoduje, że wynik wyceny staje się niemal przypadkowy. Możemy zatem wyróżnić pośrednią oraz bezpośrednią projekcję przepływów dochodów.

Pośrednie przepływy dochodów (Implicit Cash Flow) to projekcja przepływów dochodów, których zmienność w kolejnych latach wynika jedynie z czynników ściśle związanych ze stanem nieruchomości, bez uwzględniania prognoz przyszłych zmian rynkowych. Zmiany o charakterze rynkowym są bowiem odzwierciedlane jako element ryzyka uwzględniany w sposób pośredni – w stopie zwrotu.

Warto przy tym zwrócić uwagę, że na polskim rynku nieruchomości ukształtowała się już pewna praktyka modyfikująca nieco klasyczne rozumienie pośrednich przepływów dochodów. Powszechnie uwzględnia się w tego rodzaju projekcjach, okresy beczynszowe po zakończeniu obecnych umów najmu oraz tzw. „wakacje czynszowe”. Stanowią one swojego rodzaju prognozę, która w rozumowaniu powinna być niedopuszczalna w pośrednich przepływach dochodów. Ugruntowana praktyka funkcjonowania polskiego rynku nieruchomości nakazuje jednak rzeczoznawcom wykazać taki stan rzeczy w swoich wycenach.

Bezpośrednie Przepływy Dochodów to projekcja przepływów pozwalająca na wprowadzenie prognoz w sposób bezpo-

średni w samych przepływach a nie jedynie pośrednio w stopie zwrotu. Należy pamiętać, że w takim *cash flow* wartość rezydualną należy oszacować przy użyciu prognozowanego przyszłego dochodu z nieruchomości a nie aktualnego, jak przy pośrednich przepływach dochodów. Wiek i stan zabudowań w nieruchomości należy oceniać jako spodziewany – po zakończeniu okresu projekcji przepływów dochodów – a nie taki jaki jest w dniu wyceny. Fakt wprowadzenia pewnych prognoz bezpośrednio do przepływów dochodów oraz brak takiej możliwości po zakończeniu okresu projekcji (na potrzeby obliczenia wartości rezydualnej) powoduje konieczność zastosowania w bezpośrednich przepływach dochodów dwóch różnych stóp: klasyczna stopa dyskontowa (*Equated Yield*) oraz stopa kapitalizacji dla wartości rezydualnej (*Reversionary Yield* nazywana też m.in. *Exit Yield*).

Klasyczna stopa dyskontowa to taka stopa, która użyta do przeliczania przepływów dochodów z nieruchomości oraz wartości rezydualnej, otrzyma sumę zdyskontowanych przepływów równą cenie nabycia danej nieruchomości.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że bardzo popularnym sposobem określania stopy dyskontowej wśród polskich rzeczoznawców jest tzw. metoda addytywna, która opiera się na przyjęciu jako podstawy obliczeń stóp zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka, za które to uważa się najczęściej długookresowe obligacje Skarbu Państwa. Stopę powiększa się o różnego rodzaju premie, odzwierciedlające różne rodzaje ryzyka. Wyróżnia się szczególnie premię za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości w ogóle, ryzyko inwestowania na konkretnym rynku lokalnym oraz premię za ryzyko inwestowania w konkretną nieruchomość. Ten ostatni przypadek może być w szczególności wypadkową m.in.: lokalizacji nieruchomości, jej stanu technicznego, struktury umów najmu, czy wiarygodności najemców. Zatem wyznaczając stopę dyskontową w ten sposób, w rzeczywistości dokonuje się subiektywnych ocen i uwzględnia się wybrane rodzaje ryzyka w określonej stopie.

Niestety metoda ta jest zdecydowanie przeceniana. Wnosi ona bowiem wiele zagrożeń. Wielość subiektywnych i trudnych do

Przykładowe czynniki uwzględniane oraz nie uwzględniane w pośrednich przepływach dochodów

Czynniki uwzględniane	Czynniki nie uwzględniane
<ul style="list-style-type: none"> - przychody z umów najmu, - tzw. „czynsze kroczące”, - harmonogram wygasania umów najmu, - zaplanowane wydatki inwestycyjne, - indeksacja czynszu tylko w okresie obowiązywania obecnych umów najmu, - okresy beczynszowe po zakończeniu obecnych umów najmu, - tzw. „wakacje czynszowe” dla nowych najemców. 	<ul style="list-style-type: none"> - prognozowane zmiany czynszów na rynku (np. wobec spodziewanej nadpodaży konkurencyjnych nieruchomości), - prognozowane zmiany poziomu kosztów eksploatacyjnych, - indeksacja czynszu po zakończeniu obecnych umów najmu, - inne prognozy zmian stanu rynku nieruchomości.

uzasadnienia założeń przy jej określaniu, naraża rzeczoznawcę na ryzyko błędu w wycenie oraz odpowiedzialność z tego tytułu.

Pojawiają się pytania, które obligacje wybrać jako bazę do dalszych obliczeń, jakie rodzaje ryzyka należy uwzględnić oraz w jakiej wysokości premię dodawać za poszczególne rodzaje ryzyka? Możliwości jest kilka. Od pewnego czasu w Polsce stopa bazowa dla tzw. bezpiecznych inwestycji np. obligacji to – zależnie od aktualnego stanu rynku – 2%–3%. Typowe stopy zwrotu dla przeciętnych nieruchomości to zwykle 7%–8%. Okazuje się zatem, że większą część obliczonej w ten sposób stopy zwrotu stanowią w pełni subiektywne premie. Czy nie lepiej zsumować wirtualne premie za ryzyko, podjąć jedną subiektywną decyzję o poziomie całej stopy i uzasadnić ją informacjami o odnotowanych stopach zwrotu z transakcji, które wystąpiły na rynku w połączeniu z oceną atrakcyjności sprzedanych nieruchomości względem nieruchomości wycenianej? Warto wreszcie zastanowić się czy istnieje w ogóle jakaś korelacja pomiędzy rynkiem finansowym a rynkiem nieruchomości. Pytania nasuwają się choćby w kontekście obserwowanych od pewnego czasu ujemnych stóp zwrotu w niektórych krajach europejskich. Czy w tym czasie stopy zwrotu dla nieruchomości w tych krajach również spadły?

Stopa kapitalizacji dla wartości rezydualnej, która stanowi iloraz rocznego dochodu rynkowego i ceny nieruchomości jest mniej dyskusyjna. W przypadku pośrednich przepływów dochodów będzie to aktualny dochód rynkowy (stopa *Reversionary Yield*) a w przypadku bezpośrednich przepływów dochodów – dochód prognozowany (*Exit Yield*).

W przypadku stosowania pośrednich przepływów dochodów sytuacja jest znacznie prostsza. Stosuje się tylko jedną stopę zwrotu tzw. wyrównaną stopę zwrotu (*Equivalent Yield*), stanowiącą jedną uśrednioną stopę, która użyta do dyskontowania przepływów dochodów rocznych, obliczenia wartości rezydualnej oraz jej zdyskontowania, otrzyma sumę zdyskontowanych przepływów równą cenie nabycia danej nieruchomości. Analizując *cash flow* nieruchomości stanowiącej przedmiot transakcji na rynku, wyrównaną stopę zwrotu łatwo wyznaczyć za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel i funkcji „Szukaj wyniku”. Funkcję znajdziemy na karcie *Dane*, w grupie *Narzędzia danych*, w menu *Analiza symulacji*. Przepływy dochodów z poszczególnych lat *cash flow* wykorzystuje dowolną, tymczasowo przyjętą stopę zwrotu. Po wybraniu z menu *Szukaj wyniku* pojawi się karta menu. W polu *Ustaw komórkę* należy wskazać komórkę zawierającą formułę sumy wszystkich PV DON oraz PV wartości rezydualnej. W polu *Wartość* należy podać cenę transakcyjną. W polu *Zmieniając komórkę* należy wskazać komórkę, w której wpisana jest tymczasowo przyjęta stopa zwrotu. Po wciśnięciu OK Excel metodą prób i błędów tak dobierze stopę, aby suma podanych przepływów i wartości rezydualnej była równa cenie transakcyjnej.

W polskich warunkach ograniczonego dostępu do szczegółowych informacji, o transakcjach inwestycyjnych nieruchomościach szczególne znaczenie ma **stopa wszelkich ryzyk** (*All Risks Yield*). Na polskim rynku nieruchomości nazywana jest po prostu stopą kapitalizacji, którą to stopę rzeczoznawcy majątkowi wykorzystują do szacowania wartości nieruchomości, techniką kapitalizacji prostej. Jest to stopa, która z założeń

przedstawia wszelkie ryzyka, jak również szanse związane z inwestowaniem w daną nieruchomość.

Warto sobie uświadomić, że inwestor kupując nieruchomość rozważa wszelkie okoliczności jej dotyczące, w tym wszystkie przewidywalne ryzyka i szanse jakie wiążą się z inwestycją. Skoro zdecydował się zapłacić pewną kwotę (cenę), która w relacji do dochodu rocznego z tej nieruchomości tworzy pewną stopę to jest to właśnie stopa wszelkich ryzyk (*All Risks Yield*). Jest ona wypadkową postrzegania wszystkich ryzyk i szans, jakiej dokonały strony analizowanej transakcji sprzedaży.

Dysponując informacją o pośrednich przepływach dochodów w wyniku analizy transakcji uzyskamy **wyrównaną stopę wszelkich ryzyk** (*All Risks Equivalent Yield*).

Mając już pełny obraz dostępnych rodzajów przepływów dochodów oraz rodzajów stóp zwrotu, warto zadać sobie pytanie jaki rodzaj *cash flow* powinniśmy stosować w swoich wycenach.

Należy zwrócić uwagę, że prawidłowo zastosowane oba modele, prowadzą do poprawnego oszacowania wartości. Decyzja zależna, będzie od czynników charakterystycznych dla konkretnego rzeczoznawcy. W tym miejscu warto jednak uświadomić sobie kilka trudności jakie niesie ze sobą korzystanie z bezpośrednich przepływów dochodów. Są to m.in.:

- wiele subiektywnych założeń rzeczoznawcy,
- konieczność dokonywania prognoz (często wieloletnich) wielu czynników wprowadzanych do *cash flow* w sposób bezpośredni,
- konieczność stosowania co najmniej dwóch stóp zwrotu i uzasadnienia różnic pomiędzy ich poziomami,
- konieczność obrony wszystkich powyższych w przypadku zakwestionowania wyceny.

Warto sobie uświadomić, że pokazanie w formie pośrednich przepływów dochodów, wymaga użycia tylko jednej stopy, zazwyczaj przyjmowanej przez rzeczoznawcę na podstawie analizy rynku, w tym stóp zwrotu dla podobnych nieruchomości i różnic pomiędzy tymi nieruchomościami a nieruchomością wycenianą. Obserwowane na rynku stopy są ponadto wypadkową percepcji wszelkich ryzyk i szans danej nieruchomości, ocenioną przez konkretnych uczestników rynku, którzy dysponowali z pewnością dużo dokładniejszymi niż rzeczoznawcy informacjami o nabywanej nieruchomości. Korzystali przy transakcji z usług specjalistów m.in. prawników, inżynierów. Zadaniem dla rzeczoznawcy jest uwzględnienie różnic pomiędzy nieruchomościami podobnymi a nieruchomością wycenianą oraz zachowanie porządku metodologicznego w doborze rodzajów stóp zwrotu do rodzaju *cash flow*.

Najważniejszym wnioskiem jest konieczność budowania w wycenach obrazu *cash flow* takiego rodzaju aby były projekcje przepływów dochodów w analizowanych transakcjach rynkowych. Niedopuszczalne jest mieszanie rodzajów wykorzystywanych stóp zwrotów. Ich dobór musi zawsze współgrać z rodzajem stosowanej projekcji przepływów dochodów.

Artykuł nierecenzowany prezentuje wyłącznie poglądy autora.

Mgr Marcin Malmon MRICS REV – Dyrektor Działu Wycen Nieruchomości *Polish Properties*, uprawniony rzeczoznawca majątkowy, członek Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS), Uznany Rzeczoznawca Europejski (REV), członek Zarządu Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

Małgorzata Skąpska, Marek Ślusarczyk

Relacja ze spotkania w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa

W Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa 2 sierpnia 2016 r. odbyła się konferencja uzgodnieniowa w związku z projektem o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (druk UD 67). W spotkaniu udział brali: sekretarz stanu Kazimierz Smoliński, dyrektor Małgorzata Kutyla, Paweł Duciak oraz pracownicy ministerstwa, przedstawiciele środowisk rzeczoznawców majątkowych, pośredników, zarządców, ZBP, PZU, Urzędu miasta Wrocław. W konferencji udział wzięło ok. 40 osób. Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) reprezentowali: Małgorzata Skąpska i Marek Ślusarczyk.

Spotkanie prowadziła dyrektor Małgorzata Kutyla. Sekretarz stanu Kazimierz Smoliński podczas swojego wystąpienia podkreślił, że nie ma odwrotu od deregulacji zawodów nieruchomościowych.

W trakcie spotkania przedyskutowano m.in. problemy regulowane w art. 77, 98a, 151, 157 i 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Poniżej przedstawiamy zaprezentowane poglądy i ustalenia.

W art. 77 ust. 4 dotyczącym aktualizacji opłaty, na poczet różnicy między opłatami za użytkowanie wieczyste: dotychczasową i zaktualizowaną, zalicza się użytkownikowi wieczystemu wartość nakładów dokonanych przed dniem pierwszej aktualizacji – zwrócono uwagę, że taki przypadek powinien mieć miejsce jedynie przy wzroście opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu. Zmiana zostanie przemyślana przez Ministerstwo.

Odnosnie art. 98a ust. 1 dotyczącego określania wartości nieruchomości po podziale dla ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości, Marek Ślusarczyk przedstawił ogólnie propozycję PFSRM i poparł ją najnowszym wyrokiem sądowym Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku z 1 czerwca 2016 r. sygn. II SA/Gd85/16. Zwrócił uwagę na różne stany nieruchomości przed i po podziale, w zakresie stanu prawnego, który musi determinować odmienne sposoby określania wartości nieruchomości przed i po podziale. Zaproponowana zmiana art. 98a ust. 1, w części dotyczącej podejścia wyceny nieruchomości po podziale jest dobra. Podkreślił, powołując się na uzasadnienie wymienionego wyżej wyroku WSA w Gdańsku, że podział geodezyjny nieruchomości może prowadzić w konsekwencji do jej podziału prawnego (zbycia poszczególnych geodezyjnie wydzielonych części nieruchomości). Sam podział geodezyjny tworzy stan prawny pozwalający na obrót poszczególnymi działkami, powstałymi na skutek podziału, co może

nie być bez znaczenia dla wartości całej nieruchomości. Inny odmienny stan nieruchomości przed podziałem, niż stan po podziale, powoduje również potrzebę uregulowania sposobu wyceny nieruchomości wg stanu przed podziałem, szczególnie kiedy na rynku nieruchomości brak jest cen nieruchomości podobnych, czyli nieruchomości o większych powierzchniach, dla których wydano decyzję podziałową, a która nie jest jeszcze prawomocna. Podczas spotkania Marek Ślusarczyk omówił krótko propozycję wyceny nieruchomości przed podziałem oraz złożył w formie pisemnej na ręce dyrektor Małgorzaty Kutyla dodatkowy, uzupełniający wniosek uzasadniający potrzebę uregulowania wyceny nieruchomości przed podziałem. W wniosku zaproponowano konkretny sposób wyceny nieruchomości przed podziałem, uwzględniający: koszty podziału, odszkodowanie za drogi przejęte na cele publiczne oraz łatwość zbycia małych działek. Przedstawiciel PFSRM stwierdził, że szczegółowy opis postępowania przy sporządzaniu wycen powinien się znaleźć w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

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

Z kolei brzmienie art. 151. ust. 1 w zakresie nowej definicji wartości rynkowej nieruchomości zostało przyjęte bez większych dyskusji. Tomasz Kotrański zwrócił uwagę, że kwota powinna zostać opisana jako kwota w pieniądzu oraz, że nowa definicja powinna skutkować zmianą zapisów rozporządzenia.

Z art. 156 ust. 4 wszyscy się zgodzili, że potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego powinno być poparte

analizą potwierdzającą. Paweł Duciak stwierdził, że aktualne zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami także obligowały rzeczoznawców do przeprowadzenia analizy potwierdzającej, tylko nie była ona zamieszczana. Pojawiły się także opinie, żeby operat szacunkowy mógł być wykorzystywany dłużej niż przez okres 12 miesięcy np. 3 lata.

Większość uczestników konferencji była zgodna aby wykreślić art. 157 ust. 1a dotyczącego wyłączenia operatu szacunkowego z obrotu prawnego gdy jest wadliwy, poza PTRM. Przedstawicielka Urzędu miasta Wrocław miała inne zdanie z uwagi na trudność przerzucania na urzędy, czy sądy przy braku wiadomości specjalnych, decyzji w zakresie swobodnej oceny dowodów o uznaniu w konsekwencji danego operatu za wiarygodny. Były także głosy o wykreśleniu całego art. 157. Małgorzata Skąpska zwróciła uwagę, że należy dopisać do ustawy ustęp o możliwości prowadzenia postępowania mediacyjnego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Wielogodzinna dyskusja na temat art. 157, która odbyła się w PFSRM z udziałem przedstawicieli Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, nie dała podstawy do przyjęcia odpowiednich zapisów w ustawie. Potwierdziła, że postępowania mediacyjne prowadzone przez PFSRM i inne stowarzyszenia, w przypadku rozbieżnych wycen mogą ułatwić stronom sporu o wartości dalszych działań. Pomysł ewolucji przepisów w kierunku mediacji oraz arbitrażu został przez większość środowiska rzeczoznawców majątkowych poparty. Przedstawicielka Urzędu miasta Wrocław także potwierdziła, że często Urząd prowadzi postępowania z wykorzystaniem technik mediacji. Dyrektorka Małgorzata Kutyla stwierdziła, że za wcześnie jest na wykreślenie art. 157, ale trwają prace nad jego zmianą.

W przypadku dopisania do art. 175 ust. 4a, resort wycofał się z proponowanego, ostrego zapisu stwierdzającego nieważność operatu w przypadku niezamieszczenia w nim in-

formacji o ubezpieczeniu. Nie można mówić o nieważności dzieła, a jedynie o nieważności czynności prawnych. Rozważany jest inny zapis, który proponuje dołączyć polisę do operatu. Przedstawiciel PZU podniósł sprawę braku restrykcji wobec rzeczoznawców, którzy nie są ubezpieczeni.

Przy art. 175 dyrektorka Małgorzata Kutyla przytoczyła uzasadnienie PFSRM odnośnie powrotu do zapisów obligujących rzeczoznawców do udziału w programie ustawicznego kształcenia jako ważne. Wywiązała się dyskusja, w trakcie której przedstawiciel innych zawodów stwierdził, że nie powinno być powrotu do dodatkowych obowiązków i trzeba otworzyć zawody dla młodych wykształconych ludzi oraz całkowicie zderegulować zawód rzeczoznawcy. Rynek jest najlepszym sprawdzianem. W przypadku chęci zadbania o wysoki poziom wiedzy rzeczoznawców majątkowych powinni się oni poddawać co kilka lat egzaminom sprawdzającym.

Pozostałe diskutowane art. i ustawy dotyczyły w większości pośredników i zarządców, ich zdefiniowania oraz prawa do wglądu do istotnych dokumentów, tak jak to czynią rzeczoznawcy majątkowi. Przedstawiciel Federacji Porozumienia Polskiego Rynku Nieruchomości zaproponował przywrócenie organu doradczego dla Ministra Infrastruktury i Budownictwa, a Przedstawiciel Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego postulował by w art. 4 pkt 15 w pojęciu „organizacja zawodowa” dopisać izby gospodarcze przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego. Dyrektorka Małgorzata Kutyla uznała, że Izby funkcjonują na bazie ustawy o izbach gospodarczych i nie widzi takiej potrzeby.

Prowadząca konferencję podziękowała uczestnikom i stwierdziła, że ostateczne stanowisko w sprawach artykułów dyskusyjnych zajmie Minister. Uczestnicy podziękowali za spotkanie i prosili aby takie panele dyskusyjne odbywały się częściej.

XXVI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych „Rewitalizacja czyli jak przywrócić wartość przestrzeni”

Łódź 21–22 września 2017 r.

Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych powierzyła organizację konferencji
Łódzkiemu Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych

Szczegóły: www.lsrn.lodz.pl/content/konferencja-2017

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze



Krzysztof Zmarlicki:
Szacowanie wartości
ogrodniczych plantacji kultur
wieloletnich. Wydanie III.
 Wydawnictwo Polska Federacja
 Stowarzyszeń Rzeczoznawców
 Majątkowych, Warszawa 2017.

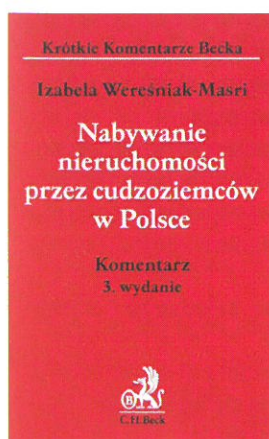
Książka to poradnik dla rzeczoznawcy majątkowego. Pomaga określić wartości plantacji kultur wieloletnich – szacowanie kosztów założenia plantacji i jej pielęgnacji, do czasu pierw-

szych zbiorów i wartości utraconych pożytków w okresie wyłączenia do zakończenia pełnego plonowania.

Poradnik składa się z pięciu części obejmujących:

- podstawowe wiadomości o sadach i ogrodach działkowych,
- założenia metodyczne określenia wartości roślin w sadach towarowych,
- założenia metodyczne określenia wartości roślin w ogrodach działkowych i przydomowych,
- uwagi ogólne i przypadki szczególne, m.in. szacowanie wartości drzewek sadowniczych w szkółkach, w sadach doświadczalnych oraz plantacji ekologicznych,
- szacowanie wartości roślin ozdobnych i trawników.

Autor jest specjalistą w Instytucie Sadownictwa i Kwaciarstwa im. Szczepana Pieniążka w Skierniewicach.

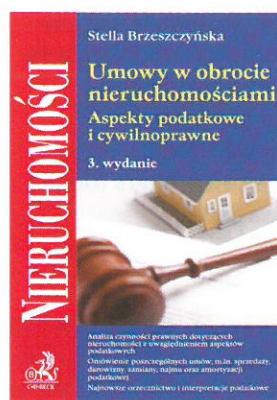


Izabela Wereśniak-Masri:
Nabywanie nieruchomości
przez cudzoziemców w Polsce.
 Komentarz. Wydanie III.
 Wydawnictwo C.H.BECK,
 Warszawa 2017.

Książka w sposób szczegółowy prezentuje zagadnienia dotyczące nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce, przez przedstawienie stosowania założeń w praktyce oraz dokładną wykładnię przepisów ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieru-

chomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2016 r. poz. 1061).

Komentarz odnosi się szczególnie do oddania nieruchomości w ręce obcokrajowców, kontroli nad obrotem nieruchomości z udziałem cudzoziemców, a także do ograniczeń w nabywaniu nieruchomości.



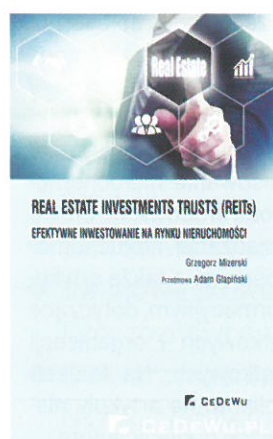
Stella Brzeszczyńska: Umowy
w obrocie nieruchomościami.
Aspekty podatkowe
i cywilnoprawne.
 Seria: Nieruchomości. Wydanie
 III. Wydawnictwo C.H.BECK,
 Warszawa 2017.

Trzecie wydanie zostało wzbogacone o najnowsze orzecznictwo Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego, a także interpretacje podatkowe.

W publikacji omówiono zagadnienia związane m.in. z:

- nieruchomością w prawie cywilnym,
- nieruchomością w prawie podatkowym,
- obowiązkiem podatkowym,
- amortyzacją,
- umową sprzedaży,
- umową zamiany,
- umową darowizny,
- dożywociem,
- najmem.

Książka uwzględni wszystkie zmiany w prawie podatkowym i cywilnym.

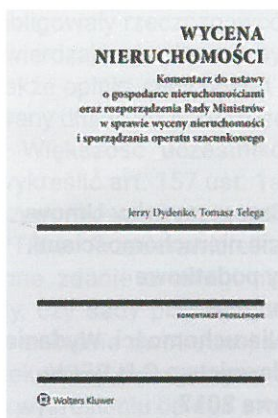


Grzegorz Mizerski: Real estate
investments trusts (REITs).
Efektywne inwestowanie
na rynku nieruchomości.
 Wydawnictwo CeDeWu,
 Warszawa 2016.

Autor przedstawia zasady funkcjonowania funduszy dywidendowych – typu REITs. Monografia poświęcona jest innowacyjnej instytucji finansowej, stosowanej od dawna w inwestowaniu nieruchomości w Stanach Zjednoczonych oraz

na innych rynkach kapitałowych, poza Polską.

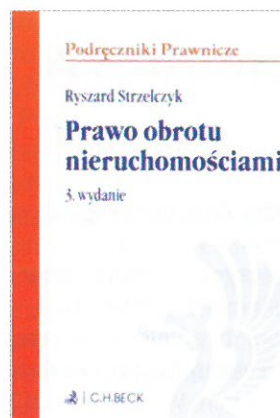
Ministerstwo Finansów pracuje nad przepisami umożliwiającymi tworzenie specjalnych spółek, zarabiających na wynajmie nieruchomości lub notowanych na giełdzie, w zamian za dzielenie się większością zysku z akcjonariuszami.



Jerzy Dydenko, Tomasz Telega:
Wycena nieruchomości.
Komentarz do ustawy
o gospodarce
nieruchomościami
oraz rozporządzenia Rady
Ministrów w sprawie wyceny
nieruchomości i sporządzania
operatu szacunkowego.
Seria: Komentarze
problemowe.
Wydawnictwo Wolters Kluwer,
Warszawa 2016.

W książce zamieszczono komentarze do wybranych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące problematyki wyceny nieruchomości oraz zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Opracowanie umożliwia właściwą interpretację przepisów odnoszących się do wyceny nieruchomości, analizy jej procedur i uporządkowania praktyki wyceny zgodnie z obowiązującymi przepisami.



Ryszard Strzelczyk: Prawo
obrotu nieruchomościami.
Wydanie III.
Wydawnictwo C.H.BECK,
Warszawa 2016.

Podręcznik wyjaśnia większość zagadnień prawnych, związanych z szeroko rozumianym obrotem nieruchomościami.

W podręczniku omówiono zagadnienia m.in. takie jak:

- pojęcie nieruchomości w polskim prawie,
- akt notarialny jako szczególna forma czynności prawnej,
- umowy zawierane w obrocie nieruchomościami,
- księgi wieczyste i sposoby ich prowadzenia.

Przedstawiony w książce materiał będzie pomocny dla ludzi związanych z rynkiem nieruchomości: pośrednicy w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości i rzeczoznawcy majątkowi oraz dla słuchaczy studiów podyplomowych zdobywających uprawnienia zawodowe w tej dziedzinie.

© Copyright Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

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

Redakcja kwartalnika przyjmuje do publikacji artykuły naukowe, dotyczące problematyki wyceny nieruchomości oraz problemów pokrewnych jak np.: funkcjonowanie rynku nieruchomości, analiza rynku, finansowanie nieruchomości, architektura, budownictwo, ochrona środowiska, prawo gospodarki nieruchomościami, zarządzanie nieruchomościami, inwestowanie w nieruchomości itp., a także artykuły o charakterze przeglądowym i informacyjnym, dotyczące działalności rzeczoznawców majątkowych i organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Na łamach kwartalnika mogą być ponadto publikowane artykuły nienaukowe, nierecenzowane, prezentujące poglądy autora.

Artykuły naukowe podlegają recenzji przez dwóch niezależnych recenzentów w tzw. formule „double-blind review process”. Przy artykułach nie podlegających recenzji będzie zawarta informacja, że artykuł jest nierecenzowany. Redakcja zastrzega sobie prawo do odmowy publikacji artykułów zgłaszanych jako niepodlegających recenzji.

Przed publikacją artykuły są poddawane korekcie językowej. Redakcja zastrzega sobie prawo do skracania tekstów i zmiany tytułu artykułu – propozycje w tym zakresie będą przedstawione autorom przed przesłaniem artykułu do recenzji.

Artykuły prosimy zgłaszać na adres sekretarza redakcji: waldemar.miaczynski@pfsrm.pl.

Szczegółowe informacje, wymogi redakcyjne oraz formularze oświadczeń dla autorów znajdują się na stronie:

<http://www.pfsrm.pl/>

INFORMACJE

Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Artykuły naukowe są recenzowane i przy ocenie parametrycznej jednostek naukowych dokonywanej przez Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego uzyskują 4 punkty, a w ocenie „Index Copernicus” 18,29.

Dla Autorów:

Informacje wydawnicze i techniczne:

- ♦ artykuł powinien być zapisany w programie MS Word (czcionka Times New Roman 12 p., interlinia 1,5),
- ♦ ilustracje (rysunki) – należy kolejno ponumerować oraz podpisać, a do redakcji przesłać w oddzielnych plikach o rozdzielczości min. 300 dpi,
- ♦ tytuł, słowa kluczowe oraz streszczenie – w języku polskim i angielskim,
- ♦ tabele – w wersji edytowalnej, należy ponumerować oraz podpisać,
- ♦ literatura – należy ułożyć alfabetycznie,
- ♦ stopka autorska – należy podać imiona i nazwiska wszystkich współautorów wraz ze stopniami i tytułami naukowymi, afiliacją i adresami e-mail,
- ♦ redakcja przyjmuje do publikacji tylko prace oryginalne, artykuł należy przesłać na adres: waldemar.miaczynski@pfsrm.pl, każdy artykuł naukowy podlega procedurze recenzji.

Przesyłając artykuł do redakcji autor (autorzy) oświadczają, że artykuł nie był publikowany w żadnym innym czasopiśmie oraz nie był przedmiotem umowy obejmującej prawa autorskie. Po zatwierdzeniu artykułu do druku następuje przeniesienie praw autorskich na Wydawcę, który ma odtąd prawo do korzystania z utworu, rozporządzania nim i zwielokrotnienia dowolną techniką, w tym elektroniczną oraz rozpowszechniania dowolnymi kanałami dystrybucyjnymi, co autor (autorzy) potwierdzają przez podpisanie oświadczenia.

Dla Prenumeratorów:

Prenumeratę Rzeczoznawcy Majątkowego można zamówić:

- ♦ e-mail: dorota.jaskolska@pfsrm.pl
- ♦ on-line: <https://sklep.pfsrm.pl/taxonomy/term/8>
- ♦ listownie: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa.

Cena prenumeraty rocznej z rabatem – **126 zł** (wraz z przesyłką).

Zamówienia będą realizowane po zaksięgowaniu płatności na koncie.

Dane do przelewu:

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
10 1240 6218 1111 0000 4612 9574

Cena 1 egz. Rzeczoznawcy Majątkowego – **35 zł** brutto.

Redakcja nie zwraca materiałów niezamówionych oraz zastrzega sobie prawo redagowania i skracania tekstów oraz streszczeń. Przedrukowanie materiałów lub ich fragmentów wymaga pisemnej zgody redakcji.

Redakcja nie odpowiada za treść materiałów reklamowych.

RZECZOZNAWCA



MAJĄTKOWY

Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych skupia
24 regionalne stowarzyszenia
rzeczoznawców majątkowych,
reprezentujące w sumie
ponad 3,5 tysiąca członków.

Głównym celem działalności **PFSRM** jest tworzenie warunków do profesjonalnego rozwoju zawodowego rzeczoznawców. Federacja reprezentuje interesy środowiska w relacjach z instytucjami publicznymi oraz działa na rzecz rozwiązań legislacyjnych i stosowania zasad etycznych, służących ułatwianiu i przejrzystości obrotu nieruchomościami. Federacja jest wydawcą kwartalnika *Rzeczoznawca Majątkowy* i serii *Biblioteczka Rzeczoznawcy Majątkowego*.

Raz w roku odbywają się krajowe konferencje rzeczoznawców majątkowych, których organizatorami są sfederowane stowarzyszenia.

Członkostwo w organizacjach międzynarodowych:

- ♦ Europejska Grupa Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA,
- ♦ Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny IVSC,
- ♦ Sieć Stowarzyszeń Rynku Nieruchomości CERAN,
- ♦ Światowe Stowarzyszenie Organizacji Rzeczoznawców Majątkowych WAVO,
- ♦ Stowarzyszenie Realtorów Północnej Wirginii NVAR (Northern Virginia Association of Realtors) – członkostwo honorowe



Polska
Federacja
Stowarzyszeń
Rzeczoznawców
Majątkowych

Nowogrodzka 50/430, 00-695 Warszawa

tel. +48 22 627 07 17, www.pfsrm.pl