



Kilka uwag o wskaźnikach cen nieruchomości publikowanych przez GUS

Poligony wojskowe – dywersyfikacja czy rozwój rynku nieruchomości?

Czy metoda wyceny powinna być adekwatna do charakteru badanego zjawiska?

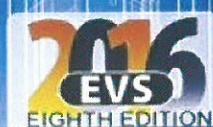
TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

The European Group of Valuers' Associations

EUROPEJSKIE STANDARDY WYCENY - ESW 2016



POLSKA
FEDERACJA
STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH



**Europejskie Standardy Wyceny – ESW 2016
EDYCJA ÓSMA**

TEGoVA

The European Group of Valuers' Associations
Wydawnictwo Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych.

Warszawa 2017

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
mgr Henryk Jankowski
dr inż. Tomasz Klusek
dr Sławomir Kłosowski
dr Izabela Rącka
mgr Grzegorz Szczurek

RADA NAUKOWA:

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

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
Rzecznawców 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 550 egz.
Cena 35 zł (w tym 5% VAT)
www.pfsrm.pl/kwartalnik



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

NAUKA

Sebastian Kokot

Kilka uwag o wskaźnikach cen nieruchomości publikowanych przez GUS

A few comments about the property price indices published by the Central Statistical Office **3**

Dariusz Kłoskowski

Poligony wojskowe – dywersyfikacja czy rozwój rynku nieruchomości?

Military training grounds – diversification or development in real property market? **8**

Radosław Gaca

Czy metoda wyceny powinna być adekwatna do charakteru badanego zjawiska?

Should the valuation method be adequate to the nature of the investigated phenomenon? **11**

Jacek Zyga

Analiza treści rejestrów publicznych w kontekście ich zadań związanych z wyceną nieruchomości

The public records content analysis in the context of their tasks related to real estate evaluation **17**

Lidia Piotrowska

Skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Financial implications of adopting the local spatial development plan **23**

POLEMIKA

Alojzy Kiziniewicz

Czy aby na pewno jesteśmy na bezpiecznej fali? **29**

PRAWO

Zdzisław Małecki

Projektowane zmiany przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego (cz. I) **33**

Maciej J. Nowak

Wycena przy określaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z urządzeń przesyłowych **38**

RYNEK

Mirosław Gorczyca

Pejzaże mieszkaniowe Islandii **39**

WSPOMNIENIE

Zbigniew Witkiewicz

Wspomnienie o Marii Ułasiewicz (1941–2017) **42**

WYDAWNICTWA

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze **43**



Drodzy Czytelnicy!

Wszelkie przesłanki wskazują na to, że znajdujemy się w przededniu obszernych zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Część z nich dotyczy wprost wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. W bieżącym numerze naszego kwartalnika znajdziecie pierwszą część zestawienia tych zmian wraz z ich uzasadnieniem w opracowaniu Zdzisława Małeckiego. Ponadto polecam także zapoznanie się z artykułami Jacka Zygi o analizie treści rejestrów publicznych i ich zadań związanych z wyceną nieruchomości, Radosława Gacy o metodach statystycznych w wycenie nieruchomości, Lidii Piotrowskiej o skutkach finansowych uchwalania planów miejscowych i Dariusza Kloskowskiego o poligonach wojskowych na rynku nieruchomości.

Z tekstu mojego autorstwa możecie dowiedzieć się o wadach i zaletach wskaźników cen nieruchomości, jakie od kilku kwartałów publikuje GUS, a z artykułu Mirosława Gorczycy o sytuacji mieszkaniowej w Islandii. Swoje poglądy na temat wyceny nieruchomości przy określaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z urządzeń przesyłowych prezentuje Maciej Nowak, a na temat ochrony informacji niejawnych, w tym tych posiadanych przez rzeczoznawców majątkowych, „ujawnia” Alojzy Kiziniewicz. Część artykułów, o charakterze naukowym została poddana obowiązującym w redakcji zasadom recenzji, inne przedstawiają własne poglądy autorów, co zostało zaznaczone przy każdym z nich.

Życząc przyjemnej lektury, życzę też pogodnych i udanych wakacji.

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 za 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.

Kilka uwag o wskaźnikach cen nieruchomości publikowanych przez GUS

A few comment about the property price indices published by the Central Statistical Office

W 2015 r. Główny Urząd Statystyczny rozpoczął publikowanie wskaźników cen lokali mieszkalnych z podziałem na województwa. Publikacje te były długo wyczekiwane przez osoby zajmujące się zawodowo gospodarką nieruchomościami i wyceną nieruchomości. Do tej pory opublikowano 6 obwieszczeń obejmujących wskaźniki dla 6 kwartałów. W artykule zawarto pierwsze refleksje i spostrzeżenia dotyczące tych wskaźników.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, ceny nieruchomości, wskaźniki cen

In 2015, the Central Statistical Office started publishing price indices of residential premises by voivodships. These publications have been long awaited by people in professional real estate management and real estate valuation. So far it has published 6 announcements including indices for 6 quarters. This article presents the first reflections and observations on these indices.

Keywords: real property market, property prices, price indices

Po blisko 18 latach od wprowadzenia ustawą o gospodarce nieruchomościami (ugn) przepisów zobowiązujących prezesa Głównego Urzędu Statystycznego do ogłaszania wskaźników zmian cen nieruchomości, 14 października 2015 r. ukazało się pierwsze Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w drugim kwartale 2015 r. z podziałem na województwa (M.P.2015.1047). Zgodnie z ustawą wskaźniki te miały służyć waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie (art. 5 ugn). Do czasu opublikowania wskaźników przez GUS do tego celu miały być stosowane wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych także ogłaszane przez prezesa GUS i publikowane w *Monitorze Polskim* (art. 227 ugn, obecnie uchylony). Brak publikacji wskaźników przez tak długi okres GUS tłumaczył względami technicznymi i merytorycznymi oraz wskazywał na nieprecyzyjność przepisu zobowiązującego go do publikacji wskaźnika. I rzeczywiście konstrukcja wskaźników cen nieruchomości to trudne zadanie, gdyż rynek nieruchomości jest rynkiem o lokalnym charakterze, co oznacza, że każdy rejon - a nawet miejscowość ma swoją charakterystykę i dynamikę cen nieruchomości. Jest wiele segmentów i podsegmentów rynku nieruchomości (nieruchomości mieszkaniowe, biurowe, handlowe, magazynowe, przemysłowe, role, leśne itd.), z których każdy może cechować się własną dynamiką cen. Ponadto sama obserwacja cen nieruchomości w czasie jest prowadzona w odmienny sposób niż obserwacja innych zjawisk. Na przykład, obserwując ceny baryłki ropy wystarczy sprawdzić notowania na określony moment (np. ostatni dzień miesiąca), a obserwując wartość sprzedaży ropy w danym okresie należy zsumować wartość sprzedaży z poszczególnych dni, składających się na ten okres (np. od pierwszego do ostatniego dnia miesiąca).

Z obserwacją cen nieruchomości jest zupełnie inaczej. Mamy tu bowiem do czynienia z relatywnie małą liczbą transakcji, z których każda dotyczy innej, często znacząco różniącej się od pozostałych nieruchomości, przy czym transakcje te pojawiają się nieregularnie z różnym natężeniem. W konsekwencji transakcje zawarte w każdym kolejnym okresie dotyczą grupy nieruchomości o zróżnicowanej strukturze jakościowej [4]. Problem niejednorodności przedmiotów obrotu w różnych okresach przy konstruowaniu indeksów cen nieruchomości, jest problemem zasadniczym [2], którego konsekwencją jest konieczność stosowania do tego celu specjalnie opracowanych metod. W efekcie kwestią braku publikacji wskaźnika zajęli się na wniosek rzecznika praw obywatelskich Trybunał Konstytucyjny (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 21 lipca 2011 r. – sygn. K23/08).

W ocenie Trybunału przepis dotyczący publikacji wskaźnika cen nieruchomości nie narusza konstytucji. W uzasadnieniu wyroku Trybunał stwierdził, że ustawodawca nakładając na prezesa GUS obowiązki przygotowania wskaźników nie określił ich metodologii, zlecając to prezesowi GUS w ustawie o statystyce publicznej i to on powinien zadbać o to, by powstały. Konsekwencją wyroku było przyjęcie przez rząd założeń do projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, dzięki którym możliwe będzie wyznaczanie indeksów cen nieruchomości. W uzasadnieniu projektu stwierdzono, że celem zmian określonych w przyjętych założeniach jest doprecyzowanie zasad ogłaszania wskaźników zmian cen nieruchomości, określenie zasad ich stosowania oraz usprawnienie procesu pozyskiwania danych niezbędnych dla prawidłowego obliczania wartości tych wskaźników. Realizacja zaproponowanych zmian miała pozwolić na sukcesywne ogłaszanie pierwszych wskaźników

zmian cen nieruchomości określonych dla poszczególnych ich rodzajów. Pozostawiano równocześnie możliwość stosowania, tak jak dotychczas miało to miejsce, wskaźników zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych w przypadkach tych rodzajów nieruchomości, dla których wskaźniki zmian cen nie zostały jeszcze opracowane. Finalnie, 14 października 2015 r. wszedł w życie przepis ustawy z 15 maja 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, nadający nowe brzmienie art. 5, zgodnie z którym:

1. *Waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków.*

2. *Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza, w formie obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, wskaźniki zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, nie później niż w terminie 4 miesięcy od zakończenia kwartału, którego te wskaźniki dotyczą, z podziałem na województwa.*

3. *W przypadku gdy dla danego kwartału nie ogłoszono wskaźnika zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie za ten kwartał dokonuje się przy zastosowaniu ostatniego ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźnika zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości.*

4. *W przypadku gdy dla danego rodzaju nieruchomości nie ogłoszono nigdy wskaźnika zmian cen nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie w tym zakresie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.*

5. *W przypadku gdy nieruchomość składa się z co najmniej dwóch części odpowiadających różnym rodzajom nieruchomości, waloryzacji, o której mowa w ust. 1, dokonuje się przy zastosowaniu średniej ważonej wskaźników zmian cen nieruchomości właściwych dla każdej z części tej nieruchomości, przyjmując za wagi powierzchnię poszczególnych części.*

Jakie konkretnie kwoty należy waloryzować, przy użyciu wskaźników GUS? Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami wskaźniki takie mają być stosowane przy obliczaniu:

- zwrotu bonifikaty udzielonej w cenie nieruchomości, jeżeli nabywca sprzedał nieruchomość przed upływem czasu ustalonego w ustawie (art. 68 ust. 2 i 2b),
- wypłaty odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości (art. 132 ust. 3),
- zwrotu odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, jeżeli następuje zwrot tej nieruchomości (art. 140 ust. 2),
- opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości spowodowanego pojedynczym podziałem i budową urządzeń infrastruktury technicznej (art. 148 ust. 3),
- przeszacowywaniu wartości katastralnej (art. 163 ust. 2),
- zwrotu sumy opłat rocznych, pobranych od użytkownika wieczystego w razie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed terminem (art. 33 ust. 3a).

Wskaźniki cen nieruchomości mogą także stać się dużą pomocą w pracy rzeczoznawców majątkowych, którzy dokonując wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym, są zob-

wiązani dla nieruchomości podobnych, uwzględniać zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu (art. 153 ust. 1). Z założenia, w efekcie ich publikacji waloryzacja zobowiązań i należności uczestników rynku nieruchomości powiązana ma być bezpośrednio ze stanem rynku nieruchomości, a nie z poziomem inflacji, jak miało to miejsce do niedawna.

Do dnia powstania niniejszego tekstu GUS opublikował 6 obwieszczeń w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych z podziałem na województwa – dla II, III i IV kwartału 2015 r. oraz dla I, II i III kwartału 2016 r. Wydaje się więc, że nadszedł czas na pierwsze refleksje i podsumowania.

W pewnym uproszczeniu, metody wyznaczania wskaźników cen nieruchomości (często zwanych także indeksami cen nieruchomości) można podzielić na następujące 3 grupy:

- metody polegające na obliczeniu wartości, mającej odpowiadać odpowiednio zdefiniowanej przeciętnej cenie z cen odnotowanych w danym okresie na rynku i odniesieniu jej do analogicznej przeciętnej z okresu poprzedniego. Rolę przeciętnej ceny mogą pełnić np. średnia arytmetyczna lub mediana odnotowanych na rynku cen, ale ze względu na to, że dają one często dość przypadkowe wyniki, częściej stosuje się średnią ważoną ze średnich cen wyznaczonych dla odpowiednio dobranych podgrup transakcji. Podgrupy mogą być wyodrębniane np. ze względu na: lokalizację, powierzchnię, stan techniczny nieruchomości itp.
- metody tzw. „powtórnej sprzedaży”, polegające w uproszczeniu na obliczeniu indeksów dla poszczególnych, podlegających obrotowi w badanym okresie co najmniej dwukrotnie, nieruchomości i uśrednieniu wyników dla danego rynku,
- metody wykorzystujące modele ekonometryczne, w których zmienną objaśnianą jest cena, a zmiennymi objaśniającymi cechy nieruchomości [16]. Modele te służą okresowej wycenie nieruchomości reprezentatywnej bądź reprezentatywnego koszyka nieruchomości. Wynik takiej wyceny jest odnoszony do wyniku z okresu poprzedniego.

Wszystkie te metody mają zarówno zalety, jak i wady [5]. GUS zdecydował się na zastosowanie metody z pierwszej z wyżej wymienionych grup. Publikowane przez GUS wskaźniki opracowywane są na podstawie danych dotyczących mieszkań w budynkach wielomieszkaniowych, nabywanych przez gospodarstwa domowe. Obliczane są przy zastosowaniu metody stratyfikacji, która polega na pogrupowaniu transakcji w możliwie homogeniczne warstwy. Przy wyznaczaniu warstw wykorzystuje się kryteria: rodzaju rynku (pierwotny/wtórny), lokalizacji i wielkości lokalu mieszkalnego. Dla każdej metody z wyodrębnionych warstw oblicza się elementarny wskaźnik cen jako iloraz średniej ceny okresu bieżącego do średniej ceny okresu odniesienia. Wskaźniki dla wyższych szczebli agregacji obliczane są wg formuły Laspeyresa przy zastosowaniu systemu wag z roku poprzedzającego rok badany. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych są rejestry cen i wartości nieruchomości prowadzone przez starostwa powiatowe i prezydentów miast na prawach powiatu przy wykorzystaniu informacji pochodzących z aktów notarialnych.

Przy opracowywaniu metody obliczania wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych brano pod uwagę wymagania określone rozporządzeniem Komisji (UE) nr 93/2013 z 1 lutego 2013 r., ustanawiającym szczegółowe zasady wykonania

rozporządzenia Rady (WE) nr 2494/95 dotyczącego zharmonizowanych wskaźników cen konsumpcyjnych w odniesieniu do ustanawiania wskaźników cen mieszkań i domów mieszkalnych zajmowanych przez właściciela oraz zalecenia zawarte w podręcznikach „Technical Manual on Owner-Occupied Housing” oraz „Handbook on Residential Property Prices Indices”. Wskaźniki są wyznaczane w formule okres (kwartał) poprzedni = 100, co daje łatwość ich interpretacji. Na przykład wartość wskaźnika 102,5 oznacza, że w kwartale, dla którego został on obliczony w porównaniu z kwartałem poprzednim odnotowano wzrost cen o 2,5% i analogicznie jeżeli wartość wskaźnika wynosi np. 98,8 to oznacza, że w kwartale, dla którego wskaźnik został obliczony w porównaniu z kwartałem poprzednim - nastąpił spadek cen o 1,2%.

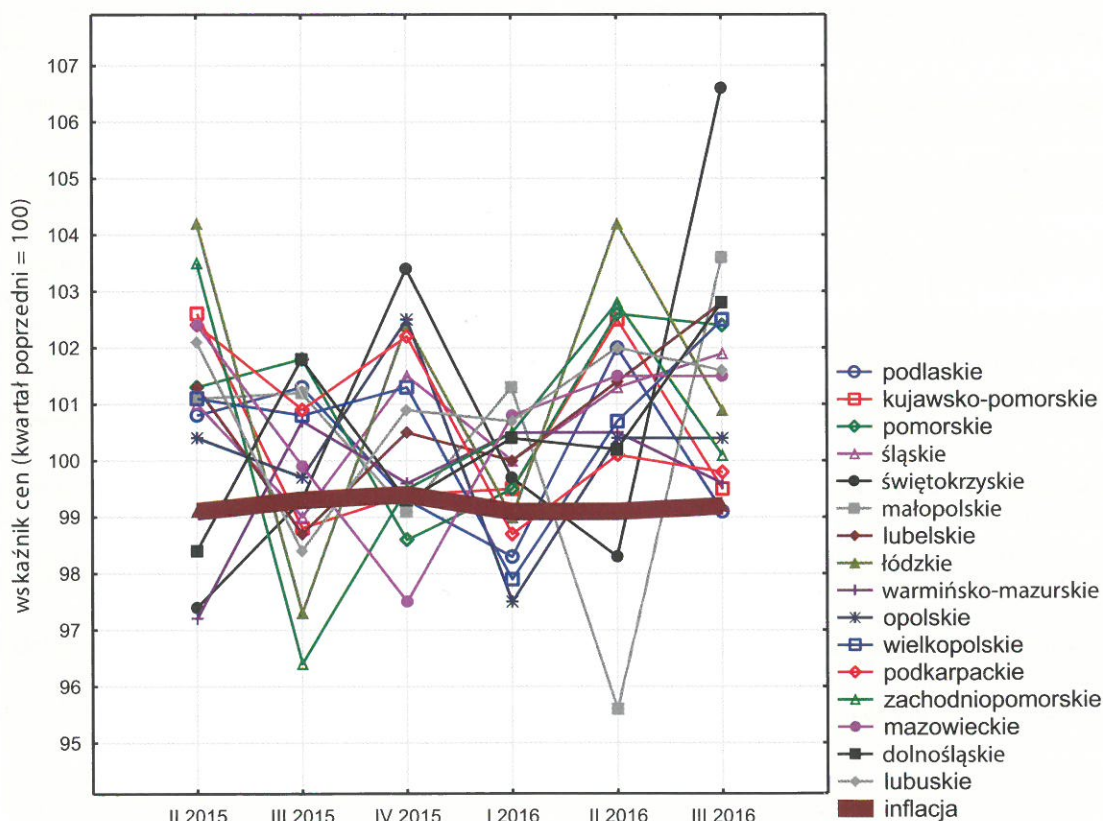
Spróbujmy przyjrzeć się nieco bliżej opublikowanym do tej pory wskaźnikom. Ich wartości zaprezentowano na rys. 1. Na wykresie tym pokazano również kwortalne wskaźniki inflacji dla analogicznych okresów, wychodząc z założenia, że gdyby wskaźniki nie zostały opublikowane, to właśnie wskaźniki inflacji służyłyby waloryzacji kwot rozliczeń.

Analiza przedstawionych na wykresie danych prowadzi do wniosków:

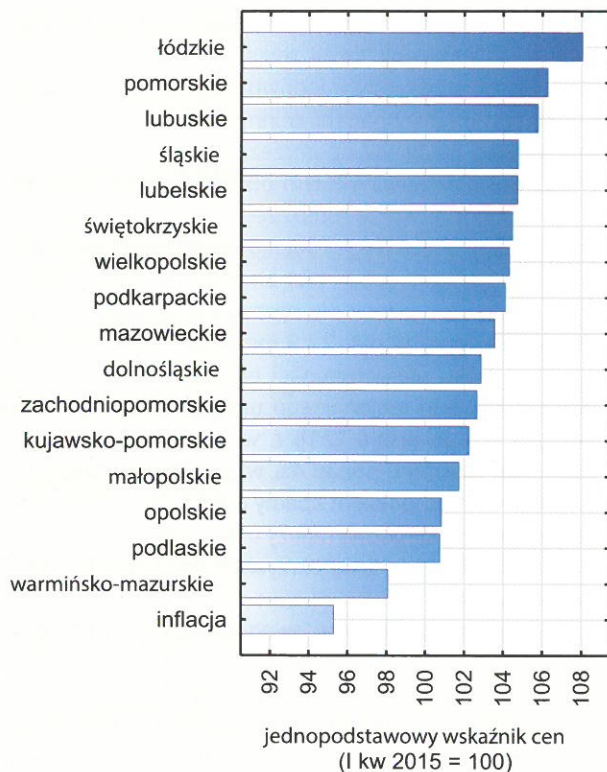
- wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych kształtują się na zupełnie innych poziomach niż wskaźniki inflacji,
- wskaźniki cechuje duża zmienność - w jednym kwartale wskaźnik może wskazywać na nawet kilkuprocentowy spadek cen w stosunku do kwartału poprzedniego, by w kolejnym kwartale wskazać na kilkuprocentowy wzrost tych cen,

- podobnie duże zróżnicowanie wykazują wskaźniki wyznaczone dla różnych województw, co oznacza, że wg GUS w każdym województwie ceny lokali mieszkalnych cechuje różna dynamika, np. podczas, gdy w jednym województwie w danym kwartale ceny wyraźnie spadają, w innym znacząco rosną.

Trudno ocenić, na ile ww. spostrzeżenia są efektem tzw. błędu pomiaru, a na ile rzeczywistym odzwierciedleniem sytuacji na rynku nieruchomości w poszczególnych regionach. Sam bowiem wskaźnik jest swego rodzaju narzędziem czy też metodą pomiaru zjawiska, jakim jest zmiana cen nieruchomości w czasie. Trudno też jednak nie oprzeć się wrażeniu, że wnioski wymienione wyżej w pkt. 2 i 3 nie są zapewne tym, czego działający na rynku nieruchomości profesjonaliści by oczekiwali. Nie ma bowiem racjonalnego uzasadnienia tego, że np. podczas gdy w II kwartale 2016 r. w województwie łódzkim ceny mieszkań wzrosły o ponad 4%, w tym samym czasie ceny w województwie małopolskim spadły o 4,5%. Podobnie w pewnym sensie za niewiarygodne należy uznać, że np. w II kwartale 2016 r. w województwie świętokrzyskim ceny spadły o blisko 2%, a już w kwartale następnym wzrosły o prawie 7%. Sytuacje takie są właściwe dla okresów gwałtownych zmian na rynku, które jak wiadomo od czasu do czasu się zdarzają. Każdy kto interesuje się rynkiem nieruchomości jednak wie, że w badanym okresie nie miały one miejsca. Rynek nieruchomości cechuje niska elastyczność popytu i podaży, ograniczenie zasobów, długotrwałość procesów inwestycyjnych, a nawet względna długotrwałość procedur prowadzących do zawarcia transakcji, co powoduje, że nienaturalne dla niego są duże - ale krótko-



Rys. 1. Wskaźniki zmian cen dla lokali mieszkalnych z podziałem na województwa oraz wskaźniki inflacji publikowane przez GUS (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)



Rys. 2. Jednospodstawowe wskaźniki cen dla lokali mieszkalnych z podziałem na województwa oraz wskaźnik inflacji

okresowe wahania cen m.in. [7, 15]. W tym kontekście prezentowane przez GUS wartości wskaźników wydają się przynajmniej dyskusyjne.

Z kolei na rys. 2 zaprezentowano wskaźniki jednospodstawowe wyznaczone dla poszczególnych województw oraz analogiczny wskaźnik inflacji. Wyniki uzyskano, przeliczając wskaźniki kwartalne w następujący sposób:

$$W_j = \left(\prod_{t=1}^n \frac{w_t}{100} \right) \cdot 100$$

gdzie:

w_j – wskaźnik jednospodstawowy dla okresu od $t=1$ do n ,

w_t – wskaźnik kwartalny dla okresu t .

Wskaźnik jednospodstawowy informuje, jaka była zmiana cen w całym okresie, który ten wskaźnik obejmuje. W naszym przypadku mówi on, jaka była zmiana cen nieruchomości na koniec III kwartału 2016 r. w stosunku do I kwartału 2015 r.

Przedstawione na wykresie dane wskazują, że we wszystkich województwach wskaźniki cen lokali mieszkalnych nie pokrywały się ze wskaźnikiem inflacji i były od niego wyraźnie wyższe. Podczas gdy w badanym okresie ceny dóbr i usług konsumpcyjnych (bo ich dotyczy wskaźnik inflacji) spadły o 4,7%, spadek cen lokali mieszkalnych odnotowano tylko w województwie warmińsko-mazurskim, gdzie wyniósł on 1,9%. We wszystkich pozostałych województwach na przestrzeni sześciu kwartałów odnotowano wzrost cen w tym segmencie rynku – najmniejszy w województwie podlaskim – 0,8%, a największy w łódzkim – 8,1%, przy czym dla połowy z nich był to wzrost powyżej 4%, a dla połowy niższy niż 4%. Uwzględniając ujemną inflację i re-

latywnie niedługi okres badawczy, takie wzrosty cen należy postrzegać jako wysokie – w przypadku województwa łódzkiego realnie blisko 13%, a w kolejnych siedmiu województwach – powyżej 9% na przestrzeni półtora roku. Zastanawiające przy tym jest duże zróżnicowanie zmian cen pomiędzy poszczególnymi województwami. Co takiego działo się np. w województwie świętokrzyskim, że ceny wzrosły tam o 6,4% więcej w porównaniu z województwem warmińsko-mazurskim?

Powyższe uwagi dotyczyły wartości publikowanych wskaźników. Jak już nadmieniono metoda wyznaczania wskaźników jest niejako metodą pomiaru zjawiska ekonomicznego, jakim jest zmiana cen nieruchomości na rynku. Wartości wskaźników są z kolei wynikami tego pomiaru. Być może krytyka metody przez zgłaszanie wątpliwości do wyników nie jest w pełni profesjonalną metodą oceny tej metody. Ale z drugiej strony - jak inaczej odbiorca tych wyników może się do nich odnieść? Nie należy na podstawie wyżej przedstawionych spostrzeżeń jednoznacznie wnioskować o wadliwości przedmiotowych wskaźników. Niemniej jednak należy do nich podchodzić ostrożnie, a wykorzystując je do celów, dla których formalnie powinny służyć, należy kontrolować uzyskiwane wyniki z punktu widzenia po prostu zdrowego rozsądku.

Odrębnymi kwestiami są zakres geograficzny i przedmiotowy publikowanych wskaźników. Wskaźniki są obliczane dla obszarów województw. Oznacza to, że do ich obliczenia wykorzystywane są dane o cenach transakcyjnych odnotowanych na obszarze całego województwa. Rodzi to kolejny problem. Zazwyczaj bowiem inaczej zmieniają się ceny nieruchomości w dużym mieście, inaczej w miasteczku położonym niedaleko od dużego miasta, jeszcze inaczej na tzw. prowincji. Mogą też występować znaczące różnice zarówno w poziomie cen, jak i ich dynamice w różnych, pozornie podobnych miastach. Wpływ na to ma nie tylko wielkość miasta, ale też wielkość i jakość zasobów mieszkaniowych, w tym tych zrealizowanych wiele lat temu przez lokalnie działające wówczas spółdzielnie mieszkaniowe. Ponadto – lokalizacja zakładów pracy i instytucji państwowych (np. jednostek wojskowych), zamożność lokalnego społeczeństwa, atrakcje turystyczne, uwarunkowania geograficzne i wiele innych. Poszczególne rynki lokalne, nawet w obrębie tego samego województwa charakteryzują się inną dynamiką, są wrażliwe na inne czynniki, a na te same reagują z inną siłą i natężeniem, co powoduje możliwość zaobserwowania istotnych różnic w poziomach cen nieruchomości mieszkalnych, a nawet istnienia przeciwstawnych trendów zmiany cen nieruchomości. Czy mając to na uwadze, na pewno poprawne będzie zastosowanie do ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczoną wiele lat temu nieruchomość tych samych wskaźników dla nieruchomości położonej w Warszawie i np. w Sarnakach w powiecie łosickim?

Zgodnie z ustawą wskaźniki zmian cen nieruchomości mają być ogłaszane dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków. Aktualnie publikowane są tylko wskaźniki cen dla lokali mieszkalnych. Dla innych rodzajów nieruchomości nie ma wskaźników. Zgodnie z ustawą – w przypadku gdy dla danego kwartału lub dla danego rodzaju nieruchomości nie ogłoszono wskaźnika zmian cen nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych

w ustawie należy dokonywać przy zastosowaniu wskaźnika inflacji. Publikowane przez GUS wskaźniki dotyczą więc tylko części rynku nieruchomości – mieszkań w budynkach wielomieszkaniowych, gdyż są obliczane na podstawie cen notowanych w obrocie takimi mieszkaniami.

Podsumowując, należy stwierdzić jednoznacznie, że to dobrze iż doczekaliśmy się w końcu wskaźników cen nieruchomości. Trudno jednak oprzeć się wrażeniu, że ich przydatność zarówno wprost do celów, dla których są one obliczane, jak i do celów innych, nie wynikających wprost z ustawy, jest dość ograniczona. Po pierwsze wartości przynajmniej niektórych wskaźników (w niektórych województwach, w niektórych okresach) mogą być postrzegane przez znawców rynku nieruchomości jako niekiedy odrywające się od rzeczywistości. Po drugie, wątpliwości może budzić zakres geograficzny wyznaczania i w konsekwencji stosowania wskaźników, obejmujący obszary całych województw. Warto nadmienić, że są opracowane, dając dobre wyniki metody wyznaczania wskaźników cen nieruchomości nawet dla małych, obejmujących zaledwie po kilkanaście transakcji na dany okres, rynków nieruchomości [6]. W końcu po trzecie – GUS publikuje wskaźniki cen tylko dla jednego segmentu rynku nieruchomości – rynku lokali mieszkalnych.

LITERATURA

- [1] Detailed Technical manual on OWNER-OCCUPIED HOUSING for Harmonised Index of Consumer Prices. 2012. Eurostat.
- [2] Guo X., Zheng S., Geltner D., Liu H. 2014. A new approach for constructing home price indices: The pseudo repeat sales model and its application in China. *Journal of Housing Economics*, vol. 25.
- [3] Handbook on Residential Property Prices Indices. 2013. Eurostat.
- [4] Kokot S. 2016. Wyznaczanie indeksów cen nieruchomości na podstawie szeregów czasowych median cen jednostkowych wygładzonych filtrem 4253H. *Nieruchomość w przestrzeni 2*, pr. zbior. pod red. M. Trojanek, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- [5] Kokot S. 2015. Uwagi o metodach wyznaczania indeksów cen nieruchomości. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego*, nr 868. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, nr 42. *Metody Ilościowe w Ekonomii* tom I. Szczecin: Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego.
- [6] Kokot S. 2017. Residential property price indices on small property markets. *Real Estate Management and Valuation* (w druku po recenzjach).
- [7] Kucharska-Stasiak E. 2000. *Nieruchomość a rynek*. Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [8] Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 października 2015 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w drugim kwartale 2015 r. z podziałem na województwa.
- [9] Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 stycznia 2016 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w trzecim kwartale 2015 r. z podziałem na województwa.
- [10] Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 kwietnia 2016 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w czwartym kwartale 2015 r. z podziałem na województwa.
- [11] Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 lipca 2016 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w pierwszym kwartale 2016 r. z podziałem na województwa.
- [12] Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 października 2016 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w drugim kwartale 2016 r. z podziałem na województwa.
- [13] Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 10 stycznia 2017 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w trzecim kwartale 2016 r. z podziałem na województwa.
- [14] Rozporządzenie Komisji (UE) nr 93/2013 z dnia 1 lutego 2013 r. ustanawiające szczegółowe zasady wykonania rozporządzenia Rady (WE) nr 2494/95 dotyczącego zharmonizowanych wskaźników cen konsumpcyjnych w odniesieniu do ustanawiania wskaźników cen mieszkań i domów mieszkalnych zajmowanych przez właściciela.
- [15] Trojanek R. 2008. *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu.
- [16] Tomczyk E., Widlak M. 2010. Konstrukcja i własności hedonicznego indeksu cen mieszkań dla Warszawy. *Bank i Kredyt*, 41 (1), Narodowy Bank Polski, Warszawa.
- [17] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115, poz. 741).
- [18] Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. poz. 985).
- [19] Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 21 lipca 2011 r. (sygn. K23/08).

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr hab. prof. US. Sebastian Kokot – Uniwersytet Szczeciński, Instytut Ekonometrii i Statystyki

znajdź nas na facebooku

Kwartalnik Rzeczoznawca Majątkowy



Poligony wojskowe – dywersyfikacja czy rozwój rynku nieruchomości?

Military training grounds – diversification or development in real property market?

Artykuł przedstawia nadmorski rynek nieruchomości w kontekście funkcjonowania jednostek wojskowych na obszarach o dużej atrakcyjności inwestycyjnej. Szczególną uwagę w artykule zwrócono na dualizm cenności terenów przeznaczonych na cele militarne z punktu widzenia podmiotów reprezentujących sektor prywatny i sektor administracji publicznej.

Słowa kluczowe: tereny wojskowe, gminy nadmorskie, nieruchomości przeznaczone na cele obronności państwa

The article presents the seaside property market in the context of military bases active in the areas of high investment attractiveness. Emphasis is put on the dualism of the value of military areas from the point of view of private and public sectors.

Keywords: military areas, seaside municipalities, properties intended for the purposes of state defence

W ostatnich latach można zauważyć bardzo duże zainteresowanie aktywnych uczestników rynku nieruchomości terenami, które dotąd były przeznaczone na cele obronności państwa. Szczególnie w rejonie nadmorskim obserwuje się bardzo dużą ingerencję sektora prywatnego w pozyskiwaniu i zagospodarowywaniu terenów powojskowych, stanowiących swoiste inwestycyjne bieguny wzrostu gospodarczego, kreujące rynek aktywów finansowych [2]. Jednak obok, wydawałoby się pozytywnych dążeń potencjalnych inwestorów, zauważyć można, iż istnieje silna więź społeczności lokalnej związana z zachowywaniem niejednokrotnie miejsca zatrudnienia, jakim są jednostki wojskowe. Powoduje to wyodrębnienie się tzw. skupienia przestrzennego gospodarstw domowych, akceptujących wspólne normy i wartości w stylu życia [3].

Biorąc pod uwagę tereny poligonów wojskowych i dyslokację jednostek wojskowych w województwach zachodniopomorskim, pomorskim i warmińsko-mazurskim, trudno jednoznacznie powiedzieć, który aspekt byłby optymalny dla rozwoju regionu. Zatem rodzi się pytanie: czy kierunkowość inwestycyjna związana z oddawaniem gruntów przez jednostki wojskowe byłaby optymalna dla lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego, czy raczej rozwój militarny, który jak można zaobserwować, jest swoistym stabilizatorem dla lokalnego rynku pracy?

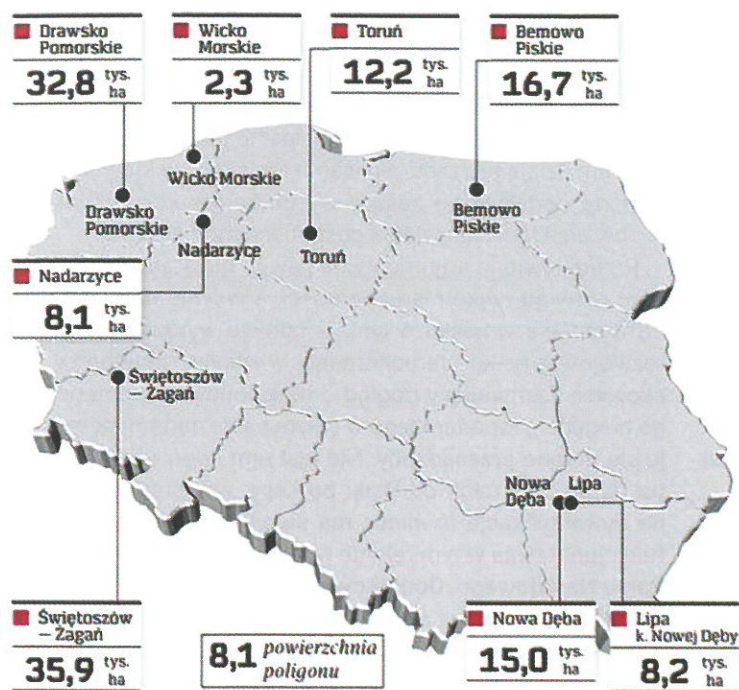
Poszukując odpowiedzi na postawione pytanie, niewątpliwie należy dokonać podziału terenów nadmorskich w aspekcie dyslokacji jednostek i zajmowanego arealu przez poligony wojskowe i bazy morskie. Dopiero wówczas można ugruntować wiedzę w zakresie ograniczenia obszaru inwestycyjnego przez resort obrony narodowej lub także oszacować jego wpływ na rozwój społeczno-gospodarczy regionów nadmorskich.

Z dostępnych danych internetowych wynika, że na całym obszarze 3 województw nadmorskich zlokalizowanych jest 108 jednostek wojskowych. Można założyć, że stanowią one swoiste przedsiębiorstwa zajmujące się bezpieczeństwem państwa. Na uwagę zasługuje fakt, że wszystkie jednostki, oprócz zatrudniania żołnierzy zawodowych, dają możliwości podjęcia pracy pracownikom cywilnym oraz możliwości rozwojowe lokalnym firmom o charakterze usługowym i produkcyjnym.

Lokalizacja jednostek całego wybrzeża daje podstawę do wysnucia wniosku, iż funkcjonowanie wojska na danym terytorium lokalnym stanowi pewien stabilizator rozwoju – nie tylko rynku pracy, ale także wpływa na ożywienie gospodarcze danego regionu. Aspekt rozwojowy firm jest więc wkomponowany w alokację jednostek wojskowych. Dotyczy to także funkcjonowania rynku pracy z dominującym poglądem wśród społeczności lokalnej: tam gdzie jest wojsko, tam jest praca. Teza staje się wiarygodniejsza, kiedy przedstawi się argument o zasobach nieruchomości, będących w dyspozycji resortu obrony narodowej, który szacuje się na poziomie ok. 215 tys. ha. Na rys. 1 przedstawiono arealy największych poligonów wojskowych w Polsce.

Dualizm rozwoju rynku na przykładzie poligonu drawskiego

Analizując rynek nieruchomości wojskowych, niewątpliwie na uwagę zasługuje dyslokacja jednego z największych poligonów wojskowych, stanowiącego Centrum Szkolenia Wojsk Lądowych Drawsko Pomorskie. Pełnowymiarowy ośrodek o powierzchni ponad 36 tys. ha, stanowiący urozmaicony teren – od zbiorników wodnych po zwarte kompleksy leśne i zurbanizowane, zajmuje niemal 1/3 powierzchni gminy Drawsko



Rys. 1. Największe poligony w Polsce
(źródło: opracowanie własne)

Pomorskie. W tak atrakcyjnych środowiskowo terenach, gdzie teoretycznie powinna dominować turystyka w pełnym tego słowa znaczeniu, niestety góruje hałas dochodzący z poligonu do zabudowań społeczności lokalnej oraz zablokowane drogi przez ruchy wojsk, powodując czasami zakłócenia mechanizmu rynkowego [1].

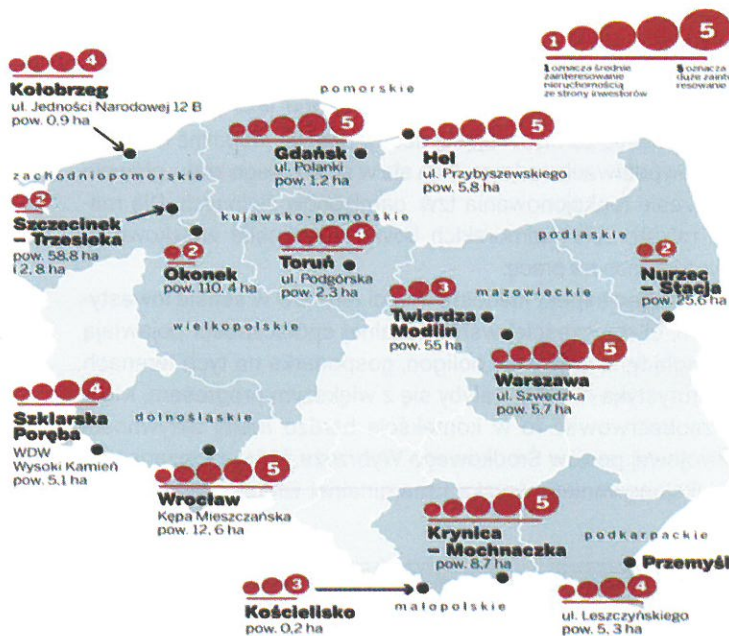
To jednak nie przyczynia się z planowaniem eksmisji wojska z tego terenu. Powód to oczywiście dochodowość, nie tylko dla skarbu państwa, ale także dla gminy. W latach 2002–2003 skarb państwa z tytułu wynajmu poligonu obcym wojskom zainkasował 60 mln dol. zysków. Wpływy do budżetu gminy szacuje się na poziomie 20 mln zł rocznie, które pochodzą z lokalnych podatków pobieranych od wojska. To swoisty ewenement nie tylko w skali krajowej, ale międzynarodowej. Takie gminy określa się mianem „lilii polnych”, które funkcjonują pomimo malejącej liczby wykorzystania arealów poligonu w ciągu roku.

Na terenach nadmorskich bezrobocie jest znacząco wysokie, nie istnieje większy przemysł a dochody gmin, w których funkcjonują jednostki wojskowe są wyższe nawet od tych bardziej rozwiniętych pod względem gospodarczym. W samym Kaliszu Pomorskim – gminie, która liczy ok. 7,5 tys. mieszkańców – wpływy są na poziomie 17 mln zł. W 2005 r. trudność sprawiło znalezienie możliwości wydatkowania dochodów, związanych z funkcjonowaniem wojska. Resort obrony narodowej odprowadził zaległy podatek wraz z odsetkami i budżet gminy wzrósł z 12 mln do 86 mln zł, co pozwoliło na wykonanie licznych inwestycji, na które nie stać nawet najbogatszych gmin.

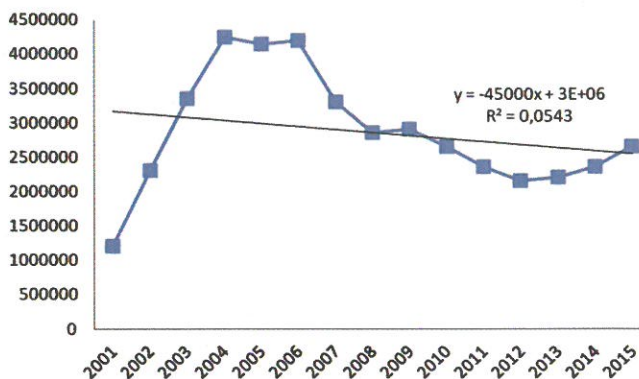
Podobną sytuację można zauważyć na innym poligonie wojskowym w województwie pomorskim, a mianowicie w Wicku Morskim. Położony nad brzegiem Morza Bałtyckiego między Ustką a Jarosławcem i graniczący z jeziorem Wicko, poligon ma areał o łącznej powierzchni ok. 4000 ha. Wpływy do gminy Postomino szacuje się na ok. 2,8 mln zł, stąd można zauważyć pozytywny stosunek władz samorządowych, aby współpracować z wojskiem, a niekoniernie rozwijać atrakcyjny pod względem inwestycyjnym teren (rys. 2).

Analizując argumentację zajęcia terenów przez wojsko na rzecz potencjalnego rozwoju, chociażby w kierunku rynku nieruchomości odchodzi na dalszy plan, ponieważ ciągłość wpływów do gminy wydaje się przeważająca nad rozszczeniowymi aspektami wykorzystania terenów nadmorskich. Zauważalne to jest w przyległych miastach, jak chociażby Ustce czy Darłowie, które swoją przychylnością w zakresie funkcjonowania wojska utożsamiają z pozyskiwaniem potencjalnie nowych miejsc pracy dla lokalnej społeczności oraz zamówień skierowanych do lokalnych firm [1].

Z dostępnych danych o funkcjonowaniu poligonów wojskowych wynika, iż tylko w okresie trwania sezonu letniego (maj – wrzesień) do sektora prywatnego trafia ok. 150 tys. zł z tytułu zakwaterowania wojsk. Wpływy trafiają głównie do osób prywatnych, udostępniających nieruchomości z rejonu Ustki i Jarosławca. Dodatkowo na podstawie informacji uzyskanych w biurach promocji miast nadmorskich szacuje się, iż całkowite wpływy związane z funkcjonowaniem obcych wojsk na danym terenie są dwukrotnie wyższe od tych rejestrowanych i związanych z samym zakwaterowaniem. Biorąc pod uwagę rachunek środka specjalnego [5], czyli faktyczny zysk, jaki odnotowuje państwo z tytułu udostępniania poligonu, wszystko wskazuje raczej na



Rys. 2. Atrakcyjność terenów powojskowych ze strony inwestorów
(źródło: <http://biznes.gazetaprawna.pl>)



Rys. 3. Rachunek środka specjalnego w związku z udostępnieniem poligonu Wicko w latach 2001–2015
(źródło: opracowanie własne)

inicjację aktów promocyjnych dla obcych sił a nie na ograniczenia ćwiczeń na poligonie (rys. 3).

Rachunek środka specjalnego nie dotyczy zasilania budżetu związanego z Funduszem Modernizacji Sił Zbrojnych, gdzie prowadzona jest nadwyżka wpływów nad wydatkami. Zwiększenie bowiem częstości wykorzystania arealu wojskowego skutkuje zmianą hierarchii osadniczej gmin ościennych w związku ze zwiększaniem etatów w jednostkach, jak to miało miejsce w latach 2004–2006, a z pewnością będzie obecnie normą prowadzącą do powiększania się liczebności sił zbrojnych.

Analizując cały region nadmorski, można uznać, że dywersyfikacja rozwoju społeczno-gospodarczego za sprawą roli poligonów wojskowych i baz morskich, uaktywnia się w dualnej postaci. Z jednej strony jest to istotny element w zakresie podtrzymywania funkcji bytowych społeczności lokalnej, z drugiej zaś ciągle niedostępny teren inwestycji.

W związku z tym dominuje tutaj socjologiczne podejście – bytowe, które zdeterminowane jest dość dziwnym zjawiskiem. Polega ono na tym, iż na Wybrzeżu prowincjonalne jednostki wojskowe stanowią czasami jedyne miejsce pracy zamieszkujących tam mieszkańców. Każdy wolny etat jest zarezerwowany dla lokalnie zamieszkującej osoby. Jest to widoczne nie tylko w województwach nadmorskich ale w skali całego kraju, głównie w zakresie funkcjonowania tzw. garnizonów zielonych. Dla małych miasteczek nadmorskich bowiem jednostki wojskowe to jedyna szansa na pracę.

Analizując aspekt niedostępności terenów w sensie inwestycyjnym, coraz częściej wśród lokalnej społeczności pojawiają się poglądy, iż gdyby nie poligon, gospodarka na tych terenach oraz turystyka nie rozwijałyby się z większym progresem. Można zaobserwować to w kontekście bardzo małej aktywności rozwojowej portów Środkowego Wybrzeża, która związana jest z funkcjonowaniem wojska i marginalnej wręcz komunalizacji

nabrzeży, stanowiącej o rozwoju tych portów na rzecz sektora prywatnego [4].

Dominują zatem dwie przeciwstawne teorie pojmowania wykorzystania terenów, co w efekcie hamuje zrównoważony rozwój na terenach nadmorskich. Jest to także niespójne z programem działania rządu „Solidarne Państwo”, w którym zostały zawarte podstawowe zasady wyznaczające kierunki strategii w obszarze funkcjonowania gospodarki morskiej.

Przedstawione argumenty na pewno nie stanowią determinant rozwoju rynku nieruchomości, a jedynie dają delegację do wysnucia wniosku o tym, iż istnieje wyraźny brak strefy rozwojowej rynku nieruchomości w okolicy poligonów wojskowych. Dominujący pogląd o funkcjonowaniu potencjalnego bieguna gospodarczego w całym pasie nadmorskim wydaje się mocno przesadzony. Nie jest nim rejon od Jarosławca po Ustkę oraz rejon od Ustki po Łebę, w którym zainicjowana dywersyfikacja *in minus* ma swoje podwaliny za sprawą funkcjonowania w tym rejonie wojska i terenów Słowińskiego Parku Narodowego. Dodatkowo, zainicjowany wśród społeczności lokalnej *status quo* w aspekcie rozwojowym, zdeterminowany jest potrzebą współpracy i kultem istnienia wojska, który jest wzbudzony nie tylko w świadomości urzędników, ale także wśród ludzi zamieszkujących w gminie. Miejsca pracy, dochody dla lokalnych firm usługowych, sklepów czy lokali gastronomicznych to główne atuty, których nie sposób zastąpić innymi. Tereny o najwyższym potencjalnym wskaźniku inwestycyjnym nie wytyczają kierunku rozwoju w strategicznym ujęciu danej gminy. Za sprawą generacji dochodów z renty wojskowej gruntowej są same w sobie inwestycyjnie spełnione.

LITERATURA

- [1] Kucharska-Stasiak E., Sopiński M., Wiśniewska E., Wójtowicz-Korycka J., Załęczna M. 2000. Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości. Łódź: Wydawnictwo Absolwent.
- [2] Kucharska-Stasiak E. 2006. Nieruchomość w gospodarce rynkowej. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [3] Węclawowicz G. 2003. Geografia społeczna miast. Zróżnicowanie społeczno-przestrzenne. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [4] Grzelakowski A., Kośnicka K. red. 2005. Strategia rozwoju małych portów morskich polskiego wybrzeża. Gdynia: Wydawnictwo Akademii Morskiej w Gdyni.
- [5] Ustawa z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. 1998 nr 155, poz. 1014, z późn. zm.).

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr Dariusz Klokowski – doradca CSR Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości, zarządca nieruchomości, lic. nr 21573, pośrednik w obrocie nieruchomościami, lic. nr 16869

Metody statystyczne i modele ekonometryczne w wycenie nieruchomości

Czy metoda wyceny powinna być adekwatna do charakteru badanego zjawiska?

Should the valuation method be adequate to the nature of the investigated phenomenon?

Zagadnienia związane z wykorzystaniem w wycenie nieruchomości metod statystycznych i modeli ekonometrycznych stanowiły przedmiot zainteresowania naukowców i praktyków od wielu lat. W licznych pracach zarówno krajowych jak i zagranicznych, autorzy prezentowali możliwości wykorzystania metod i modeli ekonometrycznych, szczególnie w postaci modeli liniowych regresji wielorakiej. Jednocześnie autorzy tych prac zwracali uwagę na okoliczności wpływające na ograniczone możliwości praktycznych aplikacji tego rodzaju modeli do procesu szacowania. Niniejszy artykuł, będący jednocześnie pierwszą częścią cyklu, stanowi próbę udzielenia odpowiedzi na podstawowe pytania dotyczące możliwości stosowania wymienionych metod i modeli w wycenie nieruchomości. Artykuł omawia zagadnienia związane z charakterem zależności, jakie występują na rynku nieruchomości, wskazuje na związane z tym konsekwencje oraz przedstawia sposoby rozwiązywania podobnych problemów w innych działach nauki i praktyki. Zawiera również próbę wskazania obszarów krytycznych, mających zasadniczy wpływ na ostateczny wynik wykorzystania w wycenie nieruchomości metod statystycznych i modeli ekonometrycznych, stanowiąc jednocześnie wstęp do dalszych szczegółowych rozważań.

Słowa kluczowe: statystyka i ekonometria w wycenie nieruchomości, analiza rynku, podejście porównawcze, nieruchomości podobna

Issues related to the use of statistical methods and econometric models in the valuation of real estate have been of interest to researchers and practitioners for many years. In numerous papers both domestic and foreign authors presented the possibilities of using econometric methods and models, in particular in the form of linear multiple regression models. At the same works, the authors drew attention to the circumstances influencing the limited capabilities of practical applications of this type of models to the estimation process. This paper, which is also the first part of the cycle, attempts to answer the basic questions regarding the applicability of these methods and models in real estate valuation. This article discusses the nature of dependencies in the real estate market, shows the implications for this, and outlines ways to resolve similar problems in other departments of science and practice. It also includes an attempt to identify critical areas that have a major impact on the final outcome of the use of statistical methods and econometric models in real estate valuation, as an introduction to further detailed considerations.

Keywords: statistics and econometrics in property valuation, market analysis, comparative approach, similar property

Artykuł rozpoczyna cykl artykułów poświęconych zastosowaniu metod statystycznych i modeli ekonometrycznych w wycenie nieruchomości. Problematyka związana z wykorzystaniem wymienionych metod i modeli stanowiła przedmiot zainteresowania zarówno naukowców, jak i praktyków od początku istnienia zawodu.

W licznych pracach autorzy przedstawiali możliwości wykorzystania metod i modeli ekonometrycznych, szczególnie w postaci wykorzystującej równanie regresji, zwracając jednocześnie uwagę na okoliczności wpływające na ograniczone możliwości ich praktycznych aplikacji do procesu szacowania¹.

¹ Mark J., Goldberg M.A. 1988. Multiple regression analysis and mass assessment: A review of the issues. *Appraisal Journal*, 56(1).; Żróbek S. Żróbek R. 1993. Zastosowanie regresji wielokrotnej w szacowaniu nieruchomości. *Acta Academiae Agriculturae ac Technicae Olstenensis, Geodaesia et Ruris Regulatio*, 24, s. 37–47.; Isakson H. 1998. The review of real estate appraisals using multiple regression analysis. *Journal of Real Estate Research*, 15(2), s. 177–190.; Hozer J. 2001. Regresja wielo-

W rozpoczynającej się serii artykułów przedstawione zostaną zarówno podstawy stosowania wymienionych metod, wywodzące się z samej istoty zjawisk obserwowanych na rynku nieruchomości

raka a wycena nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy*, (2), s. 13–14.; Czaja J. Parzych P. 2007. Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości w aspekcie międzynarodowych standardów wyceny. Stowarzyszenie Naukowe im. Stanisława Staszica; Bitner A. 2007. Konstrukcja modelu regresji wielorakiej przy wycenie nieruchomości. *Acta Sci. Pol., Administratio Locorum*, 6 (4), s. 59–66.; Sawiłow E. 2010. Problematyka określania wartości nieruchomości metodą analizy statystycznej rynku. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 18 (1), s. 21–32.; Barańska A. 2010. Statystyczne metody analizy i weryfikacji proponowanych algorytmów wyceny nieruchomości. *Rozprawy i Monografie*, Wydawnictwa AGH, Kraków.; Appraisal Institute (U.S.) 2013. The appraisal of real estate. - *Fourteenth edition*. *Appraisal Institute* (U.S.), s. 733 oraz Balawejder M., Buško M., Cellmer R., Juchniewicz-Piotrowska K. Leń P. Mika M., Żróbek S. 2015. Aktualne problemy gospodarki nieruchomościami w Polsce na tle przemian organizacyjno-prawnych. *Wyższa Szkoła Inżynierjno-Ekonomiczna*. s. 21.

ści, podstawy statystyki i ekonometrii istotne z punktów widzenia badanych zagadnień i warsztatu wyceny, ale również praktyczne przykłady ich wykorzystania poparte licznymi studiami przypadku.

Mając świadomość krytycznego stosunku do wskazanych metod wśród części środowiska, pragnę zaznaczyć już na samym wstępie, że w części dotyczącej praktycznego wykorzystania metod główny nacisk położony zostanie na zastosowanie statystyki i ekonometrii jako narzędzi analizy rynku, umożliwiających rozpoznanie zależności zachodzących pomiędzy cenami a cechami nieruchomości. Tym samym występują narzędzia, pozwalające na wykazanie najpierw istotności i dalej obliczenie udziału poszczególnych cech w zmienności cen w zbiorach nieruchomości podobnych w przypadku wykorzystania klasycznych metod, porównywania nieruchomości parami oraz korygowania ceny średniej.

Główną inspiracją do napisania cyklu artykułów były liczne rozmowy, jakie przeprowadziłem z rzeczoznawcami majątkowymi podczas szkoleń, obejmujących ten sam zakres zagadnień. Podczas niezwykle ciekawych dyskusji, jakie miałem okazję toczyć z uczestnikami tych spotkań, przewijał się bardzo często wątek braku kompleksowego opracowania, przedstawiającego opisany temat z punktu widzenia praktyki wyceny. Wszystkim Koleżankom i Kolegom, z którymi miałem niewątpliwą przyjemność spotkać się podczas szkoleń i konferencji chciałbym bardzo serdecznie podziękować za inspirację do przygotowania tego cyklu.

Przedstawione w niniejszym cyklu artykułów zagadnienia i przykłady są wynikiem zarówno własnych badań naukowych autora, jak i praktycznego wykorzystania przedstawianych metod w codziennej pracy rzeczoznawcy majątkowego.

Czy metoda wyceny powinna być adekwatna do charakteru badanego zjawiska? Czytając tak postawione pytanie, odpowiedź wydaje się oczywista. Przyjmując postawę racjonalną, trudno bowiem wyobrazić sobie, aby ktokolwiek udzielił w tym przypadku odpowiedzi negatywnej. Biorąc jednak pod uwagę trwającą cały czas w środowisku dyskusję odnoszącą się do metod wyceny, stosowanych w podejściu porównawczym, odpowiedź na postawione w tytule pytanie wydaje się nie być wcale tak oczywista. Gdzie w związku z tym tkwi przyczyna rozbieżnych zdań? Czy dotyczy ona samej metody, czy tkwi może w charakterze badanego zjawiska? Spróbujmy w związku z tym przeanalizować poszczególne składowe pytania tak, by możliwe było przedstawienie pełnego uzasadnienia odpowiedzi.

Jak podaje M. Sobczyk² – metoda to sposób postępowania prowadzący do osiągnięcia wyznaczonego celu. Ta niezwykle skondensowana definicja zawiera w sobie istotę zagadnienia, przyjmując oczywiste założenie podstawowe, że osiągnięcie celu realizowane jest za pomocą racjonalnych i poprawnych z punktu widzenia obowiązującego paradygmatu naukowego działań.

Czym natomiast jest adekwatność? Jak wynika z definicji zawartej w „Słowniku języka polskiego”, adekwatny – to inaczej odpowiedni, zgodny, dokładnie przystosowany, ściśle dopasowany³.

² Sobczyk M. 2010. Statystyka opisowa. Warszawa: Wydawnictwo CH Beck, s. 12.

³ Doroszewski W. 2011. Słownik języka polskiego. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.

Podsumowując, metoda adekwatna to taka, która pozwala na osiągnięcie wyznaczonego celu (w naszym przypadku polegającego na określeniu wartości rynkowej nieruchomości) w sposób odpowiedni, zgodny, dokładnie przystosowany, ściśle dopasowany do charakteru badanego zjawiska, przy wykorzystaniu zgodnych z obecnym poziomem rozwoju wiedzy narzędzi badawczych. W tym kontekście zasadniczym zagadnieniem, ważnym z punktu widzenia dalszych rozważań, jest analiza dotycząca charakteru zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości, w tym szczególnie relacji pomiędzy cenami a cechami nieruchomości.

Jaki jest charakter tych zależności? Czy i w jakim stopniu można mówić o jednorodności zarówno przedmiotów analizy, jakie stanowią nieruchomości i prawa do nich przysługujące oraz obserwowanych cen? Jaki jest wreszcie rodzaj zależności pomiędzy tymi wielkościami? Jak podaje Adamczewski⁴, w ramach racjonalnych podejść pozwalających na rozwiązywanie realnych problemów, wyróżnić można podejście deterministyczne i probabilistyczne. Podejście deterministyczne przedstawić można przez opis zależności w postaci funkcyjnej. Zależności tego rodzaju występują w sytuacji, w której zmiana wartości jednej zmiennej powoduje ściśle określoną zmianę wartości drugiej zmiennej. W przypadku zależności funkcyjnej: $y = f(x)$, każdej wartości zmiennej x odpowiada jedna i tylko jedna wartość zmiennej y , gdzie symbolem x oznaczamy zmienną objaśniającą (niezależną), natomiast symbolem y zmienną objaśnianą (zależną). Przykładem tego rodzaju zależności może być funkcja określająca prędkość obiektu na podstawie przebytej drogi i czasu. Pomijając niedokładność odczytu urządzeń pomiarowych zależność ta ma charakter ściśle funkcyjny. Podejście probabilistyczne, wyrazić można zależnością stochastyczną, występującą w sytuacji, w której wraz ze zmianą wartości jednej zmiennej zmienia się rozkład prawdopodobieństwa drugiej. Szczególnym przypadkiem zależności stochastycznej jest zależność korelacyjna. Zależność tego rodzaju polega na tym, że określonym wartościom jednej zmiennej odpowiadają średnie wartości drugiej.

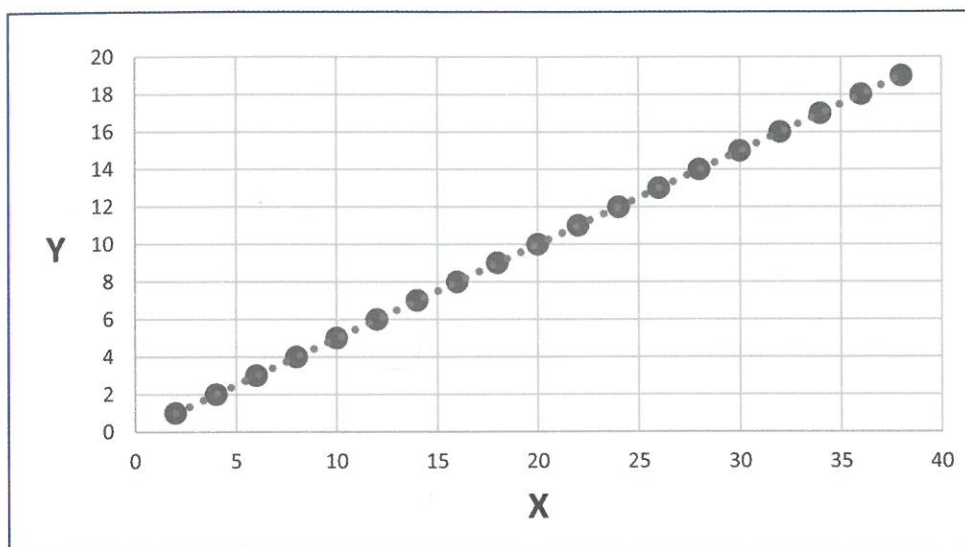
Biorąc pod uwagę charakter zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości, dotyczących szczególnie relacji, jakie zachodzą pomiędzy cechami nieruchomości a ich cenami (obserwowane niejednorodności cen dla nieruchomości o tożsamych lub bardzo zbliżonych cechach), zależności występujące na tym rynku zaliczyć należy do zależności o charakterze probabilistycznym (stochastycznym), które w większości przypadków przybierają postać zależności korelacyjnych⁵.

Zobrazowanie opisanych wyżej zależności przedstawiono na rys. 1 i 2.

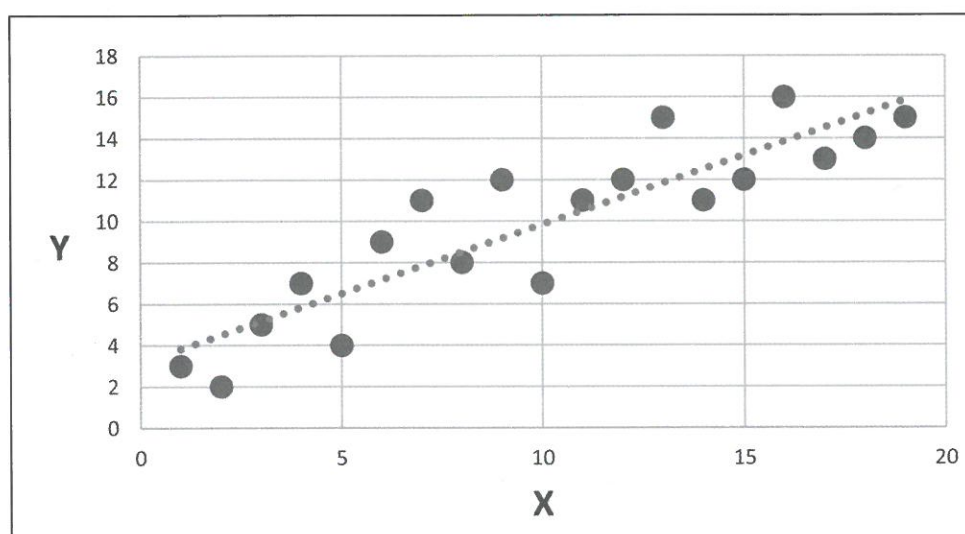
Zagadnienie związane z opisanym problemem występuje we wszystkich segmentach rynku nieruchomości i jest obserwowane w postaci niejednorodności cen zachodzącej nie tylko w stosunku do różnych, ale nawet tożsamych przedmiotów obrotu.

⁴ Adamczewski Z. 2006. Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości: podejście porównawcze. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, s. 16.

⁵ Czaja J., Ligas M. 2010. Zaawansowane metody analizy statystycznej rynku nieruchomości. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 18 (1), s. 7–20 oraz Zyga, J. 2014. Miejsce modelu ekonometrycznego w wycenie nieruchomości. *Studia Ekonomiczne*, 204, s. 220–228.



Rys. 1. Zależność funkcyjna
(opracowanie własne)



Rys. 2. Zależność stochastyczna
– statystyczna o charakterze
korelacyjnym (opracowanie własne)

Każda osoba zajmująca się analizą danych z rynku nieruchomości, a zwłaszcza każdy rzeczoznawca majątkowy zdaje sobie z tego doskonale sprawę i z całą pewnością może przedstawić w tym zakresie liczne dane empiryczne. Opisaną zależność nie fałszują w żadnym razie zdarzające się czasami przypadki sprzedaży praktycznie identycznych nieruchomości za identyczne ceny. Sytuacja taka poza tym, że zachodzi stosunkowo rzadko, dotyczy w zasadzie wyłącznie sprzedaży na tzw. rynku pierwotnym (mogą to być oczywiście niezabudowane działki budowlane lub innego rodzaju nieruchomości z zabudową realizowaną w pewnym sensie „seryjnie”). Opisane przypadki stanowią oczywiście wyjątki od reguły i jak już wskazano nie mogą być traktowane jako podstawa do negocjowania stochastycznego charakteru tych zależności.

Wpływ opisanego rodzaju zależności na wartość rozumianą jako wynik końcowy oszacowania, obserwować możemy również w każdej wycenie zrealizowanej w podejściu porównawczym. Wpływ ten przejawia się zarówno w zróżnicowaniu cen poprawionych w metodzie porównywania nieruchomości parami jak i dopuszczalnych akceptowanych rozbieżnościach

w oszacowanych wartościach tej samej nieruchomości, zrealizowanych przez różne osoby.

Okoliczność ta została również zauważona przez ustawodawcę. W obowiązującej definicji wartości rynkowej nieruchomości⁶ wskazano bowiem, że stanowi ona najbardziej prawdopodobną cenę, tym samym potwierdzając, że w procesie oszacowania mamy do czynienia z dowodami rynkowymi o charakterze losowym.

Analizując opisaną zagadnienie szerzej trzeba zauważyć, że wskazany rodzaj zależności jest typowy dla praktycznie wszystkich zjawisk społeczno-ekonomicznych i wynika z zasad podejmowania jednostkowych decyzji uwarunkowanych indywidualnymi preferencjami poszczególnych uczestników rynku⁷.

⁶ Art. 151 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2016 nr 0 poz. 2147)

⁷ Radzewicz A., Wiśniewski R. 2011. Niepewność rynku nieruchomości. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 19(1), 47–59 oraz Heilpern, s. 1998. *Dynamika i niepewność w modelowaniu ekonomicznym*. Wydaw. Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego.

Skoro w związku z tym na rynku nieruchomości mamy do czynienia z opisanym charakterem zależności, to czy istnieją w tym zakresie jakieś narzędzia badawcze, narzędzia analityczne, pozwalające na zgodne z obowiązującym w tym zakresie w naukach społeczno-ekonomicznych paradygmatem, modelowanie tych zjawisk? Podobnie jak w przypadku pierwszego pytania odnoszącego się do zagadnienia adekwatności metody badawczej, również w tym przypadku odpowiedź ma charakter pozytywny.

Metodami właściwymi do analizy zjawisk o charakterze stochastycznym są metody matematyczne wykorzystujące rachunek prawdopodobieństwa, określane jako metody statystyczne lub ściślej metody wnioskowania statystycznego. Metody te w przypadku ich wykorzystania do analizy zjawisk ekonomicznych przybierają postać modeli ekonometrycznych⁸.

Metody analizy statystycznej wykorzystywane są oczywiście nie tylko w ekonomii, ale praktycznie we wszystkich dziedzinach nauk. Analizy tego rodzaju pozwoliły na lepsze lub w ogóle poznanie prawdziwej natury otaczającej nas rzeczywistości i to zarówno w zakresie działających w niej mechanizmów jak i samej jej budowy. W pewnych obszarach nauki wykorzystanie statystyki doprowadziło do rozwoju nowych, specyficznych dyscyplin takich jak: biometria, demografia, ekonometria, fizyka statystyczna, termodynamika statystyczna, psychometria i inne.

Metody statystyczne nie są, jak niekiedy może się wydawać, osiągnięciem ostatnich lat. Biorąc pod uwagę pierwsze prace z tego zakresu, historia statystyki ma już ponad 400 lat a statystyki - jako nauki ponad 150. W literaturze po raz pierwszy słowa „statystyka” użyto w połowie XVIII w. w pracy Gottfrieda Achenwalla, profesora uniwersytetu w Marburgu i Getyndze⁹. Oczywiście okres współczesny, dzięki upowszechnieniu komputerów oraz związanego z tym rozwoju oprogramowania, przyczynił się do niezwykle szerokiego wykorzystania opisanych metod. To, co wcześniej wielu rachmistrzom zajmowało godziny a nawet dni czy tygodnie, obecnie trwa często ułamki sekund. Skoro wymienione metody w tak znacznym stopniu a czasami jako jedyne przyczyniły się do rozwoju nauki w różnych dziedzinach to bez wątpienia należy zadać sobie pytanie, czym różni się w tak istotny sposób aktywność człowieka w sferze rynku nieruchomości, by w tym obszarze zastosowanie statystyki nie było możliwe? Odpowiedź na to pytanie może być tylko jedna. Nie różni się niczym.

Wydaje się, że podstaw problemów związanych z zastosowaniem metod statycznych do analizy rynku nieruchomości poszukiwać należy nie w samej metodzie a w zrozumieniu znaczenia procesu, jakim jest przygotowanie danych. Odmienne niż to czasami można usłyszeć z ust przeciwników stosowania metod matematycznych w wycenie nieruchomości, ich wykorzystanie wymusza na rzeczoznawcy realizację bardzo dokładnej analizy danych wejściowych. Zaniechanie tego etapu, brak szczegółowej analizy dowodów rynkowych, cech nieruchomości a zarazem ich podobieństwa do przedmiotu wyceny pro-

wadzi bardzo często do błędnych wniosków. Zilustrowaniem tego zagadnienia może być poniższy cytat: *Znaczna część praktyków uważa, że 80% czasu poświęconego na analizę danych zabiera ich przygotowanie. Samo stosowanie metod statystycznych pochłania jedynie 20% czasu. Pozostała część praktyków uważa, że na przygotowanie danych trzeba poświęcić przynajmniej 90% czasu*¹⁰.

Skoro tak, to należy zadać sobie kolejne pytania. Co jest przedmiotem zainteresowania rzeczoznawcy w procesie analizy rynku? Jaki powinien być jej zakres? Co tak naprawdę chcemy zbadać i wreszcie, jakich użyć do tego narzędzi? Bazą podejścia porównawczego jest założenie o możliwości wnioskowania o wartości przedmiotu wyceny na podstawie cen uzyskanych za nieruchomości podobne. Jak wynika z treści art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdy w ustawie mowa jest o nieruchomości podobnej – (...) *należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość*. Wskazane pojęcie nieruchomości podobnej doczekało się interpretacji zarówno sądowych, jak i naukowych¹¹. Nie wchodząc ponownie w szczegóły tych interpretacji, możemy jednak wyraźnie stwierdzić, że przedmiotem naszego zainteresowania w procesie wyceny jest za każdym razem właśnie zbiór nieruchomości podobnych.

To właśnie ten zbiór (nie próba ani próbka a szczególnie próba ani próbka reprezentatywna)¹² stanowi źródło informacji o zależnościach zachodzących w danym segmencie rynku czy to o zasięgu lokalnym czy też, ze względu na rodzaj nieruchomości, rynku obejmującym szerszy obszar. O ile samo zjawisko występowania poszczególnych transakcji na rynku ma charakter losowy, o tyle zgodnie z teorią ekonomii przyjmuje się, że oddziaływanie cech nieruchomości na ceny ma przynajmniej w części charakter przyczynowo-skutkowy. Gdyby nie powyższe założenie, wycena w podejściu porównawczym nie byłaby w ogóle możliwa, a cała zmienność rynku miałyby charakter całkowicie przypadkowy. Skoro na rynku mamy do czynienia z określonymi prawidłowościami, to podobnie jak w obszarze innych dziedzin, prawidłowości te mogą być przedmiotem: pomiaru, analizy i modelowania.

Do pomiaru i analizy tego rodzaju związków i zależności, które jak już wykazano na rynku nieruchomości mają charakter korelacyjny, służą właśnie metody analizy i wnioskowania statystycznego. Metody te opracowane pierwotnie do badania zmienności wywołanej czynnikami eksperymentalnymi, rozwinęły się w metody pozwalające na badania związków również w badaniach nieeksperymentalnych. Są to w zasadzie jedyne metody, dzięki którym można udzielić odpowiedzi na pytanie, czy jak oraz w jakim zakresie określone czynni-

⁸ Bartosiewicz S. 1973. Wprowadzenie, w: Z. Hellwig (red.) Zarys ekonometrii, Warszawa PWE, s. 12.

⁹ Ostasiewicz W. 2012. Rozwój myśli statystycznej w Polsce w XIX wieku. *Przegląd Statystyczny*, (59), 33–46.

¹⁰ Bieчек P. 2012. Analiza danych z programem R: modele liniowe z efektami stałymi, losowymi i mieszanymi. Wydawnictwo Naukowe PWN.

¹¹ Gaca R. 2016. Interpretacja pojęcia „nieruchomość podobna”. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 89.

¹² Gaca R. 2016. Terminy i zagadnienia statystyczne i ekonometryczne w wycenie nieruchomości. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 45-1, s. 31–35.

ki a w naszym przypadku cechy nieruchomości wpływają na zmienność cen.

Podsumowując, metody statystyczne pozwalają nie tylko na określenie w postaci liczbowej związków pomiędzy poszczególnymi obserwowanymi wartościami lub wielkościami, ale również, co jest szczególnie istotne z punktu widzenia wyceny, na wskazanie, które z zaobserwowanych cech faktycznie na ceny i w konsekwencji na wartość wpływają.

Nikt chyba nie ma wątpliwości, że rzeczoznawca majątkowy jako ekspert i wysokiej klasy specjalista, powinien dążyć do poznania prawdziwej natury zjawisk, o których strukturze i charakterze formułuje opinie. Nikt przecież nie kwestionuje tego, że opinia o wartości nieruchomości musi być oparta na faktach. Fakty te to dowody rynkowe w postaci cen i cech nieruchomości podobnych, ale również prawidłowo rozpoznane zachodzące między nimi związki. Czy do oceny tych związków wystarczy sama intuicja?

Wracając do opisanego charakteru zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości, biorąc pod uwagę stawiane przez naukę wymogi racjonalnego działania, rzetelności i obiektywności¹³ najbardziej właściwą postacią modelu matematycznego, pozwalającego na odwzorowanie tych zależności jest model ekonometryczny.

Czy jest tak jednak na pewno? Przez wiele lat podważano przecież możliwość wykorzystania tego rodzaju modeli w wycenie nieruchomości. Jako powody podawane są nie tylko wspomniane już zdarzające się błędne wyniki uzyskane przy zastosowaniu tych modeli, ale również takie okoliczności, jak: zbyt małe liczebności zbiorów, niedoskonałości rozkładów, brak narzędzi pomiaru cech jakościowych czy wreszcie brak jednoznacznych mechanizmów zachowania uczestników rynku.

Skoro jednak rynek jest tak niejednorodny, a zachowania uczestników rynku tak nieprzewidywalne – to czy w ogóle można mówić o określaniu wartości na podstawie cen? Czy rozwiązaniem tego zagadnienia może być zbiór nieruchomości podobnych, obejmujących trzy przypadki? Jak na podstawie takich informacji określić zachodzące w tym zbiorze zależności i w końcu jak je w sposób rzetelny i obiektywny uzasadnić?

Jak podaje Pawłowski¹⁴ (...) *ekonometria jest nauką o metodach badania ilościowych prawidłowości występujących w zjawiskach ekonomicznych za pomocą odpowiednio wyspecjalizowanego aparatu matematyczno-statystycznego*. Inne definicje zaproponowali m.in. Chow¹⁵: *Ekonometria jest nauką i sztuką stosowania metod statystycznych do mierzenia relacji ekono-*

micznych i Maddala¹⁶: Ekonometria to zastosowanie metod statystycznych i matematycznych do analizy danych ekonomicznych w celu nadania teoriom ekonomicznym kontekstu empirycznego oraz ich potwierdzenia lub odrzucenia.

Wszystkie wymienione definicje cechują się wspólnymi elementami dotyczącymi zagadnienia analizy i pomiaru zjawisk ekonomicznych przy wykorzystaniu metod statystycznych.

Cytując za Hozerem¹⁷, Goldbergera, ekonometria (...) *zajmuje się przede wszystkim zależnościami między zmiennymi*. Z kolei Czerwiński, jako główny cel ekonometrii wskazuje (...) *wykrywanie powiązań między zmiennymi charakteryzującymi obiekty¹⁸*. W zbliżony sposób o zakresie zastosowania ekonometrii wypowiada się również Żurawicki: *Uprawianie nauki ekonometrycznej sprowadza się coraz bardziej do ujmowania związków pomiędzy zmiennymi¹⁹*.

Podsumowując, model ekonometryczny to formalny opis stochastycznej zależności wyróżnionej wielkości, zjawiska lub przebiegu procesu ekonomicznego (zjawisk, procesów) oraz czynników, które je kształtują, wyrażony w formie pojedynczego równania bądź układu równań. Istotnymi elementami każdego modelu są: zmienna objaśniana, zmienne objaśniające (nielosowe albo losowe)²⁰, które mają ustaloną treść ekonomiczną, parametry strukturalne, odchylenie losowe (tradycyjnie nazywane składnikiem losowym) oraz określony typ związku między zmienną objaśnianą a zmiennymi objaśniającymi i składnikiem losowym. W przypadku wyceny nieruchomości wymienionymi zmiennymi będą oczywiście ceny i cechy nieruchomości a analizowanymi związkami zachodzące między nimi relacje. Szczegóły możliwości wykorzystania modeli ekonometrycznych w wycenie nieruchomości lub szerzej w analizie rynku, przedstawione zostaną w kolejnych częściach cyklu.

Już teraz jednak warto zaznaczyć, że sam model w postaci algorytmów obliczeniowych będzie generował wyniki bez względu na jakość danych stanowiących podstawę jego budowy. Prowadzenie wnioskowania na podstawie takich wyników jest oczywiście nieuprawnione, jednak z błędów w stosowaniu metody nie można wyciągać wniosków o jej nieprawidłowości i nieadekwatności.

Odnosząc się do zagadnień związanych ogólnie z wyceną nieruchomości, należy sobie postawić ponownie pytanie o główny zakres tzw. wiedzy specjalnej, jakiej oczekują od wyceniającego odbiorcy. Poza oczywiście konieczną i niezbędną wiedzą odnoszącą się do rozpoznania stanu nieruchomości i stanu rynku, wiedzą z zakresu prawa i wiedzą techniczną wydaje się, że największe oczekiwania dotyczą udzielenia rzetelnej informacji na temat zachodzących na tych rynkach zależności, szczególnie wiedzy o okolicznościach związanych z cechami nieruchomości, wpływającymi na kształtowanie i różnicowanie ich cen.

¹³ Pojęcie „obiektywność” rozumiane jest w niniejszym artykule w formie, w jakiej pojęcie to przedstawione zostało przez Karla R. Poppera w „Logika odkrycia naukowego” (Popper K.R. 2002. Logika odkrycia naukowego. Wydawnictwo Naukowe PWN. s. 38–42). Jak podaje autor „uzasadnienie jest obiektywne, jeżeli każdy w zasadzie może je sprawdzić i zrozumieć”. W tym znaczeniu pojęcie „obiektywizacja” oznacza opracowanie takiego narzędzia pomiarowego, które pozwala na uzyskanie porównywalnych wyników w przypadku jego stosowanie przez różne osoby. Ze względu na specjalistyczny charakter zarówno samej metody pomiaru, jak i przedmiotów pomiaru, porównywalność wyników powinna odnosić się do pomiarów zrealizowanych przez odpowiednio wykwalifikowanych rzeczoznawców majątkowych.

¹⁴ Pawłowski Z. 1980. Ekonometria. Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe, s. 15.

¹⁵ Chow G.C. 1995. Ekonometria. Wydawnictwo Naukowe PWN, s. 15.

¹⁶ Maddala G. 2008. Ekonometria. Wydawnictwo Naukowe PWN, s. 31.

¹⁷ Hozer J. (red.). 1997. Ekonometria. Uniwersytet Szczeciński. s. 11.

¹⁸ Czerwiński Z. 1982. Matematyczne modelowanie procesów ekonomicznych. Państwowe Wydawnictwo Naukowe. s. 78.

¹⁹ Żurawicki S. 1985. O potrzebie sformułowania nowych kategorii i praw ekonomicznych. *Ekonomista*, 1–2, s. 22.

²⁰ Hozer J. 2014. Zmienne losowe czy nielosowe w ekonometrii. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, (36 T. 2 Metody ilościowe w ekonomii), s. 57–63.

Czy wykrywanie tych zależności powinno opierać się na analizie faktów, dla których możliwe jest przeprowadzenie obiektywnego pomiaru i udowodnienie wniosków końcowych przy wykorzystaniu metod matematycznych, czy jak już wspomniano – stanowić ma wyłącznie wynik niepopartych dowodami obliczeniowymi przypuszczeń i wniosków intuicyjnych?

Podsumowanie

Podsumowując zagadnienia wstępne, można stwierdzić, że ze względu na stochastyczny charakter badanego zjawiska metodami adekwatnymi do pomiaru zależności zachodzących na rynku nieruchomości, są metody statystyczne i wykorzystujące je modele ekonometryczne. Metody te muszą być jednak stosowane w sposób odpowiedni, tj. uwzględniający charakter danych wejściowych a w szczególności metody pomiaru cech jakościowych. Należy również pamiętać, że wyników końcowych otrzymywanych przy wykorzystaniu metod statystycznych i modeli ekonometrycznych nie można traktować bezkrytycznie. Jak doskonale to ujęli w tytule swojej wyśmienitej książki Francuz i Mackiewicz „Liczby nie wiedzą skąd pochodzą”²¹. To właśnie rolą rzeczoznawcy majątkowego, jako specjalisty, jest poddawanie zarówno wyników pomiaru, jak i wyników końcowych krytycznej ocenie. Ocenie w zakresie nie tylko zgodności z ogólną teorią ekonomii (w tym zakresie kontroli podlegać muszą związki zachodzące pomiędzy cechami o jednoznacznie utrwalonej interpretacji ekonomicznej, tj. nie jest dopuszczalne, aby cecha, która jednoznacznie wpływa na poprawę jakości nieruchomości w modelu prowadziła do spadku jej wartości), ale również swoistą logiką rynków lokalnych. Za wynik analizy i oszacowanie wartości zawsze odpowiada realizujący ją rzeczoznawca. Wykorzystane metody i modele stanowią wyłącznie, a zarazem aż – wspomagające nas w tej ocenie narzędzia.

W kolejnych częściach cyklu przedstawione zostaną szczegółowo zastosowania metod statystycznych i modeli ekonometrycznych na wszystkich etapach szacowania, rozpoczynając od pomiaru cech nieruchomości przez analizę zależności przy zastosowaniu różnego rodzaju modeli matematycznych, na wnioskowaniu uwzględniającym testowanie istotności statystycznej wyników – kończąc. W poszczególnych częściach omówione zostaną oczywiście wszystkie istotne zagadnienia krytyczne, których niejednokrotnie błędna interpretacja używana jest do negatywnej oceny stosowanych przez rzeczoznawców majątkowych rozwiązań. Omówione zostaną w związku z tym zarówno wzmiankowane już zagadnienia związane z liczebnością zbiorów mogących stanowić podstawy wnioskowania, jak i zagadnienia szczegółowe związane z diagnostyką modeli ekonometrycznych, w tym problem współliniowości zmiennych (cech). Każdy z przedstawianych tematów poparty zostanie przykładami praktycznymi przy wykorzystaniu danych stanowiących podstawę zrealizowanych wycen. Oczywiście ze względu na powszechność stosowania klasycznych metod podejścia porównawczego, wśród prezentowanych metod

i przykładów przedstawione zostaną sposoby obliczania wag cech rynkowych. W artykule przedstawiona zostanie również dyskusja nad stosowanymi obecnie metodami tego podejścia, w tym nad zastosowaniem teoretycznego rozstępu cenowego, zagadnieniem przesunięcia ceny średniej czy w końcu warunków tożsamości metod.

W najbliższej części cyklu omówiona zostanie systematyka zmiennych na rynku nieruchomości określanych powszechnie mianem cech lub atrybutów nieruchomości oraz metody ich pomiaru ze szczególnym uwzględnieniem pomiaru cech jakościowych.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr n.ekon. Radosław Gaca – rzeczoznawca majątkowy, przewodniczący Komisji Standardów PFSRM

LITERATURA

- [1] Adamczewski Z. 2006. Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości: podejście porównawcze. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej.
- [2] Bartosiewicz S. 1973. Wprowadzenie, w: Hellwig Z. (red.) Zarys ekonometrii. Warszawa: PWE.
- [3] Biecek P. 2012. Analiza danych z programem R: modele liniowe z efektami stałymi, losowymi i mieszanymi. Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [4] Chow G. C. 1995. Ekonometria. Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [5] Czaja J., Ligas M. 2010. Zaawansowane metody analizy statystycznej rynku nieruchomości. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 18 (1), 7–20.
- [6] Czerwiński Z. 1982. Matematyczne modelowanie procesów ekonomicznych. Państwowe Wydawnictwo Naukowe.
- [7] Doroszewski W. 2011. Słownik języka polskiego. Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [8] Francuz P., Mackiewicz R. 2007. Liczby nie wiedzą, skąd pochodzą: przewodnik po metodologii i statystyce: nie tylko dla psychologów. Wydawnictwo KUL.
- [9] Gaca R. 2016. Interpretacja pojęcia „nieruchomość podobna”. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 89.
- [10] Gaca R. 2016. Terminy i zagadnienia statystyczne i ekonometryczne w wycenie nieruchomości. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 45(1), 31–35.
- [11] Heilpern S. 1998. Dynamika i niepewność w modelowaniu ekonomicznym. Wydaw. Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego.
- [12] Hozer J. 2014. Zmienne losowe czy nielosowe w ekonometrii. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania* (36 T. 2 *Metody ilościowe w ekonomii*) 57–63.
- [13] Hozer J. (red.). 1997. Ekonometria. Uniwersytet Szczeciński.
- [14] Maddala G. 2008. Ekonometria. Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [15] Ostasiewicz W. 2012. Rozwój myśli statystycznej w Polsce w XIX wieku. *Przegląd Statystyczny* (59), 33–46.
- [16] Pawłowski Z. 1980. Ekonometria. Państwowe Wydawnictwo Naukowe.
- [17] Radzewicz A., Wiśniewski R. 2011. Niepewność rynku nieruchomości. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 19 (1), 47–59.
- [18] Sobczyk M. 2010. Statystyka opisowa. Warszawa: Wydawnictwo CH Beck.
- [19] Zyga J. 2014. Miejsce modelu ekonometrycznego w wycenie nieruchomości. *Studia Ekonomiczne*, 204, 220–228.
- [20] Żurawicki S. 1985. O potrzebie sformułowania nowych kategorii i praw ekonomicznych. *Ekonomista*, 1–2, 22.

²¹ Francuz P. Mackiewicz R. 2007. Liczby nie wiedzą, skąd pochodzą: przewodnik po metodologii i statystyce: nie tylko dla psychologów. Wydawnictwo KUL.

Analiza treści rejestrów publicznych w kontekście ich zadań związanych z wyceną nieruchomości

The public records content analysis in the context of their tasks related to real estate evaluation

W artykule przedstawiono analizę zakresu danych gromadzonych w polskich rejestrach publicznych związanych z nieruchomościami (głównie w rejestrze ewidencji gruntów i budynków oraz rejestrze cen i wartości nieruchomości), wyniki analiz kontrolnych, ile spośród tych danych jest praktycznie użyteczne, z punktu widzenia potrzeb informacyjnych związanych z szacowaniem nieruchomości. Analizę tę przeprowadzono w odniesieniu do wymogów, jakie ustawa o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. stawia przed procedurami wyceny w podejściu porównawczym. Przedstawione analizy uzupełniono wynikami testów treści przykładowych rejestrów, prowadzonych w starostwach powiatowych województwa lubelskiego. Wyniki przeprowadzonej analizy doprowadziły do wniosku, że na funkcjonujących obecnie w Polsce, publicznych rejestrach danych o nieruchomościach (wyłącznie na nich) nie można oprzeć wyceny nieruchomości pozostającej w zgodzie z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Słowa kluczowe: rejestr cen, kataster, wycena nieruchomości

In the paper the analysis of the content of polish public registers, comprising the databases on real property (in the Land and buildings register and the Register of Prices and Values of Real estate), as well as examination results of their usefulness in tasks related to real estate appraisal, are presented. The analysis was prepared under consideration of appraisal procedural requirements of comparative approach, shown in the The Act On Real Property Management from 1997. They are complemented by test results of the examples of above-mentioned registers, conducted in the offices of the district authorities in Lublin Voivodeship. The results showed, that researched public registers, operating in the current condition, do not contain enough information for the property appraisal, to be done accordingly to proper regulations of have formal possibilities of collecting the range of essential information on properties The Act On Real Property Management.

Keywords: price's register, cadastre, property appraisal

W początkowym etapie konstruowania polskiego systemu administracyjnego po zmianach ustrojowych w 1989 r. zostały przewidziane [4] potrzeby w zakresie gromadzenia informacji przestrzennych. Ich realizacja powierzona została geodezyjnemu pionowi administracji rządowej (na szczeblach powiatowym i wojewódzkim). Do gromadzenia przedmiotowych informacji, stworzono odpowiednie bazy danych – w tym rejestry – które docelowo miały utworzyć nowoczesny system katastralny [11]. W latach kolejnych, na początku XXI w., rozpoczęto budowę szerszego systemu pod nazwą Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (ZSIN). Kataster miał stanowić fundament, na którym powinien się opierać cały system informacji o nieruchomościach i prawach z nimi związanych. Waga jego roli w gospodarce kraju, postrzegana przez pryzmat doświadczeń innych krajów europejskich [2, 3], jest niezaprzeczalna i na tyle istotna, że leży w obszarze zainteresowań nie tylko geodetów [1, 7, 8, 10, 15, 16] ale także badaczy z kręgu ekonomii czy zarządzania [6, 12].

Obligatoryjny zakres cech nieruchomości uwzględniany w procesie wyceny nieruchomości

W artykule skoncentrowano się na zagadnieniach związanych z wymogami, jakie stawia przed katastem zbior nieruchomości

gruntowych, definiowanych zasadniczo przez Kodeks cywilny. Pominięte więc zostały rozważania związane z pochodnymi prawa własności gruntu, jakimi są np. wiązki praw do lokali. Obszar danych związanych z lokalami jest także ważnym obszarem zainteresowań katastru, jednak potrzebami informacyjnymi tego obszaru zagadnień rządzą reguły prawa ustawy o własności lokali oraz zmienionej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z tego względu zagadnienie to, jako niemniej obszerne, pozostawiono do osobnej analizy.

Na potrzeby rozważań niezbędne jest przywołanie pewnych prawd z obszaru szeroko rozumianego podejścia porównawczego. Do szacowania – jako zmiennej zależnej – wartości rynkowej rzeczy, czyli stanowiącej przybliżenia jej najbardziej prawdopodobnej ceny, niezbędne jest zestawienie ze sobą rzeczy szacowanej i innych podobnych jej rzeczy, które stanowiły przedmioty obrotu. Zestawieniu temu podlegają jednak nie tyle ceny transakcyjne (lub ich odpowiedniki jednostkowe) co wpływające na nie cechy. Przy czym w zestawieniach tych nie można poprzestać na quasi – obiektywnych cechach zewnętrznych, ale dla prawidłowości szacowania należy posłużyć się cechami uznawanymi za istotne w konkretnym segmencie rynku.

W obrocie nieruchomościami stosunek podmiotu (kupującego lub sprzedającego) do przedmiotu – nieruchomości,

jest na tyle osobisty, nawet przez pryzmat jej komercyjnego wykorzystania, że nie można wyceny nieruchomości opierać wyłącznie na przesłankach ilościowych. Zachowania większości nie muszą i nie przekonują o swojej słuszności absolutnie wszystkich uczestników rynku nieruchomości. Antytezą wniosków wywodzonych z analiz ilościowych jest prosta konstatacja, że każda rzecz inaczej zaspokaja konkretną potrzebę konkretnego podmiotu. Dlatego bez badania relacji jakościowych, tworzących się na styku podmiot – przedmiot nie sposób poszukiwać wiarygodnych wyników konkretnych wyborów konsumenckich lub inwestycyjnych. Do zbieżnych wniosków dochodzi np. [13, 14]. Obserwacja ilościowa zjawiska może znakomicie dopełniać, ale nigdy nie zastąpi analizy cech jakościowych w wycenie konkretnej rzeczy. Rzecz, zidentyfikowana co do jej ważkich cech (jakościowych i ilościowych), nie może być przedmiotem analizy uwzględniającej jedynie tę drugą grupę.

Wiarygodności oszacowań wartości rzeczy (w tym oczywiście także nieruchomości), należy gromadzić informacje opisujące te cechy, które mogą wystąpić w modelu przyczynowo-skutkowym cecha/cena w roli czynników wymuszających lub zmiennych niezależnych. Takimi bowiem czynnikami posługują się uczestnicy konkretnego rynku we własnych procesach wartościowania [13]. Pod żadnym pozorem nie wolno zastępować opisów jakościowych wyłącznie cechami ilościowymi. Dopuszczalne, a nawet zalecane może być dopełnianie zbiorów informacji danymi obu rodzajów. Nigdy jednak prosta informacja ilościowa (np. odległość euklidesowa) nie zastąpi wiedzy, jaką wnosi do analizy porównawczej informacja jakościowa (np.: względna ocena jakości położenia).

Zakresy potencjalnie istotnych merytorycznie czynników, wpływających na ceny i wartości nieruchomości są w zasadzie rozpoznane i to tak dalece, że zamieszczone zostały w zapisach ustawowych. Punkt 16 art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje na: *stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania*. W ustępie 2 art. 134 ustawy, a także punkcie 17 jej słownika (art. 4) wyliczone są dodatkowo cechy nieruchomości wycenianej, jakie w procesie jej wyceny należy uwzględnić. Są to: rodzaj nieruchomości, położenie, stan nieruchomości (zgodnie z definicją stanu nieruchomości to także: stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona). Przez § 43 ust. 2. rozporządzenia w sprawie wyceny (...), w przypadku nieruchomości zabudowanej do uwzględnienia przewidziane są takie czynniki jak: *przeznaczenie i sposób wykorzystywania obiektów budowlanych oraz (...) ich stan techniczny, a także cechy tych obiektów, szczególnie: (...) gabaryty, forma architektoniczna, usytuowanie względem linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu*.

Wykaz informacji niezbędnych w opisie nieruchomości wycenianej, ale również nieruchomości objętej transakcją rynkową, mającej stanowić potencjalny obiekt porównawczy, stanowi wyciąg z ustawy o gospodarce nieruchomościami (ugn) i sprowadza się do listy cech nieruchomości wpływających na poziom i zmienność ich cen rynkowych. Wykaz ten przedstawiono w tab. I.

TABELA I. Wykaz informacji na temat nieruchomości niezbędnych w wycenie wg ugn (źródło: opracowanie własne na podstawie [17])

Podstawa prawna	Rodzaj informacji
Art. 134.2 ugn	rodzaj nieruchomości
	położenie,
	sposób użytkowania
	przeznaczenie
	wielkość nieruchomości
Art. 4.17 ugn	stan prawny
	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej
§ 43 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny (...)	przeznaczenie budynków/budowli
	gabaryty budynków i budowli
	stan techniczny budynków/budowli
	uzbrojenie budynków
	sposób wykorzystywania budynków/budowli
Art. 4.17 ugn	stan techniczno-użytkowy nieruchomości
	stan zagospodarowania nieruchomości

Przy założeniu spełnienia warunku należytej staranności działania autorów wycen nieruchomości, uwzględniającej także wykorzystanie powyższych aspektów oceny nieruchomości, należałoby zatem oczekiwać, że wyniki wszystkich ich wycen, w odniesieniu do tych samych nieruchomości, powinny być zbieżne ze sobą. Praktyka jednak dowodzi, że jest przeciwnie, a winę za to ponosi odmienność zbiorów danych rynkowych przyjmowanych do poszczególnych wycen. Antidotum dla tego stanu rzeczy stanowić może udostępnienie podmiotom, wyceniającym nieruchomości odpowiednio kompletnych zbiorów, zawierających dane opisujące nieruchomości sprzedane.

Nominalny zakres danych gromadzony w publicznych rejestrach związanych z nieruchomościami

Podstawowym rejestrem opisującym nieruchomości od strony przedmiotowej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej jest Ewidencja gruntów i budynków – którą art. 224 ugn – wskazuje jako tymczasowy, zastępczy względem docelowego katastru nieruchomości, zbiór danych o nieruchomościach. Ewidencja gruntów i budynków (EGB) stosownie do treści art. 2 pkt 8 Prawa geodezyjnego i kartograficznego stanowi jednolity dla całego kraju - systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach. Na ewidencję gruntów i budynków składają się bazy danych wraz z operatami ewidencyjnymi podzielone na następujące zbiory: 1. rejestr gruntów, 2. rejestr budynków, 3. rejestr lokali, 4. kartoteka budynków, 5. kartoteka lokali. Łącznie zbiory traktowane są jako rejestr ewidencji gruntów i budynków (REGB), gromadzą dane ilościowe takie jak: powierzchnie w poszczególnych kategoriach (gruntu, zabudowy lub użytkowa budynku) i niektóre kategorie danych jakościowych takie jak np.:

TABELA II. Pola rejestracyjne REGB w odniesieniu do działki ewidencyjnej oraz posadowionego na niej budynku (źródło: rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków 2001 r.)

Klasa (dziedzina):	Pola rejestracyjne – atrybuty (nazwy oryginalne)
EGB ArkuszEwidencyjny:	geometria, id arkusza
EGB DziałkaEwidencyjna:	Geometria, Georeferencja, idDziałki, powierzchnia_Ewidencyjna, informacja_o_Dokładności_Reprezentacji_Pola, ważnośćOd, ważnośćDo, wartość_Gruntu, data_wyceny, numer_KW, inneDokumentyOkreslajacePrawa, nrRejestruZabytkow, idRejonuStatystycznego, dodatkowe_informacje
EGB DziałkaEwidencyjna:	Geometria, Georeferencja, idDziałki, powierzchnia_Ewidencyjna, informacja_o_Dokładności_Reprezentacji_Pola, ważnośćOd, ważnośćDo, wartość_Gruntu, data_wyceny, numer_KW, inneDokumentyOkreslajacePrawa, nrRejestruZabytkow, idRejonuStatystycznego, dodatkowe_informacje
EGB Klasouzytek:	Oznaczenie_Klasouzytku, Powierzchnia_Ewidencyjna_Klasouzytku
EGB Budynek:	Id_budynku, Status_budynku, Rodzaj_Wg_KST, Łączna_Pow_Użytk_Lokali_Niewyodrębnionych, Łączna_Pow_Użytkowa_Lokali_Wyodrębnionych, powierzchnia_Użytkowa_Budynku_Z_Obmiarow, powierzchnia_Użytkowa_Budynku_Wg_Projektu_Budowlanego, powierzchnia_UżytkowaPomieszczeń_Przynależnych_Do_Lokali, dodatkowe_informacje, rok_Zakończenia_Budowy, rok_Zakończenia_Przebudowy, wiek_Zakończenia_Przebudowy, wiek_Zakończenia_Budowy, stopień_Pewności_Ustalenia_Daty_Przebudowy, stopień_Pewności_Ustalenia_Daty_Budowy, zakres_przebudowy, główna_Funkcja_Budynku, inna_Funkcja_Budynku, geometria, georeferencja, numer_KW, klasa_wg_PKOB, wartość_Budynku, data_wyceny, liczba_Kondygnacji_Nadziemnych, liczba_Kondygnacji_Podziemnych, liczba_Ujawnionych_Samodzielnych_Lokali, materiał_ScianZewn, numer_rejestru_Zabytkow, pow_Zabudowy, stan_Użytkowania_Budynku, data_oddania_Do_Użytkowania_Budynku, data_Rozbiorki_Budynku, przyczyna_Rozbiorki_Budynku, informacja_Dotycząca_Czesci_Budynku, liczba_Lokali_O_Okreslonej_Liczbie_Izb, Łączna_Liczba_Izb_W_Budynku
EGB ObiektTrwale ZwiązanyZBudynkiem	Geometria, Rodzaj_Obiektu_Zwiazanego_Z_Budynkiem

rodzaj prawa, użytku gruntowego oraz udziały w prawach do nieruchomości. Dzięki temu stanowi praktyczną podstawę innych rejestrów. W tab. II przedstawiono rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków, może zarejestrować w REGB, w odniesieniu do działki ewidencyjnej oraz posadowionego na niej budynku.

Częścią EGB aktualnie jest rejestr cen i wartości nieruchomości (RCWN). Jest wyspecjalizowaną bazą danych, opartą na REGB, ale skoncentrowaną na transakcjach obejmujących wykazane w EGB nieruchomości oraz na ujawnionych cenach w tych transakcjach. O potrzebie jego powołania dyskutowali rzeczoznawcy majątkowi oraz geodeci już w połowie lat 90. ub.w. Zarys koncepcji przedstawili w 2005 r. Jan Kuryj oraz Sabina Żróbek [9]. Najistotniejszym elementem bazy RCWN są ceny transakcyjne nieruchomości, które nominalnie powinny być ujawniane w kwotach nieobjmujących podatku od towarów i usług. Kwestia ta szczególnie ważna dla praktyki wyceny pozostanie jednak na marginesie rozważań. Istotniejszym dla przeprowadzanych rozważań pozostaje fakt, że ceny ujawniane w aktach notarialnych i gromadzone w RCWN, stanowią funkcję mniej lub bardziej jawnie wykazywanych cech poszczególnych nieruchomości. Część aktów notarialnych, dokumentujących fakt odpłatnego lub nieodpłatnego przeniesienia praw do nieruchomości, wykazuje oprócz samych cen, także opisy nieruchomości, którym te ceny odpowiadają i potencjalnie mogą być, bardzo ważnymi źródłami informacji. Tabela III przedstawia, co zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków, może być zarejestrowane w RCWN w odniesieniu transakcji i objętych nią elementów.

Z REGB współistnieje formalnie o wiele starszy system rejestrowania praw do nieruchomości (art. 1.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) nazywany w polskim systemie prawnym systemem Ksiąg Wieczystych (KW). Jego prowadzenie należy do właściwości sądów rejonowych. Jakkolwiek fundamentalny dla zabezpieczenia obrotu nieruchomościami dla zagadnień wy-

TABELA III. Pola rejestracyjne RCWN w odniesieniu do nieruchomości jako przedmiotu transakcji (źródło: rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków 2001 r.)

Klasa (dziedzina)	Pola rejestracyjne – atrybuty (nazwy oryginalne)
RCW Transakcja	cena transakcji, dataZawarciaUmowy, id transakcji, rodzajPrawaBedacegoPrzedmiotemTransakcji, rodzaj rynku, rodzaj transakcji, stronaKupujaca, stronaSprzedajaca, udzialWPrawieBedacymPrzedmiotemTransacji, stawkaPodatkuVAT
RCW Nieruchomosc	rodzajNieruchomosci, Opis, polePowierzchniNieruchomosciGruntowej, rodzajUzytkuGruntowego, cenaNieruchomosci, rodzajObciazenia, szczegolyDotObciazenia
RCW OpisBudynku	id budynku, uzbrojenielstniejace, cena budynku, powierzchniaUzytkowaBudynkuZOmiarow, glownaFunkcjaBudynku, innaFunkcjaBudynku, stawkaPodatkuVAT, wartoscBudynku
RCW OpisDzialki	idDzialki, powierzchnia ewidencyjna, cenaDzialkiEwidencyjnej, przeznaczenieWMPZP, stawkaPodatkuVAT, uzbrojenielstniejace, uzbrojenieMozliweDoPodlaczenia, wartoscDzialkiEwidencyjnej, dodatkowe informacje

ceny nieruchomości, ma oznaczenie wtórne, wnosząc do grona ważnych informacji – z punktu widzenia procedur wyceny - wyłączenie wzmianki o rodzaju praw do nieruchomości i ewentualnych ograniczeniach.

Wprowadzone rozporządzenie w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach (ZSIN) w 2013 r. – zbiory informacji REGB i KW – podlegają procesowi wzajemnej integracji oraz odpowiedniemu skorelowaniu z systemami: Powszechny Elektroniczny System Ewidencji Ludności (PESEL), krajowy rejestr urzędowy podziału terytorialnego kraju (TERYT) i krajowy rejestr urzędowy podmiotów gospodarki narodowej (REGON). Jednak integracja ta – poza wprowadzeniem intero-

peracyjności między wymienionymi komponentami – nie tworzy nowych obszarów poszerzających opisy nieruchomości, które umożliwiłyby np. oparcie na nich procedury powszechnej taksacji nieruchomości.

Łączna analiza tab. II i III oraz wymogów przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (tab. I) prowadzi do wniosku, że w przypadku wielu obligatoryjnych elementów opisu nieruchomości dyrektywne treści REGB lub RCWN nie udzielają informacji na ich temat. W tej sytuacji wstępna ocena, iż informacje zawarte w REGB i RCWN są wystarczające, jest co najmniej myląca. Informacje zawarte w poszczególnych polach rejestracyjnych REGB i RCWN tylko w kilku przypadkach odpowiadają dokładnie kwestiom wynikającym z definicji poszczególnych cech rynkowych wymienianych przez ustawę o gospodarce nieruchomościami. Przykładem może być cecha przeznaczenie (w planie miejscowym), stan prawny, przeznaczenie (budynków/budowli), gabaryty (budynków i budowli). W podobny sposób można ocenić adekwatność informacji REGB i RCWN w zakresie wielkości nieruchomości, jakkolwiek cecha ta nie jest enumeratywnie podawana jako obligatoryjnie wymagana w analizie wartości. Pozostałe cechy rynkowe, wskazane przez ustawę i stosowne rozporządzenie wykonawcze, jako wymagające uwzględnienia w procesie wyceny nieruchomości, nie znajdują odpowiedniego opisu w rekordach (polach rejestracyjnych) obu analizowanych rejestrów.

Pierwszym przykładem niepełnej informacji jest cecha – rodzaj nieruchomości. Pomimo dokładnie takiej samej nazwy odpowiedniego pola rejestrowego w RCWN nie można liczyć na odpowiednio jednoznaczne opisanie poszczególnych nieruchomości za pomocą pojęć z listy tego słownika stosowanego do wypełnienia tego pola. Słownik ten jest skrajnie skromny i odstaje w sposób wyraźny od klasyfikacji nieruchomości stosowanej przez użytkowników rynku nieruchomości.

Kolejnymi przykładami cech nieruchomości, których opisu nie da się w pełni doprecyzować wyłącznie na podstawie zapisów w REGB i RCWN, są: położenie (nieruchomości), sposób użytkowania (nieruchomości), stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, intensywność wykorzystania terenu, usytuowanie budynków względem linii zabudowy, stan techniczny (budynków/budowli), sposób wykorzystywania (budynków/budowli). Część z nich, tj.: położenie nieruchomości, stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, ma szansę być zinterpretowana przy wykorzystaniu dodatkowych baz danych (Bazy danych ogólnogeograficznych BDO, map topograficznych, map sytuacyjno-wysokościowych, fotomapy) lub użyciu specjalistycznych narzędzi analiz przestrzennych SIG (GIS), np.: intensywność wykorzystania terenu, usytuowanie budynków względem linii zabudowy. Pozostają jednak cechy, które pomimo dość obszernych opisów w REGB: sposób użytkowania (nieruchomości), stan techniczny (budynków/budowli), sposób wykorzystywania (budynków/budowli), nie mogą być traktowane jako wystarczające. Szansą na ich uzupełnienie może być wykorzystanie pól dodatkowych informacji lub opisów tak w REGB, jak i w RCWN. Należy jednak pamiętać, że opisy i informacje dodatkowe muszą być odpowiednio precyzyjnie ujawnione przez uczestnika aktu notarialnego, a następnie skrupulatnie przepi-

sane (najlepiej z odpowiednim odniesieniem do nieruchomości, działki lub budynku) przez podmiot zamieszczający owe dane w poszczególnych rejestrach.

Po analizie możliwych przyporządkowań tematycznych pól rejestracyjnych REGB i RCWN względem cech rynkowych nieruchomości, wskazywanych przez ugn, należy stwierdzić, że omawiane rejestry nie dostarczają informacji dla określenia cech: stan techniczno-użytkowy nieruchomości, stan zagospodarowania nieruchomości, forma architektoniczna budynków. Informacje na temat wymienionych cech mogą być zawarte, tak jak w omawianym przypadku w fakultatywnych dodatkowych informacjach lub opisach.

Zakres danych realnie gromadzony w RCWN

W celu ustalenia, jakimi danymi dysponują realnie bazy danych RCWN, przeprowadzono badania wypisów z RCWN, udośćnianych w latach 2014-2015 przez poszczególne starostwa województwa lubelskiego. Badaniem objęto [18] 23 starostwa ziemskie i grodzkie spośród 24 RCWN. Ze względów technicznych pominięto dane ze starostwa z Janowa Lubelskiego. Badania przeprowadzono na podstawie rzeczywistych danych z poszczególnych rejestrów. W toku badań zestawiono zebrane informacje o nieruchomościach będących przedmiotami transakcji wolnorynkowych, dotyczące nieruchomości jako całości, działek i budynków na tych działkach. Wykazy transakcji dotyczące nieruchomości lokalowych lub lokali niewyodrębnionych zostały pominięte.

W pierwszej kolejności zinwentaryzowano sposoby udostępniania informacji o nieruchomościach będących przedmiotami obrotu oraz zakresy ujawnianych informacji, a także sposób ich prezentacji w poszczególnych wyciągach z RCWN. Następnie porównano je ze sobą oraz wzorcem, jaki stanowi Specyfikacja Pojęciowego Modelu Danych Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości (załącznik nr 7 do Rozporządzenia o EGB). W drugiej kolejności dane zestawiono (porównano) ze sobą oraz z wykazem informacji, jakie są potrzebne w procesie wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym [18].

W tab. IV zestawiono wyniki inwentaryzacji zakresów zastosowania pól rejestracyjnych w RCWN z poszczególnych starostw. Przy czym warto podkreślić, że ocena powyższa dokonana co prawda przez pryzmat RCWN starostw województwa lubelskiego nie jest opisem sytuacji szczególnej. Stan RCWN w innych częściach kraju ocenia się jako podobny. W przeprowadzonych badaniach wykazano realną pojemność informacyjną poszczególnych RCWN, mierzoną liczbą wszystkich zastosowanych pól rejestracyjnych i ich proporcją w stosunku do liczby wszystkich wymaganych pól oraz stopień realizacji potrzeb rzeczoznawcy majątkowego zainteresowanego obszernością opisu przedmiotów transakcji zawartych w RCWN. Stopień realizacji tych potrzeb rozumiany jako szczegółowość opisu przedmiotów transakcji wyrażono za pomocą *liczby zastosowanych pól rejestracyjnych związanych z opisem nieruchomości* oraz ich proporcją w stosunku do liczby odpowiedniej liczby pól wymaganych w tym obszarze. Obraz zasobności zbiorów danych, jakie stanowiły przeanalizowane RCWN (na datę przeprowadzenia badań) przedstawia tab. IV, gdzie wykazano relatywne, średnie, maksymalne i minimalne stopnie wypełnienia wymagań rozporządze-

TABELA IV. Częstość użycia pól rejestracyjnych RCWN w stosunku do liczby pól obligatoryjnych oraz do liczby atrybutów związanych z opisem nieruchomości (źródło: opracowanie własne na podstawie [18])

Elementy kontrolowane	Wartość minimalna	Wartość średnia	Wartość maksymalna
Liczba wszystkich zastosowanych pól rejestracyjnych w stosunku do wszystkich wymaganych (34)	0,38	0,57	1,00
Liczba wszystkich faktycznie wykorzystanych pól rejestracyjnych w stosunku do wszystkich wymaganych (34)	0,29	0,52	0,88
Liczba zastosowanych pól rejestracyjnych związanych z opisem nieruchomości w stosunku do liczby atrybutów związanych z opisem nieruchomości (22)	0,27	0,55	1,00
Liczba faktycznie wykorzystanych pól rejestracyjnych związanych z opisem nieruchomości w stosunku do liczby atrybutów związanych z opisem nieruchomości (22)	0,18	0,49	1,00

nia o EGB w zakresie treści typowego RCWN oraz stopnia spełnienia zapotrzebowania na dane opisowe o nieruchomościach niezbędne dla procedur podejścia porównawczego.

Pośród przeanalizowanych wyciągów z RCWN wydanych przez poszczególne starostwa jedynie Urząd Miasta w Lublinie posługiwał się zestawem pól rejestracyjnych, odpowiadającym w pełni wymogom rozporządzenia o EGB. W pozostałych przypadkach liczba stosowanych pól rejestracyjnych wahała się od 13 do 34 przy średniej liczbie 19,3, co stanowiło, iż średnio w skali województwa lubelskiego wymogi te są wypełnione w 57% oraz istnieją przypadki realizacji wymagań rozporządzenia o EGB w zakresie treści RCWN nawet na poziomie 38%. Biorąc pod uwagę liczby faktycznie wykorzystanych pól rejestracyjnych, współczynnik ten spada w skrajnych przypadkach do 29%. W odniesieniu do liczb zastosowanych pól rejestracyjnych związanych z opisem nieruchomości, przedstawione oceny spadają odpowiednio do 27% i 18% w skali województwa przy średnich rzędu 55% (liczba zastosowanych pól rejestracyjnych związanych z opisem nieruchomości) i 49% (liczba faktycznie wykorzystanych pól rejestracyjnych związanych z opisem nieruchomości).

Wnioski

W artykule zaobserwowano stan naganny. Uwaga dotyczy nie tylko przeanalizowanych konkretnych rejestrów. W podobnym stanie tylko częściowego wykorzystania pozostają RCWN w zdecydowanej większości starostw. Aktualny stan niedoskonałości polskiego systemu pobierania danych o nieruchomościach jest niedokończonym procesem formowania polskiej teorii wyceny, która już na etapie początkowym – zanim została skompletowana i dogłębnie skonfrontowana z wymogami realiów polskich rynków nieruchomości – została zamknięta w formie sztywnych przepisów ustawy. Przepisy te zawodowi pisarze ustaw sformułowali językiem prawniczym, dostosowując nieuchronnie do własnego, ówczesnego poziomu wiedzy na temat gospodarki i warsztatu matematycznego. Doprowadziło to do sformułowań niedostatecznych, oględnych lub wymijających, przez co umożliwiły one dowolne ich interpretacje. Stało się zapewne tak dlatego, że w pewnym momencie wszyscy się uczyli wolnej gospodarki. W połowie lat 90. ub.w. nie było nikogo, kto przewidziałby w sposób dostateczny możliwy rozwój gospodarki, dokonany w ostatnich dwóch dekadach. Nie przewidziano

powstania nowych, potencjalnych źródeł informacji ważnych dla wyceny nieruchomości. Niedoceniony także został istniejący dorobek i potencjał naukowy, które w krótkim czasie przysporzyły nowych możliwości analitycznych jakie są obecnie dostępne.

Wymienione czynniki, stawiają wiele wymagań systemowi wyceny jako takiemu oraz stanowią jego zasadniczy element bazom informacyjnym. Znaczenie tych baz danych nie zostało dostatecznie uwzględnione na etapie formułowania ustawy o gospodarce nieruchomościami, co w ewidentny sposób odbija się na postaci i praktycznej operacyjności państwowych baz informacyjnych dotyczących informacji o terenie.

Aktualnie nie został zbudowany system służący weryfikacji zapisów w aktach notarialnych na etapie wprowadzania ich treści do systemu katastralnego. Prawodawca nie dostrzegając korzyści, jakie daje pozyskiwanie i gromadzenie informacji w sposób elektroniczny, dopuściłby prawne podstawy infrastruktury systemu informacji terenowej budowane z dużym opóźnieniem. Ponadto, na etapie budowy tej infrastruktury – by wspomnieć np. skorygowany, elektroniczny system przekazywania wyciągów z operatorów szacunkowych – nie zgromadzono informacji opisowych dotyczących nieruchomości. Wprowadzony aktualnie nowy sposób przekazywania informacji, realizowany obligatoryjnie przez platformę elektroniczną w zasadzie, poza samym sposobem ich przekazywania, nie zmienił się nic. Obecnie w aktach notarialnych związanych z obrotem nieruchomościami a w konsekwencji w systemie RCWN wpisywane są treści dowolne, zależne od dobrej lub złej woli stron czynności cywilnoprawnej, ich celów i potrzeb. Zatem mimo gromadzenia w zbiorach REGB a równolegle w RCWN opisanych wyżej, notarialnie potwierdzonych aktów sprzedaży lub innych form zbycia nieruchomości, tak naprawdę istniejący, hybrydowy system informacji o nieruchomościach niewiele wie o przedmiotach transakcji, a zwłaszcza o ich stanie w dacie dokonywania transakcji. Użytkownik systemu natomiast nie może mieć pewności co do prawidłowości informacji zdeponowanych w tym systemie.

LITERATURA

- [1] Dawidowicz A., Żróbek R. 2011. Ewolucja potencjału systemu katastru nieruchomości w Polsce i na świetle założeń Międzynarodowej Federacji Geodetów (FIG). *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 19 (4).
- [2] Enemark S. 2010. The Evolving Role of Cadastral Systems in Support of Good Land Governance. *Proceedings of Open Symposium FIG 7 Commission, Karlovy Vary*.

- [3] Enemark S. 2004. Building Land Information Policies. Proceedings of Special Forum on Building Land Information Policies in the Americas.
- [4] Gaździcki J. 1995. Systemy katastralne. PPWK. Warszawa.
- [5] Główny Urząd Geodezji i Kartografii. 2016. ZSIN – Budowa Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach – Faza II założenia projektowe. data dostępu: 2016-12-20. http://www.gugik.gov.pl/_data/assets/pdf_file/0004/58072/Zalozenia-projektowe-ZSIN-faza-II.pdf.
- [6] Grover R., Grover C. 2012. Valuation and land governance. *Journal of Property Investment & Finance*, 30 (1).
- [7] Hopfer A., Cegielski S., Pietrzak L. 2012. Reformy katastru nieruchomości w polsce w skali lokalnej i globalnej. Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва: збірник наукових праць Західного геодезичного товариства УТГК, Wydawnictwo Politechniki Lwowskiej, 24(2).
- [8] Kaufmann J. 2002. Cadastre 2014. A Vision for Future Cadastral Systems. Proceedings of the 1st Congress on Cadastre in the European Union, Granada.
- [9] Kuryj J., Żróbek S. 2005. Koncepcja rejestru cen i wartości nieruchomości jako integralnej części systemu informacji o nieruchomościach. *Przegląd Geodezyjny*, 77 (10).
- [10] Łuczyński R. (red.) 2015. Aktualne problemy katastru w Polsce. Warszawa OWPW.
- [11] Mika M. 2010. Historia katastru polskiego. *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich*, (6).
- [12] Nogalski B., Klimek A. 2014. Problemy prawne i organizacyjne katastru w świetle regulacji prawnych z 2014 r. Materiały Konferencji „Prawo geodezyjne w społeczeństwie obywatelskim”, Pogorzelica.
- [13] Prystupa M. 2014. Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym. Wydawnictwo PFSRM, Warszawa.
- [14] Sawitow E. 2011. Ocena algorytmów wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 19, (2).
- [15] Wilkowski W., Budzyński T., Sobolewska-Mikulska K., Pułeczka A. 2006. Współczesne problemy katastru i gospodarki nieruchomościami. Warszawa, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej.
- [14] Williamson I., Enemark S., Wallace J., Rajabifard A. 2010. Land Administration for sustainable development. Proceedings of FIG Congress 2010 Facing the Challenges – Building the Capacity, Sydney, Australia.
- [15] Zyga J. 2012. Istota podobieństwa w procedurach wyceny nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 75 (3).
- [16] Zyga J. 2016. The usefulness of real estate price and value register in appraisal by comparative methods. on the basis of Lublin Voivodship registers. *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich*, 4 (3).
- [17] Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- [18] Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454 z późniejszymi zmianami).
- [19] Ustawa z 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 782 z późniejszymi zmianami).
- [20] Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r. poz. 707 z późniejszymi zmianami).
- [21] Ustawa z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2014 r. poz. 897).

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr inż. Jacek Zyga – Katedra Geotechniki Politechniki Lubelskiej

W SPRZEDAŻY:

Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10,00 zł
 Europejskie Standardy Wyceny 2016 – PFSRM 105 zł – **NOWOŚĆ**
 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
 93/17 – 35,00 zł

Międzynarodowe Standardy Wyceny. Wydanie 2011, PFSRM – uzupełnienie do wydania 2007 – 52,50 zł
 Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich. Wydanie 2011 – K. Zmarlicki – 30,00 zł
 Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich 2017 – K. Zmarlicki – 95,00 zł – **NOWOŚĆ**

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. Małecki, PFSRM 2016 r. – 99 zł

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM nr 10 1240 6218 1111 0000 4612 9574
2. Po otrzymaniu wpłaty na konto 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.**

Skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Financial implications of adopting the local spatial development plan

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej planem miejscowym albo jego zmiany – powodują określone skutki prawne. Skutki finansowe uchwalenia tego dokumentu planistycznego powinny zostać określone w formie prognozy. W praktyce zdarzają się przypadki, że koszty sporządzania planu miejscowego kwalifikowane są jako skutki finansowe planu miejscowego i ujmowane w prognozach skutków finansowych planu miejscowego. Takie działania są niezgodne z przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego. W niniejszym artykule przedstawiono różne rodzaje skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz różnice pomiędzy skutkami finansowymi uchwalenia tego planu a kosztami jego sporządzania. Zaprezentowano także – na przykładzie dokonanych analiz – elementy ogólne i szczegółowe, które najczęściej są zawierane w prognozach skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Ponadto, przedstawiono wyniki audytu Najwyższej Izby Kontroli w zakresie finansowania kosztów sporządzania planów miejscowych albo ich zmian oraz wyniki zawierające ocenę działalności gmin w zakresie realizacji dochodów z tytułu opłat planistycznych i opłat adiacenckich oraz roszczeń odszkodowawczych.

Słowa kluczowe: skutki finansowe planu miejscowego, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, koszty sporządzania planu miejscowego, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (plan miejscowy)

The commencement of the local spatial management plan, hereinafter referred to as local plan, or amendments to the document, shall produce specific legal effects. The financial consequences of enactment of this planning document ought to be defined in the form of forecast. In practice, there are instances where the costs of concluding a local plan are qualified as financial consequences of the local plan and are recognized in forecasts of financial consequences of the local plan. Such activities do not comply with regulations regarding spatial planning and management. Hereby article presents the different types of financial consequences resulting from the enactment of the local plan and differences between the financial consequences of the mentioned acceptance and costs of concluding the document. Furthermore, the article also presents – based on conducted analyses – overall and detailed elements, which are most often included in forecasts of financial consequences resulting from acceptance of the local plan. In addition, the outcome of inspection conducted by Supreme Chamber of Control regarding financing costs of concluding either local plans, or their amendments, as well as results indicating the evaluation of activities conducted by municipalities in the area of realizing income from zoning change fees, adjacent fees and claims for indemnity.

Keywords: the financial consequences of a local plan, forecast the financial implications of the adoption of the local plan, costs of preparing local plan, local zoning plan (local plan)

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej planem miejscowym albo jego zmiany – powodują określone prawnie skutki. Skutki to inaczej konsekwencje, które są następstwem – określonych przepisami prawa – okoliczności polegających na powstaniu, zmianie lub wygaśnięciu stosunku prawnego. Skutek prawny determinuje sankcja prawna. Skutki uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany zostały określone wprost w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164, poz. 1587) prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinna zawierać w szczególności:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody

związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ww. ustawy,

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

W przytoczonym wyżej przepisie rozporządzenia – w stosunku do zawartości merytorycznej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego – użyto słowa „w szczególności”, co oznacza, że katalog jej elementów nie jest zamknięty (oprócz ww. obowiązkowych elementów prognoza może – a nawet powinna – zawierać inne elementy dotyczące skutków finansowych).

Należy odróżnić skutki finansowe uchwalenia ww. planu od kosztów jego sporządzania. Nie można utożsamiać kosztów sporządzania tego planu z kosztami jego uchwalenia,

które są pojęciem szerszym i dotyczą konsekwencji finansowych (ekonomicznych) wejścia w życie planu, określonych w ww. ustawie. Uchwalenie planu miejscowego może skutkować koniecznością poniesienia kosztów związanych zarówno ze zmianą wartości nieruchomości (wzrost, spadek), jak również z uniemożliwieniem wykorzystania nieruchomości w sposób dotychczasowy przez właścicieli albo użytkowników wieczystych.

Rodzaje skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uchwalenie planu miejscowego z reguły wpływa na wartość nieruchomości położonej na obszarze objętym planem. Przedmiotowy wpływ może wiązać się ze wzrostem wartości nieruchomości (np. zmiana przeznaczenia¹ gruntu rolnego na zabudowę mieszkaniową) albo ze spadkiem tej wartości (np. ustalenie przeznaczenia dla nieruchomości sąsiedniej pod budowę składowiska odpadów).

W stosunku do wzrostu i spadku wartości nieruchomości przypisane są odpowiednie formy opłat i roszczeń. W przypadku, gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę², ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

W przypadku, gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z innych praw (odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę, wykupienie nieruchomości lub jej części, zaoferowanie przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej) może natomiast żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Opłata planistyczna³ jest formą daniny publicznej płaconej jednorazowo przez właściciela nieruchomości albo użytkownika wieczystego na rzecz gminy. Warunkiem pobrania przez gminę przedmiotowej opłaty jest spełnienie trzech poniższych przesłanek:

- w związku z wejściem w życie planu miejscowego albo jego zmiany musi wystąpić wzrost wartości nieruchomości,

- w planie miejscowym musi zostać określona stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę do naliczenia wysokości opłaty planistycznej⁴,

- musi nastąpić zbycie nieruchomości przez dotychczasowego właściciela lub użytkownika wieczystego przed upływem pięciu lat, licząc od dnia, w którym zaczął obowiązywać nowy lub zmieniony plan.

Jeśli te przesłanki będą spełnione – gmina może rozpocząć postępowanie mające na celu ustalenie i pobranie przedmiotowej opłaty. Odszkodowanie natomiast to forma rekompensaty dla właściciela albo użytkownika wieczystego za szkody powstałe na nieruchomościach na skutek różnych działań inwestycyjnych i planistycznych, powodujących obniżenie wartości nieruchomości. Do finansowych konsekwencji uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany nie zalicza się tylko opłaty planistycznej i odszkodowań.

W tab. I przedstawiono poszczególne rodzaje skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Wskazane w tab. I rodzaje skutków finansowych można podzielić na dwie grupy:

- dochody (wpływy) dla gminy,
- wydatki (koszty) dla gminy.

Na rys. 1 przedstawiono powyższe grupowanie.

TABELA I. Rodzaje skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego (źródło: opracowanie własne na podstawie przepisów prawa)

OPLATA PLANISTYCZNA	z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
OPLATA ADIACENCKA ⁵	z tytułu podziału nieruchomości
	z tytułu scalenia i podziału nieruchomości
	z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, Unii Europejskiej i innych źródeł zagranicznych
ODSZKODOWANIE	z tytułu ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości
	z tytułu obniżenia wartości nieruchomości
BUDOWA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
WYKUPIENIE NIERUCHOMOŚCI ALBO JEJ CZĘŚCI W CELU REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	
OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNEGO	
WZROST PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI	
SPRZEDAŻ GRUNTÓW GMINNYCH	
INNE	

¹ Wskazanie w planie miejscowym określonego przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania nie może być interpretowane jako nakaz przeznaczenia terenu zgodnie z zapisem zawartym w planie miejscowym, lecz jako zakaz zagospodarowania danego terenu w inny sposób niż wskazany w akcie [4].

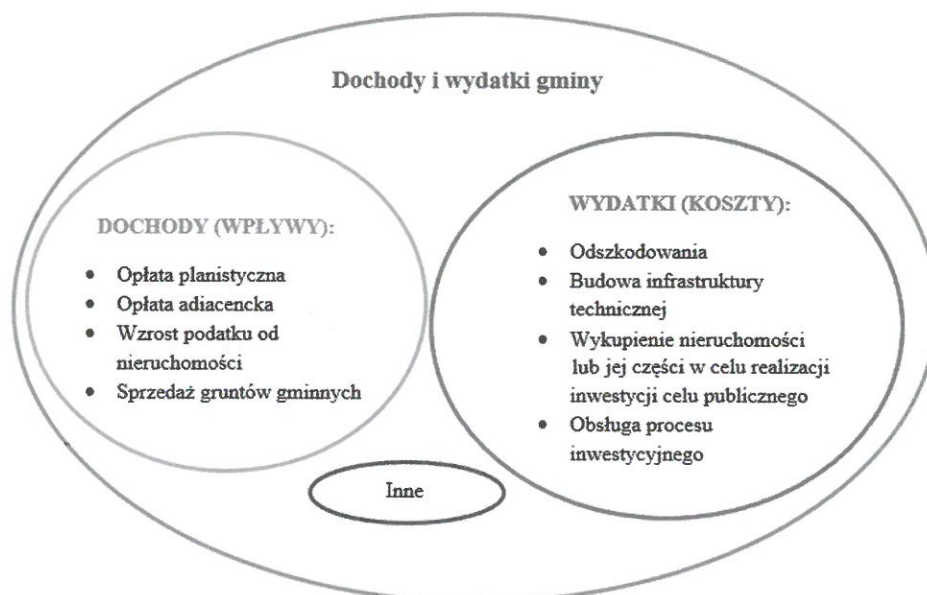
² Zwana także „rentą planistyczną”.

³ Jest to opłata jednorazowa z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pobierana przez gminę w przypadku sprzedaży nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości (dotyczy użytkownika, który na podstawie odrębnych przepisów nie ma obowiązku wnoszenia opłat rocz-

nych za użytkowanie wieczyste lub wniósł, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego) [6].

⁴ Przeważa orzecznictwo sądowno-administracyjne, że w planie miejscowym obowiązkowo należy określić stawkę procentową.

⁵ Jest to opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłata ustalona w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości [6].



Rys. 1. Dochody i wydatki gminy związane z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą
(źródło: opracowanie własne na podstawie przepisów prawa)

Koszty sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Do kosztów sporządzania planu miejscowego odnosi się wprost ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁶. Zgodnie z tą ustawą koszty sporządzania planu miejscowego – co do zasady – obciążają budżet gminy, z pewnymi wyjątkami. Koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają również:

- budżet państwa – jeżeli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym,
- budżet województwa – jeżeli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim,
- budżet powiatu – jeżeli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym,
- inwestora realizującego inwestycję celu publicznego – w części, w jakiej jest on bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji tej inwestycji.

Na przykład, jeżeli w planie miejscowym określana jest droga wojewódzka, to województwo powinno pokryć koszty sporządzenia planu w takim zakresie, w jakim plan ten dotyczy tej drogi.

Z ww. ustawy nie wynika jednak termin, w którym wskazane powyżej podmioty powinny niniejsze koszty sfinansować. Jak uznaje M.J. Nowak⁷ – momentem jest wejście w życie planu miejscowego. Wtedy gmina może wystąpić względem określonego podmiotu z żądaniem zapłaty. Jeżeli jednak danemu podmiotowi zależy,

żeby plan miejscowy został uchwalony szybciej, logicznym rozwiązaniem wydaje się sfinansowanie jego kosztów na wcześniejszym etapie – chociażby na zasadzie zawartego porozumienia⁸.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że gmina nie może domagać się ponoszenia kosztów sporządzenia planu miejscowego przez właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości objętych postanowieniami planu miejscowego, czy też od innych osób fizycznych i prawnych zainteresowanych sporządzeniem planu.

Wyjątków od ww. zasady finansowania kosztów na sporządzenie planu miejscowego, w myśl reguły *exceptiones non sunt extendendae*, nie można więc interpretować rozszerzająco, tj. w taki sposób, aby obejmować nimi również inne sytuacje prawne i stany faktyczne, niż wyraźnie określone w ww. ustawie⁹.

Tak jak kontroli podlega ocena działań gminy w zakresie realizacji dochodów z tytułu opłat planistycznych i opłat adiacenckich oraz roszczeń odszkodowawczych, tak też kontroli podlega finansowanie sporządzania planów miejscowych. Na przykład można przywołać „Wystąpienie pokontrolne”¹⁰ Najwyższej Izby Kontroli (NIK), w którym NIK – przedstawiając ocenę i uwagi wynikające z ustaleń kontroli – wniósł o finansowanie kosztów sporządzenia zmian w planie miejscowym ze środków budżetu gminy, z uwzględnieniem odstępstw dotyczących zmiany planu miejscowego dla celów realizacji inwestycji celu publicznego, określonych w art. 21 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powyższe wystąpienie pokontrolne potwierdza zatem, że finansowanie kosztów sporządzania planów miejscowych powinno odbywać się na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego

Koszty i dochody własne dla gminy związane z wejściem w życie planu miejscowego powinny być uwzględnione w dokumencie, jakim jest prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Szczególną uwagę należy zwrócić na wzajemny bilans kosztów i dochodów własnych. Gdy suma dochodów własnych będzie przewyższać sumę kosztów – moż-

⁶ Art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

⁷ Radca prawny. Pracownia Ekonomiki Przestrzennej w Zakładzie Prawa i Gospodarki Nieruchomościami na Zachodniopomorskim Uniwersytecie Technologicznym w Szczecinie, członek Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN.

⁸ Nowak M.J. 2013. Sporządzanie i uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. C.H. BECK.

⁹ Uchwała nr KI – 412/219/13 Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Krakowie z 14 sierpnia 2013 r., znak sprawy: WK-613-31/13.

¹⁰ Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie. 2014. Wystąpienie pokontrolne. Tekst jednolity wystąpienia pokontrolnego po uwzględnieniu zmian wprowadzonych uchwałą Komisji Rozstrzygającej z 4 czerwca 2014 r. nr KPK/KPO-415-129/2014, nr LLU – 4112-001-01/2014 S/14/002, Lublin.

na uznać, że taki plan miejscowy będzie dobrze służył rozwojowi danej gminy (zarówno w ujęciu statycznym¹¹, jak i dynamicznym¹²), natomiast jeżeli przewyższać będą koszty, należy się zastanowić, czy plan w takiej wersji uchwalić. Czy nie doprowadzi on w dłuższej perspektywie do pogorszenia sytuacji finansowej gminy, a w najgorszym przypadku nawet do niewypłacalności¹³.

Zakres przedmiotowej prognozy powinien dotyczyć:

- prognozowanych zmian wartości przestrzeni planistycznej,
- prognozy wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy.

Przy opracowywaniu prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego niezbędne jest uwzględnienie, szczególnie:

- przeznaczenia terenu,
- parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy,
- granic i zasad zagospodarowania terenu,
- zasad i wymagań wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dotyczących: ochrony środowiska, przyrody, ochrony zabytków, ochrony dziedzictwa kulturowego, przestrzeni publicznych, komunikacji i infrastruktury technicznej, itp.).

Jak zauważa E. Jakóbiec¹⁴ – opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego w sposób rzetelny będzie możliwe wtedy, gdy ustalenia zawarte w planie miejscowym będą wyrażone za pomocą parametrów – wskaźników charakteryzujących przeznaczenie terenu oraz zasady i wymagania wskazane powyżej. Określenie odpowiednich (właściwych) wskaźników powinno stanowić element podstawowych założeń dla sporządzenia prognozy.

Autor, analizując ok. 40 prognoz skutków finansowych¹⁵ sporządzonych w latach 2008–2016, skłania się do stwierdzenia,

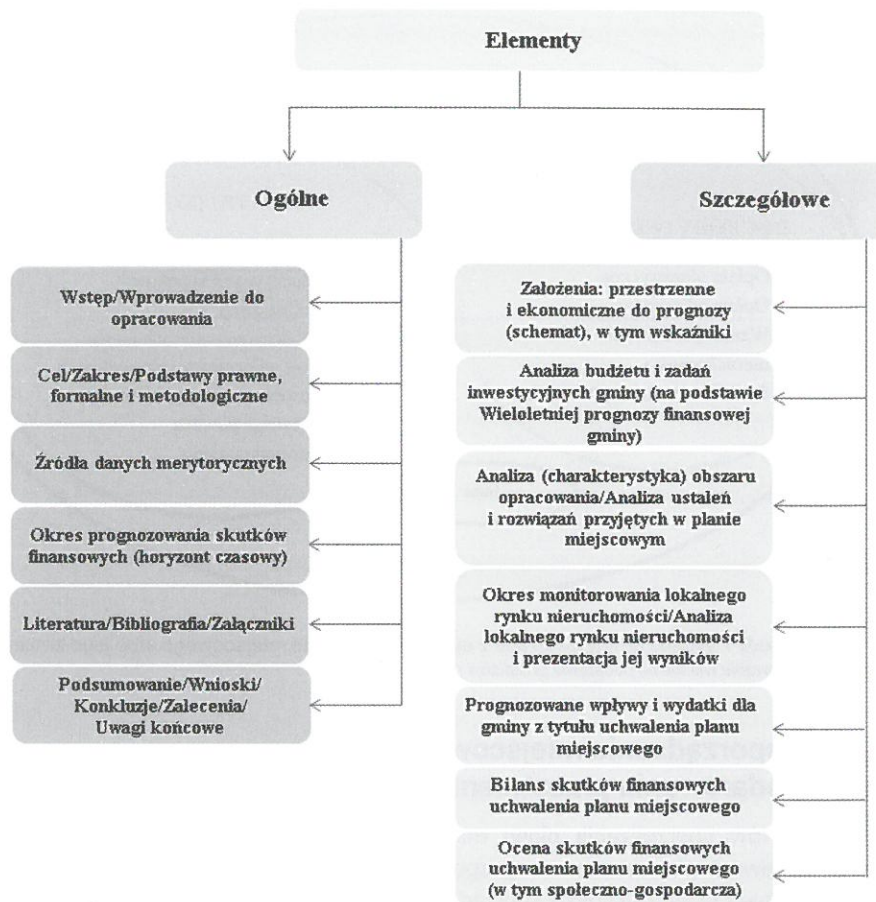
¹¹ Ujęcie statyczne to te składniki, które w danym okresie mają charakter stały, np. zakresy uprawnień, realizowane zadania, odpowiedzialność.

¹² Ujęcie dynamiczne to takie składniki, które ulegają zmianie w czasie – takie, które są uwarunkowane czasem (realizowane procesy decyzyjne, przepływy, itp.).

¹³ Jakóbiec E. 2013. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. Materiały konferencyjne, Poznań.

¹⁴ Rzecznik majątkowy, członek Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.

¹⁵ Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (albo ich zmian) z gmin/miast/miejscowości/sołectw: Pobiedziska, Radomyśl nad Sanem, Baranowo, Imielin, Reszel, Margonin, Olsztyn, Kramsk, Stok Lacki, Krynica-Zdrój, Darłowo, Wiczanowo, Tłuszcz, Warszawa, Drzewica, Mrozy, Kruki, Wola Paprotnia, Gójszcz, Wola Rafałowska, Rudka, Guzew, Jeruzal, Poznań, Kobylin, Spytkowice, Jenkowiec, Chudoba, Wysoka, Chojnów, Krościenko nad Dunajcem, Kędzierzyn-Koźle, Łężyca, Białośliwie, Dworzakowo, Dzierżogórz, Dorohusk, Ozorków, Łeba, Santok, Oświęcim, Godów, Czyżyna, Rzeszyca.



Rys. 2. Elementy analizowanych prognoz (źródło: opracowanie własne na podstawie analizy prognoz)

że przedmiotowe prognozy sporządzane są po to, aby jedynie je sporządzić, a nie po to, aby określić w niej prognozowane skutki finansowe uchwalenia planu miejscowego. Zdarzają się takie prognozy, w których – oprócz zawarcia w tytule opracowania słów „prognoza skutków finansowych” brakuje przedstawienia prognoz w zakresie wydatków i dochodów gminy z tytułu uchwalenia planu miejscowego. Brakuje także bilansu skutków finansowych (zysk/strata dla gminy). Niektóre sporządzone prognozy przypominają operaty szacunkowe, co należy uznać za błąd, gdyż prognoza skutków finansowych to nie operat szacunkowy sporządzany w celu dokonania wyceny konkretnej nieruchomości. Owszem, stosownie do art. 37 ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych skutków finansowych, stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami, ale nie oznacza to, że określenie wartości nieruchomości (operat szacunkowy) jest tożsame z określeniem skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego (prognoza). Powyższe potwierdza chociażby przepis art. 174 ust. 3a pkt 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj., Dz.U. z 2016 r. poz. 2147), zgodnie z którym (...) *Rzecznik majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych.*

Zdarzają się także przypadki, że w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego – jako skutki finansowe – kwalifikowane są koszty sporządzania planu miejscowego. Takie ustalenie prognozy jest niedopuszczalne i niezgodne z przepisami prawa z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Koszty ponoszone są w ramach procedury planistycznej (przed wejściem w życie planu miejscowego). Skutki finansowe zaś występują po wejściu w życie planu miejscowego.

Na podstawie przeprowadzonej analizy wskazanych wyżej prognoz można wyodrębnić elementy, które pojawiają się w nich najczęściej. Na rys. 2 przedstawiono poszczególne elementy (ogólne i szczegółowe) analizowanych prognoz.

Do sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych można wykorzystywać narzędzia SIP/GIS¹⁶. Narzędzia te w niewielkim stopniu są jednak stosowane. Mając na uwadze, że prognoza skutków finansowych powinna przedstawiać wariantowe wyniki analiz w formie tabelarycznej i opisowej, a także kartograficznej¹⁷ (powinna być sporządzona w takiej samej skali i formie, w jakiej został sporządzony plan miejscowy), narzędzia SIP/GIS są tutaj właściwe. Za pomocą tychże narzędzi można byłoby przedstawić np. mapę kosztów i dochodów własnych dla gminy z tytułu uchwalenia planu miejscowego¹⁸.

Wykorzystywanie narzędzi SIP/GIS przy sporządzaniu prognoz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego pozwoliłoby w dynamiczny sposób przyspieszyć proces ich sporządzania.

Ocena działalności gmin w zakresie realizacji dochodów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich oraz roszczeń odszkodowawczych

Ocena działalności gmin w zakresie realizacji dochodów z tytułu opłat planistycznych oraz roszczeń odszkodowawczych zgłoszonych przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmiany jest przedmiotem kontroli NIK. Na przykład można wskazać „Informację o wynikach kontroli: Opłaty planistyczne i roszczenia odszkodowawcze związane z uchwaleniem lub zmianą planów miejscowych”¹⁹. Ocena zawarta w ww. dokumencie dotyczyła głównie:

- warunków organizacyjno-prawnych do ustalania opłat planistycznych,
- prowadzenia postępowań w sprawach o ustalenie opłat planistycznych,

¹⁶ System pozyskiwania, gromadzenia, weryfikowania, integrowania, analizowania, transferowania i udostępniania danych przestrzennych. W szerokim rozumieniu obejmuje on metody, środki techniczne, w tym sprzęt i oprogramowanie, bazę danych przestrzennych, organizację, zasoby finansowe oraz ludzi zainteresowanych jego funkcjonowaniem.

¹⁷ Cymerman R., Bajerowski T., Kryszk H. 2008. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Educaterra: Olsztyn.

¹⁸ Cymerman R. 2012. Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami. Educaterra: Olsztyn.

¹⁹ Najwyższa Izba Kontroli 2012. Informacja o wynikach kontroli: opłaty planistyczne i roszczenia odszkodowawcze związane z uchwaleniem lub zmianą planów miejscowych. Nr ewid. 188/2012/P/12/147/LLU; Warszawa.

TABELA II. Wyniki kontroli NIK (źródło: opracowanie własne na podstawie Informacji NIK)

Opłata planistyczna	Zła organizacja pracy w skontrolowanych urzędach i brak (lub brak należytego) nadzoru nad ustalaniem i realizacją dochodów z tytułu opłat planistycznych ze strony osób zajmujących kierownicze stanowiska w urzędach gmin doprowadziła do niepełnej realizacji dochodów gmin z tytułu opłat planistycznych. W sytuacji dużego lub wzrastającego zadłużenia gmin, ich organy wykonawcze nie powinny dopuszczać do wygaśnięcia praw do dochodzenia opłat planistycznych, stanowiących dochód własny gminy. Należy również dążyć do wszczynania postępowań i wydawania decyzji ustalających opłaty planistyczne bez zbędnej zwłoki, ponieważ opóźnienia mogą niekorzystnie wpływać na skuteczność windykacji ustalonych opłat.
Odszkodowania	Gminy w trosce o swoje budżety starają się unikać sytuacji, w których mogą wystąpić roszczenia odszkodowawcze. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenie terenów stanowiących własność prywatną analizuje się, czy proponowane przeznaczenie nie będzie miało wpływu na spadek wartości nieruchomości. Problemem jest przeznaczenie terenów w planach miejscowych pod drogi lub zieleni, co powoduje powstawanie roszczeń właścicieli nieruchomości wobec gminy z uwagi na ograniczenie możliwości inwestycyjnych. Z tych względów zdarza się, że gminy odstępują od uchwalania planów miejscowych. Odstępowanie od uchwalania planów miejscowych ze względu na prymat kryterium ekonomicznego nad kryterium ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju może prowadzić do chaosu urbanistycznego, spowolnienia rozwoju terenów budowlanych oraz zmniejszania się powierzchni terenów zieleni.

- działań windykacyjnych podejmowanych przez gminy w celu realizacji dochodów z tytułu opłat planistycznych,
- prowadzenia postępowań w sprawie roszczeń odszkodowawczych związanych z uchwaleniem lub zmianą planów miejscowych,
- prawidłowości wypłacania odszkodowań,
- identyfikacji mechanizmów korupcyjnych w obszarach objętych kontrolą.

Przykładowe wyniki kontroli NIK-u przedstawiono w tab. II.

Przeprowadzenie kontroli przez NIK w stosunku do wybranych gmin nie świadczy o tym, że w tej samej gminie albo gminach takiej kontroli ponownie nie będzie – w tym samym albo zbliżonym zakresie. Na przykład można wskazać tutaj „Informację o wynikach kontroli. Ustalenie i egzekwowanie przez gminy województwa warmińsko-mazurskiego opłaty adiacenckiej oraz opłaty planistycznej”²⁰ – podjęcie było związane właśnie z wynikami wcześniejszej kontroli NIK-u, która wykazała istotne nieprawidłowości, wynikające z niepełnego wykorzystania przez organy gmin ustawowych uprawnień do wymierzania opłaty adiacenckiej oraz nienależytego wypełniania obowiązku pobierania opłaty planistycznej. Wnioski pokontrolne skierowane wówczas do organów gmin dotyczyły m.in.: podejmowania uchwał w sprawie ustalenia wysokości stawki opłaty adiacenckiej, ustalania i wydawania decyzji określających opłaty adiacenckie i planistyczne w terminach uniemożliwiających przedawnienie roszczeń, dokonywania wycen wzrostu wartości nieruchomości oraz poprawy ścisłości należności gminy z tytułu opłat.

²⁰ Najwyższa Izba Kontroli 2013. Informacja o wynikach kontroli: ustalenie i egzekwowanie przez gminy województwa warmińsko-mazurskiego opłaty adiacenckiej oraz opłaty planistycznej. Nr ewid. 5/2013/12/156/LOL, Warszawa.

Jak wskazują ww. wyniki kontroli, a także wystąpienia pokontrolne NIK-u, niektóre gminy nie podejmują działań m.in.:

- w celu naliczenia opłaty planistycznej,
- w sposób opieszale wydają decyzje ustalające ww. opłatę,
- nienależycie pobierają odsetki od ustalonej opłaty planistycznej,
- nieprawidłowo ujmują w księgach rachunkowych zaległości z tytułu decyzji ustalającej opłatę planistyczną.

Podsumowanie

Koszty sporządzania planu miejscowego, jak sama nazwa wskazuje, dotyczą sporządzania dokumentu, tj. wydatkowane są w ramach prowadzonej procedury planistycznej (przed wejściem w życie planu miejscowego). Skutki finansowe to natomiast konsekwencje ekonomiczne, które są następstwem wejścia w życie planu miejscowego.

Skutki finansowe określa się w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. W prognozie tej nie określa się natomiast kosztów sporządzenia planu. Sama nazwa ww. prognozy stanowi, że dotyczy ona tylko i wyłącznie skutków finansowych, które są następstwem wejścia w życie planu miejscowego. Nie dotyczy ona natomiast kosztów ponoszonych przy sporządzaniu tego dokumentu, tj. kosztów ponoszonych przed wejściem w życie planu miejscowego.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinna szczegółowo odnosić się do poszczególnych rodzajów skutków finansowych, które wystąpią po wejściu w życie planu miejscowego – powinna dotyczyć zdarzeń przyszłych. Rodzaje tych skutków powinny być przedstawione w ujęciu prognostycznym. Prognoza powinna wyraźnie wskazywać, czy wejście w życie planu będzie jedynie powodowało koszty, jakie gmina będzie musiała ponieść, czy też przyniesie dochody dla gminy. Z analizy i wniosków tej prognozy powinno wynikać, czy plan miejscowy będzie służył rozwojowi gminy czy też nie. Jeśli będzie służył, to w jakim aspekcie – prognoza powinna przedstawiać szczegółowo prognozowane dochody własne dla gminy z podziałem na rodzaje tych dochodów (opłata planistyczna, opłata adiacencka, podatek od nieruchomości, itp.).

W ocenie autora, praktyka pokazuje, że w prognozach skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego poszczególne

rodzaje skutków finansowych są ujmowane błędnie. Występują przypadki, że koszty sporządzenia planu miejscowego (zdarzenie przeszłe) są kwalifikowane jako skutki finansowe uchwalenia planu miejscowego (zdarzenie przyszłe). Niektóre prognozy nie zawierają bilansu skutków finansowych, co w ocenie autora jest błędem – ten element prognozy powinien być podstawowy.

LITERATURA

- [1] Cymerman R., Bajerowski T., Kryszk H. 2008. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- [2] Cymerman R. 2012. Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami. Olsztyn: Educaterra.
- [3] Jakóbiec E. 2013. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. Materiały konferencyjne, Poznań.
- [4] Leoński Z., Szewczyk M., Kruś M. 2012. Prawo zagospodarowania przestrzeni. Warszawa: Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
- [5] Nowak M.J. 2013. Sporządzanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. C.H. BECK.
- [6] Najwyższa Izba Kontroli 2013. Informacja o wynikach kontroli: ustalenie i egzekwowanie przez gminy województwa warmińsko-mazurskiego opłaty adiacenckiej oraz opłaty planistycznej, nr ewid. 5/2013/12/156/LOL, Warszawa.
- [7] Najwyższa Izba Kontroli. 2012. Informacja o wynikach kontroli: opłaty planistyczne i roszczenia odszkodowawcze związane z uchwaleniem lub zmianą planów miejscowych, nr ewid. 188/2012/P/12/147/LLU, Warszawa.
- [8] Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie. 2014. Wystąpienie pokontrolne. Tekst jednolity wystąpienia pokontrolnego po uwzględnieniu zmian wprowadzonych uchwałą Komisji Rozstrzygającej 4 czerwca 2014 r. nr KPK/KPO-415-129/2014. Nr LLU – 4112-001-01/2014 S/14/002, Lublin.
- [9] Uchwała Nr KI – 412/219/13 Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Krakowie z 14 sierpnia 2013 r., znak sprawy: WK-613-31/13.
- [10] Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj., Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).
- [11] Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj., Dz.U. z 2016 r. poz. 2147).

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Mgr inż. Lidia Piotrowska – doktorantka na Wydziale Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej

© 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/>

Czy aby na pewno jesteśmy na bezpiecznej fali?

Kulminacja energoinformatyczna

W miarę rozwoju cywilizacji, *homo sapiens* przekraczał jej kolejne progi, począwszy już od pierwotnej, nieustającej walki o przetrwanie. Od niepamiętnych czasów poczucie bezpieczeństwa to jeden z najważniejszych atrybutów naszych siedzib oraz systemów funkcjonowania. Wraz z ujarzmianiem nieprzewidywalnej natury osiągnęliśmy coraz wyższe poziomy rozwoju społeczno-kulturalnego.

Na niedawnym przełomie tysiącleci weszliśmy w nielimitowaną fazę dynamicznego energoinformacyjnego rozwoju, w wielowymiarowym otaczającym nas wszechświecie.

Zabezpieczenie zasobów energetycznych to nasze „być albo nie być”, a z kolei ten trudny do opanowania „rój informacji” stanowi zarówno o naszym postępie, jak też stwarza nieprzewidywalne zagrożenia. To wszystko składa się na czasokresy ludzkich przemian cywilizacyjnych; najpierw to były tysiąclecia, potem wieki, a jeszcze kilkadziesiąt lat temu w XX w. – przewidywalne i deklarowane 10-lecia.

Aż w końcu teraz, w gąszczu cyberprzestrzennej informacji liczymy się z prawdopodobieństwem „efektu motyla”, który to po „zatrzepotaniu skrzydłami” może spowodować nieobliczalne i gwałtowne zmiany w całym ekosystemie.

Obecnie, ostrzejszym i potężniejszym cięciem niżli tysiące szabel staje się awaria elektrycznego zasilania, skutkująca w ułamkach sekund. Takowa energia zasila jednocześnie nasze prywatne, publiczne i państwowe oraz światowe zasoby danych informatycznych. Wszechmocny i wszechwładny „efekt domina” dotyczy już nie tylko społecznych grup ale całej - naszej globalnej „wioski”. W rezultacie, tym większa staje się odpowiedzialność tych osób uczestniczących w przepływie wielopoziomowych przekazów oraz desygnowanych do ochrony baz danych oraz wszelkiej informacji.

Definicje i klauzule tajności dotyczące informacji niejawnych

Informacja niejawna – polski termin prawny, który został zdefiniowany w ustawie o ochronie informacji niejawnych z 5 sierpnia 2010 r. [1]. Oznacza informację, której nieuprawnione ujawnienie (także w trakcie jej opracowywania oraz niezależnie od formy i sposobu jej wyrażania) spowodowałoby lub mogłoby spowodować szkody dla Rzeczypospolitej Polskiej albo byłoby z punktu widzenia jej interesów niekorzystne.

Następującym informacjom niejawnym nadaje się klauzulę:

- ściśle tajne – jeśli ich nieuprawnione ujawnienie spowoduje wyjątkowo poważną szkodę dla Rzeczypospolitej Polskiej przez to, że: zagrozi niepodległości, suwerenności lub integralności terytorialnej RP,
- tajne – jeśli ich nieuprawnione ujawnienie spowoduje poważną szkodę dla Rzeczypospolitej Polskiej przez to, że: uniemożliwi realizację zadań związanych z ochroną suwerenności lub porządku konstytucyjnego RP,
- poufne – jeśli ich nieuprawnione ujawnienie spowoduje szkodę dla Rzeczypospolitej Polskiej przez to, że: utrudni prowadzenie bieżącej polityki zagranicznej RP,
- zastrzeżone – jeśli nie nadano im wyższej klauzuli tajności, a ich nieuprawnione ujawnienie może mieć szkodliwy wpływ na wykonywanie przez organy władzy publicznej lub inne jednostki organizacyjne zadań w zakresie obrony narodowej RP.

Kontrolę ochrony informacji niejawnych prowadzą Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego i Służba Kontrwywiadu Wojskowego w zakresie opisanym w ustawie o ochronie informacji niejawnych z 5 sierpnia 2010 r. Odpowiedzialność karna przewiduje, że za ujawnienie informacji o klauzuli ściśle tajne albo tajne, polski Kodeks karny wskazuje na karę pozbawienia wolności od 3 miesięcy do 5 lat. Za ujawnienie informacji o klauzuli poufne lub zastrzeżone przez funkcjonariusza publicznego grozi kara pozbawienia wolności do 3 lat.

Koordinacja zabezpieczenia informacji i danych

Obecna ochrona zasobów informatycznych, istotna z punktu widzenia bezpieczeństwa państwa, czy też przedsiębiorstwa, jest zarówno dziedziną praktyki, jak też obszarem badań naukowych. Zabezpieczenie cyberprzestrzeni stanowi teraz jedno z podstawowych zadań strategicznych w obszarze bezpieczeństwa praktycznie każdego państwa oraz znaczącej firmy. Wraz z rozwojem technologicznym występuje bowiem szczególna konieczność zapewnienia bezpieczeństwa systemów i sieci informatycznych, ich poufności, integralności i nienaruszalności.

Ustalenie zewnętrznych i wewnętrznych zagrożeń dla bezpieczeństwa rozmaitych struktur organizacyjnych jest coraz trudniejsze do przewidzenia przede wszystkim ze względu na zbyt wiele elementów nieobliczalnych i zaskakujących. Możliwe jest jedynie określenie ogólnych technik działania, realizowanych w ramach poszczególnych elementów systemu zarządzania

strategicznego. Zasady ochrony informacji, które wymagają ochrony przed nieuprawnionym ujawnieniem, stanowiące tajemnicę państwową lub służbową, określa Ustawa o ochronie informacji niejawnych (Dz.U. nr 1167 z 2016 r.). W tym samym okresie nastąpiła regulacja ochrony danych osobowych koordynowanej przez GIODO (Dz.U. nr 922 z 2016 r.). Problematyka bezpieczeństwa i ochrony danych jest także konsekwentnie realizowana w ramach programów studiów podyplomowych lub też certyfikowanych kursów specjalistycznych uruchamianych na różnych wydziałach uczelni wyższych.

Wiedza oraz tzw. „know how” odgrywają decydującą rolę w stymulowaniu rozwoju przedsiębiorstw, a wdrażanie odpowiednich procedur zabezpieczeń decyduje o ich sukcesie rynkowym. Dobrze zbudowane i zorganizowane utrzymanie tajemnicy pozytywnie wpływa na wyniki finansowe, chroniąc firmę przed działaniem konkurencji i różnymi formami szpiegostwa gospodarczego.

Polskie normy dotyczące zarządzania bezpieczeństwem informacji

ISO/IEC TR 13335, zwana skrótowo GMITS (Guidelines for the Management of IT Security) to raport techniczny o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania Systemu Zarządzania Bezpieczeństwem Informacji.

Raport ten składa się z kilku części:

- 1 (PN-I-13335-1:1999) – zawiera wytyczne zarządzania bezpieczeństwem systemów informatycznych, omawia terminologię, związki między pojęciami oraz podstawowe modele.
- 2 (PN-I-13335-2:2003) – stanowi szczegółowy opis planowania i zarządzania bezpieczeństwem systemów informatycznych.
- 3 – jest opisem technik zarządzania bezpieczeństwem systemów informatycznych. Zawiera szczegółowe informacje dotyczące trójpoziomowej polityki bezpieczeństwa, omówienie metod analizy ryzyka, implementacji zabezpieczeń oraz sposobów reagowania na różne incydenty zagrażające bezpieczeństwu informacji.
- 4 – przedstawia zagadnienia związane z wyborem właściwych zabezpieczeń. Omówiono tu klasyfikację i charakterystykę różnych form zabezpieczeń, sposoby doboru zabezpieczeń ze względu na rodzaj zagrożenia lub systemu, a także szczegółowe zalecenia wynikające z innych norm (m.in. BS 7799) oraz branżowych opracowań.
- 5 – ostatnia część normy, charakteryzuje metody zabezpieczeń dla połączeń z sieciami zewnętrznymi. Omówiono w niej metody zabezpieczenia połączenia sieci wewnętrznej z zewnętrzną.

Część druga, szczególnie przydatna w uruchomieniu prawidłowego procesu zarządzania, dotyczy następujących zagadnień:

- określenia celów, strategii i polityki bezpieczeństwa,
- ustalenie wymagań w zakresie bezpieczeństwa,
- różnych podejść do przeprowadzania analizy ryzyka,
- przedstawienia różnego rodzaju planów zabezpieczeń,
- sposobów organizacji służb bezpieczeństwa,
- znaczenia szkoleń i działań uświadamiających,
- wykrywania i reagowania na incydenty.

Właściwości nośników elektromagnetycznych

Zasadniczą teorią, na której bazują wszystkie standardy bezpieczeństwa i ochrony danych, jest elektromagnetyzm. Wyzwania współczesnego bezpieczeństwa informacyjnego wymagają nieustannego monitorowania otoczenia, a tym samym zjawisk i procesów wpływających na tę sferę rzeczywistości. Stąd też obecne zabezpieczenia skupiają się na praktycznym wykorzystaniu fal elektromagnetycznych w szeroko pojętej strategii ochrony i bezpieczeństwa informacji niejawnych oraz biznesowych. Jest to problematyka coraz częściej poruszana zarówno w Polsce, jak i na całym świecie.

Falami elektromagnetycznymi nazywa rozchodzące się w czasie i przestrzeni zaburzenia pola elektromagnetycznego. Takowe zaburzenia mają charakter fali poprzecznej, której to składowa elektryczna i magnetyczna są prostopadłe do siebie, a z kolei obie są prostopadłe do kierunku rozchodzenia się promieniowania. Obydwa pola indukują się wzajemnie, a zmieniające się pole elektryczne wytwarza zmienne pole magnetyczne, z kolei zmieniające się pole magnetyczne wytwarza zmienne pole elektryczne.

Widmo fal elektromagnetycznych jest widmem dosyć ciągłym a granice poszczególnych zakresów fal są umowne i nieostre. Najdokładniej określone są granice światła widzialnego (400 nm – 700 nm), które w oku ludzkim bezpośrednio wywołują wrażenia świetlne, stąd też są w miarę przewidywalne i łatwe do zaobserwowania. Dla telekomunikacji wykorzystywane są fale radiowe i mikrofalowe o zakresie częstotliwości od 10^7 do 104 MHz.

W technice podstawowym przestrzennym źródłem fal elektromagnetycznych są anteny. W przypadku nadajnika mówimy o antenie nadawczej, która przekształca dostarczoną energię elektryczną w energię promieniowania elektromagnetycznego. Natomiast w przypadku odbiornika – antena odbiorcza, przekształca odbierane fale elektromagnetyczne na sygnały elektryczne. Aby zminimalizować zakłócenia oraz traconą moc podczas pracy anteny szczegółowo obliczane są ich wymiary, kształt. Materiały z których się je wykonuje są starannie dobierane w zależności od ich przeznaczenia i warunków pracy. Najważniejszym parametrem anten jest zakres długości odbieranych oraz nadawanych fal i właśnie przede wszystkim pod tym kątem anteny są dobierane do konkretnych urządzeń.

Naturalne anteny mogą tworzyć również przewodniki będące częścią obudowy lub też przewodniki położone blisko działającego sprzętu elektronicznego. Aby zapobiec powstawaniu takich naturalnych anten, należy odpowiednio rozmieścić elementy obwodu elektrycznego, w wyniku czego zmniejszą się ich właściwości emisyjne. Niezmiernie istotnym zagadnieniem jest również zabezpieczenie takich źródeł fal przed negatywnym wpływem na ludzkie zdrowie – to już jest odrębne zagadnienie.

Źródła i zabezpieczenia emisji ujawniającej

Każde urządzenie przez które płynie prąd elektryczny jest źródłem promieniowania elektromagnetycznego. Zaś jego emisja, której odbiór, rejestracja, a następnie analiza daje możliwość odtworzenia fragmentu przetwarzanej informacji niejawnej, jest emisją ujawniającą (compromising emanation).

Źródłem emisji ujawniającej może być właściwie każdy element systemu, np.: monitor, łącza szeregowe, drukarki, urządzenia wewnętrzne systemu komputerowego. Skuteczna ochrona przed zjawiskiem emisji ujawniającej nie jest łatwym zadaniem. Wymagane jest bowiem stosowanie kombinacji wielu środków i metod ochrony przed promieniowaniem. Podstawowe działania z dziedziny metod technicznych, mających na celu ochronę informacji niejawnych przed skutkami emisji ujawniającej, polegają na ograniczeniu jej poziomu przez wykorzystanie następujących zjawisk fizycznych:

- tłumienie fali elektromagnetycznej,
- odbicie oraz pochłanianie,
- uziemienie i ekranowanie,
- filtrowanie oraz blokowanie.

To wszystko odbywa się z doбором parametrów czasowo-częstotliwościowych sygnałów użytecznych oraz odpowiednim wyposażeniem technologicznym. Aby zabezpieczenie przed niekontrolowanym wypływem informacji było efektywne, należy wyeliminować nie tylko emisję przewodową (tzw. kablową), czy też emitowaną – ale również obie jednocześnie, gdyż ochrona przed tylko jednym rodzajem zagrożenia jest zadaniem niewystarczającym.

Emisja ujawniająca jest wprowadzana do linii zasilających w postaci fali o małej częstotliwości tj. do 1 MHz lub częstotliwości tzw. wyższej – powyżej 1 MHz. Granica 1 MHz, która to jest granicą umowną i wynika przede wszystkim z różnic w zachowaniu się układów elektronicznych pracujących z częstotliwościami mniejszymi, jak i większymi od tej wartości. Długość połączeń w układach pracujących na wysokich częstotliwościach jest zbliżona do długości fali przewodzącej, więc zachowują się one jak anteny. Wytwarzane pola wzajemnie się zakłócają, a także tworzą się niezamierzone obwody rezonansowe, które to należy wyeliminować.

Zagrożenia bierne i aktywne

Promieniowanie elektromagnetyczne jest także emitowane do sieci energetycznej zasilającej dane urządzenie. Działania wykorzystujące zjawisko emisji ujawniającej do przechwycenia poufnych danych można podzielić na dwie kategorie: atak bierny oraz aktywny. W przypadku, gdy mamy do czynienia z atakiem biernym, następuje przekazywanie i podsłuch wiadomości przekazywanej przez falę elektromagnetyczną podczas normalnej pracy systemu. Na tej podstawie próbuje się wydobyć informacje bez ingerencji w sposób funkcjonowania systemu (są to np. popularne „pluskwy”).

Z kolei atak aktywny polega na bezpośrednim naruszeniu bezpieczeństwa naszego systemu zabezpieczającego przez atak na słabe luki systemu operacyjnego lub jakiegoś uruchamianego programu. Tego rodzaju ataki stosują tzw. „konie trojańskie”, które podrzucone niepostrzeżenie do komputera, otwierają do niego nieograniczony dostęp. Poza tym właściwości systemu mogą niezależnie i dodatkowo zwiększyć zasięg emisji ujawniającej.

Ochrona przed emisją przewodzoną

Głównym problemem przewodzonej emisji ujawniającej jest okablowanie oraz wszelkie elementy metalowe przechodzące

lub wychodzące z pomieszczenia, w którym znajduje się pracujący system przetwarzania danych. Podstawowymi elementami stosowanymi do wyeliminowania wpływu tego zjawiska są filtry lub pierścienie ferrytowe. Zadaniem filtrów jest tłumienie sygnałów o częstotliwościach innych niż częstotliwości sygnałów użytkowych. Stosując takie filtry, należy zwrócić przede wszystkim uwagę na czynniki powodujące dość duże zmniejszenie ich efektywności, a mianowicie: sprzężenie pomiędzy wejściem i wyjściem filtra, indukcyjność pasożytnicza w przewodzie masy.

Aby nie dopuścić do powstawania sprzężenia pomiędzy wejściem a wyjściem filtra, przewody wejściowe powinny być odseparowane od przewodów wyjściowych. Impedancja indukcyjności pasożytniczych przewodu jest tym większa im większa jest częstotliwość przenoszonego sygnału.

Jednym z wygodniejszych środków ochrony przed zakłóceniami asymetrycznymi wysokiej częstotliwości są pierścienie ferrytowe, zwane inaczej dławikami prądów asymetrycznych. Zastosowanie ich powoduje redukcję tego typu sygnałów od 2 do 5 razy. Wygoda stosowania pierścieni ferrytowych wiąże się m.in. z możliwością zakładania ich bezpośrednio na urządzeniach już zainstalowanych. Montaż polega na nałożeniu dwuczęściowego pierścienia na chronione przewody. Pierścień powinien być wykonany z materiału o dużym tłumieniu w zakresie częstotliwości, których obecność ma zostać zminimalizowana.

Mała skuteczność dla sygnałów wysokiej częstotliwości wynika z obecności pojemności, jaką przedstawiają sobą stosowane dla zapewnienia separacji elementy. Aby odizolować wewnętrzną sieć zasilającą od publicznej sieci energetycznej, można zastosować transformator separujący oraz inne urządzenia typu fire wall („ściana ognia”).

Zaawansowane środki ochrony

Dzięki znajomości właściwości powstawania fal elektromagnetycznych oraz umiejętności wykorzystania ich do nieuprawnionego odbioru oraz podsłuchu, możliwe jest stworzenie oprogramowania, które pozytywnie wpływa na zachowanie poziomu ufności danych. Możliwa jest konstrukcja takiego obrazu, którego wyświetlenie spowoduje powstanie pola elektromagnetycznego o właściwościach wysoce utrudniających, a nawet uniemożliwiających nieuprawnione odczytanie zawartości ekranu. Aby podnieść poziom bezpieczeństwa elektromagnetycznego wizualizowanych informacji, można także zaprojektować odpowiednio zaszyfrowane czcionki.

Dobre rozwiązanie podnoszące ochronę przed „nasłuchem” elektromagnetycznym można uzyskać dzięki zastosowaniu specjalnych pomieszczeń (kabiny ekranujące). Pomieszczenie takie powinno być wyposażone w: urządzenia zakłócające pracę nadajników, rejestratory i ewentualnie generatory szumu. Powinno ono także być wyposażone ascetycznie, tzn. należy wyeliminować zbędne meble i wyposażenie, szczególnie niewykorzystywane urządzenia elektroniczne.

W przypadku ochrony i bezpieczeństwa danych o znaczeniu ważnym dla bezpieczeństwa kraju należy podejmować najwyższe środki ostrożności. W polskim prawodawstwie zostały przyjęte zasady i procedury ochrony informacji, obowiązujące w NATO. W walce z terroryzmem, nie tylko informacyjnym

skutecznym środkiem, jest program ochrony przed niekontrolowaną emisją ujawniającą typu TEMPEST (temporary emanation and spurious transmission), powstały już w latach 50. ub.w. w USA na zlecenie Pentagonu. Program TEMPEST nadzoruje Agencja Bezpieczeństwa Narodowego (NSA) Stanów Zjednoczonych, a produkcja sprzętu, laboratoria pomiarowe oraz zatrudniani specjaliści podlegają rygorystycznej, okresowej certyfikacji. Stosowanie sprzętu klasy TEMPEST gwarantuje bezpieczeństwo elektromagnetyczne procesu przetwarzania tajnych danych.

Rekomendacje technik zabezpieczeń

Zjawisko niekontrolowanej emisji elektromagnetycznej dotyczy każdego rodzaju sprzętu elektronicznego. Powstanie naturalnej anteny nadawczo-odbiorczej w układzie elektronicznym cechuje się dużym prawdopodobieństwem występowania tego zjawiska, a całkowite wyeliminowanie go na poziomie konstrukcyjnym jest zadaniem niezwykle trudnym i skomplikowanym. Z powodu braku możliwości wyeliminowania zjawiska powstawania pola elektromagnetycznego towarzyszącego przepływowi prądu elektrycznego szczególne znaczenie mają środki zabezpieczeń przed jego skutkami. Ochroną przed emisją ujawniającą jest wytłumienie lub odbicie fal elektromagnetycznych, tak by ograniczyć zasięg tej emisji i uniemożliwić zdalną rejestrację. Skutecznymi środkami ochrony danych jest stosowanie ekranowania i filtrów tłumiących, a także zabezpieczenie przez stosowanie odpowiedniego oprogramowania.

Na etapie dobierania zestawu i poziomu zabezpieczeń trzeba mieć na uwadze przede wszystkim wartość przetwarzanych danych. W przypadku danych o znaczeniu dla bezpieczeństwa państwa należy przedsięwziąć najwyższe środki ostrożności. Skutecznym środkiem ochrony okazuje się zastosowanie programu kategorii TEMPEST. W przypadku, gdy konieczna jest ochrona większej liczby urządzeń elektronicznych właściwym wyborem może okazać się zabezpieczenie całych pomieszczeń lub budynków.

Powinności profesjonalistów dotyczące ochrony i zabezpieczeń

Eksperci majątkowi (włącznie z nieruchomościowymi) powinni zdawać sobie sprawę z wysokiego znaczenia ochrony baz danych i informacji. Świadczą o tym nie tylko „lekcje z przeszłości”, potwierdzające prawdopodobieństwo utraty danych i własnych strat nie tylko w wymiarze materialnym ale również utraty realnych korzyści dla ich klientów. Poza tym finansowe konsekwencje przekazywania baz danych o majątku, włącznie z informacjami o klientach mogą być nieobliczalne w skutkach. Wydane niedawno dyrektywy unijne potwierdzają powagę tego rodzaju wykroczeń, przewidując wysokie kary dla podmiotów odpowiedzialnych, przekraczających miliony euro (maksimum 4% rocznego obrotu). Przewiduje się już od roku 2018 podwyższenie międzynarodowych rygorów ochrony prywatności w państwach członkowskich UE, z pułapem kar sięgającym 20 mln euro dla osób odpowiedzialnych za zabezpieczenia w przedsiębiorstwach i organizacjach.

Najsłabszym ogniwem systemu ochrony informacji niejawnych i biznesowych pozostaje w dalszym ciągu człowiek. Zatem szczególnie problem ochrony bezpieczeństwa osobowego staje się kluczowym zagadnieniem dla każdej jednostki organizacyjnej, w której przetwarzane są informacje niejawne i biznesowe. Element ludzki jest narażony na rozmaite „przecieki” do wyspecjalizowanych agentur i wywiadów gospodarczych oraz wojskowych. Można je nazwać „źłodziejami danych i informacji” na poziomie biznesowym, a niekiedy również państwowym, narażającymi na straty znacznie przewyższające wartości majątku materialnego.

Szczególnie statut rzeczoznawców majątkowych, jako osób zaufania publicznego, powinien mobilizować i motywować do przestrzegania zasad i systemów ochrony i zabezpieczeń. Skutki finansowe utraty lub też przekazania danych i informacji do niepowołanych podmiotów mogą stanowić o tak wysokiej cenie, na którą to z pewnością pojedynczego rzeczoznawcę nie stać. Można sobie wyobrazić rozmaite scenariusze wydarzeń, w których to nawet nieumyślne „przecieki” ze strony rzeczoznawców mogą stworzyć trudną sytuację nie tylko dla ich klientów, ale również całego profesjonalnego środowiska.

Aspekt odpowiedzialności za zabezpieczenia i ochronę wkracza również na pole asekuracji polis ubezpieczeniowych. Stąd też należałoby wprowadzić co najmniej zasady i wskazania odpowiedniego postępowania w porozumieniu również z firmami ubezpieczeniowymi. Przyjęte pryncypia powinny stanowić również wymiar zaufania nie tylko w kontekście publicznym, ale również podstawę do profesjonalnych kodów etycznych. Warto również pomyśleć o odpowiednich klauzulach, w których to należy określić limity odpowiedzialności w zakresie przechowywania, przekazywania i zabezpieczania danych, począwszy od osobowych, biznesowych a skończywszy na tych najwyższej – wagi państwowej, kwalifikowanych jako ściśle tajne.

LITERATURA

- [1] Dz.U. z 2016 r. poz. 1167.
- [2] Kodeks Karny art. 265 § 1 i 266 § 2.
- [3] Polaczek T. Audyt bezpieczeństwa informacji w praktyce.
- [4] Białas A. Bezpieczeństwo informacji i usług w nowoczesnej instytucji i firmie.
- [5] Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).
- [6] Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/680 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych przez właściwe organy do celów zapobiegania przestępczości, prowadzenia postępowań przygotowawczych, wykrywania i ścigania czynów zabronionych i wykonywania kar, w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia decyzji ramowej Rady 2008/977/WSiSW.
- [7] Wikipedia.
- [8] Link do GIODO http://www.giodo.gov.pl/1520147/id_art/9278/j/pl/

Artykuł wyraża poglądy autora, tekst do dyskusji.

Alojzy Kiziniewicz – rzeczoznawca majątkowy (upr. 15) z ponad 30-letnim doświadczeniem zawodowym

Projektowane zmiany przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego (cz. I)

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa przygotowało w ostatnim okresie obszerną nowelizację przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.), zwanej dalej ugn, przekazaną 30 marca 2017 r. do Komitetu Rady Ministrów, a potem pod obrady Sejmu. Projektowane zmiany mają charakter dużej nowelizacji, co wymagało podziału tematyki na części. Dla środowiska rzeczoznawców majątkowych istotne są w pierwszej kolejności zmiany dotyczące wykonywania zawodu. Względy czytelnicze wymagały przytoczenia w tekście pełnego brzmienia dokonywanych zmian, wraz z uzasadnieniami do zmian, opracowanymi przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa. Zachowany został układ wg brzmienia nowelizacji.

Art. 1 w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4 pkt 15 otrzymuje brzmienie:

(...) 15) organizacjach zawodowych rzeczoznawców majątkowych – należy przez to rozumieć stowarzyszenia, których co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi, związki takich stowarzyszeń, a także izby gospodarcze, których co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy, o których mowa w art. 174 ust. 7 pkt 1,

Z uzasadnienia – art. 4 pkt 15 – zaproponowano rozszerzenie definicji organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych o izby gospodarcze, które zrzeszają rzeczoznawców majątkowych prowadzących we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości. Obowiązujące przepisy dopuszczają różne formy wykonywania zawodu przez rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca majątkowy może bowiem wykonywać czynności zawodowe jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie szacowania nieruchomości lub być zatrudniony (jako osoba fizyczna) u przedsiębiorcy prowadzącego tego rodzaju działalność. Należy zauważyć, że osoby fizyczne zrzeszają się w stowarzyszeniach, natomiast przedsiębiorcy – w izbach gospodarczych. Jest to o tyle istotne, że zgodnie z obowiązującą definicją za organizację zawodową uważa się wyłącznie stowarzyszenia lub związki stowarzyszeń zrzeszające osoby wykonujące zawodowo czynności rzeczoznawcy majątkowego, co w konsekwencji powoduje, że organizacja zawodowa reprezentuje wyłącznie rzeczoznawców majątkowych, którzy wykonują zawód na podstawie

umów o pracę lub umów cywilnoprawnych u przedsiębiorców. Nie obejmuje natomiast rzeczoznawców majątkowych, którzy wykonują swój zawód prowadząc działalność gospodarczą. Z tego względu zdecydowano o włączeniu do kręgu podmiotów, które będą uznawane za organizacje zawodowe, izb gospodarczych reprezentujących przedsiębiorców prowadzących we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości. Ponadto wprowadzono dodatkowy warunek, aby tacy przedsiębiorcy stanowili co najmniej połowę wszystkich członków izby. Analogiczne rozwiązanie zaproponowano również w odniesieniu do stowarzyszeń.

2) w art. 98a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

(...) 1. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego 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. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Przepisy art. 144 ust. 2, art. 146 ust. 1a, art. 147 i art. 148 ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

b) po ust. 1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu:

(...) 1b. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości. Wartość nieruchomości przyjmuje się jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi.

Z uzasadnienia – art. 98a ust. 1 i 1b – zaproponowana zmiana ma na celu ujednoczenie terminu określania opłat adiacenckich. Aktualnie w art. 98a ust. 1 oraz art. 145 ust. 2 ugn funkcjonują odmiennie sposoby określenia terminu. Przepis art. 98a ust. 1 ugn sta-

nowi, iż ustalenie opłaty adiacenckiej ma nastąpić w terminie 3 lat, a zgodnie z art. 145 ust. 2 ugn organ ma 3 lata na wydanie decyzji.

Proponowana zmiana ma również wyeliminować rozbieżności, jakie pojawiły się w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie znaczenia proceduralnego terminu na wydanie decyzji w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 24 listopada 2015 r. sygn. akt II SA/Łd 857/15 „Termin ten nie może być stosowany w sprawie, w której sąd administracyjny uchylił decyzje wydane z jego zachowaniem. Funkcją terminu określonego w art. 145 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest ograniczenie w czasie niepewności co do możliwości ustalenia opłaty adiacenckiej. Zauważyć bowiem należy, że stosownie do treści art. 145 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami organ administracji może ustalić opłatę adiacencką. Zatem, jeżeli już raz w tym terminie decyzja została doręczona, przy czym jak się przyjmuje wystarczy doręczenie decyzji organu pierwszej instancji, to ustaje stan niepewności co do skorzystania przez właściwy organ ze swoich uprawnień. Za taką wykładnią przemawia potrzeba zapewnienia, aby kontrolna w stosunku do administracji publicznej funkcja sądu administracyjnego nie była wykorzystywana do uniemożliwienia realizacji zadań tej administracji.

Natomiast odmienne stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu, który w wyroku z dnia 15 października 2015 r. sygn. akt II SA/Po 339/15 zaznaczył, iż „do zachowania terminu określonego w art. 145 ust. 2 u.g.n. musi istnieć w obrocie prawnym rozstrzygnięcie ustalające wysokość opłaty adiacenckiej wydane przed upływem trzech lat. Późniejsze wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji ustalającej wysokość tej opłaty, jeżeli upłynął już 3-letni termin do jej wydania, powoduje, że organ traci kompetencje do wydania decyzji określającej wysokość opłaty adiacenckiej, tj. traci uprawnienie do kształtowania praw lub obowiązków jednostki w ramach administracyjno-prawnego stosunku materialnego. (...) Nowy sposób określenia terminu, w którym organ może skorzystać z uprawnienia do naliczenia opłaty adiacenckiej rozwiąże aktualnie pojawiający się problem związany z uchyleniem decyzji wydanej przez organ I instancji. Ponadto zaproponowano, aby wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określać według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. W obowiązującym porządku prawnym w przypadku ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu scalenia i podziału nieruchomości przyjmuje się ceny na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości (§ 12 ust. 3 rozporządzenia w sprawie scalania i podziału nieruchomości), a nie z dnia wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Zatem przyjęcie nowego brzmienia będzie spójne z pozostałymi przypadkami określania wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia opłat adiacenckich. Doprecyzowanie zasad określania wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej ma na celu wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych oraz rozbieżności w orzecznictwie sądów administracyjnych występujących w tym zakresie. Wycena nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości powinna odzwierciedlać ratio legis instytucji opłaty adiacenckiej. Wzrost wartości w tym przypadku wynika z dokonania podziału nieruchomości (w postępowaniu administracyjnym lub sądowym), którego skutkiem jest wydzielenie działek mogących

stanowić odrębne nieruchomości. Niektóre sądy w sytuacjach, kiedy rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości po podziale jako sumę wartości poszczególnych działek, nie dopuszczają tej metody powołując się na kodeksową definicję nieruchomości. Taka interpretacja ogranicza możliwość wykonania rzetelnej wyceny nieruchomości w związku z niedostateczną liczbą nieruchomości podobnych do nieruchomości po podziale. Obserwacja rynku wskazuje bowiem, że właściciele nieruchomości tylko sporadycznie zbywają po podziale nieruchomość w całości (wszystkie wydzielone działki gruntu łącznie). Doprecyzowanie zasad wyceny nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości wyeliminuje przypadki niewłaściwej praktyki wyceny nieruchomości. Wprowadzenie art. 98a ust. 1b ma na celu poprawę czytelności przepisu art. 98a. W tym celu wydzielono normę art. 98a ust. 1 na art. 98a ust. 1 oraz art. 98a ust. 1b. Wydzielony art. 98a ust. 1b dedykowany jest kwestiom związanym z wyceną nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

3) w art. 145 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

2. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w art. 146 ust. 2. Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Z uzasadnienia – art. 145 ust. 2 – propozycja jest związana ze zmianą art. 98a ust. 1 i ma na celu ujednoczenie przepisów oraz wyeliminowanie rozbieżności interpretacyjnych.

4) w art. 146 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

3. Wartość nieruchomości według stanu przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według cen na dzień, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo na dzień stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Z uzasadnienia - art. 146 ust. 3 – propozycja jest związana ze zmianą art. 98a ust. 1 i ma na celu ujednoczenie przepisów oraz wyeliminowanie rozbieżności interpretacyjnych.

5) w art. 148 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

4. Na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość świadczeń pieniężnych wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Z uzasadnienia – art. 148 ust. 4 – propozycja ma na celu zachęcenie obywateli do partycypowania w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Aktualne brzmienie przepisu nie sprzyja (nie zachęca) dobrowolnemu uczestniczeniu w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, z uwagi na obowiązującą zasadę rozliczenia nakładów poniesionych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Zaproponowane rozwiązanie wprowadza

dzia korzystniejszy mechanizm określania wysokości opłaty adiacenckiej wobec osób, które dobrowolnie wniosły środki finansowe na budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

Uwagi, ZM

Stosownie do art. 148 ust. 4 ugn przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, do daty zmiany tego przepisu, różnicę między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejszało się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Oznacza to, że podstawę obliczenia opłaty adiacenckiej P_o stanowiła różnica ΔW_{Ni}^R między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem, która to różnica podlegała pomniejszeniu o wartość rynkową nakładów W_{nzi}^R poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości i:

ΔW_{Ni}^R – przyrost wartości nieruchomości i w następstwie ulepszenia, przyjmując, że

$$\Delta W_{Ni}^R = W_{Nu}^R - W_{Np}^R$$

gdzie:

W_{Nu}^R – wartość rynkowa nieruchomości ulepszonej,

W_{Np}^R – wartość rynkowa nieruchomości w stanie pierwotnym,

wtedy zależność obliczeniowa dla podstawy opłaty adiacenckiej ma postać

$$P_o = \Delta W_{Ni}^R - W_{nzi}^R$$

Opłata adiacencka była w związku z tym policzona wg zależności

$$O_a \leq 0,50 P_o$$

Stosownie więc do art. 146 ust. 2 i art. 148 ust. 4 opłata adiacencka była policzona wg zależności

$$O_a \leq 0,50 \times [(W_{Nu}^R - W_{Np}^R) - W_{nzi}^R]$$

Wymaga podkreślenia, że do 21 października 2007 r. na poczet opłaty adiacenckiej zaliczało się wartość świadczeń, wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w gotówce lub w naturze na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Według dotychczasowego brzmienia art. 148 ust. 4 ugn o wartość tych nakładów pomniejszało się różnicę między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem. Tym samym dotychczas nakłady na rzecz budowy urządzeń infrastruktury były uwzględniane nie w pełnej wysokości, lecz w ułamku równym stawce opłaty adiacenckiej. Oznaczało to, że dotychczas wartość nakładów wpływała nie bezpośrednio na wysokość samej opłaty, tylko na wysokość podstawy do obliczenia opłaty (różnicy w wartości danej nieruchomości). Skutek był taki, że tylko część nakładów poniesionych przez właściciela (użytkownika wieczystego) faktycznie pomniejszała wysokość opłaty.

6) w art. 151 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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

Z uzasadnienia – art. 151 ust. 1 – celem zmiany jest ujednolicenie brzmienia definicji wartości rynkowej nieruchomości zawartej w ugn z definicją zawartą 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.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ugn (...) „wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założeń, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, a także że upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Natomiast zgodnie z art. 4 pkt 76 ww. rozporządzenia UE (...) „wartość rynkowa” w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Analiza porównawcza obu definicji prowadzi do wniosku, iż koncepcja wartości rynkowej nieruchomości jest tożsama w obu aktach prawnych, przy czym polska definicja zawiera dodatkowy element metodologiczny dotyczący stosowania podejścia porównawczego. Definicja zawarta w rozporządzeniu UE odnosi się do działalności instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, na potrzeby których określana jest przez rzeczoznawców majątkowych wartość rynkowa nieruchomości. Obowiązek stosowania ww. definicji wynika wprost z przywołanego rozporządzenia UE, jednak wyłącznie w takim zakresie, w jakim wskazują na to przepisy rozporządzenia UE. W pozostałym zakresie stosowana jest definicja wynikająca z ugn. Intencją projektodawcy jest natomiast, aby niezależnie od celu wyceny nieruchomości stosowana była jedna definicja wartości rynkowej nieruchomości. Projektowana zmiana nie ma zatem na celu transpozycji przepisów unijnych do polskiego porządku prawnego, a unifikację pojęcia stosowanego na innych obszarach niż rozporządzenie UE do pojęcia zdefiniowanego w tym rozporządzeniu dla wąskiego obszaru rynku. W celu zapewnienia przejrzystości dla adresatów normy w projektowanym przepisie zakłada się powtórzenie definicji wartości rynkowej nieruchomości zawartej w rozporządzeniu UE. Wyeliminuje to również możliwość pojawienia się w przyszłości ewentualnych wątpliwości w praktyce stosowania przepisu. Ze względu bowiem na fakt, iż w nazwie rozporządzenia UE wskazano wprost instytucje kredytowe i firmy inwestycyjne jako adresatów normy, mogłyby pojawić się głosy, że definicja wartości rynkowej nieruchomości sformułowana poprzez odesłanie do odpowiedniego przepisu tego rozporządzenia UE, odnosi się wyłącznie do celów określania wartości rynkowej dla potrzeb sektora bankowego.

7) w art. 155:

a) w ust. 1 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego.

Z uzasadnienia – art. 155 ust. 1 pkt 7 – zmiana ma charakter dostosowujący i wynika z propozycji uchylecia art. 158.

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

3. Właściwe organy, agencje, o których mowa w ust. 1 pkt 6a, spółdzielnie mieszkaniowe, sądy oraz urzędy skarbowe są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym rejestry i dokumenty, o których mowa w ust. 1, w tym umożliwić sporządzanie kopii dokumentów w dowolnej formie.

Z uzasadnienia – art. 155 ust. 3 – propozycja ma na celu wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych dotyczących korzystania przez rzeczoznawców majątkowych z dokumentów i rejestrów zawierających dane niezbędne do dokonania wyceny nieruchomości. Posiadanie pełnej informacji o nieruchomości wycenianej i nieruchomościach przyjętych do porównań jest niezbędne do przeprowadzenia prawidłowego procesu wyceny nieruchomości. Próby ograniczania dostępu do wymaganych dokumentów i rejestrów oraz limitowania dostępu do danych w nich zawartych oparte są często o nieprecyzyjne określenie obowiązków podmiotów udostępniających dane rzeczoznawcom majątkowym, z czego wywodzone są wnioski sprzeczne z ideą przepisu. Konieczne jest zatem jednoznaczne przesądzenie, iż rzeczoznawca majątkowy we własnym zakresie ma prawo uzyskać, a dany podmiot ma obowiązek udostępnić dokumenty i rejestry, do których dostęp jest rzeczoznawcy majątkowemu niezbędny w związku ze sporządzaną wyceną nieruchomości. Zaproponowany w przepisie obowiązek udostępnienia niezbędnych dokumentów i rejestrów nie wiąże się z koniecznością udostępnienia zainteresowanemu sprzętu (np. kserokopiarki) stanowiącego własność urzędu.

8) w art. 156:

a) ust. 1a otrzymuje brzmienie:

1a. Jednostka sektora finansów publicznych lub inny podmiot, który w zakresie, w jakim wykorzystuje lub dysponuje środkami publicznymi w rozumieniu ustawy o finansach publicznych zlecił rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego, jest obowiązany umożliwić osobie, której interesu prawnego dotyczy jego treść, przeglądanie tego operatu oraz sporządzanie z niego notatek i odpisów. Osoba ta może żądać uwierzytelnienia sporządzonych przez siebie odpisów z operatu szacunkowego lub wydania jej z operatu szacunkowego uwierzytelnionych odpisów, o ile jest to uzasadnione ważnym interesem tej osoby.

Z uzasadnienia – art. 156 ust. 1a – istotą propozycji jest zapewnienie dostępu do operatów szacunkowych osobom, których interesu prawnego te operaty dotyczą. Z przepisu wynika, że obowiązek udostępniania operatów został nałożony wyłącznie na organy administracji publicznej, co w praktyce okazało się niewystarczające. Czynności z zakresu gospodarowania mieniem publicznym, w ramach którego może zaistnieć konieczność sporządzenia operatu szacunkowego i udostępnienia go podmiotowi posiadającemu interes prawny, wykonywane są nie tylko przez organy administracji publicznej, ale także przez inne jednostki sektora finansów publicznych oraz inne podmioty, które wykorzystują lub dysponują środkami publicznymi. Zasadnym jest zatem objęcie również tego kręgu zleceniodawców wycen nieruchomości, wskazanego w art. 9

ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, obowiązkiem ich udostępniania osobom, które posiadają interes prawny.

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. W takim przypadku operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w okresie kolejnych 12 miesięcy licząc od dnia upływu okresu, którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

Z uzasadnienia – art. 156 ust. 4 – propozycja ma na celu jasne i jednoznaczne określenie zasad potwierdzania aktualności operatów szacunkowych. W dotychczasowej praktyce zauważalne są wątpliwości dotyczące okresu, w którym operat szacunkowy może być nadal wykorzystywany oraz momentu, od którego ten okres należy liczyć. Dodatkowo, pomimo obowiązku dokonywania wyceny ze szczególną starannością właściwą dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego, w praktyce zdarzają się sytuacje, w których potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje bez stosownej analizy prawno-ekonomicznej przedmiotu wyceny i lokalnego rynku nieruchomości. Proponuje się zatem, aby potwierdzenie aktualności obejmowało kolejne dwanaście miesięcy licząc od zakończenia okresu, w którym operat szacunkowy mógł być wykorzystany, a potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego powinno zostać udokumentowane stosowną analizą, załączoną do operatu szacunkowego.

9) w art. 157 uchyla się ust. 1a,

Z uzasadnienia – art. 157 ust. 1a – zaproponowano rezygnację z ustawowego definiowania skutku negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, jakim jest utrata przez operat charakteru opinii o wartości nieruchomości. Dotychczasowa praktyka stosowania przepisu wskazuje, iż w stosunku do tego samego operatu szacunkowego wydawane były przez różne organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych zdecydowanie odmienne oceny prawidłowości jego sporządzenia. Zasadnym wydaje się zatem, aby zgodnie z zasadą swobody oceny dowodów ostateczną decyzję o możliwości wykorzystania operatu szacunkowego w danej sprawie podejmował organ prowadzący postępowanie.

10) uchyla się art. 158,

Z uzasadnienia – art. 158, art. 173a ust. 1, art. 173c i art. 178 ust. 1 – istotą propozycji jest uchylenie obowiązku sporządzania i przekazywania właściwym organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągów z operatów szacunkowych przez rzeczoznawców majątkowych.

Zaproponowana zmiana realizuje postulat zgłoszony przez Polskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych, które w petycji z dnia 30 marca 2016 r. skierowanej do Pana Stanisława Karczewskiego – Marszałka Senatu, wnioskowało o uchylenie art. 158. Propozycja PTRM uzyskała aprobatę członków senackiej Komisji Praw Człowieka, Praworządności i Petycji podczas posiedzeń w dniach 14 czerwca i 2 sierpnia 2016 r. W konsekwencji uchylecia art. 158

znosi się odpowiedzialność zawodową rzeczoznawców majątkowych z tytułu nieprzekazywania właściwym starostom wyciągów ze sporządzonych operatów szacunkowych. Jednocześnie znosi się obowiązek prowadzenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa badań w zakresie wartości nieruchomości. Uchyła się także obowiązek nieodpłatnego udostępniania do wglądu ww. ministrowi informacji o wartościach nieruchomości przez organy administracji publicznej dysponujące tymi informacjami.

11) w art. 173a otrzymuje brzmienie:

Art. 173a. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa dokonuje okresowych badań rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. Badania dotyczą cen transakcyjnych nieruchomości, stawek czynszów oraz częstotliwości obrotu nieruchomościami.

2. Na podstawie badań, o których mowa w ust. 1, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa co najmniej raz w roku opracowuje analizy i zestawienia charakteryzujące rynek nieruchomości. Analizy i zestawienia są udostępniane na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra.

Z uzasadnienia – art. 173a ust. 2 – zasadne jest, aby analizy i zestawienia dotyczące rynku nieruchomości, sporządzane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa były bezpłatne i dostępne dla każdego. Koszty związane z opracowywaniem analiz i zestawień dotyczących rynku nieruchomości są bowiem ponoszone niezależnie od tego, czy zainteresowany podmiot wystąpi o ich udostępnienie, czy też nie. Resort realizuje ustawowy obowiązek opracowywania tych analiz, a koszty tego działania są stałym kosztem ponoszonym przez budżet państwa. Przewidziane w obowiązujących regulacjach wpływy z tytułu udostępniania tych dokumentów nie przekładają się w żaden sposób na funkcjonowanie przyjętego w ugn mechanizmu sporządzania co roku takich opracowań. Z uwagi na powyższe proponuje się rezygnację z pobierania opłat za udostępnianie ww. opracowań oraz publikację tych analiz na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra. Do tej pory analizy i zestawienia były udostępniane nieodpłatnie jedynie organom administracji publicznej oraz podmiotom, które udostępniły informacje o rynku nieruchomości przydatne do opracowania tych analiz i zestawień albo poniosły koszty pozyskania tych informacji. W pozostałych przypadkach udostępnianie analiz i zestawień, zgodnie z dotychczasowym brzmieniem przepisu, miało następować odpłatnie.

12) art. 173c otrzymuje brzmienie:

Art. 173c. Przez informacje o rynku nieruchomości, o których mowa w art. 173b, rozumie się informacje dotyczące w szczególności cen transakcyjnych nieruchomości, stawek czynszów oraz częstotliwości obrotu nieruchomościami.

13) w art. 175 po ust. 4 dodaje się ust. 4a i 4b w brzmieniu:

4a. Kopia dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 4, aktualnego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, stanowi załącznik do operatu szacunkowego lub umowy o dokonanie wyceny nieruchomości.

4b. Przepis ust. 4a stosuje się odpowiednio w przypadku potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego, o którym mowa w art. 156 ust. 4, a także w odniesieniu do opracowań i ekspertyz nie stanowiących operatu szacunkowego, o których mowa w art. 174 ust. 3a.

Z uzasadnienia – art. 175 ust. 4a, 4b, art. 178 ust. 1, 198c, 198d i 198e - wprowadzono obowiązek dołączania do operatu szacunkowego lub umowy o dokonanie wyceny nieruchomości kopii polisy obowiązkowego ubezpieczenia OC. Analogicznie, w przypadku dokonywania potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy będzie również zobowiązany do dołączenia aktualnej kopii polisy ubezpieczeniowej. Ponadto w obowiązującym stanie prawnym obowiązek ubezpieczenia OC dotyczy przedsiębiorców, a zatem nie jest możliwe nałożenie z tego tytułu kar dyscyplinarnych na osoby fizyczne będące rzeczoznawcami majątkowymi. Obowiązek posiadania ubezpieczenia OC przez przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości kontrolować będzie Inspekcja Handlowa, której kompetencje w tym zakresie wynikają bezpośrednio z przepisów ustawy o Inspekcji Handlowej. Zdecydowano przy tym o wprowadzeniu sankcji finansowych za nieprzebranie obowiązku posiadania ubezpieczenia OC w wysokości od dwukrotnego do pięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym stwierdzenie naruszenia. Wysokość kary pieniężnej uzależniona będzie od skali prowadzonej działalności z zakresu szacowania nieruchomości, dotychczasowej działalności przedsiębiorcy oraz czasu trwania naruszenia, przy czym kryterium „dotychczasowa działalność przedsiębiorcy” obejmować będzie m.in. wyniki poprzednich kontroli. Jednocześnie uznano, że administracyjna kara pieniężna będzie karą efektywną, ze względu na możliwość szybkiego nałożenia, a dotkliwość kary będzie skutecznie zniechęcała do naruszania przepisów ustawy. Uprawnienia do nakładania kar finansowych przysługiwać będą wojewódzkim inspektorom Inspekcji Handlowej. Od decyzji wydanej w pierwszej instancji, zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o Inspekcji Handlowej, przysługuje odwołanie do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Ponadto możliwość nałożenia kary pieniężnej ograniczono do terminu trzech lat licząc od dnia powstania obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia OC przez przedsiębiorcę. Norma ta wpisuje się w regulacje zawarte w Kodeksie cywilnym, w którym termin przedawnienia roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej określono na trzy lata. Analogiczne rozwiązanie zaproponowano również w odniesieniu do pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości. Granice wysokości kary pieniężnej za brak ubezpieczenia OC pośrednika w obrocie nieruchomościami będą identyczne jak w przypadku przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości, natomiast dla zarządców nieruchomości – zarówno dolna, jak i górna granica wysokości kary stanowić będą dwukrotności tych stawek. Zróżnicowanie wysokości kar pieniężnych wynika z minimalnej sumy gwarancyjnej ubezpieczenia OC przewidzianej dla przedsiębiorców wykonujących czynności z zakresu odpowiednio szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami.

W dniu 17 maja 2017 r. rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami Komitet Rady Ministrów skierował do Sejmu.

Mgr inż. Zdzisław Małecki (zdzislaw.malecki@aimproperty.pl)
– rzeczoznawca majątkowy (nr upr. 20), AiM Property Real Estate Experts

Wycena przy określaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z urządzeń przesyłowych

W artykule przedstawiono kluczowe problemy występujące przy określaniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości z tytułu posadowienia na niej urządzeń przesyłowych. Analiza obejmuje zarówno zakres terytorialny nieruchomości, który musi być brany pod uwagę, jak również zakres czasowy.

Słowa kluczowe: urządzenia przesyłowe, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, służebność przesyłu

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu, to nie jedyny przypadek, w którym w związku z posadowieniem na nieruchomości urządzeń przesyłowych konieczne jest dokonywanie wyceny nieruchomości. Można tutaj odwołać się do przypadku wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W sytuacji, kiedy urządzenie przesyłowe jest posadowione na gruncie bez podstawy prawnej, za okres sprzed ustanowienia służebności przesyłu, właściciel może domagać się od przedsiębiorcy przesyłowego zapłaty takiego wynagrodzenia. Jeżeli właściciel jest przedsiębiorcą i wykorzystuje przedmiotową nieruchomość na cele gospodarcze, taki okres wynosi 3 lata, a w pozostałych przypadkach 10 lat – są to podstawowe terminy przedawnienia. Trzeba podkreślić, że możliwość przez właściciela w przypadku żądania za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest uzależniona od uprzedniego zgłoszenia przez niego żądania, usunięcia się przedsiębiorcy przesyłowego z nieruchomości (np. wyrok Sądu Najwyższego z 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09). Zastrzec też trzeba, że jeżeli przedsiębiorca przesyłowy doprowadzi do stwierdzenia zasiedzenia służebności przesyłu, to właścicielowi nieruchomości roszczenie za bezumowne korzystanie przysługiwać nie będzie.

W związku z powyższym pewnym problemem może być określanie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W przypadku ustanowienia bezpośrednio służebności przesyłu, występują dylematy odnoszące się do prawdziwego terytorialnego zakresu tych służebności. Według jednej koncepcji zakres ten obejmuje tylko część gruntu przeznaczoną na urządzenia wraz z pasem technologicznym (czy też odpowiednią strefą ochronną), wg odmiennej – cały grunt, na którym ograniczeniom podlegają wcześniejsze możliwości zagospodarowania nieruchomości. Do przyjęcia określonej koncepcji dostosowane są konsekwencje w postaci sposobu określania wynagrodzenia. Natomiast w przedmiotowej – dotyczącej bezumownego korzystania z nieruchomości – sytuacji te problemy aż tak istotne nie będą. Służebność przesyłu nie została bowiem w niniejszym przypadku faktycznie określona. W związku z tym liczy się tylko to, jaki jest zakres ograniczeń własności nieruchomości (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 11 lipca 2012 r., I ACa 334/11). Obejmuje to zarówno nowe ograniczenia w ramach zabudowy, jak też ograniczenia związane z eksploatacją przez przedsiębiorcę przesyłowego urządzeń przesyłowych. Oczywiście, w wielu praktycznych przypadkach mogą pojawiać się wątpliwości. Na przykład, sąd przyjmuje (za rzeczoznawcą), że trzeba oprzeć się przy tej okazji na stawkach dzierżawy nieruchomości przeznaczonych na lokalizację urządzeń energetycznych w gminie, a właściciel wskazuje, że stawki te są zupełnie nieadekwatne do jego przypadku. W takiej sytuacji wiele zależy od samego właściciela nieruchomości, czyli w postępowaniu sądowym o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości – powoda. To on powinien wykazać stan swojej sytuacji, w tym chociażby wysokość stawek stosowanych w umowach ze swoimi dzierżawcami. Kluczowe będzie również rozpatrzenie stopnia ingerencji przedsiębiorcy przesyłowego w ramach władztwa nad danym gruntem.

W literaturze przedmiotu wskazuje się, że przy określaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości kluczową rolę odgrywają m.in.: przeznaczenie obciążanej nieruchomości, zastosowanie ustalonej wysokości wynagrodzenia za korzystanie z jednostki porównawczej do zajętej powierzchni, dla całej strefy ograniczenia własności oraz określenie wartości jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej, podejściem porównawczym, dla poszczególnych okresów gospodarczych bezumownego korzystania. Można tutaj dodać, że szczególnym elementem jest wyodrębnienie różnych okresów bezumownego korzystania z nieruchomości. Nie można bowiem wykluczyć, że w trakcie trwania bezumownego korzystania, wartość nieruchomości i skutki obciążeń były zróżnicowane.

LITERATURA

Dąbek J., Nowakowska M., Zamroch P. 2015. Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Zakrzewo.

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

Pejzaże mieszkaniowe Islandii

Determinanty rozwoju mieszkalnictwa

Islandia to niewielki, wyspiarski kraj o powierzchni 103 tys. km², bardzo słabo zaludniony – 3 osoby na 1 km² [1], z ogólną liczbą ludności 327 tys. w poł. 2014 r. [2], o wysokim poziomie życia ludności, czego spektakularną egzemplifikacją stanowi m.in. jeden z najwyższych w Europie standardów zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Specyficzną cechą zaludnienia Islandii jest fakt, że większość jej mieszkańców koncentruje się w stolicy kraju i w obszarze metropolitalnym. Z ogólnej liczby ludności na początku 2014 r., wynoszącej 325,7 tys., aż 163,3 tys. mieszkało w aglomeracji Reykjavíku, w tym 121,2 tys. w nim [1].

Swego rodzaju ciekawostką – szczególnie dla nas interesującą – jest fakt, że blisko 3% ogólnej liczby ludności Islandii tj. prawie 11 tys., stanowią osoby polskiego pochodzenia. To właśnie Polacy dominują wśród ludności nieislandzkiego pochodzenia, stanowiąc ok. 1/3 mieszkańców obcego pochodzenia [1]. Liczba ludności dynamicznie rosła, a jej stan w 2060 r. przewidyuje się na ponad 435 tys. [1, 3].

Liczba ludności zwiększa się głównie dzięki imigracji, gdyż dzietność kobiet stale maleje, a już w latach 50. – 1,9 była na poziomie poniżej zastępowalności pokoleń 2,1 i zmalała od lat 80. do ok. 1,0 [3]. Wysoka jest długość trwania życia, która wynosiła w ostatnich latach >84 lat u kobiet i >81 lat u mężczyzn [3].

Ludność tworzyła w 2011 r. 118 564 gospodarstw domowych, co oznaczało <2,7 osoby średnio na każde z nich [1].

Produkt Krajowy Brutto (PKB) Islandii zwiększał się w latach 1990–2000 średnio rocznie w tempie 2,8%, w 2000–2009 o 4,3%, a po okresie załamania gospodarczego, grożącego niewypłacalnością Islandii o 1,3% w latach 2009–2013 [4]. PKB w cenach bieżących wynosił w latach 2009–2013 (w mld koron islandzkich – ISK): 811,6 – 827,4 – 878,7 – 946,6 i 986,5 [1]. Z kolei, inwestycje w środki trwałe (*gross fixed capital formation*), kolejno (w mln ISK): 240 382 – 228 455 – 263 693 – 283 456 – 282 749 [1], co oznaczało, że stanowiły one następujący procent PKB: 29,6 – 27,6 – 30,0 – 29,9 – 28,7.¹ Inwestycje mieszkaniowe wynosiły – w omawianych latach 2009–2013 kolejno: 40 110 – 35 542 – 39 966 – 44 880 – 50 826 mln ISK [1]. Oznaczało to, że miały one następujący udział w PKB (w %): 4,9 – 4,3 – 4,8 – 4,7 – 5,1, a w inwestycjach w środki trwałe – odpowiednio: 16,7 – 12,3 – 15,2 – 15,8 – 18,0%.²

Budownictwo mieszkaniowe

W 2015 r. oddano do użytku 1120 mieszkań o łącznej kubaturze 546 tys. m³ [5]. Kolejno w latach 1970–2015 zbudowano

¹ Obliczenia na podstawie [1].

² Ditto.

następującą ich liczbę: 1329, 1362, 1930, 2220, 2193, 2068, 2172, 2300, 2283, 2045, 2237, 1623, 1924, 1711, 1608, 1603, 1515, 1543, 1841, 1664, 1758, 1611, 1600, 1604, 1714, 1236, 1620, 1369, 1427, 1381, 1258, 1711, 2140, 2311, 2355, 3106, 3294, 3348, 2978, 893, 1148, 565, 1076, 934, 1149 i 1120. Oznaczało to, że apogeum efektów budownictwa mieszkaniowego wystąpiło w latach 2005–2008, poprzedzających załamanie rozwoju gospodarczego, w których budowano średnio po ok. 3,2 tys. mieszkań. Perigeum odnotowano w 2011 r. (545 mieszkań), a w okresie po 2008 r. budowano średnio jedynie ok. 1 tys. mieszkań rocznie, co stanowiło ogromny regres oraz potwierdzenie prawidłowości, że kryzys gospodarczy z największą siłą uderza właśnie w budownictwo mieszkaniowe.

Intensywność budowania mieszkań wynosiła w latach 2001–2015 – w przeliczeniu na 1 tys. ludności: 6,2 – 7,6 – 7,9 – 8,0 – 10,3 – 10,7 – 10,8 – 7,4 – 2,8 – 3,6 – 1,8 – 3,4 – 2,9 – 3,6 – 3,5³, co spektakularnie potwierdza tezę wyartykułowaną w poprzedniej sekwencji.

Ruch w budownictwie mieszkaniowym (tab. I) potwierdza zdecydowany w nim regres.

Jeśli idzie o regionalne rozmieszczenie efektów budownictwa mieszkaniowego, to – jak należało oczekiwać – większość jego efektów przypadała na obszar metropolitalny Reykjavíku i wynosiło ok. 2/3 rozmiarów realizowanego budownictwa mieszkaniowego.⁴ Mimo tego, ogromną większość mieszkań budowano w małych obiektach typu jednorodzinne.

Średnią wielkość mieszkań, która w statystyce islandzkiej wyrażona jest w ich kubaturze (niespełna 500 m³)⁵, można szacować na ponad 100 m² powierzchni użytkowej mieszkania (pum), co potwierdza – szczegółowe uwagi w następnej sekwencji tematycznej – średnia wielkość mieszkań będących w użytkowaniu.

Zasoby i warunki mieszkaniowe

Według stanu z 31 grudnia 2011 r. w Islandii stanowiło 117 934 typowych mieszkań, zamieszkałych przez 118 564 indywidualnych gospodarstw domowych [5].⁶ Jak wynika z danych tab. II, gospodarstwa jednoosobowe stanowiły 31,1% ich łącznej liczby, dwuosobowe – 25,3%, trzyosobowe – 15,9%, a co najmniej czterosobowe – 27,7%.

Mieszkania, których przynajmniej jedna z zamieszkujących osób jest jego właścicielem, odnosiły się do 71,7%

³ Obliczenia na podstawie [3].

⁴ Ditto.

⁵ Ditto.

⁶ Wszystkie dane dotyczą typowych, stale zamieszkałych mieszkań.

TABELA I. Rozmiary budownictwa mieszkaniowego – wg regionów (źródło: Registers Iceland. Statistics Iceland [1])

Wyszczególnienie	W budowie na początku roku		Rozpoczęto budowę		Oddano do użytku		W budowie z końcem roku	
	mieszkania	kubatura (tys. m ³)	mieszkania	kubatura (tys. m ³)	mieszkania	kubatura (tys. m ³)	mieszkania	kubatura (tys. m ³)
2008								
ogółem, z tego:	6 242	2 962	3 172	1 537	2 978	1 413	6 436	3 086
region stolicy	3 529	1 586	1 707	830	1 367	655	3 869	1 760
pozostałe regiony	2 713	1 377	1 465	707	1 611	758	2 567	1 326
2009								
ogółem, z tego:	6 436	3 086	192	107	893	428	5 735	2 765
region stolicy	3 869	1 760	149	85	482	232	3 536	1 612
pozostałe regiony	2 567	1 326	43	22	411	196	2 199	1 153
2010								
ogółem, z tego:	5 735	2 765	321	163	1 148	553	4 908	2 374
region stolicy	3 536	1 612	221	124	778	376	2 979	1 359
pozostałe regiony	2 199	1 153	100	39	370	177	1 929	1 015
2011								
ogółem, z tego:	4 908	2 374	142	73	565	273	4 485	2 174
region stolicy	2 979	1 359	74	44	347	168	2 706	1 236
pozostałe regiony	1 929	1 015	68	28	218	105	1 779	988
2012								
ogółem, z tego:	4 485	2 174	466	229	1 076	522	3 875	1 880
region stolicy	2 706	1 236	459	231	829	402	2 334	1 064
pozostałe regiony	1 779	938	7	0	247	120	1 541	816
2013								
ogółem, z tego:	3 875	1 880	769	377	934	454	3 710	1 804
region stolicy	2 334	1 064	594	295	751	365	2 177	993
pozostałe regiony	1 541	816	175	82	183	89	1 533	811

TABELA II. Gospodarstwa domowe w mieszkaniach – wg liczby osób w 2011 r. [5]

Gospodarstwa domowe	Gospodarstwa domowe w mieszkaniach	
	razem	w tym własne
ogółem	118 564	85 044
wg liczby osób:		
1	36 908	19 8762
2	29 966	23 257
3	18 864	14 389
4	18 249	15 228
5	10 018	8 623
6	2 993	2 519
7	912	730
8	333	238
9	137	101
10	69	40
≥11	115	43

gospodarstw domowych (tab. II), w tym relatywnie mniej było wieloosobowych, co jest zrozumiałe, gdyż są one w mniej korzystnej sytuacji ekonomicznej.

Jeśli idzie o gęstość zaludnienia mieszkań, to następujący ich procent reprezentował powierzchnie w metrach kwadratowych na osobę [%]: <10 – 0,4, 10-<15 – 1,9, 15-<20 – 5,0, 20-<30 – 18,6, 30-<40 – 12,9, 40-<50 – 26,1, 60-<80 – 15,3 i ≥80 – 15,5 [1]. Ze struktury tej gęstości można szacować średnią powierzchnię mieszkania *per capita* na cá 45 m², jako że mieszkania miały <5 pokoi z kuchnią, przy zaludnieniu pokoi przeciętnie przez <0,6 osoby. Średnio na 1 mieszkanie mające 120-130 m² przypadało 2,7 osoby.

Z ogólnej liczby 118 tys. typowych mieszkań w końcu 2011 r., 32 334 było w domach z 1 mieszkaniem, 14 104 z dwoma oraz 71 462 z co najmniej trzema [5]. Stąd wynika, że w tych ostatnich budynkach była blisko połowa (48,7%) ogólnej liczby mieszkań, gdy z 1 mieszkaniem 27,4%, a z 2 mieszkaniami 23,9%.

Stopień nasycenia mieszkaniem wyniósł w końcu 2011 r. 370 na 1 tys. ludności. Odnosi się to tylko do tych typowych stale zamieszkałych, bo nasycenie wszystkimi było znacząco większe, jako że wynosiło np. w 2003 r. 383 i 409 w 2009 r. [3].

TABELA III. Wydatki na mieszkanie oraz żywność (w procentach ogółu wydatków gospodarstw domowych w latach 2010–2013) [1]

Wydatki na	Ogółem	Reykjavik	Inne miasta poza stolicą	Pozostałe miejscowości
Mieszkanie	27,0	28,4	23,8	24,6
Żywność	14,9	14,2	15,4	18,1

TABELA IV. Udział wydatków na mieszkanie w różnych grupach gospodarstw domowych w latach 2010–2012 (%) [1]

Gospodarstwa domowe					
ogółem	z tego:				
	1-osobowe	pary z dziećmi	pary bez dzieci	rodzice samotnie wychowujący dzieci	inne
220	30,5	28,2	24,3	28,1	27,2

TABELA V. Udział wydatków na mieszkanie w latach 2010–2012 wg grup dochodowych gospodarstw domowych (%) [1]

Kwintyle grup dochodowych gospodarstw domowych			
I	II	III	IV
30,2	28,6	27,3	25,8

Wydatki na mieszkanie

Średnio wydatki gospodarstw w Islandii stanowiły w latach 2009–2011 – 89,2 ich dochodów [1]. W latach 2010–2013 wydatki na mieszkanie *sensu stricto* – bez kosztów ich wyposażenia, tzn. koszty utrzymania i media, stanowiły – podobnie jak w latach poprzednich – najważniejszą część wydatków gospodarstw domowych, znacząco przewyższając wydatki na żywność (tab. III). Rosły one z roku na rok, przy malejących – zgodnie z prawem Engla – udziałem wydatków na żywność. W latach 2010–2011 stanowiły one 25,1%, w tym: 30,1% w jednoosobowych gospodarstwach domowych i 22,6% u par z 2 dziećmi [6]. Najwyższy udział ich był w 1-osobowych gospodarstwach (tab. IV), co jest zrozumiałe, jako że wydatki na mieszkanie mają w dominancie charakter kosztów stałych, niezależnych od liczby osób w nim. Jak wynika z danych tab. V, w miarę rosnącej zamożności gospodarstw domowych, maleje udział wydatków na mieszkanie w ich ogóle.

Polsko-islandzka konfrontacja mieszkaniowa

Standard mieszkaniowy ludności Islandii to ok. 45 m² pum, wobec cá 25 m² w Polsce [2]. Uzyskano go w warunkach prosperity załamanej kryzysem ekonomicznym, w warunkach budowania blisko 10 mieszkań na 1 tys. ludności do załamania w gospodarce, co wyraziło się kilkakrotnym zmniejszeniem intensywności budowania mieszkań. W Polsce jedynie w latach 1978–1979 wskaźnik budowania wyniósł 8, przy 2 razy mniejszym metrażu budowanych mieszkań. Wyższa w przeszłości intensywność budowania mieszkań w Islandii niż w Polsce, to następstwo znacznie większego wysiłku inwestycyjnego, stanowiącego w latach apogeum efektów budownictwa mieszkaniowego po cá 10% udziału inwestycji w tym zakresie w PKB, gdy u nas ok. 6% i tylko 2% w ostatnich latach.

W Polsce wydatki na mieszkanie to ok. 20% w budżetach naszych gospodarstw domowych, wobec o kilka procent wyższego ich udziału w Islandii.

Konfrontując – *grosso modo* – najważniejsze mierniki rozwoju mieszkalnictwa w obu krajach, pamiętać musimy, że Islandia reprezentuje ponad 2 razy wyższy poziom rozwoju gospodarczego wyrażonego w PKB *per capita*.

Ze spektrum ważniejszych danych o sytuacji mieszkaniowej w Islandii widać, że w warunkach dynamicznego rozwoju ekonomicznego realizowane jest przyspieszenie mieszkaniowe kreowane przez rosnące możliwości i preferencje mieszkaniowe ludności. Stąd wysoka intensywność efektów budownictwa mieszkaniowego oraz poprawa jej standardu mieszkaniowego. Natomiast każdemu załamaniu gospodarczemu towarzyszy znacznie silniejszy w skutkach regres w budownictwie mieszkaniowym.

LITERATURA

- [1] Statistical Yearbook of Iceland 2014. Statistics Iceland, Reykjavik 2014.
- [2] Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2015. GUS, Warszawa 2015.
- [3] Statistical Yearbook of Iceland (edycje dla odpowiednich lat), Statistics Iceland, Reykjavik.
- [4] World Development Indicators 2015. The World Bank, Washington 2015.
- [5] Statistical Yearbook of Iceland 2015. Statistics Iceland, Reykjavik 2015, www.statistice.is.
- [6] Statistical Yearbook of Iceland 2012. Statistics Iceland, Reykjavik 2013.
- [7] Górczyca M. 2011. Mieszkalnictwo w Islandii. *Wiadomości Statystyczne*, 10.
- [8] Górczyca M. 2014. Polski dysparytet mieszkaniowy oraz uwarunkowania jego zmniejszenia. Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, Rzeszów.

Dr hab. n.ekon. Miroslaw Górczyca

**Reklama w kwartalniku *Rzeczoznawca Majątkowy*:
dorota.jaskolska@pfsrm.pl**



Wspomnienie o Marii Ułasiewicz (1941–2017)

Pogrążeni w smutku pożegnaliśmy zmarłą 11 marca br. Marię Ułasiewicz. Ceremonia pogrzebowa na Cmentarzu Centralnym w Szczecinie zgromadziła w żalu bardzo liczne grono przyjaciół, koleżanek i kolegów oraz znajomych Marii Ułasiewicz.

Maria Ułasiewicz, urodzona 12 kwietnia 1941 r. w Brześciu, była absolwentką Liceum Ogólnokształcącego Nr 6 w Szczecinie. Po skończeniu studiów na Wydziale Rolnym Akademii Rolniczej w Szczecinie, we wrześniu 1966 r. podjęła pracę w Ministerstwie Rolnictwa. W ramach Grupy Interwencyjnej Geodezyjno-Kartograficznej została oddelegowana do Wojewódzkiego Biura Geodezji i Terenów Rolnych w Szczecinie. W początkowych latach swojej pracy zawodowej zajmowała stanowisko redaktora terenowego, trudniąc się badaniami gleboznawczymi i redagowaniem map glebowo-rolniczych oraz ich części opisowej (aneksów). Następnym etapem kariery zawodowej w tym zakładzie była praca w Dziale Kadr, gdzie przez ostatnie kilkadziesiąt lat, do chwili likwidacji Biura w roku 2000, pełniła stanowisko kierownicze.

Dnia 31 grudnia 1996 r. Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa nadał Marii Ułasiewicz uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości (świadectwo nr 2278). Od początku działalności w tym zawodzie była aktywnym członkiem Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Szczecinie, pełniąc w nim wiele funkcji społecznych.

Maria Ułasiewicz wyróżniała się zarówno skrupulatnością w pracy zawodowej, elokwencją w kontaktach, ale przede wszystkim cechowała się ogromnym sercem i zaangażowaniem społecznym, niosąc pomoc i służąc każdemu w potrzebie. Była pasjonatką dalekich podróży oraz szeroko rozumianej kultury, gdzie kino, teatr, opera czy filharmonia były Jej „drugim domem”.

W naszych myślach wspomnienia o Marii Ułasiewicz będą trwałe, ale miejsca, jakie po sobie zostawiła, nie da się wypełnić i już na zawsze będzie ono puste...

Zbigniew Witkiewicz

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.lsrmlodz.pl/content/konferencja-2017

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze

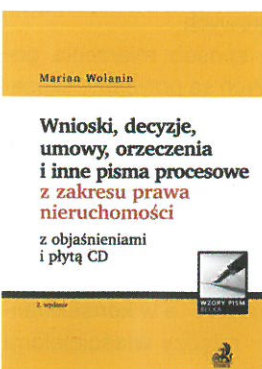


Prawo nieruchomości.
Zbiór przepisów.
Stan prawny: 8 lutego 2017 r.
5. wydanie
Wydawnictwo Wolters Kluwer
Warszawa 2017.

W opracowaniu uwzględniono zmiany w przepisach opublikowane do 8 lutego 2017 r. obejmujące m.in. ustawy o: gospodarce nieruchomościami, gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu

Państwa, kształtowaniu ustroju rolnego, planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prawie budowlanym, księgach wieczystych i hipotece, nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, zmianie niektórych ustaw, Bankowym Funduszu Gwarancyjnym.

Na końcu każdej ustawy zamieszczono skorowidz poruszanej tematyki w przepisach z oznaczeniem odpowiedniego artykułu, ustępu i punktu ustawy.

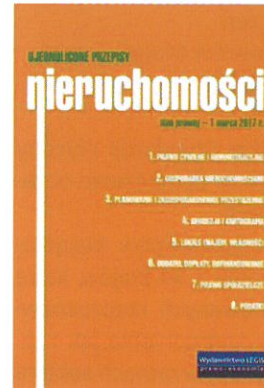


Marian Wolanin:
Wnioski, decyzje, umowy, orzeczenia i inne pisma procesowe z zakresu prawa nieruchomości
2. wydanie
Wydawnictwo C.H. BECK
Warszawa 2016.

Publikacja zawiera wzory podstawowych dokumentów dotyczących ustanowienia, przeniesienia, odebrania lub zmodyfikowania

praw rzeczowych oraz trwałego zarządu przysługujących do nieruchomości. Wzory te służą przybliżeniu praktyki stosowania przepisów prawa normujących problematykę trwałego zarządu gruntami publicznymi, podziału nieruchomości, wywłaszczenia i zwrotu praw przysługujących do nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego i opłat ponoszonych za jego wykonywanie, a także opłat adiacenckich pobieranych przez gminę przy wzroście wartości nieruchomości spowodowanym m.in. wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej.

Jednocześnie, wzory te stanowią propozycję sposobu formułowania wypowiedzi organów administracji publicznej oraz uczestników obrotu nieruchomościami w stosowaniu regulacji prawnych normujących problematykę opisaną w tych wzorach.

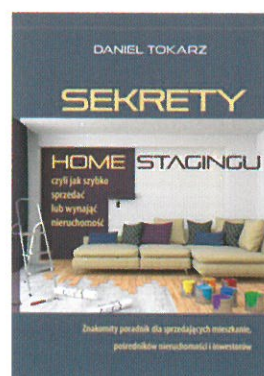


Nieruchomości – ujednolicone przepisy.
Stan prawny: 1 marca 2017 r.
Wydawnictwo LEGIS
Warszawa 2017.

Publikacja podzielona jest na 8 głównych działów:

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

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



Daniel Tokarz:
Sekrety home stagingu czyli jak szybko sprzedać lub wynająć nieruchomość.
Wydawnictwo ROZPISANI.PL
Warszawa 2017.

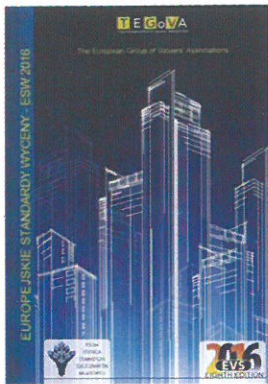
Sekrety home stagingu to działania przygotowujące nieruchomość do sprzedaży lub wynajmu, mające na celu jak najszybszą sprzedaż lub wynajem obiektu. Głównym zabiegiem w home stagingu jest

inscenizacja nieruchomości, jednak równie ważne są podstawowe zabiegi związane z czystością mieszkania, drobnymi naprawami, zmianami funkcjonalnymi czy depersonalizacją.

Główne korzyści wynikające z home stagingu:

- przyspieszenie procesu sprzedaży lub wynajmu nieruchomości,
- korzyści finansowe dla inwestora,
- możliwość natychmiastowego wprowadzenia się do mieszkania przez kupującego lub najemcę,
- ograniczenie kosztów marketingowych związanych z długą ekspozycją oferty na rynku.

Chcąc szybko sprzedać lub wynająć nieruchomość, warto zapoznać się z niniejszą publikacją.



Europejskie Standardy Wyceny – ESW 2016
 Edycja ósma
 TEGoVA
 The European Group of Valuers' Associations
 Wydawnictwo Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
 Warszawa 2017.

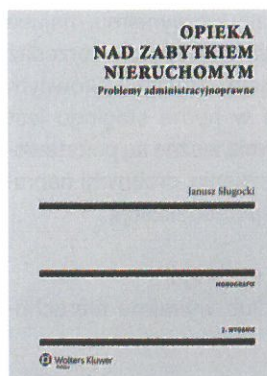
Europejskie Standardy Wyceny – ESW 2016 to tłumaczenie ocze-

kiwane przez rzeczoznawców majątkowych.

Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (TEGoVA) zrzesza 63 stowarzyszenia z 34 krajów, które reprezentują łącznie 70 000 wykwalifikowanych rzeczoznawców, zarówno działających w formie samozatrudnienia, jak i zatrudnionych w prywatnych praktykach wyceny w ramach sektora prywatnego, instytucjach publicznych lub finansowych, zarówno na szczeblu lokalnym, jak i ogólnokrajowym.

Europejskie Standardy Wyceny (ESW) zostały wskazane jako wiarygodne standardy do stosowania w wycenach nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wiarygodności kredytowych zgodnie z unijną dyrektywą w sprawie kredytu hipotecznego. Ponadto Europejski Bank Centralny w instrukcji programu Przeglądu Jakości Aktywów na potrzeby aktualizacji wartości zabezpieczeń kredytów bankowych, przyznał Europejskim Standardom Wyceny prymat względem wszelkich innych standardów zawodowych.

Jak napisał Krzysztof Grzesik – przewodniczący TEGoVA w przedmowie do aktualnego wydania ESW: (...) *władze europejskie obligują do rzetelnych standardów wyceny dla całej Unii, co nakłada na TEGoVA szczególny obowiązek dostosowania ESW do szybkich zmian w zakresie unijnego nadzoru bankowego.*



Janusz Sługocki:
Opieka nad zabytkiem nieruchomym. Problemy administracyjnoprawne. Monografie 2. wydanie
 Stan prawny: 1 stycznia 2017 r.
 Wydawnictwo Wolters Kluwer
 Warszawa 2017.

Opieka nad zabytkiem nieruchomym jest publikacją, w której omówiono problemy prawne opieki nad zabytkiem. Autor umiejętnie połączył interdyscyplinarną analizę obowiązków i uprawnień opiekuna zabytków, z przedstawieniem praktycznych aspektów sprawowania opieki nad zabytkiem, szczególnie



Andrzej Pogorzelski, Jan Sieczkowski:
Powierzchnie i kubatury budynku. Zasady pomiarów i obliczenia.
 Stan prawny: 1 marca 2017 r.
 Wydawnictwo POLCEN
 Warszawa 2017.

W poradniku przedstawiono problematykę związaną z zasadami przedmiaru, obmiaru i obliczania powierzchni użytkowych mieszkań

oraz kubatury budynków lub ich części, która stanowi m.in. podstawę do sporządzenia kosztorysów projektowanych budynków, szczególnie do sporządzania obmiarów w inwentaryzacjach budynków remontowanych lub przebudowywanych. Treść publikacji może służyć pomocą rzeczoznawcom majątkowym, notariuszom przy szacowaniu wartości budynków, do zawierania umów kupna-sprzedaży oraz przy zakładaniu ksiąg wieczystych. Może być również wykorzystywana przez uczestników procesów sądowych, co może ułatwić im podjęcie właściwych rozstrzygnięć spornych spraw w sprawach finansowo-prawno-budowlanych.

Wydanie zostało podzielone na dwie części. Przedmiot pierwszej części stanowią rodzaje powierzchni występujące w normach: PN-B-02365:1970, PN-ISO 9836:1997 i PN-ISO 9836:2015, wraz z zasadami ich obliczania. W drugiej części książki podano szczegółowe zasady obliczania kubatury budynku lub jego wydzielonej części. Kubatury można obliczać zgodnie z zaleceniami obu norm PN-ISO 9836 (a więc tej opublikowanej w 1997 r. jak i w 2015 r.) oraz normy PN-B-02360 z 1969 r. Podano również przykład obliczania wskaźników kubaturowych.

Skomentowane zasady określające sposób mierzenia powierzchni lub kubatury do celów rynkowych są przydatne szczególnie przy wycenie różnych rodzajów budynków.

uwagę zwracając na źródła nieporozumień – a w konsekwencji sporów toczonych przed sądami – między właścicielami zabytków a organami ochrony zabytków.

W publikacji przedstawiono takie zagadnienia jak:

- nabycie i sprzedaż zabytku nieruchomego,
- wpis do rejestru zabytków jako forma prawnej ochrony,
- współpraca z organami gminnymi, powiatowymi i wojewódzkimi w opiece nad zabytkami,
- współpraca z organami ochrony zabytków,
- opieka nad zabytkami nieruchomymi w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W drugim wydaniu książki uwzględniono ostatnie zmiany w ustawie o ochronie zabytków, dotyczące m.in. wymagań, jakie muszą spełniać osoby prowadzące działania przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków, a także najnowsze orzecznictwo sądów administracyjnych.

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 przesać 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 przesać 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 za 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,
- ◆ Stowarzyszenie Realtorów Północnej Wirginii NVAR (Northern Virginia Association of Realtors)
– członkostwo honorowe



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



Ubezpieczenia zawodowe dla Rzecznawców

Ubezpiecz się w ramach programu PZU - PFSRM



Pewna polisa
z najniższą składką



Wniosek
można złożyć przez internet
lub telefon



Polisę dostarczymy
pocztą



Składkę opłacisz w 12 ratach
bez dodatkowych kosztów

iExpert.pl SA

22 646 42 42

www.iexpert.pl

