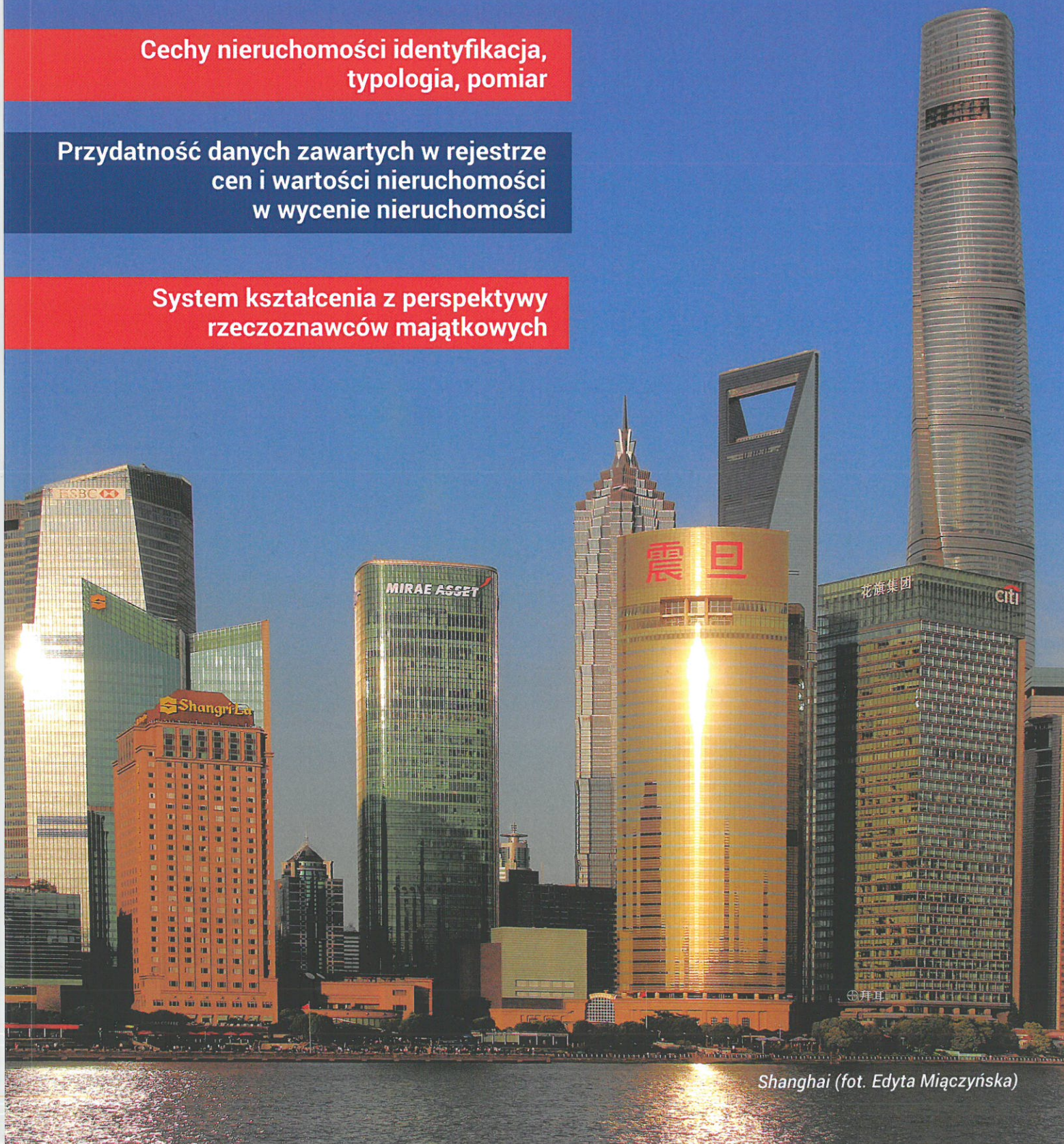




Cechy nieruchomości identyfikacja,
typologia, pomiar

Przydatność danych zawartych w rejestrze
cen i wartości nieruchomości
w wycenie nieruchomości

System kształcenia z perspektywy
rzeczoznawców majątkowych



Shanghai (fot. Edyta Miączyńska)

Co musisz wiedzieć o nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami?

1 września 2017 r. weszła w życie nowelizacja ustawy na podstawie projektu Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa. Doprecyzowuje ona obowiązki rzeczoznawców majątkowych, a także nakłada na nich kary finansowe związane z niewykupieniem obowiązkowej polisy OC.

Dotychczasowy wymóg posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przez rzeczoznawców majątkowych nie był egzekwowany – brakowało mechanizmów, które pozwalałyby na sprawdzenie uczciwości przedsiębiorców. Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadza zapis, zgodnie z którym wybrany został organ uprawniony do weryfikacji ubezpieczeń OC rzeczoznawców oraz do nakładania kar finansowych.

Co zmienia nowelizacja ustawy?

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, każdy kto profesjonalnie zajmuje się wyceną nieruchomości, powinien prowadzić własną działalność gospodarczą (jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej), wykonywać swoje obowiązki na podstawie umowy o pracę lub umowy cywilno-prawnej u przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości.

Na rzeczoznawców majątkowych, którzy nie stosują się do obowiązku prowadzenia działalności zawodowej w formach przewidzianych w ustawie, może zostać nałożona grzywna wynosząca nawet 50 000 zł.

Od 1 września br. zgodnie z nowymi zapisami ustawy rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomościami oraz zarządca nieruchomości zobowiązani są do dołączania polisy OC do:

- operatu szacunkowego,
- umowy o sporządzenie wyceny nieruchomości,
- umowy pośrednictwa,
- umowy o zarządzanie nieruchomością.

Nowelizacja ustawy wprowadza ponadto wysokie sankcje za niespełnienie wymogu posiadania obowiązkowego OC przez przedsiębiorców.

Ile wyniosą kary za brak OC?

Za niedopełnienie powyższych obowiązków rzeczoznawcy majątkowi zapłacą kary w wysokości od dwu- do pięciokrotności średnich miesięcznych wynagrodzeń ustalonych dla polskiej gospodarki przez Główny Urząd Statystyczny.

Biorąc pod uwagę obecną średnią krajową, minimalna kara wyniesie 8 000 zł, a maksymalnie może sięgnąć nawet 20 000 zł. Oczywiście przeciętne wynagrodzenie jest ustalane co roku, więc poziom tych kar będzie się zmieniał, będą one rosły, gdyż stale rośnie poziom wynagrodzeń.

Kto będzie nakładał sankcje na rzeczoznawców?

Kary za brak ubezpieczenia OC rzeczoznawcy nakładane będą na przedsiębiorców przez Inspekcję Handlową w formie decyzji administracyjnej. Termin na opłacenie nałożonych sankcji ustalono na 14 dni. Rzeczoznawca, który go nie dotrzyma, będzie ścigany na podstawie przepisów o egzekucji w administracji.

Wprowadzona zmiana ma zapobiec uchylaniu się nieuczciwych przedsiębiorców przed spełnieniem obowiązku.

Co daje OC rzeczoznawcy?

Wykupienie zawodowego OC zapewnia większą wiarygodność w oczach klientów i zwiększa ich zaufanie do rzeczoznawcy. Oprócz tego, taka polisa to spełnienie obowiązku wynikającego z przepisów prawa – pozwala uniknąć wysokich sankcji przewidzianych we wprowadzonej nowelizacji ustawy.

Warto rozważyć również rozszerzenie zakresu ochrony np. o podwykonawców lub ochronę dokumentów – każdemu przedsiębiorcy zapewni to większy spokój.

Ubezpieczenie najszybciej można kupić on-line na iExpert.pl. To pewna polisa w PZU z rekomendacją PFSRM.



Sprawdzona ochrona zawodu rzeczoznawcy majątkowego

Ubezpieczenie z rekomendacją PFSRM.

Kup od ręki przez internet na iExpert.pl

22 100 26 03

REDAKTOR NACZELNY/EDITOR-IN-CHIEF:

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

SEKRETARZ REDAKCJI/ASSISTANT EDITOR:

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

RADA PROGRAMOWA/PROGRAM COUNCIL:

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/SCIENTIFIC COUNCIL:

prof. dr hab. Ewa Siemińska, przewodnicząca
(Uniwersytet MK w Toruniu)
prof. Maurizio d'Amato
(Technical University Bari, Italy)
dr hab. Radosław Cellmer, prof. UWM
(Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie)
prof. dr hab. Krystyna Dziworska
(Uniwersytet Gdański)
dr hab. Iwona Foryś, prof. US
(Uniwersytet Szczeciński)
dr hab. Gabriel Główska, 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/EDITORIAL OFFICE:

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
Rzeczoznawców Majątkowych
ul. Nowogrodzka 50/430, 00-695 Warszawa

SKŁAD I DRUK:

Drukarnia Wydawnictwa SIGMA-NOT Sp. z o.o.
ul. Ks. J. Popieluszki 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 Rzeczoznawców
Majątkowych ♦ Czasopismo ogólnopolskie ♦ Ukazuje się od 1994 r.

NAUKA

Od redaktora naczelnego 2

Radosław Gaca

Cechy nieruchomości identyfikacja, typologia, pomiar
Real property characteristics and their measurement 3

Mariusz Doszyń

Jak obliczać wysokość roszczeń po unieważnieniu zapisów umowy kredytu
mieszkaniowego indeksowanego do CHF?
How to calculate claims after the cancellation of a housing loan agreement
indexed to CHF? 13

Sebastian Kokot

Korygowanie cen nieruchomości podobnych przy wykorzystaniu informacji
oficjalnie publikowanych
Adjusting the prices of comparable real property with the use of officially published
information 16

Jacek Zyga

Przydatność danych zawartych w rejestrze cen i wartości nieruchomości
w wycenie nieruchomości
The usefulness of data available in the real property prices and values register
for the valuation of property 22

Ewa Kucharska-Stasiak, Sabina Żróbek

System kształcenia z perspektywy rzeczoznawców majątkowych
Educational system from the perspective of asset valuers 26

RYNEK

Miroslaw Gorczyca

Chińskie przyspieszenie mieszkaniowe 33

PRAWO

Zdzisław Małecki

Projektowane zmiany przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (cz. II) 36

WSPOMNIENIE

Wspomnienie o Waclawie Baranowskim 41

WYDARZENIA

Marek Walacik

Naukowcy i specjaliści od nieruchomości kolejny raz spotkali się w Olsztynie 42

Izabela Rącka

Czas na las 44

Jan Siudziński

Relacja z XXIII Mistrzostw Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie
Ziemiem im. Bolesława Rusaka o Puchar Prezydenta Polskiej Federacji
Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 46

WYDAWNICTWA

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze 49



Drodzy Czytelnicy!

Pełni wakacyjnych wspomnień, przekazujemy Wam 95. numer kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy.

Jak wiecie, rządowy projekt nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami przeszedł proces legislacyjny i został podpisany przez Prezydenta RP. Zmiany, które weszły w życie 1 września br. mają duży zakres, a niektóre z nich dotyczą wprost wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. W aktualnym numerze naszego kwartalnika publikujemy drugą część opracowania Zdzisława Małeckiego poświęconego tym zmianom. Znajdziecie w nim też artykuły dotyczące „warsztatu rzeczoznawczego rzemiosła” poświęcone ocenie przydatności w wycenie nieruchomości danych zawartych w rejestrach cen i wartości w opracowaniu Jacka Zygi oraz możliwości wykorzystania informacji oficjalnie publikowanych do korygowania cen transakcyjnych w procesie wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym. A ponadto w numerze podjęcie szerokiej debaty nad systemem kształcenia rzeczoznawców majątkowych postulują, na podstawie przeprowadzonych badań, prof. Sabina Żróbek i prof. Ewa Kucharska-Stasiak, o problemie pomiaru cech nieruchomości na potrzeby wyceny pisze Radosław Gaca, a Mariusz Doszyń w tekście o skutkach niedozwolonych klauzul w umowach kredytowych we frankach szwajcarskich wskazuje, jak obliczać wysokość roszczeń po unieważnieniu umowy kredytu mieszkaniowego indeksowanego do CHF. Natomiast Mirosław Gorczyca w cyklu swoich publikacji poświęconych rynkom mieszkaniowym w różnych zakątkach świata, tym razem przyjrzał się uwarunkowaniom rozwoju mieszkalnictwa w Chinach. W numerze zamieszczamy także kilka relacji z ciekawych dla rzeczoznawców majątkowych wydarzeń oraz tradycyjny przegląd nowości wydawniczych przygotowany przez Henryka Jankowskiego.

Na nieubłagane nadchodzące długie, jesienne wieczory życzymy przyjemnej lektury!

W imieniu Redakcji

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.

Cechy nieruchomości identyfikacja, typologia, pomiar

Real property characteristics and their measurement

Jednym z kluczowych zagadnień związanym z możliwością wykorzystania w procesie wyceny nieruchomości metod statystycznych i modeli ekonometrycznych oraz szerzej realizacji jakiegokolwiek wyceny przy wykorzystaniu podejścia porównawczego jest: identyfikacja, typologia i pomiar cech nieruchomości. Cechy te to nie tylko parametry powierzchniowe i lokalizacyjne nieruchomości, podlegające pomiarowi z wykorzystaniem wielkości fizycznych, ale głównie całe spektrum cech o charakterze jakościowym opisujących tak ważne aspekty nieruchomości, jak: stan techniczno-użytkowy, stan zagospodarowania, standard czy też sąsiedztwo. W artykule przedstawiono zarówno klasyfikację cech nieruchomości, podstawy teorii pomiaru, jak i zasady metodyczne ich realizacji w odniesieniu do określonych cech nieruchomości. W artykule przedstawiono ponadto przykłady identyfikacji i typologii cech oraz przykłady wykorzystania określonych technik ich pomiaru.

Słowa kluczowe: pomiar w wycenie nieruchomości, analiza rynku, podejście porównawcze

One of the key issues of using statistical methods and econometric models during the valuation of property, or more broadly, when using the comparative approach during valuation, is the measurement of real property characteristics. These characteristics are not only area and location, measured with physical quantities, but also an entire range of qualitative characteristics, including such important aspects of the property as technical condition, development, standards or the surrounding area. The paper presents both the classification of real property characteristics, the basis of measurement theory as well as the methodology of conducting the measurements of specific characteristics. The article also presents examples of using specific techniques for the measurement of quantitative characteristics.

Keywords: measurement in real property valuation, market analysis, comparative approach, comparable property

W pierwszej części cyklu, w ramach wstępu do dalszych rozważań nad zastosowaniem metod statystycznych i modeli ekonometrycznych w wycenie nieruchomości, omówione zostały zagadnienia związane z adekwatnością metod analitycznych w odniesieniu do charakteru badanego zjawiska. Podsumowując zagadnienia wstępne, doszliśmy do wniosku, że ze względu na stochastyczny charakter badanego zjawiska, jakim jest kształtowanie i różnicowanie cen nieruchomości, metodami adekwatnymi do pomiaru zależności zachodzących na tym rynku są metody statystyczne i wykorzystujące je modele ekonometryczne. Powyższe stwierdzenie rodzi oczywiście pytanie o zakres czynności, jakie muszą zostać podjęte w celu prawidłowego wykorzystania tych metod. Zasadniczym zagadnieniem, bez którego zrozumienia i prawidłowego wykorzystania, zastosowanie metod statystycznych i modeli ekonometrycznych nie byłoby możliwe¹, jest właściwa identyfikacja i klasyfikacja oraz pomiar czynników wpływających na kształtowanie i różnicowanie cen. Czynniki te nazywane na obszarze analizy statystycznej i ekonometrycznej lub szerzej na obszarze analizy matematycznej zmiennymi, w przypadku wyceny nieruchomości określane są mianem cech lub atrybutów nieruchomości. Już na samym wstępie w związku z tym należy zadać sobie kolejne pytanie, czy i jak cechy te można zmierzyć oraz czy możliwy jest pomiar cech jakościowych nieruchomości określanych niekiedy w literaturze jako cechy niemierzalne?² Odpowiedź na tak postawione pytania poprzedzić musi omówienie zagadnień związanych

z samą identyfikacją i typologią cech nieruchomości, a w dalszej kolejności omówienie zagadnień związanych z podstawami teoretycznymi pomiaru na obszarze nauk społecznych.

Cechy nieruchomości

W ujęciu ogólnym nieruchomości, jako składnik aktywów oraz w szerszym ujęciu dóbr odznaczają się wieloma cechami o charakterze zarówno fizycznym, ekonomicznym, jak i instytucjonalno-prawnym. Wskazane cechy charakteryzujące nieruchomości stanowią o ich odmienności w stosunku do innych dóbr ekonomicznych. W tym sensie w ujęciu ogólnym stanowią one determinanty wyróżniające szeroko rozumiany rynek nieruchomości lub w ujęciu szczegółowym, charakteryzujące określoną nieruchomość na tle poszczególnych segmentów tego rynku.

Do cech nieruchomości charakteryzujących i wyróżniających je na tle innych dóbr zaliczyć można: złożoność, stałość w miejscu, trwałość, różnorodność czy też względną niepodzielność oraz ich szczególne cechy ekonomiczne i instytucjonalno-prawne. Wskazane cechy nieruchomości, chociaż oczywiście bardzo ważne i szeroko analizowane w literaturze, nie są zazwyczaj przedmiotem bezpośredniego zainteresowania w przypadku określania wartości pojedynczej nieruchomości.

W tym kontekście uwaga rzeczoznawcy skupia się na cechach opisujących nieruchomości w ujęciu szczegółowym, to jest dotyczącym ściśle określonych elementów opisu ich stanu jako pojedynczego obiektu rynkowego. W takim ujęciu wyróżnić można dwa podstawowe podziały cech ze względu na ich charakter oraz znaczenie i miejsce w procesie wyceny. Pierwszy podział dotyczy klasyfikacji cech ze względu na ich znaczenie w procesie szacowania szczególnie w podejściu porównawczym. Biorąc pod uwagę zasady tego podejścia, cechy nieruchomości można podzielić na: cechy stanowiące determinanty doboru zbioru nieruchomości podobnych, czyli cechy wyróżnia-

¹ W tym miejscu należy wyraźnie wskazać, że prawidłowy pomiar cech nieruchomości jest warunkiem koniecznym nie tylko w przypadku zastosowania w wycenie metod statystycznych i modeli ekonometrycznych, ale również w przypadku określania wartości jakąkolwiek „klasyczną” metodą podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego.

² Michalski T. 1998. Cechy mierzalne i niemierzalne w porównaniach gospodarek Polski i krajów Unii Europejskiej. *Przegląd Statystyczny*, 45 (1), s. 29–36.

jące ten zbiór w ramach szeroko rozumianego rynku oraz cechy różnicujące, określane również mianem cech rynkowych³. To właśnie drugie z wymienionych cech a szczególnie ich wpływ na różnicowanie cen w zbiorach nieruchomości podobnych stanowi przedmiot zainteresowania i zarazem bardzo istotny element wiedzy specjalistycznej rzeczoznawców majątkowych.

Drugi podział dotyczy cech, ujmowanych w kontekście opisanej wyżej teorii pomiaru. W ramach takiego podziału wyróżnić można cechy nieruchomości o charakterze ilościowym, semi-jakościowym oraz jakościowym. O ile, jak już wskazano wyżej, zarówno zdefiniowanie jak i pomiar typowych cech ilościowych nieruchomości nie następuje w zasadzie większych problemów o tyle zdefiniowanie cech semi-jakościowych⁴ i jakościowych wydaje się zadaniem zdecydowanie trudniejszym. Biorąc pod uwagę zasady pomiaru zmiennych w największym uproszczeniu zmienne jakościowe można zdefiniować jako zmienne podlegające pomiarowi wyłącznie przy zastosowaniu skali nominalnej lub porządkowej.

Taki sposób zdefiniowania zmiennych jakościowych wydaje się jednak zbyt uproszczony.

Jak podają Steczkowski i Zeliś⁵ zmienne jakościowe zdefiniować można jako zmienne uwzględniające:

- 1) *wyłączny efekt reakcji ludzkich zmysłów na bodźce otaczającego świata,*
- 2) *zespół właściwości określających wartość ocenianego obiektu,*
- 3) *typ będący zbiorem obiektów jednorodnych ze względu na przyjęty zespół cech,*
- 4) *układ względnie izolowany z otoczenia.*

Ten sposób ujęcia zmiennych jakościowych wydaje się zdecydowanie lepszy, również z punktu widzenia oceny cech nieruchomości.

Na rys. 1 przedstawiono ogólną systematykę cech wyodrębnianych w statystyce matematycznej. Podstawowy podział cech wyodrębnia zbiory cech stanowiących stałe oraz zmienne. Podział ten ma również zasadnicze znaczenie dla procesu wyceny nieruchomości.

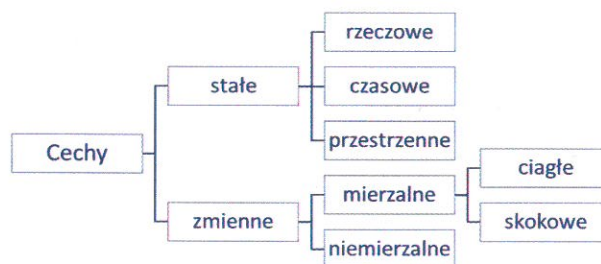
W przypadku nieruchomości do cech o charakterze jakościowym zaliczyć można bez wątpienia takie cechy jak już wcześniej wspomniane: lokalizacja, sąsiedztwo, stan techniczno-użytkowy, stan zagospodarowania, położenie na kondygnacji czy też funkcjonalność, standard, kształt, ukształtowanie, przeznaczenie, rodzaj praw przysługujących do nieruchomości, rodzaj praw obciążających nieruchomości, wyposażenie w infrastrukturę i inne.

Oprócz wymienionych wyżej typowych cech jakościowych w ramach opisu nieruchomości występują również cechy ilościowe, których wpływ na kształtowanie i różnicowanie cen odbywa się w sposób pośredni. Cechy tego rodzaju określić można jako cechy semi-jakościowe. Zaliczyć do nich można np. parametry powierzchniowe obiektów lub położenie na kondygnacji, których postrzeganie przez potencjalnych nabywców ma z reguły charakter jakościowy.

³ Gaca R. 2016. Interpretacja pojęcia „nieruchomość podobna”. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 89 s. 19–24.

⁴ Gaca R., Sawilów E. 2014. Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalania wag cech rynkowych nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 82 s. 24–30, Krajewska M., Gaca R. 2007. Preferencje nabywców nieruchomości na wybranych rynkach rodzajowych. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 15, s. 35–42.

⁵ Steczkowski J., Zeliś A. 1981. *Statystyczne metody analizy cech jakościowych*. Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne s. 23.



Rys. 1. Cechy nieruchomości w klasyfikacji statystyki matematycznej (źródło: opracowanie własne na podstawie Ostasiewicz S., Rusnak Z., Siedlecka U. 2006. *Statystyka: elementy teorii i zadania*. Wydanie 6, poprawione. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego we Wrocławiu, Wrocław, s. 15)

Analizując typy zmiennych (cech) jakościowych nieruchomości należy zauważyć, że w wielu przypadkach zmienne takie przybierają postać zmiennych dychotomicznych. Jak wynika z przedstawionych w dalszej części artykułu warunków pomiaru dla skali nominalnej, pomiar taki wyodrębnia jedynie relacje różności i równości zmiennych. Dychotomiczny rozkład zmiennych jakościowych jest rozkładem typowym dla zmiennych o charakterze nominalnym, jednak w przypadku analizy rynku nieruchomości przeważająca liczba zmiennych binarnych spełnia również warunek porządku. W tym sensie zmienne takie jak: rodzaj prawa do nieruchomości, występowanie lub brak występowania jakiegoś składnika, różnica w innych parametrach nieruchomości o rozkładzie binarnym, zawsze pozwalają (przynajmniej na etapie testowania hipotez dotyczących istnienia lub braku związków korelacyjnych) na wstępne przyjęcie założenia o porządku ustalonych dla nieruchomości wielkości cech.

Dobrym przykładem tego typu cech może być w przypadku nieruchomości zabudowanych, rodzaj prawa przysługującego do gruntu⁶. Występuje tutaj klasyczny układ dychotomiczny pomiędzy prawem własności a prawem użytkowania wieczystego. Ze względu jednak na istotne różnice pomiędzy prawami, układ wskazanych praw nie można traktować jako układu mierzzonego na skali nominalnej. Dla wymienionej pary praw właściwsze wydaje się przyjęcie pomiaru z wykorzystaniem skali porządkowej. W takim przypadku należy przyjąć teoretyczny kierunek wpływu na ceny nieruchomości od prawa o gorszych właściwościach, czyli prawa użytkowania wieczystego do prawa o właściwościach lepszych, czyli prawa własności.

Podobną sytuację zaobserwować możemy również w dychotomicznej kwantyfikacji cech jakościowych obejmujących np. występowanie lub brak występowania jakiegoś składnika nieruchomości (np. dodatkowe budynki na nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym), czy też zróżnicowanie w położeniu na terenie bardzo wąsko zdefiniowanego rynku lokalnego (np. położenie po przeciwnych stronach głównej osi osiedla). We wszystkich tych przypadkach jak to wskazano wyżej, pomiar zmiennej przybierającej postać binarną dokonywany jest z wykorzystaniem skali porządkowej, co wynika wprost z moż-

⁶ Oczywiście zdają sobie sprawę z tego, że dla części praktyków i teoretyków wyceny uwzględnienie w jednym zbiorze nieruchomości podobnych, nieruchomości jako przedmiotu praw własności i prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynków i innych urządzeń, nawet przy bardzo dużym podobieństwie pozostałych cech jest niedopuszczalne. Opierając się na wynikach wielu modeli wyceny zrealizowanych na tego rodzaju zbiorach pozwolę sobie prezentować w tym zakresie odmienne zdanie.

liwości ustalenia lub przynajmniej założenia kierunku wpływu określonej cechy na ceny a tym samym wartość nieruchomości.

Pomiar

Kolejnym etapem rozważań związanych z opisem stanu nieruchomości, w sposób umożliwiający jego wykorzystanie w procesie analitycznym w podejściu porównawczym, są zagadnienia związane z samymi podstawami teoretycznymi pomiaru na obszarze nauk społecznych. Oczywiście powyższe ukierunkowanie rozważań może budzić pewne wątpliwości. Dlaczego przedmiotem dalszych rozważań mają być bowiem zasady pomiaru na obszarze nauk społecznych a nie np. zasady wypracowane w ramach nauk przyrodniczych czy technicznych? Wszyscy pamiętamy doskonale, jak w trakcie procesu edukacyjnego ale i codziennej praktyki, wielokrotnie słyszeliśmy, że w procesie szacowania wykorzystuje się wiedzę z obszaru różnych nauk – w tym z całą pewnością wspomnianych nauk przyrodniczych⁷ i technicznych. Stwierdzenia dotyczące zakresu wiedzy wykorzystywanej w procesie wyceny są oczywiście stwierdzeniami prawdziwymi. Zauważmy jednak, że gdy spojrzymy na wycenę przez pryzmat wyniku procesu, który to wynik stanowi wartość nieruchomości, odniesienie do kontekstu obszaru nauk społecznych a szczególnie ekonomii okazuje się oczywiste.

Wracając do zagadnienia podstawowego należy zauważyć, że obserwacja i pomiar stanowią od zarania dziejów podstawowe narzędzia poznania, najpierw praktycznego a później również naukowego⁸. O ile w przypadku nauk przyrodniczych i technicznych pomiar nigdy nie był kwestionowany (kwestionowane były co najwyżej wyniki poszczególnych pomiarów, co związane było z różnym poziomem samych technik), o tyle w przypadku nauk społecznych możliwość dokonywania pomiaru była przez wiele lat poddawana w wątpliwość. Wątpliwości te dotyczyły samej możliwości dokonywania pomiaru różnego rodzaju zjawisk i informacji o charakterze jakościowym. Wymienione ograniczenia oraz chęć zwiększenia obiektywności procesu poznania i wnioskowania naukowego (obiektywność, trafność i jednoznaczność metod) wpłynęły na bardzo silny rozwój metodologii pomiaru głównie w: psychologii, pedagogice, socjologii oraz co najważniejsze ekonomii. W przypadku wyceny nieruchomości w literaturze nie podjęto jak dotychczas szerszej dyskusji na temat samych zasad pomiaru cech nieruchomości a szczególnie pomiaru cech jakościowych. W odniesieniu do tych ostatnich autorzy ograniczali się w zasadzie jedynie do określenia ich mianem „cech niemierzalnych”.⁹ Czym w związku z tym jest pomiar? Czy pomiar to procedura czy może uzyskane wartości liczbowe i wreszcie

czy i jaki pomiar należy zastosować w procesie określania wartości nieruchomości?

Jak podaje Ostasiewicz w przedmowie do monografii „Pomiar statystyczny”: (...) *Powszechnie uważa się, że pomiar jest tym, co łączy świat z matematyką. Wiemy, że świat istnieje, mamy o nim jakieś wyobrażenie. Wiemy też, że matematyka istnieje i też mamy o niej pewne wyobrażenie (choćby to wyniesione ze szkoły podstawowej). Z przytoczonej w pierwszym zdaniu definicji wynikałoby, że istnieje jakieś połączenie tych dwóch światów i ten pomost nazywa się pomiarem. Tak jednak nie jest. Pomiar w tym określeniu oznacza czynność, nie zaś jej wynik. Czynność ta polega na przypisywaniu liczb pewnym elementom świata rzeczywistego. (...) Z takiego pojmowania świata wynika, że pomiarem mogą być objęte takie elementy, jak: cechy, związki, zdarzenia, zjawiska*¹⁰.

Inne definicje lub może bardziej charakterystyki pomiaru zaproponowali m.in. Stevens i Tversky. Zgodnie z definicją podaną przez Stevensa, pomiar to procedura przyporządkowania wartości liczbowych – cyfr lub innych symboli – obiektom lub zdarzeniom zgodnie z określonymi zasadami¹¹. Według Tversky'ego – pomiar to: (...) *postępowanie służące badaczowi do reprezentowania właściwości empirycznych za pomocą liczb, którego rezultatem powinna być skala pomiarowa*¹². Zgodnie zaś z międzynarodowym słownikiem podstawowych i ogólnych terminów metrologii pomiar to (...) *zbiór operacji mających na celu wyznaczenie wartości wielkości*¹³.

Jak wynika z przytoczonych wyżej definicji, pomimo ich pewnego zróżnicowania, obejmują one zasadniczo podstawowe cechy wspólne, do jakich można zaliczyć: istnienie określonej procedury, zasad postępowania oraz zastosowania liczb jako znaków opisujących wyniki pomiaru. Wymienione cechy decydują o jakości pomiaru przez poprawne, odpowiednie i przede wszystkim odzwierciedlające rzeczywistość powiązane ze sobą właściwości empirycznych i symboli (cyfr).

Oczywiście podstawowym warunkiem uzyskania dobrej jakości wyników jest wysoka trafność i rzetelność narzędzi pomiarowych. W ujęciu matematycznym, w teorii tej rozpatruje się system obiektów (cech, zdarzeń), które podlegają pomiarowi oraz system liczb, przez który dokonuje się ich odwzorowania. Zasadniczym elementem łączącym opisane wyżej systemy jest zachodząca między nimi relacja. Podstawową i najprostszą relacją łączącą obiekty rzeczywiste z systemem liczbowym jest relacja porządku. Przyjmując, że zbiorowość obiektów (cech) podlegających pomiarowi oznaczona będzie symbolem X , relacja porządkująca zaś symbolem \geq , a wynik pomiaru symbolem R to parę (X, \geq) nazwać możemy systemem empirycznym, zaś parę (R, \geq) systemem teoretycznym lub numerycznym (wynikiem pomiaru) zrealizowanego na poziomie porządkowym.

Bardziej ogólnie mianem pomiaru określić można każdą funkcję

$$f: X \rightarrow R \quad (1)$$

⁷ Do nauk przyrodniczych w bardzo szerokim ujęciu należą m.in. takie nauki jak: o ziemi, rolnicze i leśne itp.

⁸ Kuhn T.S. 1985. Dwa bieguny: tradycja i nowatorstwo w badaniach naukowych. Warszawa: Państwowy Instytut Wydawniczy.

⁹ Foryś I. 2011. Wykorzystanie metod taksonomicznych do wyboru obiektów podobnych w procesie wyceny lokali mieszkalnych. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości* (18/1), Olsztyn, s. 95–107, Hozer J. 2001. Regresja wieloraka a wycena nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy*, (2), s. 13–14, Befej M., Żróbek S. 2000. Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości. Educaterra Sp. z o.o., Olsztyn, 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.

¹⁰ Ostasiewicz W. (red.). 2003. Pomiar statystyczny. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego, s. 9.

¹¹ Frankfort-Nachmias C., Nachmias D. 2001. Metody badawcze w naukach społecznych. Zysk i S-ka, s. 170.

¹² Coombs C.H., Dawes R.M., Tversky A. 1977. Wprowadzenie do psychologii matematycznej. Państwowe Wydawnictwo Naukowe, s. 25.

¹³ Główny Urząd Miar 1996. Międzynarodowy słownik podstawowych i ogólnych terminów metrologii. Wydawnictwo GUM, Warszawa, s. 19.

która spełnia warunek

$$x > y \Leftrightarrow f(x) > f(y) \quad (2)$$

Jak wynika z przedstawionego przykładu, dotyczy on pomiaru zrealizowanego przy wykorzystaniu poziomu porządkowego. Poziom ten, pozwalający na wyróżnienie opisanej wyżej relacji, prowadzi do pomiaru przy wykorzystaniu skali o tej samej nazwie. Oczywiście pomiar realizowany na poziomie porządkowym stanowi tylko jeden z poziomów pomiarów wyróżnianych w teorii. Jak się jednak za chwilę okaże, poziom ten i jego prawidłowa interpretacja ma niezwykle istotne znaczenie dla procedury określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym.

Powszechnie akceptowany obecnie w naukach społecznych system skal pomiarowych (poziomów pomiaru) zaproponowany został przez Stevensa¹⁴. Wyróżnił on skale (poziomy pomiaru): nominalną, porządkową, przedziałową i ilorazową. Poziomy te określone zostały wg hierarchii dotyczącej zakresu tzw. pojemności informacyjnej. Poziom wymienionej pojemności wpływa z kolei na zakres dopuszczalnych działań na wynikach takich pomiarów¹⁵. Konstrukcja skal wg koncepcji Stevensa oparta została na określeniu relacji, jakie mogą zachodzić pomiędzy jednostkami pomiaru, wyrażonymi przy wykorzystaniu określonych skal. Dla skali nominalnej jest to wyłącznie relacja różności, dla skali porządkowej dodatkowo relacja porządku, dla skali interwałowej poza wymienionymi – interwał odległości i wreszcie dla skali ilorazowej – dopuszczalność określania ilorazów i iloczynów wyników. Jak wyraźnie widać w przedstawionej koncepcji, każdy kolejny poziom pomiaru zawiera wszystkie dopuszczalne przekształcenia dla poziomu niższego rzędu oraz jedno przekształcenie wyróżniające. Opisane poziomy, tak jak zostało to już wskazane, uszeregowano od najsłabszego do najsilniejszego.

Znając już zakres poziomów pomiarów możemy zastanowić się nad konsekwencjami opisanej wyżej koncepcji dla wyceny nieruchomości. Najważniejszym pytaniem, na jakie będziemy starali się znaleźć odpowiedź w dalszej części artykułu, jest wskazanie poziomów pomiaru dla różnego rodzaju cech nieruchomości i wynikające z tego konsekwencje w postaci dopuszczalnych przekształceń i działań na liczbach (wynikach pomiarów).

Pierwszym wyróżnionym, a zarazem najsłabszym poziomem pomiaru, jest pomiar nominalny. W przypadku większości nieruchomości pomiar ten realizowany jest w stosunku do cech, dla których nie występuje możliwość określania, przynajmniej wstępnej hierarchii ich oddziaływania na ceny a w konsekwencji wartość nieruchomości. Jak już wskazano, ze względu na zdecydowanie hierarchiczny układ cech, w przypadku pomiaru właściwości nieruchomości poziom ten występować będzie stosunkowo rzadko. Co prawda nieruchomości cechują się znaczną liczbą cech pozornie nominalnych, w tym o układzie dychotomicznym, jednak cechy te praktycznie zawsze wykazują określony porządek. W przypadku pomiaru takich cech, jak np.: występowanie dodatkowej zabudowy, piwnicy, poddasza, pomiar zmienności w zakresie praw do gruntu czy też pomiar innych cech binarnych, realizowany jest praktycznie zawsze

z wykorzystaniem poziomu porządkowego. Czysty pomiar na poziomie nominalnym mógłby się odnosić natomiast do takich cech jak np. kolor elewacji, dachu itp. Oczywiście, o ile zmienne tego rodzaju w ogóle podlegałyby analizie w modelu.

Pomiar na poziomie porządkowym należy do poziomów najczęściej wykorzystywanych w wycenie nieruchomości. To właśnie na wymienionym poziomie dokonywana jest kwantyfikacja cech jakościowych, takich jak: stan techniczno-użytkowy, stan zagospodarowania, lokalizacja, położenie na kondygnacji i inne. Wskazany poziom pomiaru w swoim klasycznym ujęciu pozwala na określenie wyłącznie relacji porządku. Powyższe oznacza, że w ujęciu tym stosowane do oznaczenia poszczególnych stanów cech liczby nie reprezentują pełnej zawartości informacyjnej. W ujęciu tym liczby stanowią wyłącznie kody określające pozycję oraz uporządkowanie zmierzonych wielkości, nie wskazując jednak na ich odległości ani relację. Należy wyraźnie podkreślić, że w przypadku pomiaru zrealizowanego na tym poziomie w jego klasycznym ujęciu odległości pomiędzy poszczególnymi wielkościami nie są znane. Okoliczności związane z klasycznym ujęciem zasad pomiaru na poziomie porządkowym oraz podejścia alternatywne do tego zagadnienia zostaną omówione szczegółowo w dalszej części publikacji.

Pomiar na poziomie przedziałowym pozwala nie tylko na stwierdzenie występowania i uporządkowania, ale również na określenie odległości, jakie występują pomiędzy zmierzonymi wielkościami. Przykładem tego rodzaju pomiaru jest pomiar natężenia hałasu lub temperatury w stopniach Celsjusza. Znaczenie opisanego poziomu dla kwantyfikacji cech nieruchomości zostanie omówione w dalszej części artykułu, łącznie ze wzmiankowaną wyżej analizą zastosowań skali porządkowej.

Pomiar na poziomie ilorazowym, oprócz wymienionych już relacji różności, uporządkowania i odległości, pozwala na określenie stosunków, jakie zachodzą pomiędzy zmierzonymi wartościami. Na wskazanym poziomie realizowane są pomiary odnoszące się do wszystkich charakteryzujących nieruchomości wielkości fizycznych. Na poziomie ilorazowym znajdują się również zarówno ceny, jak i wartości nieruchomości. Jak już wskazano poszczególne poziomy i w konsekwencji odpowiadające im skale, wyodrębnione zostały ze względu na zakres uwzględnianych przy ich wykorzystaniu relacji.

Zaproponowane przez Stevensa właściwości skal określają zarówno zakres informacji przenoszonych przez wyniki pomiaru zrealizowane przy ich wykorzystaniu, jak również dopuszczalne grupy przekształceń i zakres możliwych do zastosowania względem wyników pomiarów działań arytmetycznych¹⁶. W tym znaczeniu skalą o największej pojemności informacyjnej jest skala ilorazowa, a o najmniejszej skala nominalna. Należy pamiętać, że dane liczbowe wyrażone w skali nominalnej i porządkowej nie mają typowej dla liczb naturalnych interpretacji. Dla danych tych oznaczenia liczbowe mają co do zasady wyłącznie charakter kodów różnicujących i pozycjonujących. Użyte do oznaczenia poszczególnych pozycji pomiaru liczby w klasycznym ujęciu nie opisują bowiem ani odległości (interwału) ani stosunku (ilorazu) poszczególnych zmiennych.

¹⁴ Stevens S. 1946. On the Theory of Scales of Measurement. *Science*, 103 (2684), s. 677–680.

¹⁵ Na tym etapie celowo nie użyto określenia liczb.

¹⁶ Walesiak M. 1996. Dopuszczalne działania na liczbach w badaniach marketingowych z punktu widzenia skal pomiarowych. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu. Informatyka i Ekonometria*, 1 (718), s. 103–110.

Zgodnie z opisaną teorią, rezultaty pomiaru opisane przy wykorzystaniu skali mocniejszej mogą być transformowane na liczby należące do skali słabszej. Odwrotna transformacja danych, polegająca na ich wzmacnianiu nie jest jednak możliwa, co wynika z opisanego już zakresu informacji właściwego dla danego poziomu pomiaru. Dla porządku należy oczywiście wspomnieć, że istnieją, co prawda metody pozwalające na transformację danych mierzonych na skali porządkowej na skalę interwałową, jednak transformacja taka nie powoduje przyrostu informacji zawartej w przetransformowanych danych¹⁷.

Należy również zauważyć, że w przypadku pomiaru cech jakościowych nieruchomości, cechy te stanowią bardzo często swego rodzaju agregaty bardziej szczegółowych określeń. W takich sytuacjach ich pomiar odbywa się w sposób zbliżony do pomiaru tzw. cech ukrytych rozpoznawanych w naukach społecznych. Ten pośredni sposób pomiaru możliwy jest przez skonstruowanie odpowiednich skal. Skale te, stanowiące skale ocen poszczególnych cech, należy odróżnić od skal zdefiniowanych w teorii pomiaru Stevensa¹⁸. Skale ocen cech powstają bowiem w procesie tzw. skalowania, rozumianego jako proces pozyskiwania miar danej cechy lub zjawiska w zakresie i w sposób pozwalający na jego adekwatny opis. Zagadnienie to doczekało się bardzo obszernych opracowań głównie w ramach: psychologii, socjologii, pedagogiki oraz mniejszym stopniu ekonomii. W przypadku określania wartości nieruchomości problem skalowania sprowadza się w dużej mierze do określenia kryteriów przynależności do poszczególnych podzbiorów (klas) dla ocen poszczególnych cech. W przypadku konstruowania skal ocen cech jakościowych nieruchomości punktem odniesienia dla ich budowy powinna być w każdym przypadku zmienność stanu określonej cechy stwierdzona w zbiorze nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Oczywiście możliwe jest zdefiniowanie poziomów oceny poszczególnych cech nieruchomości w sposób szerszy, obejmujący zmienność występującą w całym obszarze lub segmencie rynku, należy jednak pamiętać, że skala taka musi być w przypadku każdej pojedynczej wyceny uwzględniana w sposób adekwatny i proporcjonalny. Na przykład w odniesieniu do cechy, jaką stanowi stan techniczno-użytkowy obiektów budowlanych, dla której w ujęciu ogólnym zazwyczaj można wyodrębnić pięć podstawowych poziomów: od złego przez mierny, średni, dobry, do bardzo dobrego w konkretnej wycenie (zbiorze nieruchomości podobnych) bardzo rzadko występować będzie aż tak duża zmienność. W tym kontekście w związku z tym w wycenie uwzględniany będzie wyłącznie fragment opisanej wyżej skali ocen. Okoliczność ta dotyczy nie tylko cech o charakterze jakościowym, ale również cech o charakterze semi-jakościowym i ilościowym, szczególnie w przypadku ich oceny dokonywanej przy wykorzystaniu metody dyskretyzacji¹⁹. W takich sytuacjach zwłaszcza przy przyjmowaniu punktów podziału na zasadzie arbitralnej, należy zwrócić szczególną uwagę, by przedziały te uwzględniały wyłącznie zmienność w analizowanym zbiorze.

¹⁷ Walesiak M. 2014. Wzmacnianie skali pomiaru dla danych porządkowych w statystycznej analizie wielowymiarowej. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, (327), s. 60–68.

¹⁸ Kęska A. 2015. *Metody opisu statystycznego zmiennych porządkowych*. Instytut Studiów Politycznych PAN Oficyna Naukowa.

¹⁹ Np. powierzchnia budynku lub gruntu skwantyfikowana przy wykorzystaniu metody dyskretyzacji.

Wracając do zagadnień kwantyfikacji cech jakościowych nieruchomości i omówionych wyżej konsekwencji dokonania ich pomiaru na poziomie porządkowym, należy zadać sobie kolejne pytania odnoszące się do możliwości wykorzystania tego rodzaju kwantyfikacji w modelach wyceny. Czy opisane wyżej okoliczności oznaczają, że w przypadku każdego pomiaru cech jakościowych możemy zrealizować go wyłącznie przy wykorzystaniu skali porządkowej z pełnymi tego konsekwencjami metodologicznymi?

Odpowiedź na tak postawione pytanie wymaga omówienia dwóch bardzo istotnych kwestii. Po pierwsze, jak już wskazano, pomiar porządkowy może być realizowany jako pochodna kwantyfikacji dokonywanej na podstawie rankingu, obiektywnego lub subiektywnego przypisania poziomów lub dyskretyzacji zmiennej mierzonej na skalach wyższego rzędu²⁰. Wymienione rodzaje pomiaru zbliżają go do pomiaru realizowanego na skali interwałowej, a w przypadku dyskretyzacji również interwałowej. Okoliczność ta ma bardzo istotne konsekwencje z punktu widzenia wyceny nieruchomości. Aby jednak pomiar zrealizowany przy wykorzystaniu skali porządkowej można było potraktować jak pomiar wykonany na skalach mocnych, spełnione muszą zostać opisane niżej warunki. Wydaje się, że najważniejszym warunkiem w przypadku dokonywania pomiaru na podstawie rankingu lub obiektywnego, względnie subiektywnego, przypisania poziomów jest realizacja pomiaru z punktem odniesienia znajdującym się w środkowej części skali. Jako przykład takiego pomiaru można wskazać ocenę stanu techniczno-użytkowego i przyjęcie dla takiej oceny jako punkt odniesienia przeciętnej oceny tego stanu w zbiorze nieruchomości podobnych. W takim przypadku zazwyczaj w ramach ocen znajdujących się zarówno poniżej jak i powyżej tego stanu udaje się zachować zasadę proporcjonalności. Powyższe powoduje, że interwały dla tak zrealizowanych ocen są zazwyczaj zbliżone, co w ujęciu praktycznym przybliża tego rodzaju kwantyfikację do zrealizowanej na skalach wyższego rzędu. Podobne rezultaty uzyskać można dokonując pomiaru z wykorzystaniem metod skalowania wielowymiarowego, w tym szczególnie przy wykorzystaniu metody dyferencjału semantycznego²¹. Drugim powodem, dla którego wyniki pomiaru porządkowego cech jakościowych nieruchomości traktować możemy jak wyniki uzyskane na poziomie co najmniej interwałowym, jest wykorzystanie zasad tzw. podejścia liberalnego w teorii pomiaru. Podejście to łagodzi ograniczenia dotyczące zakresu operacji matematycznych dopuszczalnych dla skali porządkowej i zezwala na traktowanie tak uzyskanych pomiarów jak pomiarów dokonanych przy wykorzystaniu skali interwałowej lub nawet ilorazowej²².

Analizując powyższe rozważania, można zadać sobie pytanie, co to wszystko ma wspólnego z wyceną nieruchomości i jak okoliczności związane z opisanymi wyżej problemami metodologicznymi mogą wpływać na codzienną pracę rzeczoznawcy majątkowego?

²⁰ Kęska A. 2015. *Metody opisu statystycznego – op.cit.* s.56

²¹ Foryś I., Gaca R. 2016. Application of the Likert and Osgood Scales to Quantify the Qualitative Features of Real Estate Properties. *Folia Oeconomica Stetinensia*, 16 (2), 7–16, Foryś I., Gaca R. 2017. Teoretyczne i praktyczne aspekty opisu cech jakościowych nieruchomości w modelach regresji wielorazowej wyceny wartości mieszkań. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie*, 9 (957), 89–100.

²² Labovitz S. 1970. The assignment of numbers to rank order categories. *American Sociological Review*, 515–524.

Okazuje się, że wpływ ten jest stosunkowo duży, a w niektórych aspektach nawet kluczowy. Po pierwsze, realizując wyceny w podejściu porównawczym w większości przypadków wyceniający traktują pomiary dokonane z wykorzystaniem poziomu porządkowego jak pomiary zrealizowane na poziomie co najmniej interwałowym. Powszechnie w wycenach w podejściu porównawczym dokonuje się bowiem podziału poprawek i współczynników korygujących w sposób proporcjonalny do zastosowanej skali ocen²³. Jak wykazane zostało wyżej, zastosowanie takiego podejścia możliwe jest wyłącznie w sytuacji, gdy zrealizowany pomiar spełnia określone wymagania. Czy jest tak zawsze i czy tym samym praktykowany powszechnie sposób traktowania wyników pomiaru nie wpływa na jakość oszacowań, trudno ocenić bez analizy konkretnych przypadków. Po drugie, stosowane w wycenie podejścia i metody muszą być zgodne z obowiązującym na obszarze nauk społecznych paradygmatem, przynajmniej do czasu gdy nie zostanie wykazane, że paradygmat ten w tym zakresie powinien ulec zmianie. Przyjmując bezkrytycznie wszelkie kwantyfikacje cech jakościowych jako realizowane na skalach wyższego rzędu, bez świadomości koniecznych do spełnienia w tych przypadkach warunków, narażamy się niestety na niepotrzebną krytykę, zwłaszcza środowisk naukowych podchodzących bardzo ortodoksyjnie do zasad pomiaru zaproponowanych przez Stevensa. Z drugiej jednak strony przyjęcie założenia, że pomiar zmiennych jakościowych realizowany jest wyłącznie na skalach porządkowych z całą tego konsekwencją metodologiczną, wyklucza praktycznie całkowicie z zastosowania klasyczne metody podejścia porównawczego w ich obecnym kształcie²⁴. Metody te bowiem, jak zostało to już wskazane, traktują oceny wszystkich cech jak pomiary realizowane przy wykorzystaniu skali ilorazowej lub co najmniej interwałowej. Oczywiście okoliczności tej nie zmienia w żaden sposób spotykane niekiedy porównywanie parami lub korygowanie ceny średniej z nieproporcjonalnym (niestety czasami całkowicie dowolnym) rozkładem poprawek lub współczynników. Przypomnijmy jedynie, że okoliczności związane z nieokreśloną (nieznaną) odległością pomiary dokonanymi na skali porządkowej nie upoważniają nas do dowolnego określania tych przedziałów w procedurze porównywania. Zwróćmy również uwagę, że przyjęcie opisanej wyżej zasady traktowania zmiennych jakościowych jako „ściśle porządkowych” nie powoduje istotnych ograniczeń w zastosowaniu w wycenie nieruchomości metod statystycznych i modeli ekonometrycznych. Dla metod tych opracowano bowiem całe spektrum sposobów uwzględniania tego rodzaju zmiennych w modelach. Jak już wspomniano, w zdecydowanie gorszej sytuacji są natomiast klasyczne metody podejścia porównawczego. Jak więc widać, przyjęcie założenia o wyłącznie porządkowym charakterze pomiaru cech jakościowych nieruchomości, nie stanowi argumentu przeciwko możliwości stosowania w wycenie metod statystycznych i modeli ekonometrycznych. Niestety przyjęcie takiego założenia lub też – co gorsza realizacja pomiaru cech jakościowych bez spełnienia opisanych wyżej

²³ Na tym etapie pomijam na razie zagadnienie związane z tzw. przesunięciem ceny średniej, które to zostanie szczegółowo omówione w kolejnych częściach cyklu.

²⁴ Czyli metody porównywania nieruchomości parami oraz korygowania ceny średniej.

założeń – może stanowić jedynie argument przeciwko stosowaniu klasycznych metod podejścia porównawczego.

Podsumowując, uwzględnienie odpowiednich metod pomiaru a w dalszej konsekwencji uzyskanie wyników zbliżających pomiar porządkowy do pomiarów wyższego rzędu ma ogromne znaczenie aplikacyjne dla wszystkich metod podejścia porównawczego. Przyjęcie opisanego wyżej założenia pozwala bowiem na wykorzystanie wyników tego rodzaju pomiarów wprost w modelach ekonometrycznych oraz w ogóle umożliwia określanie wartości przy wykorzystaniu klasycznych metod tego podejścia.

Wracając do samego pomiaru, to proces ten, odmiennie niż ma to miejsce w przypadku cech jakościowych, w przypadku cech fizycznych nieruchomości nie nastęcza w zasadzie problemu od strony technicznej. Problemem co najwyżej, o czym będzie mowa w dalszej części artykułu, mogą być w tym przypadku zagadnienia związane z możliwością jego faktycznej realizacji²⁵.

Podsumowując, zagadnienie związane z zasadami pomiaru i ich znaczeniem dla wyceny nieruchomości należy wyraźnie zaznaczyć, że podobnie jak w przypadku modelowania zjawisk występujących na rynku nieruchomości również w zakresie pomiaru ich cech, nieruchomości nie różnią się od innych obiektów i zjawisk, w zakresie których do ich kwantyfikacji wymagane byłoby zastosowanie jakichś szczególnych, nieużywanych w innych przypadkach metod lub zasad.

Metody pomiaru i obiektywizacji oceny cech nieruchomości

Nawiązując do przedstawionej systematyki cech nieruchomości oraz omówionej teorii pomiaru, w ramach wskazanych metod w odniesieniu do praktyki wyceny, wyróżnić można metody bezpośrednie, oparte na pomiarze wielkości fizycznych, metody oparte wyłącznie na identyfikacji różnic dla cech o charakterze binarnym, jak również metody rangowe oraz skalowania wielowymiarowego, wykorzystywane głównie w przypadku kwantyfikacji cech o charakterze jakościowym.

W przypadku pierwszej grupy metod, obiektywizacja polega na pomiarze określonych wielkości fizycznych, takich jak: powierzchnia, długość, szerokość, położenie nad poziomem morza, długość i szerokość geograficzna, odległość od określonego punktu, natężenie hałasu itp. i dalsze ich wykorzystanie lub bezpośrednio przez ich dyskretyzację (np. podziały na przedziały dla ocen powierzchni) albo też przez obliczanie na ich podstawie syntetycznych współczynników (np. współczynniki kształtu). Cechy podlegające obiektywizacji przy zastosowaniu opisanej wyżej grupy metod to m.in.: lokalizacja, parametry powierzchniowe, kształt, ukształtowanie, intensywność zabudowy, przeznaczenie i inne. Grupa ta ze względu na wykorzystanie jako podstawy kwantyfikacji wielkości fizycznych cechuje się najwyższym poziomem obiektywności i precyzji pomiaru. Również jednak w odniesieniu do opisanej wyżej grupy występują bardzo poważne obszary problemowe. Obszary te dotyczą głównie pomiaru parametrów powierzchniowych obiektów budowlanych. Występująca w tym przypadku pierwsza grupa problemów dotyczy porównywalności wyników, które jak doskonale wiemy, w przypadku obiektów

²⁵ Oczywiście w przypadku pomiarów wielkości fizycznych występują również problemy błędów pomiarowych, które doczekały się licznych, bardzo dobrych opracowań i które nie będą stanowiły przedmiotu dalszych rozważań w niniejszej publikacji.

budowlanych, obejmować mogą zarówno różnego rodzaju powierzchnie, jak również określane mogą być przy wykorzystaniu różnych norm. Drugą grupę problemów stanowią te natury społecznej. Jak doskonale wiemy, obecnie pomiary powierzchni, nazwijmy je na razie ogólnie wewnętrznych, obiektów budowlanych dostępne są jedynie dla niewielkich ich grup. Również jednak w tych przypadkach, wyceniający nie ma w zasadzie żadnej pewności, wg jakich kryteriów taki pomiar został dokonany. Podobna sytuacja dotyczy również informacji odnoszących się do wymienionych parametrów a pochodzących z treści umów lub np. informacji podawanych dla celów podatkowych. Pomijając nawet deklaratoryjny charakter tego rodzaju informacji również w tym przypadku rzeczoznawca nie ma żadnej wiedzy o zasadach i kryteriach takiego pomiaru²⁶. Sytuacji tej nie zmieniają oczywiście składane do treści umów deklaracje o rodzaju identyfikowanej przez pomiar powierzchni. W tym stanie rzeczy w zasadzie jedynym rzetelnym źródłem informacji o powierzchni nieruchomości podobnych jest pomiar dokonany przez samego wyceniającego lub innego rzeczoznawcę. Jak wiadomo z praktyki wyceny, w zasadzie poza sytuacjami, w których w zbiorach nieruchomości podobnych znajdują się nieruchomości zabudowane wcześniej wyceniane, przypadki w których występuje możliwość bezpośredniego pozyskania wskazanych parametrów powierzchniowych nieruchomości podobnych należą do bardzo rzadkich. Czy w związku z tym jako specjaliści stajemy przed sytuacją bez rozwiązania gwarantującego rzetelność i co najważniejsze porównywalność wykorzystywanego w wycenie parametru? Wydaje się, że na szczęście nie. Parametrem tym nie mogą być oczywiście, o czym była już mowa, przyjmowane bezkrytycznie informacje pochodzące z samych umów a wyłącznie parametry podlegające obiektywnemu, porównywalnemu i przeprowadzonemu zgodnie z jednorodnymi kryteriami pomiarowi oraz weryfikacji. Parametry te to powierzchnia zabudowy oraz liczba kondygnacji budynku. O ile w przypadku liczby kondygnacji ich ustalenie nie stanowi zazwyczaj większego problemu, o tyle w przypadku powierzchni zabudowy mogą wystąpić dwie zasadnicze sytuacje. Pozyskanie wymienionego parametru może odbywać się bezpośrednio z danych ewidencyjnych (katastralnych) lub w przypadku ich braku w rejestrze, za pomocą pomiaru dokonanego na materiale graficznym. Należy zauważyć, że w tym ujęciu parametr powierzchniowy, jakim jest powierzchnia zabudowy podlega pełnej weryfikacji, a w przypadku jego pozyskania z rejestru otrzymuje dodatkowo przymiot informacji urzędowej. Przyjęcie tego rodzaju parametru powoduje praktycznie całkowite wyeliminowanie jakże częstych dyskusji i zastrzeżeń kierowanych pod adresem rzeczoznawców przez odbiorców wycen, zwłaszcza w przypadku wycen wykonywanych w sytuacjach spornych. Oczywiście kwestią otwartą pozostaje zagadnienie związane z ewentualną redukcją powierzchni dla kondygnacji poddaszowych oraz piwnic jak również uwzględnienie w obliczeniach kondygnacji niepełnych. Zagadnienie to powinno być w każdym przypadku analizowane w kontekście zmienności zaobserwowanej w zbiorze nieruchomości podobnych. Kluczowe jest w tym przypadku za-

chowanie tych samych zasad zarówno dla wspomnianego zbioru, jak i nieruchomości opiniowanej. Przyjęte w konkretnej wycenie zasady oraz zbiór założeń muszą być szczegółowo zidentyfikowane i opisane w operacie szacunkowym. Odrębne zagadnienie stanowi natomiast ewentualna redukcja powierzchni uzyskanej na podstawie powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji o przeciętną dla danych typów budynków powierzchnię konstrukcji. Zabieg taki stosowany w celu uzyskania informacji na temat powierzchni mającej odzwierciedlać, symulować powierzchnię użytkową budynku, w przypadku uwzględniania dla całego zbioru powierzchni określonych wg powołanego wcześniej kryterium wydaje się zbędny. Oczywiście powyższe rodzi kolejne pytania w tym o nazwę własną tak określonej powierzchni. Czy będzie to powierzchnia całkowita, powierzchnia wewnętrzna czy może jakiś inny jej rodzaj? Z punktu widzenia praktyki wyceny wydaje się, że nadanie opisanej powierzchni nazwy własnej jest całkowicie drugorzędne. Najważniejszym i kluczowym celem jest w tym przypadku: powszechność, rzetelność i zachowanie zasady współmierności pomiaru. W obliczu wymienionych zalet okoliczność związana z tym, czy powierzchnia ta nazwana zostanie porównawczą, wyceny, wewnętrzną czy wreszcie umowną powierzchnią porównawczą, wydaje się zagadnieniem mało istotnym.

Analizując dalsze zagadnienia związane z pomiarem i obiektywizacją oceny cech nieruchomości omówione zostaną sposoby kwantyfikacji typowych cech jakościowych. Jak już wskazano w przypadku tego rodzaju cech ich pomiar ma zazwyczaj charakter pośredni. Pomimo opisanych wyżej trudności, pomiar cech jakościowych nieruchomości może a w zasadzie powinien być realizowany w sposób wysoce zobiektywizowany.

W przypadku lokalizacji, obiektywizacji pomiaru cechy można przez uwzględnienie w modelu wyceny odległości nieruchomości od określonego punktu lub punktów w przestrzeni. Punktem odniesienia może być w tym przypadku określonego rodzaju atraktor (np. centralny punkt miasta lub osiedla itp.) lub czynnik oddziałujący negatywnie (np. element niekorzystny, taki jak: oczyszczalnia ścieków, wysypisko, linia kolejowa itp.) Pomiaru tego można dokonać wprost, wykorzystując narzędzia pomiarowe dostarczane przez portale mapowe lub oprogramowanie geodezyjne lub przez identyfikację i kwantyfikację położenia w przestrzeni za pomocą współrzędnych geograficznych z dalszym wykorzystaniem tych danych do obliczenia odległości. Ciekawym sposobem pomiaru odległości może być również wykorzystanie oprogramowania nawigacyjnego. Tego typu pomiar wydaje się o tyle korzystniejszy, że w większym stopniu niż pomiar w linii prostej odwzorowuje faktyczne okoliczności w przestrzeni i zbliża się do odległości, jaką pokonać musi potencjalny użytkownik nieruchomości. W przypadku uwzględniania w wycenie opisanego wyżej sposobu pomiaru lokalizacji, należy zachować jednak dość dużą ostrożność. O ile przedmiotem modelowania jest zbiór nieruchomości podobnych, pochodzących z różnych obszarów miejscowości lub regionu, zastosowanie takiej metody pomiaru wydaje się dość dobrze uzasadnione. W przypadku jednak, gdy wszystkie nieruchomości podobne pochodzą z tego samego obszaru (np. tego samego osiedla) ich położenie względem głównych atraktorów zostało już wyjaśnione przez ich bezpośrednie podobieństwo.

W przypadku kwantyfikacji kształtu nieruchomości wykorzystywać można wiele metod bazujących na podstawowych twier-

²⁶ Ze względu na deklaratoryjny sposób zgłaszania i ewidencjonowania powierzchni do celów związanych z naliczeniem podatku od nieruchomości praktycznie nigdy nie ma pewności czy pomiar ten odpowiada zasadom określonym w ustawie z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2016 nr 0 poz. 716).

zeniach z zakresu geometrii. Najprostszą metodą określenia kształtu nieruchomości, przy wykorzystaniu jej parametrów geometrycznych, jest porównanie stosunków długości do szerokości. Metoda ta bardzo dobrze sprawdza się w przypadku wyceny nieruchomości o charakterze rolnym, jednak może być również przydatna w ocenie innego rodzaju nieruchomości. Inne metody kwantyfikacji cechy, jaką stanowi kształt nieruchomości, mogą korzystać np. z porównania powierzchni działki z kwadratem, kołem lub określonym prostokątem.

Zarówno w przypadku wymienionych wyżej cech, ale szczególnie w przypadku cech o charakterze semi-jakościowym w celu ich wykorzystania w modelach wyceny głównie opartych na metodach nieparametrycznych, ustalone na podstawie danych bezpośrednich wartości, poddawać można procesowi dyskretyzacji. Dyskretyzacja polega na dokonaniu takiego uporządkowanego podziału zbioru wartości zmiennej ciągłej na skończoną liczbę rozłącznych podzbiorów, którym przypisać można określone etykiety²⁷. Powyższe w postaci ogólnej zapisać można za pomocą wzoru

$$\pi_A = \{[a_0, a_1), [a_1, a_2), \dots, [a_{k-1}, a_k)\} \quad (3)$$

gdzie:

$a_0 = X_{min}$ – najmniejszy element zbioru x ,

$a_k = X_{max}$ – największy element zbioru x ,

$a_0 < a_1 < \dots < a_k$.

Zasadniczym, wzmiankowanym już wcześniej zagadnieniem związanym z dyskretyzacją, jest określenie reguły podziału zbioru zmiennych. Jak wynika z informacji zebranych od rzeczoznawców metoda ta stosowana jest bardzo często w wycenach głównie w przypadku opisanych wyżej cech semi-jakościowych, obejmujących parametry powierzchniowe nieruchomości. Z przeprowadzonych obserwacji wynika, że w takich przypadkach najczęściej stosowany jest podział wg indywidualnych kryteriów wyceniającego, skutkujący np. niejednorodnością interwałów oraz niestety czasami określeniem na skali ocen interwałów nieprzystających do wartości występujących w zbiorze nieruchomości podobnych. Wydaje się, że dobrą propozycją może być w tym przypadku np. podział na podzbiory obejmujące określony procent liczebności zmiennej (przedziały o jednakowej liczebności) lub odpowiedni procent jej zmienności (przedziały o jednakowej szerokości). Oczywiście wybór metody dyskretyzacji zależy w każdym przypadku od zakresu i charakteru poddawanej tej procedurze zmiennej.

Kolejnym niezwykle ważnym zagadnieniem związanym z pomiarem cech nieruchomości jest zagadnienie dotyczące sposobu dokonywanych przekształceń stwierdzonych stanów faktycznych w odzwierciedlenie liczbowe. W zależności od wpływu wartości zmiennej na preferencje nabywców nieruchomości, wyróżnić można w tym przypadku przekształcenie o charakterze monotonicznym lub niemonotonicznym.

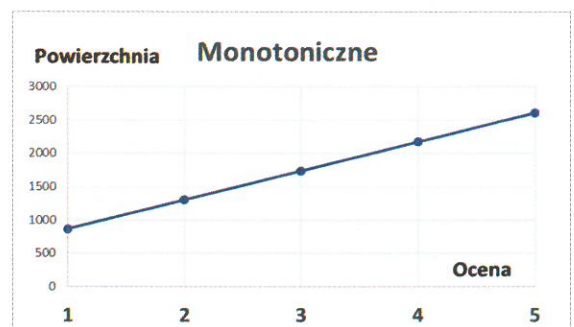
W przypadku przekształcenia monotonicznego zachowany zostaje opisany wyżej porządek, natomiast w przypadku przekształcenia niemonotonicznego poszczególnym ustalonym wartościom zmiennej (np. położeniom na kondygnacjach) przypisuje się odpowiednie wartości liczbowe na podstawie przewidywanego wpływu zmiennej przekształcanej na decyzje nabywców. Stosowany sposób przekształcania będzie w tym

przypadku uzależniony od zdiagnozowanej występującej najczęściej preferencji. W takiej sytuacji w przypadku braku jednoznacznych informacji o poziomie preferencji, może zaistnieć konieczność przeprowadzenia wielokrotnego testowania modelu wyceny przy danych przekształconych wg różnych schematów. W ujęciu formalnym przekształcenie monotoniczne to przekształcenie, w przypadku którego dla ciągu (a_n) nazywanego ciągiem rosnącym, dla każdego $n \in N^+$ spełniona jest nierówność $a_{n+1} > a_n$ lub ciągiem malejącym, jeżeli dla każdego $n \in N^+$ spełniona jest nierówność $a_{n+1} < a_n$. Natomiast z przekształceniem niemonotonicznym mamy do czynienia w sytuacji, w której dla ciągu (a_n) nazywanego ciągiem niemonotonicznym dla każdego $n \in N^+$ nie jest spełniona nierówność $a_{n+1} > a_n$ lub nierówność $a_{n+1} < a_n$.

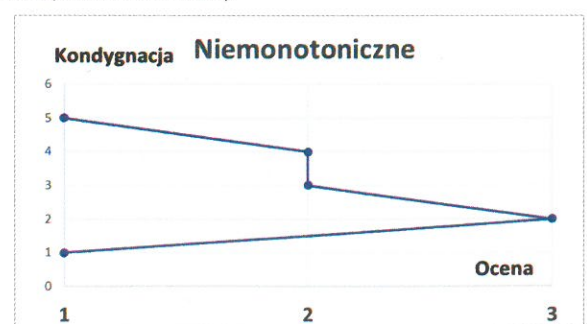
Do cech, które w przeważającej liczbie przypadków wykazują niemonotoniczny związek z różnicowaniem się cen, zaliczyć można położenie lokalu na kondygnacji oraz kształt nieruchomości rolnych wyrażony jako stosunek długości do szerokości działki. Przykładowe przekształcenia stwierdzonych stanów cech w ich oceny uwzględniające opisane wyżej typy przekształceń przedstawiono na rys. 2 i 3.

W przypadku części cech jakościowych, szczególnie opisanych wcześniej cech o rozkładach dychotomicznych, zakres ich pomiaru sprowadza się w zasadzie do stwierdzenia występowania określonej cechy. W tym przypadku pomiar realizowany jest w zasadzie z wykorzystaniem skali nominalnej, jednak z opisanym wcześniej zastrzeżeniem obejmującym przynajmniej wstępne ukierunkowanie wpływu tych stanów na wartość.

Innym sposobem pomiaru zmiennych jakościowych, obejmujących większą liczbę stanów, a powszechnie stosowanym w praktyce wyceny, jest wykorzystanie metod rangowania a w zasadzie określonego rankingu ocen. Jak wynika z dokonanych obserwacji stosowane przez rzeczoznawców metody



Rys. 2. Przekształcenie monotoniczne
(źródło: opracowanie własne)



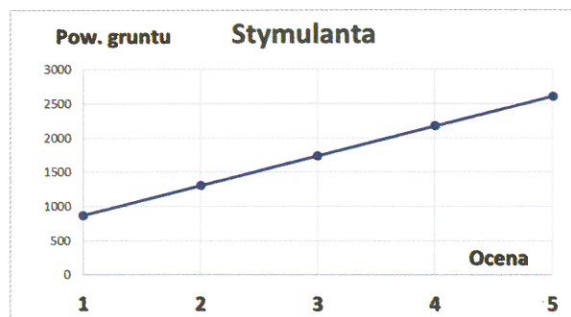
Rys. 3. Przekształcenie niemonotoniczne
(źródło: opracowanie własne)

²⁷ Gatnar E., Walesiak M. 2011. Analiza danych jakościowych i symbolicznych z wykorzystaniem programu R. Wydawnictwo CH Beck, Warszawa, s. 25–29.

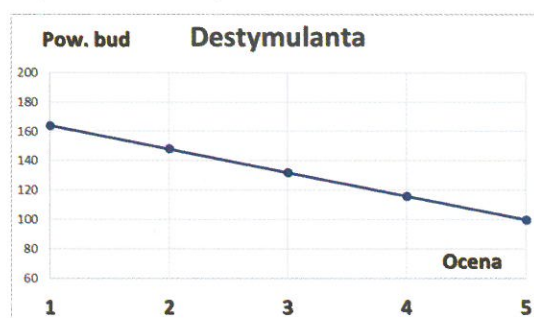
nie stanowią metod przekształcania danych polegających na zastąpieniu zmierzonych wartości zmiennej ciągłej przez wyliczone wg niej rangi (rangowanie w ścisłym matematycznym rozumieniu), a na nadawaniu rang poziomom stanów cech rynkowych dla zakresów skali ocen scharakteryzowanych w sposób opisowy (ranking). Opisy te określają przy tym w sposób mniej lub bardziej precyzyjne kryteria, wg których dokonuje się przyporządkowania oceny do poszczególnych poziomów. Przedstawiona metoda stanowi bez wątpienia próbę obiektywizacji pomiaru cech jakościowych, jednak przez zastosowane narzędzia poziom jej obiektywizacji ogranicza się do pojedynczej opinii lub pojedynczego wyceniającego. Bardzo rzadko zdarza się bowiem, by skala skonstruowana przez jednego wyceniającego była konsekwentnie stosowana przez innych. Wynika to z jednej strony z braku przepływu informacji, odmiennej interpretacji stosowanych w skalach określeń wartościujących oraz ostatecznie braku jednoznacznych kryteriów zaliczenia określonych stanów cech do poszczególnych zbiorów, którym przypisano poszczególne rangi a w konsekwencji oznaczenia liczbowe.

W kontekście opisanego wyżej procesu rangowania należy zwrócić uwagę na zasady nadawania oznaczeń liczbowych poszczególnym pozycjom. Jak wynika z analizy metod stosowanych przez rzeczoznawców najczęściej wykorzystują oni opisane już przekształcenia monotoniczne, rosnące zgodnie z kierunkiem nasilenia wpływu cechy na zmienność cen. W takim przypadku np. dla oceny stanu cechy stan techniczno-użytkowy coraz wyższe oznaczenia liczbowe odpowiadać będą coraz wyższej ocenie tej cechy (np. liczba 1 dla stanu zły i liczba 5 dla stanu bardzo dobry). Wskazany sposób przekształcenia powoduje, że w przypadku wykorzystania tak skwantyfikowanych cech w modelach ekonometrycznych uzyskuje się zgodne z zasadami ekonomii miana współczynników dla poszczególnych zmiennych. Odmianą sytuacją zachodzi natomiast w przypadku stosowania oznaczania odwrotnego, w którym liczby o najwyższych wartościach przypisywane są do stwierdzonych najgorszych stanów. W ocenie autora przekształcenie tego rodzaju jest zdecydowanie mniej korzystne. Pomijając nawet kwestie związane z czysto intuicyjnym podejściem do rangowania (im wyższy poziom tym wyższa ocena), stosowanie takiej zasady będzie prowadzić do uzyskania często ujemnych wartości współczynników w modelach ekonometrycznych, co w każdym przypadku zmusza do sporządzania dodatkowych wyjaśnień.

Ostatnim zagadnieniem związanym z dyskretyzacją i przekształcaniem wartości cech jest zagadnienie dotyczące kierunku stosowanych przekształceń, wynikające z kierunku wpływu określonych cech na ceny i w konsekwencji wartość nieruchomości. W tym przypadku mogą występować trzy podstawowe sytuacje. Wzrost wartości poziomu, a co za tym idzie jakości cechy, może wpływać na wzrost poziomu cen, ich spadek lub też być względem tych zmian indyferentny. W pierwszym, najczęściej występującym przypadku cechą taką określamy mianem stymulanty. W drugim – destymulanty i wreszcie w trzecim nominanty. W ramach cech stanowiących stymulanty wymienić można wszelkie cechy jakościowe nieruchomości, a z cech semi-jakościowych – powierzchnie gruntu nieruchomości zabudowanych. Typowe destymulanty stanowią natomiast parametry powierzchniowe nieruchomości w sytuacjach, w których wykorzystywane są one jako umowne jednostki porównawcze. W takich przypadkach po dokonaniu dyskretyzacji np. dla zbioru powierzchni budynków, oznaczenie kodowe tego zbioru powinno



Rys. 4. Przekształcenie dla stymulanty
(źródło: opracowanie własne)



Rys. 5. Przekształcenie dla destymulanty
(źródło: opracowanie własne)

zostać zrealizowane od przedziału o największych wartościach cechy do przedziału o wartościach najmniejszych (rys. 5). Przykładowe przekształcenia dla stymulanty i destymulanty przedstawiono na rysunkach 4 i 5.

Inną metodą pomiaru cech jakościowych, zmierzającą do zwiększenia nie tylko obiektywizacji pomiaru realizowanego przez pojedynczego wyceniającego, ale pozwalającą na pewną standaryzację ocen dokonywanych przez różnych rzeczoznawców, jest metoda wykorzystująca koncepcję dyferencjału semantycznego.

Nie wchodząc w szczególności metodologiczne samej metody, jej założenia oparte zostały na zdolności do rozpoznawania stanu różnego rodzaju cech i zjawisk m.in. o charakterze estetycznym, na podstawie konotacji z poszczególnymi określeniami przymiotnikowymi odpowiadającymi danego rodzaju zjawisku. Metoda ta opracowana i zastosowana po raz pierwszy w roku 2015²⁸, wykorzystywana jest obecnie na co dzień zarówno do pomiaru cech jakościowych nieruchomości wycenianych, jak i nieruchomości podobnych.

Obecnie metoda stosowana jest z powodzeniem do: kwantyfikacji stanu techniczno-użytkowego, stanu zagospodarowania oraz położenia. Ze względu na zróżnicowaną konotację poszczególnych cech w ramach stosowanych do ich pomiaru skal wykorzystywane są różne zestawy par przymiotników i tak:

- dla cechy stan techniczno-użytkowy wyróżniono piętnaście skal: zaniedbany – zadbane, suchy – zawilgocony, bez uszkodzeń – uszkodzony, bez pęknięć – popękany, zniszczony – odnowiony, stary – nowy, zagrzybiony – bez zagrzybień, zużyty – bez

²⁸ Foryś I., Gaca, R. 2016. Application of the Likert and Osgood – *op.cit.*, Foryś I. Gaca R. 2016. Theoretical and practical aspects of qualitative variable descriptions of residential property valuation multiple regression models – The 10th Professor Aleksander Zelias International Conference on Modelling and Forecasting of Socio-Economic Phenomena, Foryś I. Gaca R. 2016. Modelowanie zmiennych jakościowych – *op.cit.*

zużycia, nowoczesny – przestarzały, estetyczny – nieestetyczny, wadliwy – bez wad, zmodernizowany – bez modernizacji, energochłonny – energooszczędny, cały – dziurawy, ciemny – jasny,

- dla cechy stan zagospodarowania wyróżniono dziewięć skal: archaiczny – nowoczesny, uporządkowany – nieuporządkowany, zabany – zaniedbany, nieogrodzony – ogrodzony, utwardzona – nieutwardzona, estetyczny – nieestetyczny, chaotyczny – zorganizowany, nieatrakcyjna – atrakcyjna, zazieleniony – bez zieleni,
- dla cechy lokalizacja wyróżniono jedenaście skal: atrakcyjna – nieatrakcyjna, peryferyjna – centralna, nieuciążliwa – uciążliwa, spokojna – hałaśliwa, cicha – głośna, skomunikowana – nieskomunikowana, znana – nieznaną, piękna – brzydka, malownicza – nieciekawa, podmokła – sucha, zurbanizowana – niezurbanizowana.

W ramach stosowanych skal dla każdej pary wyznaczono pięć poziomów natężenia skojarzenia. Pomiar dokonywany jest przez naniesienie ocen dla poszczególnych skal, obliczenie wartości średniej i przyrównanie jej do zakresu ocen uzyskanego na podstawie badania konotacji poszczególnych określeń²⁹. Na podstawie tak zrealizowanego pomiaru uzyskuje się wymiar liczbowy stanu badanych cech, którego właściwości zbliżają go do pomiaru uzyskanego na poziomie co najmniej interwałowym.

Podsumowanie

Jak wskazano w artykule prawidłowy pomiar cech nieruchomości stanowi jedną z podstawowych determinant procesy wyceny i to bez względu na zastosowane podejście i metodę szacowania.

Dokonywanie prawidłowego pomiaru nie ogranicza się przy tym wyłącznie do zastosowania właściwego do charakteru badanego zjawiska „oprzyrządowania” pomiarowego, ale również do uświadomienia sobie poziomu, na jakim pomiar ten jest realizowany.

W tym kontekście bardzo ważne jest świadome wykorzystanie otrzymanych na podstawie pomiaru wyników, szczególnie w związku z ich dalszym wykorzystaniem w procesie wyceny przy zastosowaniu metod statycznych i modeli ekonometrycznych, ale również klasycznych metod podejścia porównawczego.

Jak wykazano, pomiar zmiennych jakościowych nieruchomości realizowany przy wykorzystaniu odpowiednich metod prowadzi do ich kwantyfikacji zbliżonej do realizowanej przy użyciu skali interwałowej lub nawet ilorazowej. Okoliczność ta ma bardzo duże znaczenie aplikacyjne i pozwala na wykorzystanie w procesie analizy dużo większego wachlarza metod i technik statystycznych oraz w ogóle umożliwia zastosowanie klasycznych metod podejścia porównawczego. Należy szczególnie podkreślić, że ta ostatnia okoliczność jest bardzo często całkowicie pomijana zarówno w opracowaniach teoretycznych, jak i rozwiązaniach praktycznych. Trzeba wyraźnie zaznaczyć, że stosowanie każdej bez wyjątku metody podejścia porównawczego wymusza na wyceniającym wykonanie rzetelnego i co najważniejsze adekwatnego pomiaru, charakteryzujących nieruchomości cech. W tym kontekście

²⁹ Określenia dla poszczególnych stanów cech dokonano na podstawie danych pozyskanych w ramach prowadzonego badania ankietowego, w którym udział wzięli wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, członkowie Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy oraz inni rzeczoznawcy skupieni w ramach Ogólnopolskiej Listy Dyskusyjnej Rzeczoznawców Majątkowych. Prośba o wypełnienie ankiety wraz z instrukcją skierowana została do wymienionych grup za pomocą poczty elektronicznej. W ramach analizowanych poziomów cech jakościowych wyróżniono:

- dla cechy stan techniczno-użytkowy poziomy: zły, słaby – mierny, średni, dobry, bardzo dobry,
- dla stanu zagospodarowania: zły, niski, średni, dobry, bardzo dobry,
- dla cechy lokalizacja: zła, słaba – mierna, średnia, dobra, bardzo dobra.

niczego nie zmienia wykorzystywanie w metodzie porównywania parami lub metodzie korygowania ceny średniej określeń wyłącznie semantycznych. Określenia te i tak zawsze w konsekwencji przeradzają się w liczby czy to w formie poprawek czy też wartości współczynników korygujących. Warto by przekształcenia te realizowane były zgodnie z opisanymi wyżej zasadami pomiaru.

W kolejnej części cyklu omówione zostaną zarówno podstawowe, jak i zaawansowane metody statystyczne i modele ekonometryczne, wykorzystywane w wycenie nieruchomości. W ramach przedstawionych przykładów omówione zostanie zastosowanie tych metod i modeli zarówno na etapie analizy rynku, jak i samego określania wartości indywidualnej nieruchomości.

LITERATURA

- [1] Belej M., Żróbek S. 2000. Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości. Olsztyn: Educaterra.
- [2] Coombs C.H., Dawes R.M., Tversky A. 1977. Wprowadzenie do psychologii matematycznej. Państwowe Wydawnictwo Naukowe.
- [3] Foryś I. 2011. Wykorzystanie metod taksonomicznych do wyboru obiektów podobnych w procesie wyceny lokali mieszkalnych. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości* 18 (1), 95–107.
- [4] Foryś I., Gaca R. 2016. Theoretical and practical aspects of qualitative variable descriptions of residential property valuation multiple regression models. The 10th Professor Aleksander Zeliaś International Conference on Modelling and Forecasting of Socio-Economic Phenomena.
- [5] Foryś I., Gaca R. 2016. Application of the Likert and Osgood Scales to Quantify the Qualitative Features of Real Estate Properties. *Folia Oeconomica Stetinensia*, 16 (2), 7–16.
- [6] Foryś I., Gaca R. 2017. Teoretyczne i praktyczne aspekty opisu cech jakościowych nieruchomości w modelach regresji wielorakiej wyceny wartości mieszkań. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie*, 9 (957), 89–100.
- [7] Frankfurt-Nachmias C., Nachmias D. 2001. Metody badawcze w naukach społecznych. Zysk i S-ka.
- [8] Gaca R., Sawiłow E. 2014. Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalania wag cech rynkowych nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 82, 24–30.
- [9] Gaca R. 2016. Interpretacja pojęcia „nieruchomość podobna”. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 89, 19–24.
- [10] Gatnar E., Walesiak M. 2011. Analiza danych jakościowych i symbolicznych z wykorzystaniem programu R. Warszawa: Wydawnictwo CH Beck.
- [11] Główny Urząd Miar 1996. Międzynarodowy słownik podstawowych i ogólnych terminów metrologii. Warszawa: Wyd. GUM.
- [12] Hozer J. 2001. Regresja wieloraka a wycena nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy*, (2), 13–14.
- [13] Kęska A. 2015. Metody opisu statystycznego zmiennych porządkowych. Instytut Studiów Politycznych PAN Oficyna Naukowa.
- [14] Krajewska M., Gaca R. 2007. Preferencje nabywców nieruchomości na wybranych rynkach rodzajowych. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 15, 35–42.
- [15] Kuhn T.S. 1985. Dwa bieguny: tradycja i nowatorstwo w badaniach naukowych. Warszawa: Państwowy Instytut Wydawniczy.
- [16] Labovitz S. 1970. The assignment of numbers to rank order categories. *American Sociological Review*, 515–524.
- [17] Michalski T. 1998. Cechy mierzalne i niemierzalne w porównaniach gospodarek Polski i krajów Unii Europejskiej. *Przegląd Statystyczny*, 45 (1), 29–36.
- [18] Ostasiewicz W. (red.). 2003. Pomiar statystyczny. Wydaw. Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego.
- [19] Steczkowski J., Zeliaś A. 1981. Statystyczne metody analizy cech jakościowych. Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne.
- [20] Stevens S. 1946. On the Theory of Scales of Measurement. *Science*, 103 (2684), 677–680.
- [21] Walesiak M. 1996. Dopuszczalne działania na liczbach w badaniach marketingowych z punktu widzenia skal pomiarowych. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu. Informatyka i Ekonometria*. 1 (718), 103–110.
- [22] Walesiak M. 2014. Wzmacnianie skali pomiaru dla danych porządkowych w statystycznej analizie wielowymiarowej. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, (327), 60–68.
- [23] Żróbek S., Żróbek R. 1993. Zastosowanie regresji wielokrotnej w szacowaniu nieruchomości. *Acta Academiae Agriculturae ac Technicae Olstenensis, Geodaesia et Ruris Regulatio*, 24, 37–47.

Artykuł recenzowany w formule double blind review process

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

Jak obliczać wysokość roszczeń po unieważnieniu zapisów umowy kredytu mieszkaniowego indeksowanego do CHF?

How to calculate claims after the cancellation of a housing loan agreement indexed to CHF?

W artykule przedstawiono sposoby określania finansowych skutków unieważnienia tzw. klauzul abuzywnych (niedozwolonych) w umowach kredytów mieszkaniowych indeksowanych do franka szwajcarskiego. Prezentowane wzory dotyczą zarówno kredytów o ratach stałych, jak i malejących. Przedstawiono procedury zastosowane w wybranej umowie kredytowej, na podstawie której oszacowano potencjalne roszczenia kredytobiorcy wobec banku.

Słowa kluczowe: finansowanie nieruchomości, kredyty walutowe, klauzule abuzywne

The paper presents the methods of determining the financial effects of cancellation of the so-called abusive (unlawful) clauses in housing loan agreements indexed to the Swiss franc. Sample loans with both fixed and decreasing installment are presented. The presented procedures were applied to the selected loan agreement, on the basis of which the potential claims of the borrower against the bank were estimated.

Keywords: real property financing, foreign currency loans, abusive clauses

Aktualnym problemem, dotyczącym bezpośrednio systemu bankowego w Polsce, a pośrednio również rynku nieruchomości, jest tzw. problem kredytów frankowych, który stał się szczególnie ważny po 15 stycznia 2015 r., kiedy to skokowo wzrósł kurs franka szwajcarskiego (CHF). Było to następstwem decyzji Szwajcarskiego Banku Narodowego (SNB) o porzuceniu polityki obrony minimalnego kursu wymiany euro na CHF. Znaczne umocnienie się franka względem złotego przyczyniło się do wzrostu rat kredytów frankowych oraz – co może nawet ważniejsze – do znacznego wzrostu zadłużenia kredytobiorców.

W mediach przedstawiono wiele informacji o wadach prawnych umów dotyczących tzw. kredytów frankowych. Wskazano m.in., że kredyty były udzielane *de facto* w złotych, a nie we frankach, naliczane były zbyt wysokie spready (brak realnych zakupów franka), a sposób obliczania kursów przez banki nie był przejrzyste wyjaśniony, co pozwala bankom na uzyskiwanie nieuzasadnionych korzyści. Dowolność w wyznaczaniu kursu przez banki sprawia też, że nie jest możliwe określenie wysokości zadłużenia oraz wysokości rat, co jest niezgodne z przepisami prawa bankowego.

Skutkiem tego typu wad prawnych są coraz liczniejsze wyroki sądów unieważniające umowy w całości lub w części. Rośnie też liczba pozwów. Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie, na przykładzie wybranej umowy, w jaki sposób można szacować wysokość roszczeń wobec banku w przypadku unieważnienia umowy kredytowej lub jej części (w postaci tzw. klauzul abuzywnych).

Zakres informacji

Szacunki przedstawiono na podstawie wybranej umowy kredytowej. W trakcie obliczeń wykorzystano następujące informacje:

- Kurs kupna CHF stosowany przez bank w dniu wypłaty kolejnych transz kredytu. Te informacje umożliwiają wyznaczenie wypłat kredytu w PLN. Jeżeli znane są wypłaty kolejnych transz kredytu w PLN, to bierzemy pod uwagę kwoty w PLN.
 - Kurs sprzedaży CHF stosowany przez bank w dniach spłaty kolejnych rat kredytu. Banki publikują tabele z kursami walut na swoich stronach internetowych. Nie podają jednak informacji, jak te kursy są obliczane.
 - Średniomiesięczny kurs PLN/CHF stosowany przez NBP. Dysponując kursem banku i kursem NBP można policzyć nadpłaty rat kredytu wynikające ze stosowania przez bank zbyt wysokich spreadów.
 - Dane o stawce LIBOR 3M CHF, którą powiększa się o marżę banku, co daje roczną stopę oprocentowania kredytu.
 - Dane z umowy kredytowej:
 - kwoty wypłat kredytu (kolejnych transz) wraz z datami ich otrzymania,
 - marża banku,
 - okres kredytowania (liczba miesięcy),
 - karencja w spłacie kapitału (w tych miesiącach spłacane są tylko odsetki),
 - rodzaj rat (równe/malejące),
 - wcześniejsze spłaty kredytu (jeśli miały miejsce),
 - czy i ewentualnie od kiedy, kredytobiorca sam nabywał CHF i w ten sposób spłacał raty. Jeśli miało to miejsce, dla tych miesięcy nie można liczyć nadpłat z tytułu zbyt wysokich spreadów.
- Niezbędne informacje dotyczące rozpatrywanej umowy są następujące:
- wystąpiły dwie transze kredytu: październik 2010 r. i listopad 2011 r.,
 - marża banku – 3%,
 - okres kredytowania – 443 miesiące,

- karencja w spłacie kapitału – 3 miesiące (przez pierwsze 3 miesiące spłacane były tylko odsetki),
- raty – równe,
- brak wcześniejszych spłat kapitału,
- raty nie były spłacane przez samodzielny zakup CHF,
- data podpisania umowy: październik 2010 r.,
- całkowita kwota kredytu: 205 000 PLN/ 72 469 CHF,
- I tranża: 68 062,22 CHF/ 189 873 PLN,
- II tranża: 4406,62 CHF/ 15 091 PLN.

Jeśli można odtworzyć historię transakcji (z podziałem na ratę kapitałową i odsetkową), to zamiast szacować raty, można je zwyczajnie odtworzyć. To pozwala na precyzyjniejszą analizę. Jeżeli takich informacji nie ma, trzeba oprzeć się na szacunkach.

Procedury obliczeniowe

Obliczenia najlepiej zacząć od rat kredytowych (stałych lub malejących) w CHF i PLN z podziałem na część kapitałową i odsetkową, w taki sposób, w jaki obecnie bank nalicza raty. Wyznacza się ratę całkowitą, odsetkową i kapitałową w CHF, przy zastosowaniu obowiązującej stawki LIBOR 3M.

Całkowitą (stałą) ratę w miesiącu t w CHF oblicza się następująco

$$rata_t^{CHF} = Z_t^{CHF} q_t^n \frac{q_t - 1}{q_t^n - 1} \quad (1)$$

gdzie

Z_t^{CHF} – zadłużenie w CHF w miesiącu t ,

n – liczba rat pozostałych do spłacenia,

$$q_t = 1 + \frac{LIBOR3M_t}{12},$$

$\frac{LIBOR3M_t}{12}$ – miesięczna stopa procentowa,

$LIBOR3M_t$ – LIBOR 3M CHF w danym miesiącu (ułamek dziesiętny, nie procent).

Rata całkowita (1) składa się z raty odsetkowej i kapitałowej. Ratę odsetkową w miesiącu t w CHF liczymy następująco

$$rata_ods_t^{CHF} = Z_t^{CHF} \frac{LIBOR3M_t}{12} \quad (2)$$

Rata kapitałowa (3) jest różnicą raty całkowitej (1) i odsetkowej (2)

$$rata_kap_t^{CHF} = rata_t^{CHF} - rata_ods_t^{CHF} \quad (3)$$

Po co wyznaczana jest rata odsetkowa, a następnie kapitałowa? Zadłużenie w każdym miesiącu jest pomniejszane o wcześniej spłacone raty kapitałowe. Od bieżącego zadłużenia odejmuje się ewentualne wcześniejsze spłaty kredytu i dodaje kolejne tranże kredytu (jeśli wystąpiły).

Tak wyznaczone raty (1–3) bank przelicza na PLN, stosując swój kurs sprzedaży CHF. W ten sposób otrzymujemy raty należne (całkowitą, odsetkową i kapitałową) wg banku w PLN:

$$rata_t^{PLN} = rata_t^{CHF} k_t \quad (4)$$

$$rata_ods_t^{PLN} = rata_ods_t^{CHF} k_t \quad (5)$$

$$rata_kap_t^{PLN} = rata_kap_t^{CHF} k_t \quad (6)$$

gdzie

k_t – kurs sprzedaży CHF stosowany przez bank w dniu spłaty raty kredytu.

Rata (4) jest ratą należną wg banku. Powyższe wzory są stosowane przez bank do obecnie obowiązujących umów indeksowanych do CHF. Co jednak w sytuacji, gdy klauzule indeksacyjne uznać za nieważne? Powyższe obliczenia (wzory 1–3) należy zastosować do zadłużenia w PLN, po przyjęciu obowiązujących stawek LIBOR 3M CHF. Poszczególne rodzaje rat wyznacza się wtedy wg poniższych wzorów.

Całkowita rata w miesiącu t w PLN (dla oprocentowania wg LIBOR 3M CHF) jest liczona jako

$$rata_t^{PLN} = Z_t^{PLN} q_t^n \frac{q_t - 1}{q_t^n - 1} \quad (7)$$

gdzie

Z_t^{PLN} – zadłużenie w PLN w miesiącu t ,

n – liczba rat pozostałych do spłacenia,

$$q_t = 1 + \frac{LIBOR3M_t}{12},$$

$LIBOR3M_t$ – LIBOR 3M CHF w danym miesiącu (ułamek dziesiętny, nie procent).

Rata całkowita (7) składa się z raty odsetkowej i kapitałowej. Ratę odsetkową w miesiącu t w PLN liczymy następująco

$$rata_ods_t^{PLN} = Z_t^{PLN} \frac{LIBOR3M_t}{12} \quad (8)$$

Rata kapitałowa (9) jest różnicą raty całkowitej (7) i odsetkowej (8)

$$rata_kap_t^{PLN} = rata_t^{PLN} - rata_ods_t^{PLN} \quad (9)$$

Na podstawie zależności (7–9) uzyskujemy wysokości rat należnych, przy założeniu unieważnienia klauzul indeksacyjnych. Do zadłużenia w PLN stosowane jest oprocentowanie LIBOR 3M CHF, a nie jak w przypadku kredytów złotych – WIBOR, co jest znacznie korzystniejsze dla kredytobiorcy.

Znacznie rzadziej mamy do czynienia z kredytami mieszkaniowymi z ratami malejącymi, pomimo tego że całkowity koszt kredytu jest wtedy niższy niż w systemie rat równych. Wynika to z tego, że początkowe raty są znacznie wyższe niż w systemie rat równych.

W przypadku rat malejących wzór na ratę całkowitą w miesiącu t jest następujący

$$rata_t = \frac{Z}{N} \left(1 + n \frac{LIBOR3M_t}{12} \right) \quad (10)$$

gdzie

Z – całkowita kwota kredytu,

N – całkowita liczba rat,

n – liczba rat pozostałych do spłacenia.

Wyrażenie $\frac{Z}{N}$ to rata kapitałowa, która jest stała w każdym miesiącu. Rata odsetkowa (w danym miesiącu to): $\frac{Z}{N} n \frac{LIBOR3M_t}{12}$.

Możliwe jest również obliczenie nadpłat z tytułu stosowania przez bank zbyt wysokich spreadów. Jeśli za punkt odniesienia przyjąć średni kurs PLN/CHF stosowany przez NBP, to wzór jest następujący

$$n_t = rata_t^{CHF} (k_t - k_t^{NBP}) \quad (11)$$

gdzie

n_t – nadpłata z tytułu zbyt wysokiego spreadu w miesiącu t ,

$rata_t^{CHF}$ – rata naliczona przez bank w CHF w miesiącu t (wzór 1),

k_t – kurs sprzedaży CHF stosowany przez bank.

Obliczanie wysokości roszczeń wobec banku

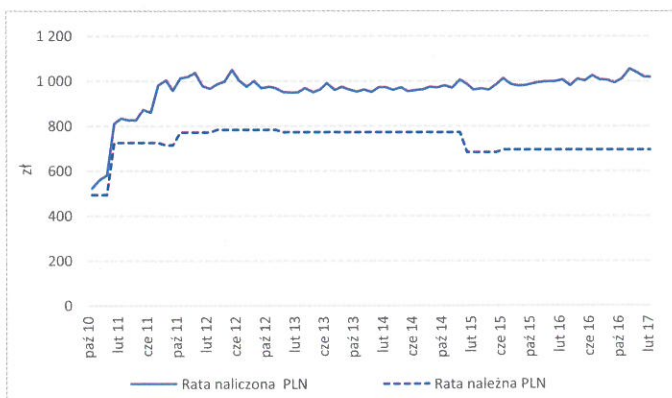
W ostatnim etapie, na podstawie przedstawionych wzorów, obliczone zostaną skutki finansowe unieważnienia klauzul indeksacyjnych oraz unieważnienia całej umowy.

W celu obliczenia wysokości nadpłat wynikających z indeksacji do CHF, obliczono sumę rat naliczonych przez bank w rozważanym okresie. Sumujemy raty wyznaczone na podstawie wzoru (4). Są to raty naliczone przez bank. Od całkowitej wartości tych rat należy odjąć raty należne, czyli raty obliczone przy założeniu, że indeksacja do CHF jest unieważniona. Aby je obliczyć, sumujemy raty obliczone za pomocą wzoru (7). Wyznaczona dla analizowanej umowy nadpłata w okresie od października 2010 r. do marca 2017 r. jest równa 17 485 zł. Jest to jednocześnie kwota do zwrotu dla kredytobiorcy w przypadku unieważnienia klauzuli indeksacyjnej. Wysokość rat naliczanych przez bank i rat należnych przedstawiono na rys. 1.

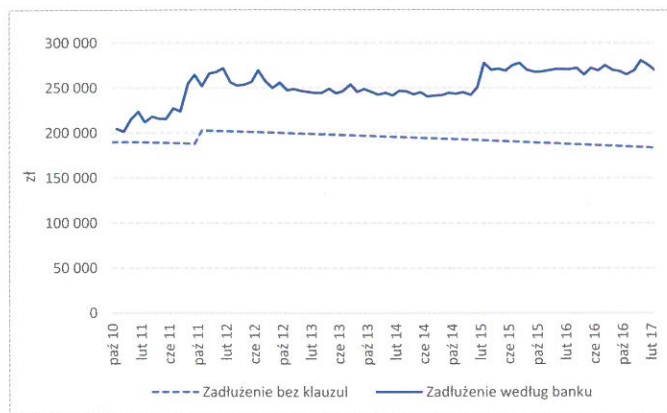
Jeżeli zatem klauzule indeksacyjne są nieważne, to kredytobiorca ma prawo do zwrotu kwoty będącej różnicą między ratami naliczonymi przez bank (suma rat obliczonych na podstawie wzoru 4) i ratami należnymi (suma rat obliczonych na podstawie wzoru 7). W badanym przypadku jest to 17 485 zł, w okresie ponad 6 lat spłaty kredytu.

Jakie będą natomiast konsekwencje unieważnienia całej umowy kredytowej? Jeśli umowa zostanie unieważniona, od kwoty kredytu w złotych (suma wszystkich otrzymanych transz w PLN) należy odjąć wartość zapłaconych dotychczas rat (suma rat obliczonych na podstawie wzoru 4). Jeśli powstała różnica jest dodatnia, otrzymujemy kwotę zobowiązania kredytobiorcy wobec banku (w PLN). Jeśli różnica jest ujemna – kredytobiorca ma roszczenie wobec banku. W przypadku rozpatrywanej umowy od kwoty kredytu (205 000 zł) należy odjąć wszystkie dotychczasowe spłaty (73 588 zł). Zatem po unieważnieniu umowy zadłużenie wobec banku będzie równe 131 376 zł. Obecne zadłużenie wg banku (stan na marzec 2017 r.) to 269 445 zł. Kształtowanie się zadłużenia wg banku i w przypadku unieważnienia klauzul indeksacyjnych w analizowanym okresie przedstawiono na rys. 2. Jak widać, przy indeksacji do CHF zadłużenie, pomimo spłaty kredytu, rośnie.

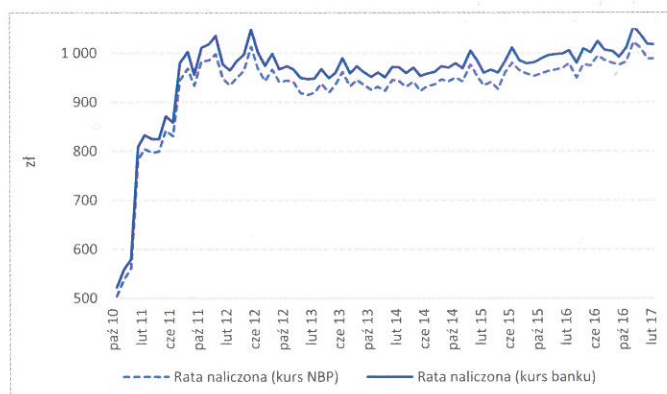
Możliwe jest również oszacowanie nadpłat z tytułu stosowania przez bank zbyt dużych spreadów. Raty obliczane po kursie banku i po średnim kursie NBP przedstawiono na rys. 3. Całkowita nadpłata wynikająca ze zbyt wysokich spreadów to 2 169 zł.



Rys. 1. Raty naliczone przez bank i raty należne w przypadku unieważnienia klauzuli indeksacyjnej (źródło: obliczenia własne)



Rys. 2. Wysokość zadłużenia wg banku i w przypadku nieważności klauzul indeksacyjnych (źródło: obliczenia własne)



Rys. 3. Wysokość rat obliczanych po kursie stosowanym przez bank i po średnim kursie NBP (źródło: obliczenia własne)

Podsumowanie

Pojawiające się co pewien czas doniesienia o kolejnych wyrokach sądowych unieważniających zapisy umów kredytów indeksowanych do walut obcych (głównie franka szwajcarskiego), wiążą się z koniecznością określania wysokości roszczeń. Jest to szczególnie ważne wtedy, kiedy banki które są stroną w sporze, nie zawsze udostępniają wszystkie potrzebne informacje. Konieczna jest zatem dyskusja nad metodyką szacowania skutków finansowych tego rodzaju rozstrzygnięć prawnych. Pojawia się pytanie: czy przy szacowaniu tego typu skutków uwzględniać zmiany wartości pieniądza w czasie?

W artykule, na przykładzie wybranej umowy, przeanalizowane zostały finansowe skutki unieważnienia klauzul indeksacyjnych do CHF, z punktu widzenia wysokości miesięcznych rat, wysokości zadłużenia, jak i również z tytułu zbyt wysokich spreadów.

LITERATURA

- [1] Klimkowska J., Podgórska M. (2017). Matematyka finansowa. PWN, Warszawa.
- [2] Sobczyk M. (2011). Matematyka finansowa. Podstawy teoretyczne, przykłady, zadania. Placet, Warszawa.
- [3] Bronsztejn I.N., Muhlig H., Musiol G., Siemiendajew K.A. (2013). Nowoczesne kompendium matematyki. PWN, Warszawa.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr hab. Mariusz Doszyń (mariusz.doszyn@wneiz.pl) – prof. nadzw. US, Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego

Korygowanie cen nieruchomości podobnych przy wykorzystaniu informacji oficjalnie publikowanych

Adjusting the prices of comparable real property with the use of officially published information

W artykule wskazano na możliwość i użyteczność korzystania przez rzeczoznawców majątkowych z informacji o zmianach cen nieruchomości publikowanych oficjalnie oraz dostępnych w serwisach internetowych. Rzeczoznawcy w procesie wyceny nieruchomości powinni dokonywać korekty cen transakcyjnych nieruchomości podobnych ze względu na różnice czasu pomiędzy datą wyceny a datami zawarcia transakcji tymi nieruchomościami. Korektę tę mogą wyznaczyć przez własne analizy lub skorzystać z analiz prowadzonych w Głównym Urzędzie Statystycznym, Narodowym Banku Polskim lub innych organizacjach. W artykule dokonano krótkiego przeglądu tych źródeł danych, wskazując przy tym na korzyści i ograniczenia korzystania z nich.

Słowa kluczowe: ceny nieruchomości, indeksy cen nieruchomości, wycena nieruchomości

The article presents the possibility and usefulness of asset valuers making use of information on real property price variability published officially and available in the Internet. During real property valuation, asset valuers should adjust the transaction prices of comparable real properties for the time difference between the valuation date and transaction date for these properties. This correction may be defined by own analysis or with the use of analyses conducted by the Central Statistical Office, the National Bank of Poland or other organisations. The article presents a short summary of those data sources, indicating the benefits and limitations of using them.

Keywords: real property prices, real property price indices, real property valuation

Korygowanie cen transakcyjnych nieruchomości jest ważnym elementem pracy rzeczoznawcy majątkowego, mającym istotny i bezpośredni wpływ na poziom określanej wartości nieruchomości wycenianej w podejściu porównawczym. Zasadność korygowania tych cen wynika po pierwsze z samej logiki i zdrowego rozsądku – wyceniamy nieruchomość dzisiaj, ale w procesie wyceny wykorzystujemy ceny transakcyjne zaistniałe w przeszłości. Jeśli między datą wyceny a datą wykorzystywanej transakcji nieruchomością podobną na rynku nieruchomości ceny nieruchomości wykazywały określoną – wzrostową lub spadkową tendencję, oznacza to że gdyby do transakcji doszło nie np. rok temu lecz dzisiaj (w dniu wyceny), cena zapłacona za nieruchomość byłaby inna – odpowiednio wyższa lub niższa. Po drugie obowiązek korygowania cen wynika z przepisu ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazującego istotę podejścia porównawczego, który niejako ów zdrowy rozsądek sankcjonuje następująco:

Art. 153, ust. 1. *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.*

Do kwestii tej odnoszą się także Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), a konkretniej Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”. Niestety tylko zdawkowo, przez wskazanie w procedurach postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami oraz metody korygowania ceny średniej punktu w brzmieniu: *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny*. Należy też wspomnieć, że w nocy tej zadbane o to, by ceny transakcyjne nie różniły się bardzo znacząco wskutek tego, że w czasie między transakcją a wyceną zmieniły się ceny na rynku, od poziomu cen w dacie wyceny przez wskazanie zalecanego maksymalnego okresu, jaki może upłynąć od daty transakcji do daty wyceny:

3.3. *Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.*

To wszystko czego na temat korygowania cen transakcyjnych możemy dowiedzieć się ze źródeł formalnych, tj. przepisów oraz norm zawodowych. Podsumowując – dowiadujemy się tylko, że należy to robić, nie dowiadujemy się jak. A więc jak to robić, pozostaje w sferze teorii, praktyki oraz warsztatu wyceny i każdy rzeczoznawca ma z tym sobie jakoś poradzić sam.

Co więc rzeczoznawca może zrobić w tym zakresie sporządzając operat szacunkowy? Najogólniej rzecz ujmując może skorzystać z jednego z następujących rozwiązań:

- samodzielnie, analitycznie wyznaczyć poziom zmian w okresie między datą uwzględnienia poziomu cen w operacie a datami transakcji nieruchomościami podobnymi,
- skorzystać z ogólnodostępnych publikowanych danych, które albo na ten poziom zmian cen wskazują, albo dają podstawę do prostego jego obliczenia.

Pomijam tu sytuację, w której rzeczoznawca odstępuje od korekty cen transakcyjnych. Uważam, że może tak postąpić jedynie, gdy wykaże że w odpowiednim okresie ceny nieruchomości nie podlegały żadnym a przynajmniej wyraźnym tendencjom (jak to wykazać? – w taki sam sposób jak ma wykazać, że ceny jednak się zmieniały) albo gdy między datą uwzględnienia poziomu cen a datami transakcji nieruchomościami podobnymi upłynęło faktycznie niewiele czasu. Sądzę, że nie powinno to być więcej niż 2–3 miesiące, o ile rynek nieruchomości nie znajduje się w okresie tzw. zmian gwałtownych.

Problem samodzielnego wyznaczania poziomu zmian cen na rynku przez rzeczoznawcę, to temat na odrębny artykuł. Niżej poświęcono kwestii możliwości wykorzystania do tego celu danych oficjalnie publikowanych. W dalszej części artykułu zostaną więc omówione wskaźniki zmian cen nieruchomości publikowane przez GUS, NBP i dane spotykane na różnych portalach internetowych. Obowiązek publikacji tzw. wskaźników cen nieruchomości został nałożony w 1998 r. na prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Po wielu perypetiach, w tym po zajęciu się sprawą braku publikacji tych wskaźników przez Trybunał Konstytucyjny, GUS rozpoczął publikację tzw. wskaźników zmian cen dla

lokali mieszkalnych z podziałem na województwa dopiero od drugiego kwartału 2015 r. Lepiej późno niż wcale. Wskaźniki są publikowane w *Monitorze Polskim* jako obwieszczenia prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Są dostępne w witrynach internetowych GUS. Odpowiednie obwieszczenia najłatwiej wyszukać wpisując w wyszukiwarkę na stronie głównej GUS słowo „nieruchomości”. Po odszukaniu „najświeższego” obwieszczenia, znajdziemy pod nim odniesienia do obwieszczeń starszych. Do dnia pisania tego artykułu opublikowano 7 obwieszczeń obejmujących wskaźniki od II kwartału 2015 r. do IV kwartału 2016 r. Poniżej zestawiono wszystkie opublikowane przez GUS wskaźniki.

Wskaźniki GUS 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 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 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.

Wskaźniki obliczane są wg zasady, że okres (kwartał) poprzedni = 100. Jeżeli więc dla województwa zachodniopomorskiego ogłoszony dla III kwartału 2016 r. wskaźnik wynosi

100,1, oznacza to, że w tym kwartale w porównaniu z kwartałem II (kwartał poprzedniego) odnotowano wzrost cen lokali mieszkalnych o 0,1%. Analogicznie, jeśli np. dla województwa małopolskiego odnotowano w II kwartale 2016 r. wskaźnik 95,6, oznacza to, że w porównaniu z I kwartałem 2016 r. ceny spadły o 4,4%. Jak wyznaczyć zmianę cen dla dłuższych okresów? Najprościej wszystkie wskaźniki obejmujące ten okres podzielić przez 100, następnie pomnożyć je przez siebie i uzyskany wynik pomnożyć przez 100. Wynik podlega analogicznej interpretacji jak wskaźniki pierwotne, z tym że wskazuje na zmianę nie w odniesieniu do kwartału poprzedniego, lecz w porównaniu z kwartałem poprzedzającym kwartał pierwszego uwzględnianego wskaźnika.

Na przykład chcemy wyznaczyć zmianę cen w województwie podlaskim na przestrzeni roku – w okresie od IV kwartału 2015 r. do III kwartału 2016 r. Odczytane z obwieszczenia wskaźniki zmian cen w poszczególnych kwartałach kształtowały się następująco:

- IV 2015 – 99,3,
- I 2016 – 98,3,
- II 2016 – 102,0,
- III 2016 – 99,1.

TABELA I. Kwartałne wskaźniki zmian cen dla lokali mieszkalnych z podziałem na województwa publikowane przez GUS (źródło: obwieszczenia prezesa Głównego Urzędu Statystycznego)

Wyszczególnienie	II 2015	III 2015	IV 2015	I 2016	II 2016	III 2016	IV 2016
Polska	101,4	100,2	99,3	100,1	100,8	101,9	101,1
Dolnośląskie	98,4	101,8	99,3	100,4	100,2	102,8	101,4
Kujawsko-pomorskie	102,6	98,8	99,4	99,5	102,5	99,5	99,8
Lubelskie	101,3	98,7	100,5	100	101,4	102,8	100,6
Lubuskie	102,1	98,4	100,9	100,7	102	101,6	97,9
Łódzkie	104,2	97,3	102,4	99	104,2	100,9	99,6
Małopolskie	101,1	101,2	99,1	101,3	95,6	103,6	106,2
Mazowieckie	102,4	99,9	97,5	100,8	101,5	101,5	99,7
Opolskie	100,4	99,7	102,5	97,5	100,4	100,4	102,7
Podkarpackie	102,4	100,9	102,2	98,7	100,1	99,8	102,5
Podlaskie	100,8	101,3	99,3	98,3	102	99,1	101,7
Pomorskie	101,3	101,8	98,6	99,5	102,6	102,4	103,7
Śląskie	101	99	101,5	100	101,3	101,9	98,3
Świętokrzyskie	97,4	99,3	103,4	99,7	98,3	106,6	93,9
Warmińsko-mazurskie	97,2	100,7	99,6	100,5	100,5	99,6	102,4
Wielkopolskie	101,1	100,8	101,3	97,9	100,7	102,5	99,9
Zachodniopomorskie	103,5	96,4	99,5	100,5	102,8	100,1	99,1

Odpowiedni wskaźnik można obliczyć

$$W_k = \left(\frac{99,3}{100} \times \frac{98,3}{100} \times \frac{102,0}{100} \times \frac{99,1}{100} \right) \times 100 \approx 98,7$$

Oznacza to, że na przestrzeni tegoż okresu ceny lokali mieszkalnych w województwie podlaskim spadły przeciętnie o 1,3%. O tyle należałoby skorygować cenę nieruchomości podobnej, której transakcja została odnotowana w III kwartale 2015 r. Jakie są zalety posługiwania się wskaźnikami GUS? Zaleta jest jedna. Rzeczoznawca majątkowy stosujący te wskaźniki nie musi samodzielnie, na własną odpowiedzialność, wyznaczać wskaźników, za pomocą których dokonuje korekty cen nieruchomości podobnych. Oszczędza mu to trochę pracy, a w razie konieczności obrony operatu przed: Komisją Arbitrażową, Komisją Odpowiedzialności Zawodowej czy przed Sądem może powołać się na źródło postrzegane powszechnie jako wiarygodne, którego rzetelność trudno podważyć.

Czy stosowanie wskaźników GUS ma jednak jakieś wady? Niestety ma. Po pierwsze GUS publikuje *wskaźniki zmian cen dla lokali mieszkalnych*. Nie należy ich zatem stosować dla innych rodzajów nieruchomości. Zgodnie z ugn GUS powinien publikować wskaźniki *zmian cen nieruchomości dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków* (art. 5). Dla pozostałych rodzajów nieruchomości GUS wskaźników zmian cen nie publikuje. Chodzi o wskaźniki dla: nieruchomości niezabudowanych jednorozdzielczych rolnych, niezabudowanych rolnych wielorozdzielczych, niezabudowanych leśnych, zabudowanych rolnych, niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę inną niż zagrodowa, zabudowanych budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje, budynkowych, zabudowanych leśnych i innych. Po drugie wskaźniki są wyznaczane dla obszarów całych województw, a więc niejako zakładają, że zmiany cen na obszarze całego województwa są takie same. Założenie to jest dość kontrowersyjne, bo trudno nawet bez pogłębionych badań nie mieć zastrzeżeń, że np. w Poznaniu ceny mieszkań zmieniają się w takim samym tempie jak w Baranowie w powiecie kępińskim. A po trzecie, co jest niestety charakterystyczne dla większości danych oficjalnie publikowanych, publikacje ukazują się z opóźnieniem w stosunku do okresu, którego dotyczą. Na przykład Obwieszczenie w sprawie wskaźników zmian cen w czwartym kwartale 2016 r. pojawiło się na stronach GUS-u 11 kwietnia 2017 r.

Innym oficjalnie dostępnym zestawem wskaźników o zmianach cen na rynku nieruchomości są publikacje Narodowego Banku Polskiego. Dane obejmują okres od IV kwartału 2006 r. NBP przedstawia tzw. indeks hedoniczny ceny metra kwadratowego mieszkań wyznaczany dla 16 miast i różnie skonfigurowanych ich grup. Publikacjom tym towarzyszy udostępnienie tzw. bazy cen nieruchomości mieszkaniowych obejmującej średnie ceny jednostkowe w wybranych miastach i grupach miast oraz wyznaczone na ich podstawie indeksy ceny metra kwadratowego mieszkań. Metoda wyznaczania wskaźników cen przez NBP wykorzystuje modele ekonometryczne, w których zmienną objaśnianą jest cena, a zmiennymi objaśniającymi cechy nieruchomości zwane modelami hedonicznymi. Modele takie służą okresowej wycenie nieruchomości. Za

zaletę takich modeli postrzega się możliwość uwzględniania wpływu określonych cech nieruchomości na ich wartości, a za wady konieczność gromadzenia i stałej aktualizacji wielu danych niezbędnych do budowy modelu i wyceny nieruchomości (Nicholas, Scherbina 2013). W literaturze przedmiotu jednak nierzadko spotykany jest pogląd, że nawet takie indeksy nie są w stanie uwzględnić wszystkich cech nieruchomości wpływających na ich ceny (Hill 2011). Warto przy tym też wiedzieć, że z natury trudno jest zbudować dobre, a szczególnie bardzo dobre modele wartości nieruchomości. Uzyskiwane współczynniki R^2 takich modeli rzadko osiągają poziom 0,8, a często są znacznie niższe (Cegielski 2013). Baza cen nieruchomości mieszkaniowych, na podstawie której Narodowy Bank Polski wyznacza indeksy, powstaje dzięki dobrowolnemu przekazywaniu danych przez pośredników w obrocie nieruchomościami oraz deweloperów przy zaangażowaniu oddziałów okręgowych NBP. Przy publikacji NBP wskazuje, że indeksy hedoniczne cen mieszkań odzwierciedlają „czystą” zmianę cen, tj. oczyszczoną ze zmian jakościowych (np. wzrostu lub spadku udziału mieszkań droższych). Indeks hedoniczny uwzględnia zmiany jakości mieszkań próby badawczej w każdym z kwartałów, czym odróżnia się od prostego wskaźnika dynamiki, tj. opartego na średniej czy medianie cen. NBP nie podaje szczegółowo, jaką konkretną metodę zastosowano do wyznaczania tych indeksów, odwołując się do publikacji, w której są opisane różne szczegółowe metody stosowania funkcji hedonicznych do wyznaczania indeksów (Widłak 2010). Publikowane indeksy mają analogiczną formę jak wskaźniki GUS, tj. wg zasady, że kwartał poprzedni = 100, choć są też publikowane indeksy obliczane wg zasady, że analogiczny kwartał w roku poprzednim = 100. Takie same są więc też zasady wyznaczania zmiany cen za dany okres. Z punktu widzenia zastosowania w praktyce tych indeksów do korygowania cen nieruchomości podobnych ze względu na upływ czasu, ważne jest zwrócenie uwagi, że indeksy dotyczą zmian cen w miastach, a nie jak to ma miejsce w przypadku wskaźników GUS w województwach. Powoduje to zawężenie zakresu stosowania tych indeksów tylko do przypadków, kiedy pracujemy na rynku obejmującym obszar miasta, dla którego publikowane są indeksy. Wyklucza to stosowanie ich dla wielu mniejszych rynków lokalnych. Podobnie jak w przypadku wskaźników GUS, indeksy NBP dotyczą mieszkań (bez wskazania, czy jako przedmiotu spółdzielczego własnościowego prawa czy odrębnej własności lokali mieszkalnych), a więc nie mogą być stosowane do innych segmentów rynku nieruchomości i także ukazują się z opóźnieniem ok. kwartału. Wskaźniki od II kwartału 2015 r. do IV kwartału 2016 r. opublikowane przez NBP przedstawiono w tab. II.

Należy dodać, że oprócz indeksów NBP publikuje przeciętne ceny 1 m² mieszkań na rynku pierwotnym oraz wtórnym w miastach wojewódzkich, a także kwartalne informacje o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w formie opracowań analitycznych, udostępnianych w formacie pdf ze strony internetowej NBP.

Jeszcze innym źródłem informacji o zmianach cen nieruchomości, które mogą być wykorzystywane przez rzeczoznawców majątkowych m.in. w celu korygowania cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, są publikacje internetowe takich serwisów jak pb.pl (puls biznesu), bankier.pl, ceny.szybko.pl i inne

TABELA II. Kwartalne indeksy zmian cen mieszkań publikowane przez NBP
(źródło: witryny internetowe NBP)

Wyszczególnienie	II 2015	III 2015	IV 2015	I 2016	II 2016	III 2016	IV 2016
Białystok	99,8	101,3	98,7	100,7	100,4	101,8	103,9
Bydgoszcz	100,8	101,2	99,5	100,5	102,5	101,4	99,6
Trójmiasto	98,6	103,9	98,9	96,1	105,1	105,3	101,8
Katowice	99,7	98,8	99,2	102,5	97,5	102,8	99,0
Kielce	101,1	100,3	97,7	97,1	99,1	100,2	97,5
Kraków	102,4	95,8	101,1	99,6	103,8	104,7	99,3
Lublin	99,9	103,6	98,9	98,9	102,9	100,4	100,9
Łódź	97,3	102,9	99,2	100,8	102,0	97,2	100,9
Olsztyn	100,8	101,2	99,2	100,2	101,1	101,6	98,0
Opole	99,5	99,8	103,4	97,2	103,2	98,3	98,8
Poznań	98,2	104,7	98,4	99,8	101,2	103,2	101,3
Rzeszów	99,0	99,6	102,7	99,7	101,1	98,3	101,4
Szczecin	97,6	104,1	95,7	102,1	105,6	100,8	100,1
Warszawa	101,6	97,3	103,2	98,6	102,4	101,5	98,7
Wrocław	99,2	102,8	101,0	96,5	103,8	98,5	106,4
Zielona Góra	97,7	103,5	103,4	95,5	104,7	99,6	100,4

podobne, a także niektóre serwisy ogłoszeniowe np. gratka.pl, morizon.pl.

Indeksy cen nieruchomości oblicza i publikuje serwis urban.one. Z serwisu dowiadujemy się, że jest to: (...) *indeks przedstawiający kształtowanie się cen transakcyjnych nieruchomości w Polsce, oparty na wiarygodnych danych pochodzących z państwowych źródeł zgromadzonych w Bazie Cen Cenatorium. Ceny transakcyjne są rezultatem kształtowania się popytu i podaży, dlatego są rzetelną informacją o sytuacji rynkowej. Prezentowany Indeks jest wynikiem przetworzenia transakcji zawartych na rynku nieruchomości w Polsce zgodnie z autorską metodologią [2].* Sama metoda została pobieżnie opisana w serwisie. Prezentowany jest indeks cen mieszkań i cen gruntów dla całej Polski, wybranych miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Lublin, Olsztyn) i odrębnie bardziej szczegółowe dane dla Warszawy. Odnosząc wartości indeksu z daty uwzględnienia poziomu cen przy sporządzaniu wyceny do dat odnotowanych transakcji, można obliczyć przeciętną

Indeks urban.one cen mieszkań

95,02 95,00 →



Rys. 1. Indeks urban.one cen mieszkań dla dużych miast
(źródło: serwis pb.pl)

Ceny mieszkań we Wrocławiu (50-60 m²)

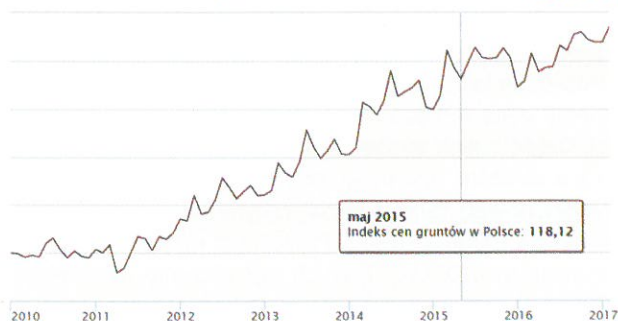
do 35 m² 35-40 m² 40-50 m² 50-60 m² 60-70 m² 70-80 m² 80-100 m² > 100 m²



Rys. 3. Ceny mieszkań o powierzchni 50-60 m² we Wrocławiu
(źródło: serwis pb.pl)

Indeks urban.one cen gruntów - Polska

123,53 121,98 →



Rys. 2. Indeks urban.one cen gruntów dla Polski
(źródło: serwis pb.pl)

zmianę cen w okresie pomiędzy tymi datami. Wartość indeksu na dany miesiąc odczytujemy, najężdżając kursorem na pole prezentowanego wykresu. Przykładowe informacje przedstawiono na rys. 1 i 2. Dla wybranych miast można uzyskać ponadto informacje o przeciętnych cenach jednostkowych w podziale na przedziały powierzchni mieszkań – przykład przedstawiono na rys. 3. Wyniki prezentowane są także w tzw. serwisach partnerskich jak pb.pl i bankier.pl.

Różnego rodzaju zestawień doszukamy się także w serwisie bankier.pl, gdzie oprócz samych wykresów znajdziemy też tabele ze średnimi cenami transakcyjnymi i ofertowymi mieszkań i gruntów dla wybranych miast lub województw. Publikowane tu dane pochodzą z różnych źródeł, m.in.: otodom.pl czy cenatorium. Przykłady takich zestawień przedstawiono na rys. 4 i 5. Publikacji zestawień towarzyszy tu zwykle komentarz redaktora.

Średnie ceny ofertowe mieszkań w wybranych miastach Polski w lutym 2017 r. [zł/m-c]					
Miasto	Metraż [mkw.]	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
		Średnia cena dla metrażu	Średnia cena dla miasta	Średnia cena dla metrażu	Średnia cena dla miasta
Gdańsk	0-38	7207	6580	7354	6916
	38-60	6382		6923	
	60-90	6427		6724	
Katowice	0-38	5069	5305	4341	4235
	38-60	5245		4212	
	60-90	5424		4236	
Kraków	0-38	7372	7045	7769	7332
	38-60	6730		7082	
	60-90	7237		7074	
Lublin	0-38	5277	5087	5592	5131
	38-60	5049		5214	
	60-90	5022		4944	
Łódź	0-38	4899	4878	3747	4055
	38-60	4829		3914	
	60-90	4755		4332	
Poznań	0-38	6863	6594	6424	6006
	38-60	6220		6151	
	60-90	5949		5621	
Szczecin	0-38	4950	4819	4846	4422
	38-60	4886		4611	
	60-90	4846		4411	
Warszawa	0-38	8017	8164	9290	9119
	38-60	7655		8559	
	60-90	8076		8757	
Wrocław	0-38	6220	6000	7174	6169
	38-60	5918		6159	
	60-90	5966		5918	

Źródło: Bankier.pl na podstawie danych serwisu Otodom.pl

Rys. 4. Przykładowe dane o średnich cenach ofertowych mieszkań z serwisu bankier.pl

Ciekawy sposób prezentacji analiz dotyczących cen nieruchomości znajdziemy w serwisie Szybko.pl. Średnie ceny za metr kwadratowy mieszkań są tu prezentowane na mapie, a wysokość cen jest odwzorowywana odpowiednim kolorem zacielenia mapy – rys. 6.

Jak możemy przeczytać w serwisie index-Szybko.pl to nasza ocena wartości rynkowej nieruchomości danego dnia. Obliczana jest za pomocą opatentowanego algorytmu, który stale analizuje miliony danych dotyczących cen nieruchomości w całej Polsce. Nasze szacunki są wykonywane na bieżąco i wykorzystują najnowsze dostępne dane i różnorodne metody, aby zapewnić najbardziej aktualne informacje na temat każdej nieruchomości. (...) *Algorytm wyceny Szybko.pl analizuje na bieżąco dane nieruchomości publikowane na serwisach Platformy Szybko.pl. Dane pozyskujemy również z innych źródeł, w tym agencji nieruchomości (Metorhouse), doradców finansowych oferujących kredyty (Expander) oraz naszych użytkowników. Nasz model analizuje również relacje między cenami ofertowymi*

Średnie ceny transakcyjne gruntów pod zabudowę w Polsce w III kw. 2016 r. [zł/mkw.]					
Województwo/Miasto	IV kw. 2015	III kw. 2016	IV kw. 2016	Zmiana kwartalna	Zmiana roczna
dolnośląskie	69,72	73,38	73,83	1%	6%
Wrocław	421,11	385,07	409,57	6%	-3%
lubelskie	61,6	61,26	66,07	8%	7%
Lublin	239,78	221,47	237,38	7%	-1%
łódzkie	52,31	57,12	57,09	0%	9%
Łódź	225,29	229,12	216,19	-6%	-4%
małopolskie	74,54	74,57	78,54	5%	5%
Kraków	454,49	498,29	516,97	4%	14%
mazowieckie	126,79	137,97	142,29	3%	12%
Warszawa	761,23	769,37	765,88	0%	1%
pomorskie	61,14	66,54	69,22	4%	13%
Gdańsk	489,51	487,83	507,07	4%	4%
warmińsko-mazurskie	52,67	57,38	59,36	3%	13%
Olsztyn	246,26	253,31	249,23	-2%	1%
wielkopolskie	67,82	73,9	72,97	-1%	8%
Poznań	431,83	393,15	410,49	4%	-5%

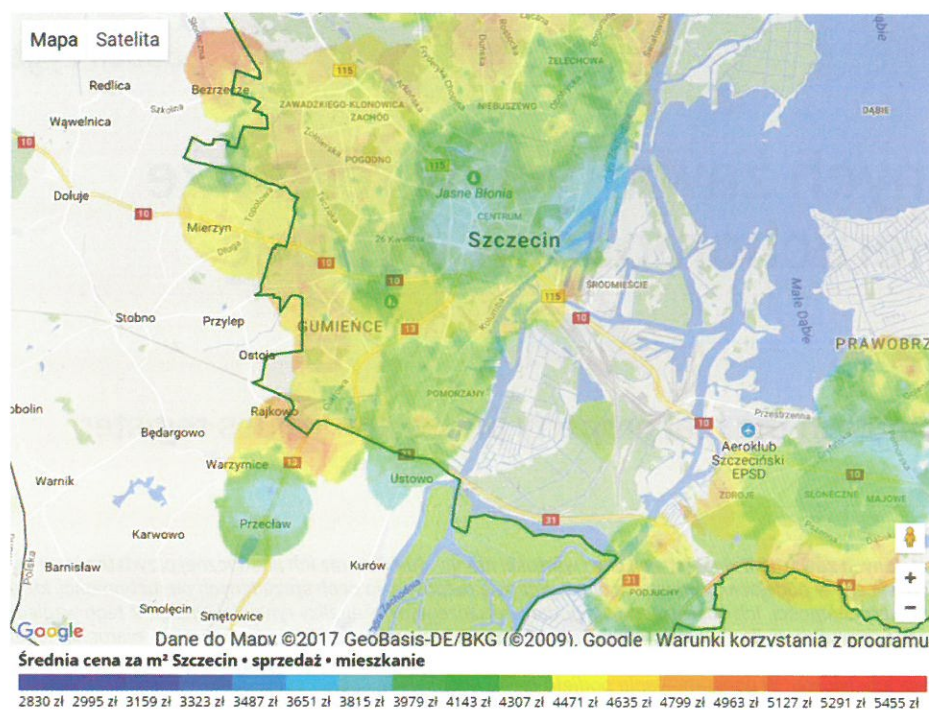
Źródło: Raport o cenach nieruchomości Bankier.pl, "Pulsu Biznesu" i Cenatorium

Rys. 5. Przykładowe dane o średnich cenach transakcyjnych gruntów pod zabudowę z serwisu bankier.pl

i transakcyjnymi, opierając się na kryterium lokalizacji. Ponieważ system wycen jest stale zasilany nowymi danymi, możemy dokonywać błyskawicznych szacunków dla coraz większej liczby nieruchomości, a dokładność naszych wycen ciągle się poprawia. W serwisie znajdziemy m.in. informacje o średniej cenie i średniej cenie za metr kwadratowy w wybranym mieście lub województwie a także średnim koszcie wynajęcia mieszkania. Informacje są publikowane na bieżąco, więc by dysponować danymi z przeszłości, należy systematycznie monitorować serwis i archiwizować dane.

Jeszcze innym źródłem danych o zmianach cen nieruchomości są proste analizy prezentowane w serwisach ogłoszeniowych. Przedstawiają one kształtowanie się średniej ceny ofertowej w danym mieście. Niezależne badania dowodzą, że rynki nieruchomości wykazują zbliżone ruchy cen ofertowych i cen transakcyjnych (Kokot, Bas 2015, Trojanek 2008, Dittmann 2013), więc fakt że analiza jest oparta na cenach ofertowych a nie transakcyjnych, nie powinien tu być postrzegany jako aspekt dyskwalifikujący.

Jak widać źródeł informacji o sytuacji na rynku nieruchomości jest wiele. Są pośród nich serwisy, za którymi stoją instytucje państwowe jak Główny Urząd Statystyczny i Narodowy Bank Polski. Są też tzw. serwisy komercyjne. W każdym z nich znajdziemy dane o nieco innym zakresie i w pewnym sensie jakości. Część z nich zawiera też dane historyczne (nawet od 2006 r.), a niektóre zawierają tzw. dane bieżące, co oznacza, że by dysponować danymi historycznymi należy regularnie je odnotowywać i archiwizować. Poważnym mankamentem niemal wszystkich publikacji jest ich ograniczenie geograficzne w zasadzie do rynków dużych miast. W konsekwencji tego, nie dysponując analizami z małych rynków lokalnych, a więc rynków gdzie takie analizy jest najtrudniej przeprowadzić, rzeczoznawcy majątkowi muszą wykonywać je samodzielnie, gdyż



Rys. 6. Mapa średnich cen mieszkań w Szczecinie wygenerowana z serwisu ceny.szybko.pl (źródło: serwis internetowy ceny.szybko.pl)

Szczecin - średnia cena 1m² w marcu 2017 = 4516 PLN



Rys. 7. Średnie ofertowe ceny 1 m² mieszkań w Szczecinie – wykres wygenerowany w serwisie morizon.pl (źródło: serwis morizon.pl)

nie mają możliwości powoływania się na analizy publikowane oficjalnie. Zupełnie odrębną kwestią jest wiarygodność takich danych i ich źródeł. Kto wgłębi się w temat, bez problemu zidentyfikuje sytuacje, w których różne źródła wskazują na rozbieżne informacje o ruchach cen. Korzystając z publikowanych danych, należy więc zachować ostrożność i nie można zwolnić się z obowiązku weryfikacji ich z własnym osądem sytuacji na danym rynku lokalnym.

LITERATURA

- [1] Cegielski P. 2013. Zastosowanie metod ekonometrycznych do wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym. Praca doktorska pod kierunkiem prof. dr. hab. Krzysztof Jajugi, Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu.
- [2] Dittmann I. 2013. Primary and secondary residential real estate markets in Poland – analogies in offer and transaction price de-

velopment. Real Estate Management and Valuation, Vol. 21, Issue 1.

- [3] Hill R., 2011. Hedonic price indexes for housing. OECD Statistics Directorate, Working Paper No 36.
- [4] Kokot S., Bas M., 2015. The Comparative Analysis of Asking and Traded Price Indices in Different Floor Area Subsegments of the Residential Property Market. Real Estate Management and Valuation, Vol. 23, No. 3, pp. 14–25.
- [5] Nicholas T., Scherbina A. 2013. Real Estate Prices During the Roaring Twenties and the Great Depression. *Real Estate Economics*, Vol. 41, Issue 2.
- [6] 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.
- [7] 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.
- [8] 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.
- [9] 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.
- [10] 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.
- [11] 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.

- [12] Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 kwietnia 2017 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w czwartym kwartale 2016 r. z podziałem na województwa.
- [13] Trojanek R. 2008. Wahania cen na rynku mieszkaniowym. Poznań: Wyd. Akademii Ekonomicznej w Poznaniu.
- [14] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- [15] Widlak M. 2010 Metody wyznaczania hedonicznych indeksów cen jako sposób kontroli zmian jakości dóbr. *Wiadomości Statystyczne*, 9.
- [16] morizon.pl, ceny.szybko.pl, pb.pl, nbp.pl, urban.one, otodom.pl

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr hab. prof. US Sebastian Kokot – Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, Uniwersytet Szczeciński, rzeczoznawca majątkowy

Przydatność danych zawartych w rejestrze cen i wartości nieruchomości w wycenie nieruchomości

The usefulness of data available in the real property prices and values register for the valuation of property

Artykuł zawiera zakres badań na temat danych zawartych w rejestrach cen i wartości nieruchomości oraz ich praktycznej przydatności w wycenie nieruchomości. Procedury metod wyceny w podejściu porównawczym wymagają rozpoznania cech sprzedanych nieruchomości, które mogą wpływać na zmienność cen tych nieruchomości. Ich ocenę stanowią podstawę szczegółowej analizy rynku lokalnego. Z tego względu zwrócono uwagę na istotność tych cech i sprawdzono, ile z nich jest rozpoznawalnych przez zapisy rejestrów cen i wartości nieruchomości. Analizy przeprowadzono na podstawie treści wypisów z rejestrów cen i wartości nieruchomości, udostępnianych przez wydziały geodezji poszczególnych starostw województwa lubelskiego. W podsumowaniu podjęto próbę uogólnienia i opisu stanu realizacji zadań rządowych w omawianym zakresie na wskazanym obszarze. Wskazano także na potrzeby zmian w zakresie gromadzonych instytucjonalnie informacji o transakcjach na rynku nieruchomości oraz na możliwe sposoby ich wprowadzenia.

Słowa kluczowe: kataster, bazy danych, ceny nieruchomości, rejestr cen

The paper includes the results of some research on the scope of data collected in the Real Property Prices and Values Register and its practical usefulness for real property valuation. The comparative valuation procedures need to recognise the characteristics of sold properties that can impact the variability of property prices. The evaluation of those characteristics constitute the basis for a detailed local market analysis. Therefore, the study involved the analysis of the importance of those characteristics and identifying which ones are recognised by the Real Property Prices and Values Register. The analyses were based on the extracts from registers provided by the offices of the district authorities in the lubelskie province. The summary involved the creation of a generalized picture of accomplishment of governmental tasks within the specified scope. The need of changes in the scope of real estate market data collected institutionally and the possible methods of their implementation were indicated as well.

Keywords: cadaster, databases, property prices, price register

Rejestr cen i wartości nieruchomości (RCWN) wprowadzony Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454) jako zbiór danych o charakterze uzupełniającym w stosunku do rejestru ewidencji gruntów i budynków (REGB). Stanowi on jednak na równi z pozostałymi rejestrami dotyczącymi nieruchomości (REGB, księgi wieczyste) nieodzowny składnik państwowego systemu informacji o nieruchomościach. Potrzeba jego utworzenia wynikała (a przyczyna ta jest dalej aktywna) z próby przebudowy REGB w nowoczesny kataster, odpowiadający założeniom nakreślonym pod koniec lat 90. ub.w. (Kaufmann, Steudler 1998). Można stwierdzić, że istnienie RCWN wręcz warunkuje powstanie pełnego katastru.

W prezentowanym opracowaniu uwagę skoncentrowano na roli RCWN w wielu zadaniach wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. (UGN). Wszystkie łączy określanie wartości nieruchomości. Należy przy tym pamiętać, że wycena nieruchomości ma swoje zastosowanie, poza obszarami wyznaczonymi przez gospodarkę nieruchomościami podmiotów publicznych (państwowych i samorządowych). Zgodnie z art. 149 UGN zasady wyceny nieruchomości określone w ustawie są obligatoryjne we wszystkich przypadkach wycen dokonywanych na obszarze Polski. Do zasad wyceny opisanych w UGN odsyłane są przepisy wielu innych ustaw. Przez te fakty kwestia przydatności danych, zawartych w rejestrze cen i wartości nieruchomości stanowi problem uniwersalny w skali gospodarki.

Dane gromadzone w RCWN i sens ich gromadzenia

Badanie statusu prawnego RCWN prowadzi do wniosku, że jest on jednocześnie integralną częścią bazy danych przestrzennych w infrastrukturze informacji przestrzennej kraju, a jednocześnie stanowi część informacji publicznej (jako elementu szeroko pojmowanej infrastruktury informacji przestrzennej), w tym państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Siewicz 2012). To stanowisko potwierdzają także (Bydłosz, Parzych, 2007), (Szpor 2009) czy (Mączewski 2003). Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym wymaga znajomości cen nieruchomości podobnych, ale także ocen atrybutów (cech) tych nieruchomości. Dotyczy to wszystkich wycen dokonywanych w sposób zautomatyzowany czy też indywidualnie, ale z wykorzystaniem metod statystycznych. Kwestia podobieństwa wyceny metodami statystycznymi wymaga jednak oddzielnej dyskusji, wykraczającej poza ramy prowadzonych rozważań. Zasadę potrzeby pozyskania odpowiednich danych opisowych dla nieruchomości objętych analizą, potwierdzają w zasadzie wszyscy. Dlatego też, stanowiąc oczywistość, przez wiele lat nie była ona przedmiotem dyskusji ani w gronie zawodowym, ani w środowisku naukowym. Problem nabrzmiał lub raczej został ujawniony dopiero po wprowadzeniu przepisów o zinstytucjonalizowanym gromadzeniu danych na temat nieruchomości. Bydłosz, Cichociński i Dębińska (Bydłosz et al. 2009) przypomnieli co prawda wskazaną wyżej zasadę, z któ-

rej od samego początku istnienia RCWN wynikała potrzeba jednoczesnego gromadzenia cen i informacji o cechach nieruchomości, niemniej jednak od wielu lat źródło danych na temat niezbędnych cech sprzedanych nieruchomości, pozostawało poza dyskusją. W powszechnym odbiorze środowisk, mniej ściśle związanych z wyceną RCWN, pozostaje przede wszystkim źródłem informacji cen, które na potrzeby odpowiednich analiz były i są uzupełniane oddzielnie przez realizatorów poszczególnych badań oraz wycen. W ostatnim dziesięcioleciu jako zastępcze źródło informacji o nieruchomościach zaczęto wręcz masowo traktować powstające w imponującym tempie systemy informacji przestrzennej. Tylko niektórzy badacze (Dubin 1998, Jasińska, Preweda 2006, Barańska 2010, Cellmer 2014, Kokot 2015) zwracają uwagę na potrzebę stosowania w wycenie realnych danych, gromadzonych na podstawie obserwacji na lokalnym rynku nieruchomości, racjonalność wykorzystania informacji zawartych w celowo tworzonych na potrzeby wyceny rejestrach. Zwracają na to uwagę nawet propagatorzy zautomatyzowanych metod wyceny (Downie, Robson 2009), wskazując na konieczność pozyskiwania na potrzeby wyceny szczegółowych danych opisowych.

Dane i zastosowana metoda badawcza

Jako przedmiot badań przyjęto surowe informacje pozyskane z wypisów z RCWN, udostępnianych przez poszczególne starostwa województwa lubelskiego. Badaniem objęto 23 z 24 RCWN starostw ziemskich i grodzkich. Ze względów technicznych pominięto dane ze starostwa z Janowa Lubelskiego. Szczegółowe tabele wyników badania zawartości poszczególnych RCWN przedstawiono w opracowaniach (Zyga 2016, Zyga 2017).

Badania przeprowadzono na podstawie rzeczywistych danych z poszczególnych rejestrów zgromadzonych w latach 2014–2015. 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 z uwagi na odmienną strukturę informacji o nich i możliwości skomplikowania opracowania. Z racji dużej odmienności zestawianych danych oraz ich ilości, przy jednoczesnej trudności w ich ujednoczeniu, zrezygnowano także z części analiz ilościowych, na rzecz jakościowego opisu stanu rzeczy. Opracowanie danych w postaci nieprzetworzonych wypisów z rejestrów wymagało zatem, zinwentaryzowania sposobów dokonywania opisów sprzedanych nieruchomości (w poszczególnych starostwach przyjmowano bowiem inne koncepcje przedstawiania podobnych informacji) oraz uporządkowania tych sposobów tak, by odpowiadały porządkowi ustalonemu przez rozporządzenie o EGB. Uporządkowane dane zestawiono (porównano) ze sobą oraz z obligatoryjnym wykazem informacji, jakie są potrzebne w procesie wyceny nieruchomości w porównawczym.

Opis materiału badawczego i wyniki badań

Prowadzenie przez każde starostwo tego samego nominalnie rejestru nie oznacza, że informacje gromadzone i udostępniane użytkownikom są w każdym przypadku takie same. W praktyce starostwa, mimo podobnych możliwości technicznych, budują zbiory o odmiennych konfiguracjach pól rejestracyjnych. W pierwszym punkcie zestawiono informacje ujawniane

w badanych wyciągach RCWN poszczególnych starostw, z obligatoryjnym wykazem pól rejestracyjnych RCWN. Znajduje to odbicie w zestawieniach przygotowanych w tabelach opublikowanych w artykule poprzedzającym (Zyga 2016).

Wobec braku zgodności między wykazami pól rejestracyjnych stosowanych w RCWN, wykazanymi w Specyfikacji Pojęciowego Modelu Danych Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości (załącznik nr 7 do Rozporządzenia o EGB) a pożądanymi cechami nieruchomości sformułowanymi przez przepisy dotyczące wyceny nieruchomości (wskazanymi w art. 134 ust. 2 oraz art. 4 punkt 17 ugn a także w § 43 ust. 2. rozporządzenia w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego) przyporządkowano istotnym cechom nieruchomości, dostępne w RCWN pola rejestracyjne. W ten sposób ustalono, czy w ogóle i ile razy poszczególne RCWN dokonują rejestracji danych związanych z opisem nieruchomości poddanych transakcji.

Zbiorcze zestawienie wyników przedstawiono w tabeli, w której ujęte są proporcje liczby występowania odpowiednich pól rejestracyjnych RCWN a także liczby przypadków wystąpienia w tych polach zarejestrowanych danych odnoszących się do opisu nieruchomości sprzedanej w stosunku do odpowiednich maksymalnych wartości (tj. liczby starostw objętych analizą). Ułamki uwidocznione w tabeli należy zatem interpretować jako

Częstość użycia i wykorzystania poszczególnych pól rejestracyjnych RCWN zawierających informacje na temat odpowiednich cech nieruchomości niezbędnych w ich wycenie (źródło: Zyga 2017)

Przepis wskazujący wymagane informacje	Rodzaj wymaganej informacji	Częstość użycia poszczególnych pól rejestracyjnych RCWN do opisu obligatoryjnych cech nieruchomości	Częstość wykorzystania poszczególnych pól rejestracyjnych RCWN do opisu obligatoryjnych cech nieruchomości
134.2 uogn	rodzaj nieruchomości	0,91	0,91
	położenie	0,83	0,72
	sposób użytkowania	0,48	0,48
	przeznaczenie	1,00	0,96
	wielkość nieruchomości	0,70	0,70
4.17 uogn	stan prawny	0,53	0,53
	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	0,20	0,11
§ 43.2 Rozporz.	przeznaczenie budynków/budowli	0,46	0,46
	gabaryty budynków i budowli	0,65	0,61
	stan techniczny budynków/budowli w tym instalacje	0,30	0,09
4.17 uogn	stan techniczny i sposób wykorzystywania budynków/budowli	0,91	0,83
	stan techniczno-użytkowy i stan zagospodarowania nieruchomości	0,48	0,17

na częstotliwości użycia (fakt ujawnienia stosownego pola rejestracyjnego) i częstotliwości faktycznego wykorzystania poszczególnych pól rejestracyjnych, przez które gromadzone są dane w rejestrach prowadzonych przez poszczególne starostwa.

Na podstawie wyników z tabeli, dokonano merytorycznej oceny przydatności informacji o cechach sprzedawanych nieruchomości, uzyskanych na podstawie informacji ujawnianych w wyciągach z RCWN z poszczególnych starostw. Z oceny tej wynika, że RCWN na temat opisu nieruchomości ujętych w tym rejestrze, podaje bardzo mało informacji. Wcześniejsze badania (Zyga 2016) także potwierdziły, że spośród informacji o nieruchomości i dotyczącej jej transakcji zawsze odnotowywane są w RCWN: cena transakcji, data zawarcia umowy, identyfikator aktu transakcji, identyfikatory działek, pole powierzchni działek wg EGIB, przeznaczenie w planie miejscowym (przedstawiane czasami jako funkcja) oraz rodzaj prawa będącego przedmiotem transakcji. Dane te stanowią trzon RCWN, który przesądza o częściowej akceptacji istnienia tego rejestru i dowodzi jego przynajmniej minimalnej przydatności (dla celów np. sprawozdawczości statystycznej).

Analiza treści tabeli wskazuje, że informacje odnoszące się do opisu stanu nieruchomości sprzedanych, są podawane rzadko (częstość wykorzystania poszczególnych pól RCWN 0,5–0,7) lub bardzo rzadko (częstość wykorzystania poszczególnych pól RCWN mniejsza niż 0,5). Najpoważniejsze braki w danych występują w zakresie opisu: stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej (0,11), stanu technicznego budynków/budowli, w tym instalacji w budynkach (0,09) oraz stanu techniczno-użytkowego i stanu zagospodarowania nieruchomości (0,17). Najwięcej do życzenia pozostawia opis stanu technicznego i sposobu wykorzystywania budynków sprzedanej nieruchomości. Choć statystycznie pole rejestracyjne „opis” było wypełniane bardzo często (w ponad 90% przypadków nieruchomości zabudowanych), to jednak informacje te nie były użyteczne. Wysoka wartość wymienionego wyżej współczynnika nie koresponduje z jakością informacji zawartych w surowym zapisie. W ok. 70% przypadków informacja o sposobie zagospodarowania nieruchomości sprowadzała się do informacji, iż nieruchomość „jest zabudowana” i w zasadzie temu lakonicznego określeniu nigdy nie towarzyszyły żadne dane w pozostałych polach rejestracyjnych analizowanego zapisu. Czyni to zatem, że pola „opis” to element RCWN mało przydatny w realnym procesie analizy rynku. Nie pozwala bowiem na przygotowanie informacji o nieruchomości umożliwiającej jej porównanie z innymi, w celu zidentyfikowania ewentualnego ich podobieństwa.

Wnioski

Deklaracja dostrzeganych braków dotyczy raczej informacji opisowych, wskazujących na stan techniczno-użytkowy zinventaryzowanych nieruchomości. Dzięki słusznemu uporowi reprezentantów służby geodezyjnej REGB, nie zredukowano do poziomu „katastru fiskalnego”, dzięki czemu przynajmniej weryfikacja informacji geometrycznych o nieruchomościach oraz informacji o ich stanie prawnym jest zorganizowana w miarę sprawnie, a ich wiarygodność nie stanowi problemu.

Zgromadzenie stosownej porcji informacji (z punktu widzenia analityka rynku lub osoby wyceniającej konkretną nieruchomość), tak z REGB jak i RCWN stanowiło jednak, a niekiedy stanowi na-

dal, poważne zadanie organizacyjne i logistyczne. Bezpośrednią przyczyną tego stanu była i jest konieczność ręcznego pozyskiwania co najmniej części, informacji. Dlatego też logicznie nieuniknione było, na pewnym etapie rozwoju gospodarczego (i to względnie dawno), stworzenie równoległych baz danych w stosunku do systemu REGB. Zjawisko to miało i ma dwa oblicza. Z jednej strony oddolne działania rzeczoznawców majątkowych dały początek budowie, najpierw ognisk, a następnie ogólnokrajowego systemu gromadzenia informacji o transakcjach dotyczących nieruchomości (np. system „Valor”). Z drugiej, zmotywowany tym samym brakiem stosownych działań administracyjnych, pion bankowy stworzył własny system informacji o nieruchomościach o nazwie „Amron”. Owe inicjatywy podjęte przez podmioty komercyjne, konkurencyjne w stosunku do systemu REGB, tworzą równoległe bazy danych gwarantujące (własnym użytkownikom), szybki dostęp do raz wprowadzonych informacji. Bazy te nie są jednak ani kompatybilne, ani interoperacyjne względem REGB, ani RCWN, zatem nie poprawiają aktualnych funkcjonalności tych baz. Nowe bazy danych stanowią elementy zewnętrzne względem państwowych zasobów geodezyjnych, przez co tworzą zaczątek systemów nazywanych przez badaczy (de Vries et al. 2015) neokatastrami. Traci na tym państwo, tak w wymiarze ekonomicznym jak i prestiżowym. W tle tych dwóch problemów narasta dodatkowo kwestia wtórnego, gromadzenia danych o nieruchomościach przez podmioty, które mogą wykorzystywać pozyskane dane wbrew indywidualnym i grupowym interesom właścicieli nieruchomości, nad czym w obecnej sytuacji struktury państwa nie mają w zasadzie żadnej kontroli.

Pewnym pomysłem na gromadzenie informacji opisowych o nieruchomościach były działania Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju polegające na zbieraniu ich przez elektroniczny formularz wyciągu z operatu szacunkowego w nowelizowanym brzmieniu art. 158 ust. 1 uogn. Zbieranie tych informacji z pominięciem właścicieli nieruchomości i notariuszy jest jednak skrótem organizacyjnym, który jak uczy doświadczenie wszelkich poprzednich „reform” wydłuży tylko drogę do oczekiwanych efektów. Pierwotne próby legislatora czyniły z rzeczoznawcy majątkowego (bo to on został ustawowo zdefiniowany jako autor wyciągu z operatu szacunkowego) taniego dostarczyciela informacji, które często byłyby zbędne samemu rzeczoznawcy. Realizacja tego pomysłu mogłaby napotkać na wiele przeszkód, tym bardziej, że podmioty zlecające sporządzenie samego operatu zwykle nie odczuwają potrzeby opłacania dodatkowej usługi gromadzenia nadmiaru informacji (dla nich albo zbędnej albo wręcz szkodliwej). Ostatecznie w wyniku prac legislacyjnych w 2015 r., przy zmienionej (elektronicznej) formie wyciągu z operatu szacunkowego, zakres informacji przekazywany przez taki wyciąg do organów prowadzących RCWN pozostał na poziomie w zasadzie niezmienionym w stosunku do dyspozycji art. 158 uogn. W efekcie uniknięto co prawda informacyjnego chaosu. Z drugiej jednak strony system RCWN gromadzący dane na temat nieruchomości, w dalszym ciągu pozostał pozbawiony wielu ważnych informacji. Informacje te natomiast powinien gromadzić ten, kto z faktu ich pozyskania zamierza odnieść korzyści. O ile nie zawsze jest nim uczestnik potencjalnej transakcji, to czasami bywa nim kredytobiorca. Zawsze natomiast powinny nim być podmioty udzielające kredytów lub innego wsparcia finansowego oraz organy administracji rządowej i samorządowej (w tym organy podatkowe), na których

LITERATURA

spoczywa obowiązek sprawiedliwego nakładania obciążeń cywilnoprawnych oraz równie sprawiedliwego wypłacania odszkodowań. Zatem to z inicjatywy administracji rządowej winien działać organ kontrolny, wyspecjalizowany w analizie informacji o nieruchomościach, który byłby zasilany. Wsparcie innych, spośród wymienionych wyżej podmiotów (np. z obszaru bankowego) jest kwestią osobnych rozważań.

System bankowy wymusza własne rozwiązania techniczne w zakresie wyceny przedmiotów (nieruchomości), mogących stanowić zabezpieczenie udzielanych kredytów. Są to głównie statystyczne metody oceny wartości (punkt 4.5.8 Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego – KNF). Promuje on własny zbiór informacji o transakcjach (rekomendacja J KNF). System ten jest zdecydowanie lepiej dostosowany do korzystania z niego przez narzędzia wykorzystujące metody statystyczne. Jest zatem praktyczniejszy. Pozostaje on jednak nieweryfikowany przez kogokolwiek poza zarządcami tego systemu.

Racjonalność struktury międzybankowej bazy danych o nieruchomościach, przejawia się w ukierunkowaniu na ocenę ryzyka zmiany wartości, choć pośrednio także na ocenę „wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie i finansujących nieruchomości”. Nie ma zatem powodu, by nie nadać podobnej struktury informacji zbiorom RCWN uzupełniającym REGB. W celu umożliwienia uczestnikom rynku nieruchomości „świadomego i racjonalnego podejmowania właściwych decyzji oraz efektywnego zarządzania”, informacja katastralna powinna być bowiem *przede wszystkim prawdziwa (aktualna, zgodna ze stanem faktycznym), szybka (na bieżąco aktualizowana) i właściwa (znacząca dla podjęcia określonych działań)* (Śliwiński 2012). Na obecnych zbiorach obu tych rejestrów (wyłącznie na zawartych tam informacjach) nie można bowiem, zgodnie z zaleceniami ustawy o nieruchomościach, oprzeć szacowania wartości nieruchomości ani innych działań z zakresu gospodarowania nieruchomościami. By umożliwić realną naprawę opisanego wyżej stanu RCWN w Polsce, postuluje się zobligowanie do jednoznacznego opisywania sprzedawanych nieruchomości. Najlepiej by opis ten był wykonywany wg schematu analogicznego do opisu cech nieruchomości uwzględnionych już obecnie w RCWN, a nie jak w wyciągach z operatu szacunkowego. Wobec faktu, iż nikt nie zna lepiej cech przedmiotu zbywanego niż jego właściciel, obowiązek powyższy powinien być nałożony właśnie na niego, a realizowany być on powinien przez złożenie stosownego dokumentu podczas składania oświadczenia woli sprzedaży przed notariuszem. By zaś obowiązek ten był egzekwowalny – odpowiedzialnym za fakt dokonania poprawnego opisu – powinien być uczyniony notariusz.

Dobre warunki dla poprawy funkcjonalności systemu RCWN w skali kraju stwarza fakt finalizowania obecnie budowy Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (ZSIN). Włączenie w jego strukturę procedur związanych nie tylko z rejestracją cen (ZSIN 3) ale także z rejestracją opisów nieruchomości gromadzonych w RCWN stanowiłoby znakomite uzupełnienie systemu ZSIN. Jakkolwiek cele realizowanego obecnie projektu Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii zakładają już teraz: *wzrost jakości i wiarygodności danych oraz zwiększenie efektywności kosztowej administracji*, to jednak warto zaznaczyć, że bez postulowanych wyżej zmian nie będą one w pełni osiągnięte.

- [1] Barańska A. 2010. Statystyczne metody analizy i weryfikacji proponowanych algorytmów wyceny nieruchomości. *Rozprawy Monograficzne*, vol. 214. Wydawnictwo AGH, Kraków.
- [2] Bydłosz J., Parzych P. 2007. Ocena możliwości wykorzystania danych rejestru cen i wartości nieruchomości na potrzeby wyceny nieruchomości. *Geomatics and Environmental Engineering*, 1 (4).
- [3] Bydłosz J., Cichociński P., Dębińska E. 2009. Modelowanie baz danych o nieruchomościach. *Archiwum Fotogrametrii, Kartografii i Teledetekcji*, 19.
- [4] Cellmer R. 2014. The possibilities and limitations of geostatistical methods in real estate market analyses. *Real Estate Management and Valuation*, 22 (3).
- [5] Dubin R.A. 1998. Predicting house prices using multiple listing data. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 17 (1).
- [6] Downie M., Robson G. 2009. Integrating automated valuation models (AVMs) with valuation services to meet the needs of UK borrowers, lenders and valuers. *ERES* 2009, 24-27.
- [7] Jasińska E., Preweda E. 2006. Methods of selecting factors in the analysis of the real estates market. *GEODEZJA*, 12 (2).
- [8] Główny Urząd Geodezji i Kartografii 2016. ZSIN – Budowa Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach – Faza II założenia projektowe, date of access: 2016-12-20. http://www.gugik.gov.pl/_data/assets/pdf_file/0004/58072/Zalozenia-projektowe-ZSIN-faza-II.pdf.
- [9] Kaufmann J., Steudler D. 1998. Cadastre 2014, a vision for a future cadastral system. Proceedings of Working Group 1 of FIG Commission 7.
- [10] Kokot S. 2015. Parę krytycznych uwag na temat jakości danych dotyczących transakcji nieruchomości. *Biuletyn Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości*, 102, <http://psrwn.bho.pl/wp-content/uploads/2015/01/Biuletyn-nr-102.pdf>
- [11] Komisja Nadzoru Finansowego. 2012. Rekomendacja J dotycząca zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach.
- [12] Komisja Nadzoru Finansowego. 2013. Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.
- [13] Mączewski K. 2003. Prawa i należności przysługujące Skarbowi Państwa przy rozpowszechnianiu, rozprowadzaniu oraz reprodukowaniu materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny. *Przegląd Geodezyjny*, 8.
- [14] Siewicz K. 2012. Prawne aspekty korzystania z rejestru cen i wartości nieruchomości. *Roczniki Geomatyki*, vol. X, z. 3 (53), pp. 125–135.
- [15] Szpor G. 2009. Prawo dostępu do informacji publicznej jako istotny czynnik rozwoju społeczeństwa informacyjnego. *Roczniki Geomatyki*, vol. 7, z. 6 (36), pp. 89-96.
- [16] Śliwiński Ł. 2012. Informacja katastralna. *Acta Scientifica Academiae Ostroviensis. Sectio A, Nauki Humanistyczne, Społeczne i Techniczne*, (1).
- [17] de Vries W.T., Bennett R.M., Zevenbergen J.A. 2015. Neo-cadastres: innovative solution for land users without state based land rights, or just reflections of institutional isomorphism? *Survey Review*, 47, 342.
- [18] Zyga J. 2016. The usefulness of real estate price and value register in appraisal by comparative methods on the basis of Lublin Voivodeship registers. *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich*, 4 (3).
- [19] Zyga J. 2017. Evaluation of usefulness of real estate data contained in the register of prices and values of real estates. *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich* (złożony do druku 2017-02-17).
- [20] 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).
- [21] 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).
- [22] Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 782 z późniejszymi zmianami).

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr inż. Jacek Zyga (jacek.zyga@wp.pl) – Katedra Geotechniki Politechniki Lubelskiej

System kształcenia z perspektywy rzeczoznawców majątkowych

Educational system from the perspective of asset valuers

Przedstawione w artykule rozważania teoretyczne i wyniki badań empirycznych stanowią próbę oceny istniejącego systemu kształcenia zarówno na etapie dochodzenia do zawodu rzeczoznawcy majątkowego, jak również w trakcie jego wykonywania. Motywację podjętych badań stanowił fakt coraz częstszej krytyki sporządzonych operatów szacunkowych i odwołania od określonej wartości. W tym celu została skierowana ankieta do czynnych zawodowo rzeczoznawców majątkowych, których odpowiedzi powinny pomóc wykryć źródła słabości naszego zawodu. Przeprowadzone rozważania wskazują, m.in. na: konieczność podjęcia szerokiej debaty nad systemem kształcenia, począwszy od dyskusji nad minimum programowym, systemem prowadzenia praktyk zawodowych i odpowiedzialności moralnej opiekunów i prowadzących praktykę za jakość przedkładanych przez kandydatów na egzamin projektów operatów szacunkowych, propagowaniem zasad etyki zawodowej i metod ich egzekwowania.

Słowa kluczowe: programy kształcenia, rzeczoznawca majątkowy, wycena nieruchomości

The paper presents the theoretical considerations and the results of empirical studies constituting an attempt at the evaluation of the existing educational system, both at the stage of training and afterwards. This research was motivated by the increasing criticism aimed at the created valuation reports and appeals against the determined values. The study involved a survey to be completed by active asset valuers, whose replies should help identify the weak points in our profession. The conclusions show, among other things, the need for an extensive debate over the educational system, starting from the minimum curriculum, the internship system and the moral responsibility of supervisors and internship managers for the quality of valuation report projects submitted by the candidates and for promoting professional ethics and methods to enforce them.

Keywords: educational programmes, asset valuer, real property valuation

Proces wyceny stanowi częsty przedmiot badań¹. Literatura ujawnia, że badania wyraźnie ewoluują. W Polsce, podobnie jak w krajach z rozwiniętymi rynkami nieruchomości, początkowo koncentrowały się one na metodyce wyceny, obejmując ważny problem, jakim jest dokładność wyceny, rozumiana jako zbieżność wartości i ceny transakcyjnej, by następnie objąć sam proces wyceny, czyli dochodzenie do wartości. Dostrzeżono, że wycena, która ma odwzorowywać rynek, nie nadąża za nim, prowadząc często do przeszacowań lub niedoszacowań wartości nieruchomości. Wskazuje to na słabe odwzorowanie informacji rynkowych, podważa obiektywizację rynku w procesie wyceny i zmniejsza dokładność wyceny, budzi sprzeciw odbiorców wycen, wpływa na obniżenie prestiżu zawodu rzeczoznawcy.

Ponieważ efekty pracy rzeczoznawców majątkowych są często krytykowane przez ich odbiorców, o czym świadczą odwołania do Komisji Arbitrażowej działającej przy PFSRM lub do komisji oceniających funkcjonujących wewnątrz lokalnych stowarzyszeń jak również do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, w sposób naturalny nasuwają się pytania, czy problem tkwi w: istocie wartości nieruchomości, w procedurze wyceny, w zachowaniach rzeczoznawców czy w otoczeniu, w jakim rzeczoznawcy pracują. A może wina leży w procesie kształcenia,

w którym nienależycie wyjaśniona została zarówno istota i złożoność wartości nieruchomości, jak i metodyka wyceny a także jej przełożenie na praktykę wyceny, w sposobie prowadzonych praktyk zawodowych oraz w niedostosowanym do potrzeb systemie permanentnego kształcenia. Może zbyt wiele uwagi skierowanej zostało na zgodność metodyki wyceny z przepisami prawa i standardami zawodowymi zamiast na dostosowanie przepisów prawa do istoty wartości nieruchomości i złożoności procesu dochodzenia do wartości.

Zwrócenie uwagi na proces kształcenia jest ważne i to z następujących powodów:

- na etapie zdobywania uprawnień rzeczoznawcy majątkowego – wstydlivą kwestią dla środowiska zawodowego jest niska zdawalność kandydatów w postępowaniach kwalifikacyjnych,
- na etapie wykonywania zawodu – na przestrzeni dwudziestu pięciu lat istnienia zawodu rzeczoznawcy majątkowego, jego wysoki prestiż, jaki został wykreowany przy dużym wysiłku organizacji zawodowej – Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, ulega systematycznemu obniżaniu. Krytyka jakości operatów szacunkowych pochodzi zarówno z sektora bankowego, jak i ze strony gmin a także odbiorców prywatnych, którzy coraz bardziej świadomi zasad wyceny, dostrzegają brak ich przestrzegania.
- coraz pilniejsze stają się umiejętności odwzorowania w wartości nieruchomości wymogów zrównoważonego rozwoju (Lorenz 2006, Manzhynski i in. 2016). Aspekty te mocno podkreślają „Europejskie Standardy Wyceny”, które wskazują na ko-

¹ Jednym ze świadectw tych badań są publikacje ciągle, wydawane od 25 lat przez Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, skupiające akademików i praktyków z rynku nieruchomości, a także publikacje zamieszczone m.in. w: *Rzeczoznawcy Majątkowym*, w *Świecie Nieruchomości* czy *Nieruchomościach*, a także prace doktorskie i habilitacyjne, poświęcone wycenie.

nieczność uwrażliwienia rzeczoznawcy majątkowego na zrozumienie zachodzących zmian na rynkach nieruchomości, które podlegają silnej ewolucji (EVS 2016). Zaproponowano włączenie elementów edukacji na temat zrównoważonego rozwoju do procedur Oceny Kompetencji Zawodowych takich organizacji jak RICS i Appraisal Institute. Waga problemu sprawiła, że w ramach Unii Europejskiej został uruchomiony projekt szkolenia rzeczoznawców majątkowych Reno Value, celem uwrażliwienia rzeczoznawców majątkowych na nowe wymogi w obszarze wyceny (<http://renovalue.eu/>).

Stawiamy tezę, że dzięki lepszej edukacji można: usprawnić proces dochodzenia do zawodu, poprawić jakość wycen ku zadowoleniu ich odbiorców, zwiększyć poczucie bezpieczeństwa na rynku nieruchomości i co nie jest bez znaczenia - poprawić wizerunek zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Badania literatury światowej (np. Wolverton 2000, Havard 2001, Kishore 2004), jak również nieformalne wypowiedzi odbiorców operatów szacunkowych w naszym kraju ujawniają, że niektórzy rzeczoznawcy nie są wolni od zachowań nieetycznych, co niestety także obniża wiarygodność tego zawodu jako zawodu zaufania publicznego.

Cel pracy i metoda badań

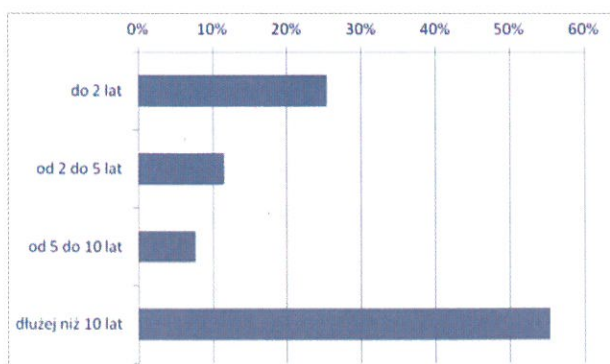
Celem artykułu jest próba oceny istniejącego systemu kształcenia na poziomie: studiów, odbywania praktyk zawodowych i ustawicznego kształcenia. W poszukiwaniu odpowiedzi przygotowano ankietę skierowaną do czynnych zawodowo rzeczoznawców majątkowych, których odpowiedzi powinny pomóc wykryć źródła słabości naszego zawodu.

Formularze ankiet w przeważającej większości rozesłano do członków stowarzyszeń zawodowych. Okazały się także szkolenia i seminaria gromadzące profesjonalistów w zakresie wyceny. Niestety, na rozesłanych drogą elektroniczną kilkuset ankiet odpowiedziało tylko 130 osób, co stanowi ok. 4% rzeczoznawców zrzeszonych w lokalnych organizacjach zawodowych.

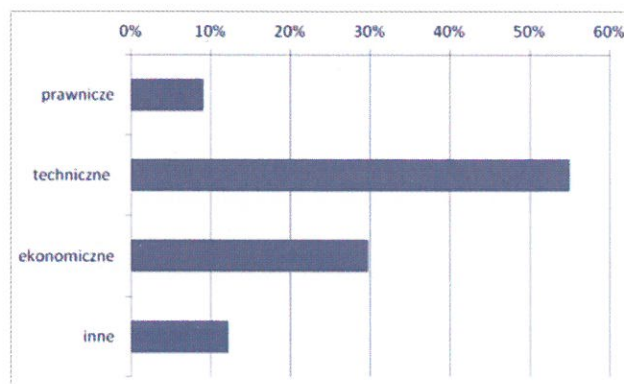
Wyniki badań – charakterystyka respondentów i analiza ich odpowiedzi

Staż pracy w zawodzie i wykształcenie

Wśród ankietowanych dominowały osoby o długim stażu w zawodzie rzeczoznawcy: ponad 60% respondentów pracowało na rynku wycen powyżej 5 lat, a 55% powyżej 10 lat. Tylko 25% próby stanowiły osoby pracujące na rynku do 2 lat.



Rys. 1. Staż pracy w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego



Rys. 2. Struktura wykształcenia respondentów

Dla 65% osób rzeczoznawstwo stanowi podstawowy rodzaj działalności zawodowej – rys. 1.

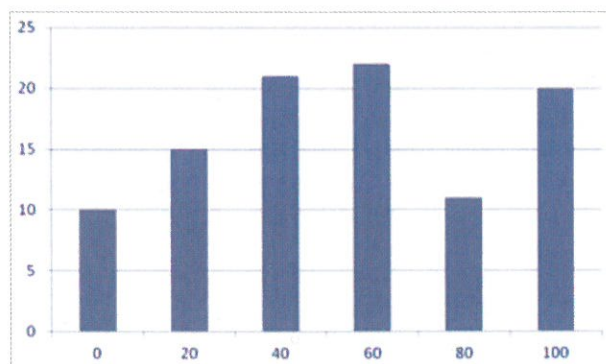
Wśród przebadanych osób dominowało wykształcenie techniczne, gdyż miała je ponad połowa respondentów, a następnie ekonomiczne i prawnicze. Na rynku usług wyceny nieruchomości wśród grupy „inne wykształcenie” spotkać można również absolwentów: gospodarki przestrzennej, biologów czy muzyków – rys. 2.

Aktywność zawodowa

Z odpowiedzi respondentów wynika, że dominującym przedmiotem wyceny były nieruchomości mieszkaniowe. Mniej zleceń (lub też świadome mniejsze zaangażowanie rzeczoznawców) wystąpiło na obszarze nieruchomości komercyjnych i rolnych. Jeszcze rzadziej wyceniane były nieruchomości przemysłowe (tab. I). Dominacja nieruchomości mieszkaniowych odwzorowuje z jednej strony strukturę transakcji na rynku, który zdaniem Kałkowskiego „osadzony jest na mieszkaniówce” (Kałkowski 2015), z drugiej strony stanowi świadectwo przewagi wycen nieruchomości o relatywnie niewysokiej wartości. Wskazuje to jednocześnie na fakt, że jest to najbardziej aktywny segment rynku, z którego można pozyskać największą liczbę sprzedanych nieruchomości porównywalnych z przedmiotem wyceny.

TABELA I. Struktura rodzajowa wycenianych nieruchomości

Rodzaj nieruchomości	Miesz-kaniowe	Komercyjne	Przemysłowe	Rolne	Inne
Średnio [%]	49	19	12	14	6



Rys. 3. Liczba osób wyceniających nieruchomości mieszkaniowe

Szczegółowa analiza odpowiedzi dotyczących wyceny w ramach poszczególnych rodzajów nieruchomości pozwoliła wysnuć wnioski, że np. ok. 20 respondentów wyceniało tylko nieruchomości mieszkaniowe – rys. 3 (oś rzędnych – liczba respondentów, oś odciętych [%] – wyceniane nieruchomości). Należy jednakże zaznaczyć, że nie wszyscy spośród 130 ankietowanych udzielili pełnej odpowiedzi na to pytanie.

Z tego względu nie dziwi fakt, że – jak wykazały badania – ponad 88% sporządzonych operatów dotyczyło wartości rynkowej przedmiotu wyceny. Znacznie rzadziej podstawą wyceny była wartość odtworzeniowa, sporadycznie wartość indywidualna (tab. II).

TABELA II. Rodzaje określanych wartości

Rodzaj wartości	Rynkowa	Odtworzeniowa	Bankowo-hipoteczna	Na potrzeby indywidualnego inwestora	Inne
Średnio [%]	88,2	6,4	1,7	1,5	2,7

Odpowiedzi respondentów na pytanie: Jakie podejścia i metody wyceny stosuje Pani/Pan najczęściej? – zaprezentowano w tab. III. Wynika z niej, że nieruchomości mieszkaniowe były wyceniane wyłącznie podejściem porównawczym, w ramach którego w zdecydowanej większości stosowano metodę porównywania parami. Z porównania stosowanej metodyki w wycenie nieruchomości komercyjnych wynika, że w przypadku nieruchomości biurowych w 82% operatów zastosowano podejście dochodowe i aż w 18% podejście porównawcze, zaś przy wycenie nieruchomości handlowych podejście dochodowe stosowano nieco rzadziej, natomiast jeszcze chętniej sięgano po podejście porównawcze.

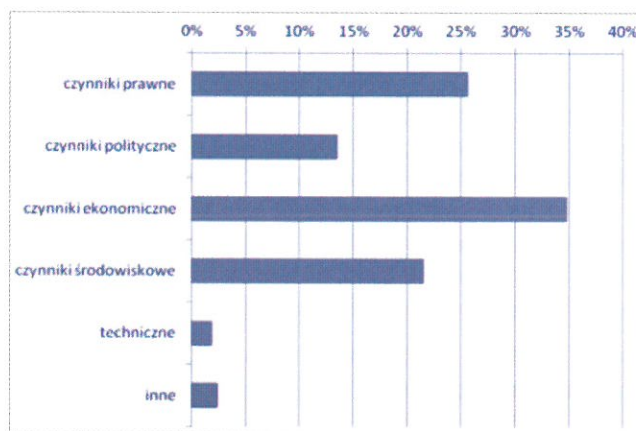
Wyniki analizy ankiet wskazują na nadmierne przywiązanie rzeczoznawców do stosowania podejścia porównawczego, nawet w sytuacji gdy bardziej adekwatne byłoby zastosowanie podejścia dochodowego. Świadczy o tym nadal wysoki udział tego podejścia w określaniu wartości rynkowej tzw. nieruchomości komercyjnych (18%, 23% i 31%) przynoszących dochód ich właścicielom. Należałoby się zastanowić, czy rzeczoznawcy omijają podejście dochodowe, dlatego że jest ono dla nich za mało zrozumiałe i boją się je stosować.

Postrzeganie przez rzeczoznawców nieruchomości jako obiektu ekonomicznego w procesie wyceny

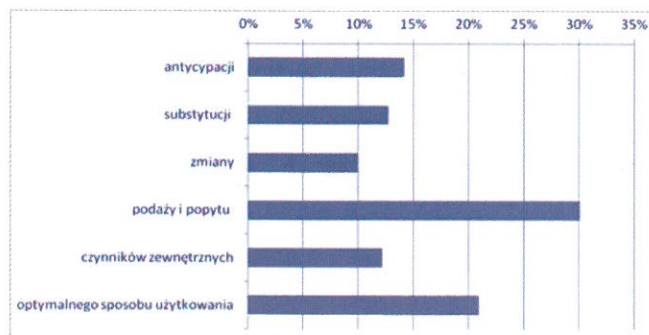
W procesie wyceny nieruchomość rozpatrywana jest jako obiekt: ekonomiczny, prawny i techniczny. Niedocenienie któregoś wymiaru nieruchomości będzie stanowiło źródło błędów w procesie dochodzenia do wartości (Kucharska-Stasiak, Żróbek 2015). Tym niemniej szczególne znaczenie w powstawaniu wartości ma jej wymiar ekonomiczny. Bowiem wartość, stanowiąca wynik wyceny, jest kategorią ekonomiczną. Jest pojęciem abstrakcyjnym, nie jest rzeczą materialną i konkretną. Nie tkwi w istocie towaru, dobra lub usługi, lecz jest tworzona w umysłach osób, uczestników rynku. Dla ekonomicznej koncepcji nieruchomości istotna jest efektywność wykorzystania zasobu, wpływa ona bowiem na wartość kapitału ulokowanego w nieruchomości. Efektywność ta zależy m.in. od: pełnionej przez nią funkcji, sposobu zagospodarowania czy stosunków własności w ujęciu ekonomicznym.

Waga wymiaru ekonomicznego ujawnia się w sformułowanych tzw. zasadach wyceny², m.in. takich: jak zasada substytucji, równowagi wewnętrznej, antycypacji, zmiany, konkurencji, popytu i podaży, optymalnego sposobu użytkowania, malejącej wydajności nakładów inwestycyjnych, kosztu alternatywnego czy wpływu warunków zewnętrznych (Żróbek i in. 2016). Interesujące jest, czy grupa zawodowa rzeczoznawców majątkowych, mająca w przeważającej mierze wykształcenie techniczne, rozumie wagę ekonomicznego podłoża powstawania wartości nieruchomości. W tym celu zadane zostały pytania dotyczące oceny siły wpływu poszczególnych grup czynników na określaną przez nich wartość rynkową. Przetworzone wyniki otrzymanych odpowiedzi rangujących przedstawiono na rys. 4. Na rys. 5 zaprezentowano zaś zestawienie otrzymanych odpowiedzi na pytanie dotyczące stosowania ekonomicznych zasad wyceny w: procesie analizy rynku, określania poziomu wartości rynkowej i uzasadnianiu otrzymanego wyniku wyceny.

Z rys. 4 i 5 wynika, że respondenci dostrzegają dominujące znaczenie czynników ekonomicznych w procesie powstawania wartości. Natomiast najczęściej w procesie wyceny kierują się zasadą popytu i podaży, następnie zasadą optymalnego sposobu użytkowania i zasadą antycypacji. Wskazanie na stosowanie zasady optymalnego użytkowania jest optymistyczne,



Rys. 4. Ważność poszczególnych grup czynników w ocenie respondentów



Rys. 5. Rodzaje zasad najczęściej uwzględnianych w wycenie

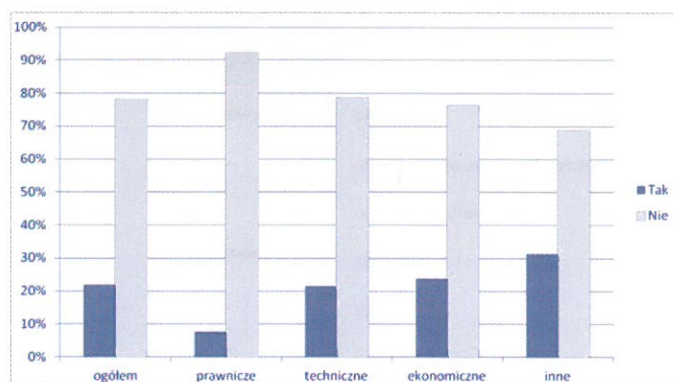
² Metodocy wyceny nieruchomości wyróżnili 15 ekonomicznych zasad wyceny (por. Cannone J., Macdonald R.J., Ozdilek, Valuation without Value Theory, A North American Appraisal, March, 2005).

TABELA III. Stosowane podejścia, metody w wycenie nieruchomości

Rodzaje nieruchomości							
Mieszkaniowe		Biurowe		Handlowe		Inne (np. magazynowe, garaże, hale)	
Podejście porównawcze, w tym:	Odpowiedzi [%]	Podejścia	Odpowiedzi [%]	Podejścia	Odpowiedzi [%]	Podejścia	Odpowiedzi [%]
Metoda porównywania parami	62	porównawcze	18	porównawcze	23	porównawcze	31
Metoda korygowania ceny średniej	38	dochodowe	82	dochodowe	77	dochodowe	68
-	-	-	-	-	-	kosztowe	1

może bowiem świadczyć o zrozumieniu przynajmniej przez grupę respondentów koncepcji wartości rynkowej, której ta zasada jest integralnym elementem. Wartość jako kategoria eko-

że ocena ta pozostała niezmienna, bowiem nie zależała od długości wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego przez respondenta.



Rys. 6. Ocena stopnia przygotowania kandydatów na rzeczoznawców wg rodzaju wykształcenia

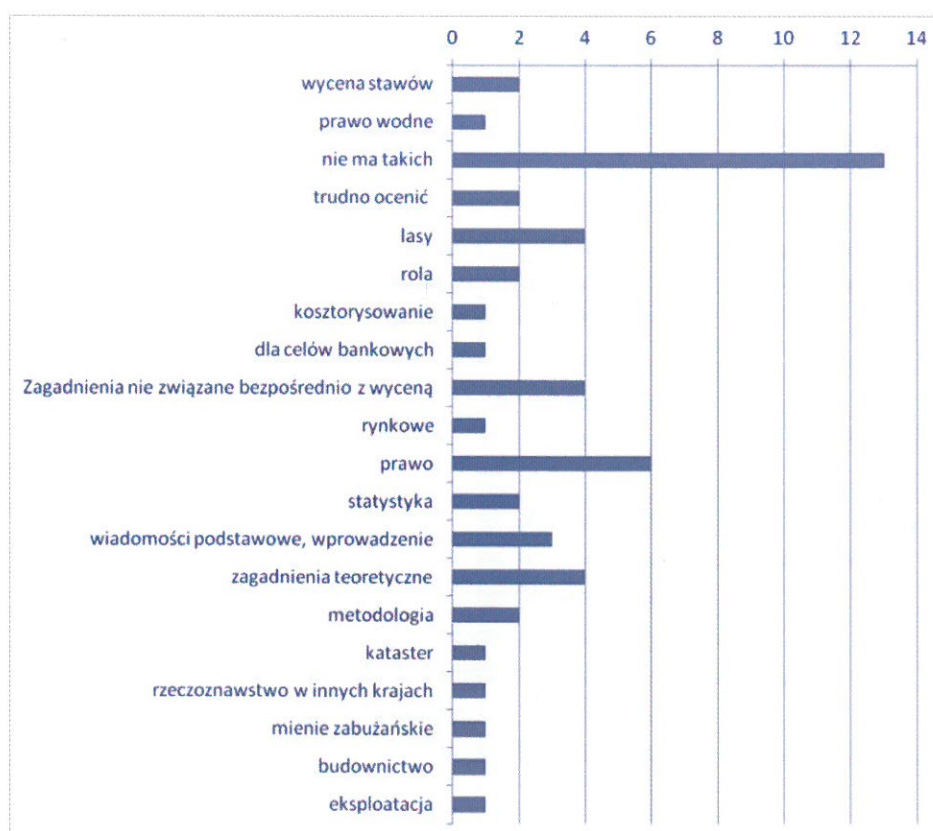
nomiczna musi być osadzona na założeniu efektywności wykorzystania zasobów rzadkich. Do tych zasobów należą nieruchomości. Przedmiotem wyceny mogą być nieruchomości, które nie mają wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania, np. nieruchomości przemysłowe. Wymaga to poszukiwania innego sposobu ich wykorzystania.

Ocena programu kształcenia kandydatów

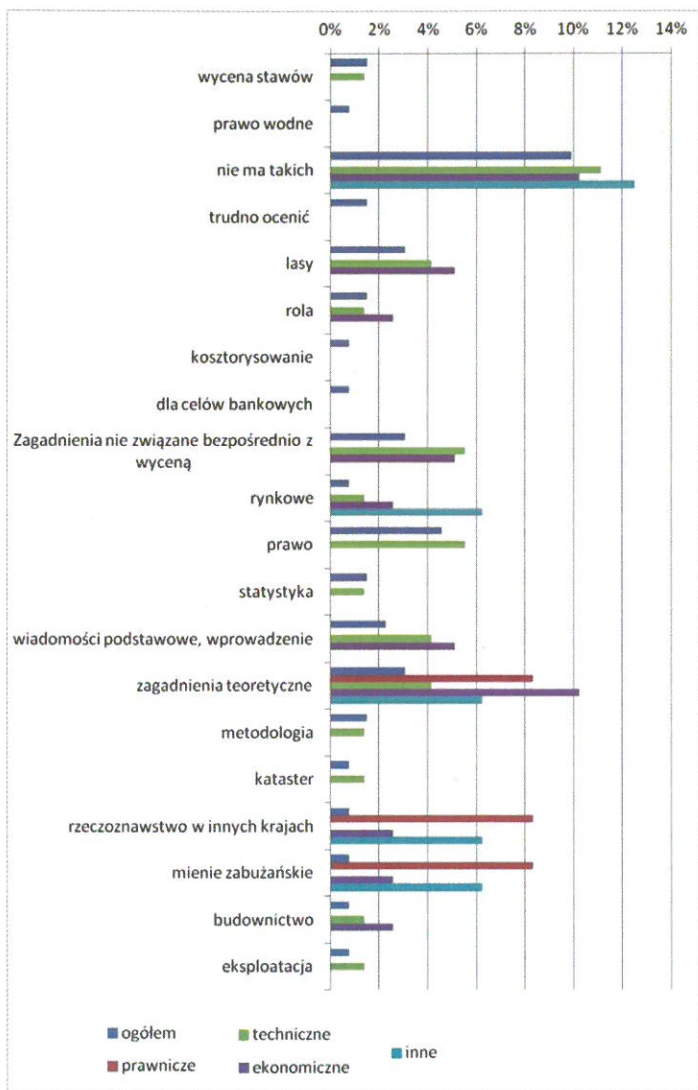
Badania wykazały, że system kształcenia kandydatów na rzeczoznawców majątkowych w opinii respondentów jest daleki od satysfakcjonującego. Na pytanie: czy wiedza zdobyta podczas kształcenia w celu zdobycia uprawnień zawodowych jest wystarczająca do wykonywania zawodu? aż 78% odpowiedziało – nie. Szczegółowa analiza wykazała, że taka opinia nie zależała od podstawowego wykształcenia respondentów, chociaż największe braki w zdobytej wiedzy odczuwają prawnicy – rys. 6. Badania uwiaryściły,

Kierunki proponowanych zmian w systemie kształcenia w świetle opinii respondentów

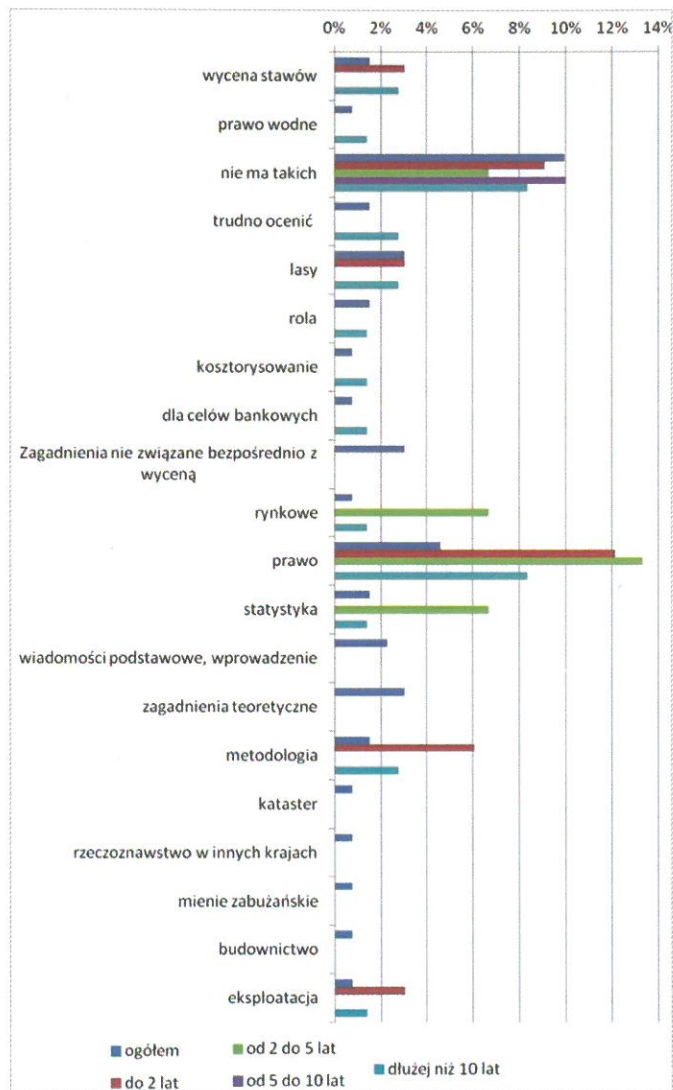
Opinie respondentów mogą stanowić podstawę do ponownego przeanalizowania systemu kształcenia zarówno na poziomie studiów podyplomowych, jak i praktyk zawodowych. Odwołując się do minimum programowego poproszono respondentów o wskazanie tematów ocenianych przez nich jako niepotrzebnych w programie studiów. Na rys. 7 na osi odciętych zaznaczono liczbę udzielonych odpowiedzi. Wynika z tego, że tylko 10% (13 osób) respondentów odpowiedziało, że nie było takich przedmiotów, prawie 5% (6 osób) uznało, że niepotrzebne są zajęcia z prawa, po ok. 3% (4 osoby) ankietowanych wskazało jako zbędne wykłady dotyczące: lasów, zagadnień teoretycznych i zagadnień niezwiązanych bezpośrednio z wyceną. Odpowiedzi te mogą świadczyć z jednej strony – być



Rys. 7. Zagadnienia w programie nauczania mało przydatne w wykonywaniu zawodu



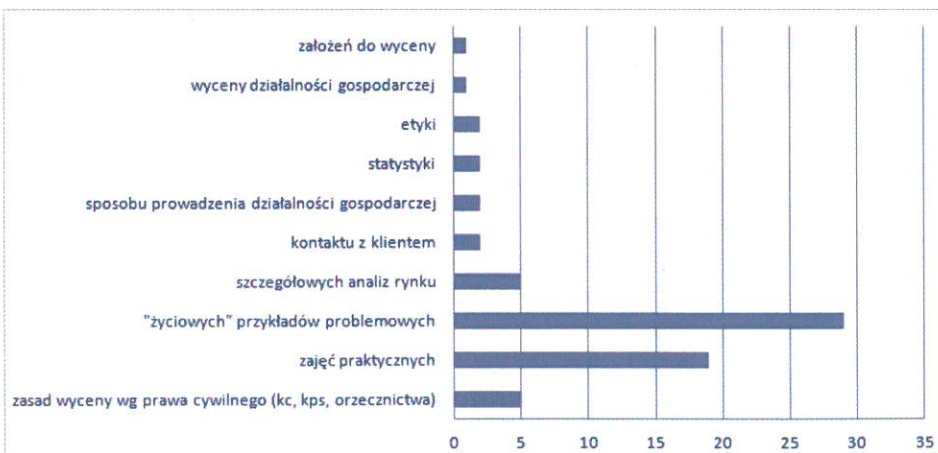
Rys. 8. Zagadnienia mało przydatne w wykonywaniu zawodu z uwzględnieniem wykształcenia respondentów



Rys. 9. Zagadnienia mało przydatne dla zawodu z uwzględnieniem stażu pracy respondenta

może – o słabym zrozumieniu złożoności tematyki rynku nieruchomości jako przedmiotu wyceny, z drugiej strony o bardzo wąskim, zbyt „rzemieślniczym” podejściu do wyceny.

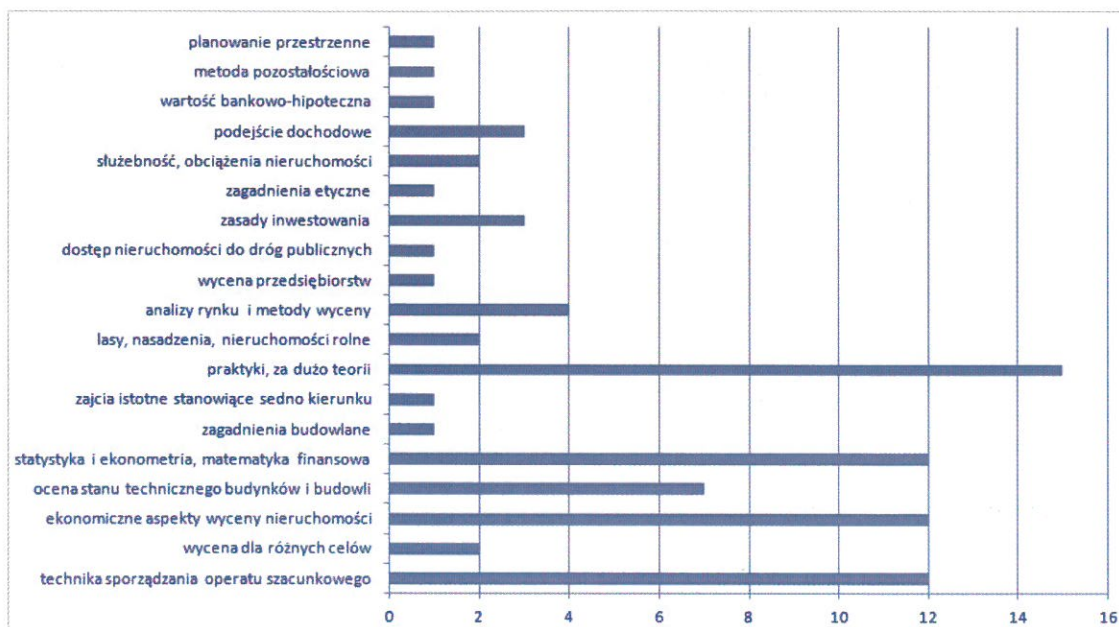
Zbadano również ocenę treści programu kształcenia przez respondentów w zależności od ich głównego wykształcenia (rys. 8). I tak w opinii prawników mało przydatne były zagadnienia



Rys. 10. Brakujące zagadnienia w programie kształcenia

teoretyczne, rzeczoznawstwo w innych krajach i problematyka mienia zabużańskiego. Bardziej ostrożne w swoich wypowiedziach były osoby z wykształceniem technicznym, które wskazały na małą przydatność wykładów z prawa i tematyki bezpośrednio niezwiązanej z wyceną. Ekonomisci wskazali na małą przydatność zagadnień teoretycznych.

Zbadano również, jak oceniają przydatność wykładanych poszczególnych zagadnień rzeczoznawcy mający różny staż w wycenie nieruchomości. Okazało się np., że mało zainteresowani zagadnieniami prawnymi były osoby z krótkim stażem w zawodzie rzeczoznawcy – rys. 9.



Rys. 11. Zagadnienia realizowane w zbyt wąskim wymiarze czasowym

Wydaje się, że najciekawsze odpowiedzi powinny dotyczyć brakujących treści w programie kształcenia lub takich, których jest za mało – rys. 10. W czasie studiów respondenci najbardziej odczuwali brak zajęć praktycznych i brak rzeczywistych przykładów wycen nieruchomości a także przykładów szczegółowych analiz rynku. Okazało się również (rys. 11), że w zbyt wąskim wymiarze czasowym realizowane były zajęcia o charakterze praktycznym, zbyt mało czasu poświęcano na: technikę sporządzania operatów szacunkowych, na omówienie ekonomicznych aspektów wyceny nieruchomości, statystykę, ekonometrię, matematykę finansową a także zagadnienia techniczne, w tym ocenę stopnia zużycia obiektu budowlanego. Wskazano na zbyt mały wymiar zajęć z analizy rynku i omówienia specyfiki poszczególnych metod wyceny, zasad inwestowania i podejścia dochodowego.

W świetle powyższych stwierdzeń ważne wydają się odpowiedzi na pytania dotyczące oceny odbytych praktyk zawodowych, których podstawowym celem powinno być przełożenie wiedzy teoretycznej zdobytej podczas kształcenia na jej praktyczne zastosowanie. Z założenia bowiem to nie tylko studia podyplomowe mają przygotować do wykonywania zawodu, ale głównie praktyki. Z otrzymanych odpowiedzi wynika, że 60% respondentów odbyło tę praktykę w formie indywidualnej. Respondenci doceniając poziom merytoryczny prowadzących praktykę i bezpośrednich opiekunów, narzekali jednak na zbyt mało czasu, jaki im poświęcano i na brak dostatecznej chęci dzielenia się z nimi wiedzą.

Natomiast pozytywnym sygnałem płynącym z ankiety jest wskazanie przez respondentów na odczuwaną potrzebę pogłębienia i aktualizacji wiedzy. Chęć doskonalenia swoich umiejętności wyraziło aż 98% ankietowanych. W ich opinii najbardziej przydatną formą doksztalcenia są szkolenia i studiowanie literatury (51%). Dużo mniejszą akceptację otrzymały natomiast konferencje i inne formy doskonalenia zawodowego, do których zaliczono: wymianę doświadczeń, rozmowy z innymi rzeczoznawcami.

Warto także zwrócić uwagę na fakt, że połowa ankietowanych osób nie jest usatysfakcjonowana dostępną literaturą na potrzeby doskonalenia zawodowego. Wskazywano na brak: praktycznych przykładów wyceny, studiów przypadku, literatury z zakresu podejścia dochodowego, metodyki wyceny służebności i innych ograniczonych praw rzeczowych w tym służebności przesyłu, wyceny nakładów a także wyceny nieruchomości zabytkowych.

Podsumowanie i wnioski

Autorki artykułu mają świadomość, że tak mała próba badawcza nie upoważnia do formułowania daleko idących uogólnień. Jednak z pewnością zasygnalizowane słabości, tkwiące w procesie kształcenia i doskonalenia zawodowego, muszą być poddane szerszej analizie, by wskazać kierunki niezbędnych zmian. Stanowi to warunek konieczny poprawy relacji rzeczoznawca - zleceniodawca, jest ważne dla dobra odbiorców a także dla całego środowiska zawodowego.

Otrzymane odpowiedzi ankietowe pozwalają stwierdzić mi.in., że:

- Utrzymanie trzech poziomów kształcenia (studia, praktyki, doskonalenie zawodowe) jest zasadne. Jednakże każdy etap kształcenia wymaga usprawnienia przez nowe spojrzenie na programy kształcenia i zakresy treściowe konkretnych zagadnień. Konieczność nowego spojrzenia wynika nie tylko z ujawnionych i sygnalizowanych słabości, zarówno tych – czasem zbyt nieśmiało wyrażonych przez respondentów, jednak widocznych na rynku, ale także z pojawiania się nowych obszarów, do których rzeczoznawca dzisiaj nie jest wystarczająco przygotowany.
- Wydaje się, że zbyt mało docenianym zagadnieniem w procesie nauczania jest kodeks etyki zawodowej. Na problem ten wskazała tylko nieliczna grupa respondentów.
- Ponieważ kandydaci na rzeczoznawców prezentują różne środowiska zawodowe, utrzymanie wspólnego, interdyscyplinarnego wymiaru kształcenia jest konieczne. Treści kształce-

nia nie mogą tylko koncentrować się na praktycznych zagadnieniach wyceny, jak postulują respondenci. Dla tych, którzy tak sądzą, dedykujemy przesłanie RICS mówiące, że podstawą najlepszej praktyki jest teoria. Żeby móc zrozumieć koncepcje wyceny, dobrze odwzorować rynek, nie wystarczy znajomość: podejść, metod i technik wyceny, uregulowanych w prawie. Prawo nie może odwzorować subtelnych niuansów metodyki wyceny³. Oczekiwania absolwentów studiów, by przygotowały ich one do wykonywania zawodu, są zbyt daleko idące. Studia mają zapoznać ich z koncepcją wyceny i wyjaśnić, dlaczego została ona w takiej formie przyjęta. Oczywiście proces kształcenia na poziomie podstawowym musi być poparty studiami przypadku, pokazującymi wdrożenie zasad teoretycznych do praktyki. Jednakże liczba osób, wskazujących na preferowanie teorii kosztem praktyki i położenie zbyt małego nacisku na sporządzenie operatu szacunkowego może z jednej strony świadczyć o słabości seminariów dyplomowych na studiach, z drugiej strony o słabości praktyk zawodowych. Ten etap wymaga z pewnością wnikliwej oceny ze strony ustawodawcy i organizacji zawodowych.

- Nieodzowne jest wzmocnienie systemu permanentnego kształcenia. Ma ono spełnić wielorakie zadania: wyrównywać poziom wiedzy wśród rzeczoznawców majątkowych, uzupełniając te jej obszary, które z racji wykształcenia są słabo przez nich rozpoznane, rozpowszechniać dobre praktyki wyceny, uaktualniać zmieniającą się wiedzę wraz z zachodzącymi zmianami w otoczeniu prawnym i na rynkach nieruchomości. To w ramach ustawicznego kształcenia powinny być organizowane warsztaty, podnoszące wiedzę z zakresu stosowania poszczególnych: podejść, metod i technik wyceny z uwzględnieniem różnych celów wyceny. Dlatego też jako bardzo pozytywną należy uznać przygotowaną zmianę do ustawy o gospodarce nieruchomościami przyjętą przez Sejm RP na posiedzeniu w lipcu 2017 r. i skierowaną do Senatu, dotyczącą art. 175, która nie tylko zobowiązuje rzeczoznawcę majątkowego do stałego doskonalenia zawodowego (nowy wymóg do ostatniej, obowiązującej wersji ustawy), ale nakłada na niego obowiązek dokumentacji wypełniania tego obowiązku (projekt ustawy).

- Proces szkolenia powinien być wsparty, przygotowanym wspólnie przez środowisko, podręcznikiem poświęconym zasadom wyceny nieruchomości i uzupełnionym tematycznymi zeszytami metodycznymi.

Reasumując, przeprowadzone rozważania wskazują na konieczność podjęcia szerokiej debaty nad systemem kształcenia, począwszy od dyskusji nad:

- minimum programowym w zakresie: liczby godzin dydaktycznych, czasu trwania studiów a także rozłożenia godzinowych akcentów na poszczególne bloki tematyczne a także poszczególne zagadnienia,

- systemem prowadzenia praktyk zawodowych i odpowiedzialności moralnej prowadzącego praktykę za jakość przedkładanych przez kandydatów na egzamin projektów operatów szacunkowych,
- propagowaniem zasad etyki zawodowej i metod ich egzekwowania.

Na dzień złożenia artykułu projekt zmiany ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami został skierowany do podpisu do Prezydenta.

Autorki artykułu dziękują wszystkim rzeczoznawcom, którzy wypełniając ankietę przyczynili się do identyfikacji części powodów, w których upatrujemy aktualnego stanu rzeczoznawstwa majątkowego. Słowa podziękowania kierujemy także do przewodniczących lokalnych stowarzyszeń, którzy pomogli nam w rozesłaniu pytań ankietowych do swoich członków.

LITERATURA

- [1] Cannone J., Macdonald R.J., Ozdilek 2005. A North American Appraisal, March.
- [2] EVS, European Valuation Standards 2016 (TEGoVA).
- [3] Havard T. 2001. Behavioral Variations In Methodologies in Commercial Investment Valuation. Research Papers, RICS 4 (1).
- [4] Kałkowski L. 2015. 25 lat polskiego rynku nieruchomości: monitoring za lata 1990–2014, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- [5] Kauko T., Siniak N., Żróbek S. 2015 Sustainable land development in an urban context. *Real Estate Management and Valuation*, Vol. 23, No. 3.
- [6] Kishore R. 2004. Theory of Behavioral Finance and its Application to Property Market: A Change in Paradigm. University of Western Sydney.
- [7] Kucharska-Stasiak E., Żróbek S. 2015. An attempt to exemplify the economic principles in the real property valuation. *Real Estate Management and Valuation* Vol. 23, No 3.
- [8] Lorenz D.P. 2006. The Application of Sustainable Principles to the Theory and Practice of Property Valuation, Wyd. Universität Karlsruhe, Karlsruhe.
- [9] Manzhynski S., Siniak N., Żróbek S., Żróbek-Różańska A. 2016 Sustainability performance in the Baltic Sea region w: Land Use Policy.
- [10] Projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, Druk Sejmowy nr 1560.
- [11] Wolverton M.L. 2000. Self-Perception of the Role of the Appraiser: Objective Opinions or Price Validations. *The Appraisal Journal*, July, pp. 273–282.
- [12] Żróbek S., Kucharska-Stasiak E., Naimaviciene J., Tupenaite L. 2016. Selected aspects of real estate appraisers' professional training on the background of economic theory. *Journal of International Studies*, Vol. 9, No 2.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Prof. zw. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak – Katedra Inwestycji i Nieruchomości Instytutu Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Łódzkiego,

prof. zw. dr hab. inż. Sabina Żróbek – Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

³ W Polsce są już studia podyplomowe, na których od wykładowców wymagane jest inne podejście w procesie nauczania. Najpierw należy wyjaśnić słuchaczom koncepcję wyceny, jakie są jej źródła, dlaczego taki jest proces wyceny, a na końcu jak koncepcja wyceny została odwzorowana w przepisach prawa.

Chińskie przyspieszenie mieszkaniowe¹

Uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa

Chiny (Chińska Republika Ludowa) to ogromny kraj o 9572,9 tys. km², średnio gęsto zaludniony (143 osoby/km²), o liczbie ludności wynoszącej z końcem 2015 r. 1 371 220 tys. (tab. I).

TABELA I. Stan ludności (źródło [4])

Ludność (tys.)	1949	1970	1980	1990	2000	2010	2014	2015
Ogółem (10 tys.)	54 167	82 992	98 705	114 333	126 743	134 091	136 782	137 462
% ludności miast	10,64	17,38	19,39	26,41	36,22	49,95	54,77	56,10
Przyrost naturalny (%)	12,00	11,87	14,39	12,98	7,58	4,79	5,21	4,96

Jest to najbardziej zaludniony kraj świata, w którym – mimo drastycznych decyzji antynatalistycznych (reglamentacja urodzeń do 1 dziecka) – liczba ludności zbliżyła się aktualnie do blisko 1,4 mld. O ile jednak w przeszłości stan ludności rósł wyjątkowo dynamicznie, to wspomniana reglamentacja doprowadziła do znaczącej moderacji poziomu wskaźnika przyrostu naturalnego, z ca 12% w latach 50., 60., 70. i 80., do >5% w minionym 5-leciu [5]. Ważnym problemem demograficznym, także w kontekście kreowania zapotrzebowania na mieszkanie, jest masowa migracja ludności ze wsi do miast (tab. I). Wszak odsetek ludności miejskiej zwiększył się w latach 1949–2015 ok. 5,3 razy – tzn. o 45,56%, w tym: o 19,80% od 2000 r. i o 6,2% od 2010 r. (tab. I).

Ludność grupuje się w gospodarstwach domowych o malejącej średnio liczbie osób. W 2014 r. przy ogólnej ich liczbie 375 069 tys., średnia wielkość to 2,97 osoby na każde z nich [5]. Ich struktura – wg liczby osób w nich – była następująca (1 do ≥10 osób): 14,9% – 27,7% – 26,7% – 15,9% – 8,8% – 4,2% – 1,1% – 0,4% – 0,2% i 0,1%.² Proces ten to m.in. efekt wspomnianych ograniczeń w liczbie urodzeń dzieci. W ten sposób średnia liczba osób na gospodarstwo domowe zmalała z 3,5 w 2000 r. i 3,2 w 2008 r. [5].

W warunkach poprawy sytuacji ekonomicznej Chin, wynikającej z wyjątkowo dynamicznego rozwoju, wzrosła średnia długość życia Chińczyków. W 2015 r. średnia długość życia wynosiła 73,64 dla mężczyzn oraz 79,43 dla kobiet, wobec – odpowiednio: 66,28 i 69,27 w 1981 r. [5].

Chiny od dziesięcioleci przeżywają niespotykany dynamiczny wzrost gospodarczy, który nieco osłabiło załamanie w gospodarce światowej w minionej dekadzie. Zawdzięczają to wyjątkowo wysokiemu poziomowi inwestycji i taniej sile roboczej, co stymuluje konkurencyjność eksportu chińskich wyrobów.

Produkt Krajowy Brutto (PKB) wynosił w 2015 r. 68 263,5 mld juanów, wobec 99 066 w 2000 r. i 64 479 w 2014 r. [4]. Spektakularną egzemplifikacją dynamiki PKB, tym razem w ujęciu *per capita*, jest – gdy za 100% przyjmujemy jego poziom w 1978 r., to 576% w 2000 r., 1482% w 2010 r., 1985% w 2014 r. i 2111% w 2015 r. [4].

Chiny awansowały – po Stanach Zjednoczonych – na II potęgę gospodarczą świata. W 2015 r. miały one 13,3% udziału w światowym PKB [6]. Poziom PKB Chin wyniósł 10 351 mld USD i 7 568 USD *per capita* [6]. Z kolei PKB *per capita* – wg parytetu siły nabywczej juana – wynosił 14 239 dolarów międzynarodowych [6]. Tylko w latach 2005–2015 wzrósł jego poziom o 181,2%.³ Mimo osłabienia tempa, wzrost PKB wynosił w latach 2009–2014 (rok do roku): 109,2 – 110,6 – 109,5 – 107,7 – 107,7 i 107,3 [6]. Analogiczny wskaźnik dla 2015 r. to 105,9%.⁴ W okresie 2001–2015 wzrost PKB wynosił 9,7% średniorocznie [4].

Czynnikami motorycznym i stymulatorem wzrostu PKB były nakłady inwestycyjne. Nakłady brutto na środki trwałe miały udział w latach 2014–2015 w 44,3% PKB [6]. Stąd wyjątkowo niski udział w PKB spożycia, stanowiący jedynie ok. 50% PKB [6]. Sięgając w bardziej odległe lata, udział nakładów brutto na środki trwałe miał następujący udział w PKB: 38,8% w 1978 r., 34% w 1990 r. i 34,3% w 2000 r. [4].

Budownictwo mieszkaniowe

O rozmiarach budownictwa mieszkaniowego, a w konsekwencji o poprawie warunków mieszkaniowych ludności, decyduje wielkość środków na nie przeznaczonych. Jak wynika z danych w tab. II, inwestycje mieszkaniowe (nakłady na budynki mieszkalne) stanowiły w 2015 r. 14,4%, w 2014 r. 15,7% ich ogólnej wartości, wobec: 23,7% w 1995 r., 23,1% w 2000 r., 17,4% w 2005 r., 17,9% w 2010 r. i 16,8% w 2013 r. (obliczenia na podstawie danych z tab. II). Oznaczało to zmniejszenie intensywności inwestowania w budownictwo mieszkaniowe w omawianych latach.

W 2015 r. oddano do użytku budynki mieszkalne, o powierzchni użytkowej mieszkań (pum) 1 925 450 tys. m² o łącznej wartości 3339 mld juanów [4].

¹ Obliczenia na podstawie [6].

² W artykule – oprócz prymarnych źródeł podanych w bibliografii – wykorzystano również dane z innych opracowań autora, podanych w niej [1–3].

³ Szacunek na podstawie [4].

⁴ Obliczenia na podstawie [5].

TABELA II. Inwestycje mieszkaniowe oraz ich efekty na tle inwestycji ogółem (źródło: [4, 5, 7, 8])

Wyszczególnienie	1995	2000	2005	2010	2014	2015
Inwestycje ogółem, w tym:	2 019,3	32 917,7	88 773,6	251 683,8	512 020,7	561 939,8
mieszkaniowe	4 736,7	7 564,1	15 427,2	45 936,1	80 615,1	80 247,7
Budownictwo mieszkaniowe (tys. m ²)						
rozpoczynane	1 404 519	1 806 343	2 397 696	4 807 729	6 890 412	6 692 971
oddano do użytku	1 074 331	1 345 288	1 328 359	1 831 723	1 925 450	1 797 378

TABELA III. Powierzchnia użytkowa nowo wybudowanych mieszkań oraz warunki mieszkaniowe ludności (źródło: [9])

Lata	Powierzchnia użytkowa nowo zrealizowanych budynków mieszkalnych		Powierzchnia użytkowa mieszkań <i>per capita</i>	
	miasta	wieś	miasta	wieś
	100 mln m ²		[m ²]	
1978	0,38	1,00		8,1
1980	0,92	5,00		9,4
1985	1,88	7,22		14,7
1986	2,22	9,84		15,3
1987	2,23	8,84		16,0
1988	2,40	8,45		16,6
1989	1,97	6,76		17,2
1990	1,73	6,91		17,8
1991	1,92	7,54		18,5
1992	2,40	6,19		18,9
1993	3,08	4,81		20,7
1994	3,57	6,18		20,2
1995	3,75	6,99		21,0
1996	3,95	8,28		21,7
1997	4,06	8,06		22,5
1998	4,76	8,00		23,3
1999	5,59	8,34		24,2
2000	5,49	7,97		24,8
2001	5,75	7,29		25,7
2002	5,98	7,42	24,5	26,5
2003	5,50	7,52	25,3	27,2
2004	5,69	6,80	26,4	27,9
2005	6,61	6,67	27,8	29,7
2006	6,30	6,84	28,5	30,7
2007	6,88	7,75	30,1	31,6
2008	7,60	8,34	30,6	32,4
2009	8,21	10,21	31,3	33,6
2010	8,69	9,63	31,6	34,1
2011	9,49	10,26	32,7	36,2
2012	10,00	9,51	32,9	37,1

W latach 2011–2014 efekty budownictwa mieszkaniowego wynosiły corocznie ok. 2 mld m² pum. Stanowiło to znaczący wzrost w porównaniu z wcześniejszym okresem, w którym jego efekty finalne to (w mln m²): 1074 w 1995 r. i 1746 w 2000 r. [4], a w odleglejszych latach były znacząco niższe (tab. III).

Intensywność budownictwa mieszkaniowego w 2015 r. to 1405 m² pum, w przeliczeniu na 1 tys. ludności. Utrzymuje się ono na tak wysokim poziomie w ostatnich latach, a wielkości nowo rozpoczynanego budownictwa wskazuje na to, że utrzyma się ona w najbliższych latach. Wobec braku w dostępnych źródłach informacji o liczbie oddanych do użytku mieszkań i przyjmując ich średnią wielkość na 100 m² pum, otrzymamy bardzo wysoki wskaźnik intensywności budowania mieszkań – na poziomie >14, co jest światowym rekordem. W Unii Europejskiej buduje się teraz ok. 3 mieszkania na 1 tys. ludności [10]. Jak widać, również w dziedzinie intensywności budownictwa mieszkaniowego Chiny są światowym liderem.

Koszt budowy 1 m² powierzchni budynku mieszkalnego, który w 1985 r. wynosił 45,0 juana, stale rósł – na co miał rosnący wpływ na ich standard instalacyjny oraz zjawiska inflacyjne – osiągnął: 96,0 w 1990 r., 204,0 w 1995 r., 244,5 w 2000 r., 334,4 w 2005 r., 560,8 w 2010 r., 816,9 w 2014 r. [5].

Warunki mieszkaniowe ludności

Według ostatnich dostępnych danych z 2012 r. powierzchnia użytkowa mieszkania *per capita* wynosiła wówczas 37,1 m². O tym, jakiego dokonano postępu w przestronnym zaludnieniu mieszkań, niech świadczą dane dotyczące zasobów mieszkaniowych na wsi, z 8,1 w 1978 r., 17,8 w 1990 r., 24,8 w 2000 r. [9]. W miastach pum *per capita* wynosiła 24,5 m² w 2002 r. i 31,6 m² w 2010 r. [9]. Wielkości te spektakularnie egzemplifikują stopień poprawy warunków mieszkaniowych Chińczyków. Co prawda, brak jest (w dostępnych źródłach) danych o standardzie instalacyjnym mieszkań, ale należy domniemywać, że jest on wysoki. W Chinach wydatki na badania i rozwój (*Research and Development*) to ponad 5% PKB (5,2 w 2000 r. i 5,1 w 2015 r. [4]).

Wysoki stopień poprawy warunków mieszkaniowych ludności Kraju Środka możliwy był dzięki wyjątkowo wysokiej intensywności budownictwa mieszkaniowego. W ostatnich dekadach corocznie przypadało na jednego jego mieszkańca ca 1 m² pum nowo zbudowanych mieszkań [5].

Wydatki na mieszkanie

Udział wydatków na mieszkanie w wydatkach konsumpcyjnych gospodarstw domowych był w 2015 r. zbliżony w miastach i na wsi: 22,1% w miejskich i 20,9% na wsi. Należy domniemywać, wobec braku danych w dostępnych źródłach, że mieszkań-

cy wsi więcej wydawali na utrzymanie mieszkań, jako że mieszkali przestronniej, natomiast mniej na media, wobec zapewne niższej powszechności instalacji w mieszkaniach.

Porównanie Chiny – Polska

Konfrontację mieszkaniową Chiny – Polska, która wypadnie dla nas dość żałośnie, poprzedzić należy porównaniem poziomu rozwoju społeczno-ekonomicznego, którego najważniejszy wskaźnik stanowi PKB *per capita*. Jego poziom – wg parytetu siły nabywczej – wynosił w 2015 r. 14 239 dolarów międzynarodowych w Chinach oraz 26 135 w Polsce [6]. Mamy zatem tu prawie 2 razy wyższy poziom rozwoju społeczno-ekonomicznego.

Zdecydowanie gorzej przedstawia się nasza pozycja w rankingu mieszkaniowym. U nas *pum per capita* w 2011 r. to < m², a w Chinach ca 37 m² w 2012 r. Ogromny rozrzew – na niekorzyść Chin – występował w tym wskaźniku w 1978 r., kiedy u nich było to ok. 8 m², a u nas 14,6 m². Dzięki intensyfikacji budownictwa mieszkaniowego, do ponad 1400 m² *pum* na 1 tys. ludności w Chinach, gdy u nas ca 500 m² w 1978 r., w apogeum efektów, Chińczycy pozostawili nas daleko w tyle w rankingu mieszkaniowym.

W sytuacji znacznie niższego standardu mieszkaniowego, mamy zbliżony udział wydatków na mieszkania. W Chinach i Polsce [6] stanowią one ok. 20% wydatków gospodarstw domowych.

Jak widać, Chińczycy trzymają się mocno, a my ciągle jesteśmy outsiderem rankingu mieszkaniowego.

LITERATURA

- [1] Gorczyca M. 1995. Jak mieszkają Chińczycy. Na wsi lepiej niż w miastach. *Rzeczpospolita*, 23.03.1995 r.
- [2] Gorczyca M. 2011. Mieszkalnictwo w Chinach. *Wiadomości Statystyczne*, 10.
- [3] Mieszkalnictwo – Chińczycy trzymają się mocno. 2013 *Finansowanie Nieruchomości*, 31.
- [4] China Statistical Yearbook 2015. National Bureau of Statistics of China, Beijing 2016.
- [5] China Statistical Yearbook (edycje dla odpowiednich lat). National Bureau of Statistics of China, Beijing.
- [6] Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2016. GUS, Warszawa 2016.
- [7] China Statistical Yearbook 2002. National Bureau of Statistics of China, Beijing 2002.
- [8] China Statistical Yearbook 2009. National Bureau of Statistics of China, Beijing 2009.
- [9] China Statistical Yearbook 2014. National Bureau of Statistics of China, Beijing 2014.
- [10] *Ifo rehneldienst* 2017, 5.

Dr hab. n.ekon. Mirosław Gorczyca

W SPRZEDAŻY:

Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł

Europejskie Standardy Wyceny 2012 – PFSRM 60 zł

Kubek biały – 22 zł

Parasol z logo PFSRM – 9,84 zł

Rzeczoznawca Majątkowy 82/14 – 25 zł

Rzeczoznawca Majątkowy 83/14 – 25 zł

Rzeczoznawca Majątkowy 84/14 – 25 zł

Rzeczoznawca Majątkowy 86/15 – 25 zł

Rzeczoznawca Majątkowy 87/15 – 25 zł

Rzeczoznawca Majątkowy 88/15 – 25 zł

Rzeczoznawca Majątkowy 90/16 – 25 zł

Rzeczoznawca Majątkowy 91/16 – 25 zł

Rzeczoznawca Majątkowy 92/16 – 25 zł

Rzeczoznawca Majątkowy 94/17 – 35 zł

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

Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich. Wydanie 2011 – K. Zmarlicki – 30 zł

Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich – K. Zmarlicki 2017 r. – 95 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 realizujemy zamówienie.

3. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI.

4. TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3 kg do 7 dni.

5. Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 10 zł

Projektowane zmiany przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (cz. II)

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa (MliB) 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 17 maja 2017 r. do Sejmu. Projektowane zmiany mają charakter dużej nowelizacji, co wymagało, na potrzeby ich analizy podzielenia tematyki na części.

W niniejszym *Rzeczoznawcy Majątkowym* kontynuowana jest analiza dokonywanych zmian na podstawie projektu ustawy, przedstawionego przez podkomisję nadzwyczajną, z uwzględnieniem obrad 7 czerwca i 20 czerwca 2017 r. Względy czytelności wymagały przetoczenia w tekście pełnego brzmienia dokonywanych zmian, wraz z uzasadnieniami do zmian, opracowanymi przez MliB. Zachowany został układ wg brzmienia projektu przekazanego do Sejmu.

W ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260) wprowadza się następujące zmiany (cd. cz. I):

14) w art. 177 w ust. 2b pkt 2 otrzymuje brzmienie:

2) posiada udokumentowane dwuletnie doświadczenie zawodowe świadczące o nabyciu wiedzy i umiejętności w zakresie wyceny nieruchomości w takim stopniu jak osoby, które odbyły praktykę zawodową, o której mowa w ust. 1 pkt 5.,

Z uzasadnienia – art. 177 ust. 2b pkt 2 – zmiana ma na celu doprecyzowanie kryteriów oceny spełnienia warunku posiadania doświadczenia zawodowego przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych zwolnionych z obowiązku odbywania co najmniej 6-miesięcznej praktyki zawodowej. Obecnie zarówno ze strony kandydatów, jak i Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, napływają sygnały świadczące o nieprecyzyjnej treści przepisu, co powoduje różną praktykę przy kwalifikowaniu kandydatów oraz niepewność sytuacji prawnej osób ubiegających się o uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego.

15) w art. 178:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

1. Rzeczoznawca majątkowy niewypełniający obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1-3, podlega odpowiedzialności zawodowej,

b) po ust. 2b dodaje się ust. 2c w brzmieniu:

2c. Wykonanie kary dyscyplinarnej następuje poprzez wpis do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych,

c) po ust. 5 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

6. Osoba pozbawiona uprawnień zawodowych w trybie, o którym mowa w ust. 5, z dniem uprawomocnienia się orzeczenia sądu traci prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego rzeczoznawcy majątkowy,

Z uzasadnienia – art. 178 ust. 2c i art. 193 ust. 6 i art. 195a ust. 1a – proponuje się jednoznaczne wskazanie terminu, w którym następuje wykonanie decyzji o zastosowaniu wobec rzeczoznawcy majątkowego kary dyscyplinarnej wydanej w I instancji, w przypadku gdy rzeczoznawca majątkowy nie złoży w ustawowym terminie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy. Zaproponowano, aby wykonanie takiej decyzji następowało po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna, analogicznie do obowiązującego art. 195a ust. 3 ugn. Jednocześnie zaproponowano doprecyzowanie przepisów odnoszących się do wykonania kary dyscyplinarnej poprzez zaznaczenie, że wykonanie kary dyscyplinarnej następuje przez wpis do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Wpis będzie zawierał informacje przewidziane dla zakresu informacyjnego centralnego rejestrów rzeczoznawców majątkowych, o których mowa w przepisach ugn (art. 193 ust. 4). Ponadto w przypadku orzeczenia kary zawieszenia uprawnień zawodowych wniosek o ponowny wpis może zostać złożony po upływie okresu zawieszenia uprawnień zawodowych, liczonego od daty wykreślenia z centralnego rejestru, a nie np. od daty otrzymania decyzji o zastosowaniu tej kary.

Art. 178 ust. 6 – doprecyzowanie, że rzeczoznawca majątkowy, który orzeczeniem sądu został pozbawiony uprawnień zawodowych w wyniku:

a) utraty pełnej zdolności do czynności prawnych,

b) skazania za przestępstwo przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, za przestępstwo przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, za przestępstwo przeciwko mieniu, za przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu, za przestępstwo przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe,

c) sądowego zakazu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego lub zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie szacowania nieruchomości – z dniem uprawomocnienia się tego orzeczenia traci prawo wykonywania zawodu i posługiwania się tytułem rzeczoznawcy majątkowy. Przepis ten jest niezbędny z uwagi na upływ czasu pomiędzy uprawomocnieniem się orzeczenia sądu a otrzymaniem informacji o tym zdarzeniu przez organ prowadzący centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych, a tym samym wykreśleniem z tego rejestru.

16) w art. 191:

a) w art. 191 ust. 3a zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

Wniosek o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości podlega rozpatrzeniu w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od daty przeprowadzenia etapu postępowania kwalifikacyjnego, którego dotyczy wniosek,

b) art. 191 w ust. 3c zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

Jeżeli w toku postępowania kwalifikacyjnego na podstawie złożonych dokumentów nie jest możliwe stwierdzenie, czy kandydat spełnia warunki określone w art. 177, zespół kwalifikacyjny Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej sporządza protokół, w którym występuje do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o zwrócenie się do odpowiednich organów, instytucji lub osób o udzielenie informacji niezbędnych dla przeprowadzenia tego postępowania,

c) w ust. 3e zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

Termin rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w ust. 3a, może zostać przedłużony tylko jeden raz,

d) art. 191 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Państwową Komisję Kwalifikacyjną lub jej członków. W skład Komisji wchodzi przedstawiciele ministra (3/5 członków) oraz osoby wskazane przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych (2/5 członków).

Z uzasadnienia – art. 191 ust. 3a, 3c i 3e – propozycja doprecyzowania terminu rozpatrzenia wniosku o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Z uwagi na fakt, że postępowanie kwalifikacyjne w sprawie nadania uprawnień zawodowych dzieli się na kilka etapów (etap wstępny – analiza dokumentacji, następnie egzamin pisemny i ustny), w trakcie których mogą nastąpić różne okoliczności powodujące przesunięcie terminu przystąpienia kandydata do danego etapu egzaminu, na gruncie obowiązującego brzmienia art. 191 ust. 3a powstawały wątpliwości, od jakiej daty następuje bieg dwumiesięcznego terminu. Nie jest jednoznaczne, czy data wszczęcia postępowania to data złożenia wniosku przez kandydata, czy może data etapu wstępnego, który przeprowadza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna stwierdzająca spełnienie wymogów nadania uprawnień.

Zaproponowano, aby termin rozpatrzenia wniosku liczyć od daty przeprowadzenia etapu postępowania kwalifikacyjnego, którego dotyczy wniosek. W przypadku zatem gdy kandydat po raz pierwszy wniosek o nadanie uprawnień zawodowych, organ będzie zobowiązany rozpatrzyć wniosek w terminie dwóch miesięcy od daty przeprowadzenia etapu wstępnego, który przeprowadza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna. W przypadku gdy kandydat, który uzyskał wynik negatywny egzaminu pisemnego lub ustnego, występuje ponownie z wnioskiem o nadanie uprawnień, etap wstępny jest pomijany, a zatem bieg terminu będzie liczony od dnia przeprowadzenia egzaminu, do którego przystąpi kandydat.

Zmiany w art. 191 ust. 3c mają jedynie charakter redakcyjny, dostosowujący przepisy ugn do praktyki działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i jej zespołów.

Art. 191 ust. 4 i art. 194 ust. 3 – korekta przepisów upoważniających do wydania aktów normatywnych (zarządzeń o powołaniu Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz Komisji Odpowiedzialności Zawodowej) umożliwiające odwołanie i powołanie całych Komisji lub poszczególnych członków Komisji (np. w przypadku rezygnacji, śmierci, itp.). Dodatkowo zaproponowano, aby osoby wchodzące w skład ww. Komisji mogły pełnić swoje funkcje do czasu powołania nowych składów, jednak nie dłużej niż przez 6 miesięcy.

17) w art. 192 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

2. Świadectwa, o których mowa w ust. 1, wydaje się również obywatelom państw członkowskich Unii Europejskiej, którym na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz.U. z 2016 r. poz. 65), uznano kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, na ich wnioski.

Z uzasadnienia – art. 192 ust. 2 i art. 193 ust. 3 – proponuje się sformułowanie podstawy prawnej do wydawania świadectw nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości obywatelom UE, którym na podstawie przepisów ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz.U. z 2016 r. poz. 65), uznano nabyte w tych państwach kwalifikacje zawodowe do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami osoby, którym uznane zostały kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego na terenie Polski, uzyskują prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy”. Osoby te są również wpisywane do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Oznacza to tym samym, że obywatele UE, którym uznano kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, mają analogiczne prawo do wykonywania tego zawodu jak osoby, którym uprawnienia zawodowe do szacowania nieruchomości nadano w trybie przepisów działu IV rozdziału 4 ugn. Należy jednak zauważyć, że w odniesieniu do osób, którym nadano uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania według przepisów ugn, dokumentem potwierdzającym nadanie tych uprawnień jest świadectwo. Natomiast obywatele UE, którzy uzyskują de facto takie same uprawnienia, jednakże na podstawie innych przepisów dotyczących uznawania kwalifikacji zawodowych, otrzymują decyzję organu. Zasadne wydaje się zatem, aby całe środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych mogło legitymować się jednolitym dokumentem potwierdzającym posiadane uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

Należy również podkreślić, że propozycja ma na celu wyłącznie zapewnienie możliwości uzyskania i posługiwania się przez obywateli UE, którym uznano kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego na terenie Polski, takim samym dokumentem, jak rzeczoznawcy majątkowi, którzy uzyskali uprawnienia zawodowe w trybie ugn. Wydanie dokumentu następować będzie na wniosek osoby zainteresowanej.

Ponadto w projekcie przewidziano, że prawo ubiegania się o wydanie świadectwa nadania uprawnień zawodowych przysługiwać będzie również obywatelom UE, którym kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego zostały uznane przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy.

18) w art. 193:

a) art. 193 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

3. Do centralnego rejestru wpisuje się również osoby, o których mowa w art. 192 ust. 2,

b) art. 193 w ust. 4 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

6) adres korespondencyjny,

c) art. 193 w ust. 6 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

W razie orzeczenia kary dyscyplinarnej, o której mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3, ponowny wpis do rejestru następuje na wniosek osoby ukaranej po upływie okresu orzeczonej kary dyscyplinarnej, licząc od dnia wykreślenia z tego rejestru,

d) art. 193 ust. 10 otrzymuje brzmienie:

10. Wyciągi z centralnego rejestru, o którym mowa w ust. 1, z wyjątkiem danych wymienionych w ust. 4 pkt 5, 7 – 9, 11 i 12, podlegają ogłoszeniu w dzienniku urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz publikacji na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra.

Z uzasadnienia – art. 193 ust. 4 pkt 6 – zaproponowano zastąpienie informacji zamieszczanej w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych dotyczącej adresu zamieszkania osoby uprawnionej adresem korespondencyjnym. Propozycja wynika z zasady adekwatności gromadzenia oraz przetwarzania danych osobowych do celów, w jakich są przetwarzane. Zaproponowane rozwiązanie uwzględnia postulat zgłoszony przez Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych.

Art. 193 ust. 10 – propozycja ma na celu wyłączenie obowiązku zamieszczania informacji o wykształceniu osób uprawnionych do szacowania nieruchomości w dzienniku urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, a także publikacji tej informacji na stronach internetowych urzędu. Zaproponowane rozwiązanie uwzględnia postulat zgłoszony przez Rzecznika Praw Obywatelskich. Utrzymuje się przy tym obowiązek publikowania danych dotyczących imion rodziców osób, którym nadano uprawnienia zawodowe, co pozwoli na zapewnienie możliwości weryfikacji przez klientów rzeczoznawców majątkowych posiadanych przez nich uprawnień zawodowych w zakresie wyceny nieruchomości. Na skutek proponowanych zmian w praktyce zniknie bowiem możliwość dodatkowej weryfikacji rzeczoznawcy majątkowego według miejsca zamieszkania. Ponadto imię i nazwisko, w przypadku najbardziej popularnych nazwisk, w żaden sposób nie identyfikuje osoby fizycznej. Obecnie centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych zawiera ponad 50 przypadków, kiedy co najmniej dwie osoby mają identyczne imię i nazwisko. Tym samym postanowiono o pozostawieniu bez zmian przepisu odnoszącego się do ujawniania w rejestrze imion rodziców osób, którym nadano uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

19) w art. 194:

a) art. 194 ust. 1b otrzymuje brzmienie:

1b. W przypadku gdy sprawa dotyczy osób powołanych, wyznaczonych lub ustanowionych przez sąd, prokuratora lub komornika, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczynają się wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd lub prokuratora.

Z uzasadnienia – art. 194 ust. 1b – zgodnie z obowiązującą zasadą organ administracji publicznej nie może wszcząć postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej wobec rzeczoznawcy majątkowego powołanego lub ustanowionego przez sąd. Nie jest zatem możliwa ocena czynności zawodowych szacowania nieruchomości dokonanych przez rzeczoznawcę majątkowego jako bieglego sądowego, podczas sporządzania operatu szacun-

kowego w toku prowadzonego postępowania sądowego, chyba że zwróci się o to sąd. Konieczne jest uzupełnienie dotychczasowej treści przepisu o czynności szacowania wykonane przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie prokuratora lub komornika. Czynności te podlegają ocenie sądu w toku prowadzonych postępowań. Wskazane jest zatem, aby czynności zlecane przez komornika lub prokuratora również podlegały ocenie w postępowaniu z tytułu odpowiedzialności zawodowej, jednakże w przypadku gdy o wszczęcie postępowania zwróci się sąd lub prokurator. Aby móc zakończyć dotychczas prowadzone postępowania wprowadzono także przepis przejściowy przesądzający, że do spraw wszczętych i niezakończonych stosuje się przepis w brzmieniu dotychczasowym, aby zakończyć dotychczas prowadzone postępowania.

b) art. 194 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

2. Postępowanie wyjaśniające dotyczące wypełniania obowiązków, o których mowa w art. 175 ust. 1–3, przeprowadza Komisja Odpowiedzialności Zawodowej.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Komisję Odpowiedzialności Zawodowej lub jej członków, w tym spośród osób wskazanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

Z uzasadnienia – art. 194 ust. 3. Doprecyzowano zasady powoływania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej bądź członków tej Komisji (art. 194 ust. 3), wskazując że organizacje zawodowe mogą rekomendować do składu tej Komisji rzeczoznawców majątkowych, przy czym w przypadku Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w skład mogą wchodzić wyłącznie osoby posiadające uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Powyższe ma na celu zapewnienie, aby organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w ww. Komisji były reprezentowane wyłącznie przez rzeczoznawców majątkowych.

20) w art. 195a po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

1a. Wykonanie decyzji, o której mowa w ust. 1, następuje po upływie 14 dni od dnia, w którym upłynął bezskutecznie termin na złożenie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy.

21) po art. 197 dodaje się art. 197a w brzmieniu:

Art. 197a. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, sposoby dokumentowania oraz sposób oceny spełnienia tego obowiązku, mając na względzie potrzebę ciągłego aktualizowania i pogłębiania wiedzy oraz umiejętności związanych z wykonywaniem przez rzeczoznawców majątkowych czynności zawodowych oraz zapewnienie przejrzystej weryfikacji spełnienia obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

Z uzasadnienia – art. 197a – dodanie upoważnienia do wydania aktu wykonawczego w związku z propozycją przywrócenia odpowiedzialności zawodowej za niewypełnianie obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych, o którym mowa w art. 175 ust. 2 ugn (vide zmiana art. 178 ust. 1). Mając na uwadze konieczność weryfikacji spełnienia przez rzeczoznawców majątkowych ww. obowiązku zasadne jest określenie sposobów doskonalenia kwalifikacji zawodowych, sposobów dokumentowania oraz sposobu oceny spełnienia tego obowiązku.

22) w art. 198:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

1. Kto bez uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, dokonuje określenia wartości nieruchomości, lub trwale związanych z nieruchomością maszyn i urządzeń, podlega karze grzywny w wysokości do 50 000 zł.

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

2. Tej samej karze podlega:

1) rzeczoznawca majątkowy, wobec którego orzeczono karę dyscyplinarną, o której mowa w art. 178 ust. 2 pkt 3 albo 4, jeżeli w okresie odbywania tej kary wykonuje czynności określone w ust. 1.

2) podmiot prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości, który powierza wykonywanie czynności, określonych w ust. 1, osobie nieposiadającej uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości lub rzeczoznawcy majątkowemu, o którym mowa w pkt 1.

Z uzasadnienia – art. 198 ust. 1 i 2 – propozycja ma na celu doprecyzowanie sankcji za wykonywanie czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego bez uprawnień zawodowych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami osoby wykonujące działalność zawodową w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, polegającą na określaniu wartości nieruchomości lub trwale związanych z nieruchomością maszyn lub urządzeń, bez uprawnień zawodowych podlegają karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny. Dotychczasowa praktyka wskazuje, że kary pozbawienia wolności albo aresztu nie są zasądzone z uwagi na „niską szkodliwość społeczną czynu”. Natomiast kary grzywny, możliwe do zasądzenia w wysokości maksymalnie 5000 zł, nie są wystarczająco skuteczne ze względu na zbyt niską dotkliwość tych kar. Zaproponowano zatem, aby osoba wykonująca czynności z zakresu szacowania nieruchomości bez uprawnień zawodowych podlegała karze pieniężnej w wysokości do 50 000 zł. Taka sankcja ograniczy ryzyko, że wycenę nieruchomości zajmować się będą nieuprawnione osoby. Jednocześnie rozszerzono katalog podmiotów, wobec których możliwe będzie zastosowanie kary pieniężnej. Zaproponowano objęcie sankcją również rzeczoznawców majątkowych, którzy w okresie odbywania kary dyscyplinarnej w postaci zawieszenia uprawnień zawodowych dokonują określania wartości nieruchomości lub trwale związanych z nieruchomością maszyn lub urządzeń. Powyższe rozwiązanie jest konieczne z uwagi na fakt, że obowiązujący system prawny nie przewiduje wobec takich rzeczoznawców majątkowych sankcji. Obowiązujący przepis art. 198 ust. 1 ugn dotyczy bowiem osób wykonujących czynności szacowania bez uprawnień zawodowych, natomiast rzeczoznawca majątkowy, wobec którego orzeczono karę dyscyplinarną w postaci zawieszenia uprawnień, de facto posiada uprawnienia zawodowe, nie może jednak wykonywać czynności szacowania nieruchomości.

23) art. 198a otrzymuje brzmienie:

Art. 198a. Przepisu art. 198 ust. 1 nie stosuje się do podmiotów w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 1 pkt 2 lit. a i b ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

24) po art. 198a dodaje się art. 198b - 198e w brzmieniu:

Art. 198b. 1. Kto:

1) dokonuje określenia wartości nieruchomości bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 174 ust. 7,

2) wykonuje czynności określone w umowie pośrednictwa, o której mowa w art. 180 ust. 3, bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 179a,

3) podejmuje decyzje i wykonuje czynności określone w umowie o zarządzanie nieruchomością, o której mowa w art. 185 ust. 2, bez spełnienia warunku, o którym mowa w art. 184a

– podlega karze grzywny w wysokości do 50 000 zł.

2. Orzekanie w sprawach o czyny, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

Art. 198c. 1. Kto prowadzi działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 175 ust. 4, podlega karze pieniężnej w wysokości od dwukrotnego do pięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, w którym stwierdzono naruszenie, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

2. W sprawach, o których mowa w ust. 1, decyzje wydaje wojewódzki inspektor Inspekcji Handlowej właściwy ze względu na miejsce przeprowadzania kontroli.

3. Przy ustalaniu wysokości kary pieniężnej uwzględnia się dotychczasową działalność przedsiębiorcy, skalę prowadzonej działalności oraz czas trwania naruszenia.

4. Karę pieniężną uiszcza się w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wymierzeniu kary pieniężnej stała się ostateczna.

5. Egzekucja kary pieniężnej następuje w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

6. Kara pieniężna stanowi dochód budżetu państwa.

7. Kary pieniężnej nie wymierza się, jeżeli do dnia stwierdzenia przez właściwego wojewódzkiego inspektora Inspekcji Handlowej naruszenia upłynęły 3 lata, licząc od dnia powstania obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 175 ust. 4, przez przedsiębiorcę, u którego to naruszenie stwierdzono.

8. Obowiązek uiszczenia kary pieniężnej przedawnia się po upływie 3 lat od ostatniego dnia terminu, w którym kara powinna zostać uiszczona.

Art. 198d. Kto prowadzi działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 181 ust. 3, podlega karze pieniężnej w wysokości od dwukrotnego do pięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, w którym stwierdzono naruszenie, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych. Przepisy art. 198c ust. 2–8 stosuje się odpowiednio.

Art. 198e. Kto prowadzi działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami bez spełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w art. 186 ust. 3, podlega karze pieniężnej w wysokości od czterokrotnego do dziesięciokrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, w którym stwierdzono naruszenie, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych. Przepisy art. 198c ust. 2–8 stosuje się odpowiednio.

Art. 2. W ustawie z 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2016 r. poz. 1629 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 60) w art. 23 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

7. Starosta niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania dokumentów, o których mowa w ust. 1–3, wpisuje dane z nich wynikające do ewidencji gruntów i budynków oraz do rejestru cen i wartości nieruchomości w zakresie wynikającym z tej ewidencji lub rejestru.

Art. 3. W ustawie z 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2016 r. poz. 2042 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624) w art. 10 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

2. W przypadku operatów szacunkowych, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 4. 1. Do spraw wszczętych na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 1 i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z uwzględnieniem ust. 2–4 oraz 6–8.

2. Do spraw zaliczania wartości poniesionych nakładów na podstawie art. 77 ust. 4 i 6 ustawy zmienianej w art. 1 wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

3. Do postępowań, o których mowa w art. 98a ust. 1 i art. 145 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w zakresie terminów oraz poziomu cen nieruchomości uwzględnianych w procesie wyceny nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej, stosuje się przepisy dotychczasowe.

4. Do operatów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nadal wykorzystywanych do celu, dla którego zostały sporządzone, stosuje się przepisy dotychczasowe.

5. Do potwierdzenia aktualności operatów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy dokonywanego po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 156 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Do potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego dołącza się kopię dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w art. 175 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1, aktualnego na dzień tego potwierdzenia.

6. W przypadku umów o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego zawartych i niezrealizowanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy podmiotami uprawnionymi do dokonania tej oceny są organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w rozumieniu art. 4 pkt 15 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

7. Do praktyk zawodowych, o których mowa w art. 177 ust. 1 pkt 5 ustawy zmienianej w art. 1, oraz praktyk, o których mowa w art. 177 ust. 2b pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, rozpoczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w zakresie podmiotów uprawnionych do ich prowadzenia, stosuje się przepisy dotychczasowe.

8. Do postępowań, o których mowa w art. 194 ust. 1b ustawy zmienianej w art. 1, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 5. Analizy i zestawienia, o których mowa w art. 173a ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, sporządzone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy są udostępniane na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra właściwego

do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 6. 1. W przypadku umów o dokonanie wyceny nieruchomości zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i obowiązujących w dniu jej wejścia w życie kopia dokumentu ubezpieczenia, o której mowa w art. 175 ust. 4a ustawy zmienianej w art. 1, stanowi załącznik do operatu szacunkowego sporządzonego na podstawie tej umowy.

2. W odniesieniu do umów pośrednictwa oraz umów o zarządzanie nieruchomością zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i obowiązujących w dniu jej wejścia w życie odpowiednio pośrednik w obrocie nieruchomościami oraz zarządca nieruchomości są obowiązani do przedłożenia kopii dokumentu ubezpieczenia, o których mowa odpowiednio w art. 181 ust. 3a i art. 186 ust. 3a ustawy zmienianej w art. 1, na wniosek strony. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku w ciągu 7 dni od dnia doręczenia wniosku strona odpowiedzialnej umowy ma prawo wypowiedzieć tę umowę ze skutkiem natychmiastowym.

Art. 7. Przepis art. 192 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się także do obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej, którym kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego nabyte w państwach członkowskich Unii Europejskiej zostały uznane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 8. Osoby wchodzące w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy w skład Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej lub Komisji Odpowiedzialności Zawodowej pozostają w składzie tych komisji do czasu powołania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa nowych składów, jednak nie dłużej niż przez 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 9. Ustawa wchodzi w życie 1 września 2017 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 12, który wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia,
- 2) art. 1 pkt 2–11 i 13–23 oraz art. 4 ust. 1–3, które wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia,
- 3) art. 1 pkt 33 lit. a w zakresie wypełniania obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych, który wchodzi w życie 1 stycznia 2018 r.,
- 4) art. 1 pkt 45 lit. a w zakresie wypełniania obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych, który wchodzi w życie 1 stycznia 2019 r.

Załącznik:

Na podstawie art. 197 pkt 1-5 i 9 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260) do ustawy o zmianie ugn (pkt 21), określone zostały sposoby doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, sposoby dokumentowania oraz kryteria oceny spełnienia tego obowiązku. Dokonano tego przez odpowiednie poszerzenie rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (tekst niezalączony).

Na dzień oddania tekstu do druku zmiany były w trakcie procesu legislacyjnego.

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

Prószków, 10 lipca 2017 r.

Drogi Wacku!

Nie mogłem osobiście uczestniczyć w uroczystościach pogrzebowych. Tą drogą przesyłam słowa pożegnania.

Dla mnie Waclaw Baranowski to Dusza Człowiek, przez co rozumiem dobry człowiek.

Waclawa poznałem przed 25 laty podczas prac Pierwszej Komisji Kwalifikacyjnej na uprawnienia zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Tam spotkali się ludzie różnych profesji i wtedy też nawiązywały się nowe przyjaźnie. Waclaw wyróżniał się jako człowiek o wyjątkowych cechach osobistych, takich jak: empatia, koncyliacyjne podejście do życia, dostrzeganie pozytywnych cech u innych, szczególnie wtedy gdy pełnił szaczone funkcje: prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz przewodniczącego Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

Waclaw Baranowski był założycielem i członkiem jednego ze stowarzyszeń, ale tak naprawdę duchem był członkiem wszystkich stowarzyszeń. Chętnie wszędzie bywał, wszędzie był przyjmowany z wielką sympatią. Waclaw nie uznawał żadnych podziałów środowiskowych, a jeżeli występowały, łagodził je.

Z Waclawem miałem bardzo dobry kontakt, przegadaliśmy wiele godzin, często o późnych porach wieczornych, nadawaliśmy na jednej fali.

Wacku! Pozostaniesz w mojej pamięci na zawsze. Żegnam Cię. Cześć Twojej pamięci!

Zygmunt Bojar



Wspomnienie o Waclawie Baranowskim

3 lipca 2017 r. odszedł od nas Waclaw Baranowski – za wcześnie, bowiem był nam ciągle potrzebny w kształtowaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Waclaw Baranowski miał wyjątkowe zdolności organizacyjne oraz praktyczne umiejętności łagodzenia sporów z zachowaniem zasad etycznych.

Nauczyliśmy się od Niego bardzo wiele, w tym szanowania innych, otwartości dla innych, jak pomagać kolegom i koleżankom w trudnych sytuacjach zawodowych.

Dziękujemy Ci Waclawie za wszystko, co z tak wielkim zaangażowaniem zrobiłeś dla środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych, aby stale podnosić jego rangę społeczną.

Waclaw Baranowski pełnił różne funkcje społeczne w organizacjach zawodowych, w tym prezydenta Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych (2000–2003), dbał o jej rozwój, autorytet, potrafił utrzymywać dobrą współpracę z ministerstwem właściwym ds. gospodarki nieruchomościami, a także bardzo angażując się w procesy legislacyjne przepisów, dotyczących rzeczoznawców majątkowych, delegując przedstawicieli Federacji – w tym także w zakresie przygotowania projektów ustaw i rozporządzeń.

Waclaw Baranowski potrafił dobrze ułożyć współpracę z bankami i organizacjami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, geodetów, budowlanców i innych. Jako prezydent Federacji podjął działania powołania samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych, rozumiał jego znaczenie dla zawodu, którego przedstawiciele uważani są za osoby zaufania publicznego. W tym celu przygotował projekt odpowiedniej ustawy i później kontynuował dalsze prace.

Waclaw Baranowski dbał o rozwój zawodu nie tylko w sferze legislacyjnej, ale także przez wydawanie wydawnictw fachowych, służących wycenie nieruchomości.

Był wieloletnim przewodniczącym Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, a także z nominacji ministra pełnił funkcję przewodniczącego Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, w której potrafił rozwiązywać trudne problemy zawodowe, z zachowaniem życzliwości dla osób objętych postępowaniem. Za szczególne zasługi dla rozwoju zawodu został uhonorowany Medalem Amicus De Rebus Peritorum Polonorum.

Nie sposób wymienić wszystkich zasług Waclawa Baranowskiego i Jego cech osobowych jako kolegi i przyjaciela. W bezpośrednich kontaktach był osobą bliską niezależnie od rangi pełnionej funkcji, z tych względów spotykał się z wielką sympatią całego środowiska zawodowego, zajmującego się rynkiem nieruchomości, rzeczoznawców majątkowych, pośredników i zarządców nieruchomości. Był człowiekiem powszechnie szanowanym i rozpoznawalnym przez liczne wystąpienia na konferencjach naukowych, szkoleniach i konsultacjach środowiskowych – dla nas niezastąpionym wzorem Kolegi.

Straciliśmy wspaniałego kolegę, serdecznego i życzliwego przyjaciela oraz fachowego rzeczoznawcę majątkowego. Z Jego działań wiele razy skorzystaliśmy i za to dziękujemy.

Przeszłość zachowana w pamięci staje się częścią teraźniejszości – Tadeusz Kotarbiński, pozostaniesz z nami, bo zachowamy Cię w naszej pamięci.

Tomasz Telega

Naukowcy i specjaliści od nieruchomości kolejny raz spotkali się w Olsztynie

W dniach 29–31 maja 2017 r. odbyła się XXV Konferencja Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, organizowana we współpracy z Katedrą Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego oraz Katedrą Zasobów Nieruchomości Wydziału Geodezji Inżynierii Przestrzennej i Budownictwa Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.

Konferencja Towarzystwa Naukowego Nieruchomości jest corocznym spotkaniem środowiska naukowego oraz branżowego o ćwierćwiecznej tradycji, nie powinno zatem dziwić, iż w tegorocznej jubileuszowej konferencji, która miała miejsce w Centrum Ekspozycyjnym Stara Kotłownia, na terenie kampusu Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, wzięło udział przeszło 80 osób reprezentujących nie tylko wiodące ośrodki akademickie w Polsce, ale również z zagranicy. Uczestnicy konferencji podczas trzech dni jej trwania mieli możliwość zapoznania się z aktualnymi problemami oraz naukowymi wyzwaniami, jakie kreuje szeroko rozumiana gospodarka nieruchomości.

Zagadnienia prezentowane na konferencji w tym roku zostały podzielone na trzy grupy tematyczne: pozyskiwanie i wykorzystywanie informacji geodezyjno-kartograficznych w gospodarowaniu przestrzenią, metody analiz rynku nieruchomości oraz jak wydawać by się mogło najbliższe tematyce programowej kwartalnika *Rzeczoznawca Majątkowy*, wycena nieruchomości, ocena inwestycji i doradztwo na rynku nieruchomości. Podczas trzech dni uczestnicy mieli szansę wysłuchać przeszło 40 prelekcji w ramach 7 sesji plenarnych.

Konferencja zainaugurowana została uroczystym otwarciem, którego dokonała prezes Towarzystwa Naukowego Nieruchomości prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek oraz przewodnicząca Komitetu Organizacyjnego konferencji dr hab. inż. Małgorzata Renigier-Biłozor. Podczas otwarcia głos zabrali również honorowi goście oraz patroni konferencji m.in.: prezydent Miasta Olsztyna dr inż. Piotr Grzymowicz, przewodniczący Komitetu Geodezji PAN prof. dr hab. inż. Jan Kryński, prorektor ds. nauki prof. dr hab. Jerzy Jaroszewski oraz dziekan WGIPB UWM w Olsztynie dr hab. inż. Paweł Wielgosz.

Pierwszą z sesji plenarnych poprowadzili członkowie Komitetu Naukowego Konferencji i wieloletni członkowie Towarzystwa Naukowego Nieruchomości: prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak, dr hab. inż. Piotr Parzych, prof. AGH. A podczas tejże sesji uczestnicy konferencji mieli przyjemność wysłuchać wystąpień utytułowanych i doświadczonych pracowników nauki: prof. dr hab. inż. Józefa Czaji nt. wykorzystania narzędzi GIS i danych katastralnych do analizy rynku nieruchomości,



Rys. 1. Uroczyste otwarcie konferencji oraz wystąpienia honorowych gości

prof. dr hab. inż. Elżbiety Bieleckiej nt. możliwości wykorzystania danych społecznościowych w gospodarce nieruchomościami oraz prof. dr hab. inż. Ryszarda Żróbka nt. gospodarki nieruchomościami a geodezji i katastru nieruchomości.

Druga sesja plenarna prowadzona była w języku angielskim i poświęcona została problematyce gospodarki nieruchomości w ujęciu międzynarodowym, z racji tego że została zdominowana przez zagranicznych gości reprezentujących Technical University Politecnico di Bari, Oxford Brookes



Rys. 2. Sesja plenarna konferencji oraz jej uczestnicy

University oraz Constanta ROMANIA. W sesji tej pierwszym z prelegentów był Krzysztof Grzesik, przewodniczący TEGoVA, który zaprezentował wzrastające znaczenie pojęcia wartości nadziei tzw. „hope value”, które pojawiło się m.in. w Europejskich Standardach Wyceny EVS. Drugim z prelegentów był prof. Maurizio D'Amato, który zaprezentował propozycje metodyki określania wartości nadziei opracowanej we współpracy z dr hab. inż. Małgorzatą Renigier-Bitozor. Kolejne wystąpienie miał Richard Grover z Oxford Brookes University, przedstawił wyniki naukowej współpracy z dr. inż. Markiem Walacikiem oraz doświadczenia zdobyte podczas projektów realizowanych przez Bank Światowy w zakresie masowej wyceny nieruchomości. Dwaj ostatni prelegenci to George Dogarescu oraz Paul Torrens, których wystąpienia dotyczyły projektów termomodernizacyjnych i ich wpływu na wartość nieruchomości oraz rozwoju rynków nieruchomości komercyjnych.

W ramach trzeciej oraz czwartej sesji plenarnej prowadzonej przez prof. dr hab. Marię Trojanek, dr. hab. Sebastiana Kokota oraz dr hab. Iwonę Foryś i dr. inż. Marka Walacika, uczestnicy mieli możliwość zapoznania się z wynikami badań obejmujących m.in. tematykę:

- wyceny nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej na przykładzie Polski i Słowacji,
- podobieństwa zmian średnich cen nieruchomości mieszkaniowych w Europie w latach 2010–2016,
- ustanawiania służebności na nieruchomościach gminy Wrocław,
- wartości godziwej nieruchomości jako podstawy szacowania wartości szkód spowodowanych imisjami przedsiębiorstw,
- roli systemów informacji przestrzennej w procesach decyzyjnych dotyczących lokalizacji inwestycji,
- nieruchomości dla starzejącego się społeczeństwa,
- nieruchomości mieszkaniowych jako składnika majątku gospodarstw domowych.

Zróżnicowanie tematyki wystąpień oraz zainteresowań naukowych uczestników konferencji zaowocowało ożywioną dyskusją, wymianą myśli oraz poglądów, zarówno podczas sesji plenarnych, jak i rozważań w kuluarach.



Rys. 3. Sesja plenarna konferencji oraz jeden z prelegentów – prof. dr hab. inż. Józef Czaja

Ostatni dzień konferencji stanowił kontynuację prezentacji wyników wieloaspektowych badań na temat szeroko rozumianego rynku nieruchomości. W tym dniu odbyły się trzy sesje, podczas których wygłoszonych zostało 25 referatów. Wszystkie z przedstawionych badań stanowiły cenną lekcję oraz silną motywację dla dalszej pracy naukowej większości uczestników.

Podczas konferencji, co stało się już tradycją, miała miejsce tzw. sesja „early birds”, podczas której swój dorobek naukowy zaprezentowało pięciu młodych adeptów pracy naukowej – doktorantów reprezentujących 5 ośrodków akademickich: Uniwersytet Szczeciński, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu oraz Akademię Górniczo-Hutniczą im. S. Staszica w Krakowie. Tematyka wystąpień była bardzo zróżnicowana i potwierdzała złożony charakter problematyki związanej m.in. z rynkiem nieruchomości. Michał Dudka zaprezentował wpływ funduszy typu REIT na rozwój rynku nieruchomości, Marta Figurska przedstawiła problematykę automatycznych modeli wyceny nieruchomości, zaś Anna Jancz – zagadnienie rozwoju segmentu senior housing w kontekście polityki mieszkaniowej w Polsce. Prelegentki Monika Płuciennik i Beata Śpiewak skoncentrowały się na wskaźnikach sytuowania reklam w przestrzeni publicznej oraz zastosowaniu metod pasywnych estymacji odpornej: Baardy i Pope’a w analizie rynku nieruchomości. Podkreślić należy fakt, iż prezentowane zagadnienia stanowiły obszary badawcze, w których doktoranci realizują swoje prace naukowe. Przedstawienie wyników badań w gronie doświadczonych i utytułowanych naukowców z całego kraju stanowi niepowtarzalną możliwość uzyskania rad i odpowiedzi w dalszej pracy naukowej. Decyzją Rady Naukowej Towarzystwa Naukowego Nieruchomości składającej się z samodzielnych pracowników nauki prezentacje Marty Figurskiej oraz Beaty Śpiewak uzyskały wyróżnienie.

XXVI Konferencja Towarzystwa Naukowego Nieruchomości organizowana we współpracy z Katedrą Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego Wydziału Geodezji Inżynierii Przestrzennej i Budownictwa Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie oraz Zakładu Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej odbędzie się w Kazimierzu Dolnym w dniach 28–30 maja 2018 r.

Wszystkich z Państwa serdecznie zapraszamy do udziału w konferencji oraz śledzenia szczegółów, które pojawią się już niebawem na stronie Towarzystwa Naukowego Nieruchomości ttn.org.pl.

Dr inż. Marek Walacik – zastępca przewodniczącej Komitetu Organizacyjnego XXV Konferencji Naukowej TNN

Czas na las

Wycena nieruchomości leśnych to temat, który z pewnością wymaga wielu godzin nauki i praktyki, a podejmują się jej zazwyczaj osoby kierunkowo wykształcone. Bardzo często jednak w przypadku standardowych wycen, podczas dokonywania wizji nieruchomości okazuje się, że częścią składową nieruchomości są drzewostany lub pojedyncze drzewa, stwarzające rzeczoznawcom niemałe problemy. Z tego powodu, a także z uwagi na niewielką dostępność szkoleń z zakresu wyceny drzewostanów, Zarząd Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu zdecydował się wyjść naprzeciw potrzebom rzeczoznawców i zorganizować szkolenie „Problemy wyceny nieruchomości leśnych, zadrzewień i drzewostanów”.



Szkolenie odbyło się w kwietniu br. w Jedlcu k. Kalisza. Poprowadził je dr inż. Robert Zygmunt, leśnik, rzeczoznawca majątkowy z Krakowa i pracownik naukowy Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie. W interesujących zajęciach uczestniczyli rzeczoznawcy należący do SRMWP w Kaliszu, a także innych stowarzyszeń z całego kraju. W miłej atmosferze budowanej przez prowadzącego, w otoczeniu malowniczego lasu, rzeczoznawcy majątkowi pogłębiali wiedzę na temat wyceny drzew, drzewostanów i lasów. Poznali różnice pomiędzy lasem i zadrzewieniem oraz praktyczne znaczenie kwalifikacji nieruchomości jako las i jako zadrzewienie. Dr inż. Robert Zygmunt omówił metody wyceny lasów, zwracając uwagę na główne czynniki wpływające na wartość lasu (Szramka 2016, Zydroń, Szafranski, Korytowski 2012). Rzeczoznawcy zapoznali się z podstawowymi informacjami w zakresie oceny jakości drewna i jego możliwymi wadami. Wybór metody inwentaryzacji lasu oraz wyceny drzewostanu zdeterminowany jest jego sposobem zagospodarowania. Ważnym aspektem wyceny lasów jest rozróżnienie pomiędzy wartością zasobów lasu, zależną od cen rynkowych surowca drzewnego a pozaprodukcyjnymi funkcjami lasu, takimi jak: tworzenie środowiska życia roślin i zwierząt, ochrona powietrza i kształtowanie klimatu, produkcja owoców leśnych i grzybów, ochrona



wód i gleb i inne (Gołos, Kaliszewski, 2016) czy funkcje społeczne (turystyczno-rekreacyjne, edukacyjne, obronne) (Baran 2016). Nie zabrakło także przykładów wycen lasów w różnych stanach planistycznych. Ważną częścią szkolenia było wskazanie podstawowych, typowych błędów popełnianych przy wycenie lasów. Prowadzący omówił także pułapki w stosowaniu tablic wartości drzewostanów, które są przydatne w przypadku określania wartości niewielkiego fragmentu lasu, kiedy możliwe są pomiar i sklasyfikowanie wszystkich drzew pod względem rodzaju sortymentu. W sytuacji wyceny całego lasu, jego inwentaryzacja byłaby na tyle czasochłonna i kosztowna, że należy zastosować inne, uproszczone metody wyceny (Zygmunt i in. 2017).

Obszerne, starannie przygotowane materiały szkoleniowe, jakie otrzymali uczestnicy szkolenia, umożliwią na utrwalenie wiedzy i z pewnością ułatwią wycenę lasów lub pojedynczych drzew w przyszłości. Prowadzący wskazał też na możliwość zapoznania się z referatami i innymi materiałami konferencyjnymi zaprezentowanymi podczas konferencji naukowej „Wycena nieruchomości leśnych i ich funkcjonalnych części”, zorganizowanej w Kołobrzegu w dniach 19–21 października 2016 r. przez Katedrę Ekonomiki Leśnictwa Uniwersytetu Poznańskiego w Poznaniu. Prezentacje i artykuły mają wiele pomocnych w wycenie lasów wskazówek, a także zwracają uwagę na aktualne problemy w tym zakresie.





Drugi dzień szkolenia miał charakter praktyczny. W zadbanym lesie jedleckim rzeczoznawcy, korzystając z rozmaitych przyrządów mierniczych, dokonali inwentaryzacji drzewostanu na powierzchniach próbnych, aby następnie sporządzić raporty terenowe. Prowadzący szkolenie udostępnił rzeczoznawcom: średnicomierz, taśmę mierniczą, klinometr i inne. Zinwentaryzowany fragment lasu rzeczoznawcy wycenili, wyko-

rzystując własne laptopy oraz przygotowany przez prowadzącego specjalny arkusz kalkulacyjny. Pomiar lasu stał się wielką przygodą.

W ciągu dwóch dni szkolenia, a także podczas wieczornej kolacji, rzeczoznawcy mieli okazję do wymiany doświadczeń oraz stawiania pytań specjalistom ds. wyceny lasów. Świadome i dojrzałe pytania zadane prowadzącemu szkolenie świadczyły o znacznym zaawansowaniu i bogatym doświadczeniu większości uczestników w zakresie wyceny lasów. Rzeczoznawcy mieli także okazję zapoznać się z przykładowymi operatami szacunkowymi, dotyczącymi przedmiotu szkolenia.

SRMWP w Kaliszu organizuje szkolenia dwa razy w roku, wiosną jest to szkolenie dwudniowe, jesienią – jednodniowe. Już w październiku zapraszamy na szkolenie dotyczące służebności przesyłu – poprowadzi je mgr inż. Jerzy Dąbek, rzeczoznawca majątkowy, autor wielu publikacji w zakresie służebności przesyłu, współautor założeń do standardu zawodowego KSW – Określanie wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych. Szczegóły na stronie: http://www.rzeczoznawcy-kalisz.pl/szkolenia_planowane.

LITERATURA

- [1] Baran M. 2016. Próba wyceny społecznych wartości lasu nadleśnictwa Gdańsk. Materiały konferencyjne, Lasy Państwowe, Gdańsk.
- [2] Gołos P., Kaliszewski A. 2016. Społeczne i ekonomiczne uwarunkowania realizacji publicznych funkcji lasu w Państwowym Gospodarstwie Leśnym. *Lasy Państwowe Sylwan*, 160 (2), s. 91–99.
- [3] Szramka H. 2016. Przegląd metod szacowania wartości lasu. Materiały konferencyjne, Kołobrzeg.
- [4] Zydron A., Szafranski C., Korytowski M. 2012. Koncepcje określania wysokości leśnej stopy procentowej. *Sylwan*, 156 (5).
- [5] Zygmunt R., Banaś J., Bujoczek L., Zięba S. 2017. Taryfa wartości pieniężnej zasobów drzewnych na pniu utworzona z wykorzystaniem baz danych o lasach. *Sylwan*, 161 (2), s. 91–100.

Dr Izabela Rącka – Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im. Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego w Kaliszu, rzeczoznawca majątkowy nr 4636

Zapraszamy na szkolenie

Zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wycena nakładów dokonanych przez posiadaczy nieruchomości

Zarząd Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Kielcach zaprasza na szkolenie, które odbędzie się w dniach 6–7 października 2017 r. w Kielcach. Szkolenie poprowadzi **ZDZISŁAW MAŁECKI** (rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 20, członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, były wiceprezydent PFSRM i przewodniczący Komisji Standardów PFSRM).

Tematyka szkolenia (16 godzin):

1. Zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami,
2. Wycena nakładów dokonanych przez posiadaczy nieruchomości:
 - część I – określanie wartości nakładów w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
 - część II – określanie wartości nakładów wg Kodeksu Cywilnego, Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego i innych nakładów – w zakresie ograniczonym czasem trwania szkolenia.

Uczestnicy szkolenia otrzymają zaświadczenia o odbytych szkoleniu w wymiarze 16 godzin edukacyjnych.

Termin zgłoszeń upływa 29 września 2017 r. (e-mail: biuro.srm@neostrada.pl).

Szczegóły: <http://pfsrm.pl/edukacja/>.

Relacja z XXIII Mistrzostw Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym im. Bolesława Rusaka o Puchar Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

XXIII Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym odbyły się w 15–16 czerwca 2017 r. na Górnym Śląsku w przepięknej Pszczynie, w nowoczesnym Śląskim Centrum Tenisa „SCT”.



Organizatorem tegorocznych Mistrzostw było Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Katowicach. Mistrzostwa uroczystie otworzyła prezes ŚSRM Ewa Łukasik-Kisiel. Zawody odbywały się na czterech kortach ziemnych i dwóch rezerwowych w hali (z nawierzchnią Rebound Ace). W zawodach rywalizowało 17 zawodników z: Bochni, Dzierżoniowa, Gdyni, Inowrocławia, Kielc, Markłowic Górnych, Olsztyna, Pszczyny, Rybnika, Sosnowca, Starych Babc, Szczecina i Wałbrzycha.

W pierwszym dniu pogoda była piękna, grę rozpoczęto w cztero- lub trzyosobowych grupach grając każdy z każdym. W turnieju pojedynki były bardzo zacięte i wyczerpujące, było

też kilka niespodzianek, wisały „sensacje”. Do ostatnich spotkań trudno było wskazać zwycięzców. Nowością był specjalny pojedynek dwóch najstarszych zawodników z grupy 70+, a także występ jedynej uczestniczki startującej razem w grupie open.



W czwartek wieczorem, w restauracji La Petite Coffee&Bar położonej między kortami, wszyscy odpoczywali przy grillu. Uczestnicy i goście nocowali w Hotelu Piaskowy ok. 1,0 km od Centrum Tenisa, w obiektach sportowych w czasie zawodów korzystano z serwowanych posiłków.

W drugim dniu turnieju rozegrano półfinały i finały oraz turniej deblowy i pocieszenia systemem pucharowym. Przez złe warunki pogodowe przeniesiono rozgrywki na halę, gdzie dołączono pojedynek finałowy. Mistrzostwa stały na wysokim poziomie, a na pozycjach Mistrzów nastąpiła zmiana. Wszystkim uczestnikom zawodów należą się ogromne słowa uznania





Zwycięzcy indywidualni i drużynowi, organizatorzy



Prezes z Seniorem



▲ Mistrz open: *Nic nie poradzę – przybyłem i zwyciężyłem*



▲ Ten błysk w oku zwycięzcy



▲ Zwycięzcy debła i II miejsce drużynowo: *Obiecałem ci, że wygramy*



Przyjacielskie gratulacje po finale 55+

za wytrzymałość, sprawność fizyczną i ducha walki. Gratulacje dla zwycięzców!

Na zakończenie Mistrzostw podczas uroczystej kolacji z udziałem prezes ŚSRM Ewy Łukasik-Kisiel, odbyło się wręczenie nagród i pucharów ufundowanych przez PFSRM oraz ŚSRM w Katowicach.

Wszyscy się świetnie bawili. Przez aklamację ustalono, że w 2018 r. organizatorem XXIV Mistrzostw Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym będzie ponownie Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach. Przybywa nam lat, dlatego Senior zaproponował utworzenie w przyszłym roku nowej grupy 70+.

To były bardzo udane zawody, obiekt piękny i nowoczesny, wszystkich tenisistów spragnionych sportowej rywalizacji i dobrego relaksu, zapraszamy z osobami towarzyszącymi do udziału w kolejnych Mistrzostwach. Do zobaczenia za rok na kortach w Pszczynie.

WYNIKI

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

1. Paweł Wiśniewski (Sosnowiec) – Puchar Prezydenta PFSRM
2. Janusz Truskowski (Olsztyn)
3. Waldemar Ochocki (Wałbrzych)
4. Radosław Węgrzyn (Bochnia)

TURNIEJ GŁÓWNY – GRA POJEDYNCZA – powyżej 55 lat

1. Ryszard Dyrda (Rybnik) – Puchar Prezydenta PFSRM
2. Jan Siudziński (Marklowice Górne)
3. Andrzej Kopczyński (Stare Babice)
4. Józef Rolewicz (Inowrocław)



Nasza „perelka” i finalista open

TURNIEJ GŁÓWNY – GRA PODWÓJNA

1. Ryszard Borek (Dzierżoniów)/Waldemar Ochocki (Wałbrzych)
2. Wojciech Frankowski (Gdynia)/Paweł Wiśniewski (Sosnowiec)
3. Andrzej Kopczyński (Stare Babice)/Janusz Truskowski (Olsztyn)
4. Krzysztof Babski (Szczecin)/Ryszard Dyrda (Rybnik)

TURNIEJ POCIESZENIA

Krzysztof Babski (Szczecin)

PUNKTACJA DRUŻYNOWA

1. Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach
2. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu
3. Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Olsztynie

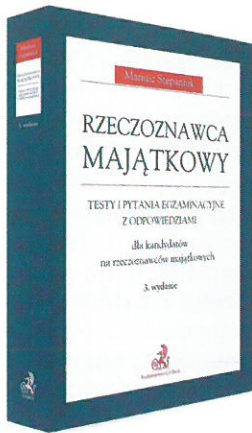
W meczu specjalnym weteranów Stanisław Swora (Szczecin) spotkał się w przyjacielskim meczu z Bogdanem Szczepańskim (Inowrocław). Specjalne wyróżnienie za udział w męskiej rywalizacji i waleczną postawę otrzymała Marzena Truskowska, Statuetkę Podziękowanie – za wkład w podtrzymanie pięknej tradycji Mistrzostw Tenisowych otrzymał Wojciech Frankowski, Statuetkę Podziękowanie za szlachetną rywalizację i wzór dla młodych otrzymali Stanisław Swora i Bogdan Szczepański.

Serdeczne Podziękowania należą się Wojciechowi Pękale – właścicielowi Śląskiego Centrum Tenisa w Pszczynie, za profesjonalną i miłą pomoc w organizacji Mistrzostw.

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

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze

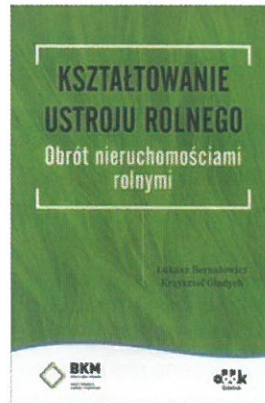


Mariusz Stepaniuk:
Rzeczoznawca majątkowy.
Testy i pytania egzaminacyjne
dla kandydatów na rzeczoznawców
majątkowych.
Wydanie III
Wydawnictwo C.H. BECK
Warszawa 2017.

Książka stanowi całościowe opracowanie, pomocne w przyswojeniu materiału niezbędnego do zdania egzaminu na rzeczoznawcę majątkowego. Zostało ono podzielone na cztery części.

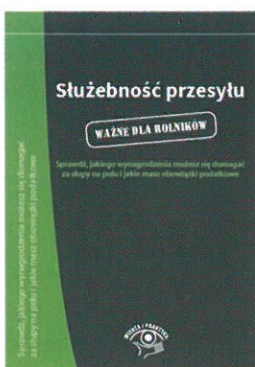
W części pierwszej umieszczono opracowanie kompletu pytań egzaminacyjnych podawanych przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa na stronie internetowej www.mib.gov.pl wraz z podanymi obok prawidłowymi odpowiedziami uwzględniającymi aktualny stan prawny.

W części drugiej znajduje się opracowanie przykładowego zestawu pytań z 2011 r. W celu ułatwienia nauki dodano do pytań prawidłowe odpowiedzi, oparte na treści aktu prawnego lub wskazanych przez Ministerstwo lektur. W niektórych przypadkach treść odpowiedzi została wzbogacona o materiały zaczerpnięte z innych źródeł, w celu możliwie pełnego wyjaśnienia zagadnień, których dotyczą pytania. W części trzeciej książki przedstawiono pytania egzaminacyjne z lat ubiegłych wraz z odpowiedziami. W części czwartej znajdują się pytania egzaminacyjne z 2016 r. (testy z odpowiedziami).



Łukasz Bernatowicz,
Krzysztof Gładych:
Kształtowanie ustroju
rolnego.
Obrót nieruchomościami rolnymi.
Wydawnictwo ODDK
Gdańsk 2017.

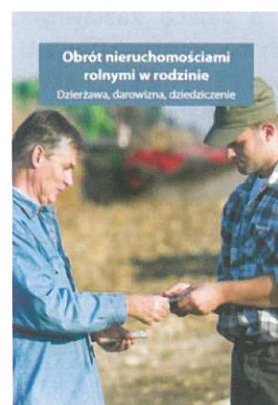
Książka poświęcona zagadnieniom związanym z kształtowaniem ustroju rolnego w polskim ustawodawstwie. Swoim zakresem obejmuje przede wszystkim obrót nieruchomościami rolnymi, wskazując i opisując nie tylko dotychczasowe regulacje, ale i przepisy obecnie obowiązujące, które uległy znacznym zmianom, szczególnie na skutek wejścia w życie ustawy z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Pozycja będzie przydatna właścicielom gruntów rolnych oraz podmiotom zainteresowanym nabyciem takich nieruchomości. W sposób kompleksowy wyjaśnia wątpliwości interpretacyjne związane z zastosowanymi w przepisach prawnych definicjami (m.in. rolnika indywidualnego, gospodarstwa i nieruchomości rolnej) oraz dotyczące kwalifikacji rolniczych. Omawia ponadto drogę umożliwiającą zbycie i nabycie przedmiotowych nieruchomości, wskazuje warunki takich transakcji, podmioty uprawnione z prawem pierwszeństwa i nabycia, jak również konsekwencje niezastosowania się do obowiązujących przepisów prawa.



Maciej Szupłat,
Piotr Szulczewski,
Melania Kessler:
Służebność przesyłu.
Ważne dla rolników.
Wydawnictwo Wiedza i Praktyka
Warszawa 2017.

Kolejna książka dotycząca służebności przesyłu, tym razem kierowana głównie do właścicieli gruntów rolnych.

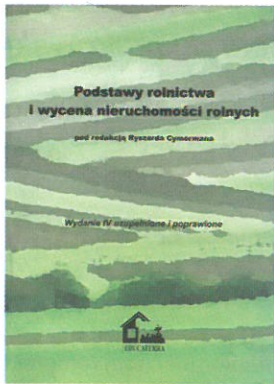
Istnienie urządzeń przesyłowych może być uciążliwe dla właściciela gruntu, ale nie jest on w tej sytuacji bezradny. Rolnik jako właściciel może domagać się od przedsiębiorstwa przesyłowego ustanowienia służebności przesyłu. Ustanowienie służebności przesyłu rodzi również określone skutki w zakresie podatków – podatku: od czynności cywilnoprawnych, VAT, podatku dochodowym.



Melania Kessler:
Obrót nieruchomości
rolnymi w rodzinie.
Dzierżawa, darowizna,
dziedziczenie.
Wydawnictwo Wiedza i Praktyka
Warszawa 2017.

W publikacji omówiono zasady zbywania nieruchomości rolnych osobom bliskim, również tym, którzy nie zajmują się rolnictwem.

Wyjaśniono, na jakich zasadach można darować gospodarstwo rolne, jakie obowiązują reguły przy przekazaniu gospodarstwa, jak zawrzeć umowę dzierżawy, przedstawiono zasady pierwokupu przy sprzedaży dzierżawionego gruntu.



Ryszard Cymerman:
**Podstawy rolnictwa
 i wycena nieruchomości rolnych.**
**Wydanie IV uzupełnione
 i poprawione.**
**Wydawnictwo EDUCATERRA
 Olsztyn 2017.**

W 2013 r. ukazało się III wydanie tej monografii i jej nakład został wyczerpany. W wydaniu IV autorzy zaktualizowali książkę o brakujące wiadomości dotyczące zagad-

nień niezbędnych przy wycenie nieruchomości rolnych. W tym czasie zmieniły się zasady dotyczące gospodarowania nieruchomościami rolnymi, klasyfikacji gleboznawczej gruntów, zasady ochrony gruntów rolnych, ewidencji gruntów i budynków. W dziale I omówione zostały podstawy rolnictwa, w dziale II przedstawiono m.in. tematykę związaną z wyceną nieruchomości rolnych: gruntów ornych i użytków zielonych, nieruchomości rolnych zabudowanych, sadów, ogrodów działkowych i plantacji kultur wieloletnich, gruntów pod stawami, gruntów z urządzeniami melioracyjnymi, gruntów zadrzewionych i zadrzewień. Wydanie IV jest nie tylko uaktualnione o zmiany ale także rozszerzone.

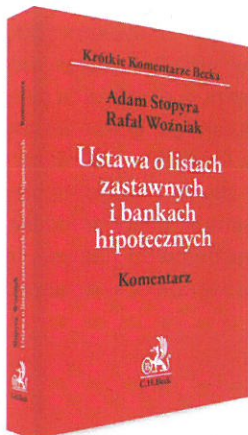


**Rozliczanie i opodatkowanie
 nieruchomości w praktyce.**
Opracowanie zbiorowe.
**Seria wydawnicza: Biblioteka
 Finansowo-Księgowa**
**Wydawnictwo Wiedza i Praktyka
 Warszawa 2017.**

Właściciele, użytkownicy wie-

czyści, samoistni posiadacze a także posiadacze zależni nieruchomości lub ich części stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego są podmiotami zobowiązanymi do zapłaty podatku od nieruchomości. Przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości są: grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Wątpliwości w rozliczaniu podatku od nieruchomości budzi kwestia, od kiedy powstaje obowiązek podatkowy. Kolejną kwestią jest moment wygaśnięcia tego obowiązku. Warto też pamiętać, że nie każda osoba fizyczna czy prawna ma obowiązek opłacać podatek od nieruchomości. Przepisy przewidują zwolnienia od podatku.

W publikacji zawarto liczne komentarze oraz wyjaśnienia ekspertów. Omówiono także najczęstsze problemy związane z rozliczeniem podatku od nieruchomości.



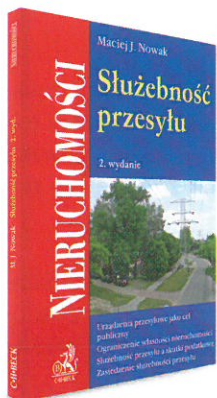
**Adam Stopyra,
 Rafał Woźniak:**
**Ustawa o listach zastawnych
 i bankach hipotecznych.**
Komentarz
Seria: Krótkie Komentarze Becka
Wydawnictwo C.H. BECK
Warszawa 2017.

Prezentowana publikacja to kompleksowy komentarz omawiający ustawę z 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tj. Dz.U.

z 2016 r. poz. 1771). Listy zastawne odgrywają znaczącą rolę pośród instrumentów pozyskiwania finansowania przez

instytucje kredytowe, zyskując również znaczenie międzynarodowe. Od wielu lat stanowią kluczowy instrument w pozyskiwaniu finansowania długoterminowego przez banki i inne instytucje finansowe.

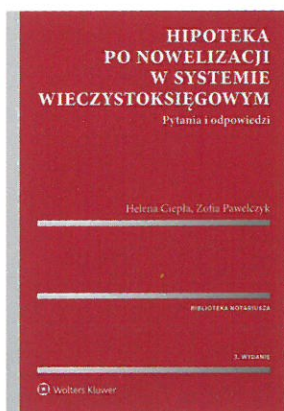
Publikacja zawiera wszystkie ostatnie zmiany, m.in. wprowadzone ustawą z 24 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r. poz. 1259), które weszły w życie 1 stycznia 2016 r. Nowelizacja ta wprowadza wiele zmian, będących odpowiedzią na oczekiwania sektora bankowego, ułatwiających przeprowadzenie emisji listów zastawnych oraz wprowadzających liczne udogodnienia dla ich nabywców. Jednym z celów przyświecających wprowadzeniu tych zmian jest ograniczenie ryzyka płynności znajdującego się po stronie banków udzielających kredytów hipotecznych.



Maciej Nowak:
Służebność przesyłu.
Wydanie II
Wydawnictwo C.H. BECK
Warszawa 2017.

W książce przedstawiono kluczowe zagadnienia związane ze służebnościami przesyłu. Wyjaśniono, w jaki

sposób powstają służebności przesyłu, kto jest przedsiębiorcą przesyłowym, jak dochodzić roszczeń związanych ze służebnościami i jakie przesłanki muszą zaistnieć, aby stwierdzić ich zasiedzenie. Osobną część poświęcono administracyjnym decyzjom ograniczającym własność nieruchomości (w związku z ustanowieniem urządzeń przesyłowych) i kwestii urządzeń przesyłowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



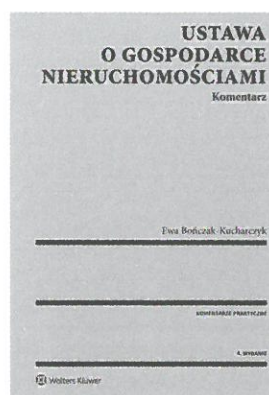
**Helena Ciepla,
Zofia Pawelczyk:**
**Hipoteka po nowelizacji
w systemie
wieczystoksięgowym.
Pytania i odpowiedzi.**
Biblioteka Notariusza
Wydanie III
Wydawnictwo Wolters Kluwer
Warszawa 2017.

Książka zawiera omówienie najczęściej zgłaszanych przez praktyków problemów prawnych

związanych ze stosowaniem ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zaprezentowanych w przystępnej formie pytań i odpowiedzi. Komentowane zagadnienia przedstawiono w postaci przykładowych spraw hipotecznych wraz z rozwiązaniami.

Trzecie wydanie zostało poszerzone o zagadnienia związane ze stosowaniem znowelizowanych przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy - Kodeks postępowania cywilnego zmienionych z 1 lipca 2016 r. ustawą z 15 stycznia 2015 r. (Dz.U. poz. 218 z późn. zm.). Zmiana polega na wprowadzeniu elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego, uregulowanego w art. 626(1)-626(13) k.p.c. Kluczowe znaczenie ma zmiana art. 626(4) k.p.c., wg którego notariusz, komornik oraz naczelnik urzędu skarbowego, działający jako administracyjny organ egzekucyjny składają wniosek o wpis w księdze wieczystej wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Od 1 lipca 2016 r., na wniosek uczestnika postępowania zawartego w akcie notarialnym, zawiadomienie o wpisie może zostać doręczone za pośrednictwem systemu teleinformatycznego na konto wskazane w tym systemie.

W opracowaniu zaprezentowano najnowsze orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz wybór aktów prawnych dotyczących tematyki ksiąg wieczystych i hipoteki.



Ewa Bończak-Kucharczyk:
**Ustawa o gospodarce
nieruchomościami.**
Komentarz
Komentarze Prawnicze
Wydanie IV
Wydawnictwo Wolters Kluwer
Warszawa 2017.

W komentarzu zaprezentowano zagadnienia dotyczące gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład publicznych zasobów nieruchomości.

Przedstawiono procedury związane z ich obrotem i gospodarowaniem. Kompleksowo omówiono kwestie związane z: wywłaszczaniem, ograniczaniem praw do nieruchomości, wyceną, scaleniem i podziałem nieruchomości, co powoduje, że dotyczące ich konkluzje będą pomocne w rozwiązywaniu wielu praktycznych problemów. Przeanalizowano również niektóre zagadnienia związane z własnością lokali uregulowane w ustawie o własności lokali oraz kwestie dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W czwartym wydaniu publikacji szerzej odniesiono się do problematyki tzw. gruntów warszawskich w związku ze zmianami wynikającymi m.in. z ustawy z 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy - Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2016 r. poz. 1271), tzw. małej ustawy warszawskiej. Ze względu na obszerność zmian przepisów dokonanych ustawami z 16 grudnia 2016 r., dotyczących gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz gospodarowania nieruchomościami przez jednostki organizacyjne Skarbu Państwa (a także przez jednostki samorządu terytorialnego) szeroko omówiono ich znaczenie i skutki, starając się jednocześnie wskazywać niejasności i mankamenty nowych przepisów.

© Copyright Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców 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/>

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

The European Group of Valuers' Associations

EUROPEJSKIE STANDARDY WYCENY - ESW 2016



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

TEGoVA

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

Warszawa 2017

INFORMACJE

Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

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

Dla Autorów:

Informacje wydawnicze i techniczne:

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

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

Dla Prenumeratorów:

Prenumeratę Rzeczoznawcy Majątkowego można zamówić:

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

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

Zamówienia będą realizowane po zaksięgowaniu płatności na koncie.

Dane do przelewu:

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

Cena 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

Nowogrodzka 50/430, 00-695 Warszawa

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