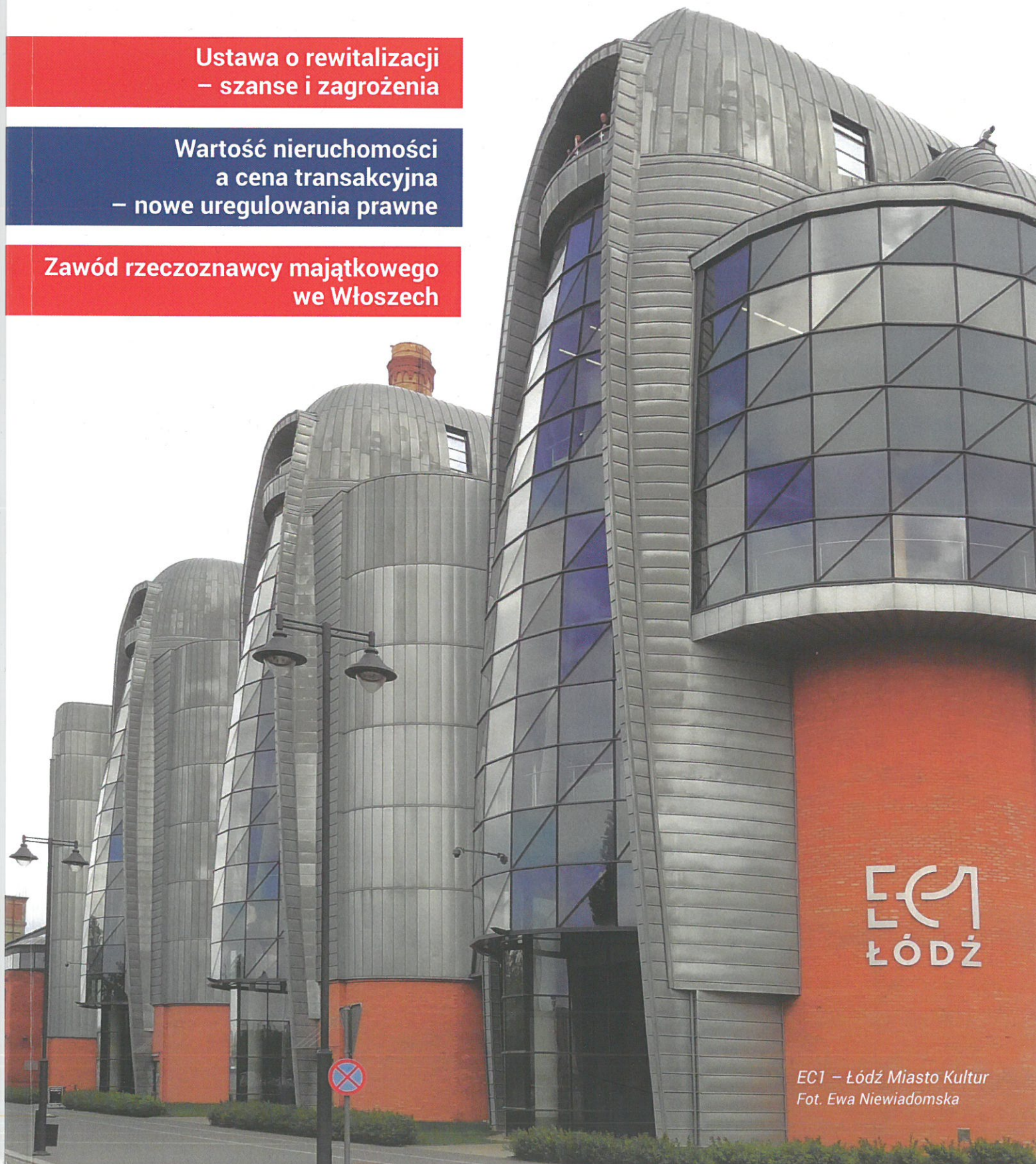




Ustawa o rewitalizacji
– szanse i zagrożenia

Wartość nieruchomości
a cena transakcyjna
– nowe uregulowania prawne

Zawód rzeczoznawcy majątkowego
we Włoszech



EC1
ŁÓDŹ

EC1 – Łódź Miasto Kultur
Fot. Ewa Niewiadomska

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 nieruchomości. 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 CEREAN,
- ◆ Stowarzyszenie Realtorów Północnej Wirginii NVAR (Northern Virginia Association of Realtors) – członkostwo honorowe.

REDAKTOR NACZELNY/EDITOR-IN-CHIEF:

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

SEKRETARZ REDAKCJI/ASSISTANT EDITOR:

dr Waldemar Miączynski
(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. Popiełuszki 21, 01-595 Warszawa
www.sigma-not.pl

Wersja pierwotna czasopisma – papierowa
Liczba punktów do oceny parametrycznej
jednostek – 4 p.

Indeksacja w IC Journals Master List – 18,29 p.

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



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

Od redaktora naczelnego 2

NAUKA

Ewa Kucharska-Stasiak
Niepewność wyceny jako źródło rozbieżności czy akceptowalny poziom różnic
w wartości nieruchomości
Uncertainty of valuation as the source of discrepancy or acceptable level
of differences in property value. 3

Jerzy Adamiczka
Wartość rynkowa – Święty Graal wyceny nieruchomości to mit
Market value – the Holy Grail of property valuation is a myth. 8

Zbigniew Januszewski
Wartość nieruchomości a cena transakcyjna – nowe uregulowania prawne
Real property value and transactional price – new legal regulations 15

Andrey Artemenkov
Profesjonalna wycena jako dziedzina pomiaru ekonomicznego
– podstawy wyceny i inne wyzwania związane z normami międzynarodowymi
Professional valuation as a field within economic measurements
– basics of valuation and other international standardisation challenges 18

Iwo Betke, Jacek Zyga
Błędy w opiniowanych operatach szacunkowych – w świetle statystyki
Errors in assessed valuation reports – in the view of statistics 21

Zenon Marczuk
Problemy ustalania daty stanu nieruchomości na przykładzie celu wyceny
dotyczącego restytucji praw do nieruchomości
Issues in determining the date of the state of real property on the example
of assessment purpose related to the restoration of rights to real property. 26

Janusz Lipiński
Ustawa o rewitalizacji – szanse i zagrożenia
Redevelopment act – threats and opportunities. 33

RYNEK

Maurizio d'Amato, Angelo Donato Berloco, Antonio Campagnoli
Zawód rzeczoznawcy majątkowego we Włoszech. 36

WYDARZENIA

Zdzisława Ledzion-Trojanowska
XXVI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych Łódź 2017 40

Zygmunt Kamiński
Relacja ze szkolenia w Barlinku „Wycena nieruchomości zabytkowych” 43

Zygmunt Kamiński
Relacja ze szkolenia w Szczecinie na temat zmian przepisów ustawy
z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 45

WYDAWNICTWA

Henryk Jankowski
Nowości wydawnicze 46



Drodzy Czytelnicy!

We wrześniu mijającego roku odbyła się w Łodzi XXVI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych „Rewitalizacja czyli jak przywrócić wartość przestrzeni”. W niniejszym numerze publikujemy relację z tego ważnego wydarzenia oraz kilka artykułów powstałych na kanwie zaprezentowanych podczas Konferencji referatów. Są to teksty: prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak o niepewności w wycenie nieruchomości, Janusza Lipińskiego o szansach i zagrożeniach wynikających z ustawy o rewitalizacji oraz Jerzego Adamiczki pod intrygującym tytułem „Wartość rynkowa – Święty Graal wyceny nieruchomości to mit”. Ponadto w numerze Ivo Betke wraz z Jackiem Zygą przedstawiają statystyki dotyczące opiniowania operatów szacunkowych, Zbigniew Januszewski prezentuje rozważania na temat relacji między wartością nieruchomości a ceną transakcyjną w świetle nowych uregulowań, a Zenon Marczuk przedstawia studium przypadku dotyczące problematyki „stanu nieruchomości”. W gronie autorów pojawiają się rzeczoznawcy z zagranicy – Andrey Artemenkov pisze o problemach związanych ze standaryzacją i harmonizacją zasad wyceny nieruchomości na gruncie norm międzynarodowych, a w artykule współautorskim Maurizio d’Amato, Angelo Donato Berloco i Antonio Campagnoli piszą o funkcjonowaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego we Włoszech.

Życzę ciekawej lektury,

Sebastian Kokot

Dla Prenumeratorów:

Prenumeratę *Rzeczoznawcy Majątkowego* można zamówić:

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

Cena prenumeraty rocznej – 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.

Niepewność wyceny jako źródło rozbieżności czy akceptowalny poziom różnic w wartości nieruchomości

Uncertainty of valuation as the source of discrepancy or acceptable level of differences in property value

Wycena jest ekspercką opinią o wartości. Obarczona jest zawsze subiektywizmem. Jednakże uczestnicy rynku nieruchomości traktują tę opinię o wartości jako ostateczną i precyzyjną. Cechą procesu wartościowania każdego dobra jest niepewność. Źródłem niepewności wyceny jest niepewność danych wejściowych. Niepewność opinii o wartości pojedynczej nieruchomości jest jedną z przyczyn powstania niepewności, rozumianej jako różnica pomiędzy wyceną a wyceną. Specyfika samej nieruchomości i rynku nieruchomości, a także rola wyceny powodują, że podjęcie rozważań o niepewności wyceny jest szczególnie istotne zarówno dla samego sporządzającego wycenę jak i dla jej odbiorców. W artykule podjęta została próba zdefiniowania niepewności wyceny, wskazania źródeł i przejawów jej występowania, możliwości ograniczenia, a także zasadności jej ujawniania w operacie szacunkowym.

Słowa kluczowe: niepewność pojedynczej wyceny, rozbieżność w wycenach

Valuation is an expert assessment of value. It is always subjective. However, participants of the real property market treat it as final and precise. In fact, the process of valuation of any good is burdened with uncertainty. The source of valuation uncertainty is the uncertainty of input data. The uncertainty of assessing the value of a single property is one of the causes of uncertainty defined as the difference between individual valuations. The nature of the property itself and of the real property market, as well as the role of valuation make the discussion of valuation uncertainty very important both for the valuer and the recipients of the valuation. The paper attempts to define valuation uncertainty, specify its sources and manifestations, possibilities for limitation and rationale behind its disclosure in valuation reports.

Keywords: single valuation uncertainty, valuation discrepancy

Wycena rozumiana jest na dwa różne sposoby: jako proces dochodzenia do wartości, czyli postępowanie – tak zdefiniował wycenę polski ustawodawca – art. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami i jako wynik tego procesu, czyli wartość. Przedmiotem rozważań jest wycena, rozumiana jako wynik procesu dochodzenia do wartości. Wynik procesu wyceny jest profesjonalną opinią o wartości. Nie jest faktem, tylko oszacowaniem (RICS Valuation 2015). Szacunek ten nie jest nigdy dokładny, ponieważ wartość nie jest materialna, nie tkwi w towarze, powstaje w umysłach uczestników rynku. Chociaż ma obiektywizować rynek, zawsze obarczona jest elementami subiektywnymi.

Zarówno wykonujący wycenę, jak i jej odbiorcy chcą wierzyć, że podana wartość jest wartością prawdziwą. Niekwestionowany teoretyk wyceny A. Damodaran stwierdza, że wycena nie zapewnia dokładnego oszacowania wartości, bowiem nie ma dokładnych wycen, nie prowadzi do prawdziwej wartości (Damodaran 2006). Wynik szacunku zależy od przyjętych założeń.

Oznacza to, że immanentną cechą każdej opinii o wartości jest niepewność. Niepewność towarzyszy wycenie wszystkich dóbr. Skala niepewności nasila się w opiniach dotyczących wartości nieruchomości na tle wyceny innych aktywów. Decydują o tym cechy nieruchomości, takie jak: stałość w miejscu, długowieczność obiektów budowlanych, mała płynność czy cechy

rynku nieruchomości, takie jak: niska jego efektywność, niska elastyczność cenowa popytu i podaży.

Celem opracowania jest próba zdefiniowania terminu niepewność pojedynczej wyceny, a także niepewności rozumianej jako różnica wartości między wycenami, wskazanie źródeł jej powstania, skutków w postaci rozbieżności pomiędzy wycenami, możliwości ograniczenia skali niepewności, wskazanie na zasadność ujawniania niepewności wyceny wobec klienta.

Poza obszarem rozważań pozostawiono pomiar niepewności oraz szczegółowy sposób przedstawiania jej w operacie szacunkowym.

Istota niepewności wyceny i jej źródeł

Niepewność jako zjawisko realne i uniwersalne w procesie wyceny

Niepewność uznawana jest jako obiektywny stan gospodarki, a warunki niepewności muszą być przyjmowane jako nieuniknione. Przeciwieństwem niepewności jest pewność, w której nie ma wątpliwości. Niestety, ten stan jest rzadko spotykany.

Wiele celów wyceny nieruchomości wymaga obiektywizacji zachowań uczestników rynku. Postrzeganie rzeczywistości

przez uczestników rynku jest jednak bardzo zróżnicowane. Różnie postrzegają oni użyteczność danego dobra. W ich ocenach ważna jest tzw. użyteczność krańcowa, która określa dodatkową korzyść, dostarczaną przez jedną jednostkę dobra. Dla każdej osoby użyteczność krańcowa dobra jest inna. Przez zbiorowe oddziaływanie uczestników rynku wartość przestaje być wartością subiektywną, staje się raczej wartością obiektywną. Obiektywizacja nigdy nie jest doskonała. Wycena każdego dobra niesie ze sobą zawsze elementy subiektywne. Wypowiedź o wartości cechuje ograniczona obiektywność (Kucharska-Stasiak 2011).

Posługując się obserwacją, jako metodą badania, rzeczoznawca majątkowy poznaje jedynie niektóre cechy rzeczy i relacje między cechami, inne cechy i relacje nie są dla niego obserwowalne. Posługiwanie się metodą obserwacji niesie obawę wystąpienia błędów, przejawiających się w powierzchowności i stronniczości spostrzeżeń (Stachak 2003).

Trudności obiektywizacji wartości potwierdzają również psychologowie. Na gruncie psychologicznych rozważań rozpatrywany jest problem, czy naprawdę własne (tu rzeczoznawcy majątkowego) przekonanie o obiektywnym stanie rzeczy może mieć w ogóle związek ze stanem faktycznym? (Psychologia umysłu 2003, 116). Przeprowadzane przez psychologów badania ujawniają, że proces poznawania otaczającej rzeczywistości jest konstruowaniem w umyśle pewnych obrazów i zdarzeń, które są wynikiem interpretacji i wnioskowania odbieranej stymulacji bodźcowej. Oznacza to, że nie ma zgodności spostrzegania z obiektywną rzeczywistością. *Rzeczywistości jest tyle, ile jest różnych umysłowych reprezentacji spostrzeganych obiektów i zdarzeń* (Psychologia umysłu 2003, 116–118).

Przedmiotem badań stała się również niepewność wyceny nieruchomości. Na rynku tym obiektywizacja natrafia na szczególne trudności. Złożoność przedmiotu wyceny i rynku nieruchomości z pewnością utrudnia postrzeganie rzeczywistości. Na rynku nieruchomości klient płaci za subiektywną interpretację obiektywnej naukowej analizy i kalkulacji (Gilbertson 2001). Oznacza to, że z punktu widzenia obiektywizacji rynku określanie wartości każdego dobra obarczone jest niepewnością i stanowi źródło ryzyka. Niepewność uznana została za zjawisko realne i uniwersalne w procesie wyceny (French, Gabrielli 2003).

Elementem podnoszonym przez psychologów są zachowania rzeczoznawców majątkowych. Podlegają oni opisanemu przez nich dysonansowi poznawczemu¹, a także pewnym heurystykom, które nie pozostają bez wpływu na wynik szacunku. Działają ponadto w środowisku, które wywiera wpływ na wynik szacunku. Zarówno literatura przedmiotu (Diaz, Hansz 2002, Wolverson 2000, Amidu, Aluko 2007) jak i przeprowadzone badania własne (Kucharska-Stasiak 2014) potwierdziły, że w procesie wyceny rzeczoznawcy często wykorzystują trzy heurystyki: zakotwiczenia i dostosowania oraz dostępności. Prowadzą one do wygładzania szacunków, co oznacza, że rzeczoznawcy majątkowi, wyceniając kolejny raz tę samą nieruchomość, byli skłonni do zaczepiania się o poprzednio oszacowaną wartość,

¹ Załącznikiem teorii dysonansu poznawczego jest stwierdzenie, że system poznawczy człowieka działa tak, aby znaleźć uzasadnienie dla obaw mimo realnych sygnałów zagrożenia, ludzie dostosowują obraz świata do tego, jak się w danym momencie czują.

co prowadzi do stronniczych wartości, odstających od wartości ustalonych wyłącznie na podstawie danych rynkowych, do powstania efektu pierwszeństwa (pierwsza pozyskana informacja stanowi punkt wyjścia dla następnych), efektu skupienia, czyli nadmiernej koncentracji na jednym aspekcie kosztem innych. Stosowanie heurystyki dostępności może prowadzić do błędu konfirmacji, który polega na tym, że preferujemy nasze wcześniejsze wyobrażenia, poszukujemy informacji zgodnych z naszymi oczekiwaniami, efektu świeżości, czyli przypisujemy większą wartość informacjom, które dotarły do nas jako ostatnie. Błędy te nie muszą być następstwem efektów motywacyjnych, takich jak nagradzanie i karanie. Natomiast efekty motywacyjne pogłębiają skalę błędów poznawczych. Popelniane błędy mogą prowadzić do systematycznych błędów w wycenie, stanowią dowody stronniczości wyceny. Oznacza to, że możliwość wystąpienia błędów w wycenie wynika z postawy, przyjętej przez obserwatora, który:

- nie zachowuje postawy obiektywnej, kieruje się rutyną, działa zgodnie z przyjętymi założeniami, co może mieć wpływ na selekcję obserwowanych faktów i eliminację faktów, niezgodnych z założeniami,
- skupia uwagę na cechach i zjawiskach, które rozumie, które go interesują, pomijając cechy i zjawiska, mogące mieć istotny wpływ na wynik badań,
- wierzy w nieomyślność dokonanych spostrzeżeń, jest mało krytyczny, co powoduje, że może popełnić błędy identyfikacji,
- nie uwzględnia wpływu warunków na przebieg prowadzonych obserwacji.

Oznacza to, że istnieje cienka, chociaż wyraźna linia między niepewnością wyceny a błędami popełnionymi w trakcie badania rynku i dochodzenia do wartości.

Istota niepewności wyceny nieruchomości

Niepewność pojedynczej wyceny

Niepewność pojedynczej wyceny dotyczy niepewności danych wejściowych. Rozważana jest ona jako niepewność typowa i nietypowa (French&Gabrielli 2004, Adair&Hutchison 2005, French 2007). Niepewność typowa jest następstwem dokonanych przez rzeczoznawcę ocen wielkości parametrów, przyjętych do wyceny. Analiza rynku nieruchomości ujawnia, że próbując obiektywizować rynek, wyceniający uzyskuje przedział wielkości danych, które stanowią świadectwo typowych, rozumianych jako najczęściej występujące zachowania uczestników rynku. Z tego przedziału dokonuje wyboru najbardziej prawdopodobnej dla danej nieruchomości wielkości (niepewność rynku). Oznacza to, że każdorazowemu wprowadzeniu danych wejściowych towarzyszy pewien stopień niepewności (niepewność danych wejściowych). Źródłem niepewności pojedynczej wyceny jest umiejętność oceny bieżących i przyszłych warunków rynkowych, a także przyjęcie konkretnych danych dotyczących wyceny przedmiotowej nieruchomości, takich jak: poziom stopy kapitalizacji, poziom czynszu rynkowego, rynkowych oczekiwań wzrostu czynszu, poziom pustostanów. Trzeba zgodzić się z metodykami wyceny, że przyjęcie danych do wyceny na podstawie informacji rynkowych nie jest ćwiczeniem matematycznym ale podejściem heurystycznym, a więc umie-

jętnością wykrywania nowych faktów i związków między faktami rynkowymi (French 2007).

Niepewność nietypowa wynika ze stanu rynku bądź wyjątkowych cech nieruchomości. Niska aktywność rynku nieruchomości, czy zachodzące szybkie zmiany w zachowaniach jego uczestników, a także wyjątkowe cechy nieruchomości (np. wyjątkowa kubatura, wielofunkcyjność) zwiększają niepewność przyjętych danych do wyceny.

Niepewność wyceny rozumiana jako różnica pomiędzy wyceną a wyceną

Niepewność rozumiana jako różnica pomiędzy wyceną a wyceną dotyczy danych wyjściowych. Niepewność ta wywołana jest:

- niepewnością pojedynczej wyceny (typową i nietypową),
- rozbieżnością wynikającą np. z odmienności przyjętych założeń do wycen tej samej nieruchomości, dotyczących np. sposobu odwzorowania w wycenie umów najmu zawartych na czas określony na poziomie odbiegającym od aktualnej wartości rynkowej (w górę lub w dół), proporcji jej wykorzystania, sposobów dochodzenia do stóp zwrotu czy zastosowanych modeli wyceny². Przyjęte założenia muszą mieć uzasadnienie rynkowe. Istotnym czynnikiem wpływu na wynik wyceny może również okazać się postawa samego rzeczoznawcy, który nawet nieświadomie identyfikując się z interesem zleceniodawcy odwzoruje to w poziomie wartości nawet, jeśli klient nie wpłynął na jego działania podczas wyceny (Iroham i inni 2012).

Oznacza to, że nie tylko pojedyncza wycena jest niepewna, niepewność dotyczy również różnicy w wycenach. Niepewność, dotycząca różnicy w wycenach została nazwana marginesem błędów – *margin of error* (Brown, Matysiak 2000). Pojęcie margines błędów³ zostało po raz pierwszy użyte przez angielski sąd w 1977 r. – sędzia zasugerował, że wyceny powinny mieścić się w akceptowanym przedziale 10–15%. Rok później kolejny sędzia w innej sprawie margines dopuszczalnej rozpiętości sugerował na poziomie sięgającym do 15%, w wyjątkowych sytuacjach na wyższym poziomie. O wysokości akceptowanego marginesu błędów decyduje charakter nieruchomości, a także sytuacja na rynku. Przy wycenach nieruchomości mieszkaniowych uznawany margines nie przekracza 5%. Dla nietypowych nieruchomości, czy dla wycen na mało aktywnym czy silnie zmieniającym się rynku, może dochodzić do 15% (Crosby, Lavers, Murdoch 2011). Jeżeli końcowa wartość znajduje się w przedziale, uznanym za odpowiedni, dowód popełnienia błędów nie jest uznany za wystarczający nawet, jeżeli byłaby zastosowana błędna metoda wyceny. Wynika to z wypowiedzi zastępcy sędziego: *Jeżeli dokonana wycena nie może być zakwestionowana jako całość, wówczas, jakkolwiek*

błędna byłaby zastosowana metoda wyceny, żadna strata nie została poniesiona, ponieważ była to właściwa wycena (Crosby, Murdoch 1997).

W 1992 r. kolejny sędzia zakwestionował prawidłowość dwóch wcześniejszych rozstrzygnięć. Uznał, że prawidłowa wartość nie jest właściwie obliczalna, a właściwym testem powinno być ustalenie, czy rzeczoznawca miał odpowiednie umiejętności i wykazał się należytą starannością. Miarą profesjonalizmu rzeczoznawców jest podanie przyjętych przez nich podstaw wycen, metod i procedur (Adair i inni 1996).

Margines błędów nie jest świadectwem zaniedbania, jest świadectwem niepewności, tkwiącej w każdej wycenie. W literaturze akademickiej posługiwanie się pojęciem margines błędów jest nawet krytkowane. Nie można w sposób naukowy zmierzyć uprawomocnionego marginesu błędów. Jego wyznaczenie mogłoby jedynie dostarczyć zawodom prawniczym podstaw do sporów sądowych (Fischer 2004).

Reasumując, niepewność wyceny może być rozumiana jako: niepewność pojedynczej wyceny i różnica pomiędzy wyceną a wyceną. Pierwsza dotyczy niepewności danych wejściowych, druga danych wyjściowych. Niepewność pojedynczej wyceny stanowi jedno ze źródeł niepewności, rozumianej jako różnica pomiędzy wyceną a wyceną.

Przykłady rozbieżności w wycenie tej samej nieruchomości

Przedstawione zostaną dwa przykłady. Przeprowadzono w Holandii eksperyment, polegający na wycenie dwóch nieruchomości o charakterze komercyjnym, z czego jedna zabudowana była budynkiem biurowym, druga kamienicą, przeznaczoną na wynajem – tab. I. Dochodzenie do wartości powierzono niezależnie opracowującym wycenę rzeczoznawcom o nieskazitelnym opinii na rynku wycen. Wszyscy wyceniający otrzymali takie same: dane wejściowe, informacje o wycenianych nieruchomościach, czas na przeprowadzenie oględzin nieruchomości.

Drugi stanowiący przykład autentycznej wyceny nieruchomości w jednym z miast wojewódzkich w Polsce – tab. II. Budynek o powierzchni przekraczającej 60 tys. m² powierzchni użytkowej był w końcowej fazie realizacji. Miał charakter wielofunkcyjny, łącząc funkcje biurową, hotelową, rozrywkową i handlową.

TABELA I. Różnice w wycenach przy założeniu tych samych danych wejściowych, przeprowadzonych przy zastosowaniu dwóch technik (źródło: W.N.M. Smit, *Variations In Valuations: Will identical data input lead to identical output of valuation results? ERES Conference, Helsinki, Finland 2003*)

| Przedmiot wyceny | Różnice pomiędzy wartościami (zmiennosc wyceny) | |
|---------------------------|---|------------------------------------|
| | technika dyskontowanych modeli dochodów [%] | technika kapitalizacji prostej [%] |
| Nieruchomości biurowa | 19 | 8 |
| Nieruchomość mieszkaniowa | 14 | 7 |

² Nie ma stałej listy rodzajów nieruchomości, które wymagałyby użycia danego modelu. Na przykład w Wielkiej Brytanii puby wyceniane są zazwyczaj przy zastosowaniu metody dochodowej, nazwanej w Polsce metodą zysków, nowoczesne restauracje i bary w centrum miasta metodą porównawczą (por. R. May, 2008)

³ „Margines błędów” interpretowany jest również jako różnica pomiędzy poziomem wartości, wyznaczonym przez rzeczoznawcę a poziomem „prawdziwej wartości”, wyznaczonej na potrzeby sądów przez ekspertów (Fischer, 2004).

TABELA II. Różnice w wycenie tej samej nieruchomości na ten sam dzień dla tego samego celu (źródło: badania własne)

| Poziomy wartości (zmiennosc wyceny) | | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------|---|---------------------------|---|
| poziom minimalny | | poziom maksymalny | | zblizone poziomy wartości | |
| wartosc w mln zł | zastosowane podejscie | wartosc w mln zł | zastosowane podejscie, technika | wartosc w mln zł | zastosowane podejscia, techniki |
| 170 | podejscie porownawcze | 320 | dochodowe, technika kapitalizacji prostej | 186 | podejscie dochodowe, technika dyskontowanych strumieni dochodow |
| | | | | 208 | podejscie dochodowe, technika dyskontowanych strumieni dochodow |

Przytoczone przykłady rzucają światło na przyczyny występowania różnic w wycenach. Ujawniają, że różnice w wycenach występują zawsze, co może być spowodowane nieracjonalnym postrzeganiem rzeczywistości, odmienną interpretacją danych wejściowych, a nawet przyjętą metodą obliczeń. Różnice te występują nawet wtedy, gdy początkowy wsad danych jest taki sam. Przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej, która wymaga mniejszej liczby danych wejściowych, danych, które mogą być dość precyzyjnie wyznaczone, różnice są mniejsze. Przy zastosowaniu techniki dyskontowanych strumieni dochodów, która wymaga więcej zmiennych wejściowych, trudniejszych do określania (stopa dyskontowa czy dochód końcowy), rozpiętość w wycenach rośnie. Autorzy eksperymentu sugerowali wystąpienie efektu skupienia, czyli błędu poznawczego, polegającego na przywiązywaniu zbyt dużej wagi do jednego szczegółu, co zaburza racjonalną ocenę użyteczności rozważanego rozwiązania, a także efektu potwierdzenia, polegającego na poszukiwaniu i interpretowaniu informacji w taki sposób, aby potwierdzić swoje wcześniejsze przekonania. Nie każda rozpiętość w wycenach może być uznana jako margines błędu. Wartości odstające od uzasadnionych rynkowo są na ogół wynikiem złych założeń przyjętych do wyceny, takich jak np. przyjęcie modelu dochodu, który nie odwzorowywał stanu nieruchomości – zastosowanie techniki kapitalizacji prostej zamiast techniki dyskontowanego strumienia dochodu, przyjęcie poziomu stopy dyskontowej nie odwzorowującej ryzyka inwestowania na danym rynku, co doprowadziło do zawyżenia wartości (320 mln zł) czy przyjęcie nieprawidłowego podejścia do wyceny (podejścia porównawczego do wyceny nieruchomości wielofunkcyjnej o charakterze komercyjnym), co skutkowało szacunkiem wartości na poziomie 170 mln zł. Na występowanie błędów w wycenie wskazują zbyt wielkie rozbieżności w poziomie wartości nieruchomości – w niniejszym przykładzie przekroczyły one 88%.

Podsumowanie

Włączenie rozważań dotyczących niepewności wyceny jako tematu na Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych jest dowodem pojawienia się nowego nurtu w dyskusjach nad metodyką wyceny nieruchomości w Polsce, jako efektu wzrostu świadomości środowiska. Wymaga to zrewidowania dotychczasowych pojęć, pochodzących z teorii wyceny i spojrzenia na nią z nowej perspektywy. Akceptacja niepewności wyceny jako

zjawiska realnego i uniwersalnego w procesie wyceny (French, Gabrielli 2003) upoważnia do wysunięcia kilku wniosków o charakterze aplikacyjnym:

- trudność obiektywizacji zjawisk ekonomicznych w połączeniu z zachowaniami behawioralnymi stanowi źródło pojawienia się niepewności pojedynczej wyceny, prowadząc do powstania rozbieżności pomiędzy wycenami,
 - nie można wyeliminować niepewności rozumianej jako różnica pomiędzy wycenami tej samej nieruchomości dla tego samego celu. Można jednak dążyć do jego zmniejszenia, zwłaszcza na etapie ograniczania wpływu klienta na wartość,
 - nie każda różnica pomiędzy wyceną a wyceną może być wyjaśniona niepewnością jako zjawiskiem obiektywnie istniejącym. Podstawą wyznaczenia dopuszczalnych różnic powinien być nie tyle przedział procentowy, co analiza słuszności przyjętych do wyceny założeń,
 - uznanie niepewności wyceny jako zjawiska immanentnego wskazuje na zasadność wycofania się z używanego przez ustawodawcę terminu określenie wartości, które sugeruje precyzję dochodzenia do wartości. Wartość jest efektem procesu szacowania.
- Nasuwa się pytanie, czy niepewność wyceny powinna być ujawniona w standardach wyceny i w operacie szacunkowym? Panuje przekonanie, że jej ujawnienie pozwoliłoby poprawić komunikację między klientem a rzeczoznawcą, ułatwić klientowi proces podejmowania decyzji, pomóc użytkownikom wycen w jej zrozumieniu (por. m.in. French, Gabrielli 2003). Uświadomienie odbiorcom niepewności wyceny powinno podnieść wiarygodność i reputację rzeczoznawców majątkowych oraz poprawić użyteczność wycen.

Podawanie wyniku szacunku w postaci jednej kwoty może stanowić źródło nieporozumień. Rozważa się trzy możliwe podejścia do ujawnienia niepewności (French 2007):

- pisemna informacja odnotowana w operacie szacunkowym,
- informacja rankingowa (np. 1, 2 czy 3),
- informacja statystyczna, gdy rzeczoznawca używa dla jej wyrażenia miar statystycznych, takich jak średnia czy odchylenie standardowe.

Wydaje się jednak, że włączenie niepewności statystycznej do sporządzanej przez rzeczoznawcę opinii o wartości powinno mieć miejsce tylko wtedy, kiedy występuje niepewność nietypowa, gdy któryś z elementów tej niepewności ma istotny wpływ na wartość i jest przedmiotem zainteresowania odbiorcy wyceny (użytkownika wyceny).

LITERATURA

- [1] Adair A., Hutchinson N. The Reporting of Risk in Real Estate Appraisal Property. *Risk Scoring, Journal of Property Investment & Finance* 23 (3), 254–268.
- [2] Adair A., Downie M.L., McGreal S., Vos G. 1996. *European Valuation Practice, Theory and Techniques*, E and FN Spon.
- [3] Amidu A.R., Aluko B.T. 2007. Client Influence on Valuation: Perceptual Analysis of the Driving Factors. *International Journal of Strategic Property Management* (1).
- [4] Brown G.R., Matysiak G. 2000. *Real Estate Investment. A Capital Markets Approach*, Financial Times, Prentice Hall.
- [5] Crosby N., Murdoch S. 1997. Property Valuation and the Margin of Error, RICS, Cutting Edge Research Conference, Dublin, Ireland.
- [6] Crosby N., Lavers A., Murdoch J. 2011. Property valuation accuracy and variation and the margin of error, 11th European Real Estate Society, Eindhoven, The Netherlands.
- [7] Damodaran A. 2006. *Valuation Approaches and Metrics: A Survey of the Theory and Evidence*, Stern School of Business.
- [8] Diaz III, Hansz J.A. 2002. Behavioral Research into the Real Estate Valuation Process: Progress Toward a Descriptive Model W Real Estate Valuation Theory.
- [9] Fischer D. 2004. Erroneous errors in valuation, ERES, Milano.
- [10] French N., Gabrielli L. 2003. The Uncertainty of Valuation, ERES, Helsinki.
- [11] French N. 2007. Valuation Uncertainty. Common Professional Standards and Methods, 13th Pacific-Rim Real Estate Society Conference, Fremantle, Western Australia.
- [12] Gilbertson B. 2001. Valuation or Appraisal: Art or Science? *Global Real Estate Now*.
- [13] Iroham C.O., Ayeduch C.A., Oloyede S.A. 2012. A Preview of Non-Client Influence in Property Valuation in Nigeria. *Business Management Dynamics* 1(9).
- [14] Kucharska-Stasiak E. 2011. Pomiar wartości na gruncie ekonomii – reperkusje dla określenia wartości nieruchomości. *Studia i Materiały, Towarzystwa Naukowego Nieruchomości* 19 (1), 7–17.
- [15] Kucharska-Stasiak E. 2014. Behawioralne aspekty w wycenie nieruchomości. *Zarządzanie i Finanse*.
- [16] May R. 2008. A Different Approach. *Commercial Property Journal*, 16–17.
- [17] Piskorz Z., Zaleśkiewicz T. 2003. *Psychologia umysłu*. Gdańsk: Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne.
- [18] RICS Valuation – Professional Standards U.K., January 2014 (revised April 2015).
- [19] Smit W., Vos G. 2003. Variations in Valuations: Will identical data input lead to identical output of valuation results? ERES Conference, Helsinki, Finland.
- [20] Stachak S. 2003. *Podstawy metodologii nauk ekonomicznych*. Książka i Wiedza.
- [21] Valuation Uncertainty, IVSC, 2013.
- [22] Wolverton M.L. 2000. Self-Perception of the Role of the Appraiser: Objective Opinions Or Price Validations? *The Appraisal Journal*.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Prof. zw. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak – kierownik Katedry Inwestycji i Nieruchomości w Instytucie Gospodarki Przestrzennej UŁ, członek Państwowej Komisji do spraw Nadawania Upnień Zawodowych Rzeczoznawcy Majątkowego, przewodnicząca Rady Programowej Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

© Copyright Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Kopowanie, 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/>

Wartość rynkowa – Święty Graal wyceny nieruchomości to mit

Market value – the Holy Grail of property valuation is a myth

Artykuł stanowi polemikę z dotychczasowym podejściem do wartości rynkowej nieruchomości rozumianej jako jedna liczba, stanowiącej tę właściwą jedyną wartość rynkową konkretnej nieruchomości. Wiąże się to jednocześnie ze sposobem podejścia do oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego i oceny trafności określonej w nim wartości. Według autora artykułu ten sposób oceny powinien się zmienić. Ocenie powinny podlegać przede wszystkim: założenia do wyceny, sposób analizy rynku, logika, spójność opracowania i trafność zaproponowanego scenariusza, który doprowadził do otrzymania konkretnej liczby stanowiącej wartość nieruchomości. Ta liczba powinna stanowić efekt procesu szacowania i być następstwem przyjętych założeń jako wynik obliczeń logicznie zbudowanego modelu wyceny. Ocena powinna odpowiadać na pytanie, czy otrzymana w procesie wyceny wartość mieści się w przedziale rynkowych wartości, wynikających z możliwych do wystąpienia scenariuszy, które wynikają z przedziałów danych wejściowych do zaproponowanego modelu. Innymi słowy, czy wynik wyceny mieści się w przedziale wartości, wynikającym z akceptowalnych przez rynek wielkości parametrów mających bezpośredni wpływ na wartość, czyli danych wejściowych do modelu wyceny. Poruszone zagadnienia opisane są na tle wyceny nieruchomości zabytkowej jako przykład nietypowej i skomplikowanej nieruchomości wraz z pokazaniem sposobów wyceny bardziej adekwatnych niż często stosowane podejście porównawcze lub podejście dochodowe, które zwykle nie zawiera analizy potencjału i zagrożeń wynikających ze specyfiki tego typu nieruchomości i różnego postrzegania takich nieruchomości przez rynek. Artykuł ma stanowić przyczynek do szerszej dyskusji i być może zmienić sposób myślenia na temat modeli wyceny, wartości rynkowej oraz oceny operatorów szacunkowych i oszacowanej wartości. Jest też głosem w dyskusji o roli rzeczoznawcy w gospodarce XXI w.

Słowa kluczowe: niepewność wyceny, arbitraż, wartość rynkowa, metoda pozostałościowa, metody wyceny nieruchomości

This paper constitutes a polemic with the current approach to real property market value defined as a single number constituting the only proper market value of the specific real property. This is also related to the approach to assessing the correctness of the valuation report and the accuracy of the value specified therein. The author of the paper is of the opinion that this assessment method should be changed. The items to be assessed should primarily include valuation assumptions, market analysis method, logic and consistency of the work and the accuracy of the proposed scenario, which led to the obtaining the specific number constituting the value of the property. This number should be the effect of the valuation process and stem from the adopted assumptions, as the result of a logically constructed valuation model. The assessment should answer the question: does the value obtained in the valuation process fit into the range of market values resulting from the possible scenarios, derived from the ranges of input data to the proposed model. In other words, does the result of the valuation fit into the range of values resulting from market accepted parameters which directly influence the value, i.e. input data to the valuation model. These issues are described in the context of valuating a historic property as an example of non-typical and complex real property, including the presentation of valuation methods which are more adequate than the comparative or revenue approaches which usually do not contain any analyses of the opportunities and threats resulting from the nature of this type of real property and the difference in the way these properties are perceived by the market. The paper is intended as the starting point for further discussion and, perhaps, change in the way of thinking about valuation models, market value and the assessment of valuation reports and estimated values. It is also a voice in the discussion on the role of the professional valuer in 21st century economy.

Keywords: valuation uncertainty, arbitration, market value, residual method, real property valuation methods

Czy istnieje w pełni obiektywna, wyrażona jedną, konkretną liczbą wartość rynkowa nieruchomości? To pytanie może wydać się obrazoburcze. Rzeczoznawcy majątkowi, od początku funkcjonowania zawodu, określają wartość rynkową i prezentują ją w swoich opracowaniach, różnie zwanych w krajach, w postaci jednej konkretnej liczby (prawdopodobnie jedynie w USA dopuszcza się podanie przedziału wartości). Warto się zastanowić, czy rzeczywiście coś, co wydaje się oczywiste – określenie wartości rynkowej w postaci jednej konkretnej liczby – faktycznie znajduje odzwierciedlenie w rzeczywistości i jest potwierdzane przez uczestników rynku nieruchomości. Czy przypadkiem nie mają racji wyceniający przedsiębiorstwa i dzieła sztuki? Na tych rynkach bowiem wartość prezentowana jest najczęściej w postaci przedziału wartości.

Oczywiście, są takie obszary rynku nieruchomości, gdzie określenie wartości rynkowej można sprowadzić do – w miarę obiektywnych i wykonywanych wg ustalonych standardów – czynności, a określona, w procesie szacowania, wartość nie budzi większych kontrowersji i emocji. Są jednak obszary rynku nieruchomości, w których już na pierwszy rzut oka można mieć wątpliwości, czy określona wartość jest tą najbardziej prawdopodobną, jedyną właściwą wartością. Niewątpliwie, m.in. nieruchomości zabytkowe, nieruchomości rewitalizowane należą do tych, których proces wyceny jest bardzo złożony i zawsze będziemy mieć wątpliwości co do uzyskanego wyniku.

Nawet w sytuacjach – wydawałoby się – czysto komercyjnych, gdzie nie mamy problemu z ustaleniem przychodu, kosztu, dochodu czy zysku, czujemy, że to elementy niemierzalne decydują o tych wielkościach. Ponieważ to właśnie emocje decydują

o tym, czy będzie zysk czy też strata – to emocje: kupującego, najemcy, czy klienta hotelu lub restauracji. To oni, powodowani emocjami, podejmą decyzje, czy zapłacić konkretną cenę zakupu miejsca hotelowego czy całej nieruchomości lub czynszu najmu. Te często pozaracjonalne odczucia uczestników gry rynkowej są odpowiedzią na wcześniejsze zachowania właścicieli i zarządzających konkretnymi nieruchomościami. Nie ma jednego, najlepszego, uniwersalnego sposobu zagospodarowania nieruchomości, zwłaszcza nietypowych. Nie ma obiektywnych i trwałych w czasie odpowiedzi na pytanie, jak powinna wyglądać atrakcyjna dla klientów nieruchomość. Nie ma uniwersalnych, typowych, szczególnie w dłuższym okresie, klientów o określonych gustach i preferencjach. To wszystko ulega stałym fluktuacjom i jedynym pewnikiem jest zmienność upodobań klientów. Jak w warunkach permanentnej zmienności wszystkich elementów rynku określić wartość, stosując zasady wynikające z definicji wartości rynkowej nieruchomości? Jak znaleźć zachowania typowego sprzedającego i typowego kupującego, jeśli obserwujemy subiektywne zachowania graczy rynkowych, kierujących się zarówno znajomością rynku, jak i emocjami, których możemy się tylko domyślać? Nie wiemy, co ostatecznie zadecydowało o zapłaceniu takiej a nie innej kwoty za nieruchomość. W teorii definicja wartości rynkowej jest logiczna i prosta. W praktyce, nie wiemy, czym ostatecznie kierowali się uczestnicy rynku. Dlatego, jedna, obiektywna wartość nieruchomości, wyrażona konkretną kwotą to ułuda. I nie ma znaczenia, że w końcu zapłacona zostanie za nieruchomość konkretna cena, (...) *z punktu widzenia zarówno teorii wyceny jak i praktyk, wartość podana, jako jedna liczba jest jednak mitem.* (Kucharska-Stasiak E., ERES 2005, Lublin 2005).

Wartość to pewien przedział kwot, wynikających z subiektywnego podejścia do transakcji – kupujących i sprzedających. Może więc być tyle wartości, ilu jest potencjalnych kupujących. Oczywiście, chodzi o transakcje spełniające warunki definicji wartości rynkowej, w której strony próbują obiektywizować rynek i swoje do niego podejście. W realnym świecie mamy jednak zawsze pewien element subiektywizmu zarówno uczestników rynku, jak i wyceniającego. Wycena to próba obiektywizacji zjawisk, zachowań i rynku, wg najlepszej wiedzy i staranności wyceniającego, ale także subiektywna zarówno z powodu niedoskonałości rynku, jego uczestników i samego wyceniającego.

Uwagi te nie obniżają jakości wycen. Wyceny były i będą na tyle doskonałe, na ile jest to możliwe w danym momencie. Zmianie powinna ulec tylko nasza świadomość i sposób postrzegania wyceny - operatu szacunkowego i wartości – to opinia ekspercka o tym, jak może wyglądać rzeczywistość, jeśli spełnione zostaną założenia przyjęte do wyceny. Założenia, które są kluczem do rozumienia wartości. Ilu będzie typowych kupujących i typowych sprzedających działających racjonalnie, ze znajomością rynku, tyle będzie wartości rynkowych tej samej nieruchomości. Można więc powiedzieć, że nieskończenie wiele.

Kluczem, zwłaszcza przy wycenie trudnych do oszacowania nieruchomości – np. nieruchomości zabytkowych powinno być podejście scenariuszowe. Wycena to uczciwa próba obiektywizacji rynku i poszukiwania typowych sprzedających i typowych kupujących i ich typowych zachowań, czyli analiza różnych scenariuszy rynkowych.

Przyszłość w wycenie należy do takich metod i narzędzi za pomocą, których można pokazać konkretną wartość na tle róż-

nych, możliwych scenariuszy i jednocześnie wykazać, że przyjęte założenia, które doprowadziły do konkretnego wyniku, spełniają przesłanki definicji wartości rynkowej i wynikają z przedziału typowych zachowań na rynku nieruchomości. Dlaczego z przedziału? Ponieważ nie istnieje jedno typowe zachowanie.

Jak określić przedział wartości pokrywający wszystkie prawdopodobne scenariusze spełniające definicję wartości rynkowej? Pomocna może być m.in. tzw. analiza niepewności, dzięki której określić można zakres wartości rynkowej nieruchomości z prawdopodobieństwem bliskim sto procent, przy konkretnych założeniach wynikających z analizy rynku. Takie traktowanie wyceny wymaga zmiany podejścia zarówno przez odbiorców wycen, jak i przez samych wyceniających. Nie jest bowiem łatwo zaakceptować niepewność swojej własnej wyceny. Przyznać się do tego przed zlecającym i w dodatku traktować to jako siłę opracowania a nie jego słabość.

Jak na tym tle wygląda opiniowanie operatów szacunkowych w zakresie prawidłowości ich wykonania? Jak oceniać wyceny przy założeniu, że może być wiele różnych wartości nieruchomości? Uczestnicy rynku i sami rzeczoznawcy muszą zaakceptować fakt, że wyceny i wartości mogą się różnić i to znacznie. Trzeba uznać, że może istnieć nie tylko jedna, ale wiele prawidłowych wycen i wartości tej samej nieruchomości. Będą one bowiem wynikiem przyjęcia różnych rynkowych założeń i różnych scenariuszy spełniających oczywiście definicję wartości rynkowej. Być może inaczej niż obecnie będzie musiała wyglądać ocena prawidłowości ich wykonania.

Oczywiście, jeśli w operacie występują istotne błędy metodologiczne, operat jest wewnętrznie niespójny, sprzeczny z przepisami i rażąco nielogiczny, to powinien zostać negatywnie oceniony. Nie mówimy jednak w tym przypadku o tego typu błędach. To jest pewien rodzaj patologii zawodowej, braku umiejętności, braku kompetencji, a czasem braku należytej staranności i rzetelności wykonywania zawodu. Przedmiotem zainteresowania tych rozważań jest natomiast sytuacja, w której mamy do czynienia z dwoma lub nawet większą liczbą prawidłowo wykonanych operatów szacunkowych, ale przy jednocześnie różniących się od siebie – czasem znacznie – wynikach wyceny tej samej nieruchomości. Końcowa ocena operatu mogłaby odpowiedzieć na pytanie, czy obydwie lub nawet kilka wartości przedstawionych w operatach szacunkowych są wartościami rynkowymi dla tej nieruchomości, czy przyjęte w operatach założenia i scenariusze są rynkowe i możliwe z punktu widzenia aktualnego stanu rynku. Czy wszystkie operaty zostały zrobione w sposób obiektywny i starały się znaleźć odpowiedź na pytanie – jak zachowałby się typowy kupujący i typowy sprzedający? Na rynku nie istnieją jednak w rzeczywistości ani w pełni typowi uczestnicy rynku, ani nie możemy stwierdzić z całą stanowczością, że takie a nie inne konkretne zachowanie jest typowe i z tego konkretnego zachowania wynika liczba stanowiąca właśnie tę jedyną, słuszną rynkową wartość nieruchomości. Tych typowych zachowań w akceptowalnym przedziale zmienności poszczególnych danych wejściowych do modelu wyceny, czyli akceptowalnych wartości w ramach przedziałów poszczególnych cech, mających wpływ na ostateczną wartość jest wiele. Wracamy więc do początkowej tezy – jedna prawidłowa wartość rynkowa nieruchomości to mit. Może być wiele wartości rynkowych tej

samej nieruchomości w konkretnym momencie czasowym. Rzeczoznawca powinien znaleźć przedział, poza który te wartości nie powinny wyjść i oczywiście pokazać ostatecznie tę wartość, która przy jego najlepszej wiedzy stanowi wg niego wartość rynkową. Nie oznacza to jednak, że jeśli w innych operatach szacunkowych pojawią się wartości różniące się od tej, którą on wskazał, jako wartość rynkową, to te wszystkie pozostałe wartości z założenia muszą być nieprawidłowe.

Reasumując, na podstawie zaprezentowanego wyżej poglądu, można stwierdzić, że ocena prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych, w przypadku różnic w wynikach, ale przy prawidłowo wykonanych operatach szacunkowych, różniących się założeniami i przyjętymi scenariuszami, może zakończyć się stwierdzeniem, że obydwie wartości mieszczą się w akceptowalnym przez rynek (przez uczestników rynku) przedziale wartości dla tej konkretnej nieruchomości, w konkretnym momencie czasowym i przy aktualnym na dzień wyceny stanie otoczenia rynkowego. Należy raz jeszcze podkreślić, że taka sytuacja może mieć miejsce tylko w przypadku wycen spełniających warunki definicyjne wartości rynkowej, wewnętrznie spójnych, logicznych, powołujących się na dowody rynkowe, z przytoczoną odpowiednio analizą rynkową. Trywializując nieco i upraszczając można powiedzieć, że musimy mieć do czynienia z opracowaniami, które nas przekonają w zakresie swojej logiki, znajomości rynku i odpowiedniego modelu wyceny.

Takie podejście do wyceny i oceny prawidłowości może być z pewnością trudne do zaakceptowania dla niektórych uczestników rynku, ale jest ono potwierdzeniem faktów i zdarzeń, które mają miejsce na tym rynku. Jest bliższe rzeczywistości i pozwala na rozwój zarówno samego rynku nieruchomości, wpływając na jego transparentność i lepszy opis, jak również na rozwój teorii i praktyki wyceny.

Pomimo dotychczasowych przyzwyczajzeń i wygody, jaką daje uczestnikom rynku dokument pod nazwą operat szacunkowy, który przesądzał dotychczas jednoznacznie o wartości nieruchomości, musimy pogodzić się z faktem, że wartości może być więcej niż jedna. Tak jak cena rzadko potwierdza określoną wcześniej wartość, tak dla każdego uczestnika rynku, wartość nieruchomości może i najczęściej jest inna, pomimo że wszyscy uczestnicy starają się zachowywać racjonalnie, a wycena jest próbą obiektywizacji tych zachowań.

Oczywiście nie oznacza to, że mamy przestać wyceniać nieruchomości. Musimy sobie tylko zdawać sprawę z tego, że operat szacunkowy stanowiący opinię o wartości konkretnej nieruchomości wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego, stanowi jego autorską opinię ekspercką, w której starał się on zobiektywizować rynek i występujące na nim zjawiska, ale zawsze jest w takiej wycenie pierwiastek subiektywizmu.

Podejście porównawcze – czy rzeczywiście zawsze najlepsze do wyceny nieruchomości?

W przypadku, kiedy mamy do wyceny nieruchomości nietypową, do jakich niewątpliwie należą nieruchomości zabytkowe, a zwłaszcza pałace, zamki czy też zespoły pałacowo-zamkowe, klasyczne podejście porównawcze często traci rację bytu. Analizując tego typu nieruchomości oraz dane transakcyjne zauważamy, że trudno mówić o ich podobieństwie. Różnice między nimi są znaczne, a znalezienie cech wspólnych dla kilku czy

kilkunastu sprzedanych takich obiektów bywa trudne, a często wręcz niemożliwe. Próba skwantyfikowania cech, które miały wpływ na ceny tych nieruchomości kończy się zwykle niepowodzeniem. Szczególnie w sytuacji, gdy dotarcie do informacji o tych nieruchomościach i transakcjach, które możemy pozyskać z rynku, jest ograniczone.

Jaką metodą wycenić nieruchomość zabudowaną pałacem? Wydaje się, że najłatwiej byłoby to wykonać poprzez porównanie wycenianego pałacu do innych sprzedanych i oferowanych na rynku nieruchomości. Przeprowadzona, w ramach badań analiza ofert wyraźnie pokazuje, że nie ma dwóch podobnych do siebie tego typu nieruchomości: zarówno co do położenia, jak i cech fizycznych. Zapewne różny jest także potencjał rozwojowy każdej z nich. Jednak brakuje danych, aby go ustalić. Stąd też bardzo rzadko transakcje i podobieństwo sprzedanych nieruchomości zabytkowych do nieruchomości szacowanej pozwoli na zastosowanie podejścia porównawczego do określenia wartości.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano dane z aktów notarialnych z okresu od 2006 r. do 2013 r., gdzie przedmiotem transakcji, zgodnie z zapisem w bazie były pałace i dwory. Często nawet nie podano w nich powierzchni obiektów budowlanych, a ich opis jest zwykle lapidarny. Jednak nawet mając tak niewiele danych dotyczących tych transakcji wyraźnie widać, że ceny wahają się od kilkuset tysięcy złotych aż do kilkudziesięciu milionów za nieruchomość.

Do przeprowadzenia rzetelnej wyceny nieruchomości, konieczne jest zatem pozyskanie dodatkowych informacji, z dokonaniem wizji lokalnej, badaniem innych dokumentów i wczytywaniem się w różne informacje opublikowane na stronach internetowych.

Nawet pobieżna analiza przykładowych transakcji na podstawie aktów notarialnych i danych z Internetu wyraźnie wskazuje na pozorny brak logiki w uzyskanych cenach tych nieruchomości, co potwierdza tezę o małej przydatności podejścia porównawczego do wyceny tego rodzaju nieruchomości.

Jeśli odrzucimy element emocji i sentymentu u nabywcy pałacu, to kluczowy do określenia jego wartości jest tkwiący w nim potencjał. Jeśli traktujemy, bowiem nieruchomość zabytkową, jako inwestycję to musimy ją porównywać z innymi inwestycjami dostępnymi na rynku. Wymaga to także zastosowania do jej wyceny sposobu, pozwalającego na uwzględnienie **potencjału tej konkretnej nieruchomości**.

Rolą fachowców jest pokazanie i kwantyfikowanie zjawisk, wpływających na potencjał nieruchomości i co za tym idzie całej, szerszej rozumianej przestrzeni, a rolą naukowców jest pokazanie modeli pozwalających na odkrywanie i mierzenie tego potencjału. Wydaje się, że jedną z metod właściwych do wyceny nieruchomości tak unikatowych, jak założenia pałacowe i zamkowe, jest metoda pozostałościowa, która w swojej istocie, jest jednocześnie analizą pozwalającą ustalić opłacalność planowanej inwestycji. **W wycenie metodą pozostałościową istnieje możliwość uwzględnienia potencjału nieruchomości oraz mankamentów, obciążeń i zagrożeń związanych z wycenianą nieruchomością wraz z mogącymi zakłócić rozwój zjawiskami mikro- i makroekonomicznymi.** Metoda pozostałościowa, uzupełniona o analizę wrażliwości szukanej wartości na elementy mające zasadniczy wpływ na tę wartość, pozwoli na określenie adekwatnej wartości oraz na racjonalne zarządzanie wartością nieruchomości, samą nieruchomością i ryzykiem związanym z wartością oraz eksploatacją tej nieruchomości (Żróbek, Cellmer, Adamiczka 2014).

W przypadku nieruchomości tak nietypowych jak zabytki, ale również w przypadku współczesnych nieruchomości o silnie zindywidualizowanym charakterze, podejście porównawcze się nie sprawdza. Z bardzo prostej przyczyny – brakuje na rynku nieruchomości podobnych, na podstawie których można dokonać wyceny metodą porównywania parami, nie mówiąc już o metodzie korygowania ceny średniej.

Niewątpliwie metoda pozostałościowa należy do metod w znacznie większym stopniu uwzględniających indywidualny, nietypowy charakter nieruchomości. Ta jej właściwość pozwala uwzględnić wszystkie pozytywne, wpływające *in plus* i negatywne, wpływające *in minus* na wartość cechy nieruchomości. Fakt, że przy użyciu metody pozostałościowej, można tak bardzo zindywidualizować wycenę jest często przedstawiany jako wada tej metody. Rzeczoznawca przy jej stosowaniu ociera się bowiem o tzw. wartość indywidualną nieruchomości – nie zawsze stanowiącą wartość rynkową. Mając jednak tę świadomość rzeczoznawca jest w stanie uniknąć tego zagrożenia, uwzględniając w wycenie jedynie te cechy nieruchomości i otoczenia rynkowego, które spełniają warunki definicyjne wartości rynkowej. Oczywiście istnieją jeszcze inne metody wyceny pozwalające na adekwatną do rynku wycenę nieruchomości nietypowych, gdy

konieczne jest zastosowanie podejścia scenariuszowego, jak choćby Dyskontowanie Strumieni Dochodów (DCF). Ta metoda nie jest jednak przedmiotem tego opracowania.

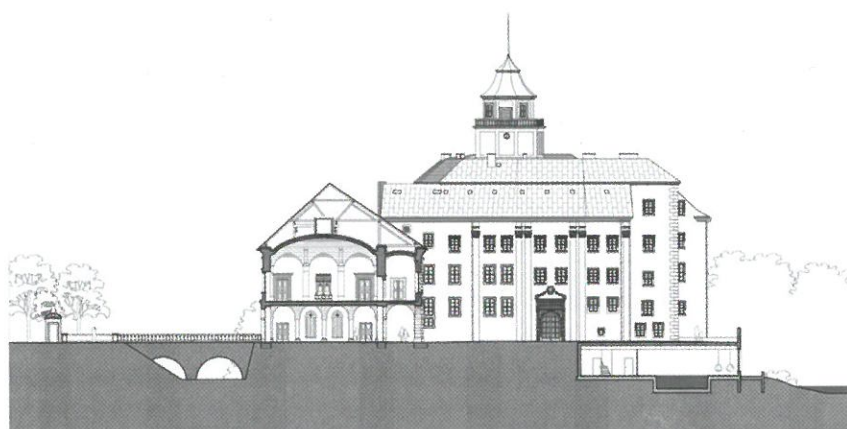
Zespół zamkowo-pałacowy – podejście scenariuszowe

Mając do wyceny zespół zamkowo-pałacowy, będący w trakcie procesu rewitalizacji i rozwoju, nie będziemy mieć jednoznacznej odpowiedzi, jaka funkcja i jak daleko idący rozwój będą optymalne dla tego obiektu i jaki należy przyjąć scenariusz przy jego wycenie. Na ogół więcej jest pytań i wątpliwości niż pewników. Jaki scenariusz rozwoju przyjęlibyśmy, to zawsze może znaleźć się ktoś, kto zaproponuje inne, jego zdaniem lepsze, optymalne rozwiązanie i inny scenariusz. Zaprezentowany przykład dotyczy Zamku w Międzyzlesiu, jednego z kilkunastu największych tego typu obiektów w Polsce. Położony jest 6 km od czeskiej granicy i 30 km od Kłodzka oraz 125 km od Wrocławia.

W tab. I zaprezentowano otrzymane w procesie analizy mierniki planowanej inwestycji wg dwóch scenariuszy. Pierwszy scenariusz to rozwój wg aktualnie posiadanego przez inwestora pozwolenia na budowę. Jest to scenariusz najbardziej prawdopodobny z punktu widzenia przepisów prawa. Drugi scenariusz oparty jest na doświadczeniach z I etapu cyklu rozwojowego, ale wykorzystuje potencjał, niepokazany jeszcze w II etapie rozwoju, a więc w scenariuszu pierwszym. Inwestor nie ma do tego etapu jeszcze ani projektu budowlanego, ani tym samym pozwolenia na budowę.

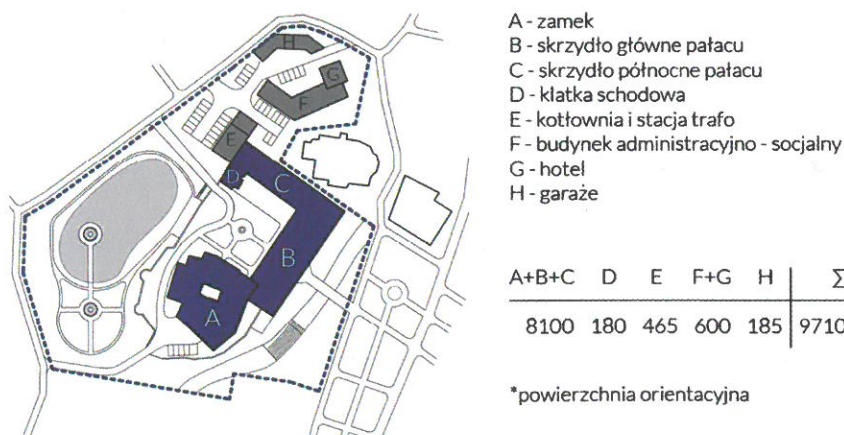
Otrzymane w kalkulacji wyniki wydają się prawdopodobne. Szczegółowa kalkulacja oraz założenia są spójne i logiczne. Inwestor chciał następnie przetestować kolejny scenariusz. Bardzo niszowy i nietypowy dla obiektu pałacowo-zamkowego. Miała to być funkcja związana z szeroko pojętą medycyną¹. Po bardzo ostrożnej wycenie opartej na zbadaniu tego segmentu rynku w całej Polsce otrzymano wyniki jak w tab. II.

Jaka jest wartość rynkowa tej nieruchomości? Prawdopodobnie wartości pokazane w tab. II zahaczają jednak o wartość indywidualną i w tym przypadku raczej nie obroniłaby się teza o typowym zachowaniu uczestników rynku. Niemniej jednak analiza wskazała na to, że jest duży popyt na ten rodzaj zagospodarowania nieruchomości i aż do nasycenia rynku tą funkcją, kto wie czy nie należałoby rozważyć, czy nie mamy do czynienia jednak z wartością rynkową. Biorąc jednak pod uwagę tajemniczość funkcji, pomірmy ją w dalszych rozważaniach. Ten przykład pokazuje jednak, że wartość tego typu nieruchomości nie jest sprawą oczywistą i zależy od przyjętego scenariusza rynkowego.



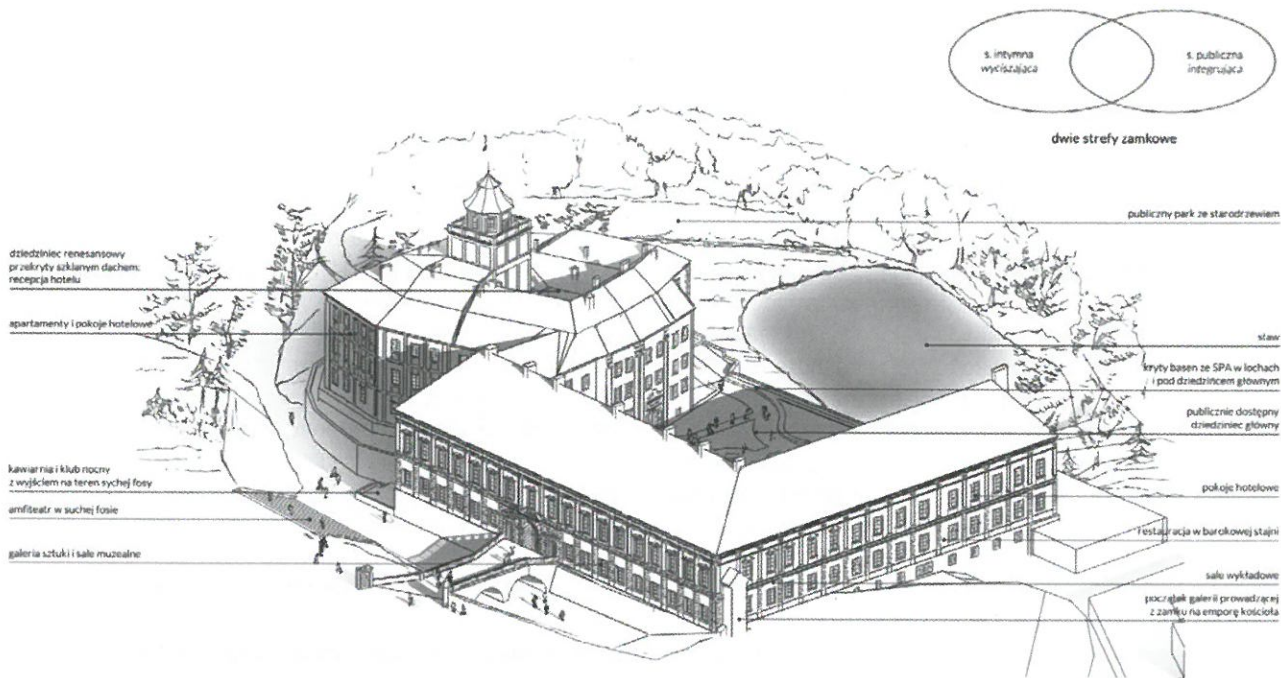
przekrój F

Rys. 1. Przekrój obiektu (źródło: fragment projektu budowlanego)



Rys. 2. Podział obiektu na poszczególne części (źródło: opracowanie własne na podstawie projektu budowlanego)

¹ Autor artykułu nie uzyskał zgody inwestora na ujawnienie funkcji i założeń do tej analizy.



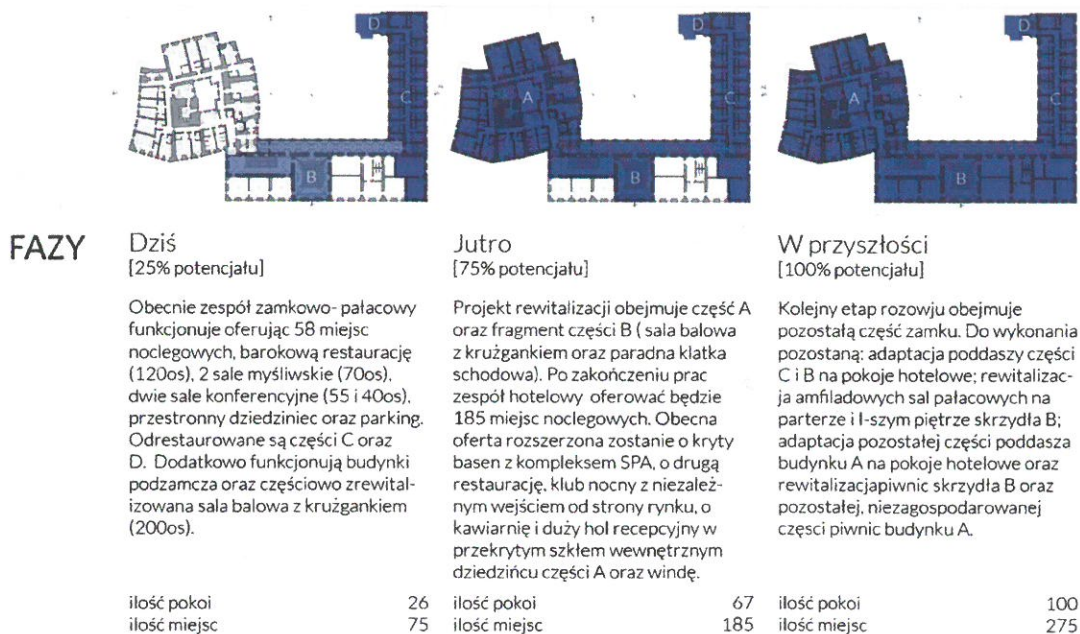
Rys. 3. Projekt – struktura funkcjonalna (źródło: opracowanie własne)

Analiza niepewności

Niepewność jest immanentną cechą wyceny (Kucharska-Stasiak 2005). Silnym punktem rozpoczęcia dyskusji na temat niepewności wyceny był tzw. raport Mallisona (RICS 1994). Stwierdza on, że: (...) RICS powinien przedsięwziąć szereg inicjatyw, które byłyby pomocne w poprawieniu pozycji rzeczoznawcy majątkowego w kontaktach ze Światem Biznesu. I to jest potwierdzenie tezy, że wycena musi nadążać za rynkiem, a jeśli tego nie robi, będzie martwą nauką, której adepci przestaną być wykorzystywani przez biznes. Dyskusja prowadzona na ten temat w literaturze (głównie w UK) od tam-

tego czasu zaowocowała m.in. raportem Carsberga (2002/2005), którego rekomendację 15 przytacza prof. E. Kucharska-Stasiak we wspomnianej już publikacji (Lublin 2005). Jeśli nie chcemy płynąć pod prąd zmian rynkowych (jedyne co możemy wtedy osiągnąć na dłuższą metę, to zalanie falą postępu i sił rządzących wolnym rynkiem), to musimy zastanowić się nad sposobem przedstawiania wyniku wyceny oraz jego niepewności w sposób akceptowalny dla użytkowników naszych opracowań, a jednocześnie nie sprzeniewierzający się prawom rynkowym.

Niepewność w dostępnej, porównywalnej informacji; niepewność w bieżących i przyszłych warunkach rynkowych i niepewność



Rys. 4. Fazy cyklu rozwojowego obiektu (źródło: opracowanie na podstawie: Żróbek, Cellmer, Adamiczka 2014)

TABELA I. Mierniki planowanej inwestycji

| Wyszczególnienie | Wielkość po realizacji etapu II | Wielkość po realizacji etapu II i III |
|--|---------------------------------|---------------------------------------|
| Zysk dewelopera na inwestycji w poszczególnych etapach | 2 900 800 | 4 311 000 |
| Stopa zwrotu na zainwestowanym kapitale | 12,56% | 13,07% |
| Bezpośrednie koszty inwestycji | 11 500 000,00 | 17 003 000,00 |
| Przychody ze sprzedaży (roczne) | 7 461 992 | 10 656 680 |
| Przychody ze sprzedaży (miesięczne) | 621 833 | 888 057 |
| Koszty działalności wraz z wydatkami operacyjnymi – roczne | 4 094 197 | 5 814 997 |
| Koszty działalności wraz z wydatkami operacyjnymi – miesięczne | 341 183 | 484 583 |
| Dochód operacyjny netto – roczny | 3 367 795 | 4 841 683 |
| Dochód operacyjny netto – miesięczny | 280 650 | 403 474 |
| Dochód operacyjny miesięczny na m ² pow. etapu na pow. zamku i podzamcza | 46 | 46 |
| Dochód operacyjny netto roczny na łóżko powierzchni etapu na pow. zamku i podzamcza | 18 303 | 18 987 |
| Dochód operacyjny miesięczny na łóżko powierzchni etapu na pow. zamku i podzamcza | 1525 | 1582 |
| Koszty i wydatki rzeczowe bez kosztu sprzedaży i marketingu oraz bez kosztów kapitału | 12 331 000 | 18 334 800 |
| Koszt kapitału od kosztów budowy | 369 900 | 825 100 |
| Koszty sprzedaży wraz z kosztem marketingu | 392 900 | 564 900 |
| Koszty i wydatki rzeczowe wraz z kosztem marketingu, z kosztami kapitału | 13 093 800 | 19 724 800 |
| Wartość nieruchomości po zakończeniu rozwoju | 26 194 000 | 37 658 000 |
| Wartość nieruchomości po zakończeniu rozwoju w przeliczeniu 1 m ² powierzchni całej nieruchomości | 2801,45 | 4027,52 |
| Wartość nieruchomości w obecnym stanie | 9 400 000 | 12 200 000 |
| Wartość nieruchomości w obecnym stanie, w przeliczeniu 1 m ² pow. nieruchomości | 1 005,33 | 1 304,79 |

Źródło: Żróbek, Cellmer, Adamiczka 2014

TABELA II. Mierniki planowanej inwestycji dla alternatywnej niszowej funkcji

| Wyszczególnienie | Wielkość po realizacji etapu II | Wielkość po realizacji etapu II i III |
|--|---------------------------------|---------------------------------------|
| Wartość nieruchomości w obecnym stanie | 48 500 000 | 66 400 000 |

Źródło: opracowanie własne

specyficznych danych wejściowych dla przedmiotowej wyceny. Te niepewności wejścia będą przekładać się na końcowy wynik – liczbę, czyli na ostateczną wycenę² (French, Gabrielli 2004).

Problem, który można dostrzec podstawie literatury, dotyczy sposobów mierzenia niepewności i sposobów podejścia do wyceny w tym aspekcie. Toczy się dyskusja o przydatności tradycyjnego indywidualnego podejścia do wyceny i zastosowaniu rozwiniętych modeli matematycznych do wyrażenia zjawiska niepewności (French, Gabrielli 2004, Adair, Hutchison, Norman 2005, Mallison French 2000). Wydaje się, że rozwinięte modele statystyczne mogą być pomocne, jednak proces wyceny nie jest ćwiczeniem matematycznym, lecz umiejętnością wykrywania nowych faktów i związków między faktami rynkowymi (French, Gabrielli 2004). W każdej wycenie pozostaje pewien pierwiastek sztuki i intuicji. Modele wykorzystujące elementy statystyki pomagają jednak analizować rynek i bezsprzecznie bywają użyteczne przy podejmowaniu decyzji (Adamiczka 2006).

² Tłum. autor.

Na tym tle jawi się zadanie znalezienia takiego sposobu pokazania wyniku wyceny, który spełniałby wszystkie opisane wyżej wymagania. Wydaje się, że już taki istnieje na gruncie podejścia dochodowego a propagatorami tej idei są m.in. Nick French i Laura Gabrieli. Kluczem jest pokazanie przedziału wartości, który wyznaczałby zakres możliwych do zaakceptowania przez rynek wielkości, które można by nazwać wartością rynkową.

W dużym uproszczeniu powiedzieć można, że wycena nieruchomości polega na analizie nieruchomości i jej otoczenia rynkowego, dobraniu adekwatnego modelu wyceny, dobraniu odpowiedniej wielkości parametrów mających wpływ na wartość – danych wejściowych do modelu i obliczeniu wartości. Zakładając, że analiza rynku zostanie wykonana prawidłowo i odpowiednio dobrany model wyceny, co jest podstawą procesu szacowania, niewątpliwie staje się to, co jest esencją wyceny – odpowiedni dobór i wartościowanie danych wejściowych – zmiennych do modelu, czyli parametrów czy też cech mających wpływ na wartość. Najważniejszą decyzją i kluczową dla całej wyceny jest ustalenie wielkości tych zmiennych – w kolejnym kroku obliczenie przy użyciu zaproponowanego wcześniej modelu, końcowego wyniku, który będzie następnie zaprezentowany jako ostateczna wartość rynkowa nieruchomości. Ten ostatni etap jest jedynie naturalną konsekwencją wcześniejszego procesu szacowania i prowadzi do wyliczenia wartości. Na tym etapie nic już w nim nie możemy zmienić. To tylko matematyka wynikająca z przyjętego modelu. Istotą wyceny jest określenie wielkości zmiennych wejściowych w modelu.

W przypadku podejścia dochodowego źródłem niepewności pojedynczej wyceny jest przyjęcie takich parametrów do wyceny jak stopa kapitalizacji, stawka efektywnego czynszu netto czy poziom pustostanów (French, Gabrielli 2005). Podejmując decyzje o tych wielkościach wynikających z przeprowadzonej analizy rynku, praktycznie decydujemy o wartości końcowej. W tym właśnie momencie dokonujemy faktycznej wyceny. Jeżeli wycenilibyśmy biurowiec klasy A w centrum Warszawy i przyjęlibyśmy po dogłębnej analizie czynsz na poziomie 18 euro, stopę kapitalizacji na poziomie 6%, a pustostany na poziomie 18%, co wynikałoby z przeprowadzonej analizy rynku, to otrzymalibyśmy wartość X.

Ale czy podejmując decyzję o tych wielkościach zmiennych wejściowych do wyceny, byliśmy rzeczywiście w 100% pewni ich wartości? Czy czynsz nie byłby również akceptowalny przez rynek na poziomie 17 euro lub 18,5 euro, stopa kapitalizacji na poziomie 5,75% lub 6,5%, a pustostany na poziomie 15% lub 20%?

Jeśli rynek, to znaczy jego uczestnicy zaakceptowałyby wielkości parametrów trochę niższe lub trochę wyższe od przyjętych w wycenie, to jak widać wartość rynkowa zaczyna przybierać formę przedziału i zależna będzie od różnych scenariuszy. Jeśli jeszcze nałożyć na taki model analizę Monte Carlo, otrzymamy przedział wartości o określonym prawdopodobieństwie wystąpienia, a także statystyki opisujące rynek i wycenianą nieruchomość na jego tle.

Podsumowanie

Reasumując podjęte w niniejszym artykule rozważania, po pierwsze należy zastrzec, że są one elementem szerszej pracy, a właściwie prac napisanych przez autora osobiście, jak i w ramach szerszych zespołów. Mała objętość artykułu nie pozwoliła na rozwinięcie poszczególnych wątków w stopniu satysfakcjonującym. Przyjęto założenie, że zainteresowani trafią do źródłowych artykułów dotyczących zarówno wyceny założenia pałacowego metodą pozostałościową (Żróbek, Cellmer, Adamiczka 2014), jak i artykułu dotyczącego niepewności w wycenie (Adamiczka 2006). Myślą przewodnią niniejszego artykułu było zwrócenie uwagi zarówno uczestników rynku, jak i samych rzeczoznawców majątkowych na problemy, z którymi musimy się w dzisiejszych czasach zmierzyć, chcąc nadal odgrywać istotną porządkującą rolę, jako jeden z uczestników rynku nieruchomości:

- Istnieje wiele wartości rynkowych tej samej nieruchomości, a właściwie mamy do czynienia z przedziałem, w którym te wartości rynkowe powinny się znaleźć.
- Nie zawsze podejście porównawcze jest najlepszym sposobem wyceny, szczególnie w sytuacji, gdy nieruchomość ma podlegać rozwojowi, ma potencjał do tej pory niewykorzystany lub należy do nieruchomości nietypowych, dla których trudno lub jest w zasadzie niemożliwe znalezienie zbioru nieruchomości podobnych.
- Dla nieruchomości podlegających rozwojowi najodpowiedniejsze sposoby wyceny to metoda pozostałościowa lub technika Dyskontowanych Strumieni Dochodów (DCF).
- Istnieją sposoby wyceny, pozwalające na pokazanie jednej konkretnej wartości rynkowej na tle prawdopodobnego przedziału wartości, w ramach którego wartość rynkowa powinna się znaleźć, a który powstał na podstawie przyjętych parametrów wejściowych do wyceny wynikających z rynku i jego szczegółowej analizy.

- Ocena operatu i oszacowanej wartości powinna polegać na ocenie założeń i na sprawdzeniu, czy określona wartość mieści się w przedziale wartości, o którym mowa wyżej.

LITERATURA

- [1] Adair, Alastair; Hutchison, Norman 2005. The reporting of risk in real estate appraisal property risk scoring. *Journal of Property Investment and Finance* vol. 23 No 3.
- [2] Adamiczka J. 2006. Rola założeń i jakości danych w procesie szacowania a niepewność wyceny. *Nieruchomości*, BECK, 1.
- [3] Adamiczka J., Chumek M. 2001. Metoda pozostałościowa w praktyce oraz elementy metody korygowania ceny średniej. AiM Property Małecy Adamiczka Sp.j. *Materiały szkoleniowe*.
- [4] Carsberg Report, RICS, 2002/2005.
- [5] Chmielak G. 2009. Narzędzia wspomagające ocenę ryzyka finansowania nieruchomości komercyjnych – rating nieruchomości i ryneków. PFVA conference materials.
- [6] French N., Gabrielli L. 2005. Discounted cash flow: accounting for uncertainty. *Journal of Property Investment and Finance*, 1(23): 76–89.
- [7] French N., Gabrielli L. 2004. The uncertainty of valuation. *Journal of Property Investment and Finance*, vol. 22 no 6.
- [8] Grzesik K., Żróbek S. 2012. Nowe europejskie interpretacje wartości rynkowej i godziwej. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 2(20): 97–104.
- [9] Grzesik K., Żróbek S. 2012. Nowe europejskie interpretacje wartości rynkowej i godziwej. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 2(20): 97–104.
- [10] GUS „Obiekty nieruchome wpisane do rejestru zabytków” w 2009 www.
- [11] Kucharska-Stasiak E. 2005. Niepewność wyceny w warunkach polskich. XIV Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, Lublin.
- [12] Kucharska-Stasiak E. 2005. Uncertainty of Valuation In the Emerging Markets, the Polish Case. ERES, Dublin.
- [13] Kucharska-Stasiak E. 2013. Niepewność wyceny nieruchomości jako przedmiot badań naukowych. *Studia i materiały towarzystwa naukowego nieruchomości*. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 2(21)1, vol. 21.
- [14] Mallinson M., French N. 2000. Uncertainty in property valuation – The nature and relevance of uncertainty and how it might be measured and reported. *Journal of Property Investment and Finance*, vol. 18 no 1.
- [15] Nota interpretacyjna NI2 „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).
- [16] Nota interpretacyjna NI4 „Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości”. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).
- [17] Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, w tym Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”.
- [18] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- [19] The Appraisal of Real Estate 13th Edition. Appraisal Institute 2008, Chicago Illinois p. 742.
- [20] The International Valuation Standards 2011. International Valuation Standards Council, London, United Kingdom, p. 132.
- [21] *The Mallinson Report: Key Finding*, 1994, RICS.
- [22] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 102, poz. 651 z 11 czerwca 2010 r., tekst jednolity z późn. zm.).
- [23] Żróbek S., Adamiczka J., Grover R. 2013. Valuation for loan security purposes in the context of property market crisis. The case of the United Kingdom and Poland. *Real Estate Management and Valuation*, vol. 21, No 4, pp. 36–46.
- [24] Żróbek S., Kucharska-Stasiak E., Trojanek M., Adamiczka J., Budzyński T., Cellmer R., Dąbrowski J., Jasińska E., Preweda E., Sajnog N. 2014. Management of historic property by its value: the case of a castle and palace complex [w] Current problems of valuation and real estate management by value, Zagreb, Croatia, Nacionalna knjižnica.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Mgr inż. arch. Jerzy Adamiczka MSc MRICS REV – architekt, rzeczoznawca majątkowy

Wartość nieruchomości a cena transakcyjna – nowe uregulowania prawne

Real property value and transactional price – new legal regulations

Celem artykułu jest przybliżenie problematyki dotyczącej wartości rynkowej oraz ceny transakcyjnej. Przedstawiono argumenty, które odpowiadają na następujące pytania: czy nowa definicja wartości rynkowej nieruchomości zmienia procedurę analizy rynku nieruchomości w zakresie doboru nieruchomości do porównania z nieruchomością wycenianą? Jakie ceny stanowią podstawę określania rynkowej wartości nieruchomości? Dlaczego szacując wartość nieruchomości, należy stosować przeciętne ceny transakcyjne? Dlaczego szacując wartość nieruchomości, należy stosować przeciętne ceny transakcyjne bez podatku od towarów i usług? Uwagi przedstawiono w świetle obowiązujących i nowych uregulowań prawnych, które zostały wprowadzone ustawą z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2017. 1509).

Słowa kluczowe: wartość rynkowa, cena transakcyjna, zbiór cen transakcyjnych, zbiór cen przeciętnych

The purpose of this paper is to highlight the issues related to market value and transactional price. The paper provides arguments allowing to formulate the answers to the following questions: does the new definition of real property market value change the procedure of real property market analysis in terms of the selection of properties for comparison with the valued property? What prices are the basis for the determination of real property market value? Why when valuating real property, average transactional prices should be used? Why, when valuating real property, average transactional prices not including VAT should be used? These issues are presented against hitherto applicable and new legal regulations introduced in the act of 20 July 2017 on amending the act on real property management and certain other acts (Polish Journal of Laws Dz.U. 2017. 1509).

Keywords: market value, transactional price, set of transactional prices, set of average prices

Amerykański ekonomista – Warren Buffett powiedział: *cena jest tym, co płacisz. Wartość jest tym, co otrzymujesz*¹. Słowa te pokazują subtelną, ale wyraźną różnicę między wartością a ceną. Cytowanie tych słów jako motto, powinno wspomóc rozważania zanurzonej w świetle podejścia porównawczego nowej definicji wartości rynkowej oraz notowanych na rynku nieruchomości cen transakcyjnych. Punktem odniesienia są obowiązujące oraz nowe uregulowania prawne wprowadzone ustawą z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2017. 1509).

W artykule przedstawiono argumenty, które umożliwią formułowanie odpowiedzi na następujące pytania: czy nowa definicja wartości rynkowej nieruchomości zmienia procedurę analizy rynku nieruchomości w zakresie doboru nieruchomości do porównania z nieruchomością wycenianą? Jakie ceny stanowią podstawę określania rynkowej wartości nieruchomości? Dlaczego szacując wartość nieruchomości, należy stosować przeciętne ceny transakcyjne? Dlaczego szacując wartość nieruchomości, należy stosować przeciętne ceny transakcyjne bez podatku od towarów i usług?

¹ Cytuję za Anną Beer-Zwolińską, która cytat ten zamieściła w publikacji: „Wybrane aspekty due-diligence technicznego i w zakresie ochrony środowiska, Inwestowanie na rynku nieruchomości”, Wydawnictwo XXIV KRRM w Białymstoku, 2015 r.

Definicja wartości rynkowej polskiego prawa

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży, zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej².

Użyty termin „szacunkowa kwota” należy koniecznie uzupełnić. Według „Słownika języka polskiego” PWN słowo „szacować” oznacza: określać w przybliżeniu wartość, wielkość lub ilość czegoś, oceniać coś w przybliżeniu, oceniać czyjś wygląd, postępowanie, zachowanie³. Słowo „kwota” oznacza pewną sumę pieniędzy. Termin „szacunkowa kwota” oznacza określoną w przybliżeniu wartość nieruchomości wyrażoną pewną sumą pieniędzy. Niezmieniony nowymi uregulowaniami prawnymi pozostał art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami regulujący kwestię określania wartości nieruchomości,

² Porównaj z art. 1 pkt 24 ustawy z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2017. 1509), który wprowadził zmiany w art. 151 ust. 1. ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

³ Synonimy do słowa szacować – oceniać, wyceniać, określać, kwalifikować, klasyfikować, taksować.

wg którego: *podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego*. Szacunkową kwotę wartości rynkowej nieruchomości należy określić biorąc pod uwagę tylko i wyłącznie te akty kupna – sprzedaży nieruchomości, w których strony transakcji miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, działały z rozeznaniem i postąpiły rozważnie oraz nie znajdowały się w sytuacji przymusowej. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości⁴. W ustawie o gospodarce nieruchomościami, w dziale IV w rozdziale 1 *Określanie wartości nieruchomości* słowo „szacować” użyto bezpośrednio w przepisach art. 154, art. 155 i art. 156, natomiast synonim tego słowa „określać” użyto w przepisach art. 150, art. 152, art. 153.

Definicja ceny transakcyjnej polskiego prawa

Cena transakcyjna to cena przedmiotu transakcji zawieranej pomiędzy podmiotami w rozumieniu przepisów prawa podatkowego dotyczących podatku dochodowego od osób fizycznych, podatku dochodowego od osób prawnych oraz podatku od warów i usług⁵.

Dlaczego szacując wartość rynkową nieruchomości, należy stosować przeciętne ceny transakcyjne?

Odpowiedź na to pytanie przedstawiono w *Rzeczoznawcy Majątkowym* nr 3 (91), 2016 r., w którym opublikowano artykuł „Hipotetyczny przedział cenowy”. Przemyslenia dotyczące cen transakcyjnych nie zmieniły się.

Rozważania wypada rozpocząć od odpowiedzi na pytania gdzie i kiedy powstaje cena transakcyjna? Jakie ceny transakcyjne stanowią podstawę do określania rynkowej wartości nieruchomości?

Odpowiedź na pierwsze pytanie odnajdziemy analizując umowę kupna – sprzedaży nieruchomości. Otóż cena transakcyjna jest ustalana przez chętnego sprzedawcę z chętnym nabywcą, gdy strony wezmą pod uwagę warunki, na jakich dokonają „transferu praw do nieruchomości” i zawrą umowę spisując ją w formie aktu notarialnego, w której ustalą cenę za prawa i obowiązki połączone z władaniem nieruchomością. Cena rynkowa stanowi wypadkową ocen cech rynkowych branych pod uwagę przez strony ustalające warunki transakcji. (...) Odpowiedź na drugie pytanie odnajdziemy wówczas, gdy o transakcji można jednoznacznie orzec, że strony transakcji miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, działały z rozeznaniem i postąpiły rozważnie oraz nie znajdowały się w sytuacji przymusowej.

⁴ Porównaj z niezmienionymi nowymi uregulowaniami prawnymi § 5 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

⁵ Porównaj z art. 3 pkt 10 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz.U. z 2017, poz. 201 ze zm.).

Powyższe warunki dają solidną podstawę do ustalenia przeciętnych rynkowych cen nieruchomości, które powinny stanowić przedmiot zainteresowania rzeczoznawców majątkowych. (...) Zbiór cen przeciętnych jest tworzony na podstawie wszystkich transakcji rynkowych nieruchomości podobnych do wycenianej, jednak po uprzednim odrzuceniu tzw. „cen amatorskich”. Cena „amatorska” powstaje, gdy o transakcji można jednoznacznie oznajmić, że strony transakcji nie miały stanowczego zamiaru zawarcia umowy, nie działały z rozeznaniem i nie postąpiły rozważnie oraz znajdowały się w sytuacji przymusowej. Strony transakcji działając w takiej sytuacji ustalają zazwyczaj cenę rażąco zawyżoną lub rażąco zaniżoną. Powstały zbiór cen transakcyjnych zawiera dla każdej transakcji subiektywne oceny cech rynkowych ustalone przez strony transakcji, a zatem każda cena transakcyjna jest bez wątpienia ich wypadkową. Ogólna zasada doboru nieruchomości do określania przedziału cen transakcyjnych uwzględnia wyżej przedstawione zależności pomiędzy oceną cech rynkowych ustaloną przez strony transakcji i wynegocjowaną między nimi ceną nieruchomości.

Obowiązujące w polskim prawie przepisy, dotyczące określania wartości rynkowej również, wskazują jednoznacznie na stosowanie w wycenie nieruchomości cen przeciętnych. Poniżej przedstawiono zestawienie wybranych przepisów dotyczących określania wartości rynkowej:

– *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. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej*⁶.

– *Wartość rynkową rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia powstania obowiązku podatkowego*⁷.

– *Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów*⁸.

– *Wartość rynkową nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej określa się na podstawie nieruchomości podobnych, położonych na obszarze porównywalnych rynków lokalnych funkcjonujących obecnie w Rzeczypospolitej Polskiej. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się przeciętne ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne, zbywane w miejscowości o zbliżonej liczbie mieszkańców, porów-*

⁶ Porównaj z art. 153 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 782 ze zm.).

⁷ Porównaj z art. 8 ust. 3 ustawy z 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 86 ze zm.).

⁸ Porównaj z art. 6 ust. 2 ustawy z 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 626 ze zm.).

nywalnym stopniu urbanizacji i charakterze administracyjnym do miejscowości, w której znajduje się nieruchomość pozostawiona, położonej na obszarze województwa lub miasta wydzielonego, o którym mowa w ust. 2, z uwzględnieniem współczynników określających różnice w poziomie rozwoju gospodarczego tych województw lub miast w okresie przed 1939 r., z zastrzeżeniem ust. 4⁹.

Podsumowując, źródłem informacji o cenach transakcyjnych są przeciętne ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, notowane na rynku nieruchomości¹⁰.

Dlaczego szacując wartość nieruchomości, należy stosować przeciętne ceny transakcyjne bez podatku od towarów i usług?

Formalnie podatek od towarów i usług (VAT) płacą sprzedawcy nieruchomości, którzy są podatnikami tego podatku. To na nich ciąży obowiązek obliczenia oraz wpłacania podatku do Urzędu Skarbowego. Podatek VAT doliczony jest do ceny nieruchomości. Jeżeli sprzedawca nieruchomości ustalił cenę netto nieruchomości, to od tej ceny musiał obliczyć i odprowadzić podatek VAT. Wszyscy sprzedawcy nieruchomości ciężar podatku VAT przerzucają na nabywców, doliczając podatek do ceny netto.

Mówiąc o cenach transakcyjnych nie można pominąć ważne pytanie: czy do określania wartości nieruchomości należy przyjmować ceny z podatkiem od towarów i usług VAT (cena brutto), czy bez tego podatku (cena netto)? W tej kwestii 14 maja 2008 r. jednoznaczne stanowisko przedstawiła Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych: w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług VAT oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem VAT oraz podatkiem akcyzowym. (...) VAT jest kategorią z obszaru ceny a nie z obszaru wartości, co oznacza że rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony do rozstrzygnięcia, o naliczeniu lub nienaliczeniu tego podatku. (...) Żaden przepis nie przewiduje włączenia podatku VAT do wartości nieruchomości.

Należy również zacytować przepisy § 11 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: przy obliczaniu dochodów (...), nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości. Skoro w podejściu dochodowym przy określaniu rynkowej wartości nieruchomości nie uwzględnia się podatku VAT, to przez analogię również w podejściu porównawczym przy określaniu rynkowej wartości nieruchomości VAT nie będzie uwzględniany. Transakcyjne ceny netto będą stanowiły podstawę określania rynkowej wartości nieruchomości.

Jednoznacznie odpowiada na zadane pytanie wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w sprawie II OSK 2745/12 z 11 kwietnia 2014 r.¹¹:

⁹ Porównaj z art. 11 ust. 1 ustawy z 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 1090).

¹⁰ Porównaj z § 5.1 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

¹¹ Źródło: LEX nr 1481899 Wartość nieruchomości a jej cena. Wartość nieruchomości a podatek VAT.

1. Rzeczoznawca majątkowy ustala wartość nieruchomości, a nie jej cenę. Skoro ustalając wartość nieruchomości ustala jej wartość rynkową, to czyni to na podstawie czynników rynkowych.

2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy, jako podstawę wyceny stosuje ceny transakcyjne nie zawierające podatku od towarów i usług. Zatem wartość rynkowa w operacie szacunkowym jest pozbawiona tego podatku, o czym w tym operacie rzeczoznawca powinien zamieścić stosowną wzmiankę.

Podsumowanie

Biorąc pod uwagę wszystkie rozważania należy podkreślić, że nowa definicja wartości rynkowej nie zmienia procedury analizy rynku nieruchomości w zakresie doboru cen nieruchomości, podobnych do nieruchomości wycenianej. Przeciętne ceny transakcyjne netto (bez podatku VAT) stanowią podstawę do określania rynkowej wartości nieruchomości.

LITERATURA

- [1] Januszewski Z. 2016. Hipotetyczny przedział cenowy. *Rzeczoznawca Majątkowy* 3(91).
- [2] Ustawa z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2017. 1509).
- [3] Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. 2015. 782 ze zm.).
- [4] Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004. 207. 2109 ze zm.).
- [5] Ustawa z 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 1090).
- [6] Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz.U. z 2017, poz. 201 ze zm.).
- [7] Ustawa z 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 86 ze zm.).
- [8] Ustawa z 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 626 ze zm.).

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Zbigniew Januszewski – rzeczoznawca majątkowy nr 1212, członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej – Podkomisji ds. Szacowania Nieruchomości, członek Komisji Arbitrażowej RSRM w Lublinie

Polska
Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych
www.pfsm.pl

Profesjonalna wycena jako dziedzina pomiaru ekonomicznego – podstawy wyceny i inne wyzwania związane z normami międzynarodowymi

Professional valuation as a field within economic measurements – basics of valuation and other international standardisation challenges

Międzynarodowe standardy wyceny (IVS) opublikowane przez IVSC (Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny) oraz EVS („Niebieska Księga”) TEGoVA (Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych) stanowią obecnie jedne z podstawowych standardów o zasięgu globalnym, określające zasady profesjonalnej wyceny. Znaczenie wymienionych regulacji w kontekście makroekonomicznym polega na harmonizacji stosowanej w praktyce metodyki wyceny w celu ograniczenia różnic w wycenie nieruchomości (TEGoVA) lub innych aktywów (IVSC) w różnych krajach. W artykule zarysowano kluczowe problemy związane ze standaryzacją i harmonizacją zasad wyceny nieruchomości na gruncie norm międzynarodowych.

Słowa kluczowe: wycena nieruchomości, standardy wyceny, międzynarodowe normy wyceny

The International Valuation Standards (IVSs) published by the IVSC and the “Blue book” valuation standards by TEGoVA (EVSS) are the global standards for Professional Valuation with the macro-economic import of harmonizing valuation practices and applicable methodology in order to limit unfair cross-border arbitrage opportunities attendant on national differences in valuation/pricing of property (TEGoVA standards) or other asset types (the IVSC standards). The paper presents the key issues related to standardisation and harmonisation of real property valuation principles in the context of international standards.

Keywords: real property valuation, valuation standards, international valuation standards

Profesjonalna wycena to osobna dziedzina określania wartości, która rozwinęła się równolegle z pokrewnymi dziedzinami wycen ekonomicznych. Niektóre z nich zostały nawet uznane za formalne zawody, przynajmniej w jurysdykcjach niektórych krajów, w tym:

- Ocena efektywności inwestycji (publicznych i prywatnych) – to podstawowa specjalizacja z zakresu pomiarów mikroekonomicznych, dotycząca subiektywnej wartości inwestycji oraz wycen na rynkach nieefektywnych. Nowoczesna teoria wyceny w większości została opracowana w ramach tej specjalizacji.
- Pomiar w rachunkowości (jako dział rachunkowości) – ostatnio pojawiła się tendencja do zlecania wyceny różnych aktywów i pasywów, zwłaszcza na mocy MSSF (Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej) zewnętrznym profesjonalnym rzeczoznawcom majątkowym. Dlatego IVS i EVS muszą uwzględniać wymagane kanały komunikacyjne i budować pomosty dla odpowiedniego współdziałania w zakresie pomiarów w rachunkowości.
- Wycena finansowa inwestycji – jest to wycena aktywów płynnych, przede wszystkim finansowych, na rynkach o wyższym stopniu efektywności (Damodaran 2012), która często polega

na pojęciu wartości fundamentalnej dla najlepszej efektywności. Obserwuje się rosnącą tendencję do zlecania tego typu prac, tradycyjnie wykonywanych przez analityków finansowych lub giełdowych, zewnętrznym profesjonalnym rzeczoznawcom majątkowym. Profesjonalna wycena w znacznym stopniu opiera się na finansowej wycenie inwestycji.

Każdy z powyższych obszarów wyceny ma własną koncepcję teorii wyceny, na tyle różniącą się od pozostałych, że nie można mówić o wspólnej ich podstawie¹, np.:

- idea fundamentalnej wartości jest uznawana w praktyce wyceny finansowej inwestycji, ale niechętnie przyjmowana w obszarze profesjonalnej wyceny,
- teorie stanowiące podstawę oceny efektywności i wyceny finansowej inwestycji nie mają odpowiednika w ramach podstawowych podejść stosowanych w wycenie, m.in. rzadko uznaje się koszty inwestycji za jej wartość.

¹ Można powiedzieć, że metodyka dla każdej klasy pomiarów ekonomicznych jest *sui generis*: metodyka profesjonalnej wyceny, w tym metoda koordynacji trzech ujęć jest oparta na nieefektywnych rynkach częściowo płynnych aktywów, które często są w stanie zachwianej równowagi. Takie podejście jest jednak często łączone z ideami pozytywistycznymi (np. P. Wendt, 1969).

Wobec powyższego, podstawa metodologiczna profesjonalnej wyceny, zgodnie z IVS i EVS, powinna zostać rozważona ponownie i sformułowana wyraźniej w rozdziale Standardów poświęconym temu tematowi („Podstawy wnioskowania”). W tym kontekście warto by było również opracować bardziej precyzyjne kanały komunikacyjne zarówno w ramach IVS, jak i EVS, z praktykami w takich równoległych działach wyceny jak ocena efektywności inwestycji (ten obszar jest regulowany przez prawo międzynarodowe poprzez wytyczne wydawane przez banki oraz instytucje rządowe, np. „Zieloną Księgę” w Wielkiej Brytanii) oraz finansowa wycena inwestycji, która obecnie stanowi zagadnienie często poruszane przez autorów podręczników, lecz niewspółmiernie rzadko obejmowane systemem edukacji (np. na kursach CFA). Dobry efekt w tym zakresie osiągnięto w przypadku kanałów komunikacji EVS dla pomiarów w rachunkowości². W ujęciu praktycznym może się to wiązać z opracowaniem aplikacji dla rzeczoznawców zajmujących się analizami inwestycji z zakresu aktywów finansowych (akcje itp.).

W odniesieniu do implikacji podstawy metodologicznej IVS i EVS, możliwe wydaje się „zamknięcie pętli”:

- W IVS z 2011 r. (ale nie w aktualnych) podstawy wyceny były omawiane jako podzielone na wartości subiektywne (wartość użytkowa, szczególnie wartości indywidualnych inwestycji) oraz różnego rodzaju kategorie wynikające z wartości inwestycji, w efekcie interakcji pomiędzy podmiotami gospodarczymi. Na przykład wartość godziwa akcentuje negocjację perspektywicznej wartości inwestycji pomiędzy dwiema stronami transakcji, przy czym każda reprezentuje swój pogląd na wartość inwestycji.
- Ani IVS, ani EVS nie oferują logicznego powiązania pomiędzy różnymi omawianymi w nich podstawami wartości. Standardy IVS 2017 są pod tym względem jeszcze gorsze – widoczny jest w nich „rozrost misji”, ponieważ wprowadzają inne podstawy wartości uznawane za fundamentalne, mimo że są one zdefiniowane przez instytucje inne niż IVSC. Oznacza to powrót do sytuacji nadmiernej liczby podstaw wartości, co miało miejsce w wydaniach IVS przed rokiem 2007, lecz zostało później poprawione. W projektowaniu standardów wyceny opartych na Podstawach Wyceny należałoby przyjąć bardziej analityczne podejście, jak miało to miejsce w materiałach edukacyjnych na temat podstaw wyceny znajdujących się w projekcie wykonanym przez IVSC w 2012 r. (obecnie wycofany ze strony internetowej IVSC). Uważam, że podstawy wyceny wymienione w IVS 2007–2011 i bieżących wydaniach EVS stanowią logiczną całość i są odpowiednio powiązane.

Należy tutaj skomentować jeszcze jedną kwestię. Standardy Aplikacji (EVA w „Niebieskiej Księdze”) stanowią dynamiczną i istotną część prac związanych ze standaryzacją wyceny. Odrzucenie tych standardów, jak tego dokonano w wydaniu IVS 2017, jest zdarzeniem niefortunnym, ponieważ Standardy Aplikacji służą budowie kanałów komunikacji na poziomie międzynarodowym z innymi, równoległymi obszarami wycen/usług doradczych. USPAP (Jednolite Standardy Oceny Biegłych) i inne krajowe normy rozróżniają usługi polegające na pracy w charakterze właściwego, profesjonalnego rzeczoznawcy majątkowe-

go a świadczeniem usług doradczych. Organy normalizacyjne, zwłaszcza działające na szczeblu międzynarodowym lub ogólnoeuropejskim, powinny być raczej zainteresowane rozwojem danego zawodu w najszerszym możliwym zakresie.

W tym celu pomocne może być wskazanie pewnych obszarów, które nie zostały dotąd rozwinięte, do czego IVSC i TEGoVA przystępowały w poprzednich projektach normalizacyjnych (przed 2009 r.):

- 1) Masowa wycena aktywów, szczególnie wycena nieruchomości dla celów opodatkowania (choć ten obszar był częścią zbioru norm IAAO), nadal można wskazać pominięte obszary, jak norma dotycząca wycen przygotowywanych w celu zakwestionowania wycen masowych lub wycen w kontekście procesu apelacji. Zagadnienia te mogą zapewnić użyteczne kanały komunikacyjne w tej niszowej specjalizacji. Należy przy tym pochwalić ostatnie wysiłki czynione przez TEGoVA w celu włączenia odpowiednich wytycznych do wydania EVS z 2016 r.

- 2) Konsultacje w zakresie wartości fundamentalnej aktywów (konkretnie aktywów finansowych, jak np. akcje). Mogą być one traktowane jako dziedzina eksperymentalna, w której niektórzy profesjonalni rzeczoznawcy majątkowi, szczególnie zajmujący się spółkami, mogą się specjalizować na szczeblu międzynarodowym. Co prawda, istnieje zestaw międzynarodowych norm wyceny w segmencie private equity, IPEV, ale dotyczą one głównie aktywów niepiętnych, tzn. innych niż akcje. Porady udzielane przez rzeczoznawców majątkowych są często związane z wyceną wartości długoterminowych. Jest to istotne nie tylko w kontekście wycen bankowych. Taka norma nie powinna jedynie powielać idei zawartych w niemieckiej koncepcji MLV, lecz w kontekście normy warto by było odpowiednio omówić szczególności niektórych podejść, np. podejście kosztowe, pozwala uzyskać długoterminowe wartości fundamentalne.

- 3) Wycena dla celów prywatyzacji, gdzie rzeczoznawcy majątkowi odgrywają ważną rolę w szeroko pojętych międzynarodowych interesach publicznych. Ich obowiązkiem w ramach konsultacji jest niedopuszczenie do powstawania nieuczciwych praktyk, które mogą skutkować doprowadzeniem przez nowych prywatnych właścicieli do dekapitalizacji aktywów, zwłaszcza w gospodarkach rozwijających się. Zalecane jest wypracowanie odpowiednich metod wyceny dla tych celów.

- 4) Wycena aktywów na potrzeby zabezpieczeń kredytów bankowych, chociaż istnieje tendencja przejmowania regulacji z tego zakresu przez banki centralne, jak np. dążenie w kierunku ostrożnej wyceny, należy zwrócić uwagę, że nie wszędzie ma to miejsce. Wydaje się właściwe, aby IVSC i TEGoVA nie rezygnowały ze swojego statusu organów normalizacyjnych dla tego ważnego obszaru.

Odnosząc się do aspektów metodologicznych, w przeciwieństwie do formy proceduralnej, wskazane jest by Międzynarodowe i Europejskie Standardy Wyceny nie miały charakteru nakazowego. Normalizacja wtórna w formie standardów opracowywania dokumentacji technicznej, równorzędna z pozostałymi standardami, stanowiłaby znaczącą pomoc rzeczoznawcom w obronie sporządzonych przez nich wycen określonych rodzajów aktywów. Z tego względu normalizacja na poziomie TIP (Technical Information Papers - dokumentacja techniczna równorzędna z pozostałymi standardami) powinna obejmować węższe kategorie i gradację niższych typów aktywów.

² Np. EVA 1 „Wycena dla celów sprawozdawczości finansowej” w EVS 2012/2016. Co ciekawe, jeśli chodzi o IVS z 2017 r. najpewniej popełniono błąd, pomijając rozdział na temat aplikacji, który miał omówić tego typu powiązania.

W kategorii nieruchomości wyceny:

- nieruchomości handlowych, w tym stacji paliw,
- hoteli, restauracji itp.

W kategorii aktywów finansowych:

- wyceny należności handlowych,
- koncepcje dotyczące wyceny instrumentów dłużnych (w tym zamortyzowanych kosztów itp.)³.

W kategorii majątku osobistego oraz maszyn i urządzeń wyceny:

- środków transportu,
- jednostek pływających i statków powietrznych itd.,
- dzieł sztuki i antyków,
- zapasów handlowych⁴.

Wydaje się więc, że standardy na poziomie norm i dokumentów TIP wypracowane w ramach standardów TEGoVA⁵ mogłyby spełniać potrzeby rzeczoznawców majątkowych i odgrywać przy tym istotną funkcję. Z punktu widzenia interesów rzeczoznawców majątkowych, wymienione poziomy standardyzacji należałoby zachować we wszystkich przyszłych wydaniach międzynarodowych standardów wyceny i udostępnić je na równi z wszelkimi innymi standardami⁶, pozostawiając miejsce dla krajowych organów normalizacyjnych dla danej branży. Oznacza to konieczność wykonania kompletnych tłumaczeń standardów przez stowarzyszenia członkowskie IVSC.

Jako jeden z tłumaczy standardów EVS i IVS na język rosyjski od 2005 r. zauważam, że duże znaczenie EVS i IVS wynika z szybkiej dostępności dobrej jakości tłumaczeń tych dokumentów na języki narodowe. W tym celu zaleca się tłumaczenie EVS równoległe przez wielu tłumaczy, gdyż „Niebieska Księga” liczy

³ Ta kategoria jest bardziej istotna w kontekście IVS, ponieważ standardy TEGoVA obecnie nie dotyczą żadnych aktywów oprócz nieruchomości.

⁴ Ostatnie z tych dwóch kategorii wchodzi obecnie w zakres prac IVSC wg wstępnego planu opublikowanego przez IVSC na stronie www.ivsc.org 15 maja 2017 r.

⁵ Jednak nie znalazły się w wydaniu IVS z 2017 r., najpewniej żeby zrobić miejsce dla „Czerwonej Księgi” RICS i krajowych standardów wyceny.

⁶ Tak jak w przypadku kodyfikacji standardów TEGoVA w „Niebieskiej Księdze”.

sobie obecnie prawie 300 stron. Taki sposób tłumaczenia jest standardowo stosowany przez organy ONZ. Aby je wdrożyć, stowarzyszenia członkowskie TEGoVA mające wspólny język (np. niemiecki dla członków z Niemiec i Austrii, rosyjski dla członków z Kazachstanu, Rosji, Białorusi, Kirgistanu itd.) powinny utworzyć rady tłumaczeniowe, odpowiednio podzielić pracę oraz uzgodnić wspólną terminologię. Podejście polegające na połączeniu zasobów nie tylko zaangażuje wszystkich poszczególnych członków TEGoVA w prace normalizacyjne, ale też wesprze projekt TEGoVA w dalszym jego rozwoju. Aby osiągnąć ten cel jest konieczne doprowadzenie do odpowiedniego porozumienia organizacji członkowskich. Rozwój standardów TEGoVA powinien mieć na względzie priorytet dokonywania tłumaczeń wg kryterium geograficznego położenia krajów pochodzenia organizacji członkowskich, gdyż mają to w końcu być standardy międzynarodowe.

LITERATURA

- [1] Aswath D. 2012. *Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset*, 3rd Edition, Wiley and Sons.
- [2] Wendt Paul F. 1969. *Real Estate Investment Analysis and Taxation*. MacGraw-Hill, New York.
- [3] TEGoVA, Europejskie Standardy Wyceny, 2016 (www.tegova.org).
- [4] The International Valuation Standards Council 2007. *Międzynarodowe Standardy Wyceny*, wydanie 8, Londyn.
- [5] The International Valuation Standards Council 2011. *Międzynarodowe Standardy Wyceny*, wydanie 9, Londyn.
- [6] The International Valuation Standards Council 2017. *Międzynarodowe Standardy Wyceny*, wydanie 10 (www.ivsc.org).
- [7] RICS (2017). *RICS Valuation and Appraisal Standards* (www.rics.org).

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Andrey Artemenkov, Ph.D., MRICS, HPVAI, Israel – Head of Advisory services, The International Valuation Centre, translator of IVSC and TEGoVA Valuation standards into Russian medium

XXVI Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Kazimierz Dolny, 28–30 maja 2018 r.

Szczegóły: www.tnn.org.pl

Kontakt: dr inż. Kamilla Górską-Koplińska

tel. + 89 524 61 68

e-mail: konferencja@tnn.org.pl

Błędy w opiniowanych operatach szacunkowych – w świetle statystyki

Errors in assessed valuation reports – in the view of statistics

Przedmiotem przedstawionej analizy są błędy, spotykane w operatach szacunkowych przez oceniające zespoły Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w latach 2013–2015. Przeprowadzone badania wskazują, że najpoważniejszym źródłem błędów kontrolowanych operatów były niedostatki w analizie rynku, stanowiącej podstawę przeprowadzanych wycen oraz nieprawidłowości w realizacji procedur rachunkowych. Dalsza analiza przyczyn tego stanu rzeczy skłania autorów do postulowania, by wzmóc doskonalenie zawodowe w zakresie metod analizy rynku oraz by podjąć działania na rzecz budowy procedur administracyjnych zbierania danych niezbędnych w przeprowadzaniu wycen.

Słowa kluczowe: wycena nieruchomości, operat szacunkowy, błędy w operacie

The subject of this analysis are errors occurring in valuation reports assessed by the Arbitration Committee of the Polish Federation of Asset Valuer Associations in the years 2013–2015. The conducted studies indicated that the main source of errors in the assessed reports were shortcomings in market analysis (the foundation of the conducted assessments) as well as inconsistencies in the execution of accounting procedures. After further analysis of the causes of this state of affairs, the authors recommend to improve the methods of professional training in the methodology of market analysis and to undertake actions to create administrative procedures for collecting data required for assessment.

Keywords: real property valuation, valuation report, report errors

W artykule podsumowano pewien okres pracy Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i próbę wyciągnięcia wniosków dotyczących głównych problemów w praktyce wyceny nieruchomości w Polsce. Opracowanie przedstawia w najprostszym możliwym sposób, z jakimi błędami w ocenianych operatach szacunkowych stykali się członkowie Komisji. W pierwszym kwartale 2016 r. Komisja Arbitrażowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń przeprowadziła zbiorczą analizę błędów, jakie były ujawniane w operatach ocenianych przez tę Komisję w latach 2013–2015. Wnioski z tych działań, jako wewnętrzny materiał dyskusyjny, zostały zreferowane i omówione na Posiedzeniu KA PFSRM 13 czerwca 2016 r., wytyczając pośrednio kierunki pracy na lata następne.

Materiał poddany analizie i metoda jego oceny

W latach 2013–2015 Komisja Arbitrażowa PFSRM dokonała oceny 432 operatów szacunkowych. Przygotowane zestawienie zawiera informacje przedłożone przez 22 członków Komisji (Zyga, Betke 2016), reprezentujących dwuosobowe zespoły oceniające z trzynastu ośrodków w kraju. Respondenci wewnątrz komisyjnej ankiety stanowili 73% opiniujących w rozpatrywanym okresie arbitrow. Respondentami przeprowadzonej ankiety byli rzeczoznawcy majątkowi – członkowie Komisji Arbitrażowej. Ich odpowiedzi natomiast obrazowały problemy, z jakimi w widoczny sposób boryka się praktyka wyceny. Oparcie poszu-

kiwanego wykazu błędów na doświadczeniach poszczególnych członków Komisji było kluczowe, stworzyło bowiem szansę omówienia konkretnych przypadków. Według autorów w podsumowaniu należy dostrzegać wartość zgromadzonych informacji. Nie jest ono bowiem opracowaniem teoretycznym, ale odnosi się do zaobserwowanych faktów. Obszerne i trafne komentarze respondentów, dotyczące przypadków prezentowanych w poszczególnych relacjach, w prezentowanym zestawieniu niestety nikną. Jest to spowodowane koniecznością przygotowania wniosków uogólnionych.

Część odpowiedzi respondentów przygotowano jako swobodne wyciągi z opinii zespołów oceniających w poszczególnych sprawach. Przygotowane zestawienia zaprezentowano jako otwarte referaty lub tabele. W zestawieniu zdecydowano się na skrajny minimalizm, oparty na zerowyjedyńkowym zestawieniu przypadków wskazania konkretnego rodzaju błędu przez konkretnego respondenta, bez uwzględniania ujawnianych niekiedy współczynników częstości wystąpienia danego błędu. O ile w zestawieniach „quasi-wyciągów” możliwe byłoby obliczenie współczynnika częstości występowania poszczególnych typów błędów, o tyle w pozostałych przypadkach – nie. Informacje tego typu były bowiem formułowane albo w sposób werbalny (w postaci określeń: rzadko – często – bardzo często) lub w postaci tylko częściowych uogólnień, przedstawianych w postaci ułamków. By stworzyć możliwość dojścia do konkluzji o charakterze ogólnym, zaproponowany został pewien schemat

referowania omawianych doświadczeń, w którym znalazły swoje miejsce zarówno informacje o charakterze czysto liczbowym, jak i relacje opisowe przełożone na język liczb. Wskazany schemat przedstawionych wyników został oparty na strukturze paragrafu 56 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. (RRM 2004). Przez jego punkty jest bowiem końcowo komentowany operat szacunkowy poddawany ocenie.

Za miarę oceny, czy i w jakim stopniu wybrany obszar zagadnień stanowi źródło błędów w ocenianych operatach, przyjęto iloraz liczby wskazań występowania błędów odnoszących się do zagadnień poruszanych w poszczególnych punktach paragrafu 56 ust. 1 do liczby wszystkich ujawnionych wskazań.

Jedynym odstępstwem od reguły zgrupowania analizowanych błędów w punkty wynikające z paragrafu 56 ust. 1 RRM było rozwinięcie punktów: 7 – analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, 9 – przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem. Stanowiły one bowiem zbiory obszerne i szczegółowo komentowane. Natomiast wskazywane w tych obszarach błędy wyraźnie dotyczyły kilku odrębnych kwestii:

- doboru transakcji – w tym nie uwzględniania warunków szczególnych zawierania transakcji oraz podobieństwa nieruchomości,

- szeroko pojmowanych problemów z analizą rynku,
- błędów rachunkowych – w zakresie zaktualizowania cen, określania wag,
- nieprawidłowości dokonywania korekt w metodach podejścia porównawczego.

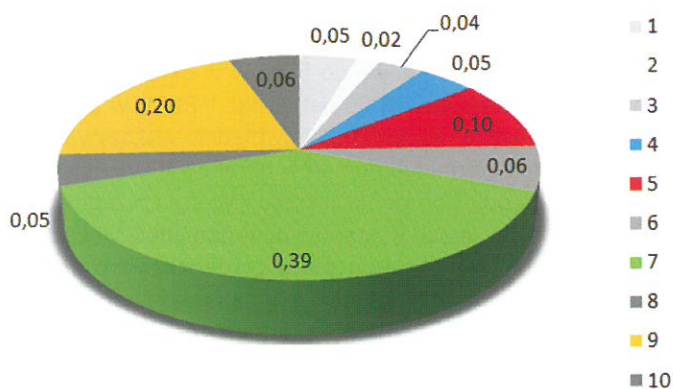
Wyniki przeprowadzonych badań

W przedstawionej tabeli zwrócono uwagę na liczby odnoszące się do punktów 4, 5, 7 i 9. Procentowy udział błędów związanych z punktem § 56 ust. 1 pkt. 7 RRM – analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny (~40%) i z pkt. 9 – przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem (~20%) stanowią istotę problemu. Odpowiadają bowiem blisko 2/3 przypadków błędów operatów szacunkowych poddanych kontroli.

Kolejnym czynnikiem błędów kontrolowanych operatów przez Komisję Arbitrażową jest kwestia braku właściwego, rzetelnego i adekwatnego do celu wyceny opisu przedmiotowych nieruchomości (10% przypadków to błędy związane z § 56 ust. 1 pkt. 5 RRM). Błędy w tym zakresie zazwyczaj są powiązane z błędną identyfikacją dat, na które powinien być ustalony stan nieruchomości wycenianej (~5% przypadków to błędy związane z § 56 ust. 1 pkt 4 RRM).

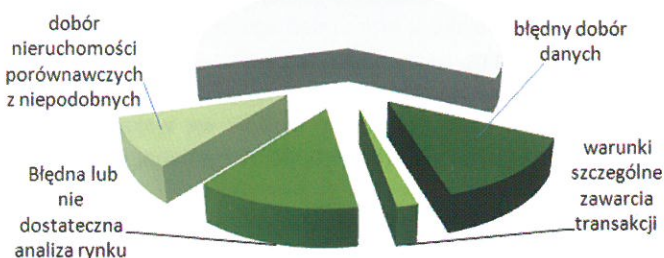
Zestawienie błędów popełnianych przy sporządzaniu operatów szacunkowych, wykrytych podczas kontroli dokonywanych przez Komisję Arbitrażową (źródło: Zyga, Betke 2016)

| Przepis RRM [1] | | Zakres ujawnionych błędów w operatach szacunkowych | Liczba wskazań wystąpienia błędów | Częstość wystąpienia błędów |
|---------------------|----------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------|
| § 56 ust. 1 punkt 1 | | określenie przedmiotu i zakresu wyceny | 5 | 0,045 |
| § 56 ust. 1 punkt 2 | | określenie celu wyceny | 2 | 0,018 |
| § 56 ust. 1 punkt 3 | | podstawa formalna wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości | 4 | 0,036 |
| § 56 ust. 1 punkt 4 | | ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości | 5 | 0,045 |
| § 56 ust. 1 punkt 5 | | opis stanu nieruchomości wycenianej | 11 | 0,100 |
| § 56 ust. 1 punkt 6 | | wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości | 7 | 0,064 |
| § 56 ust. 1 punkt 7 | | analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny | 43 | 0,391 |
| w tym | | błędny dobór danych | 15 | 0,136 |
| | w zw. z § 5 ust. 1 RRM [1] | nieuwzględnione warunki szczególne zawarcia transakcji | 2 | 0,018 |
| | w zw. z § 3 ust. 2 RRM [1] | błędna lub niedostateczna analiza rynku | 15 | 0,136 |
| | w zw. z art. 4 pkt 16 ustawy [2] | dobór nieruchomości porównawczych z niepodobnych do przedmiotu wyceny | 11 | 0,100 |
| § 56 ust. 1 punkt 8 | | wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania | 5 | 0,045 |
| § 56 ust. 1 punkt 9 | | przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem | 22 | 0,200 |
| w tym | | błędy metodyczne obliczeń | 6 | 0,055 |
| | | nieprawidłowości w ocenie wag | 4 | 0,036 |
| | w zw. z § 4 ust. 1 RRM | nieprawidłowość dokonania korekt w metodzie porównywania parami | 6 | 0,055 |
| | w zw. z § 4 ust. 4 RRM [1] | nieprawidłowość dokonania korekt w metodzie korygowania ceny średniej | 6 | 0,055 |
| § 56 ust. punkt 4 | | dołączenie istotnych dokumentów wykorzystanych przy sporządzaniu operatu | 6 | 0,055 |

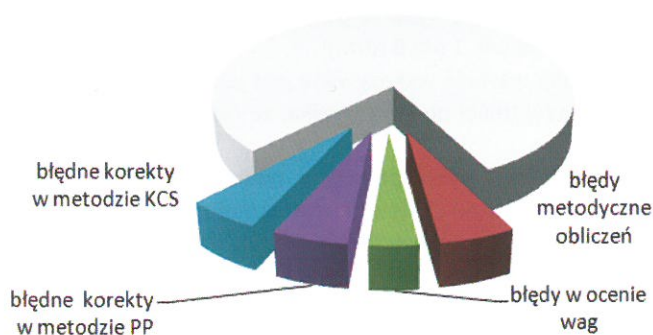


Rys. 1. Struktura błędów popełnianych przy sporządzaniu operatów szacunkowych, wykrytych podczas kontroli dokonywanych przez Komisję Arbitrażową, wg punktów § 56 ust. 1 RRM

Obraz niestaranności (pewnej części) operatów poddanych procedurze oceny przez Komisję Arbitrażową, nakreślony przez cztery przywołane ułamki, jest bardzo uproszczony. Gdy przyjrzeć mu się przez pryzmat poszczególnych sprawozdań, staje się dużo bardziej zawiły i wielowątkowy. Przedstawione przykłady komentarzy (w uszeregowaniu od najczęściej do najrzadziej wskazywanych), zaczerpnięte z wypowiedzi respondentów, wskazują na najistotniejsze przyczyny rozpoznanych w operatach błędów. Współuczestnicy ankiety nie znajdują tu wielu prezentowanych na posiedzeniu Komisji zastrzeżeń, jednak można przedstawić wybrane uwagi.



Rys. 2. Struktura błędów popełnianych przy analizie i charakterystyce rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny (§ 56 ust. 1 punkt 7 RRM)



Rys. 3. Struktura błędów popełnianych przy przedstawieniu obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny (§ 56 ust. 1 punkt 9 RRM)

Zastrzeżenia szczegółowe do błędów popełnianych w analizach rynku (§ 56 ust. 1 pkt 7 RRM) obejmują:

- brak jasno określonych kryteriów wyboru rodzaju, obszaru i czasu badania rynku, powierzchowność lub lakoniczność analiz,
- nieprawidłowy dobór analizowanego rynku pod względem powyższych cech,
- brak dostosowania treści analiz rynku do celu wyceny oraz rodzaju nieruchomości wycenianej,
- rozszerzanie badania rynku, mimo że na rynku lokalnym lub na obszarze kilku sąsiednich gmin czy powiatów występują odpowiednie transakcje,
- ograniczanie zakresu badania rynku np. w wyniku zakupu ograniczonych ilości danych transakcyjnych,
- nieprawidłowy dobór nieruchomości porównawczych (w tym wskazywanie na ceny transakcyjne nieruchomości zawierające podatek VAT),
- przyjmowanie nieadekwatnych cech do opisu nieruchomości wycenianej i nieruchomości reprezentujących rynek (często zbiór cech robi wrażenie, jakby był ustalony w oderwaniu od cech nieruchomości znajdujących się w tym zbiorze),
- niedostateczna analiza rynku kapitałowego dla określenia stopy dyskonta.

Osobnym i częstym zarzutem wobec opiniowanych operatów było przyjmowanie do analizy rynku nieruchomości niepodobnych do przedmiotu wyceny. Zarzut ten wymieniany był bardzo często w kontekście zarówno przyjmowania danych do analizy rynku, jak również w ramach krytyki realizacji procedur wyceny w podejściu porównawczym. Najczęściej ta sytuacja ma miejsce przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, gdzie formalny wymóg dotyczy jedynie opisu nieruchomości o cenie najniższej i najwyższej. Natomiast pomija się konieczność oceny, czy pozostałe nieruchomości w zbiorze są podobne do wycenianej. Skrajnymi przypadkami było przyjmowanie nieruchomości za niezabudowane podczas gdy były zabudowane, nieruchomości zalesione przyjmowane były jako rolne.

Zastrzeżenia szczegółowe do błędów w przedstawieniu obliczeń wartości nieruchomości (§ 56 ust. 1 pkt 9 RRM) to:

- nieprawidłowe sprecyzowanie i obliczanie powierzchni budynków stanowiących podstawę wyceny,
- pomijanie w podejściu dochodowym pewnych kosztów i dochodów,
- brak rozróżnienia stopy kapitalizacji od stopy dyskontowej i czynników wpływających na ich poziom,
- nierozróżnianie stawek czynszu brutto od stawki czynszu netto,
- niezachowanie zasady współmierności przy zastosowaniu podejścia dochodowego,
- nieuwzględnienie w podejściu kosztowym wszystkich części składowych gruntu, nieuwzględnianie kosztów dokumentacji i nadzoru,
- nieuwzględnienie w podejściu porównawczym ograniczeń prawnych (np. służebności) lub techniczno-użytkowych (brak dostępu do drogi publicznej),
- przyjmowanie do porównań niejednorodnych prób danych rynkowych,

- pomijanie istotnych cech rynkowych lub przyjmowanie jako cech różnicujących cech, które de facto nie różnicują cen,
- błędy w ustaleniu: ocen cech rynkowych nieruchomości podobnych, skali ocen cech rynkowych i ich wag oraz poprawek kwotowych,
- nieuwzględnianie trendu czasowego lub przyjmowanie trendu bez uzasadnienia,
- uznawanie, że kryterium brzegowe C_{max} i C_{min} dotyczy tylko metody korygowania ceny średniej,
- w metodzie korygowania ceny średniej pomijanie opisów nieruchomości o cenach skrajnych C_{max} i C_{min} lub opisywanie ich w sposób ogólny,
- w metodzie korygowania ceny średniej obliczanie współczynników korygujących realizowane niezgodnie z przyjętą gradacją cech rynkowych lub w sposób uznaniowy,
- określenie wartości składników roślinnych nieruchomości wg wartości z katalogu cen nieaktualnego na datę zwrotu nieruchomości.

Podkreślenia wymaga fakt nawarstwiania się błędów ujętych w tej grupie rodzajowej, który wynika z opierania konkretnych operacji rachunkowych na niepełnych lub nieprawidłowych danych przyjmowanych z poprzednich etapów realizacji procedury wyceny. Obliczenia wykonane na niewłaściwych danych w logiczny sposób prowadzą do niewłaściwych wyników.

Zastrzeżenia szczegółowe do błędów w opisie stanu nieruchomości wycenianej (§ 56 ust. 1 pkt 5 RRM):

- przyjmowanie stanu wycenianej nieruchomości niezgodnego ze stanem faktycznym,
- pomijanie opisu otoczenia nieruchomości,
- niepełny opis stanów nieruchomości, zwłaszcza na daty historyczne,
- opis stanów nieruchomości na niewłaściwe daty,
- niepełne zbadanie przedmiotu wyceny w zakresie stanu prawnego,
- nieprecyzyjny lub niejednoznaczny opis cech nieruchomości,
- nieuwzględnianie w opisie nieruchomości dotyczących jej obciążeń,
- opis nieruchomości oparty na informacjach i dokumentach nie będących dowodami w sprawie,
- uznaniowe przyjmowanie do wyceny lub pomijanie bez uzasadnienia części składowych nieruchomości.

Prawie wszyscy respondenci podkreślają, że błędy popełniane na etapie opisu nieruchomości wycenianej przekładają się na błędy popełniane w dalszych częściach procedury wyceny.

Zastrzeżenia szczegółowe do błędów w ustalaniu dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości (§ 56 ust. 1 pkt 4 RRM):

- błędne ustalanie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości,
- pomijanie dat obligatoryjnych, na które musi być przyjęty stan wycenianej nieruchomości (wskazywanych przez przepisy szczególne).

Zastrzeżenia w zakresie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości dotyczą w zasadzie wyłącznie daty, na którą ustalany jest stan nieruchomości wycenianej. Błąd popełniony w tym zakresie jest brzemienne dla całej dalszej procedury wyceny. Warto przypomnieć o podnoszonym czasami zastrzeżeniu

o niewłaściwym formacie wykazywanych dat (przez podanie jedynie miesiąca i roku).

Zastrzeżenia szczegółowe do błędów w określaniu przedmiotu i zakresu wyceny (§ 56 ust. 1 pkt 1 RRM) w zasadzie zdarzają się bardzo rzadko. Niekiedy błędnie wskazywane są numery działek gruntu lub numerów obrębów ewidencyjnych. Czasami występuje pomylenie zakresu wyceny z przedmiotem wyceny. Częściej jednak występują po prostu braki wskazania zakresu wyceny. Ten punkt operatów zawiera często informacje formułowane, że przedmiotem jest nieruchomość, a zakresem jest składnik nieruchomości zamiast prawo. To jednak nigdy nie jest podstawą negatywnej opinii.

Zastrzeżenia szczegółowe do błędów w określaniu celu wyceny (§ 56 ust. 1 pkt 2 RRM) formułowano dość rzadko. Sprowadzają się one do uwag, iż cel wyceny bywa przyjmowany inny niż wskazany w umowie lub bywa sformułowany enigmatycznie np. do celów własnych zleceniodawcy. Uwagom tego rodzaju przeciwstawiły się w niektórych ośrodkach: *określenie celu wyceny i wskazanie podstaw formalnych wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości nie sprawia rzeczoznawcom majątkowym żadnych trudności*.

Zastrzeżenia szczegółowe do błędów w określaniu podstawy formalnej wyceny nieruchomości oraz źródeł danych o nieruchomości (§ 56 ust. 1 pkt 3 RRM):

- niepełne wskazywanie przepisów prawa oraz ich aktualnych sygnatur lub zastosowanie nieaktualnych przepisów (występuje dość często),
- niepełne wskazanie źródeł danych o nieruchomości,
- niewykorzystywanie wszystkich źródeł, odpowiednich dla przedmiotu wyceny np. map zasadniczych lub informacji o wpisie do rejestru zabytków, może mieć wpływ na proces szacowania i wynik wyceny,
- brak istotnych załączników.

Zastrzeżenia szczegółowe do błędów we wskazaniu przeznaczenia wycenianej nieruchomości wycenianej (§ 56 ust. 1 pkt 6 RRM):

- brak informacji o obowiązującym planie miejscowym,
- podawanie nieprawidłowych zapisów z planu lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- nieuwzględnianie celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Zastrzeżenia szczegółowe do błędów we wskazaniu rodzaju określanej wartości, wyborze podejścia, metody i techniki szacowania (§ 56 ust. 1 pkt 8 RRM):

- określana wartość wskazywana jest jako rynkowa, podczas gdy z dalszej treści operatu wynika, że określono wartość odtworzeniową,
- nieprawidłowy wybór podejścia, metody i techniki wyceny, występuje często na skutek źle wykonanej analizy rynku,
- zastosowanie przyjętej z góry metody wyceny, nieadekwatnie do występujących danych rynkowych, stosowanie „na siłę” metody korygowania ceny średniej,
- niezastosowanie ekonomicznych zasad wyceny takich jak: zasada antycypacji, zasada krańcowej efektywności nakładów inwestycyjnych, zasada konkurencji.

Podsumowanie i wnioski

Po ponad 20 latach doświadczeń polskiej szkoły wyceny nieruchomości, wraz z upowszechnieniem się wiedzy na temat wyceny, przed rzeczoznawcami - a co za tym idzie także przed podmiotami zobligowanymi do oceny operatów szacunkowych - powstają nowe wymagania. Odbiorcy wyceny stali się bardziej świadomi i bardziej wymagający. Dlatego odrzucają treści niektórych operatów. Można byłoby sądzić, że to stąd wynika wysoki odsetek negatywnych ocen kontrolowanych operatów. W skali kraju (w działaniach Komisji Arbitrażowej ale także Komisji Oceniających przy stowarzyszeniach) opinie zakończone negatywnymi ocenami stanowiły w latach 2013-2015 ok. 85% przypadków ocen.

Warto jednak pamiętać o pierwotnych przyczynach zgłaszanej krytyki, które właściwie nie wyartykułowane w przyjmowanych przez KA/KO zleceniach, w zasadzie zawsze, są bezpośrednim powodem skierowania operatu do kontroli jest brak zgody na wynik wyceny. Jak wynika z doświadczeń Komisji Arbitrażowej PFSRM ale także Komisji Oceniających przy Stowarzyszeniach Rzeczoznawców Majątkowych, w przypadkach w których zainteresowani odbiorcy operatów dostrzegali nieprawidłowy wynik wyceny - podmiot kontrolujący takie operaty znajdował w nich istotne błędy. Wielkość ok. 85% można zatem potraktować jako współczynnik korelacji pomiędzy przypadkami trafności zgłoszenia operatów do oceny w ogóle a przypadkami zidentyfikowania w danych operatach błędów. Uznać należy zatem, że to nie zespoły oceniające są nieprzychylnie autorom wycen, ale że w większości przypadków zgłoszenia operatów do kontroli były zasadne. Można powiedzieć, że: *częstokroć wnioskujący o dokonanie ocen operatów, bez znajomości podstaw wyceny, w większości strzelają jak do kaczek - bez pudła...* Być może dzieje się tak bez znajomości zasad wyceny, ale zapewne z dobrą znajomością rynków lokalnych i świadomością wartości nieruchomości, którymi jak wykazuje przeprowadzona ankieta, nie zawsze dysponują autorzy kontrolowanych wycen (ok. 40% błędów wykrytych w analizowanych przez członków Komisji Arbitrażowej operatach to błędy związane z analizą rynku, a dalsze 20% to błędy wynikające z nieprawidłowych rachunków). Potwierdzałoby to prawdę, że w wycenie ważniejsza od narzędzi matematycznych jest rzetelna znajomość rynku i mechanizmów kreujących ceny i wartości. Fakt ten przebiega w wyraźny sposób z przedstawionych wyżej wyników ankiety.

Pozostałe przypadki opiniowania (opinie zakończone pozytywnymi ocenami to 15% przypadków) to wyraz gorliwości organów administracji różnych szczebli lub wyraz frustracji innych (prywatnych) zleceniodawców opinii. Organy administracji lub sądy zobligowane do oceny jakości opinii przyjmowanych (lub nie) jako dowody wprowadzonych przez siebie postępowaniach, oczekują potwierdzenia podejrzeń o nieprawidłowościach dostrzeżonych w przedkładanych opiniach (operatach). Ich postępowanie jest umotywowane wolą starannego działania. Pozostali zleceniodawcy, którzy zlecili analizę operatów ocenionych finalnie jako pozytywne, reprezentują tę część społeczeństwa, która ma pewne, wyrobione zdanie na temat rzetelności - w tym cen i wartości oraz nie wierzy

w inną jej wersję, wynikającą z przedkładanych do oceny operatów. Zapewne z pozytywnymi opiniami na temat tych operatów także się nie zgadza. Część tych przypadków (z grona 15% zleceń) stanowią operaty o uchybieniach formalnych, na których wykryciu zlecającemu zależało. Wykryte uchybienia nie zawsze jednak były powodem dyskwalifikacji ocenianego opracowania.

Czy na podstawie powyższych wniosków można sformułować sugestie zmian w przepisach regulujących wycenę, w krajowych standardach wyceny? Zapewne tak.

W obszarze zasad praktyki wyceny na rekomendację zasługują postulaty, by: rozpowszechnić zasady dobrej praktyki w zakresie analizy rynku, upowszechniać wiedzę z zakresu statystyki matematycznej, promować kształcenie ustawiczne.

W obszarze prawa stanowionego warto doprowadzić do zobligowania starostów, by gromadzili dane na temat transakcji rynkowych co najmniej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, doprowadzić do rozszerzenia treści rejestrów cen i wartości nieruchomości o elementy przydatne bezpośrednio w wycenie oraz zobligować ustawowo notariuszy, by w aktach notarialnych zawierali opisy nieruchomości, będących przedmiotem transakcji, odpowiadające wymogom treści rejestru cen i wartości nieruchomości.

Należy jednak mieć na uwadze problemy, których realnie małe grono zawodowe rzeczoznawców majątkowych nie pokona bez postawienia w pionie wielu innych dziedzin prawodawstwa. Tego zadania nie sposób natomiast realizować w osamotnieniu. Bez silnej, wpływowej reprezentacji środowiska rzeczoznawców majątkowych w organach rządu, administracji lokalnej, sejmiku i senatu, bez przychylności środowisk prawniczych - żadne z powyższych postulatów, nie zostaną wprowadzone w czyn.

LITERATURA

- [1] Rozporządzenie Rady Ministrów (RRM) z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- [2] Ustawa z 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (uogn) (Dz.U. z 2015 r. poz. 782).
- [3] Zyga J., Betke I. 2016. Jakość operatów szacunkowych w świetle doświadczeń Komisji Arbitrażowej. Materiały z posiedzenia Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowej Warszawa z 13 czerwca 2016 r. (nie publikowane): 4-14.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Mgr inż. Iwo Betke - rzeczoznawca majątkowy, nr upr. 49, współorganizator i członek Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych od 1994 r., członek Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości od 1992 r. oraz Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych od 2012 r.,

Dr inż. Jacek Zyga - rzeczoznawca majątkowy, nr upr. 667, członek Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych od 2002 r., pracownik Wydziału Budownictwa i Architektury Politechniki Lubelskiej, członek Oddziału Lubelskiego PSRWN od 1993 r., od 1999 r. członek zarządu Oddziału PSRWN

Problemy ustalania daty stanu nieruchomości na przykładzie celu wyceny dotyczącego restytucji praw do nieruchomości

Issues in determining the date of the state of real property on the example of assessment purpose related to the restoration of rights to real property

Niniejszy artykuł przedstawia czynności rzeczoznawcy majątkowego dotyczących ustalania dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości. Celem artykułu jest podkreślenie znaczenia dat istotnych jako obligatoryjnego elementu operatu szacunkowego w aspekcie obowiązków organów administracji i relacji w tym zakresie pomiędzy organami a rzeczoznawcami majątkowymi, sporządzającymi opinię o wartości na potrzeby prowadzonego postępowania. Rozważania oparte zostały na przykładzie postępowania dotyczącego ustalenia odszkodowania za utratę praw do nieruchomości stanowiącej własność związku wyznaniowego. Wnioskiem de lege ferenda jest konieczność jednoznacznego zidentyfikowania i rozdzielenia obowiązków organu i rzeczoznawcy majątkowego, dotyczących dat istotnych dla określenia wartości.

Słowa kluczowe: majątek opuszczony, data utraty praw, postępowanie regulacyjne, data wiążąca

The subject of this paper are the activities of asset valuers related to determining important dates for property valuation. The purpose of the paper is to emphasise the significance of important dates as an obligatory element of valuation reports in terms of the obligations of administrative bodies and relations pertaining thereto between the bodies and asset valuers who draw up valuation reports for the purposes of the given proceedings. The elaborations were based on the example of a procedure concerning the determination of damages for losing rights to a real property owned by a religious organisation. The conclusion de lege ferenda is the necessity of unambiguous identification and separation of the obligations of the administrative body and the asset valuer concerning dates important for valuation.

Keywords: abandoned property, rights expiry date, regulatory proceedings, binding date

Problemy warsztatowe ustalania dat istotnych

Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami definiuje w art. 4 pkt 16 pojęcie stanu nieruchomości, określając, że należy pod tym pojęciem rozumieć: stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Wskazane wyżej czynniki, tworzące obligatoryjny katalog opisowy, obrazują, jak istotny dla poprawności określenia wartości jest stan nieruchomości, który jest dodatkowo determinowany datą, na jaką jest przyjmowany i dokumentowany. Wskazanie tej daty jest bezsprzecznie jednym z najistotniejszych elementów operatu szacunkowego.

Daty istotne, jako obligatoryjny element operatu szacunkowego, wskazuje rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu. W § 56 tego aktu prawnego wskazano, że w operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny, w tym „ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości”. Nie sposób nie zwrócić uwagi, że daty te określa się jako „daty istotne”, czyli mające fundamentalne znaczenie nie tylko formalne dla postępowania związanego z wyceną nieruchomości, ale również wpływające

na poziom określonej wartości. Definicji „data istotna” nie zawierają jednak przepisy prawa. Odwołać się zatem należy do słownikowego znaczenia pojęcia „istotna”. Słownik języka polskiego PWN określenie „istotny” definiuje jako „główny, podstawowy” ale także jako „duży, znaczny”, również jako „rzeczywisty, prawdziwy”, zaznaczając przy tym, że „istotny” to również w rozumieniu „sprawca czegoś”. W przypadku szacowania nieruchomości można mówić o sprawczym wpływie na poziom określonej wartości.

Sięgając do norm zawodowych, nie będących przy tym przepisami prawa, przypomnieć należy, iż odniesienie do pojęcia „daty istotne” zawarte było w „Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych” (często określanych w środowisku rzeczoznawców majątkowych jako „Zielona księga”) – standard VII.1. W wersji standardów z 1998 r., standard VII.1 zatytułowany był jako „Treść operatu szacunkowego”. W punkcie 2.3 tego standardu wskazano, że operat szacunkowy powinien zawierać: *Datę sporządzenia operatu i datę dokonania wizji lokalnej (ogłędzin i obmiarów) przedmiotu wyceny. Jeżeli z umowy z zamawiającym lub szczególnego przepisu prawa nie wynika nic innego, wartość przedmiotu wyceny winna być określona według poziomu cen z daty wyceny, natomiast stan faktyczny i prawny przedmiotu wyceny według daty wizji lokalnej.*

Odnosząc się do użytego sformułowania „ogłędziny”, podkreślić należy, że na obszarze postępowań administracyjnych, na potrzeby których sporządzana jest znaczna liczba operatów szacunkowych, określenie „ogłędziny” zastrzeżone jest dla czynności organu prowadzącego postępowanie, a sama czynność traktowana jest jako dowód, którego przedmiotem może być miejsce lub rzecz.

W odniesieniu do czynności rzeczoznawcy majątkowego, kwestia ogłędzin jest jednoznacznie postrzegana i kwalifikowana w orzecznictwie sądów administracyjnych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z 22 maja 2014 r. sygn. akt. II SA/Sz 217/14 stwierdził jednoznacznie, że: (...) *ogłędziny są czynnością, jaką może przeprowadzić rzeczoznawca, lecz nie są to ogłędziny w rozumieniu art. 79 § 1 k.p.a.* Podobnie orzekł WSA w Warszawie – sygn. VIII SA/Wa 566/14 z 19 listopada 2014 r.

W aspekcie tych czynności rzeczoznawcy majątkowego wskazać można również jednoznaczne stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego, który w wyroku z 8 maja 2013 r. sygn. I OSK 2366/11, stwierdził, że: (...) *rzeczoznawca majątkowy (...) nie ma obowiązku zawiadomienia strony postępowania o przeprowadzonych ogłędzinach nieruchomości.* Dowodem w sprawie jest bowiem wyłącznie operat szacunkowy a nie protokół z dokonanych przez rzeczoznawcę czynności. Najistotniejsze jest, aby opis nieruchomości zgodny był ze stanem faktycznym, uwzględniającym datę, na którą stan ten winien być przyjęty w sporządzanej opinii o wartości.

W wersji standardów z 2002 r. wydanie ósme uzupełnione, użyto określenia „daty istotne dla operatu szacunkowego”, wymieniając je jako:

- a) data sporządzenia wyceny,
- b) data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny,
- c) data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny,
- d) data dokonania ogłędzin nieruchomości.

Późniejszy Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 3 – „Operat szacunkowy” w zasadzie kontynuował poprzednie rozwiązania standardowe wskazując, iż operat powinien zawierać w szczególności *określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości.*

Z punktu widzenia praktyki zawodowej i czynności rzeczoznawcy majątkowego istotne jest zestawienie regulacji rozporządzenia, z definicją zawartą w wersji standardów z 2002 r. Przyjąć można, z modyfikacjami wynikającymi z uwarunkowań prawnych, takie właśnie cztery daty z umownym podziałem na daty „porządkowe” i „daty warsztatowe”.

Z punktu widzenia zarówno czynności rzeczoznawcy majątkowego jak i skutków prawnych, które wywołują daty określone w operacie, należy podkreślić, że daty „porządkowe” nie tylko wskazują, w procesie wyceny, moment dokonania określonej czynności, ale również rodzą określone implikacje prawne. Jako **daty „porządkowe”** zakwalifikować można **datę sporządzenia wyceny i datę dokonania ogłędzin**, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów k.p.a.

Data sporządzenia wyceny jednoznacznie wyznacza okres, w jakim możemy wykorzystać operat szacunkowy, czyli 12 miesięcy z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z art. 156

ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uwarunkowania te to ewentualna zmiana przeznaczenia w planie miejscowym, zmiana stanu nieruchomości czy też ilość i jakość danych o cenach transakcyjnych i dochodach związanych z przedmiotem wyceny.

Data ogłędzin ma kluczowe znaczenie dla ustalenia i opisu stanu nieruchomości, w szczególności stanu techniczno-użytkowego, w tym: rodzaju, jakości i liczby części składowych nieruchomości. W praktyce wyceny mamy często do czynienia z przypadkami, kiedy stan nieruchomości winien być przyjmowany na datę inną niż data dokonania ogłędzin. Dotyczy to np. celu wyceny związanego ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie datą na którą przyjmujemy stan nieruchomości, jest data wejścia w życie planu miejscowego. Uwzględniając konieczny warunek zbycia nieruchomości, data ogłędzin nie będzie najczęściej tożsama z datą wejścia w życie planu.

Inny przykład to cel wyceny dotyczący decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej tzw. „zrid”, gdzie datą na którą należy określić stan nieruchomości jest, zgodnie z § 36 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, data decyzji wydanej w trybie ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Inny przypadek, który będzie przedmiotem szerszych analiz w dalszej części artykułu, to ustawy regulujące sprawy majątkowe kościelnych osób prawnych i związków wyznaniowych. Wynikająca z tych regulacyjnych ustaw dyspozycja metodyczna w zakresie dat istotnych dotyczy m.in. daty, na którą należy przyjąć stan nieruchomości. Generalna zasada wynikająca z tych przepisów to przyjęcie do wyceny stanu nieruchomości na datę utraty praw majątkowych przez kościelną osobę prawną lub związek wyznaniowy. Jedną z tych ustaw, a mianowicie ustawa z 20 lutego 1997 r. o stosunku państwa do gmin wyznaniowych żydowskich w Rzeczypospolitej Polskiej, będzie przedmiotem szczegółowej analizy w kontekście studium przypadku.

Biorąc pod uwagę wskazane uwarunkowania prawne, w przypadku daty na którą należy przyjąć stan nieruchomości, można sformułować tezę, że data ta w zależności od celu wyceny, może mieć charakter daty „warsztatowej”, ale również może być tożsama z „porządkową” datą dokonania ogłędzin nieruchomości.

Datą „porządkową” będzie ona w typowych wycenach do celu sprzedaży, gdy np. w tej samej dacie ogłędzin opisujemy także stan techniczno-użytkowy lokalu czy też stan nieruchomości gruntowej niezabudowanej. W innych przypadkach mogą to być jednak daty ściśle „warsztatowe” czyli wynikające z określonych przepisów prawa, np.: przy ustalaniu odszkodowania za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne, odszkodowania za mienie pozostawione poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, opłaty adiacenckie, renta planistyczna czy też cały katalog celów wyceny, wynikających z aktów prawa regulujących stosunki państwa i podmiotów wyznaniowych.

Druga data „warsztatowa” to data, zgodnie z którą przyjmujemy poziom cen, czyli wg standardów zawodowych, data na

którą określono wartość przedmiotu wyceny. Podkreślić należy, że nie zawsze będzie to data poziomu cen z daty sporządzenia wyceny. Zatem także w przypadku tej daty wymyka się ona ścisłym podziałom na daty „porządkowe” i „warsztatowe”. Będzie tożsama z datą „porządkową” w przypadku określenia poziomu cen na datę opracowania operatu szacunkowego, „warsztatową” zaś będzie w przypadku braku takiej tożsamości, co wynikać może z przepisów prawa związanych z celem, dla którego opracowywana jest opinia o wartości nieruchomości.

Przykładem, wzbudzającym tego rodzaju wątpliwości, jest wycena dotycząca ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia nowego bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wprawdzie z art. 37 ust. 1 wynika, że wysokość tej opłaty ustala się na dzień jej sprzedaży, to jednak spotkać można stanowisko, iż jest to dyspozycja dla organu, ponieważ to organ a nie rzeczoznawca ustala odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości jak i opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Orzecznictwo sądów administracyjnych wskazuje jednak na zasadność przyjęcia poziomu cen z daty zbycia nieruchomości, co jest istotne i jednoznaczne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego, szczególnie wobec faktu skreślenia § 50 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wskazać tu można m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 26 marca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 2862/13. W wyroku tym sąd prezentuje stanowisko, że: (...) w przypadku renty planistycznej jest to data transakcji sprzedaży (dzień sprzedaży jak stanowi art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) (...).

Są również inne przypadki szczególne, gdzie przyjęcie określonej daty wiąże się z koniecznością uzyskania odpowiednich informacji od innych podmiotów. Takim przykładem jest data istotna na potrzeby naliczenia opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w wyniku stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Istotna dla opisanego i przyjęcia stanu nieruchomości jest data stworzenia warunków do korzystania z infrastruktury technicznej. Stwierdzić można, że w praktyce, a wynika to z doświadczeń organizacji zawodowych związanych z oceną operatów dokonywaną w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, popełniane są błędy w przyjmowaniu tej daty. Data ta często interpretowana jest bowiem jako data zakończenia procesu inwestycyjnego w rozumieniu zakończenia prac budowlanych związanych, np. z ułożeniem przewodów infrastruktury technicznej, co pozostaje w sprzeczności choćby z przepisami prawa budowlanego.

W znacznej mierze błędy te wynikać mogą z braku zdefiniowania tej daty w ustawie o gospodarce nieruchomościami jak i w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Tym bardziej, że jest to data, której rzeczoznawca nie ustala wprost z przepisów prawa czy

też w wyniku dokonanych czynności, ale pośrednio z wykorzystaniem informacji będących w posiadaniu innych podmiotów. Wynika to z treści art. 148b ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że: *Właściwym organom gminy, rzeczoznawcom majątkowym, sporządzającym opinię o wartości, (...) a także osobom zobowiązanym do wniesienia opłaty adiacenckiej, właściwe podmioty są obowiązane udzielić informacji w sprawach ustalenia (...), że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia tej opłaty.*

Wątpliwości i rozbieżności co do „daty stworzenia warunków” zaobserwować można było również w orzecznictwie sądów administracyjnych, jednak obecnie stwierdzić należy, że ukształtowała się jednoznaczna linia orzecznictwa w tym zakresie. Jako przykłady ugruntowanych rozstrzygnięć wskazać można wiele wyroków wojewódzkich sądów administracyjnych.

WSA w Łodzi w wyroku z 19 marca 2014 r. sygn. II SA/Łd 1155/13 stwierdził, w odniesieniu do urządzeń kanalizacyjnych: (...) *datą stworzenia warunków podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej, biorąc pod uwagę treść art. 15 ust. 4 ustawy z 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków, będzie nie data odbioru robót, ale data zgłoszenia do użytkowania urządzenia kanalizacyjnego. Dopiero od tej daty będzie istniała możliwość świadczenia usług i użytkowania sieci kanalizacji sanitarnej. Decydujące znaczenie ma wobec tego nie odbiór (przejęcie) robót, lecz zgłoszenie urządzenia do użytkowania.*

Identycznie WSA w Gdańsku w wyroku z 24 kwietnia 2014 r. sygn. II SA/Gd 128/14, stwierdzając przy tym ponadto, że: (...) *Do czasu zgłoszenia do użytkowania urządzenie to nie może bowiem funkcjonować, a korzystanie z niego byłoby nielegalne.*

Analogiczne stanowisko, ale dotyczące wybudowanej drogi, przedstawił WSA w Poznaniu, w wyroku z 6 sierpnia 2014 r. sygn. IV SA/Po 557/14: *Proces inwestycyjno-budowlany jest wieloetapowy i w jego przebiegu zasadniczymi elementami są decyzja o warunkach zabudowy lub lokalizacji celu publicznego, a następnie pozwolenie na budowę. Procesu tego nie kończy sama realizacja robót budowlanych, gdyż o zakończeniu budowy świadczy dopiero spełnienie przez inwestora warunków umożliwiających przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego. Przekazanie inwestycji przez wykonawcę zamawiającemu, potwierdzone protokołem odbioru końcowego nie zawsze daje podstawę do przyjęcia, że stworzone zostały warunki do korzystania z drogi.*

Jako podsumowanie powyższego przytoczyć można wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, który w wyroku z 18 listopada 2014 r. sygn. I OSK 691/13, stwierdził, że: *W rozumieniu art. 148b ustawy o gospodarce nieruchomościami stworzenie warunków to możliwość przystąpienia do użytkowania obiektu, stosownie do przepisów Prawa budowlanego. Stworzenie warunków jest więc nie tylko kategorią techniczną, ale i prawną i obie powinny być spełnione.*

Podkreślić przy tym należy, że również w latach 2015–2017 ta linia orzecznictwa nie uległa zmianie. Przykładem są wyroki NSA: I OSK 3064/14 z 28 października 2016 r., I OSK 2217/14

z 6 września 2016 r. czy też WSA w Białymstoku II SA/Bk 791/15 z 7 marca 2017 r.

Przedstawione wstępne rozważania miały wskazać tło i uwarunkowania prawne dotyczące dat istotnych, a szczególnie daty, na którą przyjąć należy stan nieruchomości. Bezsporne jest przy tym, że data ta w sposób bezpośredni i istotny wpływa na poziom określonej wartości a w konsekwencji na poprawność operatu szacunkowego. Ustalenie dat istotnych, w tym daty na którą należy przyjąć stan nieruchomości, wbrew pozorom nie należy do zagadnień prostych i wynikających jednoznacznie z przepisów prawa, normujących czynności rzeczoznawcy majątkowego. Przepis art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zobowiązuje jednak rzeczoznawcę do wykonywania czynności, głównie związanych z określaniem wartości nieruchomości, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, **ze szczególną starannością** właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej i zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.

Skoro daty konieczne do wskazania przez autora operatu szacunkowego w wielu przypadkach wynikać mogą z uwarunkowań prawnych, związanych z celem wyceny, rzeczoznawca majątkowy winien co do zasady, wnikliwie zbadać stan prawny nieruchomości oraz inne uwarunkowania prawne związane z celem wyceny. Bezspornie stan prawny wpływa na poziom określonej wartości, ponieważ de facto wyceniamy wartość praw do nieruchomości. Uchybienia czy zaniechania w tym zakresie mogą skutkować negatywną oceną operatu, wydaną w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wprawdzie nowelizacja tej ustawy z 7 lipca 2017 r. uchyla w art. 157 ust. 1a, skutkujący derogacją z systemu prawnego operatu, w stosunku do którego organizacja zawodowa wydała ocenę negatywną, to ocena negatywna pozostaje faktem, mogącym skutkować odpowiedzialnością zawodową lub cywilną rzeczoznawcy majątkowego¹.

Studium przypadku ustalania daty stanu nieruchomości

Studium przypadku dotyczy celu wyceny, gdy data na którą należało przyjąć stan nieruchomości wpływała na wartość, szczególnie z uwagi na liczbę i stan techniczny budynków i budowli. Wskazanie daty, na którą należało przyjąć stan nieruchomości w sposób ścisły i bezpośredni powinno być, w tym przypadku, wynikiem analizy i oceny uwarunkowań prawnych związanych z przedmiotem i celem wyceny. Głównie dotyczy to daty, w której nastąpiła utrata praw do nieruchomości przez określony podmiot na rzecz innego podmiotu.

Istota problemu, jaki powstał w realiach opisanego poniżej przypadku, dotyczyła określenia daty, na którą winien być przy-

jęty stan nieruchomości zabudowanej, której własność została utracona przez związek wyznaniowy w złożonych uwarunkowaniach prawnych. Uwarunkowania te dotyczyły trybu nabycia prawa własności przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa. Problem zaistniał w trakcie jednego z postępowań prowadzonych przez organizację zawodową w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Potrzeba oceny operatu powstała w związku z prowadzonym postępowaniem dotyczącym roszczenia, jakie zgłosił związek wyznaniowy a konkretnie Gmina Wyznaniowa Żydowska. Roszczenie wynikało z utraconych praw do nieruchomości i niemożności restytucji stanu prawnego.

Stan prawny i faktyczny

Operat szacunkowy sporządzono do celu związanego z roszczeniem Gminy Wyznaniowej Żydowskiej. Przepisem regulującym tę kwestię jest ustawa z 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do gmin wyznaniowych żydowskich w Rzeczypospolitej Polskiej – tj. Dz.U. z 2014 r. poz.1798 z późniejszymi zmianami.

Akt ten określa tryb tzw. postępowania regulacyjnego, które wszczyna się na wniosek gminy żydowskiej lub Związku Gmin, a przeprowadza je Komisja Regulacyjna do Spraw Gmin Wyznaniowych Żydowskich. Przedmiotem postępowania, co do zasady, jest przeniesienie na rzecz gminy żydowskiej lub Związku Gmin własności nieruchomości lub ich części przejętych przez Państwo, a które 1 września 1939 r. były własnością gmin żydowskich lub innych wyznaniowych żydowskich osób prawnych, działających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Spełnione musiały przy tym być warunki, że:

- 1 września 1939 r. na nieruchomościach tych znajdowały się cmentarze żydowskie lub synagogi,
- w dniu wejścia w życie ustawy znajdują się na nich budynki stanowiące uprzednio siedziby gmin żydowskich oraz budynki służące uprzednio celom kultu religijnego, działalności oświatowo-wychowawczej i charytatywno-opiekuńczej.

Postępowanie regulacyjne może również dotyczyć, z odpowiednim zastosowaniem warunków wskazanych w ustawie, nieruchomości położonych na ziemiach Zachodnich i Północnych. Finalnie postępowanie regulacyjne rozstrzygało o:

- przeniesieniu własności nieruchomości lub jej części,
- przyznaniu odpowiedniej nieruchomości zamiennej, gdy przeniesienie własności natrafiało na trudne do przezwyciężenia przeszkody,
- przyznaniu **odszkodowania** ustalonego **wg przepisów o wywłaszczeniu nieruchomości**, w razie niemożności dokonania regulacji we wskazany wyżej sposób.

W analizowanym przypadku postępowanie regulacyjne dotyczyło przyznania odszkodowania za zabudowaną nieruchomość gruntową, ustalonego wg przepisów o wywłaszczeniu nieruchomości, a zatem organem właściwym był starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Starosta zlecił rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie opinii o wartości nieruchomości, **wskazując przy tym datę, na jaką rzeczoznawca winien przyjąć i opisać stan przedmiotu wyceny**. Bezsporne jest, że stan nieruchomości to bardzo istotna

¹ Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z 10 czerwca 2010 r. sygn. IV SA/Po 319/10: (...) *dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez konkretnego rzeczoznawcę może mieć natomiast istotne znaczenie dla problemu jego odpowiedzialności cywilnoprawnej za szkodę wyrządzoną wadliwym jego wykonaniem (...). Ocena ta bowiem – jeżeli okaże się negatywna – niewątpliwie stanowi jedną z przesłanek kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej rzeczoznawcy.*

determinanta poziomu wartości, szczególnie jeżeli przedmiotem wyceny jest nieruchomości zabudowana. Wiąże się to z faktem istnienia, bądź nie, w określonej dacie istotnej, części składowych nieruchomości, głównie budynków.

Biorąc pod uwagę jedną z przesłanek regulacyjnych a mianowicie fakt przejścia nieruchomości przez Skarb Państwa, istotna w sprawie była data, na którą Skarb Państwa stał się właścicielem nieruchomości. W stosunku do przedmiotowej nieruchomości i praw z nią związanych, właściwy terytorialnie Sąd Powiatowy wydał **13 sierpnia 1964 r.** postanowienie stwierdzające nabycie w drodze zasiedzenia prawa własności przez Skarb Państwa. Z treści odpowiedniej klauzuli zamieszczonej na tym dokumencie wynika, że **28 stycznia 1965 r.** rozstrzygnięcie to stało się prawomocne. Taka też data została **określona przez starostę** jako data, na którą należy przyjąć stan nieruchomości, co rzeczoznawca uwzględnił w opracowanym operacie szacunkowym. Na kwestię tę nie zwróciła również uwagi, w trakcie prowadzonego postępowania, Komisja Regulacyjna do Spraw Gmin Wyznaniowych Żydowskich.

Stanowisko organów prowadzących właściwe postępowania jak i rzeczoznawcy, przyjmujące datę prawomocności postanowienia sądu jako datę, na którą należy przyjąć stan nieruchomości, trudno jest podzielić i uznać za prawidłowe, w zestawieniu z przepisami normującymi postępowanie regulacyjne, o którym mowa w ustawie o stosunku Państwa do gmin wyznaniowych żydowskich.

Art. 31 ust.1 pkt. 3 tej ustawy, w przypadku przyznawania odszkodowania, co już wskazano wyżej, **odsyła do przepisów o wywłaszczeniu nieruchomości.** Przepisem tym jest bez wątpienia ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Art. 130 ust.1 stanowi: *Wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. W przypadku gdy starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu, wysokość odszkodowania ustala się według stanu i przeznaczenia nieruchomości w dniu pozbawienia lub ograniczenia praw (...).*

W odniesieniu do analizowanego przypadku zastosowanie ma treść zdania drugiego wskazanego wyżej przepisu. Istotne jest zatem prawidłowe określenie daty utraty praw przez gminę żydowską. Automatyczne przyjęcie daty prawomocności postanowienia sądu, bez głębszej analizy podstaw tego rozstrzygnięcia było, zdaniem autora artykułu, założeniem błędnym, skutkującym przyjęciem stanu nieruchomości na datę inną niż faktyczna data utraty praw do nieruchomości, a co za tym idzie, stanowiło naruszenie art. 130 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Bezsporne jest przy tym, że błędne przyjęcie „daty stanu” mogło mieć istotny wpływ na poziom określonej wartości.

Analizując treść postanowienia sądu o nabyciu prawa własności przez Skarb Państwa zwrócić należy uwagę na uzasadnienie przyjętego rozstrzygnięcia. Sąd w uzasadnieniu tym wskazał, że nieruchomości **od 1945 r.** nieprzerwanie znajdowała się w administracji Skarbu Państwa, a poprzedni właściciel: (...) *nie przejawiał żadnej działalności w kierunku zwolnienia jej spod zajęcia.* Jako podstawę stwierdzenia nabycia własności

przez zasiedzenie sąd wskazał art. 1 i art. 34 dekretu z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich.

Art. 1 tego aktu prawnego definiuje, że: *Wszelki majątek (ruchomy i nieruchomy) osób, które w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 r. utraciły jego posiadanie, a następnie go nie odzyskały, jest majątkiem opuszczonym w rozumieniu niniejszego dekretu.*

Istotniejsza w naszym przypadku jest jednak treść art. 34, w szczególności ust.1, lit. a i b, określająca warunki nabycia prawa własności przez Skarb Państwa w trybie przepisów tego dekretu:

1. Skarb Państwa i związki samorządu terytorialnego nabywają przez przedawnienie (zasiedzenie) tytuł własności majątków opuszczonych:

a) co do nieruchomości z upływem 10 lat,

b) co do ruchomości z upływem lat 5, licząc w obu przypadkach od końca roku kalendarzowego, w którym wojna została ukończona.

W naszym zatem przypadku, biorąc pod uwagę uzasadnienie sądu oraz treść art. 34 ust. 1 dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich, stan nieruchomości winien być przyjęty na koniec roku kalendarzowego **1955**, względnie pierwszy dzień roku **1956**. W tej dacie bowiem Skarb Państwa stał się właścicielem nieruchomości, a gmina żydowska utraciła prawo własności. Zatem ta data, w żadnym zaś przypadku data prawomocności postanowienia sądu (**1965 r.**), jest datą utraty praw, o której mowa w art. 130 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wynika to z charakteru orzeczeń o stwierdzeniu nabycia prawa własności przez zasiedzenie. Są to rozstrzygnięcia o charakterze deklaratoryjnym (ustalającym) a nie konstytutywnym, bo tylko potwierdzają nabycie własności. To nie z woli sądu bowiem Skarb Państwa stał się właścicielem a z mocy samego prawa. Sąd stwierdza jedynie zaistnienie przesłanek wymienionych przez ustawodawcę w określonym akcie prawnym. Wskazać również winien przy tym datę nabycia praw przez określony podmiot. W naszym przypadku określenie daty nabycia nie nastąpiło przez wskazanie dnia, miesiąca i roku tylko wskazany został rok, od którego można datować faktyczne władztwo Skarbu Państwa w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem postępowania. Jednak nawet to przybliżenie daje nam datę różniącą się od wskazanej przez starostę i przyjętej przez rzeczoznawcę o ok. 10 lat. Nieruchomość, szczególnie zabudowana oraz użytkowana przez określony podmiot, może bardzo istotnie różnić się w zakresie stanu techniczno-użytkowego, przyjętego na daty odległe od siebie o ok. 10 lat. Potencjalna i przy tym bardzo prawdopodobna różnica tych stanów nieruchomości, w sposób bezpośredni może przełożyć się na oszacowaną wartość nieruchomości, bez względu na to czy będzie to wartość rynkowa czy wartość odtworzeniowa.

Wnioski z analizy przypadku

Opisany przypadek powinien skłaniać do głębszej refleksji nad istotą i zakresem czynności rzeczoznawcy majątkowego w procesie wyceny nieruchomości, a co za tym idzie również zakresem odpowiedzialności, w szczególności zawodowej

i cywilnej. Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego w § 56 ust. 1 pkt wskazuje na konieczność przedstawienia w operacie: *dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości* i bezsprzecznie jest to obligatoryjna treść operatu szacunkowego. Nie w każdym jednak przypadku rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek samodzielnego ustalania dat istotnych. Dotyczyć to może np. przypadku biegłego, powołanego przez organ, gdy w regulacjach prawnych dotyczących zasad wyceny, związanych z celem wyceny, brakuje jednoznacznego wskazania na daty istotne. Wymieniony wyżej przepis rozporządzenia wskazuje również na konieczność dokonania opisu stanu nieruchomości, w tym również stanu prawnego. Dla warsztatu rzeczoznawcy najistotniejsze jest wskazanie prawa związanego z nieruchomością, bo to bezsprzecznie wpływa na jej wartość. Przy jednoznacznym brzmieniu art. 130 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nakładającym wymóg przyjęcia stanu nieruchomości **z daty utraty praw** przez określony podmiot, problem może pojawić się przy ustaleniu tej daty. Biorąc pod uwagę fakt, że organem prowadzącym postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania jest starosta, to na organie ciąży obowiązek właściwego ustalenia tej daty istotnej dla określenia wartości. Wywieść to można wprost z treści Kodeksu postępowania administracyjnego. Art. 7 wskazuje m.in., że: *W toku postępowania organy administracji publicznej (...) podejmują wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego (...)*. Nadto wskazać należy art. 77 § 1 jednoznacznie definiujący określone obowiązki organu: *Organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy*. Dopiero gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie opinii.

Wynika to z oceny wiadomości specjalnych biegłego oraz obowiązków organu w zakresie konieczności dokładnego i wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia materiału dowodowego. Po stronie rzeczoznawcy bezsprzecznie pozostają kwestie czynności określanych jako szacowanie, czyli czynności z zakresu warsztatu zawodowego. Można wysunąć tezę, że szczegółowa analiza stanu prawnego² i interpretacja przepisów prawa z tego zakresu, wykraczająca poza zdefiniowanie, iden-

² Warto wskazać przy tym, iż stanu prawnego nie należy, wbrew niektórym poglądom, utożsamiać z **przeznaczeniem**, które określić i opisać można na podstawie istniejących ogólnodostępnych opracowań planistycznych, bez konieczności sięgania, jak w przypadku opisywanego stanu prawnego, do rozstrzygnięć historycznych. Brak tożsamości pomiędzy stanem prawnym a przeznaczeniem to zasada ogólna, dotycząca nie tylko tego konkretnego przypadku, aczkolwiek nawet w orzecznictwie sądów administracyjnych i sądów powszechnych spotkać się można z odmiennymi poglądami, materializowanymi w postaci wyroków. Przykładem może być wyrok WSA w Gliwicach z dnia 19 marca 2014 r., sygn. akt II SA/GI 1673/13, gdzie zaprezentowano pogląd, że: *Pod pojęciem stan prawny nieruchomości należy rozumieć m.in. jej przeznaczenie określone w planie miejscowym stanowiącym akt prawny powszechnie obowiązujący*. Miarodajny jednak wydaje się tu być wyrok Sądu Najwyższego z 3 października 2014 r., sygn. V CSK 1/14, gdzie sąd prezentuje pogląd, że: *(...) Skoro w art. 154 ust. 1 ugn przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym wymieniane jest obok stanu nieruchomości, to przyjęć trzeba, że nie są to synonimy, a na potrzeby stosowania tego przepisu treść obu tych pojęć trzeba ustalać rozłącznie*.

tyfikację i ocenę praw związanych z nieruchomością, pozostaje poza obszarem wiadomości specjalnych rzeczoznawcy majątkowego.

Rzeczoznawca majątkowy winien w opinii o wartości zawrzeć wszystkie elementy, jakie wskazane zostały w § 56 i 57 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, w tym daty istotnej dla określenia wartości nieruchomości. Jednak w tym szczególnym przypadku, wskazanie daty utraty praw, tożsamej z datą na którą należy przyjąć stan nieruchomości, zdaniem autora, powinno wynikać z analizy materiału dowodowego, zmierzającej do dokładnego wyjaśnienia stanu prawnego i faktycznego. Obowiązek ten lokować zatem należałoby po stronie organu prowadzącego postępowanie, tym bardziej że finalnie to organ rozstrzyga o wysokości odszkodowania, przyjmując za to odpowiedzialność. Wprawdzie w myśl art. 155 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte szczególnie w umowach, **orzeczeniach**, decyzjach i innych dokumentach będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, to rzeczą dyskusyjną może być zakres wykorzystania treści tych dokumentów, w aspekcie ich niezbędności dla prawidłowego, warsztatowego wykorzystania wiadomości specjalnych, niezbędnych dla czynności szacowania.

W pierwszej części artykułu sygnalizowano, że ustawodawca określił szczególny przypadek, gdzie wskazanie daty istotnej następuje po uzyskaniu przez rzeczoznawcę informacji od określonego podmiotu. Dotyczy to określenia daty stworzenia warunków do korzystania z szeroko pojętej infrastruktury. Jest to szczególny przypadek, gdzie rzeczoznawca nie musi badać poszczególnych etapów procesu inwestycyjnego, aby ustalić niezbędną dla określenia wartości datę istotną. Zatem pewna analogia już istnieje.

W analizowanym przypadku poza wiedzą specjalistyczną rzeczoznawcy jest analiza procesu regulacji stanu prawnego nieruchomości o znacznym stopniu złożoności. Stan ten winien być przyjmowany na podstawie dokumentów wydawanych przez właściwe w tym zakresie organy, instytucje lub uprawnione podmioty. Obowiązku opisu i analizy stanu prawnego, mającego bezsporny wpływ na wartość, rzeczoznawca dopełniłby na podstawie tych dokumentów, przedłożonych przez zlecającego sporządzenie operatu. Niezbędne zatem wydaje się przyjęcie odpowiednich rozstrzygnięć w obszarze prawa administracyjnego, gdzie **ustalenie faktów i interpretacja prawa** byłoby **obowiązkiem organu**, natomiast **analiza tych faktów i stosowanie prawa**, szczególnie pod kątem ich potencjalnego wpływu na poziom określonej wartości, to zakres obowiązków i **sfera wiadomości specjalnych** rzeczoznawcy majątkowego.

Obecnie przepisy prawa nie definiują jednoznacznie obowiązków w tym zakresie, są wręcz restrykcyjne, ale bardziej w stosunku do rzeczoznawcy majątkowego niż organów właściwych w określonych sprawach. Jako ilustrację dysproporcji w relacjach z kategorii odpowiedzialności pomiędzy właściwymi organami a rzeczoznawcami majątkowymi wskazać można wyrok, który powinien wywołać pewne refleksje i spowodować

wyciągnięcie wniosków, mogących stać się przyczynkiem do podjęcia działań niezbędnych dla ochrony zawodu w aspekcie wizerunkowym. Obowiązkowe ubezpieczenie to kwestie indywidualne a postrzeganie rzeczoznawcy majątkowego to sprawa całej naszej grupy zawodowej.

Otóż Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 29 października 2015 r. sygn. I OSK 1684/18 stwierdził: (...) *Rzeczoznawca majątkowy dokonując szacowania nieruchomości ma obowiązek samodzielnego przeanalizowania stanu prawnego nieruchomości przy uwzględnieniu regulacji zawartych w planach miejscowych. Żaden przepis prawa nie pozwala rzeczoznawcy na to, by określając przeznaczenie gruntu w doniosłej dla dokonania oceny dacie, analizę stanu prawnego opierał się na zaświadczeniu wystawionym przez organ wykonawczy gminy. Zaakceptowanie przez organ operatu szacunkowego, w którym ustalenia te oparto wyłącznie na zaświadczeniu organu wykonawczego gminy narusza przepisy art. 7, art. 77 § 1, art. 80 k.p.a.*

Abstrahując od okoliczności tej sprawy, stwierdzenie, że nie można, bez własnej analizy, oprzeć się na **zaświadczeniu organu** wykonawczego, jednoznacznie przerzuca ciężar odpowiedzialności na rzeczoznawcę. W jakich zatem kategoriach postrzegać należy tego rodzaju dokument urzędowy, skoro nie mógł stanowić dowodu istotnego dla ustalenia przeznaczenia terenu? W komentarzu do art. 217 k.p.a. (Kodeks postępowania administracyjnego – komentarz, wydanie 4, CH Beck, 2014) stwierdza się, że zaświadczenie jest czynnością faktyczną, aktem wiedzy, dokumentem mającym znaczenie dowodowe, potwierdzającym istnienie prawa lub faktów. Również w doktrynie i orzecznictwie prezentowany jest pogląd, że zaświadczenie to środek dowodowy należący do czynności faktycznych lub czynności materialno-technicznych niemających cech aktu administracyjnego. Stanowi **urzędowe potwierdzenie stanu faktycznego** i wynika z treści źródeł, na których bazował organ wydający zaświadczenie. Wpisuje się to w sformułowany wyżej wniosek, że wskazanie faktów to obowiązek organu, a czym innym jest wnioskowanie biegłego oparte na przedstawionym stanie faktycznym.

W tym kontekście rzeczoznawca majątkowy, wykorzystując dokument o charakterze dowodowym, jakim jest zaświadczenie organu, wypełnił dyspozycję art. 155 ust. 1 tzn. „wykorzystał niezbędne i dostępne dane”. Artykuł ten nie warunkuje, że dane te muszą być pozyskane jedynie w wyniku analiz i badań wykonanych osobiście przez rzeczoznawcę.

Podsumowując te rozważania, można przenieść je na płaszczyznę i uwarunkowania naszego przypadku. Bezsporne jest, że na stan nieruchomości składa się wiele opisujących go i współzależnych czynników, zarówno prawnych jak i faktycznych. Stan nieruchomości szczególnie techniczno-użytkowy jest zmienny w czasie, czyli istotna jest data, na którą stan ten

jest opisany i przyjmowany do wyceny. Stan nieruchomości wpływać może na poziom określonej wartości. Zadaniem rzeczoznawcy jest określenie wartości nieruchomości z wykorzystaniem swej najlepszej wiedzy warsztatowej, ze szczególną starannością właściwą dla charakteru czynności zawodowych. Tego przede wszystkim oczekujemy od rzeczoznawcy - określenia wartości na właściwym poziomie, będącym odzwierciedleniem określonego rodzajowo rynku. Rzeczoznawca zatem winien wyposażony zostać we wszelkie ustalenia, jakimi dysponuje organ, ponieważ to organ prowadzący postępowanie zobowiązany jest do zebrania i szczegółowej analizy danych istotnych dla prowadzonego postępowania. W końcu to organ, na podstawie zebranych materiałów i dowodów, w tym operatu szacunkowego, ustala określone należności, odszkodowania, rekompensaty. itp.

Zatem określenie daty, na którą należy przyjąć stan nieruchomości, w przypadkach kiedy nie będzie to data tożsama z datą oględzin, wynikającej z określonych przepisów prawa bądź rozstrzygnięć właściwych organów, winno należeć do obowiązków organu.

Data ta byłaby wiążąca dla rzeczoznawcy przy sporządzaniu opinii o wartości nieruchomości, z odpowiedzialnością wszakże za jej ustalenie leżącej po stronie organu. Zatem być może dla daty, na którą należy przyjąć stan nieruchomości, ale także w podobnych złożonych przypadkach, dla daty na którą przyjmujemy poziom cen, bardziej adekwatne byłyby określenia „**data wiążąca**” niż „data warsztatowa”.

Problem istnieje szczególnie w przypadkach, gdy tego rodzaju błędy organu mogłyby skutkować negatywną oceną operatu szacunkowego ze wszystkimi konsekwencjami takiego rozstrzygnięcia. Otwiera to dyskusję dotyczącą jednoznacznego zdefiniowania roli, zakresu obowiązków i odpowiedzialności rzeczoznawcy. Do tej pory doświadczamy raczej odpowiedzialności.

Reasumując – podanie daty jest bezdyskusyjnie obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego, jednak źródło jej pozyskania, w szczególnych przypadkach winno pozostawać poza czynnościami rzeczoznawcy majątkowego. Trudno w tym miejscu jednoznacznie wskazać katalog tych spraw. Czy jednak nie powinny istnieć jasno określone w tym aspekcie relacje pomiędzy właściwymi organami a rzeczoznawcami majątkowymi sporządzającymi operaty szacunkowe, będące dowodami w prowadzonych postępowaniach administracyjnych?

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Zenon Marczuk – rzeczoznawca majątkowy, ŚSRM w Katowicach

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

Ustawa o rewitalizacji – szanse i zagrożenia

Redevelopment act – threats and opportunities

Ustawa z 9 października 2015 r. o rewitalizacji (ustawa) określa zasady oraz tryb przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji. Autor dokonał przeglądu zasadniczych przepisów definiujących rewitalizację oraz skomentował wstępnie ich praktyczne zastosowanie z perspektywy szans i zagrożeń jakie niosą dla procesu odnowy lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki.

Słowa kluczowe: ustawa o rewitalizacji, rewitalizacja prawo, gminny program rewitalizacji

The Act of 9 October 2015 on redevelopment (act) defines the principles and methodology for preparing, conducting and evaluating redevelopment. The author conducted a review of the essential regulations defining redevelopment and made initial comments concerning their practical implementation in the context of threats and opportunities they bring to the process of renewing the local community, space and economy.

Keywords: redevelopment act, redevelopment law, municipality redevelopment programme

Bogata lista dobrych praktyk rewitalizacyjnych prowadzonych aktualnie przez polskie samorządy została zwieńczona aktem prawnym definiującym i regulującym podstawowe procesy odnowy zagospodarowania przestrzennego, w gęstym otoczeniu społecznym (ustawa o rewitalizacji z 9 października 2015 r., Dz.U. RP, Warszawa, 3 listopada 2015 r., poz. 1777). Intencją ustawodawcy było usprawnienie przedsięwzięć rewitalizacyjnych oraz osadzenie ich w obowiązującym współcześnie porządku prawnym. Zdefiniowanie w ustawie przedsięwzięć rewitalizacyjnych jako zadań własnych gminy przesądza o finansowaniu ich głównie ze środków publicznych, także pochodzących z programów Unii Europejskiej (priorytety inwestycyjne EFRR, EFS oraz FS). Ustawa umożliwia kontynuowanie rozpoczętych wcześniej procesów rewitalizacji na dotychczasowych zasadach aż do 31 grudnia 2023 r. Jeśli chodzi o zadania publiczne, to tylko w zakresie przewidzianym nowymi regulacjami. Jeśli dodamy do tego fakultatywny charakter ustawy, gminy otrzymały elastyczny instrument prawny, który uporządkuje i ułatwi procesy rewitalizacji.

Z drugiej strony brak szczególnych regulacji w zakresie finansowania, pobieżne potraktowanie tematyki współpracy publiczno-prywatnej, niski status podstawowego dokumentu, jakim jest Gminny Program Rewitalizacji (GPR) – nie jest aktem prawa miejscowego oraz brak uprawnień władczych dla Komitetu Rewitalizacji - podmiotu z założenia opiniodawczo-doradczego, mającego być platformą współpracy interesariuszy, otwiera listę zagrożeń, które mogą wpłynąć negatywnie na ostateczne rezultaty odnowy tkanki miejskiej i tym samym nie spełnić oczekiwań interesariuszy procesu rewitalizacji. Dużej uwagi wymagać będzie sposób monitorowania i oceny realizacji celów rewitalizacji.

Ustawa doczekała się już wielu komentarzy, zarówno ze strony Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa (Leszczyński, Kałużbowski 2016, Wojtaszczyk, Rydel 2017), środowiska naukowego (Parysek 2016), czy w publicystyce (Nowak 2016). Ze względu na złożoność procesów rewitalizacji, pogłębiona ocena funkcjonowania ustawy będzie mogła być dokonana dopiero po upływie kilku lat od jej uchwalenia. Niniejszy artykuł przedstawia wstępną analizę ustawy o rewitalizacji.

Pojęcia podstawowe

Ustawodawca zdefiniował/określił podstawowe pojęcia dotyczące rewitalizacji. Są to np. (w kolejności występowania):

- rewitalizacja (art. 2.1) – przedstawiona jako kompleksowy proces przywracania funkcjonalności i zdolności rozwojowych obszarom zdegradowanym, będącym w stanie kryzysowym, prowadzony przez interesariuszy w skoncentrowanym terytorialnie otoczeniu,
- interesariusze rewitalizacji (art. 2.2) – grupa zainteresowanych rewitalizacją danego obszaru, w tym mieszkańcy, właściciele i władający nieruchomościami, podmioty gospodarcze i społeczne, przedstawiciele władzy publicznej,
- partycypacja społeczna (art. 5.1) – rozumiana jako aktywny udział interesariuszy w przygotowaniu, realizacji i kontroli procesów rewitalizacji,
- Komitet Rewitalizacji (art. 7.1) – platforma współpracy interesariuszy oraz organ opiniująco-kontrolny, choć bez uprawnień władczych,
- obszar zdegradowany (art. 9.1) – część obszaru gminy znajdująca się w stanie kryzysowym,
- obszar rewitalizacji (art. 10) – część obszaru zdegradowane-

go charakteryzująca się szczególnym natężeniem negatywnych zjawisk kryzysowych,

- Gminny program rewitalizacji (art. 15.1) – dokument zawierający opis analizy i diagnozy sytuacji kryzysowej obszaru zdegradowanego, następnie wizję i cele rewitalizacji, opis przedsięwzięć rewitalizacyjnych i sposoby ich finansowania, realizacji, monitorowania i oceny, z uwzględnieniem partycypacji społecznej i uwarunkowań rozwoju gminy.

W tekście ustawy występują pojęcia niezwykle ważne, które nie mają jasnej definicji, a są określone za pomocą pojęć pobocznych, takich jak *przedsięwzięcie rewitalizacyjne* (art. 15.1.5). W dodatku ustawodawca wprowadza charakterystyczne rozróżnienie przedsięwzięć zamieszczonych w GPR na służące realizacji celu publicznego lub prywatne (art. 15.1, 14.2). Oznacza to, że przedsięwzięcia prywatne traktowane są jako te, które nie służą realizacji celu publicznego, co ma swoje konsekwencje głównie w dostępie do publicznych źródeł finansowania. A przecież znane są przykłady realizacji celów publicznych (nawet tych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami) w ramach przedsięwzięć prywatnych, także w formie nakazowych działań w domenie publicznej obciążających przedsięwzięcia prywatne. Zagadnienie to występuje np. w art. 41., wprowadzając zmiany w ustawie z 2015 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez dodanie art. 37i. p. 1., w którym to przewidziano uwarunkowanie realizacji obiektów na rewitalizowanym terenie niezabudowanym, poprzedzającym je wykonaniem na koszt prywatnego inwestora elementów infrastruktury lub mieszkań i przekazaniem ich nieodpłatnie gminie.

W piątym rozdziale ustawy opisana jest (choć nie zdefiniowana) Specjalna Strefa Rewitalizacji (SSR), ustanawiana na obszarze rewitalizacji uchwałą rady gminy (stanowiącą akt prawa miejscowego). Strefa ta to z założenia obszar szczególnej koncentracji problemów i zarazem miejsce, gdzie można stosować specjalne regulacje w realizacji priorytetowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Jednak rozdział ten zdominowany jest całkowicie opisem regulacji dotyczących rozwoju społecznego budownictwa czynszowego oraz rewitalizacji publicznych nieruchomości mieszkaniowych. Ustawodawca nie przewidział instrumentów zachęcających kapitał prywatny do partycypacji w inwestycjach na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Potwierdza to tylko priorytety ustawodawcy, który pomija lub traktuje zupełnie marginesowo wspomniane w ustawie przedsięwzięcia prywatne.

Procedury rewitalizacyjne

Charakter procedur rewitalizacyjnych wynika z faktu zakwalifikowania ich przez ustawodawcę do zadań własnych gminy (art. 3.1). W ustawie jednak nie ma rozdziału poświęconego procedurom, gdzie w sposób przystępny opisano by standardowy algorytm postępowania rewitalizacyjnego, w postaci jasnej ścieżki planowania i realizacji działań od ogólnych do szczegółowych, zgodnie ze schematem: diagnoza, planowanie, realizacja. A przecież w latach poprzedzających uchwalenie ustawy, interesariusze rewitalizacji zgromadzili ogromne doświadczenie

w modelowaniu procesów rewitalizacji, które mogły być wykorzystane w procesie legislacyjnym.

Interesariusze, w tym prowadzące postępowania gminy oraz środowiska profesjonalistów (także we współpracy z ustawodawcą), przygotowywali bardzo często obszerne opracowania dotyczące sposobów i metodyki działań rewitalizacyjnych. Warto sięgnąć do liczącego 828 stron dokumentu „Zestaw rekomendacji i modeli dla prowadzenia procesu rewitalizacji w centrum Łodzi” (DS. Consulting 2015), przygotowanego na zamówienie Urzędu Miasta Łodzi, który powstał w ramach projektu pilotażowego „Opracowanie modelu prowadzenia rewitalizacji obszarów miejskich na wybranym obszarze w mieście Łodzi”.

Część z tych doświadczeń została zapewne wykorzystana przez ustawodawcę, który w art. 15.1 ustawy opisał pożądaną zawartość GPR. Sam układ tego podstawowego dokumentu rewitalizacyjnego pokazuje, w jakiej logicznej kolejności powinny być realizowane poszczególne działania. Jednakże nie jest to model/algorytm postępowania rewitalizacyjnego, który umożliwiłby np. użycie dobrze znanych narzędzi aplikacyjnych z dziedziny zarządzania projektami, które powszechnie stosuje się nawet w wyjątkowo skomplikowanych projektach do planowania działań, budowy harmonogramów, nadzorowania realizacji i raportowania.

Interesujące jest w tym kontekście prześledzenie kolejnych kroków podejmowanych w Łodzi już po uchwaleniu ustawy, których zwieńczeniem było uchwalenie GPR 28 września 2016 r. (Gminny Program Rewitalizacji miasta Łodzi 2026+). Kolejność postępowania:

- aktualizacja przeprowadzonych wcześniej diagnoz,
- wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji,
- przystąpienie do sporządzania projektu GPR,
- zgłaszanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych do GPR,
- zgłaszanie innych propozycji do GPR,
- konsultacje społeczne projektu i opiniowanie GPR,
- wprowadzenie zmian do projektu GPR wynikających z konsultacji społecznych i opiniowania,
- przedłożenie i uchwalenie GPR przez Radę Miasta,
- uchwalenie przez RM składu i zasad działania Komitetu Rewitalizacyjnego (KR) oraz powołanie KR w drodze zarządzenia przez Prezydenta Miasta.

Można powiedzieć, że w tym momencie zakończono procesy diagnozy i planowania, a przystąpiono do realizacji. Ale GPR to tylko ramowy dokument strategiczny. Wymaga on obudowania wielu procedur regulujących przebieg tak ważnych procesów, jak choćby np. pozyskanie i aplikacja finansowania czy też ustalenie wiarygodnych systemów monitorowania i oceny realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych. I mimo, że rewitalizacja ze swej istoty jest procesem niepowtarzalnym, tak jak zróżnicowane są lokalne uwarunkowania w polskich miastach, to z powodów pragmatycznych ze wszech miar warto podjąć próbę usystematyzowania procesów odnowy, przynajmniej na podstawowym poziomie prakseologicznego cyklu sprawnego działania: od diagnozy przez prognozę do planowania i programowania, skończywszy na realizacji połączonej sprzężeniem zwrotnym z oceną efektów zainicjowanego procesu.

Pozycjonowanie prawne wybranych komponentów ustawy

Uchwała Rady Gminy (RG) wyznaczająca obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji jest aktem prawa miejscowego (rozdział 3 ustawy). RG w jej ramach może ustanowić na rzecz gminy prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji.

Rada Gminy może też ustanowić na obszarze rewitalizacji Specjalną Strefę Rewitalizacji (rozdział 5 ustawy) ze szczególnymi regulacjami prawnymi obowiązującymi na jej terenie. Uchwała w tej sprawie jest też aktem prawa miejscowego.

Kolejny akt wprowadzony ustawą to zmiana do ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) dodająca tam po art. 37e kolejne artykuły 37f-37n, wprowadzające możliwość uchwalenia w granicach obszaru rewitalizacji Miejscowych Planów Rewitalizacji (po uprzednim uchwaleniu GPR), będących aktem prawa miejscowego. W ramach tych dodatkowych artykułów można też znaleźć regulacje dotyczące obowiązku realizacji przez inwestora np. infrastrukturalnych inwestycji uzupełniających jako rezultatu zawartej umowy urbanistycznej, czy jak w art. 37j - mechanizm opiniowania projektu miejscowego planu rewitalizacji i prognozy skutków finansowych jego uchwalenia przez Komitet Rewitalizacji.

Gminny Program Rewitalizacji, najważniejszy dokument procesu rewitalizacji, jest przygotowywany i uchwalany w toku długiego, wieloletniego procesu z udziałem wszystkich zainteresowanych stron (biorąc pod uwagę prace wykonane także przed wejściem w życie ustawy) i uchwalony na końcu przez Radę Miasta, zgodnie z art. 19 ustawy, nie stanowi aktu prawa miejscowego i tym samym nie ma charakteru wykonawczego. Z drugiej strony ustawodawca traktuje ustalenia GPR na poziomie strategicznym i stawia je powyżej zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, gdyż w wypadku ich niezgodności, zgodnie z art. 20.1 ustawy, nakazuje dokonać zmiany studium, w celu jego dostosowania do GPR. Ustalenia GPR mogą też wpłynąć na zmiany w innych ustawach, co zostało uwzględnione np. w art. 39., 40., 41. ustawy.

Podsumowanie

Ustawa o rewitalizacji, mimo że została uchwalona stosunkowo niedawno, stała się pozytywnym impulsem w procesach odnowy polskich miast i gmin wiejskich. Porządkuje ona w stopniu podstawowym najważniejsze aspekty rewitalizacji, wprowadzając ustawowe mechanizmy prowadzenia odnowy lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki. Daje szanse uzyskania oczekiwanych przez interesariuszy rezultatów, choć nie wszystkich traktuje jednakowo.

W miarę upływu czasu z pewnością będzie przybywać doświadczeń wynikających z aplikacji ustawy, które umożliwią wprowadzenie w przyszłości jej racjonalnej modyfikacji i nowelizacji. Obecnie można rozważyć wprowadzenie zmian

i uzupełnień, szczególnie w zakresie organizacji i zarządzania procesem rewitalizacji (np. zwiększenie uprawnień Komitetu Rewitalizacyjnego), kwestii związanych z finansowaniem przedsięwzięć rewitalizacyjnych (skierowanie uwagi nie tylko na fundusze europejskie, ale również stworzenie zachęt dla kapitału prywatnego), a także roli i priorytetów przypisanych poszczególnym grupom interesariuszy (zwiększenie roli partycypacji społecznej w procesach decyzyjnych, a nie tylko w opiniowaniu i ocenach). Należy też pamiętać, że zmiany wprowadzone ustawą (także do innych aktów prawnych) zostaną w pewnym momencie skonfrontowane z regulacjami nowego Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego.

Wszystkie te szanse i zagrożenia są świadectwem wielkich oczekiwań, jakie interesariusze procesów rewitalizacyjnych wiążą z działaniami na rzecz odnowy i rozwoju obszarów zdegradowanych. W tym kontekście ustawa o rewitalizacji ma szansę stać się użytecznym narzędziem w procesie tworzenia przyjaznego człowiekowi miejsca zamieszkania, pracy i wszechstronnego rozwoju.

LITERATURA

- [1] Gminny Program Rewitalizacji miasta Łodzi, uchwała RM XXXV/916/16 z 28 września 2016 r. <http://uml.lodz.pl/rewitalizacja/gpr/> (2017-07-14).
- [2] Leszczyński M., Kadłubowski J. 2016. Ustawa o rewitalizacji – praktyczny komentarz. Warszawa: Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa. Departament Polityki Przestrzennej. <https://mib.gov.pl/files/0/1796888/Ustawaorewitalizacijpraktycznykomentarz.pdf> (2017-07-13).
- [3] Nowak M. J. 2016. Dyskretny urok rewitalizacji, [w:] *Rzeczpospolita*, dział Opinie, publikacja: 17.06.2016. <http://www.rp.pl/Opinie/306179984-Maciej-J-Nowak-Dyskretny-urok-rewitalizacji.html> (2017-07-13).
- [4] Parysek J. J. 2016. O najbliższej przyszłości rewitalizacji w Polsce: pragmatycznie i prognostycznie, [w:] *Problemy Rozwoju Miast*, Kwartalnik Naukowy Instytutu Rozwoju Miast w Krakowie, Rok XIII, Zeszyt IV, 5-17, ISSN 1733-2435.
- [5] Wojtaszczyk P., Rydel W. 2017. Półtora roku funkcjonowania ustawy o rewitalizacji. Diagnoza, delimitacja i GPR. Warszawa: Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa. Departament Polityki Przestrzennej. https://www.popt.gov.pl/media/39857/Doswiadczenia_z_funkcjonowania_uor.pdf (2017-10-06).
- [6] Zestaw rekomendacji i modeli dla prowadzenia procesu rewitalizacji w centrum Łodzi. 2015, DS. Consulting, Centrum Wiedzy Rewitalizacja. <http://centrumwiedzy.org/wpcontent/uploads/2016/03/PILOTA%C5%BB-%C5%81%C3%93D%C5%B9-D-RAPORT-KO%C5%83COWY-REKOMENDACJE-I-MODELE-REWITALIZACJI.pdf> (2017-07-14).

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Janusz Lipiński – rzeczoznawca majątkowy, Europejski Instytut Nieruchomości, Polskie Stowarzyszenie Doradców Rynku Nieruchomości

Zawód rzeczoznawcy majątkowego we Włoszech

Rynek nieruchomości we Włoszech uległ w ostatniej dekadzie stagnacji pod względem zarówno liczby transakcji, jak i ich cen rynkowych. Efektywny proces wyceny może doprowadzić do odbudowy włoskiego rynku nieruchomości umożliwiając sprawną i jednoznaczną ocenę rzeczywistych tendencji na rynkach nieruchomości. Podczas wyceny istnieje możliwość przecenienia lub niedoceny wartości kredytu hipotecznego dla nieruchomości, co stanowi poważny problem w procesie kredytowania hipotecznego. Bezpośrednim tego skutkiem jest niestabilność i wzrost kredytów zagrożonych. Wycena jest skomplikowanym działaniem, który ma poważne skutki dla systemu społecznego i gospodarczego. Włoski sektor finansowy wykazuje coraz większą integrację z rynkiem nieruchomości, tak więc proces wyceny ma kluczowe znaczenie dla stabilności gospodarczej i finansowej. Rzeczoznawcy majątkowi muszą stale podnosić swoje kwalifikacje i wiedzę na temat Międzynarodowych Standardów Wyceny. E-valuations zbiera z kilku źródeł dane przedstawiające w przybliżeniu liczbę przeprowadzonych profesjonalnych wycen, co podsumowano w tab. I.

TABELA I. Szacunkowa liczba wycen (e-valuations, ISIVI)

| Sektor | Liczba wycen |
|----------------------------------|--------------|
| Bankowość | 500 000 |
| Sądownictwo | 250 000 |
| Fundusze nieruchomości i leasing | 25 000 |
| Wywłaszczenie | 5 000 |
| Prywatne doradztwo | 1 000 000 |
| Łącznie | 1 780 000 |

Niniejszy artykuł podzielono na trzy części. W pierwszej znajduje się krótki opis zawodu rzeczoznawcy majątkowego we Włoszech, w drugiej – opis procesów kwalifikacji i udzielania licencji rzeczoznawcom. W części trzeciej zawarto krótki opis środowiska instytucjonalnego, na końcu sformułowano wnioski.

Włoscy rzeczoznawcy majątkowi

We Włoszech działa ponad 500 tys. specjalistów mających uprawnienia do dokonywania wyceny nieruchomości i doradztwa w tym zakresie. Jest kilka różnych kategorii specjalistów upoważnionych do dokonywania wyceny nieruchomości. Główne kategorie to: agronomowie, architekci, inżynierowie, specjaliści ds. kosztów, księgowi, eksperci ds. rolnictwa.

TABELA II. Szacunkowa liczba rzeczoznawców majątkowych (e-valuations, ISIVI)

| Kategoria | Liczba rzeczoznawców |
|-------------------------|----------------------|
| Inżynierowie | 213 000 |
| Architekci | 138 400 |
| Agronomowie | 21 000 |
| Specjaliści ds. kosztów | 95 300 |
| Eksperti ds. rolnictwa | 15 500 |
| Technicy budownictwa | 24 000 |
| Technicy rolnictwa | 14 751 |
| Inni | 15 000 |

W tab. II podano liczby dla każdej kategorii.

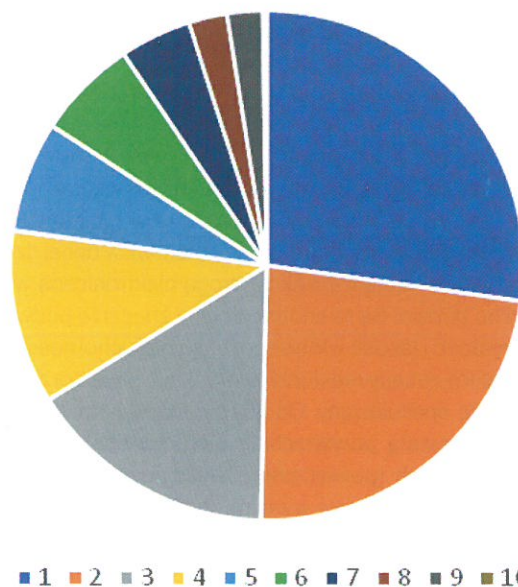
Kilka tysięcy spośród tych specjalistów regularnie dokonuje wycen nieruchomości. Od 2008 r. w ramach współpracy pomiędzy systemem certyfikacji CRIF oraz RvA, holenderską radą ds. akredytacji, wprowadzono pierwszy system akredytacji dla rzeczoznawców majątkowych ISO 17024. Około 3 lat (październik 2014 r. – czerwiec 2017 r.) certyfikowano 1197 specjalistów, co świadczy o wysokiej pozycji rzeczoznawcy majątkowego specjalizującego się w wycenie nieruchomości i doradztwie w tym zakresie. Ponadto, rzeczoznawcy ci mają konkretną i teoretyczną wiedzę na temat norm międzynarodowych. Na rysunku 1 przedstawiono licencjonowanych rzeczoznawców dla każdej organizacji w 2017 r.

Proces certyfikacji i ciągłe doskonalenie stają się coraz istotniejsze dla jakości dokonywanych wycen. Doskonalenie jest wspierane przez organizacje zawodowe prowadzące szkolenia i wymagające konkretnej edukacji w celu poprawy standardów wyceny.

Certyfikacja i kwalifikacje rzeczoznawców

We Włoszech można uzyskać kwalifikacje międzynarodowe, np. Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców. Włoski oddział RICS powstał na początku 2000 r. i odgrywa ważną rolę m.in. publikując włoską wersję Czerwonej Księgi i kilka istotnych dokumentów z wytycznymi. Wśród nich znajduje się dobrze znany dokument na temat wyceny centrów handlowych „Linea Guida per la Valutazione dei Centri Commerciali”.

| L.p | Organizacja | Liczba | Procent [%] |
|-----|-----------------------------|--------|-------------|
| 1 | CEPAS S.r.l | 326 | 27,23 |
| 2 | IMQ S.p.A. | 277 | 23,14 |
| 3 | INARCHECK S.p.A. | 189 | 15,79 |
| 4 | RICEC OOD | 132 | 11,03 |
| 5 | KIWA CERMENT Italia S.p.A. | 84 | 7,02 |
| 6 | EN.I.C. S.r.l. | 76 | 6,35 |
| 7 | E.L.T.I. S.r.l. | 54 | 4,51 |
| 8 | ICMQ S.p.A. | 29 | 2,42 |
| 9 | TUV Thuringen Italia S.r.l. | 27 | 2,26 |
| 10 | Politecnico di Milano | 3 | 0,25 |
| | Razem | 1197 | 100 |



Rys. 1. Liczba profesjonalnych rzeczoznawców licencjonowanych zgodnie z ISO 17024 (źródło: Accredia Elaboration percorsidiestimo.it)

który miał duże znaczenie dla działalności rzeczoznawców. We Włoszech wprowadzono europejski system kwalifikacji zgodny z TEGoVA. ISIVI jako pierwszy uzyskał w 2008 r. akredytację na przeprowadzanie egzaminów na REV. REV jest już tytułem rozpoznawalnym. Ostatnio został on uznany przez Kanadyjski Instytut Wyceny. BCE wybrała normy TEGoVA (EVS) w celu przeprowadzenia AQR (przeglądu jakości aktywów) w jednym z dużych banków europejskich. Wśród rzeczoznawców znajduje się mała grupa profesjonalistów licencjonowanych zgodnie z systemem certyfikacji ISO 17024 rzeczoznawców majątkowych zgodnie z wytycznymi UNI 11558:2014 definiującymi rolę i kompetencje rzeczoznawcy majątkowego. Są dwie różne ścieżki certyfikacji: B1 – odnosi się do rzeczoznawców wyceniających nieruchomości mieszkalne (detalicznych), B2 – do wyceny korporacyjnej.

Zgodnie z UNI 11558:2014 licencjonowany rzeczoznawca B1 musi zdać egzamin dotyczący głównie metod porównawczych, bezpośrednich inwestycji kapitałowych i podejścia opartego na kosztach zamortyzowanych. Drugi egzamin certyfikacyjny B2, dodaje do tego kwestie stopy kapitalizacji i analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

W 2001 r. włoska izba handlowa wprowadziła „Codice delle Valutazioni Immobiliari Italiano” – włoski kodeks wyceny nieruchomości. Kodeks doczekał się już piątego wydania i może być uważany za jeden z najważniejszych dokumentów dla włoskich rzeczoznawców majątkowych, jako że przestrzegają go wszystkie organizacje zawodowe zajmujące się wyceną nieruchomości. 1 listopada 2016 r. włoski bank centralny wprowadził nowe przepisy dotyczące wyceny nieruchomości zgodnie z zasadami przeglądu jakości aktywów banku europejskiego. Głównym celem jest zapewnienie przejrzystości w procesie udzielania pożyczek i rozwiązań mających na celu ograniczenie wzrostu kredytów zagrożonych. Kredyty zagrożone są coraz większym problemem włoskiej gospodarki, na co duży wpływ miał kryzys. Wielkość kredytów zagrożonych wzrosła z 40–80 mld euro w 2005 r. do 200 mld euro we wrześniu 2016 r. (źródło: ilSole24Ore). W 2010 r. Włoskie Stowarzyszenie Bankowców (Associazione Bancaria Italiana) wprowadziło „Linee Guida

sulla Valutazione dei Beni Immobili a Garanzia delle Esposizioni Creditizie”, wytyczne dotyczące wyceny nieruchomości dla rzeczoznawców prowadzących wycenę kredytu hipotecznego na rzecz banków. Wytyczne te mają dwie różne wersje – pierwsza została wydana w 2011 r., a najnowsze piąte wydanie zostało zatwierdzone w 2015 r. Omawiane są dalsze wytyczne odnośnie oceny kredytów zagrożonych. W ostatnich latach UNI, krajowa organizacja standaryzacji procedur, wydała wytyczne odnośnie wyceny. UNI 11558:2014 określa rolę i kompetencje rzeczoznawcy majątkowego, a UNI 11662:2015 definiuje wartość rynkową. Obydwie są podstawą procesu certyfikacji. Kolejnym ważnym krokiem dla całego rynku było wydanie Dekretu Ministerialnego nr 15/2015 w sprawie wyceny Funduszy Nieruchomości (AIF) zgodnie z AIFMD (dyrektywą w sprawie zarządzania alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi). Obecnie zarządzanie ryzykiem i zgodność FIA z procesem wyceny funkcjonują znacznie sprawniej. Rating nieruchomości i rynku (PaM) zgodnie z wytycznymi 14 EVS i podobne narzędzia stanowią część procesu zarządzania aktywami większości AIFM działających w Europie, w tym we Włoszech. Włoska uczelnia Politecnico di Milano oferuje program studiów magisterskich w zakresie zarządzania nieruchomościami z akredytacją RICS, które pozwalają na uzyskanie odpowiedniego poziomu kompetencji do pracy na rynku nieruchomości. Inny ważny program jest oferowany przez ISIVI (włoski instytut wyceny nieruchomości) pod nazwą MREV. Międzynarodowy kurs dotyczący nieruchomości jest organizowany przez Uniwersytet Bocconi, który odbywa się we współpracy z wiodącymi europejskimi szkołami biznesu.

Otoczenie instytucjonalne

W 2005 r. wprowadzono generalną reformę zwiększającą rzetelność i jakość danych na temat nieruchomości, szczególnie w segmencie mieszkaniowym. Przed reformą cena wskazana w transakcji (głównie w odniesieniu do rynku nieruchomości mieszkalnych) nie była miarodajna ze względu na obciążenie podatkowe. Po reformie z 2005 r. w większej części transakcji

dotyczących nieruchomości mieszkaniowych podawano rzeczywistą cenę. Ta ważna zmiana pozwala osobom wyceniającym na częstsze stosowanie podejścia rynkowego, co zwiększa jakość sprawozdań z oceny. W ciągu ostatniej dekady jakość informacji udzielanych przez naszą agencję katastralną w formie plików komputerowych znacznie się poprawiła, dzięki czemu prywatni operatorzy mogą wspomóc rzeczoznawców w znajdowaniu podobnie wycenionych nieruchomości na sprzedaż w danej dzielnicy oraz przeprowadzić całą transakcję drogą elektroniczną w ciągu zaledwie kilku godzin. Są to istotne zmiany znacznie podwyższające przejrzystość i jakość włoskiego rynku nieruchomości. Przed wprowadzeniem zmiany niektórzy zagraniczni inwestorzy uważali nasz rynek za spekulacyjny. Od 2010 r. mapa katastralna musi opisywać rzeczywistą powierzchnię nieruchomości, a podanie danych katastralnych (powierzchni i wydajności energetycznej) jest obowiązkowe w umowie wynajmu oraz dokumentach transakcji, dane są czytelniejsze niż w przeszłości.

Wnioski

Ostatnie dwie dekady były bardzo ważne zarówno dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego, jak i włoskiego rynku nieruchomości. Nastąpiły istotne zmiany w zakresie wyceny nieruchomości związane z integracją lokalnych i rzeczywistych praktyk

zawodowych na podstawie spójniejszych i użyteczniejszych metod uwzględnionych w międzynarodowych standardach wyceny, zwłaszcza od trzeciego wydania włoskiego kodeksu wyceny nieruchomości. W ciągu ostatniej dekady wprowadzono dwie międzynarodowe ścieżki kwalifikacji (RICS i TEGoVA) oraz dwa różne procesy certyfikacji zgodnie z UNI 11558:2014 oraz UNI 11662:2015. Poziom profesjonalizmu znacznie się podniósł. W tym samym czasie polepszyła się jakość informacji, osiągając najwyższy dotychczas poziom. Obecnie nie można jeszcze powiedzieć, że rynek nieruchomości we Włoszech jest przejrzysty jak np. w Wielkiej Brytanii lub USA, ale dokonał się znaczny postęp na tym polu, zwłaszcza w ciągu ostatniej dekady. Problemy wynikające z kryzysu z 2008 r. przyspieszyły ten proces. Włoski rynek nieruchomości nie jest już wyłącznie rynkiem spekulacyjnym.

Maurizio d'Amato Professori Associati – Technical University Politecnico di Bari,

dr Angelo Donato Berloco – President of ISTITUTO di ESTIMO e VALUTAZIONE (IEV), E-Valuations – Institute of Estimation and Valuation,

Avv. Antonio Campagnoli SIOR CRE – President of FIABCI Italy Vice-President of ASPESI (Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare)

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

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

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

Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich 2017 – K. Zmarlicki – 95 zł

Wykorzystanie Excela w procesie szacowania nieruchomości – A. Hopfer, K. Trynkos PFSRM 2013 – 52,50 zł

Zeszyt metodyczny – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego 2013 – 15 zł

Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym – M. Prystupa 2016 – 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 – 99 zł

Prenumerata *Rzeczoznawca Majątkowy* 2018 r. – 126 zł (cena zawiera przesyłkę)

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 12,00 zł**

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

The European Group of Valuers' Associations

EUROPEJSKIE STANDARDY WYCENY - ESW 2016



POLSKA
FEDERACJA
STOWARZYSZEŃ
RZECZOWNICÓW
MAJĄTKOWYCH

2016
EVS
EIGHTH EDITION

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

TEGoVA

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

Warszawa 2017

XXVI Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych Łódź 2017

W dniach 20–21 września 2017 r. odbyła się w Łodzi XXVI Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych pod hasłem „Rewitalizacja czyli jak przywrócić wartość przestrzeni”. Był to temat przewodni pierwszego dnia Konferencji, wiążący się bezpośrednio z miejscem Konferencji. Łódź jako jedno z trzech miast – kandydatów, obok Buenos Aires i amerykańskiego Minneapolis, ubiega się o organizację EXPO 2022. Przygotowanie do tego konkursu wiąże się z projektami rewitalizacyjnymi o szerokim zakresie, o czym mieli okazję przekonać się uczestnicy, słuchając wystąpień i zwiedzając Łódź, a także oglądając dawny Pałac Schweikerta, w którym odbywały się obrady, a gdzie obecnie mieści się Instytut Europejski.

Pierwszy dzień Konferencji przebiegał pod hasłem: „Jak rewitalizacja odmienia przestrzeń”. Przystankiem na drodze do EXPO 2022 jest Nowe Centrum Łodzi obejmujące teren 20 ha, a kulturalnym centrum tego obszaru jest „EC1 – Łódź miasto kultury” zorganizowane w kompleksie zabytkowych budynków dawnej elektrociepłowni EC1. Funkcjonuje już tam Planetarium i Eksperymentarium. Będzie gościła słynna wystawa „Leonardo da Vinci – Energia Umysłu”. O tym wszystkim opowiadał Robert Kolczyński – dyrektor ds. zarządzania projektami.

Kolejne wystąpienie i dyskusja poświęcone były temu jak „Rewitalizacja odmienia miasto”. Rzecznawca Janusz Lipiński omówił szanse i zagrożenia wynikające z ustawy o rewitalizacji. Jak przygotowuje się plany miejscowe i programy rewitalizacyjne i jaka jest ich rola w procesie inwestycyjnym opowiedział zgromadzonym dr Robert Warsza – dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej. Na przykładzie trzech wybranych projektów rewitalizacyjnych, zaprezentowanych przez właścicieli tych nieruchomości, uczestnicy przekonali się, jak rewitalizacja zmienia Łódź. Był to przykład rewitalizacji obiektu przemysłowego (dawnych Zakładów Monopolowych), w których projektowana jest zmiana funkcji. W zabytkowych budynkach przemysłowych powstaną m.in. pomieszczenia biurowe, punkty handlowo-restauracyjne, teatr – a wszystko to pod wspólną nazwą MONOPOLIS.

Nie wszyscy wiedzą, że Łódź to również miasto pałaców, które zyskują drugie życie. Pięknym przykładem starannej rewitalizacji jest dawny Pałac Karola Poznańskiego, w którym mieści się Akademia Muzyczna w Łodzi. Secesyjne wnętrza w połączeniu z pięknem muzyki stanowią wyjątkowy artystyczny mariaż, o czym opowiadała Agnieszka Grochulska – kanclerz Akademii Muzycznej w Łodzi im. Grażyny i Kiejstuta Bacewiczów. Również kamienice w Łodzi zyskują nową formę i funkcję dzięki rewitalizacji. O rewitalizacji kamienicy przy ul. Piotrkowskiej 69 – jej wnętrza oraz podwórka – mówił właściciel Krzysztof Apostolidis, prezes Spółki Fabryka Biznesu. Przysłuchując się tym opowieściom uczestnicy przekonali się o trafności tytułu wystąpienia prof. Marka Janiaka – architekta miasta w Łodzi, który brzmiał

„Ostatnie, fascynujące i niezwykle ale nieodkryte miasto Łódź”.

Ostatnia, czwarta sesja pierwszego dnia Konferencji zatytułowana była „Rewitalizacja a wartość nieruchomości”. Dyskutowaliśmy na temat udziału rzeczoznawcy majątkowego w procesie kształtowania programów rewitalizacyjnych, do czego asumpt dał referat Krzysztofa Gabrela oraz wystąpienie współautorów Tomasza Cieślaka i Ryszarda Podladowskiego „Koszty działań rewitalizacyjnych a wartość rynkowa”.

Dr Ewa Boryczka z Uniwersytetu Łódzkiego mówiła o spójności społecznej w rewitalizacji, a dr hab. Lidia Groeger i dr Edyta Maserek mówiły o efektach wizerunkowych działań rewitalizacyjnych w opinii przedsiębiorców i mieszkańców. Na koniec pierwszego dnia Konferencji uczestnicy mieli okazję zwiedzić EC1 – Łódź Miasto Kultury i przekonać się, jak wielki wysiłek podjęto, aby ten dawny zdegradowany obszar przywrócić miastu i jego mieszkańcom. Odwiedzili również najnowocześniejsze w Polsce planetarium, wybudowane na terenie EC1 i obejrzyli pokaz zatytułowany „Czarne dziury”.

Drugi dzień Konferencji poświęcony był „Sposobom rozwiązywania sporów na obszarze wyceny nieruchomości. Kierunki zmian”. Pierwszą sesję tego dnia poprowadzili wspólnie – pierwsza przewodnicząca Komisji Arbitrażowej PFSRM w latach 1994–2001 dr Zdzisława Ledzion-Trojanowska i drugi przewodniczący tej Komisji Iwo Betke, który przewodniczył KA przez 16 lat, tj. od 2001 r. do 2017 r. Sesja zatytułowana była „Ocena operatów szacunkowych, czy ocena poziomu wartości”. Jest to odwieczny problem, co jest ważniejsze: poprawność formalna czy trafność wartości nieruchomości.

Refleksjami po 20 latach funkcjonowania art. 157 ugn. – przepisu, który stanowi, że opinię o prawidłowości operatu szacunkowego wydaje organizacja zawodowa, podzielił się Andrzej Zarychta – prezes Łódzkiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych. Dr Jacek Zyga, w imieniu swoim i współautora Iwo Betke, przedstawił „Opiniowanie operatów szacunkowych w świetle statystyki”. Na przykładzie doświadczeń Komisji Arbitrażowej PFSRM w latach 2013–2015 przedstawione zostały najczęściej popełniane błędy oraz ich specyfika. W 432 opiniowanych operatach najczęstszym błędem była niedostateczna lub źle przeprowadzona analiza rynku.

Ciekawy temat omówiła prof. Ewa Kucharska-Stasiak „Niepewność wyceny jako źródło rozbieżności czy akceptowalny poziom różnic w wartości nieruchomości”. Jednym z wniosków, które wysnuła autorka referatu jest ten, że nie można wyeliminować niepewności rozumianej jako różnica pomiędzy wycenami tej samej nieruchomości wykonywanych dla tego samego celu. Można jednak dążyć do jej zmniejszenia. O roli założeń i ich wpływie na nowy poziom wartości mówił Jerzy Adamczka. Swoje wystąpienie zatytułował „Wartość rynkowa – Święty Graal wyceny nieruchomości”.

ści to mit”. Na konkretnym przykładzie autor przeanalizował, jak zmienia się wartość nieruchomości przy różnych scenariuszach i założeniach, które mogą być równie prawdopodobne.

Autor wysnuł wniosek, że oceniając trafność wyceny, należy odnieść się do prawdopodobnego przedziału wartości, którego skrajne wielkości wynikają z różnych, ale równie prawdopodobnych rynkowych założeń. Ciekawy artykuł i wystąpienie zaprezentowała Monika Drobyszewska, która będąc rzeczoznawcą majątkowym zajmuje stanowisko w Urzędzie Miejskim we Wrocławiu ds. rzeczoznawstwa majątkowego. Ma zatem znajomość obrazu, jaki tworzą operaty szacunkowe wykonywane na zlecenie organu administracji.

Potwierdziła, że: (...) *w każdej wycenie nieruchomości mamy zatem pewną przestrzeń szacowania, w której zawiera się opinia na temat wartości nieruchomości.* Autorka zadaje też trafne i ważne pytanie: *Co zatem stoi na przeszkodzie, by tę właśnie przestrzeń szacowania poddać mediacji albo arbitrażowi?* O praktycznych przykładach postępowań mediacyjnych i rozjemczych, w imieniu współautorek mówiła dr inż. Anna Beer-Zwolińska (pozostałymi autorkami referatu są Małgorzata Skąpska i Grażyna Wojciechowska). Omówione zostały 4 przypadki przeprowadzonych postępowań mediacyjnych, które doprowadziły do rozwiązania sporu. Konkluzja z tego doświadczenia jest bardzo pozytywna – „w mediacji nie ma przegranych”. W postępowaniu mediacyjnym autorzy operatów decydują sami o sposobie rozwiązania sporu, a zamawiający dostaje wynik w postaci nowego operatu. Taki wynik postępowania mediacyjnego daje rzeczoznawcom możliwość naprawy błędów, a zlecającemu operat umożliwia dalsze postępowanie np. administracyjne. O doświadczeniach RICS w zakresie sposobów rozstrzygnięcia sporów na obszarze wyceny mówiły Agnieszka Jachowicz i Marta Jurek (rzeczoznawcy majątkowi a jednocześnie akredytowani mediatorzy RICS).

Wnioski z Konferencji

- Istnieje pilna potrzeba uregulowań prawnych i formalnych pozwalających na wprowadzenie wyników mediacji na obszarze wyceny nieruchomości jako dowodu w postępowaniach administracyjnych.
- Podejmując inicjatywę uregulowań prawnych w zakresie sposobów rozstrzygnięcia sporów dotyczących wyceny nieruchomości należy rozważyć powołanie Sądu Arbitrażowego, którego wyrok rozstrzygałby definitywnie spór o wartość nieruchomości.
- Uczestnicy Konferencji wnioskuje do władz PFSRM o opracowanie strategii promocji zawodu rzeczoznawcy majątkowego w celu ochrony jego reputacji jako zawodu zaufania publicznego.
- Uczestnicy Konferencji podnoszą, aby w programie szkoleń organizowanych przez PFSRM i sfederowane stowarzyszenia uwzględnić następujące tematy:
 - Istotę wartości rynkowej nieruchomości w świetle definicji art. 150 ust. 1 i metodyki wyceny nieruchomości.
 - Istotę i zakres analizy rynku na potrzeby wyceny nieruchomości.
- Należy podjąć inicjatywę legislacyjną, aby w opracowywaniu Gminnych Programów Rewitalizacyjnych uczestniczyli rzeczoznawcy majątkowi, których wiedza pozwoli na uszczegółowienie zakresu i efektu tych działań.

Wnioski z Konferencji zostaną przekazane do PFSRM i sfederowanych stowarzyszeń w celu popularyzacji idei w nich zawartych.

Osoby uhonorowane i wyróżnione podczas Konferencji



Rys. 1. Krzysztof Urbańczyk – nowy Amicus

Tradycyjnie, podczas krajowych Konferencji wręczany jest Medal „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” przyznawany za szczególne zasługi na rzecz rozwoju rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce. W 2017 r. laureatem tego Medalu został Krzysztof Urbańczyk – wieloletni wiceprezydent a później w latach 2010–2013 prezydent PFSRM. Medal wręczył przewodniczący Kapituły Henryk Jędrzejewski – rzeczoznawca majątkowy z uprawnień nr 1.

Pośród 8 osób uhonorowanych złotą odznaką PFSRM byli: Wiesław Majcher z Wrocławia i Wiesław Mizior z Kalisza. Odznaki wręczył wyróżnionym prezydent PFSRM Marek Wiśniewski.



Rys. 2. Wiesław Mizior i Wiesław Majcher odznaczeni złotą odznaką PFSRM

W drugim dniu Konferencji odbyła się miła uroczystość podziękowania Iwo Betke za 16 lat przewodniczenia Komisji Arbitrażowej PFSRM i za 23 lata łącznej pracy w tej Komisji. Podziękowania w imieniu zarządu PFSRM złożył prezydent Marek Wiśniewski. Wzruszenie towarzyszące tej chwili zapamiętaliśmy wszyscy. Dziękujemy Ci Iwo za Twoją pracę, kultu-



Rys. 3. Podziękowania dla Iwo Betke



Rys. 4. Wzruszająca chwila podziękowań

re osobistą i wielkie zaangażowanie w ważnej dla środowiska rzeczoznawców majątkowych sprawie.

Nasi goście

Obok uczestników Konferencji i prelegentów gościliśmy również osoby, które przyjechały do Łodzi, aby spotkać się z przedstawicielami środowiska i posłuchać dyskusji na tematy nurtujące rzeczoznawców majątkowych. Gośćmi tymi byli: Tomasz Żuchowski – sekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa, Paweł Duciak – naczelnik Wydziału Wycen i Rynku w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa.

W swoich krótkich wystąpieniach goście zadeklarowali współpracę z PFSRM i środowiskiem rzeczoznawców majątkowych. Obecność przedstawicieli Ministerstwa Infrastruktury



Rys. 5. Tomasz Żuchowski sekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa



Rys. 6. Tomasz Żuchowski i Paweł Duciak



Rys. 7. Członkowie Komitetu Organizacyjnego XXVI KKRzM



Rys. 8. Przekazanie statuetki Konferencji z logo PFSRM kolejnym organizatorom XXVII KKRzM

i Budownictwa na dorocznym spotkaniu rzeczoznawców majątkowych rodzi nadzieję, że pomimo zmiany od 1 września 2017 r. przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i przejęciu przez Ministra wiodącej roli w zakresie uchwalania standardów, będziemy jako środowisko skupione wokół PFSRM istotnym podmiotem we współpracy przy opracowaniu standardów zawodowych.

Wieczorem, po obradach pierwszego dnia Konferencji spotkaliśmy się w Hotelu Ambasador Premium na bankiecie. Spotkanie umilał nam świetny zespół Samokhin Band i jego lider Paweł Samokhin. Zabawa była wyśmienita. Organizatorami Konferencji były Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych oraz Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Wszystkim osobom zaangażowanym w organizację Konferencji serdecznie dziękujemy. Dziękujemy przede wszystkim uczestnikom, dzięki którym mogła odbyć się ta ważna dla naszego środowiska Konferencja. Zechciało w niej uczestniczyć 160 osób. Mam nadzieję, że wrócili z Łodzi z miłymi wspomnieniami.

Następna Konferencja odbędzie się w 2018 r. w Sopocie, a statuetka z logo PFSRM została przekazana kolejnym organizatorom – Pomorskiemu Towarzystwu Rzeczoznawców Majątkowych na ręce prezes Haliny Jaskulskiej.

Dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska
przewodnicząca Rady Programowo-Naukowej
XXVI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych

Zygmunt Kamiński

Relacja ze szkolenia w Barlinku „Wycena nieruchomości zabytkowych”

W dniach 9–10 września 2017 r. w Barlinku miało miejsce szkolenie branżowe dotyczące wyceny nieruchomości zabytkowych, zorganizowane przez Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Szczecinie.

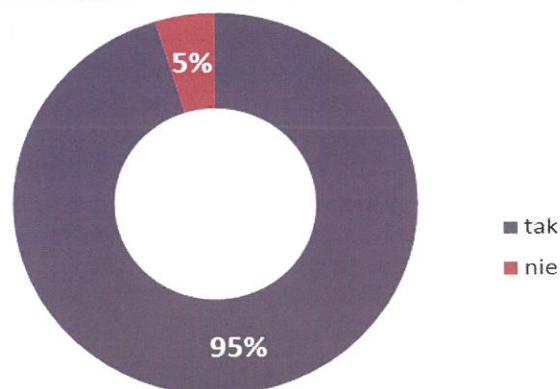
Uczestnikami szkolenia byli rzeczoznawcy majątkowi oraz kandydaci (praktykanci). Szkolenie miało charakter teoretyczno-warsztatowy, na który składały się wykłady oraz wizytacje wybranych okolicznych zabytków. Podczas wykładów poruszono zagadnienia prawne ochrony zabytków w Polsce (wykład przedstawiciela zachodniopomorskiego wojewódzkiego konserwatora zabytków – Michała Dębowskiego) oraz metodyczne – określania wartości nieruchomości zabytkowych (wykłady rzeczoznawcy majątkowego Marii Bogadni) z jednoczesnym przywołaniem wybranych przykładów wycen.

W zakresie praktycznym, tj. podczas wizytacji zabytków położonych w Dolsku (zespół pałacowo-parkowy), Barlinku (Młyn – Papiernia) i Niepołcku (dwór z przyległym parkiem) poszczególni inwestorzy przedstawili zakres prowadzonych prac rewitalizacyjnych, uwarunkowania konserwatorskie oraz szacunkowe koszty ich przeprowadzenia. Na wykładzie przeprowadzonym w Młynie – Papierni w Barlinku przez dr. inż. arch. Tomasza Cykałowicza poruszono głównie zagadnienie identyfikacji czynników wpływających na wartość zabytku oraz metod ich uwzględnienia przy szacowaniu nieruchomości. Również dzięki uprzejmości obecnego podczas szkolenia prezydenta Polskiej Federacji Rzecznawców Majątkowych – Marka Wiśniewskiego, uczestnicy mogli uzyskać informacje o bieżących zmianach prawnych i orzecznictwie sądów dotyczących zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Szkolenie uświetniła wystawa prac malarskich Bogusława Legana – rzeczoznawcy majątkowego z Gorzowa Wielkopolskiego. W celu uzyskania informacji zwrotnej od uczestników na temat przeprowadzonego szkolenia zwrócono się z prośbą o wypełnienie anonimowej ankiety. Otrzymane wyniki mają służyć ZSRM w Szczecinie uzyskaniu jak najwyższej jakości organizowanych szkoleń.

Treści przekazywane podczas szkolenia ocenione zostały przez uczestników jako wysoce przydatne (59% wskazań na ocenę najwyższą), bardzo przydatne (36% wskazań) oraz przydatne (5% wskazań) w praktyce wyceny. Przybliżenie zagadnień prawnych i metodycznych wyceny nieruchomości zabytkowych spotkało się z aprobatą słuchaczy. Zdecydowana większość z nich poleciłaby przedmiotowe szkolenie innym osobom.

Czy poleciłaby/poleciłby Pani/Pan szkolenie innym osobom?



Rys. 1. Zespół pałacowo-parkowy w Dolsku



Rys. 2. Wykład przedstawiciela WKZ w Szczecinie



Rys. 3. Uczestnicy szkolenia przed pałacem w Dolsku



Rys. 4. Wystąpienie prezydenta PFSRM



Rys. 5. Wystawa Bogusława Legana



Rys. 6. Wizytacja zabytku Młyn – Papiernia w Barlinku



Rys. 7. Wykład dr. inż. arch. Tomasza Cykałowicza



Rys. 8. Wizytacja zabytku dwór w Niepołtku

Zygmunt Kamiński

Relacja ze szkolenia w Szczecinie na temat zmian przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

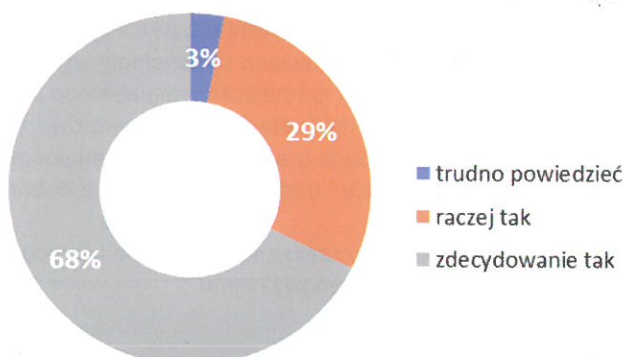
23 września 2017 r. na Wydziale Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego w Szczecinie odbyło się szkolenie dotyczące uchwalonych w 2017 r. zmian przepisów prawnych ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego Zdzisława Małeckiego. Organizatorem szkolenia było Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Szczecinie.

Adresatami szkolenia byli rzeczoznawcy majątkowi, urzędnicy państwowi i samorządowi oraz pośrednicy w obrocie nieruchomościami. Szkolenie o charakterze teoretycznym trwało 9 godz. dydaktycznych. Podczas wykładu omówiono w zasadniczej części zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy uwzględnieniu również zmian prawnych wynikających z uchwalenia ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym, o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską oraz zmiany ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Uczestnicy otrzymali materiały szkoleniowe, zawierające treść zmienianych przepisów prawnych, przywołane z rządowego projektu ustawy uzasadnienie ich wprowadzenia, jak też komentarz prowadzącego. Przyjęta formuła szkoleniowa oparta została na analizie kolejno podjętych zmian w przepisach prawa. Uczestnicy otrzymali certyfikaty.

W celu uzyskania informacji zwrotnej od uczestników na temat przeprowadzonego szkolenia zwrócono się z prośbą o wypełnienie anonimowej ankiety. Otrzymane wyniki służyć mają zbadaniu preferencji szkoleniowych słuchaczy. Szczegółowe wyniki ankiety zostały przekazane organizatorowi. Poniżej przedstawiono strukturę odpowiedzi na ostatnie, podsumowujące całe szkolenie pytanie.

Czy poleciliby/poleciliby Pani/Pan szkolenie innym osobom?



Nowości wydawnicze



Maciej J. Nowak:
Decyzja w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym.
Wydawnictwo C.H. BECK
Warszawa 2017.

Decyzja o warunkach zabudowy to obecnie jedyna na rynku książka, która opisuje procedurę wydawania decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem przepisów czwartej nowelizacji Kodeksu Postępowania Administracyjnego.

Obok najnowszego orzecznictwa, książka zawiera liczne przykłady i wskazówki postępowania dotyczące przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy oraz wzory dokumentów.

W książce można znaleźć odpowiedzi na wiele trudnych pytań, m.in.:

- jak przeprowadzić zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?
- czy tylko właściciel nieruchomości może wystąpić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy?
- w jakich okolicznościach dochodzi do zawieszenia postępowania administracyjnego w sprawie decyzji o warunkach zabudowy?
- kiedy dochodzi do stwierdzenia wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy?
- kiedy decyzja o warunkach zabudowy staje się, zgodnie z nowelizacją KPA, decyzją ostateczną, a kiedy prawomocną?

Głównym celem powstania książki była potrzeba omówienia zmian wprowadzonych 1 czerwca 2017 r. do Kodeksu Postępowania Administracyjnego wpływających na proces wydawania decyzji o warunkach zabudowy. W załączeniu do publikacji – płyta CD.

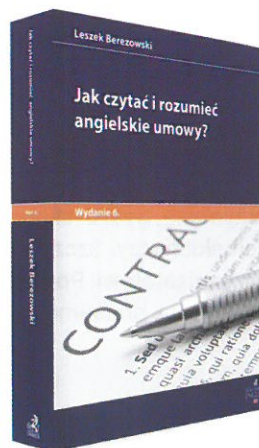


Sabina Augustynowicz:
Wspólnota mieszkaniowa w pytaniach i odpowiedziach.
Poradnik dla zarządców i zarządców.
Wydanie 2. uaktualnione i rozszerzone.
Wydawnictwo Grupa Medium
Warszawa 2017.

Publikacja ta jest obszernym kompendium wiedzy przeznaczonym dla zarządców, prezentującym najważniejsze kwestie

związane z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych oraz administrowaniem nimi. W książce wykorzystano pytania zadane redakcji przez czytelników, a w odpowiedziach przywołano aktualne ustalenia prawne oraz normy z zakresu zarządzania wspólnotą mieszkaniową.

Drugie wydanie uzupełniono, dodano nowy rozdział „Podatki we wspólnocie”. Podręcznik jest niezbędną pozycją, prezentującą w sposób zwarty, a jednocześnie wyczerpujący, praktyczną wiedzę z zakresu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

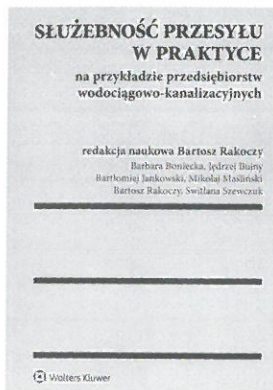


Leszek Berezowski:
Jak czytać i rozumieć angielskie umowy?
Wydanie 6.
Wydawnictwo C.H. BECK
Warszawa 2017.

Szóste wydanie książki stanowi połączenie słownika, kursu angielskiego języka prawnego oraz wprowadzenia w podstawowe zagadnienia prawa krajów anglosaskich. Jest to praktyczny przewodnik dla wszystkich osób, które stykają się z umowami pisanymi w języku angielskim.

W książce szczegółowo omówiono terminologię występującą w umowach, właściwości gramatyczne angielskiego języka prawnego, przedstawiono interpretacje całych zwrotów i zdań na autentycznych przykładach oraz wskazano na anglosaskie zwyczaje, pojęcia, instytucje i tradycje kryjące się za doбором poszczególnych terminów.

Szóste wydanie książki zostało zaktualizowane i wzbogacone o podrozdział dotyczący umowy najmu.



Barbara Boniecka, Jerzy Bujny, Bartłomiej Jankowski, Mikołaj Maśliński, Bartosz Rakoczy, Switłana Szewczuk:
Służebność przesyłu w praktyce na przykładzie przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych.
 Wydawnictwo Wolters Kluwer
 Warszawa 2017.

Autorzy analizują problematykę służebności przesyłu z punktu widzenia jednego typu przedsiębiorstw przesyłowych, jakimi są przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne. Monografia składa się z pięciu rozdziałów.

Rozdział 1 dotyczy zagadnień ogólnych związanych ze służebnością przesyłu i stanowi wprowadzenie do dalszych szczegółowych rozważań. W rozdziałach 2, 3 i 4 skoncentrowano się m.in. na tematyce wyliczania wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu z uwzględnieniem parametrów wpływających na jego wysokość, określania i wyznaczania tzw. pasa ochronnego, przedstawiono rozwiązania występujących w praktyce problemów. Ostatni rozdział 5 dotyczy zagadnień procesowych ustanowienia służebności przesyłu: ciężar dowodu w postępowaniu, uczestnicy postępowania, środki dowodowe.



Katarzyna Anna Dadańska:
Prawo rzeczowe.
 Skrypty Becka
 Wydanie 4.
 Wydawnictwo C.H. BECK
 Warszawa 2017.

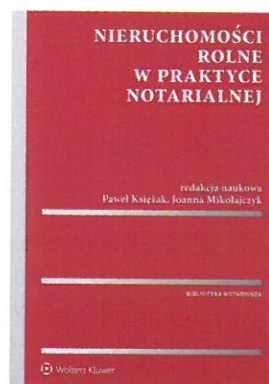
Książka obejmuje problematykę zawartą w księdze drugiej Kodeksu Cywilnego (art. 140–352), a także w zespole norm dotyczących omawianego tematu. Przedstawiano w niej m.in. zagadnienia dotyczące:

pojęcia, treści i wykonywania prawa własności, współwłasności, użytkownika wieczystego ograniczonych praw rzeczowych.

W wydaniu czwartym podręcznika omówiono zmiany w prawie rzeczowym, wprowadzone ustawami nowelizującymi Kodeks Cywilny i ustawy szczegółowe.

Omówiono w niezbędnym zakresie istotną z punktu widzenia procesu inwestycyjno-budowlanego, umowę deweloperską regulowaną ustawą z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Opracowanie uzupełniono też o najnowszą literaturę przedmiotu i orzecznictwo Sądu Najwyższego. Zasygnalizowano w nim projektowane oraz postulowane zmiany w zakresie prawa rzeczowego.

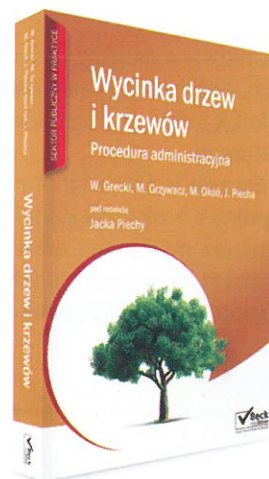


Paweł Księżak, Joanna Mikołajczyk:
Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej.
 Biblioteka notariusza.
 Wydawnictwo Wolters Kluwer
 Warszawa 2017.

W opracowaniu dokonano analizy przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego po obszernej nowelizacji, obowiązującej od 30 kwietnia 2016 r., która m.in. wprowadza zmiany związane z wymogami stawianymi przed nabywcami nieruchomości rolnych, uprawnieniami Agencji Nieruchomości Rolnych i obowiązkami obciążającymi notariuszy.

W książce omówiono m.in. takie zagadnienia, jak: dziedziczenie gospodarstw rolnych, uzyskanie zgody prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych na nabycie nieruchomości rolnej, ustawowe prawo pierwokupu udziałów i akcji spółek będących właścicielami nieruchomości rolnych.

Książka zawiera także omówienie zmian legislacyjnych w ustawie o lasach, a także ostatnie zmiany wprowadzone ustawą z 10 lutego 2017 r. – przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa.



W. Grecki, M. Grzywacz, M. Okoń, J. Piecha
 pod redakcją Jacka Piechy:
Wycinka drzew i krzewów.
 Procedura administracyjna.
 Wydawnictwo C.H. BECK
 Warszawa 2017.

Praktyczny przewodnik po procedurze związanej z wydawaniem zezwoleń na wycinkę drzew i krzewów. W książce omówiono kolejne zmiany w ustawie o ochronie przyrody, dotyczące zasad, na jakich można dokonywać wycinki drzew i krzewów.

Publikacja stanowi najbardziej aktualne opracowanie na rynku w zakresie wycinki drzew i krzewów (uwzględnia nowelizację z maja 2017 r.), uwzględnia również nowelizację KPA, która weszła w życie 1 czerwca 2017 r. Jest praktycznym ujęciem zagadnień z licznymi przykładami i orzecznictwem. W załączeniu do książki – płyta CD.



Ewa Bończak-Kucharczyk:
Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych.
Komentarz.
Wydanie 3.
Wydawnictwo Wolters Kluwer
Warszawa 2017.

Publikacja zawiera komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów i przepisów Kodeksu Cywilnego dotyczących najmu oraz analizę ich wzajemnych relacji i zakresu stosowania. Omówio-

no w niej przepisy innych ustaw związanych z poruszaną problematyką, w tym ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (dotyczące товариств будownictwa społecznego) oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W opracowaniu autorka obszernie odnosi się do gospodarowania publicznymi zasobami mieszkań oraz przedstawia wskazówki dotyczące ustalania zasad wynajmowania lokali należących do takich zasobów i tworzenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowymi zasobami gmin. Wiele uwagi poświęca instytucji eksmisji, zasadom dostarczania pomieszczeń tymczasowych i gospodarowania takimi pomieszczeniami. W książce omówiono także przepisy o najmie okazjonalnym oraz zagadnienia związane z funkcjonowaniem товариств будownictwa społecznego i wynajmowaniem przez nie mieszkań.

W trzecim wydaniu komentarza przeanalizowano zmiany wprowadzone m.in. ustawami z:

– 27 września 2013 r. – o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, dotyczące rozszerzenia możliwości korzystania z najmu okazjonalnego przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą,

– 16 grudnia 2015 r. – o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, mające na celu zapewnienie najemcom prawa do lokalu zamiennego oraz pokrycie kosztów przeprowadzki w związku z koniecznością remontu lub rozbioru budynku, który wymaga opróżnienia.

Lista recenzentów

| Nazwisko i imię | Liczba artykułów recenzowanych |
|--|--------------------------------|
| dr Banaszek Anna | 1 |
| dr hab. inż. Barańska Anna | 2 |
| dr inż. Bełej Mirosław | 1 |
| dr Cegielski Piotr | 1 |
| dr hab. inż. Cellmer Radosław, prof. UWM | 3 |
| prof. dr hab. inż. Cymerman Ryszard | 1 |
| dr hab. Doszyń Mariusz, prof. US | 3 |
| dr Filipiak Jerzy | 1 |
| dr hab. Forys Iwona, prof. US | 1 |
| dr Gaca Radosław | 2 |
| dr Gdakowicz Anna | 1 |
| dr hab. Główka Gabriel, prof. SGH | 1 |
| dr Gnat Sebastian | 5 |
| dr hab. Grzymała Zbigniew, prof. SGH | 1 |
| prof. dr hab. Hopfer Andrzej | 2 |
| prof. dr hab. Hozer Józef | 3 |
| dr inż. Jasiński Janusz | 1 |
| dr inż. Kempa Olgierd | 1 |
| dr inż. Klusek Tomasz | 2 |
| dr hab. Kokot Sebastian, prof. US | 1 |
| dr inż. Konowalczyk Jan | 2 |
| dr Krajewska Małgorzata | 2 |
| prof. dr hab. Kucharska-Stasiak Ewa | 1 |
| dr inż. Ledzion-Trojanowska Zdzisława | 1 |
| dr Nowak Maciej | 1 |
| dr hab. inż. Parzych Piotr, prof. AGH | 3 |
| dr Pawlukowicz Roman | 1 |
| dr Rącka Izabela | 3 |
| prof. dr hab. Trojanek Maria | 3 |
| dr Trojanek Radosław | 1 |
| dr hab. inż. Wójcik Robert, prof. UWM | 1 |
| dr inż. Zyga Jacek | 2 |
| prof. dr hab. inż. Żróbek Ryszard | 4 |
| prof. dr hab. inż. Żróbek Sabina | 2 |

III Ogólnopolska Konferencja Naukowa

NOWE TENDENCJE W GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

Szczecin 12–13 czerwca 2018 r.

Organizator

Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania
 Uniwersytet Szczeciński

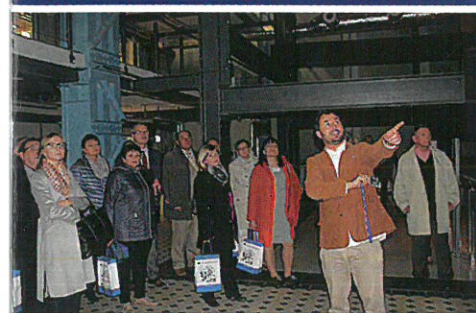
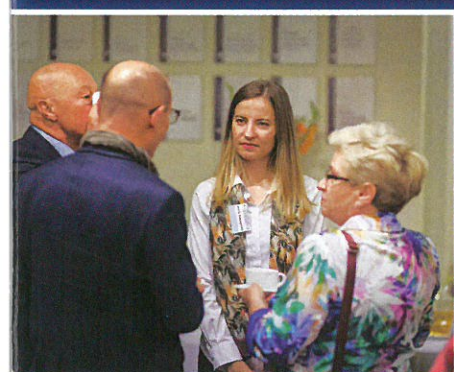
Kontakt: e-mail gospodarka.nieruchomosciami@wneiz.pl, tel./fax 91 444 21 30

Informacje: www.wneiz.pl/ieis



XXVI Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych

Łódź 2017





Polska
Federacja
Stowarzyszeń
Rzeczoznawców
Majątkowych

Nowogrodzka 50/430, 00-695 Warszawa

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