



25 lat PFSRM

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

MAJĄTKOWY

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

◆ www.pfsm.pl

Ocena prawidłowości operatu szacunkowego
a spór o wartość nieruchomości

Sposoby rozstrzygnięcia sporów na obszarze wyceny.
Doświadczenia RICS

Metody oceny efektywności ekonomicznej
w procesie rewitalizacji

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” 20,47.

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,
- ◆ Światowe Stowarzyszenie Organizacji Rzeczoznawców Majątkowych WAVO,
- ◆ 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
Rzeczników Majątkowych
ul. Nowogrodzka 50/430, 00-695 Warszawa

SKŁAD I ŁAMANIE:

Studio DTP Wydawnictwa SIGMA-NOT

Druk:

Drukarnia Wydawnictwa SIGMA-NOT Sp. z o.o.
ul. ks. J. Popieluski 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 – 20,47 p.

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

RZECZOZNAWCA

2 (98)
IV-VI 2018



25 lat PFSRM

MAJĄTKOWY

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

Od redaktora naczelnego 2

NAUKA

Monika Drobyszewska

Ocena prawidłowości operatu szacunkowego a spór o wartość nieruchomości
Property appraisal verification during a property value dispute 3

Radosław Gaca

Metody statystyczne i modele ekonometryczne w wycenie nieruchomości
Modele wyceny w podejściu porównawczym
Comparative appraisal models 8

Tomasz Luterek

Sposób określania wartości odszkodowań reparacyjno-reprywatyzacyjnych za konfiskaty
okupacyjne, zniszczenia wojenne i komunistyczną nacjonalizację
Valuation of damages for property confiscated by war occupants, wartime losses
and destruction, and property nationalisation under the communist regime 14

Agnieszka Hryniewiecka-Jachowicz, Marta Jurek

Sposoby rozstrzygania sporów na obszarze wyceny. Doświadczenia RICS
Property valuation dispute resolution. RICS experience 20

Dariusz Pęchorzewski

Metody oceny efektywności ekonomicznej w procesie rewitalizacji
Economic effectiveness evaluation methods in revitalisation projects 25

Sebastian Kokot

Dostępność dochodowa mieszkań w wybranych miastach Polski i Europy.
Czy mieszkania w Brukseli rzeczywiście są droższe niż w Warszawie?
Apartment affordability based on household income in selected cities of Poland
and Europe. Are apartments in Brussels more expensive than in Warsaw? 32

PRAWO

Marek Wiśniewski

RODO – podstawowe informacje 39

Jadwiga Graczyk

Nie takie RODO straszne? 42

Sebastian Kokot

Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego
doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych 43

RYNEK

Ewa Siemińska

Wycena nieruchomości oraz sytuacja rzeczoznawstwa w wybranych krajach. Wyniki badań
ankietowych przeprowadzonych wśród przedstawicieli rzeczoznawców majątkowych.
Cz. II. Białoruś 45

WYDAWNICTWA

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze 47

WYDARZENIA

Włodzimierz L. Szabieka, Swiatłana P. Jurenja

Działalność wyceny w warunkach innowacyjnego rozwoju. Wnioski z II Międzynarodowej
Konferencji Naukowo-Praktycznej w Mińsku 49

Anna Barańska

XXVI Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości 50

Anna Gdakowicz

III Ogólnopolska Konferencja Naukowa „Nowe tendencje w gospodarce nieruchomościami” .. 53

Jan Siudziński

Relacja z XXIV Mistrzostw Polski Rzeczników Majątkowych w Tenisie Ziemnym
im. Bolesława Rusaka o Puchar Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzeczników Majątkowych 55



Koleżanki i Koledzy Rzecznawcy Majątkowi, Drodzy Czytelnicy!

Niedawno weszły w życie dwa ważne dla środowiska rzeczoznawców majątkowych akty prawne: rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych oraz rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, w skrócie nazywane RODO.

W bieżącym numerze naszego kwartalnika zamieszczamy najważniejsze dla rzeczoznawców majątkowych uregulowania dotyczące doskonalenia kwalifikacji zawodowych oraz pierwszą część cyklu poświęconego podstawowym informacjom na temat RODO w opracowaniu prezydenta PFSRM Marka Wiśniewskiego, a także refleksje Jadwigi Graczyk po szkoleniu zorganizowanym przez Lubuskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych na temat ochrony danych osobowych.

W numerze znajdziecie artykuły o charakterze naukowym, tym razem reprezentujące szerokie spektrum tematyczne. W artykule zatytułowanym „Ocena prawidłowości operatu szacunkowego a spór o wartość nieruchomości” Monika Drobyszewska podjęła się trudu analizy znowelizowanego art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami i skutków tej ważnej dla rzeczoznawców majątkowych nowelizacji. Radosław Gaca prezentuje czwartą, ostatnią część cyklu „Metody statystyczne i modele ekonometryczne w wycenie nieruchomości”, tym razem skupiając się na modelach wyceny w podejściu porównawczym. Polecam niezwykle interesujący tekst Tomasza Luterka poświęcony określeniu wartości odszkodowań reparacyjno-reprywatyzacyjnych za konfiskaty okupacyjne, zniszczenia wojenne i komunistyczną nacjonalizację, w którym Autor przedstawia uwarunkowania historyczne tych odszkodowań oraz propozycje metodologiczne i legislacyjne ich szacowania. O tym, w jaki sposób rozstrzygane są powstające na obszarze wyceny nieruchomości spory na dojrzałych rynkach nieruchomości, przeczytacie w tekście opracowanym przez Agnieszkę Hryniewiecką-Jachowicz i Martę Jurek. Autorki prezentują doświadczenia Grupy DRS działającej pod patronatem RICS na przykładzie Wielkiej Brytanii i podejmują próbę odpowiedzi na rosnące zainteresowanie polubownym rozwiązywaniem sporów. Z kolei Dariusz Pęchorzewski podejmuje problematykę oceny efektywności procesów rewitalizacyjnych, wskazując, że jest ona niezbędnym elementem racjonalizacji decyzji inwestycyjnych i akcentując zasadność przeprowadzenia tej oceny w sposób wielowariantowy. W końcu, w tekście mojego autorstwa prezentuję nieco inne spojrzenie na to czy i gdzie w Polsce i Europie mieszkania są drogie, a gdzie tanie. Ponadto w numerze materiał o wycenie nieruchomości na Białorusi opracowany przez przewodniczącą Rady Naukowej prof. Ewę Siemińską, a także tradycyjnie relacje – tym razem z XXVI Konferencji Towarzystwa Naukowego Nieruchomości w Kazimierzu Dolnym i III Konferencji Naukowej „Nowe tendencje w gospodarce nieruchomościami” w Szczecinie, oraz nowości wydawnicze w opracowaniu Henryka Jankowskiego.

Życzę przyjemnej lektury, a że wakacje za pasem, życzę też dużo słońca i udanego wypoczynku.

W imieniu Redakcji
Sebastian Kokot

Dla Prenumeratorów:

Prenumeratę Rzecznawcy Majątkowego można zamówić:

- ◆ **e-mail:** dorota.jaskolska@pfsrm.pl
- ◆ **on-line:** <https://sklep.pfsrm.pl/taxonomy/term/8>
- ◆ **listownie:** Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców 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 Rzecznawców Majątkowych
10 1240 6218 1111 0000 4612 9574

Cena za 1 egz. Rzecznawcy 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.

Ocena prawidłowości operatu szacunkowego a spór o wartość nieruchomości

Property appraisal verification during a property value dispute

W opracowaniu podjęto analizę znowelizowanego art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawierającego instytucję oceny prawidłowości operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w kontekście sporu o wartość nieruchomości. Ocena taka w procedurze cywilnej i administracyjnej stanowi środek dowodowy zbliżony do opinii biegłych i podlega obecnie weryfikacji w granicach swobodnej oceny dowodów. Dokonywana w trybie art. 157 ustawy kwalifikowana opinia na temat prawidłowości operatu szacunkowego skupiona jest wyłącznie na jakościowej sferze wyceny, nie odnosi się do jej wyniku. Nie jest wszak tajemnicą, że w znakomitej większości spraw to odmienna wizja wartości jest w istocie głównym katalizatorem długiej listy zastrzeżeń do prawidłowości operatu szacunkowego. Rzeczoznawca majątkowy jako autor kontestowanej wyceny sporządza wyjaśnienia i ewentualne poprawki, w końcu jego wycena przesyłana jest do zaopiniowania w trybie art. 157 lub do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, w sprawie powoływani są kolejni biegli rzeczoznawcy majątkowi, strony przedkładają tzw. kontrwyceny, a postępowanie wydaje się nie mieć końca. W obowiązującym porządku prawnym jest to obszar wymagający dodatkowej regulacji, brakuje bowiem sprawnych i bezpiecznych mechanizmów rozstrzygnięcia sporów o wartość nieruchomości.

Słowa kluczowe: biegły, rzeczoznawca majątkowy, mediacja, dowód z opinii biegłego, swobodna ocena, kwalifikowana ocena, postępowanie administracyjne, postępowanie cywilne

This study analyses the amended Article 157 of the Polish act on property management which provides for the verification of a property appraisal by a professional property valuer association in the case of a disputed value of a real property. In civil law and administrative law proceedings, such verification can be used as evidence similarly to an expert witness opinion and recognised by a court using the principle of discretionary evaluation of procedural evidence. Under Article 157, the qualified opinion from the verification of a property appraisal involves evaluation of its quality, without touching the resulting value. However, it is common that a great majority of disputes involves the appraised value which often ignites many claims against a property appraisal. Being the author of a disputed appraisal, the property valuer issues explanations and adjustments (if any), and then the appraisal is resubmitted for verification under Article 157 to the Professional Liability Committee (KOZ). The procedure involves participation of other property valuers and counter-appraisals from the parties in the procedure. The procedure often continues almost without an end. New regulations are needed in order to provide for mechanisms that would allow efficient and safe resolution of disputes over a property value.

Keywords: expert witness, property valuer, mediation, expert evidence, discretionary evaluation of evidence, qualified opinion, proceeding, procedure, administrative, civil law

Wycena nieruchomości stanowi podstawę do ustalenia w przedmiocie cen, opłat, odszkodowań i wynagrodzeń, podejmowanych zarówno w przestrzeni wolnorynkowej, jak i publicznej [1]. Opinia rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości bierze zatem udział w ustaleniu konkretnej kwoty pieniędzy, którą w uproszczeniu jedna strona musi zapłacić, a druga otrzymać. Toteż wynik wyceny nieuchronnie polaryzuje reakcje i emocje uczestników obrotu rynkowego, stron postępowań prowadzonych przez sądy i organy administracji publicznej. Czy znowelizowany we wrześniu ubiegłego roku art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2018 poz. 121 ze zm., dalej ugn) [2] stanowi adekwatne i wystarczające rozwiązanie bieżących problemów związanych z jakością i wiarygodnością sporządzanych wycen? W dobie wolnorynkowej gospodarki, coraz silniej odznaczającej się relatywizmem w szeroko pojętej sferze wartości poddanej pod dyskusję środowiskową zagadnienie mechanizmów rozwiązywania sporów wokół wartości nieruchomości określanych przez rzeczoznawców majątkowych w polskim porządku prawnym.

Krótko o nowelizacji art. 157 ugn

Dnia 20 lipca 2017 r. Sejm uchwalił ustawę o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2017 poz. 1509)¹. Jedną z istotniejszych zmian, które weszły w życie 1 września 2017 r., było uchylenie art. 157 ust. 1a ugn. Od tego momentu negatywna ocena operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w trybie art. 157 ust. 1 ugn przestała skutkować utratą przez ten operat opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1 ugn. Innymi słowy, w obiegu prawnym funkcjonuje operat szacunkowy, zaś negatywna ocena jego prawidłowości przez organizację rzeczoznawców majątkowych nie rodzi żadnych skutków prawnych co do ważności tej wyceny. Ocena taka ma już charakter niewiążącej opinii eksperckiej o charakterze opi-

¹ Projekt ustawy został opracowany w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa (nr wykazu UD 67) i obejmuje także zmianę ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

niodawczym. Dołączona do akt sprawy rozstrzyganej przez sąd lub organ administracji publicznej ocena na temat prawidłowości operatu szacunkowego stanowi jedynie kolejny środek dowodowy podlegający swobodnej ocenie dowodowej. W uzasadnieniu do ww. nowelizacji projektodawca ustawy wskazał, że przyczyną uchylecia przepisu jest powszechna w środowisku zawodowym rzeczoznawców majątkowych praktyka wielokrotnej oceny tego samego operatu przez różne organizacje zawodowe. Osoby nieusatisfakcjonowane pozytywną oceną operatu szacunkowego nie oszczędziły bowiem środków na przekazanie tego samego opracowania kolejnej organizacji zawodowej, która wreszcie oceniała operat negatywnie, tj. zgodnie z oczekiwaniem zamawiającego. Negatywna opinia otwierała drogę do wyłączenia kwestionowanego operatu z postępowania i powołania w sprawie nowego biegłego. Można było spotkać się z obiegowym przekonaniem, że do oceny w trybie art. 157 ugn *nie wysyła się przeciw dobrych wycen*. Była to niewątpliwie praktyka naganna etycznie, głęboko podważająca zaufanie do profesjonalizmu i wiarygodności całej grupy zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Z przepisu mającego zabezpieczyć i wyegzekwować najwyższą jakość wykonywanych wycen uczyniono bowiem niezwykle skuteczne narzędzie do wycofywania z obiegu prawnego „niechcianych” operatów szacunkowych w celu paraliżowania biegu postępowań administracyjnych, w których opinia o wartości nieruchomości pełniła główną rolę dowodową, czy wreszcie do siłowego łamania niezależności rzeczoznawców majątkowych, opierających się zewnętrznej presji na zmianę wyniku szacowania. Doniosły i radykalny skutek art. 157 ust. 1a ugn w postaci wycofania z obiegu prawnego negatywnie ocenionego operatu szacunkowego był przy tym pozbawiony bezpiecznika w postaci instancji odwoławczej. Tak skonstruowany przepis czynił autorów wycen bezbronniymi wobec skutków arbitralnej opinii osób oceniających jego prawidłowość. Obecnie opinia o prawidłowości wyceny nie rodzi skutków prawnych związanych z jej obecnością w obiegu prawnym. Nowelizacja przepisu wydaje się bardzo dobrym momentem do kompleksowej rewizji instytucji kwalifikowanej oceny operatów szacunkowych. W sprawach, w których operat szacunkowy pełni główną rolę dowodową, konflikty i nieporozumienia narastają w istocie nie tyle wokół prawidłowości operatu szacunkowego, lecz wartości oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego, czyli autora operatu. Jak wynika z obowiązującego prawa, ocena prawidłowości operatu szacunkowego nie daje wiążącej oceny w przedmiocie wartości nieruchomości.

Czy zatem art. 157 ugn to instytucja adekwatna i wystarczająca dla specyfiki postępowań, w których wycena nieruchomości stanowi główny środek dowodowy i podstawę dalszych ustaleń w kwestii cen, opłat i odszkodowań? W dalszej części opracowania pojawi się skrócony opis zasad swobodnej oceny materiału dowodowego, którym podlega operat szacunkowy jako dowód z opinii biegłego, oraz miejsca i roli, jaką w tym procesie pełni znowelizowana instytucja kwalifikowanej oceny prawidłowości operatu szacunkowego w trybie z art. 157 ust. 1 ugn.

Wiadomości specjalne a zasada swobodnej oceny dowodów

Obecna w procedurze cywilnej i administracyjnej zasada swobodnej oceny materiału dowodowego ma charakter uniwer-

salny, stosowana jest w każdym postępowaniu dowodowym, gdy zachodzi konieczność oceny jego wyników [3]. Jako jedna z nielicznych zasad polskiej procedury została skodyfikowana w art. 233 kpc i w art. 80 kpa. Oparta jest na doktrynalnej tezie o równorzędności środków dowodowych, weryfikowanych według reguł logicznego rozumowania i ogólnych zasad doświadczenia życiowego, nie wyłączając z tego katalogu dowodu z opinii biegłego. Opinia biegłego (tutaj z zakresu szacowania nieruchomości) w katalogu środków dowodowych nie cieszy się zatem przywilejem dowodu mocniejszego, ważniejszego. Warto jednak zauważyć, że z uwagi na zawarte w niej elementy wiedzy branżowej, posiada ona większą moc przekonywania w obszarach wymagających posiadania wiadomości specjalnych. Rodzi to pokusę bezkrytycznego przyjmowania opinii biegłych, bez weryfikacji ich dowodowej przydatności w prowadzonym postępowaniu. Takiej postawie, jako naruszającej reguły postępowania dowodowego, przeczy utrwalona na przestrzeni lat linia orzecznicza sądów powszechnych i administracyjnych. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 1 marca 2016 r. (sygn. akt I UK 211/15, LEX nr 2007784) potwierdził zarysowaną od lat linię judykatury, wskazując co następuje: *Warto zauważyć, że opinia biegłego nie ma w sprawie rozstrzygającego znaczenia i podlega ocenie jak każdy środek dowodowy, jednak w oparciu o właściwe dla tej oceny na płaszczyźnie merytorycznej kryteria, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej*.

Podkreślmy zatem, dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego podlega obligatorycznej ocenie w zakresie przydatności dowodowej tak jak każdy inny dowód w sprawie, tj. z zastosowaniem zasady swobodnej oceny dowodów, wyrażonej w art. 80 kpa i art. 233 kpc. Do weryfikacji przydatności dowodowej wyceny zastosowanie mają uniwersalne reguły oceny materiału dowodowego (art. 7, 77 i 80 kpa, art. 233 kpc) oraz ugruntowane w tym zakresie orzecznictwo sądów powszechnych i administracyjnych, które od lat konsekwentnie wskazuje na obowiązek oceny wartości dowodowej operatu szacunkowego, tak jak każdego innego dowodu zgromadzonego w ramach postępowania dowodowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 8 marca 2017 r., sygn. akt I ACa 1127/16, LEX nr 2278274, oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 1 lutego 2017 r., sygn. akt I OSK 721/15, LEX nr 2230654).

Wydana na podstawie obowiązującego de lege lata art. 157 ust. 1 ugn ocena prawidłowości operatu szacunkowego nie rodzi już skutków prawnych w sferze jego tzw. ważności. Ocena taka zasila natomiast materiał dowodowy w danej sprawie, nie ma charakteru rozstrzygającego i tak jak każdy inny dowód podlega weryfikacji pod względem przydatności i wiarygodności, oczywiście w granicach swobodnej oceny dowodów. Warto przy tym zauważyć, że także w czasie obowiązywania przepisu art. 157 ust. 1a ugn, pojawiały się w judykaturze sygnały wskazujące na konieczność weryfikacji dowodowej tego środka dowodowego. W wyroku z dnia 16 września 2014 r. (sygn. akt I OSK 246/13, CBOSA) Naczelny Sąd Administracyjny takiej właśnie weryfikacji dowodowej poddał jedną z ocen organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w przedmiocie prawidłowości operatu szacunkowego. W uzasadnieniu wydanego

orzeczenia NSA przyrównał charakter oceny wydanej w trybie art. 157 ugn do opinii zespołu biegłych, z uwagi właśnie na zawarte w niej elementy wiadomości specjalnych, dochodząc przy tym do następującej konkluzji: *W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się jednak, iż nie do zaakceptowania jest sytuacja, w której organizacja rzeczoznawców, wykonująca w tym zakresie zadania publiczne, oceny tej dokona w oparciu o bliżej nieokreślone kryteria, a zatem dowolnie.* Na temat zasad dokonywania oceny prawidłowości operatów szacunkowych w trybie z art. 157 ugn wypowiedział się parę lat temu Podsekretarz Stanu w dawnym Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w piśmie z dnia 30 kwietnia 2013 r. (sygn. BN-5j-L-397/2012) adresowanym do Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych. W swoim stanowisku wskazał m.in., że ocena prawidłowości operatów szacunkowych w trybie art. 157 ugn powinna przebiegać według takich samych zasad, jakie obowiązują przy ich sporządzaniu. Wzorcem kontroli niewątpliwie są tutaj ww. ustawa o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 ze zm.). Takie właśnie wnioski płyną z wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 czerwca 2006 r. (sygn. akt I OSK 913/05, ONSAiWSA 2007, nr 2, poz. 46).

Jednocześnie trzeba wskazać, że w przypadku opinii biegłych i zawartych w nich wiadomości specjalnych zasada swobodnej oceny dowodów funkcjonuje w ograniczonym zakresie. Ani sąd, ani organ administracji publicznej nie mają kompetencji do oceny lub wręcz kwestionowania ustaleń biegłego opartych na jego wiedzy fachowej. Sąd Najwyższy w wyroku z 19 grudnia 1990 r. (sygn. akt I PR 148/90, LEX nr 5319) podkreślił, że *sąd może oceniać opinię biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. (...) Nie może jednak nie podzielać poglądów biegłego, czy w ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń.*

Ocena prawidłowości operatu przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych tym różni się do zasad oceny materiału dowodowego, że w tym pierwszym przypadku z legitymacji samego prawa przekroczona zostaje granica swobodnej oceny dowodów. Wykształcony przez orzecznictwo termin wiarygodności dowodowej operatu szacunkowego, który w zarysie przybliżono powyżej, należy odróżnić od ustawowego pojęcia prawidłowości operatu. Kwalifikowany tryb oceny prawidłowości operatu szacunkowego na mocy przepisu art. 157 ust. 1 ugn zarezerwowany został dla organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych posiadających wiedzę fachową z zakresu wyceny nieruchomości. W ramach tej oceny, obok legalności, zupełności i czytelności operatu, kontrolą obejmuje się ponadto elementy wiedzy specjalnej zawarte w metodologii szacowania i merytorycznej warstwie formułowanych opinii, pozostające poza kompetencją sądu i organu administracji publicznej.

Przebieg granicy swobodnej oceny wiarygodności dowodowej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego budzi wciąż wiele kontrowersji skupionych wokół pytania: **co w opinii o wartości nieruchomości w istocie stanowi sferę wiadomości specjalnych?** Temat granic weryfikacji przydatności dowodowej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego jest przedmiotem bogatych rozważań judykatury i doktryny (np. wyroki Sądu Najwyższego: z 19 grudnia 1990 r., sygn. akt I PR 148/90, LEX nr 5319;

z 12 lutego 2015 r., sygn. akt IV CSK 275/14, LEX 1651019; oraz z 1 marca 2016 r., sygn. akt I UK 211/15, LEX nr 2007784) [4]. Próbę objaśnienia i zarysowania tej granicy podjęło także środowisko zawodowe skupione wokół Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w uchwale nr 1/03/2015 z dnia 23 marca 2015 r.² Rozważania nad tym jakże skomplikowanym zagadnieniem nie są jednak przedmiotem tej publikacji, lecz raczej sama instytucja kwalifikowanej oceny operatu szacunkowego oraz ewentualne jej alternatywy możliwe do zastosowania w nurcie postępowania dowodowego.

Przesłanki kwalifikowanej oceny operatu szacunkowego w postępowaniu dowodowym

W przypadku istotnych, nie dających się usunąć wątpliwości i zastrzeżeń co do wiarygodności dowodowej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, sąd lub organ administracji publicznej mogą obecnie zwrócić się o kwalifikowaną ocenę prawidłowości tego środka dowodowego do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych na podstawie art. 157 ust. 1 ugn. Za wyjątkiem postępowań przed sądami powszechnymi, o dokonanie takiej oceny, bez wszakże obowiązku respektowania zasad oceny materiału dowodowego, mogą zwrócić się wszystkie osoby zainteresowane prawidłowością wyceny, w tym również strony postępowania prowadzonego w trybie administracyjnym.

Oceny prawidłowości operatu szacunkowego w trybie art. 157 ugn dokonuje zespół oceniający wyznaczony przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w terminie do 2 miesięcy od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny. Jak wskazano powyżej, przepis art. 157 ust. 1 nie wskazuje żadnych ograniczeń podmiotowych, co oznacza wprost, że o taką ocenę może zwrócić się w zasadzie każdy zainteresowany prawidłowością sporządzonej wyceny. Ograniczenie takie ustawodawca wprowadził natomiast w odniesieniu do opinii biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powoływanych przez sądy powszechne, zgodnie z art. 157 ust. 3 ugn. W takich przypadkach o ocenę prawidłowości opinii może wystąpić tylko sąd.

Przesłanki do zastosowania kwalifikowanej oceny na podstawie art. 157 ust. 3 ugn w całości podważył niedawno Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyrokach z dnia 8 marca 2017 r. (sygn. akt I ACa 1127/16, LEX nr 2278274) i z dnia 20 stycznia 2017 r. (sygn. akt I ACa 750/16, LEX nr 2233045), wskazując, że nawet jeżeli opinia biegłego zawiera w sobie elementy operatu szacunkowego, to nie można jej z takim opracowaniem utożsamiać, zaś jedynym uprawnionym i zobowiązanym do jej oceny pozostaje sąd, który *nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami.* W swoich uzasadnieniach Sąd Apelacyjny w Poznaniu wprost wykluczył podstawę zastosowania art. 157 ust. 3 w przypadku, gdy wartość nieruchomości określona została przez biegłego powołanego przez sąd. Jest to stanowisko niewątpliwie kontrowersyjne i nie znajdujące potwierdzenia w utrwalonej linii orzeczniczej. Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika bowiem niezbicie, że biegły rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do

² Stanowisko Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w sprawie granic weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych oraz wykładni pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego przyjęte uchwałą nr 1/03/2015, http://archive.pfsm.pl/Stalowisko_PFSRM_w_sprawie_granic_weryfikacji_operatow_szacunkowych

przestrzegania zasad wyceny przewidzianych w dziale IV ugn, a wniosek o kwalifikowaną ocenę tego środka dowodowego stanowi uprawnienie sądu wynikające właśnie art. 157 ust. 3 ugn (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 24 listopada 2016 r., sygn. akt II CSK 100/16, LEX nr 2203505 oraz z dnia 7 lipca 2016 r., sygn. akt III CSK 317/15, LEX nr 2135809). Wykładnia przepisów z art. 7, 149, 156 ust. 1 i art. 240 ust. 2 ugn prowadzi do jednoznacznego wniosku, że tylko opinia o wartości nieruchomości, określona w formie operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego może stanowić dowód w przedmiocie wartości nieruchomości bez względu na procedurę postępowania oraz charakter powołania rzeczoznawcy majątkowego, czyli autora wyceny. Nie sposób więc zgodzić się ze stanowiskiem wyrażonym w ww. orzeczeniach Sądu Apelacyjnego w Poznaniu. Dość dobitnie dowodzi to jednak, jak ważny i doniosły w ocenie Sądu jest obowiązek samodzielnej oceny tego materiału dowodowego przez sąd lub organ prowadzący postępowanie.

Trzeba podkreślić, że przewidziana w przepisie art. 157 ugn kwalifikowana ocena prawidłowości operatu szacunkowego w żadnym razie nie wyłącza, ani tym bardziej nie substytuuje konieczności dokonania przez sąd lub organ oceny przydatności dowodowej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, w granicach wszakże swobodnej oceny dowodów, o której mowa w art. 233 kpc i art. 80 kpa. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 1 lutego 2017 r. (sygn. I OSK 721/15, LEX nr 2230654), utrzymując utrwaloną w tym zakresie linię orzeczniczą, wskazał co następuje: *Zgodnie z treścią art. 157 ugn, oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Oczywiście z przepisu tego nie wynika wyłączenie kompetencji organu administracji do dokonywania oceny wartości dowodowej operatu szacunkowego na podstawie art. 80 kpa, a tym bardziej kompetencji sądu administracyjnego do dokonywania oceny zaskarżonej decyzji przez pryzmat zebrania całości materiału dowodowego, w tym weryfikacji oceny zgromadzonych dowodów.* Organ administracji publicznej lub sąd przed skierowaniem opinii o wartości nieruchomości do o oceny w trybie art. 157 ugn, powinien zatem wziąć pod rozwagę, czy jej wiarygodność dowodowa została uprzednio wyczerpująco zweryfikowana. Sądy i organy administracji publicznej nie są zatem związane żądaniem stron postępowania o skierowanie kwestionowanych opinii biegłych do oceny przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r., sygn. akt II CSK 100/16, LEX nr 2203505 oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 maja 2013 r., sygn. akt I OSK 2088/11, LEX nr 1329022).

Warto w tym miejscu zauważyć, że rezygnacja z ustawowego skutku negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego wymusza na organach procesowych ocenę dowodową operatu szacunkowego wraz z wydaną do niego oceną w trybie art. 157 ugn (pozytywną lub negatywną) we wzajemnej łączności. **W konsekwencji ciężar wiążącego orzekania, nie tylko o przydatności dowodowej, ale także prawidłowości wycen nieruchomości (w świetle uznania bądź odrzucenia dowodu z oceny o prawidłowości operatu!), został w całości przesunięty na sądy i organy prowadzące postępowania w trybie administracyjnym i cywilnym, nadal nieuprawnione przecież do formułowania ocen w sferze wiadomości specjalnych bieg-**

łego. Dalsza polemika z takim materiałem dowodowym skutkować będzie zapewne wydłużeniem postępowań dowodowych związanych z koniecznością powoływania kolejnych biegłych w celu rozstrzygnięcia wątpliwości odnoszących się do wartości szacowanej nieruchomości i oceny organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Wnioski *de lege ferenda*

Z przedstawionych powyżej przykładów wynika, że istnieje potrzeba szerszej reformy prawa, które powinno kompleksowo regulować tryb i skutki kwalifikowanej oceny operatów szacunkowych, ale także kwestie sporów nie tyle o prawidłowość procesu wyceny, lecz sam jego wynik (wartość nieruchomości). Wydaje się uzasadnione, aby kwalifikowana ocena operatu szacunkowego implementowała formułę właściwą dla trybu administracyjnego, z wszystkimi przewidzianymi w tej procedurze narzędziami kontroli orzeczenia, takimi jak odwołanie, wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy lub nadzór wyższej instancji nad organem opiniującym, z pełnym poszanowaniem *ne bis in idem*, jednej z naczelnych w polskiej procedurze zasad prawa. Zważywszy, że wciąż aktualne pozostaje pytanie o granice swobodnej oceny dowodu z opinii o wartości nieruchomości, jakim może być operat szacunkowy, dalsza nowelizacja prawa w kwestii zasad oraz skutków oceny prawidłowości operatów szacunkowych wydaje się szczególnie pilna i konieczna. **Warto jednak powtórzyć i podkreślić, że osiã problemów związanych z wyceną nieruchomości, niezależnie od formy powołania rzeczoznawcy majątkowego i celu szacowania, pozostaje w istocie wartość nieruchomości.** Kwestia zaś prawidłowości operatu stanowi często jedynie narzędzie wykorzystywane przez odbiorców wyceny do wygzekwowania własnej wizji wartości. Warto przypomnieć, że zachowanie obowiązujących w prawie reguł wyceny prowadzi do sporządzenia opinii o wartości nieruchomości, której wysokość jest propozycją rzeczoznawcy majątkowego na temat szacunkowej kwoty możliwej do uzyskania w warunkach rynkowych (art. 151 ugn). Operat szacunkowy nie stanowi paragonowego poświadczenia ceny uiszczonej za nieruchomość, lecz zaledwie jej hipotezę! Szacowanie nieruchomości zawsze będzie zawierało pewną dozę subiektywizmu rzeczoznawcy majątkowego, której nie da się w proporcji 1:1 przełożyć na warstwę wyliczeniową operatu szacunkowego. W każdej wycenie nieruchomości mamy zatem pewną przestrzeń szacowania, w której zawiera się opinia na temat wartości nieruchomości. Co zatem stoi na przeszkodzie, by ową „przestrzeń szacowania” poddać mediacji albo arbitrażowi? Erystyka skupiona na wartości nieruchomości wcale nie musiałaby nadużywać zagadnienia prawidłowości szacowania lub też kwestionować kompetencji rzeczoznawcy majątkowego, jak ma to obecnie miejsce. Ostatnie parę lat w legislacji wyraźnie zarysowało kierunek, w którym zmierzają procedury. Od 1 stycznia 2016 r. do rangi obowiązku podniesiono podjęcie próby polubownego rozwiązania sporu w każdym procesie cywilnym³. Także w najnowszej nowelizacji kpa ustawodawca położył nacisk na mediację w procedurze administra-

³ Z dniem 1 stycznia 2016 r. weszły w życie zmiany do kpc wprowadzone ustawą z dnia 10 września 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wspieraniem polubownych metod rozwiązywania sporów (Dz.U. 2015 poz. 1595), w tym dodano art. 187 § 1 pkt 3.

cyjnej⁴. Aktualnie dostępne formy prowadzenia arbitrażu czy mediacji w przedmiocie wartości nieruchomości trudno jednak aplikować do procedury cywilnej i administracyjnej. Mają one bowiem zastosowanie jedynie w przypadku pojawienia się różnic w przynajmniej dwóch operatach szacunkowych, spójnych co do celu, przedmiotu oraz zakresu wyceny [5]. W postępowaniach sądowych i administracyjnych podstawą orzekania w zakresie wymagającym wiadomości specjalnych z zakresu szacowania nieruchomości jest opinia biegłego powołanego przez sąd lub organ, zaś tzw. kontrwycena pełni jedynie rolę opracowania eksperckiego uzupełniającego stanowisko strony [6, 7]. Postępowanie takie prowadzone jest nie między stronami sporu, lecz rzeczoznawcami majątkowymi, którzy są autorami sprzecznych wycen. Sprowadza się to do próby wypracowania nowej zgodnej opinii o wartości nieruchomości. Biorąc pod uwagę specyfikę szacowania wartości nieruchomości oraz samego zawodu rzeczoznawcy majątkowego, porozumienie takie niezwykle trudno jest domknąć jednym zgodnym wynikiem. W związku z tym, ww. mechanizm polubownego godzenia sprzecznych opinii o wartości nie przyczynia się w sposób widoczny i efektywny do kończenia sporów właściwych, prowadzonych między odbiorcami wycen. Moim zdaniem nadszedł już czas, aby podjąć starania o wprowadzenie prawnych uregulowań dających możliwość pozasądowego rozstrzygnięcia sporów o wartość nieruchomości, bez konieczności powoływania w sprawie kolejnych biegłych, bez kwalifikowanej kontroli prawidłowości wyceny, bez sporządzania nowej zbiorowej „zgodnej” wyceny. Prawidłowość szacowania oraz należytą staranność nadal kontrolujemy i egzekwujemy, lecz w ramach pielęgnowania etyki zawodowej i wyłącznie wobec rzeczoznawcy majątkowego, czyli autora wyceny. Uwolnijmy odbiorców polemizujących z wyceną od pokusy szarży w sferę wiadomości specjalnych rzeczoznawcy majątkowego w celu wykreowania wyniku szacowania. W to miejsce stwórzmy narzędzia do sprawnego i bezpiecznego rozstrzygnięcia sporów o wartość nieruchomości, w ramach i na podstawie sporządzonej już wyceny, jeśli tylko nie budzi ona zastrzeżeń formalnych i merytorycznych. Przestrzeń szacowania, będąca bazą do sformułowania przez rzeczoznawcę majątkowego opinii na temat wartości nieruchomości, stanowi dzisiaj ogromny lecz niewykorzystany potencjał negocjacyjny. Jeśli otrzymamy odpowiednie, bezpieczne narzędzia prawne, rzeczoznawstwo majątkowe ma szansę rozwinąć kompetencje i stworzyć nową jakość w sferze mediacji i arbitrażu. Szczegółowe propozycje rozwiązań dla mediacji i arbitrażu w sporach o wartość nieruchomości chciałabym przedstawić w kolejnej publikacji.

Podsumowanie

W postępowaniach administracyjnych i sądowych operat szacunkowy stanowi dowód z opinii biegłego, w stosunku do którego zasada swobodnej oceny dowodów może być realizowana jedynie w ograniczonym zakresie, tj. nieprzekraczającym sfery wiadomości specjalnych rzeczoznawcy majątkowego. W przypadku istotnych, nie dających się usunąć wątpliwości co do opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, odnoszących się wprost do zagadnień obejmujących jego wiedzę branżową, sąd, organ

lub strony postępowania administracyjnego mogą wnioskować o kwalifikowaną ocenę prawidłowości tego środka dowodowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w trybie art. 157 ugn. Prawidłowość wycen ma bezsprzecznie wielkie znaczenie dla bezpieczeństwa gospodarowania nieruchomościami w sferze prywatnej i publicznej. Kontrola jakości operatów stanowi także istotne narzędzie wewnętrznej dyscypliny środowiska zawodowego rzeczoznawców, w którego interesie leży dbałość o wysokie standardy świadczonych usług. W związku z tym niezwykle istotne jest, ażeby procedura oceniania oraz ostateczna opinia o prawidłowości pozostała w wyłącznej kompetencji środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Z drugiej strony nie budzi wątpliwości obecna niedoskonałość instytucji kwalifikowanej oceny operatu, niosąca ze sobą wysokie i często niemożliwe do zrekomensowania koszty, zarówno w sferze sprawności postępowań związanych z wartością nieruchomości, jak i sytuacji zawodowej autora zakwestionowanego operatu. W celu wypracowania pełnej efektywności przepisu art. 157 ugn, konieczne jest zatem podjęcie znacznie głębszej inicjatywy legislacyjnej niż samo uchylenie art. 157 ust. 1a ugn. Rezygnacja z ustawowego skutku negatywnej oceny prawidłowości operatu szacunkowego w całości przesunęła bowiem ciężar wiążącego orzekania o dalszej jego przydatności na organy prowadzące postępowania w trybie administracyjnym i sądowym. W obecnym porządku prawnym niewątpliwie brakuje także narzędzi prawnych do rozwiązywania konfliktów skupionych wokół wartości nieruchomości, tak przecież powszechnych w postępowaniach z wyceną w roli głównej. Stworzenie prawnych ram dla możliwości mediowania na temat wysokości opłaty, ceny, wynagrodzenia, odszkodowania, ograniczonego jedynie przestrzenią szacowania, zakreślonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, może przyczynić się nie tylko do usprawnienia postępowań opartych na wartości nieruchomości, ale także do przywrócenia właściwej funkcji oceny w trybie art. 157 ugn, tj. wzmacniania jakości i wiarygodności sporządzanych wycen.

LITERATURA

- [1] Bieniek G., Gdesz M., Kalus S., Matusik G., Mzyk E. (2012). *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Warszawa: LexisNexis.
- [2] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2018 poz. 121 ze zm.
- [3] Błaszczak Ł., Markiewicz K. (red.) (2015). *Dowody i postępowanie dowodowe w sprawach cywilnych*. Warszawa: C.H. Beck, 199–291.
- [4] Drobyszevska M. (2016). *Wycena nieruchomości jako dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego*. W: Błaszczak Ł., Markiewicz K. (red.) *Rola biegłego w postępowaniach sądowych*. Wrocław: Presscom, 55–73.
- [5] Regulamin działania Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. <https://www.pfsrm.pl/komisje/item/4-commission>.
- [6] Drobyszevska M. (2016). *Kontroperat – dowód prywatny. Nieruchomości*, (3), 35.
- [7] Adamiak B., Borkowski J. (2011). *Postępowanie administracyjne i sądowoadministracyjne*. Warszawa: LexisNexis.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Mgr Monika Drobyszevska – członek zarządu Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu. W Urzędzie Miejskim Wrocławia zajmuje samodzielnie stanowisko ds. rzeczoznawstwa majątkowego. Jest doktorantką na Wydziale Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego

⁴ Ustawa z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2017 poz. 935).

Metody statystyczne i modele ekonometryczne w wycenie nieruchomości

Modele wyceny w podejściu porównawczym

Comparative appraisal models

Model wyceny stanowi końcowy element procesu określania wartości nieruchomości. Zarówno w środowisku naukowym, jak i w środowisku praktyków zajmujących się problematyką wyceny trwa dyskusja nad możliwością wykorzystania bezpośrednio w procesie wyceny indywidualnej nieruchomości metod statystycznych i wywodzących się z nich modeli ekonometrycznych. W artykule stanowiącym czwartą, ostatnią część cyklu poświęconego metodom statystycznym i modelom ekonometrycznym w wycenie nieruchomości przedstawione zostały zarówno podstawy teoretyczne, jak i przykłady empiryczne wykazujące, przy przyjęciu określonych założeń, tożsamość klasycznych metod podejścia porównawczego i modelu wyceny wykorzystującego metodę regresji wielorakiej. W cyklu artykułów przedstawiono ponadto porównanie wyników uzyskanych przy wykorzystaniu zarówno parametrycznych, jak i nieparametrycznych metod wyznaczania wag cech rynkowych. W podsumowaniu przedstawiono ocenę otrzymanych wyników, formułując jednocześnie wnioski końcowe i zalecenia aplikacyjne.

Słowa kluczowe: wycena nieruchomości, podejście porównawcze, metody statystyczne, modele ekonometryczne

The appraisal model is the last element in the process of determining the value of a real property. The scientific community as well as practitioners in the field of property valuation have been having a discussion over application of statistical methods and related econometric models directly to appraisals of single properties. In the fourth and last part of the series on statistical methods and econometric models, this article presents both the theory behind as well as real-life examples which, on certain assumptions, prove the analogy between the classic comparative methods and the model utilising the multiple regression method. The series also compares results obtained from both parametric and non-parametric methods of weighing market attributes of properties. In its summary, the results are evaluated and the final conclusions drawn, along some practical recommendations.

Keywords: property valuation, comparative approach, statistical methods, econometric models

W poprzednich częściach cyklu [1–3] przedstawiono podstawy metodyczne wykorzystania metod statystycznych i modeli ekonometrycznych w szacowaniu nieruchomości, zagadnienia dotyczące pomiaru cech oraz wykorzystania wskazanych metod w procesie analizy rynku, w szczególności analizy zmienności w zbiorach nieruchomości podobnych.

W tej części cyklu przedstawione zostaną zarówno podstawy teoretyczne, jak i przykłady wykorzystania metod statystycznych i modeli ekonometrycznych bezpośrednio w procesie określania wartości nieruchomości. Zagadnienie wykorzystania wskazanych metod bezpośrednio do szacowania wartości rynkowej indywidualnej nieruchomości budzi kontrowersje zarówno w środowisku naukowym, jak również w środowisku praktyków. O ile w zasadzie nikt już obecnie nie kwestionuje możliwości wykorzystania opisanych metod na poziomie analizy rynku, a w szczególności na poziomie określania wpływu poszczególnych czynników na różnicowanie cen, o tyle wykorzystanie tych samych metod bezpośrednio do określania wartości pojedynczej nieruchomości nadal budzi pewne wątpliwości. Wątpliwości te, jak już wskazywano w poprzednich częściach, związane są zarówno z zagadnieniami odnoszącymi się bezpośrednio do postaci matematycznej modelu, jak i uwarunkowaniami ekonomicznymi wyceny. Jednym z argumentów podnoszonych w dyskusji jest

obserwowana w niektórych przypadkach nieadekwatność wniosków uzyskanych na podstawie modelu z podstawowymi założeniami i prawami ekonomii. Niestety jak wynika z analizy przykładów przedstawianych jako kontrargumenty stosowania w wycenie nieruchomości metod matematycznych, szczególnie modelu liniowego regresji wielorakiej, przykłady te w znacznej mierze nie spełniają podstawowych założeń stosowania metody. Często modele te realizowane są z wykorzystaniem zbioru nieruchomości nie spełniającego kryteriów podobieństwa lub też zbioru nieruchomości, dla których występuje istotne zaburzenie relacji cen i cech [1]. Co niezwykle ważne i co wymaga w tym miejscu szczególnie podkreślenia, wskazane założenia muszą być spełnione nie tylko w opisanym przypadku określania wartości nieruchomości z wykorzystaniem modeli matematycznych, ale również w każdym innym przypadku stosowania w wycenie podejścia porównawczego.

W związku z tym należy ponownie postawić pytanie o przyczyny tak dużej niechęci do stosowania w wycenie nieruchomości metod matematycznych, szczególnie w kontekście faktu związanego z ich matematyczną równoważnością w stosunku do metody porównywania parami (MPP) i korygowania ceny średniej (MKCS). Jak zostanie to wykazane, pomiędzy modelem wyceny w podejściu porównawczym realizowanym przy

wykorzystaniu metody porównywania parami lub korygowania ceny średniej a określaniem wartości przy wykorzystaniu addytywnych modeli liniowych, np. modelu regresji wielorakiej, istnieje znak całkowitej równości. Wszystkie wymienione modele są sobie równoważne w całości w sensie matematycznym, co oczywiście powoduje, że uzyskane przy ich wykorzystaniu wyniki końcowe w przypadku operowania na tym samym zbiorze nieruchomości podobnych są identyczne. Dowody matematyczne obrazujące opisaną równoważność zarówno w ujęciu całościowym, jak i cząstkowym przeprowadzane były już wielokrotnie [4–7] i z tego względu nie zostaną ponownie powtórzone. W tej części zostaną przedstawione przykłady praktyczne obrazujące wskazaną wyżej zależność.

Przed przejściem do przykładów praktycznych niezbędne jest jednak omówienie zasadniczych założeń przyjętych w dalszym toku pracy. Założenie pierwsze odnosi się do zbioru nieruchomości stanowiącego podstawę wyceny. Jak zostało to już przedstawione w poprzednich częściach cyklu [1–3] oraz innych publikacjach [8, 9] podstawą określania wartości w podejściu porównawczym bez względu na zastosowaną metodę wyceny musi być zbiór nieruchomości podobnych w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [10]. Założenie drugie odnosi się do tożsamości opisanego zbioru dla każdej z przyjętych w dalszej części metod. Oznacza to, że w przypadku określania wartości nieruchomości z wykorzystaniem modelu regresji, metody porównywania parami i korygowania ceny średniej wykorzystane zostaną te same zbiory nieruchomości podobnych. Kolejne założenie odnosi się do uwzględnienia w modelach wyceny (przy oszacowaniu z wykorzystaniem poszczególnych metod) przedziału cenowego ΔC . Wskazany przedział w ujęciu matematycznym to rozstęp cen w zbiorze występujący pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną. Zarówno w teorii, jak i praktyce wyceny do dnia dzisiejszego nie wypracowano jednoznacznego stanowiska odnoszącego się do tego, czy przedział ten powinien odzwierciedlać wyłącznie rozstęp empiryczny, czy też powinien być określany jako rozstęp teoretyczny w sytuacjach, w których nieruchomości o cenach maksymalnej i minimalnej nie posiadają wszystkich cech rynkowych na odpowiednio najniższych i najwyższych poziomach. Nie rozstrzygając opisanego zagadnienia, w pracy przyjęto założenie o uwzględnieniu w obliczeniach teoretycznego rozstępu cenowego. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na to, że co do zasady budowa modelu wyceny powinna być realizowana w taki sposób, by nieruchomość opiniowana pod względem oceny cech znajdowała się w pobliżu środka rozstępu ocen cech dla zbioru nieruchomości podobnych. W takim przypadku wpływ na określoną wartość okoliczności związanej z zastosowaniem empirycznego czy też teoretycznego rozstępu cenowego nie ma praktycznie żadnego znaczenia. Znaczenie to rośnie wraz z oddalaniem się ocen cech nieruchomości opiniowanej od ocen przeciętnych. Należy również pamiętać, że określanie teoretycznego rozstępu cenowego nie może w żadnym wypadku doprowadzić do sytuacji, w której rozstęp ten cechuje się ceną wyrażoną liczbą ujemną po stronie ceny minimalnej. Sytuacja taka, chociaż dopuszczona przepisami prawa w kontekście określania wartości nieruchomości, nie znajduje żadnego potwierdzenia w dowodach rynkowych w postaci cen transakcyjnych. Analizu-

jąc uwarunkowania odnoszące się do teoretycznego rozstępu cenowego, należy pamiętać, że obliczona teoretyczna cena minimalna ma odzwierciedlać sytuację rynkową odpowiadającą nieruchomości o minimalnym poziomie cech. Jak wynika z wieloletnich obserwacji, na rynku nie występują ceny nieruchomości wyrażone liczbą ujemną, czyli sytuacje, w których sprzedający w ramach realizowanej transakcji płaci cenę nabywcy. Zagadnienia tego nie można oczywiście mylić z zagadnieniem związanym z ponoszeniem przez zbywcę lub nabywcę ewentualnych kosztów rewitalizacji nieruchomości. Oznacza to, że wystąpienie ceny ujemnej po stronie ceny minimalnej w przypadku określania teoretycznego przedziału cenowego wskazuje wyłącznie na konieczność dokonania ponownej weryfikacji zbioru nieruchomości podobnych, w którym z dużą dozą prawdopodobieństwa w stosunku do nieruchomości o cenie minimalnej wystąpiło istotne zaburzenie związku pomiędzy poziomem oceny jej cech a ceną transakcyjną. Kolejnym założeniem, które musi być przyjęte i zrealizowane w przypadku określania wartości rynkowej nieruchomości, nie tylko przy wykorzystaniu metod matematycznych, ale również w przypadku zastosowania tzw. metod klasycznych, jest dokonanie pomiaru i opisu stanu cech rynkowych dla całego zbioru nieruchomości stanowiącego podstawę wyceny.

Dane

Badaniu poddano dwa zbiory praw do nieruchomości. Zbiór obejmujący spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych położonych na terenie osiedla Błonie, sprzedanymi w obrocie wolnorynkowym w latach 2013–2016 i oznaczony w dalszej części pracy jako O_{LB} , oraz zbiór obejmujący prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, położonymi na terenie osiedli Miedzyń i Jary, sprzedanymi w obrocie wolnorynkowym w latach 2012–2016 i oznaczony w dalszej części pracy jako O_{DM} . Dla określonych przestrzennie rynków lokalnych uzyskano następujące dane: w przypadku zbioru O_{LB} 93 transakcje dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali o powierzchniach mieszczących się w przedziale 33–48 m², w przypadku zbioru O_{DM} 50 transakcji dla nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi, o powierzchniach gruntu mieszczących się w przedziale 192–971 m² oraz powierzchniach budynków mieszczących się w przedziale 80–180 m².

Jako główne determinanty w procesie wyodrębniania opisanych zbiorów przyjęto opisy zawarte w umowach sprzedaży (aktach notarialnych) oraz możliwość dokonania bezpośredniej lub pośredniej oceny cech. Przy ocenie cech wykorzystano wszystkie dostępne źródła informacji, zarówno konstytutywne wymienione w art. 155 ustawy [10], jak i źródła fakultatywne. W ramach danych fakultatywnych wykorzystano dane pochodzące ze spółdzielni mieszkaniowej oraz dane pochodzące z analizy ofert umieszczonych w Internecie. Analiza wskazanych danych umożliwiła identyfikację stanów cech nieruchomości, szczególnie cech jakościowych, takich jak stan techniczno-użytkowy oraz stan zagospodarowania. W tab. I i II zestawiono podstawowe statystyki opisowe analizowanych zbiorów nieruchomości podobnych.

Tabela I. Statystyki opisowe analizowanych zmiennych ilościowych dla zbioru O_{LB} (Źródło: obliczenia własne)

Statystyki	Zmienne		
	Powierzchnia lokalu	Cena łączna	Cena jednostkowa
Średnia	40,65	145613,98	3600,54
Mediana	37,6	143000	3600
Odchylenie standardowe	5,83	21193,81	364,69
Współczynnik zmienności	14%	15%	10%
Zakres	14,2	88000	1446,73
Minimum	33,1	110000	2838,98
Maksimum	47,3	198000	4285,71
Liczebność	93	93	93

Tabela II. Statystyki opisowe analizowanych zmiennych ilościowych dla zbioru O_{DM} (Źródło: obliczenia własne)

Statystyki	Zmienne		
	Powierzchnia bud.	Cena łączna	Cena jednostkowa
Średnia	116,58	358240	3127,72
Mediana	109,35	360000	3130,44
Odchylenie standardowe	27,29	81340,13	574,37
Współczynnik zmienności	23%	23%	18%
Zakres	100	435000	2250
Minimum	80	200000	2000
Maksimum	180	635000	4250
Liczebność	50	50	50

Ze względu na zakres zmienności cech różnicujących w celu dokonania ich kwantyfikacji przyjęto następujące skale ocen:

- dla zbioru O_{LB} :
 - X_1 – stan techniczno-użytkowy lokalu (zakres ocen 1–3), gdzie 1 = średni, 2 = dobry, 3 = bardzo dobry,
 - X_2 – położenie na kondygnacji (zakres ocen 1–3), przekształcenie niemonotoniczne, w ramach którego najwyżej oceniono położenie na pierwszym piętrze (ocena 3), przeciętnie na drugim i trzecim (ocena 2), a najniżej na parterze i czwartym piętrze (ocena 1),
 - X_3 – powierzchnia użytkowa lokalu (zakres ocen 1 i 2), przyjęto skalę dwustopniową, dokonując przekształcenia wartości metrycznej na zmienną jakościową przy zastosowaniu metody dyskretyzacji zbioru na podzbiory obejmujące po 50% zmienności wartości cechy; dyskretyzacji na dwa podzbiory dokonano ze względu na małą zmienność zakresu cechy.
- dla zbioru O_{DM} :
 - X_1 – stan techniczno-użytkowy budynku (zakres ocen 1–3), gdzie 1 = średni, 2 = dobry, 3 = bardzo dobry,
 - X_2 – stan zagospodarowania nieruchomości (zakres ocen 1–3), gdzie 1 = średni, 2 = dobry, 3 = bardzo dobry,
 - X_3 – powierzchnia użytkowa budynku (zakres ocen 1–5), przyjęto skalę pięciostopniową, dokonując przekształcenia wartości metrycznej na zmienną jakościową przy zastosowaniu metody dyskretyzacji zbioru na podzbiory obejmujące po 20% zmienności wartości cechy, przyjmując ze względu na

przewodzenie dalszych obliczeń przy wykorzystaniu cen przeliczonych na jednostkę powierzchni, że jakość cechy spada wraz ze wzrostem powierzchni,

– X_4 – powierzchnia działki (zakres ocen 1–5), przyjęto skalę pięciostopniową, dokonując przekształcenia wartości metrycznej na zmienną jakościową przy zastosowaniu metody dyskretyzacji zbioru na podzbiory obejmujące po 20% zmienności wartości cechy, przyjmując ze względu na prowadzenie dalszych obliczeń przy wykorzystaniu cen przeliczonych na jednostkę powierzchni użytkowej, że jakość cechy wzrasta wraz ze wzrostem powierzchni.

Zarówno w przypadku cechy X_3 , jak i X_4 dla zbioru O_{DM} dyskretyzacji na pięć podzbiorów dokonano ze względu na większą zmienność zakresu cech niż dla cechy X_3 zbioru O_{LB} . Ze względu na realizację pomiaru cech jakościowych przy wykorzystaniu skali dyferencjału semantycznego dane te w dalszej części obliczeń potraktowano jak dane mierzone na poziomie co najmniej interwałowym [11, 12]. Dla obu analizowanych zbiorów przyjęto brak istotnej statystycznie zmiany poziomu cen w czasie.

Obliczenia

W ramach weryfikacji postawionej na wstępie hipotezy o równoważności metod określono modele wyceny przy wykorzystaniu klasycznej postaci modelu liniowej regresji wielorakiej [13, 14] zgodnie ze wzorem (1):

$$Y = \alpha_0 + \alpha_1 X_1 + \alpha_2 X_2 + \dots + \alpha_k X_k + \varepsilon \quad (1)$$

w którym Y oznacza zmienną objaśnianą (cena, wartość), X_i zmienne objaśniające (cechy), $i = 1, 2, \dots, k$, a ε składnik losowy.

Oszacowane parametry równań regresji wielorakiej dla opisanych zbiorów po odrzuceniu zmiennych nieistotnych statystycznie wyniosły:

dla zbioru O_{LB} :

$$\bar{R}^2 = 0,6501 \quad F = 86,45 \quad p\text{-value} = 2,2e-16$$

$$\hat{y}_i = 2292,09 + 383,12 x_{1i} + 259,27 x_{3i}$$

(101,71) (32,46) (43,89)

dla zbioru O_{DM} :

$$\bar{R}^2 = 78,78 \quad F = 61,62 \quad p\text{-value} = 3,808e-16$$

$$\hat{y}_i = 1059,31 + 539,34 x_{1i} + 324,21 x_{2i} + 104,41 x_{3i}$$

(162,08) (70,49) (76,55) (31,23)

Obliczone modele wykorzystano w dalszej części do określenia wartości rynkowej nieruchomości.

W celu porównania wyników uzyskanych z wykorzystaniem zarówno metod parametrycznych, jak i nieparametrycznych określono wagi cech przy wykorzystaniu korelacji rang Spearmana w połączeniu z metodą korygowania cen do stanu *ceteris paribus* [15, 16]. Obliczone na podstawie metody nieparametrycznej wagi cech zestawiono w tab. III i IV.

W celu porównania wyników uzyskanych przy wykorzystaniu poszczególnych metod przeprowadzono wycenę zarówno praw do lokali, jak i nieruchomości zabudowanych stanowiących nie-

Tabela III. Wagi cech dla zbioru O_{LB} obliczone przy wykorzystaniu korelacji rang Spearmana w połączeniu z metodą korygowania cen do stanu *ceteris paribus* (Źródło: analiza i obliczenia własne)

Cecha	Wartości współczynnika rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnika dla $\alpha = 0,05, n = 93$	Istotność – wartość bezwzględna współczynnika, powyżej progu (wartości krytycznej)	Obliczony udział cechy, %	Udział cechy po zaokrągleniu, %
Stan techniczno-użytkowy lokalu	0,57182	0,1720	0,5718	57,18	57,00
Położenie na kondygnacji	-0,03132		0,0000	0,00	0,00
Powierzchnia lokalu	0,42820		0,4282	42,82	43,00

Tabela IV. Wagi cech dla zbioru O_{DM} obliczone przy wykorzystaniu korelacji rang Spearmana w połączeniu z metodą korygowania cen do stanu *ceteris paribus* (Źródło: analiza i obliczenia własne)

Cecha	Wartości współczynnika rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnika dla $\alpha = 0,1, n = 50$	Istotność – wartość bezwzględna współczynnika, powyżej progu (wartości krytycznej)	Obliczony udział cechy, %	Udział cechy po zaokrągleniu, %
Stan techniczno-użytkowy lokalu	0,39599	0,1842	0,3960	35,52	35,00
Stan zagospodarowania	0,50869		0,5087	45,63	46,00
Powierzchnia budynku	0,21011		0,2101	18,85	19,00
Powierzchnia działki	-0,02036		0,0000	0,00	0,00

ruchomości podobne w stosunku do zbiorów nieruchomości stanowiących podstawę analizy rynku i budowy modeli wyceny. W każdym przypadku wykorzystano lokale i nieruchomości o różnych zestawach cech rynkowych mieszczące się w definicji pojęcia nieruchomości podobnej w ujęciu zawężającym. W celu pełniejszego zobrazowania opisanych zależności zachodzących pomiędzy poszczególnymi metodami, w przypadku każdego z modeli zrealizowano na jego podstawie wycenę praw do pięciu różnych lokali oraz nieruchomości posiadających różne zestawy cech rynkowych.

W tab. V i VI zestawiono podstawowe charakterystyki przedmiotów wyceny. Wyniki wyceny spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz nieruchomości zabudowanych przedstawiono w tab. VII i VIII.

Tabela V. Zestawienie wycenianych lokali, do których przysługiwały spółdzielcze własnościowe prawa, położonych na terenie osiedla Błonie, wraz z oceną cech rynkowych (Źródło: analiza i obliczenia własne)

Wyceniane lokale	Ocena cech			
	Oznaczenie	X1	X2	X3
O_{LB} -WL1		2	2	1
O_{LB} -WL2		3	3	2
O_{LB} -WL3		1	1	1
O_{LB} -WL4		3	2	1
O_{LB} -WL5		1	3	2

Tabela VI. Zestawienie wycenianych nieruchomości położonych na terenie osiedli Miedzyń lub Jary wraz z oceną cech rynkowych (Źródło: analiza i obliczenia własne)

Wyceniane nieruchomości	Ocena cech				
	Oznaczenie	X1	X2	X3	X4
O_{DM} -WL1		3	3	4	5
O_{DM} -WL2		2	1	2	2
O_{DM} -WL3		2	2	3	2
O_{DM} -WL4		2	1	5	3
O_{DM} -WL5		1	1	3	1

Analizując otrzymane wyniki można wyraźnie zauważyć, że określone wartości w przypadku wyceny realizowanej z wykorzystaniem modelu regresji liniowej, metody korygowania ceny średniej i metody porównywania parami przy uwzględnieniu wag cech określonych na podstawie wskazanego modelu regresji są sobie równe w 100%. W przypadku wartości określonych dla tych samych zbiorów z wykorzystaniem metody korygowania ceny średniej i metody porównywania parami przy wykorzystaniu wag cech określonych na podstawie korelacji rang i metody korygowania cen do stanu *ceteris paribus* różnią się maksymalnie o 7,73% dla zbioru O_{LB} i 6,54% dla zbioru O_{DM} przy różnicy średniej wynoszącej 1,35% dla zbioru O_{LB} i 0,69% dla zbioru O_{DM} . Ponadto określone wartości zarówno praw do lokali, jak i nieruchomości zabudowanych odzwierciedlają poziom zmienności poszczególnych lokali i nieruchomości w obszarze wyodrębnionych istotnych statystycznie cech różnicujących. Potwierdza to nie tylko dobre właściwości opracowanych modeli wartości, ale także prawidłowość przyjętych założeń odnoszących się do równoważności metod wyceny w podejściu porównawczym. Otrzymane wyniki wskazują ponadto jednoznacznie, że przyczyny rozbieżności wycen tych samych nieruchomości nie należy szukać w różnicach modeli i metod wyceny, a głównie w obszarze opisu i specyfikacji zbioru nieruchomości oraz kwantyfikacji ich cech rynkowych.

Podsumowanie

Wartość nieruchomości określona przy użyciu modelu regresji liniowej wielorakiej, metody korygowania ceny średniej i metody porównywania parami z wykorzystaniem identycznego zbioru nieruchomości podobnych i określeniu wag cech rynkowych na podstawie wskazanego modelu regresji daje zawsze identyczne wyniki. W przypadku, gdy określenie wag cech następuje z wykorzystaniem metody nieparametrycznej, np. korelacji rang w połączeniu z metodą korygowania cen do stanu *ceteris paribus*, otrzymane wartości są bardzo zbliżone, a ich różnice nie przekraczają 7,73% dla zbioru O_{LB} i 6,54% dla zbioru O_{DM} . Oznacza to, że nie wchodzą w subtelność przekształceń ma-

tematycznych, na podstawie dowodów empirycznych wykazano okoliczność, która niestety nadal kwestionowana jest przez część zarówno środowiska praktyków, jak i środowiska naukowego, a odnoszącą się do możliwości wykorzystania w procesie wyceny nie tylko parametrycznych, ale również nieparametrycznych metod statystycznych.

Jak podkreślono we wcześniejszych i obecnej części cyklu, wykorzystanie w procesie wyceny metod matematycznych wymaga spełnienia określonych wymogów, szczególnie dokładnej identyfikacji i opisu nieruchomości podobnych. Wymóg ten jest jednak wymogiem odnoszącym się również do tzw. metod klasycznych. Wykorzystanie metod matematycznych pozwala przy tym na rzetelną realizację jednego z najważniejszych zadań, jakie stawiane jest przed rzeczoznawcami majątkowymi, polegającego na wykazaniu wpływu zróżnicowania poszczególnych cech nieruchomości na zmienność cen. Jak wynika z licznych rozmów z odbiorcami wycen i własnych doświadczeń autora, odbiorcy operatorów szacunkowych, zarówno instytucjonalni, jak i indywidualni, oczekują w tym zakresie możliwie precyzyjnych i weryfikowalnych wniosków, postrzegając poprzez ten pryzmat poziom profesjonalizmu zawodu. Wydaje się więc, że chcąc być postrzeganymi jako wysokiej klasy specjaliści i znawcy rynku nieruchomości, powinniśmy jako środowisko zawodowe wielokrotnie wysiłki na rzecz rozwoju i wprowadzenia do praktyki wyceny opisanych w cyklu metod analitycznych. Nie można również zapominać o zagrożeniach, jakie dla obecnego sposobu wykonywania zawodu niesie rozwój narzędzi informatycznych, szczególnie rozwój sztucznej inteligencji, skutkujący wprowa-

daniem do użycia automatycznych modeli wyceny (AVM). Aby poradzić sobie z tymi zagrożeniami, całe środowisko musi bez wątpienia wykonać zasadniczy krok w celu poprawy metod wnioskowania, tak aby wykorzystywane przez rzeczoznawców majątkowych narzędzia analityczne nie tylko nadążały, ale również wyprzedzały narzędzia stosowane w modelach automatycznych.

LITERATURA

- [1] Gaca R. (2017). Metody statystyczne i modele ekonometryczne w wycenie nieruchomości. Czy metoda wyceny powinna być adekwatna do charakteru badanego zjawiska? *Rzeczoznawca Majątkowy*, 93, 11.
- [2] Gaca R. (2017). Metody statystyczne i modele ekonometryczne w wycenie nieruchomości. Cechy nieruchomości, identyfikacja, typologia, pomiar. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 94, 3.
- [3] Gaca R. (2018). Metody statystyczne i modele ekonometryczne w wycenie nieruchomości. Analiza zbioru nieruchomości podobnych. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 94, 9.
- [4] Głębicki K., Michalec L. (2018). Polskie prawo nakazuje stosowanie metod ekonometrycznych w wycenie – konsekwencje art. 157 ugn. *Biuletyn Nieruchomości*, 6, 12.
- [5] Nowak J. (2012). O szacowaniu wg MPP. <http://www.biurojn.pl/o-szacowaniu-wg-mpp>.
- [6] Nowak J. (2012). O szacowaniu wg MKCS. <http://www.biurojn.pl/o-szacowaniu-wg-mpp>.
- [7] Parzych P., Czaja J. (2015). *Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości*. Kraków: Wydawnictwo AGH.
- [8] Zyga J. (2011). Identyfikacja podobieństwa nieruchomości. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości* 2011, 19, (4), 141–158.

Tabela VII. Zestawienie oszacowanych wartości spółdzielczych własnościowych praw do lokali położonych na terenie osiedla Błonie (Źródło: obliczenia własne)

Dane do wyceny		Wagi obliczone na podstawie modelu regresji						Wagi obliczone na podstawie korelacji rang Spearmana			
		Model regresji		MKCS		MPP		MKCS		MPP	
Lokale wyceniane	Powierzchnia lokalu	Wartość prawa po zaokrągleniu do 100 zł	Wartość w przeliczeniu na jednostkę, zł/1 m ²	Wartość prawa po zaokrągleniu do 100 zł	Wartość w przeliczeniu na jednostkę, zł/1 m ²	Wartość prawa po zaokrągleniu do 100 zł	Wartość w przeliczeniu na jednostkę, zł/1 m ²	Wartość prawa po zaokrągleniu do 100 zł	Wartość w przeliczeniu na jednostkę, zł/1 m ²	Wartość prawa po zaokrągleniu do 100 zł	Wartość w przeliczeniu na jednostkę, zł/1 m ²
O _{LB} -WL1	46,60	154 600,00	3 317,60	154 600,00	3 317,60	154 600,00	3 317,60	152 500,00	3 272,53	149 900,00	3 217,31
O _{LB} -WL2	35,00	138 600,00	3 959,99	138 600,00	3 959,99	138 600,00	3 959,99	150 000,00	4 285,71	148 800,00	4 251,72
O _{LB} -WL3	47,10	138 200,00	2 934,48	138 200,00	2 934,48	138 200,00	2 934,48	133 700,00	2 838,64	132 100,00	2 804,99
O _{LB} -WL4	33,10	122 500,00	3 700,71	122 500,00	3 700,71	122 500,00	3 700,71	121 300,00	3 664,65	120 100,00	3 629,63
O _{LB} -WL5	46,00	146 900,00	3 193,75	146 900,00	3 193,75	146 900,00	3 193,75	159 200,00	3 460,87	157 600,00	3 427,08

Tabela VIII. Zestawienie oszacowanych wartości nieruchomości położonych na terenie osiedli Miedzyń lub Jary (Źródło: obliczenia własne)

Dane do wyceny		Wagi obliczone na podstawie modelu regresji						Wagi obliczone na podstawie korelacji rang Spearmana			
		Model regresji		MKCS		MPP		MKCS		MPP	
Lokale wyceniane	Powierzchnia lokalu	Wartość prawa po zaokrągleniu do 100 zł	Wartość w przeliczeniu na jednostkę, zł/1 m ²	Wartość prawa po zaokrągleniu do 100 zł	Wartość w przeliczeniu na jednostkę, zł/1 m ²	Wartość prawa po zaokrągleniu do 100 zł	Wartość w przeliczeniu na jednostkę, zł/1 m ²	Wartość prawa po zaokrągleniu do 100 zł	Wartość w przeliczeniu na jednostkę, zł/1 m ²	Wartość prawa po zaokrągleniu do 100 zł	Wartość w przeliczeniu na jednostkę, zł/1 m ²
O _{DM} -WZ1	110,00	447 400,00	4 067,61	447 400,00	4 067,61	447 400,00	4 067,61	455 900,00	4 144,55	464 800,00	4 225,12
O _{DM} -WZ2	142,00	379 300,00	2 671,02	379 300,00	2 671,02	379 300,00	2 671,02	356 000,00	2 507,04	367 300,00	2 586,78
O _{DM} -WZ3	123,50	382 800,00	3 099,64	382 800,00	3 099,64	382 800,00	3 099,64	386 300,00	3 127,94	396 000,00	3 206,15
O _{DM} -WZ4	89,20	266 200,00	2 984,24	266 200,00	2 984,24	266 200,00	2 984,24	252 000,00	2 825,11	259 100,00	2 904,87
O _{DM} -WZ5	133,15	297 700,00	2 236,09	297 700,00	2 236,09	297 700,00	2 236,09	294 600,00	2 212,54	305 300,00	2 293,21

- [9] Gaca R. (2016). Interpretacja pojęcia „nieruchomość podobna”. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 89, 19–24.
- [10] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2018 poz. 121 z późn. zm.
- [11] Foryś I., Gaca R. (2017). Application of the likert and osgood scales to quantify the qualitative features of real estate properties. *Folia Oeconomica Stetinensia*, 16, (2), 7–16.
- [12] Foryś I., Gaca R. (2016). Theoretical and practical aspects of qualitative variable descriptions of residential property valuation multiple regression models. The 10th Professor Aleksander Zelias International Conference on Modelling and Forecasting of Socio-Economic Phenomena, Papież M., Śmiech S. (red.). Cracow: Foundation of the Cracow University of Economics.
- [13] Linne M.R. (2009). Estate statistics without fear statistical analysis in real estate appraisal. Center of Valuation Economics. http://appraisalworld.com/compcruncher_website/resources/Statistics%20Without%20Fear%20Workbook.pdf.
- [14] Czaja J. (2001). *Metody szacowania wartości rynkowej i katastralnej nieruchomości*. Kraków: Wydawnictwo Komp-System, 127.
- [15] Gaca R., Sawiłow E. (2014). Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalania wag cech rynkowych nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 82, 24–30.
- [16] Gaca R., Sawiłow E. (2015). Wykorzystanie metody korygowania stanów cech nieruchomości do stanu *ceteris paribus* dla określenia zmiany poziomu cen nieruchomości wskutek upływu czasu. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 87, 19–23.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr n. ekon. Radosław Gaca – rzeczoznawca majątkowy

Sprostowanie do numeru 1/2018 Rzeczoznawcy Majątkowego

W artykule dr. n. ekon. Radosława Gacy pt. *Metody statystyczne i modele ekonometryczne w wycenie nieruchomości. Analiza zbioru nieruchomości podobnych* wystąpił błąd drukarski, za który przepraszamy Autora oraz Czytelników.

Na stronie 9, w streszczeniu angielskim jest:

The article presents how DRS Group, which is supported by RICS, resolves disputes on mature property markets, such as Great Britain. It also deals with the rising interest of the property market in out-of-court methods that tend to be less time and resource consuming than conventional courts. The authors also present their recommendations concerning mediation and arbitration which can be applied to property valuation disputes in Poland especially in the cases of recalculated perpetual usufruct fees.

Powinno być:

The analysis of a set of comparable properties is one of the fundamental property valuation components, if not the most important one. At this stage the key question can be answered that concerns the impact of specific market parameters on the price range. The third part presents and discusses the main methods for determining the strength and the direction of the impact on the price range. It also demonstrates practical examples of how the discussed methods can be applied to weighing of parameters that are used in the classic benchmarking models. The article discusses also areas of dispute and restrictions of the methods.

Redakcja Rzeczoznawcy Majątkowego

W SPRZEDAŻY:

Rzeczoznawca Majątkowy (nr 82/14, 83/14, 84/14, 86/15, 87/15, 88/15) – 25 zł

Kubek biały – 22 zł

Parasol z logo PFSRM – 9,84 zł

Suplement do wydania II leksykonu, PFSRM – 10 zł

Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2012 – 60 zł

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

Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich 2012 – K. Zmarlicki – 30 zł

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

Szacowanie wartości drzew i krzewów ozdobnych 2017 – 99 zł

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

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

Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym – M. Przystupa – 57 zł

Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną – J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamroch, PFSRM 2013 – 80 zł

Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości 2016 – Z. Małecki – 99 zł

Podejście dochodowe w wycenie nieruchomości 2018 – M. Trojanek – 55 zł

Prenumerata *Rzeczoznawcy Majątkowego* w 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.

Sposób określania wartości odszkodowań reparacyjno-reprywatyzacyjnych za konfiskaty okupacyjne, zniszczenia wojenne i komunistyczną nacjonalizację

Valuation of damages for property confiscated by war occupants, wartime losses and destruction, and property nationalisation under the communist regime

Kwestia rozliczeń z historią jest skomplikowana i wymaga gruntownego opracowania. Aby przygotować taką metodologię, konieczna jest wiedza i optyka interdyscyplinarna, korzystająca z rozwiązań metodologicznych właściwych dla nauk ekonomicznych, wyceny nieruchomości, historii gospodarczej oraz politologii i prawa. Żeby przystąpić do takiej wyceny, trzeba prześledzić cały splot okoliczności, które wpłynęły na wartość nieruchomości w latach 40. XX w., w tym zmiennych z tak pozornie odległych obszarów jak zderzenie doktryn politycznych i ich praktyczna implementacja, zakres ochrony prawa własności, rozstrzygnięcia geopolityczne i skutki wojny. Zdarzenia te występowały w bliskim przedziale czasowym i wpływały na siebie, doprowadzając w konsekwencji do gigantycznego zubożenia właścicieli nieruchomości na terenie Polski. Dlatego operaty określające wartość roszczeń reprywatyzacyjnych powinny uwzględniać odszkodowania za konfiskaty okupacyjne, zniszczenia wojenne i komunistyczną nacjonalizację. Należy je obliczyć w jednym operacie, który określi zwaloryzowaną na dzień dzisiejszy wartość praw majątkowych w czasie wojny i chwili nacjonalizacji, uwzględniając (i) wartość praw majątkowych do nieruchomości przed wybuchem II WŚ z uwzględnieniem hipotek, (ii) obniżenie wartości nacjonalizowanych praw na skutek strat wojennych oraz strat poniesionych w związku z wojną i okupacją w okresie od 1 września 1939 r. do chwili przejścia przez państwo, (iii) wysokość nakładów dokonanych po 1 września 1939 r., (iv) ogólne obniżenie wartości majątku narodowego, (v) czystą wartość majątku w dniu przejścia go przez państwo, oraz (vi) szczególne okoliczności wpływające na wartość (np. czas trwania koncesji lub licencji). Dzięki temu będziemy dokładnie wiedzieli, kto i w jakim zakresie odpowiada za przewłaszczone dobra majątkowe i do kogo należy kierować roszczenia.

Słowa kluczowe: reprywatyzacja, wycena roszczeń reprywatyzacyjnych, wartość odszkodowań reprywatyzacyjnych

The issue of damages for wartime and reprivatisation losses has been a popular subject in the media for a few months now. The history is complicated and settlements related to the past require an in-depth research. A robust methodology needs interdisciplinary know-how and perspective as well as methods developed in the fields of the economics, the property valuation, the history of economy, the political science and the law. Valuation of damages requires research of all circumstances that had impacted the value of a given property in 1940s, including such distinct aspects as the clash of political doctrines and their practical implementation, the extent of legal protection of ownership titles, geopolitical developments, the consequences of the war. Such circumstances occurred in short intervals and influenced each other leading to a mass impoverishment of property owners across Poland. In valuation reports, the sum of reprivatisation damages should include damages for property confiscated by occupants, wartime losses and destruction, and property nationalisation under the communist regime. One valuation should cover all such damages indexed to the today's value of property titles, interest and rights dating back to the wartime era and later times of the communist nationalisation, including: (i) the value of the ownership title to a property from before the WW2 outbreak, including any mortgage, (ii) the decline of the value of the ownership title at the time of later nationalisation of the property by the communist state, as a result of wartime losses and destruction related to the war and occupation, from 1 September 1939 to the moment of nationalisation by the state, (iii) the value of investments made to the property after 1 September 1939, (iv) the overall decline of the state property, (v) the pure value of the property at the time of nationalisation by the state, and (vi) any special circumstances impacting the value of the property (official authorisations, licences, etc.). The above allows determining who is liable for seized properties and to what extent, and therefore who should be addressed with the related claims.

Keywords: reprivatisation, valuation of reprivatisation damages, value of reprivatisation damages

Problematyka odszkodowań wojennych i reprywatyzacyjnych w ostatnich miesiącach relatywnie często pojawia się w przestrzeni medialnej. Prezentowane są różne koncepcje dotyczące sposobu rozliczeń. Co znamienne, w znakomitej większości są one formułowane przez polityków, dziennikarzy i prawników, zdecydowanie rzadziej przez rzeczoznawców majątkowych

i ekonomistów. Delikatnie mówiąc, nie wpływa to korzystnie na jakość, racjonalność i spójność proponowanych rozwiązań. Problematyka rozliczeń z historią jest skomplikowana i wymaga wiedzy oraz optyki interdyscyplinarnej, w pierwszej kolejności znajomości historii gospodarczej, polityki, ekonomii i wyceny nieruchomości.

Dlatego potrzebny jest w tej sprawie głos i opinia ekspertów, w tym w przede wszystkim rzeczoznawców majątkowych. Dotychczasowy model reprivatyzacji, w którym prawnicy uczyli rzeczoznawców jak określać wartość reprivatyzowanych nieruchomości, jest nie do przyjęcia. Wykreowany przez część środowisk prawniczych model wyceny, który nakazuje określać wartość nieruchomości z lat 40. XX w. według cen obowiązujących dzisiaj, bez uwzględnienia obciążeń hipotecznych, to błąd logiczny, mówiąc dosadniej – nieuczciwość, która skutkuje gigantycznym bezpodstawnym wzbogaceniem po stronie byłych właścicieli lub, częściej, handlarzy roszczeń. Co ważne, ten model wyceny nie wynika wprost z przepisów powszechnie obowiązujących. Został on ukształtowany przez orzecznictwo, to samo orzecznictwo, które ustanawiało kuratorów dla 140-letnich, „być może wciąż żyjących” byłych właścicieli.

Niestety jako rzeczoznawcy majątkowi, biegli sędziwi, którzy opracowują operaty na zlecenie sądów, jesteście zobowiązani sporządzać wyceny w takim zakresie, jaki określi sąd w postanowieniu. Jeżeli w postanowieniu jest mowa o wycenie według stanu nieruchomości z daty przejęcia, ale według dzisiejszych cen, to jesteście zobowiązani tak opracować operat. Doprowadza to do sytuacji, w której jesteście bezwolnym narzędziem w rękach prawników, wykonującym najbardziej niedorzeczne wyceny, które następnie stają się podstawą dla rozstrzygnięć majątkowych liczonych w dziesiątkach miliardów złotych. Podobnie widzą to niektórzy sędziowie. Wielu z nich powtarza, że łatwo jest ich obwiniać, ale warto spojrzeć na orzecznictwo, które proreprivatyzacyjną linię orzeczniczą ukształtowało. *Nie jestem bohaterem. Jeśli Sąd Najwyższy otworzył drogę do zasądzenia wysokich odszkodowań, to zasądzam wysokie odszkodowania. Jestem jak żołnierz na polu bitwy. Wykonuję rozkaz, a jeśli coś pójdzie nie tak, jestem pierwszy do odstrzału* – mówił jeden ze stołecznych sędziów¹.

Fakt, że do dzisiaj w ustawie o gospodarce nieruchomościami [1] i rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [2] nie ma szczegółowego sposobu wyceny nieruchomości reprivatyzowanych jest pochodną braku kompleksowej ustawy reprivatyzacyjnej, który jest na rękę różnym grupom interesów związanych z tzw. dzięki reprivatyzacją. Dlatego przyjęcie precyzyjnej regulacji dotyczącej sposobu wyceny, która będzie odwzorowywała realną wartość nieruchomości znacionalizowanych w czasie rządów komunistycznych w Polsce, byłoby korzystne dla interesów Państwa Polskiego i absolutnej większości społeczeństwa.

Aby opracować taką metodologię, konieczna jest wiedza i optyka interdyscyplinarna, korzystająca z rozwiązań metodologicznych właściwych dla nauk ekonomicznych, wyceny nieruchomości, historii gospodarczej oraz politologii i prawa. Żeby przystąpić do takiej wyceny, trzeba prześledzić cały splot okoliczności, które wpłynęły na wartość nieruchomości w latach 40. XX w., w tym zmiennych z tak pozornie odległych obszarów jak zderzenie doktryn politycznych i ich praktyczna implementacja, zakres ochrony prawa własności, rozstrzygnięcia geopolityczne i skutki wojny.

W artykule wskazano podstawowe zmienne, które należało by uwzględnić razem przy wycenie odszkodowań za konfiskaty okupacyjne, zniszczenia wojenne i komunistyczną nacjonalizację. Razem, gdyż te zdarzenia występowały w bliskim przedziale czasowym i wpływały na siebie, doprowadzając w konsekwencji do gigantycznego zubożenia właścicieli nieruchomości na terenie Polski.

Uwarunkowania historyczne odszkodowań za konfiskaty okupacyjne, zniszczenia wojenne i nacjonalizację

Początek tej analizy wyznacza wybuch II Wojny Światowej. Wrzesień 1939 r. to kluczowa data dla całego procesu wyceny, to data początku wojny, okupacji i komunizmu (dla znacznej części Polski, która znalazła się pod okupacją radziecką). Właśnie ta data to początek katastrofy Państwa Polskiego, upadku, który w gigantycznym stopniu zaważył na losach naszego społeczeństwa, jak również posiadanego przez niego majątku, w tym nieruchomości. Od tego momentu zaczyna się okupacja niemiecka i radziecka, a nasz kraj zaczyna ponosić olbrzymie straty, za które powinniśmy otrzymać odszkodowanie. Dotyczy to pogwałcenia zarówno podstawowych wartości takich jak życie i zdrowie ludzkie, jak i swobód obywatelskich oraz praw majątkowych. W odniesieniu do praw dotyczących nieruchomości mamy do czynienia z gigantycznym spadkiem ich wartości. Przy czym te spadki przybierają szczególnie drastyczny wymiar w przypadku nieruchomości zniszczonych. Najgorzej przedstawiała się wartość nieruchomości zniszczonych, które wymagały poniesienia kosztów związanych z rozminowaniem, ekshumacją i rozbiórką. Szczególnie dramatycznie sytuacja wyglądała w Warszawie, jednym z najbardziej zniszczonych miast na świecie. Wartość większości śródmiejskich nieruchomości była wręcz ujemna. Właściciele, którzy zainwestowali przed wojną w nieruchomości środki pochodzące z kredytu, który wciąż był wymagalny i obciążał dział IV księgi wieczystej, byli po wojnie bankrutami. Z uwagi na to, że ubezpieczenie nie dotyczy zdarzeń takich jak wojna, komornik niestety powinien był pojawić się u tych właścicieli nieruchomości. Szczęście w nieszczęściu, w powojennych realiach żaden komornik nie niepokoił właścicieli-bankrutów. Społeczeństwo, które przeżyło wojnę wiedziało, że w realiach ówczesnego świata byłoby to nie tylko nieskuteczne, ale wręcz niehumanitarne i dezawuujące podstawowe zasady, według których tworzy się społeczeństwo, wspólnota i naród.

Oczywiście może pojawić się pytanie, czy były właściciel-bankrut jest winny temu, że wybuchła wojna, że jej konsekwencje były tak drastyczne? Oczywiście nie. Zatem czy powinien otrzymać odszkodowanie? Bezspornie. Tyle, że do wypłaty szkody zgodnie z odwiecznymi regułami znanymi w zasadzie wszystkim porządkom prawnym na świecie zobowiązany jest sprawca szkody. Kto był sprawcą szkody? Państwo Niemieckie i Związek Radziecki. Zatem to od tych podmiotów powinien być właściciel domagać się odszkodowania. Państwo Polskie powinno wspierać te działania, przy czym trzeba mieć świadomość realiów geopolitycznych i miarkować przedsięwzięte środki w taki sposób, żeby przyniosły realne korzyści, a nie wywoływały kontraproduktywne kryzysy polityczne.

¹ <http://serwisy.gazetaprawna.pl/samorzad/artykuly/988339,reprivatyzacja-w-warszawie-sedziowie-wymiar-sprawiedliwosci.html>.

Propozycje metodologiczne szacowania odszkodowań

Zatem co możemy zrobić dzisiaj? Należy policzyć straty, jakie ponieśli byli właściciele w wyniku konfiskat okupacyjnych, zniszczeń wojennych i komunistycznej nacjonalizacji. Właśnie w takiej kolejności, bowiem taka sekwencja zdarzeń poczynając od września 1939 r. doprowadziła do strat majątkowych po stronie byłych właścicieli.

Operat reparacyjno-reprywatyzacyjny (rep-rep) powinien więc określać wartość praw majątkowych do przedmiotowej nieruchomości przed wybuchem wojny według ówczesnego jej stanu (np. geodezyjnego, technicznego lub planistycznego) i wartości z uwzględnieniem obciążeń hipotecznych według cen przedwojennych. W ten sposób powojenni rzeczoznawcy określali wartość wyjściową, według której obliczano straty wojenne. Gigantyczna praca wykonana przez Biuro Odszkodowań Wojennych opierała się o takie rozwiązanie metodologiczne.

Od wartości wyjściowej (1939 r.) odejmujemy wartość zniszczeń wojennych ($W_{1939} - W_{1945}$), jak również uwzględniamy ewentualne inwestycje, gdyż takie też miały miejsce w czasie okupacji. To jest komponent wartości, za który odpowiadają okupanci. W ten sposób określamy wartość odszkodowawczą dotyczącą nieruchomości zniszczonych. W tym momencie wartość nieruchomości niezniszczonych po wojnie jest równa przedwojennej wartości. Nie jest to zgodne z rzeczywistością. W wyniku wojny również wartość nieruchomości niezniszczonych spadła gigantycznie. Nie jest to zdarzenie niezwykle, nawet w czasach pokoju, w momencie nagromadzenia niekorzystnych czynników ekonomicznych, mamy do czynienia z kryzysem i spadkiem wartości wielu dóbr, w tym również nieruchomości. Tyle, że w czasach pokoju z reguły istnieje relatywnie stały miernik spadku wartości, jakim jest kurs obowiązującego środka płatniczego, który po uwzględnieniu inflacji odwzorowuje rzeczywisty ruch cen. W Polsce w latach 40. XX w. sytuacja była bardziej skomplikowana, ponieważ na różnych obszarach obowiązywały różne środki płatnicze. Wymaga to sporo pracy, niemniej możliwe jest odwzorowanie zmiany siły nabywczej pieniądza w czasie. Bardzo pomocny okazuje się dolar amerykański, który zarówno przed wojną, jak i w jej trakcie i po zakończeniu stanowił walutę rezerwową. Rynek nieruchomości istniał w czasie wojny i zaraz po wojnie jej zakończeniu. Mamy dostęp do transakcji z tamtego okresu i w ten sposób możemy określić wartość według waluty obowiązującej w dacie przejęcia przeliczonej na przedwojenne złote. Drugie rozwiązanie, odwołujące się do powojennej praktyki wyceny i zastosowane w przypadku określania wartości praw majątkowych spłacanych przez Państwo Polskie w ramach umów indemnizacyjnych, odwołuje się do ogólnego obniżenia wartości majątku narodowego. Przyjmowano, że w stosunku do wartości z 1939 r. wynosiło ono 40% [3]. Za to również w istotnym stopniu powinni odpowiadać okupanci.

Wartość z 1939 r. obniżamy o zniszczenia wojenne, a następnie pomniejszamy o 40%. Od tej wartości odejmujemy obciążenia hipoteczne wymagalne na datę przejęcia nieruchomości. Przy czym trzeba pamiętać, że w czasie wojny działały przedwojenne instytucje bankowe i raty kredytów były wymagane. Niemniej w wyniku wysokiej inflacji raty kredytów spłacanych w czasie wojny były niewspółmiernie małe w stosunku do ich

wartości w 1939 r., co stanowiło niezwykłą korzyść dla kredytobiorców. Dlatego w rozliczeniu na datę przejęcia należałoby uwzględnić tylko wymagalne raty, a nadpłacone zweryfikować o nadzwyczajny podatek od wzbogacenia wojennego [4]. Po dokonaniu takiej kalkulacji otrzymujemy realną wartość przejętą przez państwo praw majątkowych. Aby dowiedzieć się jaka jest ich wartość, obecnie należałoby zwaloryzować ją przy użyciu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych (od 1950 r. obwieszczanego przez GUS) albo dolara amerykańskiego. Podsumowując, odszkodowania za konfiskaty okupacyjne, zniszczenia wojenne i komunistyczną nacjonalizację należy obliczyć w jednym operacie, który określi zwaloryzowaną na dzień dzisiejszy wartość praw majątkowych w czasie wojny i chwili nacjonalizacji, uwzględniając:

- wartość praw majątkowych do nieruchomości przed wybuchem II WŚ z uwzględnieniem hipotek,
- obniżenie wartości nacjonalizowanych praw na skutek strat wojennych oraz strat poniesionych w związku z wojną i okupacją w okresie od dnia 1 września 1939 r. do chwili przejęcia przez państwo,
- wysokość nakładów dokonanych po dniu 1 września 1939 r.,
- ogólne obniżenie wartości majątku narodowego,
- czystą wartość majątku w dniu przejęcia go przez państwo, oraz
- szczególne okoliczności wpływające na wartość (np. czas trwania koncesji lub licencji).

Dzięki temu będziemy dokładnie wiedzieli, kto i w jakim zakresie odpowiada za przewłaszczone dobra majątkowe i do kogo należy kierować roszczenia.

Warto zestawić proponowane rozwiązanie z aktualnie obowiązującym modelem rozliczeń, stosowanym w praktyce polskich sądów i urzędów. Wykreowany przez orzecznictwo model zakłada tzw. zwroty nieruchomości w naturze. Szczególnie wyraźnie widać niesprawiedliwość takiego rozwiązania w Warszawie, gdzie ze środków całego społeczeństwa dokonano odbudowy miasta, a teraz poszczególne nieruchomości dostają się w ręce spadkobierców byłych bankrutów. Wykreowanie terminu „zwroty nieruchomości w naturze” to wyjątkowy zabieg erystyczny. W rzeczywistości możemy mówić ewentualnie o przywróceniu określonych praw do nieruchomości, w tym nie tylko tych ujawnionych w dziale I i II ksiąg wieczystych, ale także III i IV. „Zwrot nieruchomości w naturze” niejako automatycznie pomija obciążenia hipoteczne, a należy pamiętać, że przed II Wojną Światową, podobnie jak dziś, większość nieruchomości była obciążona hipotekami.

Przyczyny ukształtowania się obecnego sposobu wyceny nieruchomości reprywatyzowanych

Jak doszło do ukształtowania się tak niesprawiedliwego modelu rozliczeń reprywatyzacyjnych? Bankructwo ustroju komunistycznego w 1989 r. i realizacja hybrydowej doktryny restauracji systemu kapitalistycznego, połączona z brakiem szacunku dla własności publicznej, to praźródła tego procesu. Rozpoczęta w 1989 r. transformacja ustrojowa jako zasadę kierunkową wyznaczała prywatyzację. Podjęto działania, które miały dokonać przeniesienia własności z obszaru domeny publicznej do pry-

watnej. Z uwagi na to, że zasoby majątkowe społeczeństwa były relatywnie skromne, możliwości sprzedaży majątku państwowego były bardzo ograniczone, zatem szukano innych form prze-właszczenia. Tak zrodziły się koncepcje uwłaszczenia obywateli, kuponowej prywatyzacji czy sprzedaży z gigantyczną bonifikatą. Generalnie sprowadzały się one do bezpłatnego przekazania majątku państwowego obywatelom. Żeby zrozumieć ówczesną optykę należy pamiętać o gigantycznym kryzysie gospodarczym i braku instytucji finansowych właściwych dla gospodarki rynkowej. Wartość nieruchomości, jak i innych kategorii majątkowych była niewiarygodnie niska, gdy zestawimy ją z aktualnymi cenami. Budżet Skarbu Państwa świecił pustkami, a nieruchomości znajdujące się w jego zasobie stanowiły bardziej balast i problem niż realną wartość. Dlatego „oddanie nieruchomości w naturze” prywatnemu właścicielowi było wręcz pozbyciem się problemu. Dlatego pojawiający się w tym czasie postulat reprivatyzacji trafił na podatny grunt. Reprivatyzacja była formą prywatyzacji mającą silniejsze aksjologiczne uzasadnienie niż powszechna prywatyzacja nazywana często zwykłym rozdawnictwem. I rzeczywiście, jeżeli zestawimy majątek przekazywany za darmo milionom obywateli w ramach uwłaszczenia z reprivatyzacją, to ta druga koncepcja wydawać się mogła bardziej racjonalną drogą dekomunizacji w obszarze własności. Takie spojrzenie było racjonalne dla procesu transformacji w czasie gigantycznego kryzysu przełomu lat 80. i 90. XX w., podobnie jak komunalizacja nieruchomości w Warszawie w 1945 r. na potrzeby odbudowy stolicy. W 2018 r. mamy zupełnie inną, nieporównywalnie lepszą sytuację polityczno-gospodarczą, a dzięki temu zupełnie inne spojrzenie i rozwiązania z czasów kryzysu i wojny są dzisiaj dla nas nieracjonalne. Co więcej, zapisy Konstytucji wskazują na niemożliwość dochodzenia szkody wykraczającej poza rozmiary szkody „rzeczywistej” (*damnum emmergens*), przyjmowanie dzisiejszej wartości nieruchomości to uwzględnianie utraconych korzyści (*lucrum cessans*)².

Dlatego model restytucyjny reprivatyzacji jest dzisiaj anachroniczny, wyjątkowo niesprawiedliwy i powinien być odrzucony. Obecna wartość nieruchomości to efekt ciężkiej pracy i wyrzeczeń społeczeństwa polskiego po 1989 r. Gdyby nie pracowitość i racjonalność naszego społeczeństwa, byłby możliwy inny model rozwoju społeczeństwa komunistycznego znany chociażby z Ukrainy, Mołdawii czy Korei Północnej. W związku z tym, dlaczego mamy oddawać dzisiaj warte miliardy złotych nieruchomości w ręce spadkobierców byłych bankrutów? Jakie racjonalne argumenty, poza chciwością beneficjentów tzw. dzikiej reprivatyzacji, za tym przemawiają?

Właśnie to opisane pomieszanie doktryn i wstrzelenie optyk właściwych dla różnych czasoprzestrzeni stanowi istotę problemu odszkodowań reprivatyzacyjnych. Tylko gruntowna analiza zdarzeń politycznych, gospodarczych i społecznych ostatnich 80 lat daje podstawę do sformułowania założeń niezbędnych przy tworzeniu rozwiązań metodologicznych dla wyceny praw do nieruchomości reprivatyzowanych.

² Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 23 września 2003 r., K 20/02, niezgodność art. 160 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego z art. 77 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej powoduje niemożliwość dochodzenia szkody wykraczającej poza rozmiary szkody „rzeczywistej” (*damnum emmergens*) w przypadku powstałych przed 17 października 1997 r., to jest od daty wejścia w życie Konstytucji RP.

Wielu z nas doskonale pamięta okres transformacji ustrojowej po 1989 r. i dzięki temu wiemy, co znaczy gigantyczny kryzys gospodarczy, społeczny i polityczny. Tylko czy przy nagromadzeniu wszystkich niekorzystnych czynników był to czas porównywalny z II Wojną Światową i katastrofą powojenną? Bardzo delikatnie mówiąc, nie sądzę. Czy zatem możemy traktować wartość praw do nieruchomości w 1939, 1945, 1989 i 2018 r. jako identyczną? Jak się okazuje w praktyce działania polskich urzędów i sądów tak. Skoro można nie uwzględniać takich „błahostek” jak zapisy III i IV działu ksiąg wieczystych, to tym bardziej można pominąć dyskonta, waloryzacje, zmiany wartości dóbr majątkowych w czasie i tym podobne „nieistotności”. Dlatego analizując przyczyny ukształtowania się niesprawiedliwego modelu rozliczeń reprivatyzacyjnych, należy zwrócić uwagę na czynnik ludzki. Pani prof. Ewa Łętowska wskazuje, że w przypadku sędziów za wadliwymi wyrokami czasami kryje się brak wiedzy i wręcz zwykłe lenistwo. Nie inaczej sprawa wygląda w przypadku rzeczoznawców majątkowych. Trzeba uczciwie stwierdzić, że do tej pory ten obszar wycen nie był specjalnie analizowany i nie opracowano standardu wyceny nieruchomości reprivatyzowanych.

Przyznam, że problematykę reprivatyzacji zajmuję się od lat i wiem, że aby przygotować założenia metodologiczne wyceny nieruchomości reprivatyzowanych niezbędna jest wiedza z zakresu ekonomii, polityki i historii, szczególnie historii gospodarczej. Do czasu rozpoczęcia współpracy naukowej z historykiem gospodarczym prof. Mirosławem Kłuskiem, nie miałem precyzyjnych danych umożliwiających obliczenie wartości zobowiązań hipotecznych czy innych kategorii dóbr majątkowych. Tylko możliwość dostępu do materiałów źródłowych z lat 40. XX w. i ich właściwa interpretacja daje podstawy do opracowania prawidłowej wyceny.

Propozycje zmian uregulowań prawnych

Wracając do proponowanej koncepcji wyceny praw do reprivatyzowanych nieruchomości, należy odpowiedzieć na pytanie, czy jest to jakieś rewolucyjne rozwiązanie? Absolutnie nie. Odwołuję się do warsztatu i rozwiązań metodologicznych starszych kolegów po fachu, rzeczoznawców z lat 40. XX w., a konkretnie do zapisów ustawy z 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej [5]. Rozwiązania tam wskazane dotycząca wyceny przedsiębiorstw, niemniej doskonale nadają się do zaadoptowania do wyceny innych kategorii praw majątkowych.

Zgodnie z zapisami ustawy należało uwzględnić:

- ogólne obniżenie wartości majątku narodowego,
- czystą wartość majątku przedsiębiorstwa w dniu przejęcia go przez państwo,
- obniżenie wartości przedsiębiorstwa na skutek strat wojennych oraz strat poniesionych w związku z wojną i okupacją przez przedsiębiorstwo w okresie od 1 września 1939 r. do chwili przejęcia przedsiębiorstwa przez państwo,
- wysokość nakładów dokonanych po 1 września 1939 r., oraz
- szczególne okoliczności wpływające na wartość przedsiębiorstwa (np. czas trwania koncesji lub licencji).

Wysokość należnego odszkodowania miały ustalić specjalne komisje. Niedługo po przyjęciu ustawy nacjonalizującej

przemysł, Warszawska Izba Przemysłowo-Handlowa dokonała szacunku wielkości potencjalnych odszkodowań. Według wartości na dzień 8 maja 1947 r. miały one wynieść 350 mld ówczesnych złotych (ok. 4 mld w kwietniu 2018 r.), z terminem umorzenia w czasie 30 lat. Warto zwrócić uwagę na ten relatywnie długi termin, ponieważ może on być pewną wskazówką dla dzisiejszych twórców ustaw reprivatyzacyjnych.

Jak dokładnie miałyby wyglądać szacowanie wartości nieruchomości w operacie rep-rep? Podstawowe założenie to przyjęcie poziomu cen w polskich złotych z sierpnia 1939 r. Aby uniknąć sytuacji związanych z „odkrywaniem” i „kreowaniem” przez poszczególnych rzeczoznawców równoległych rynków dla potrzeb wycen zabużańskich, należałoby opracować mapy taksacyjne odwzorowujące wartość nieruchomości gruntowych oraz swoisty Bistyp czy Sekocendbud dla II kwartału 1939 r. Kolejność poszczególnych czynności rzeczoznawcy opracowującego operat rep-rep wyglądałaby następująco:

1. określenie wartości nieruchomości na 1.09.1939 r.,
2. określenie wartości obciążeń na 1.09.1939 r. (w tym hipotek),
3. określenie wartości zniszczeń wojennych od 1.09.1939 r. do daty przejęcia,
4. określenie wartości nakładów od 1.09.1939 r. do daty przejęcia,
5. określenie wartości obciążeń (w tym hipotek, nadzwyczajnego podatku od wzbogacenia wojennego) na datę przejęcia (tylko spłaty wymagalne), oraz
6. rozliczenie uzyskanych wartości i waloryzacja dolarem amerykańskim na dzień wypłaty odszkodowania.

Najlepiej gdyby proponowane rozwiązanie znalazło się w rozporządzeniu lub standardzie wyceny nieruchomości reprivatyzowanych dla rzeczoznawców majątkowych wydanych przez właściwego ministra. Należy uniknąć bardzo poważnych błędów metodologicznych i sposobu wyceny stosowanego dla potrzeb działania komisji kościelnych i reprivatyzacji zabużańskiej. Poniżej chciałbym przedstawić proponowaną treść sposobu określania wartości reprivatyzowanych nieruchomości, adoptując dla tych potrzeb zapisy z art. 160–173 ustawy o gospodarce nieruchomościami z rozdziału 2 *Powszechna taksacja nieruchomości* [1]. Proponowane rozwiązanie otrzymuje następujące brzmienie:

Art. 1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do nieruchomości, dla których ustala się wartość reprivatyzacyjną.

Art. 2. 1. Powszechna taksacja dla nieruchomości reprivatyzacyjnych ma na celu ustalanie wartości reprivatyzacyjnej nieruchomości i jest przeprowadzana na podstawie niniejszej ustawy oraz odrębnych przepisów przez organy prowadzące kataster nieruchomości.

2. Wartość reprivatyzacyjną nieruchomości ustala się na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danego powiatu. Wartość nieruchomości reprezentatywnych określa się z wykorzystaniem cen transakcyjnych nieruchomości z lat 1937–1939 na obszarze powiatu, a w przypadku braku dostatecznej liczby transakcji, na obszarze powiatów sąsiadujących, jak również na podstawie danych pochodzących z dokumentów źródłowych określających wartość nieruchomości w badanym okresie.

3. Czynności szacowania nieruchomości reprezentatywnych w celu ustalenia wartości reprivatyzacyjnej, a także w celu

sporządzenia map taksacyjnych i tabel taksacyjnych wykonują rzeczoznawcy majątkowi.

Art. 3. 1. Wartości reprivatyzacyjne ustalone w procesie powszechnej taksacji nieruchomości reprivatyzacyjnych powinny uwzględniać różnice, jakie występują między poszczególnymi nieruchomościami oraz zbliżenie do wartości rynkowej możliwe do uzyskania przy zastosowaniu zasad przyjętych dla masowej wyceny.

2. Wartości reprivatyzacyjne wykorzystuje się do ustalania podstawy wartości odszkodowawczej za straty poniesione przez byłych właścicieli w związku z wojną, nacjonalizacją komunistyczną i zdarzeniami o podobnych skutkach zaistniałymi w latach 1939–1958.

Art. 4. 1. Powszechną taksację nieruchomości reprivatyzacyjnych przeprowadza się jednorazowo.

2. Termin rozpoczęcia oraz zakończenia powszechnej taksacji nieruchomości reprivatyzacyjnych, a także źródła jej finansowania określają odrębne przepisy.

Art. 5. 1. Podstawą do ustalenia wartości reprivatyzacyjnej poszczególnych nieruchomości są mapy taksacyjne i tabele taksacyjne.

2. Wartość reprivatyzacyjną nieruchomości ustala się dla całych nieruchomości lub ich części.

3. Jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze więcej niż jednego powiatu, wartość reprivatyzacyjną ustala się odrębnie dla każdej części nieruchomości położonej w każdym z tych powiatów.

Art. 6. Wartość reprivatyzacyjną nieruchomości gruntowej stanowi wartość reprivatyzacyjną gruntu oraz wartość odtworzeniową jego części składowych.

Art. 7. 1. W celu ustalenia wartości reprivatyzacyjnej gruntu dla stref wyodrębnionych ze względu na podobne czynniki wpływające na wartość rynkową określa się jednostkowe wartości powierzchni gruntów położonych w tych strefach.

2. Jednostkowe wartości powierzchni gruntów w wyodrębnionych strefach przedstawia się w wykazach tych stref, stanowiących integralną część map taksacyjnych.

3. Wartość reprivatyzacyjną gruntu ustala się jako iloczyn powierzchni wykazanej w katastrze nieruchomości oraz jednostkowej wartości, o której mowa w ust. 2.

Art. 8. 1. W celu ustalenia wartości reprivatyzacyjnej części składowych gruntu określa się jednostkowe wartości powierzchni tych części składowych w grupach, uwzględniając ich położenie oraz różnice, jakie między nimi występują.

2. Jednostkowe wartości powierzchni części składowych gruntu w wyodrębnionych grupach wykazuje się w tabelach taksacyjnych.

3. Wartość reprivatyzacyjną części składowych gruntu ustala się jako sumę wartości reprivatyzacyjnej poszczególnych obiektów składających się na te części. Wartość reprivatyzacyjną poszczególnych obiektów ustala się jako iloczyn ich powierzchni wykazanej w katastrze nieruchomości oraz wartości jednostkowej wykazanej w tabelach taksacyjnych.

4. Przepisy ust. 1–3 stosuje się odpowiednio do budynków oraz lokali stanowiących odrębny przedmiot własności.

Art. 9. 1. Mapy taksacyjne i tabele taksacyjne sporządza organ prowadzący kataster nieruchomości na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych, wykonanego przez rzeczoznawców majątkowych.

Art. 10. Minister Budownictwa i Infrastruktury określi w drodze rozporządzenia sposób przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości reprivatyzacyjnych, uwzględniając:

- 1) zakres informacji niezbędnych przy przeprowadzaniu taksacji,
- 2) cechy nieruchomości wpływające na wartość reprivatyzacyjną,
- 3) źródła danych o nieruchomościach dla potrzeb powszechnej taksacji,
- 4) sposób ustalania wartości reprivatyzacyjnych,
- 5) sposób zakończenia powszechnej taksacji,
- 6) sposób i terminy przeprowadzania kontroli powszechnej taksacji nieruchomości reprivatyzacyjnych,
- 7) rodzaje i wzory dokumentów stosowanych przy przeprowadzaniu powszechnej taksacji oraz sposób ich sporządzania.

Podsumowanie i wnioski

Czy przedstawiony sposób wyceny jest zbyt rozbudowany i trudny do wykonania? Dla rzeczoznawców majątkowych z pewnością nie. W Polsce mamy ponad 7 tys. rzeczoznawców i nie będziemy mieli żadnych problemów z wyceną wartości reprivatyzowanych nieruchomości. Co więcej, ten sposób wyceny to żadne *novum*, był on powszechnie stosowany w polskich sądach jeszcze kilkanaście lat temu. Trzeba bardzo wyraźnie podkreślić, że część sędziów rozumie ten problem i wciąż wskazuje na potrzebę sporządzania wycen według wartości nieruchomości z daty przejęcia (np. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 16 kwietnia 2014 r., I ACa 12/14). Jak widać, rozwój patologii reprivatyzacyjnych jest ściśle powiązany z niezwykłą zmianą orzecznictwa w kierunku ustanawiania 140-letnich kuratorów, którzy promują wyceny według dzisiejszej wartości bez uwzględniania obciążeń hipotecznych.

Czy koszt operatów reparacyjno-reprivatyzacyjnych będzie wysoki? Na pewno wykonanie takiego operatu będzie liczone w tysiącach, a nie setkach złotych, niemniej dzięki tak precyzyjnie określonej wartości praw majątkowych byłych właścicieli Państwo Polskie będzie mogło uczciwie rozliczyć się z przeszłością. **Będzie można precyzyjnie wskazać w jakim stopniu**

konieczność wypłaty odszkodowania przypadku na Państwo Polskie, a w jakim na okupantów.

Wstępne wyceny, które przeprowadziłem według zaproponowanego schematu wskazują na to, że możemy mówić o wycenie wartości praw majątkowych do nieruchomości na poziomie nawet 50-krotnie niższym niż według aktualnego sposobu preferowanego przez orzecznictwo i zaproponowanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości w projekcie tzw. dużej ustawy reprivatyzacyjnej. Zatem koszt reprivatyzacji mógłby wynosić np. 10 mld zł zamiast 500 mld zł, a ta różnica warta jest dostrzeżenia przez Ministerstwo Finansów. Co szczególnie ważne i godne podkreślenia, proponowany sposób wyceny określa autentyczną, realną wartość szkody poniesionej przez byłych właścicieli, zwaloryzowaną na dzień dzisiejszy.

LITERATURA

- [1] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741.
- [2] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109.
- [3] Kowalski W. (2004). Problem szacunku szkód w zakresie polskiego dziedzictwa kulturowego wyrządzonych Polsce podczas II wojny światowej przez agresora niemieckiego. W *Problem reparacji, odszkodowań i świadczeń w stosunkach polsko-niemieckich 1944–2004. Tom I. Studia* (red. W.M. Góralski, S. Dębski). Warszawa: Polski Instytut Spraw Międzynarodowych.
- [4] Kłusek M. (2017). Metoda badań roszczeń reprivatyzacyjnych po II wojnie światowej. W *Problemy reprivatyzacji* (red. A. Jarosz-Nojszewska, P. Legutko-Kobus). Warszawa: Oficyna Wydawnicza SGH, 108.
- [5] Ustawa z 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej. Dz.U. 1946 nr 3 poz. 17.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr Tomasz Luterek – doktor nauk politycznych, prawnik, biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości znacionalizowanych, przejętych na rzecz Skarbu Państwa w latach 1944–1989, autor pracy „Reprivatyzacja. Źródła problemu”

© Copyright Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

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

Redakcja kwartalnika przyjmuje do publikacji artykuły naukowe, dotyczące problematyki wyceny nieruchomości oraz problemów pokrewnych, takich jak np. funkcjonowanie rynku nieruchomości, analiza rynku, finansowanie nieruchomości, architektura, budownictwo, ochrona środowiska, prawo gospodarki nieruchomościami, zarządzanie nieruchomościami oraz inwestowanie w nieruchomości, 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/>

Sposoby rozstrzygania sporów na obszarze wyceny. Doświadczenia RICS

Property valuation dispute resolution. RICS experience

Niniejszy artykuł jest prezentacją sposobów rozstrzygania sporów na dojrzałych rynkach nieruchomości przez Grupę DRS działającą pod patronatem RICS na przykładzie Wielkiej Brytanii. Jest on jednocześnie próbą odpowiedzi na rosnące zainteresowanie rynku nieruchomości polubownym rozwiązywaniem sporów, mając na uwadze, że konwencjonalne sposoby są czaso- i kapitałochłonne. Zaprezentowano także propozycję rozwiązywania sporów na gruncie wyceny w Polsce poprzez mediację i arbitraż, w szczególności w przypadku aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste.

Słowa kluczowe: RICS, mediacje w rozstrzyganiu sporów gospodarczych, arbitraż, spory na obszarze wyceny

The article presents how DRS Group, which is supported by RICS, resolves disputes on mature property markets, such as Great Britain. It also deals with the rising interest of the property market in out-of-court methods that tend to be less time and resource consuming than conventional courts. The authors also present their recommendations concerning mediation and arbitration which can be applied to property valuation disputes in Poland especially in the cases of perpetual usufruct fees revisions.

Keywords: RICS, mediation in business dispute, arbitration, property valuation dispute

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) jest niezależną organizacją zawodową, która powstała w 1868 r. w Wielkiej Brytanii i skupia obecnie ok. 118 tys. członków na całym świecie. Jest najstarszą i największą organizacją zawodową w branży nieruchomości i budownictwa na świecie, która reprezentuje dużą liczbę specjalizacji. Działa w niej 17 profesjonalnych grup tworzących standardy zawodowe. Specjaliści RICS w trakcie całego życia zawodowego muszą na bieżąco zapoznawać się z obowiązującymi praktykami poprzez program podnoszenia kwalifikacji zawodowych.

RICS Europe ze swojej siedziby w Brukseli i biur w Warszawie wspiera prawie 7 tys. członków, praktykantów i zarejestrowanych studentów w całej Polsce i Europie. Poza wspieraniem członków i zarządzaniem procesem Oceny Kompetencji Zawodowych APC (Assessment of Professional Competence) personel RICS Europe ściśle współpracuje z rządami, bankami i głównymi interesariuszami w całym regionie, wspierając przyjmowanie i regulowanie odpowiednich standardów na europejskich rynkach. RICS w Polsce skupia ok. 340 członków, a w zarządzie zasiadają nieodpłatnie osoby będące członkami RICS z różnych specjalności zawodowych. Lokalne zarządy RICS w poszczególnych krajach oraz grupy zawodowe RICS reprezentują członków, pomagając w wypracowaniu najlepszych standardów przystosowanych do warunków panujących na lokalnych rynkach, nawiązując znajomości z innymi specjalistycznymi organizacjami, zachęcając do członkostwa i wspierają rozwój członków poprzez organizowanie wielu wydarzeń w ramach Ustawicznego Kształcenia Zawodowego CPD (Continuing Professional Development) w konkretnych sektorach. Około 40% członków RICS to osoby zajmujące się wyceną nieruchomości.

Jedną z grup działających przy RICS jest Grupa Rozwiązywania Sporów DRS (Dispute Resolution Service Group) [1]. DRS to organizacja, która jest odpowiedzialna za świadczenie usług z zakresu polubownego rozwiązywania sporów na całym świecie, ze szczególnym uwzględnieniem sektora istniejącej infrastruktury. Podstawowym zadaniem DRS jest wyznaczanie bezstronnych osób rozwiązujących spory, takich jak arbitrzy i mediatorzy, którzy posiadają specjalistyczną wiedzę, zostali wyszkoleni i zdali pozytywnie egzamin w formie pisemnej oraz ustnej. DRS zapewnia, że są to osoby, które rozumieją lokalne prawo i posiadają praktykę, aby odpowiednio pełnić swoją funkcję, oraz potrafią poradzić sobie ze złożonością sporów związanych z nieruchomością. Wyboru tych osób dokonują panele, które są wyznaczone i kontrolowane przez RICS. Wszyscy członkowie panelu są profesjonalistami z dużym doświadczeniem w sprawach związanych z nieruchomościami, zostali wyszkoleni przez RICS i otrzymali uprawnienia w zakresie prawa i praktyki rozwiązywania sporów.

W 2016 r. przypadła 40 rocznica świadczenia przez DRS usług z zakresu polubownego rozwiązywania sporów. Do tej pory DRS wyznaczył spotkania mediacyjne w ponad 200 tys. spraw. Obecnie świadczy usługi w 17 krajach i jest najstarszym oraz największym dostawcą usług z zakresu rozwiązywania sporów typowych dla sektora nieruchomości, budownictwa i istniejącej infrastruktury.

W Polsce RICS przeprowadził dwa kursy dla mediatorów i wyszkolił 16 specjalistów, z których większa część uzyskała także akredytację RICS, uzyskując prawo do posługiwania się tytułem akredytowanych mediatorów RICS (RICS Civil Accredited Mediator).

W skali globalnej grupa DRS ma ok. 7000 spraw, nominacji i skierowań rocznie w zakresie arbitrażu, mediacji, rad ds. rozwiązywania sporów, wyznaczania biegłego eksperta i orzeczeń. W praktyce brytyjskiej wyróżniamy następujące techniki/narzędzia wczesnej interwencji w sporach:

- rada ds. sporów (*Dispute Boards*),
- panele ds. unikania konfliktów CAP (*Conflict Avoidance Panels*),
- wczesna neutralna ocena (*Early Neutral Evaluation*),
- *adjudication* (termin brytyjski powiązany wyłącznie z rozwiązywaniem sporów w sektorze budowlanym, gdzie wg prawa jest ustalony 28-dniowy termin na powołanie osoby, która wesprze rozwiązanie sporu),
- negocjacja/pojednanie,
- mediacja,
- arbitraż, oraz
- ekspert sądowy (w sądzie).

W latach 2005–2017 RICS była zaangażowana w 800 spornych kontraktów budowlanych. Tylko dwa spory nie zakończyły się sukcesem i były kontynuowane w sądzie.

Opis wybranych technik wczesnej interwencji w sporach w praktyce brytyjskiej

Poniżej krótko opisano wymienione we wstępie techniki/narzędzia wczesnej interwencji. Bardziej szczegółowo opisane są mediacje i arbitraż, ponieważ ten rodzaj rozstrzygnięcia sporów jest najczęściej stosowany w wycenie i wydaje się najbardziej pożądany w świetle zmian w polskim prawie, np. w zakresie szerszego zastosowania mediacji. Pominięto sposoby niewystępujące w Polsce, a także eksperta (biegłego sądowego), ponieważ ta ścieżka jest również od dawna stosowana w polskich sądach.

Panele ds. unikania konfliktów

Panele ds. unikania konfliktów (CAP) koncentrują się na rozwiązaniu kwestii spornej na wczesnym etapie konfliktu, tak aby uniknąć jego eskalacji oraz ochronić reputację stron. Proces polega na współpracy pomiędzy stronami i zapewnia sprawiedliwy podział ryzyka. Panel składa się z 1–3 członków, którzy są doświadczonymi praktykami, i wydaje niewiążące zalecenia. Panel może współpracować na bieżąco lub zbierać się *ad hoc*. Zalecenia CAP są uzasadniane i strony, które odrzucają przyjęcie zaleceń muszą podać tego powód.

Proces powoływania panelu odbywa się następująco:

1. Proces konsultacji z RICS, klientem i wykonawcami.
2. Uzgodnienie tożsamości członków panelu.
3. Uzgodnienie procesu:
 - a. prawo do powołania panelu,
 - b. procedury,
 - c. obiektywny harmonogram i elastyczność,
 - d. dowody – oświadczenia, dokumenty, eksperci,
 - e. status zaleceń.
4. Umowa poziomu usług pomiędzy RICS i klientem: ustalanie spotkań przez DRS i bezstronność w dokonywaniu nominacji przez DRS.
5. Kontrakty CAP pomiędzy klientem i wykonawcami (przeważnie powołanie na standardy z umieszczonymi postanowieniami odnośnie CAP).

RICS odpowiada na aplikacje od klienta i/lub kontraktora i odsyła indywidualnych członków na spotkania do CAP, po upewnieniu się, że członkowie panelu:

- posiadają odpowiednie kwalifikacje do radzenia sobie z konkretnymi kwestiami, w których strony wnoszą o zalecenia,
- nie mają konfliktu interesów i są postrzegani jako bezstronni,
- są dostępni w razie potrzeby stron i gotowi odegrać swoją rolę w ramach harmonogramu przedstawionego przez strony,
- są odpowiednio monitorowani i rutynowo poddają się kontroli jakości, oraz
- mają aktualną wiedzę w swoich obszarach specjalizacji ekspertyzy i wykazują odpowiednią liczbę godzin ustawicznego kształcenia wymaganą przez RICS.

Panel ma swobodę przedstawiania alternatyw lub innych zaleceń, poza tymi, które zostały wniesione przez strony, jeżeli tylko uzna, że takie zalecenia mogą być pomocne dla stron. Jego stanowisko jest przedstawione na piśmie wraz z pełnym uzasadnieniem i podpisane przez członków panelu. Zawiera komentarze/porady dotyczące danej kwestii (wedle uznania CAP) oraz alternatywne lub odrębne opinie (jeżeli w panelu zasiada więcej niż jedna osoba). Zachowana zostaje dostępność orzekania i postępowania sądowego/arbitrażowego.

Czym są mediacje w rozstrzygnięciu sporów gospodarczych według RICS

Procedura mediacyjna RICS została stworzona jako skuteczna, sprawniejsza i szybsza alternatywa dla sądów i za taką jest postrzegana. Jednocześnie procedura mediacyjna i harmonogram pozwalają na szczegółowe wysłuchanie spraw i dają stronom możliwość przedstawienia swoich stanowisk i ustosunkowania się do stanowisk strony przeciwnej.

Mediator zostaje nominowany przez RICS na wniosek jednej strony lub obu z nich, a jeśli strony nie wskażą mediatora w wyznaczonym czasie, to przez odpowiedni sąd. Mediator jest niezależnym specjalistą, posiadającym przeszkolenie i umiejętności w zakresie technik mediacyjnych. Na początku działalności DRS wymagano jedynie, aby mediator posiadał uniwersalną wiedzę i zdobył doświadczenie w zakresie mediacji. Po latach praktyki DRS stwierdzono, że z korzyścią dla sprawy jest, aby mediator był również ekspertem w dziedzinie, której dotyczy mediacja (dlatego np. mediatorem w sprawach wyceny powinien być rzeczoznawca mający szerokie doświadczenie w tym zakresie). Mediator jest wyznaczany przez panel, zatwierdzany przez odpowiedni sąd i nadzorowany przez Grupę Rozwiązywania Sporów RICS. Po nominowaniu mediator bezpośrednio kontaktuje się ze stronami i wspólnie ustalają przebieg oraz harmonogram mediacji, które pozwolą na polubowne rozwiązanie sporu w określonym czasie, np. 3 miesiące. Rolą mediatora jest organizowanie spotkań i dbanie o regularną komunikację, zachęcanie do wzięcia udziału w dyskusjach, pomaganie w zawężeniu problemów sprawy oraz pomaganie stronom w wypracowaniu wspólnej płaszczyzny i potencjalnych warunków porozumienia. Ze wsparciem ze strony mediatora, strony razem przygotowują harmonogram kwestii spornych, które już zostały rozwiązane i takich, które nie zostały jeszcze uzgodnione. Harmonogram ma zagwarantować, że obie strony są w pełni poinformowane i odpowiednio przy-

gotowane do podjęcia dalszych negocjacji bez opóźnień na spotkaniu mediacyjnym.

Pierwsze kroki podjęte w ramach mediacji służą rozwiązaniu spraw szybko i polubownie. W trakcie procedury sprawdzona zostaje zasadność roszczeń, a odrzucone zostają roszczenia oparte na domysłach, co pomaga w uzyskaniu szybkiego rozwiązania w zasadnych sporach. Stronom biorącym udział w mediacji zaleca się bycie szczerymi, a mediator może np. zachęcić każdą ze stron do wyjawienia pewnych najważniejszych dokumentów/informacji na początku procedury po to, żeby zarówno strony, jak i mediator mogły dokonać realistycznej oceny kwestii spornych.

Spotkanie mediacyjne

O ile strony nie uzgodnią inaczej, mediator organizuje i nadzoruje spotkanie mediacyjne. Spotkanie odbywa się w miejscu uzgodnionym przez strony lub, jeśli strony nie doszły w tej kwestii do porozumienia, w miejscu wyznaczonym przez mediatora. Mediator przygotowuje plan spotkania i harmonogram nierozwiązanych kwestii spornych, które zostały zgłoszone przez strony. Nadzoruje spotkanie i pilnuje, by obie strony miały taką samą możliwość przedstawienia swoich racji. Może także zaangażować w negocjacje zainteresowane osoby trzecie i zapewnia, że zostaną one poinformowane o tym, że mogą przedstawić swoje stanowisko w ramach uzgodnionego harmonogramu. Mediator sprzyja prowadzeniu konstruktywnych negocjacji i udziela zaleceń, pomagając tym samym rozwiązać spory.

Zwykle w trakcie spotkań mediator rozmawia ze stronami odrębnie, a tylko część spotkania może odbywać się wspólnie. Takie prowadzenie sprawy sprzyja uniknięciu eskalacji sporu. Istotą mediacji jest, że to strony dochodzą do porozumienia, mediator jedynie ułatwia jego osiągnięcie poprzez profesjonalną asystę i w pewnym sensie nadzór nad procesem. Mediator może jedynie przedstawić ogólne stanowisko, które ma na celu ułatwić negocjacje. Mediacje mają wiele zalet w porównaniu z tradycyjnym rozwiązywaniem sporów w sądach powszechnych. Mediator jest bezstronnym (neutralnym) profesjonalistą, zobowiązanym do poufności, który pomaga stronom wspólnie rozwiązać spór zgodnie z metodą *win-win*. Ułatwia stronom znalezienie rozwiązania, ale nie narzuca swoich rozwiązań.

W idealnym przypadku po spotkaniu lub kilku spotkaniach mediacyjnych powinna zostać podpisana wiążąca ugoda. Ostateczny cel mediacji, jakim jest rozwiązanie wszystkich spraw w sporze, nie zawsze jest możliwy do osiągnięcia. Jednakże w większości przypadków mediacja ogranicza i zmniejsza zakres kwestii spornych pomiędzy stronami. Jeśli poprzez mediację nie uda się rozwiązać sporu, mediator przygotowuje sprawozdanie zawierające zalecenia w sprawie warunków porozumienia i przesyła je obu stronom sporu. Sprawozdanie powinno zawierać także obserwacje na temat wszelkich pozytywnych aspektów mediacji w zakresie ograniczenia kwestii spornych i/lub różnic pomiędzy stanowiskami stron. Te zalecenia nie mają wiążącego charakteru i mogą zostać zaakceptowane przez strony. Jeśli tylko jedna strona nie akceptuje danego zalecenia, wtedy strona niewyrażająca zgody ma obowiązek przedłożenia pełnego uzasadnienia braku zgody. Jeśli strona decyduje się

nie zastosować się do zaleceń mediatora, przechodzi do **etapu arbitrażu**. Zalecenia mediatora i przyczyny niezastosowania się do nich są niedopuszczalne jako dowód, dopóki arbiter nie określi, która ze stron jest odpowiedzialna za pokrycie kosztów arbitrażu. Dopiero w tym momencie mogą one zostać dopuszczone jako dowód.

Opłaty/koszty

Każda ze stron ponosi własne koszty i wydatki w związku z mediacją, oraz w równej części ponosi koszty wynagrodzenia i wydatków mediatora, a także opłaty na rzecz RICS (o ile zwrócono się do RICS o wyznaczenie mediatora).

Mediator nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie działania wynikające z wykonywanej przez siebie roli lub zaniechane w związku z tą rolą, o ile działa w dobrej wierze. Żaden pracownik ani przedstawiciel mediatora również nie ponosi takiej odpowiedzialności.

Mediacje w RICS. Rodzaje spraw związanych z wyceną nieruchomości

W ciągu ostatnich 5 lat RICS wyznaczył 52 mediatorów do rozstrzygania sporów związanych z wyceną nieruchomości. Wszystkie spory były zlokalizowane w Wielkiej Brytanii.

Ze względu na charakter mediacji nie prowadzi się rejestru sporów, ponieważ zarówno sprawy, jak i sposób rozwiązania mają charakter poufny. Z rozmów z najbardziej doświadczonymi mediatorami-rzeczoznawcami wynika, że w kwestii wyceny mediacje dotyczą najczęściej:

- sporów pomiędzy właścicielem nieruchomości a najemcą przy aktualizacji czynszów (ten rodzaj sporu jest charakterystyczny dla rynku nieruchomości w Wielkiej Brytanii, gdzie umowy najmu zawierane są np. na 25 lat z wbudowanym mechanizmem cyklicznej aktualizacji czynszu, do czego są zatrudniani rzeczoznawcy),
- sporów dotyczących wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży,
- sporów dotyczących wpływu usterek nieruchomości lub innych wad z nimi związanymi na ich wartość w przypadku sporów, np. z wykonawcą nieruchomości i ustalania wartości szkody wynikającej z usterki.

Arbitraż

Jeśli po zdecydowaniu się przez strony na mediację nie dojdzie do podpisania ugody mediacyjnej, a strony chcą uniknąć procesu sądowego, mogą wspólnie skorzystać z wiążącego polubownego rozwiązywania sporów. Jest to rozstrzygające podejście, w którym decyzja w sprawie sporu jest podejmowana przez niezależnego arbitra wyznaczonego przez RICS. Ponadto strony mogą obejść mediację i skierować niektóre kwestie sporne lub wszystkie z nich bezpośrednio do rozstrzygnięcia w ramach wiążącego arbitrażu.

Arbiter w przypadku sporów dotyczących wyceny nieruchomości jest doświadczonym rzeczoznawcą, wypełniającym swoją rolę na wysokim poziomie, z użyciem niezbędnej wiedzy, doświadczenia i należytej staranności. Zanim rozpocznie się procedura arbitrażowa, strony wyrażają zgodę na to, by decyzja arbitra była dla nich wiążąca. Każda ze stron otrzyma możliwość przedstawienia swojego stanowiska arbitrowi oraz wy-

rażenia swojej opinii wobec stanowiska drugiej strony. Arbiter może według własnego uznania skierować do stron dodatkowe pytania, aby upewnić się, że jego ostateczna decyzja została w pełni oparta na faktach.

Procedura arbitrażowa

Zgodę na powołanie arbitra wyrażają obie strony lub osoba wyznaczona przez RICS na wspólny wniosek stron. W terminie 3 dni od daty otrzymania zawiadomienia od DRS o wyznaczeniu arbitra każda ze stron przedkłada arbitrowi, a także drugiej stronie sporu szczegóły dotyczące swojego stanowiska i argumentów, w tym wyceny i dokumenty mające uzasadnić to stanowisko. Arbiter prosi rzeczoznawcę o złożenie pisemnej odpowiedzi na roszczenie oraz harmonogramu jej złożenia. Następnie arbiter ustala główny harmonogram oraz procedurę dowodową dla rozwiązywanego właśnie sporu i w każdym przypadku dostarcza pisemną uzasadnioną decyzję w terminie 21 dni od ostatniego dnia, w którym może otrzymać odpowiedź rzeczoznawcy. Arbiter rozwiązuje spór po uwzględnieniu wszystkich następujących elementów:

- dowodów i racji przedłożonych przez strony (na piśmie lub ustnie na wspólnym spotkaniu),
- wyników własnego dochodzenia i zapytań, oraz
- wiedzy własnej i fachowego doświadczenia.

Jeśli arbiter jest skłonny wykorzystać swoją wiedzę lub informacje zdobyte podczas własnego dochodzenia, zawsze musi umożliwić stronom sporu skomentowanie i zabranie stanowiska w tej sprawie. Każda strona składa odpowiedź (komentarz) na dowód złożony przez stronę przeciwną (*counter-submissions*). Arbiter może przeprowadzić inspekcję nieruchomości wspomnianej w dowodach.

Decyzja

Arbiter wydaje swoją decyzję na piśmie i w pełni ją uzasadnia. Decyzja jest wiążąca do chwili, kiedy spór nie zostanie ostatecznie rozstrzygnięty w drodze postępowania sądowego lub ugody.

Opłaty/koszty

Strony składają się po równo na wynagrodzenie dla arbitra, o ile arbiter nie zadecydował inaczej. Jeśli arbiter zdecyduje się nałożyć obowiązek uiszczenia więcej niż 50% swojego wynagrodzenia na jedną stronę, będzie musiał zastosować zasadę zasądzenia kosztów po rozwiązaniu sprawy.

Arbiter nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie działania wynikające z wykonywanej przez siebie roli lub zaniechane w związku z tą rolą, o ile działa w dobrej wierze. Żaden pracownik ani przedstawiciel arbitra również nie ponosi takiej odpowiedzialności.

Polubowne rozstrzygnięcie sporów w Polsce

Otoczenie prawne

Kancelaria prawna Taylor Wessing w wykładzie przedstawionym w dniu 13 maja 2016 r., którego celem było promowanie mediacji gospodarczych, zaprezentowała własne badania na temat efektywności sądów w Polsce. W dniu przygotowania wykładu w sądach było ok. 15 mln nierozstrzygniętych spraw,

z czego ok. 9 mln stanowiły sprawy cywilne, a 1,5 mln sprawy pomiędzy przedsiębiorcami. Jak wynika z badań przeprowadzonych przez kancelarię, 3,8 mln tych spraw mogło być rozwiązanych na drodze mediacji. Według przedstawionych badań średni czas na uzyskanie wyroku to 580 dni, a koszty przeciętnego procesu 10-krotnie przewyższają potencjalne koszty mediacji.

Kwestie mediacji i zmiany w tym zakresie reguluje ustawa z dnia 10 września 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wspieraniem polubownych metod rozwiązywania sporów [2], która zmienia kodeks postępowania cywilnego, ustawy podatkowe (PIT, CIT, VAT), prawo o ustroju sądów powszechnych oraz ustawę o kosztach sądowych. Ustawa ta jest odpowiedzią na potrzebę znalezienia i zastosowania innych narzędzi niż tradycyjne rozstrzygnięcie sporu przez sąd.

Zgodnie z tym dokumentem sąd może skierować strony do wzięcia udziału w mediacji **na każdym etapie postępowania prawnego**. Czas trwania postępowania mediacyjnego wynosi nie więcej niż 3 miesiące, o ile sąd nie podejmie decyzji o jego wydłużeniu, jeśli obie strony o nie wnioskują. Jeśli strony same nie wyznaczą mediatora, wyznaczy go sąd, biorąc pod uwagę umiejętności, jakie powinien posiadać.

Organizacje pozarządowe mogą posiadać listy mediatorów i zakładać centra mediacyjne. Aby zostać wpisanym na listę mediatorów, mediator musi:

- mieć ukończone 26 lat,
- spełniać wymagania wymienione w art. 183 §1 i §2 kodeksu postępowania cywilnego (ustawa z 17 listopada 1964 r.),
- posiadać wykształcenie i umiejętności w zakresie technik mediacyjnych i być w stanie przeprowadzić mediację,
- posługiwać się językiem polskim,
- wykazać, że nie był karany za przestępstwo kryminalne lub podatkowe, oraz
- znajdować się na liście stałych mediatorów, prowadzonej przez prezesa Sądu Okręgowego.

Informacje o listach stałych mediatorów i centrach mediacyjnych należy dostarczyć prezesowi Sądu Okręgowego.

Ustawodawca i uczestnicy rynku oczekują, że zmiany w ustawodawstwie odciążą z czasem sądy. Będzie to jednak proces długotrwały, polegający na wykształceniu doświadczonych mediatorów i zbudowaniu zaufania przedsiębiorców do procesu mediacji.

Działania RICS w Polsce w celu upowszechnienia mediacji w sektorze nieruchomości i budownictwa

Znając specyfikę rynku polskiego i potrzeby rynku w zakresie polubownego rozstrzygnięcia sporów w sektorze nieruchomości i budownictwa, DRS w ramach dwóch kursów zorganizowanych w 2016 i 2017 r. wyszkolił 16 mediatorów, którzy po odbyciu szkolenia oraz zdaniu egzaminu ustnego i pisemnego w większości uzyskali akredytację mediatora RICS. Część tych osób, po udokumentowaniu swojego doświadczenia zawodowego i kwalifikacji, została już wpisana na listę stałych mediatorów sądowych w Polsce.

Przedstawiciele DRS wraz z przedstawicielami RICS Polska przedstawili w Ministerstwie Infrastruktury swoje doświadczenia w zakresie mediacji wraz z propozycją zastosowania mediacji w rozstrzygnięciu sporów dotyczących w szczególności

wyceny nieruchomości na cele aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu. Ze względu na wczesny etap rozmów przedstawione wytyczne są dość ogólne [3].

Cały proces ma na celu pomoc w rozpatrywaniu odwołań dotyczących użytkowania wieczystego w Polsce, bez konieczności interwencji ze strony sądu lub innych organów. **Modelowa procedura mediacyjna** proponowana przez RICS wyróżnia się następującymi cechami:

- przyspiesza procedurę apelacyjną poprzez niezależne i wiążące rekomendacje wydawane w terminie 3 miesięcy od złożenia apelacji,
- umożliwia wszystkim stronom przedstawienie swoich stanowisk i zapoznanie się z racjami przeciwnych stron,
- zapewnia otwarty i przejrzysty charakter procesu rozwiązywania sporów,
- jest opłacalna i pozwala zaoszczędzić pieniądze, oraz
- jest sprawiedliwa i bezstronna.

Stronami mediacji mogą być według propozycji RICS:

- **Rzeczoznawca.** Sporządza wycenę dla każdej ze stron będącej przedmiotem sporu. Wadą takiego rozwiązania jest fakt, że każdy rzeczoznawca broni swoich dokumentów i procesu, co stanowi prawdziwe wyzwanie dla mediatora, dla którego ważne jest, by strony sporu były w stanie zapomnieć o swoich początkowych stanowiskach i przyjąć obiektywną postawę. W zależności od osobowości, pozycji i przeszłości rzeczoznawcy, może to stanowić znaczącą przeszkodę na drodze do pomyślnego zakończenia.

- **Należycie upoważniony urzędnik państwowy oraz właściciel nieruchomości.** Mogą być mniej osobiście zaangażowani w sporządzenie wyceny i bardziej skłonni do negocjacji, ale z doświadczenia na całym świecie wynika, że funkcjonariusze publiczni często są pod presją czasu i/lub niechętni do wzięcia osobistej odpowiedzialności za rozstrzygnięcie sprawy bez nakazu sądowego, który mogą dołączyć do akt lub pokazać swoim przełożonym. Właściciele dużych i wielu nieruchomości często potrzebują szybkiego rozwiązania, ale w rzeczywistości rzadko mogą brać udział w mediacjach.

- **Wybrany i całkowicie upoważniony przedstawiciel rządowy oraz właściciel nieruchomości, poza rzeczoznawcami i funkcjonariuszami służby publicznej.** Mogą to być prawnicy lub adwokaci mediacyjni specjalnie wyszkoleni do przeprowadzenia takiej procedury. Nie są osobiście zaangażowani w wyceny, dzięki czemu mogą być obiektywni i zostać upoważnieni do negocjowania, ponieważ taka jest ich rola. RICS od wielu lat szkoli mediatorów i może udzielić więcej porad i konsultacji w tej kwestii, jeśli zachodzi taka potrzeba.

Zdaniem autorów niniejszego artykułu, biorąc pod uwagę:

- obowiązujące prawo w zakresie wyceny nieruchomości oraz aktualizacji stawek opłat za użytkowanie wieczyste,
- dotychczasowe praktyki oceny operatów wyłącznie przez organizacje zawodowe, gdzie operaty były oceniane wyłącznie pod względem formalnym, oraz
- potencjalny opór rzeczoznawcy przed kwestionowaniem/zmianą oszacowanej wartości, mediacjom (przy dwóch operatach sporządzonych dla tej samej nieruchomości, gdzie oszacowano dwie rozbieżne wartości) mogłyby podlegać wyłącznie założenia do wyceny. W takim przypadku stronami mediacji powinni być rzeczoznawcy, ponie-

waż w przypadku uzgodnienia zmian założeń wyceny w drodze mediacji, powinien zostać sporządzony nowy operat.

Podsumowanie

Mimo że pojęcie mediacji występuje w polskich regulacjach co najmniej od 2005 r., dopiero zmiany w prawie z 2015 r. (w szczególności możliwość skierowania przez sąd stron sporu do mediacji na każdym etapie rozstrzygnięcia sprawy) zwiększają szanse na szersze wprowadzenie polubownego rozstrzygnięcia sporów w Polsce. Na razie brak uregulowań prawnych dotyczących zastosowania polubownego rozstrzygnięcia sporów z zakresu wyceny nieruchomości. W oparciu o doświadczenia grupy DRS działającej przy RICS najwięcej sporów z dziedziny wyceny dotyczyło:

- sporów pomiędzy właścicielem nieruchomości a najemcą przy aktualizacji czynszów (nie ma zastosowania w Polsce),
- sporów dotyczących wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży, oraz
- sporów dotyczących wpływu usterek nieruchomości lub innych wad z nimi związanymi na ich wartość w przypadku sporów, np. z wykonawcą nieruchomości i ustalania wartości szkody wynikającej z usterki.

W Polsce, biorąc pod uwagę nieefektywność załatwiania spraw przez sądy, bardzo potrzebne wydaje się znalezienie rozwiązań dla polubownego rozstrzygnięcia sporów przy kwestionowaniu nowych opłat za użytkowanie wieczyste. Dlatego też DRS przedstawił w Ministerstwie Infrastruktury wstępną propozycję rozstrzygnięcia takich sporów.

Zdaniem autorów artykułu mediacjom mogłyby podlegać wyłącznie założenia do wyceny. W takim przypadku stronami mediacji powinni być rzeczoznawcy, ponieważ w przypadku uzgodnienia zmian założeń wyceny w drodze mediacji, powinien zostać sporządzony nowy operat. W przypadku braku możliwości osiągnięcia porozumienia na drodze mediacji, sprawy powinny być kierowane do arbitrażu.

Praca w rozszerzonej formie została zaprezentowana podczas XXVI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych „Rewitalizacja czyli jak przywrócić wartość przestrzeni”, która odbyła się w dniach 21–22 września 2017 r. w Łodzi.

LITERATURA

- [1] Fletcher J., Burns M. (2015). Prezentacja RICS, Dispute Resolution Services, 26.03.2015.
- [2] Ustawa z 10 września 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wspieraniem polubownym metod rozwiązywania sporów. Dz.U. 2015 poz. 1595.
- [3] Materiały wewnętrzne RICS. Propozycja polubownego rozwiązywania sporów w odwołaniach z zakresu wyceny użytkowania wieczystego w Polsce.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Mgr inż. Agnieszka Hryniewiecka-Jachowicz – inżynier budownictwa, MRICS, akredytowany mediator RICS Polska, PROHUB Property Advisor, działalność własna

Marta Jurek – akredytowany mediator RICS Polska

Metody oceny efektywności ekonomicznej w procesie rewitalizacji

Economic effectiveness evaluation methods in revitalisation projects

Artykuł prezentuje praktyczne zastosowanie metod oceny efektywności ekonomicznej w procesie rewitalizacji. Autor opracowania na przykładzie przedsięwzięć hipotetycznych, skonstruowanych na bazie zebranych informacji i doświadczeń praktycznych, podjął próbę oceny wybranych wariantów inwestycyjnych, opierając się na wartości bieżącej netto (NPV), wewnętrznej stopie zwrotu (IRR), zmodyfikowanej wewnętrznej stopie zwrotu (MIRR) oraz wskaźniku wartości bieżącej netto (NPVR). Ocena przedsięwzięć rewitalizacyjnych zaproponowanymi przez autora metodami i wskaźnikami ekonomicznymi może stanowić jeden z elementów opracowań i analiz na potrzeby gminnych programów rewitalizacji, jakie na zlecenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta przygotowują m.in. rzeczoznawcy majątkowi.

Słowa kluczowe: proces rewitalizacji, efektywność ekonomiczna, rynek nieruchomości, wskaźniki i miary ekonomiczne, projekty/warianty inwestycyjne

The article presents the practical application of economic effectiveness evaluation methods to revitalisation projects. The study uses examples of theoretical projects, designed using collected data and real-life experience, to evaluate certain investment scenarios based on Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Modified Internal Rate of Return (MIRR), and Net Present Value Rate (NPVR). Revitalisation project evaluation using the studied methods and economic indicators could be used in studies and analyses which property surveyors and other professionals conduct for the purposes of local revitalisation projects at the request of local and town officials (wójt, burmistrz, prezydent miasta).

Keywords: revitalisation, economic effectiveness, property market, economic indicators and metrics, investment projects/scenarios

Polityka rozwoju terytorialnego wymaga dziś nowego spojrzenia, stąd wyzwaniem dla rządów i samorządów jest wspieranie nierównomiernego przestrzennie wzrostu gospodarczego, przy jednoczesnym wyrównywaniu standardów życia. Odnosi się to głównie do wymiaru lokalnego. Istotnym problemem lokalnych samorządów jest suburbanizacja, która niegdyś postrzegana pozytywnie, dzisiaj stała się przyczyną niekontrolowanego rozlewania się tkanki miejskiej i jest istotnym problemem rozwoju miast. Jako pierwsze z problemem tym zetknęły się miasta w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej w latach 50. ubiegłego wieku. Reakcja władz rządowych i lokalnych, co prawda z dużym opóźnieniem, dała jednak rezultaty. Ratunkiem dla zdegradowanych obszarów amerykańskich miast stała się ich rewitalizacja. Doświadczenia w tym zakresie najpierw z sukcesem zaimplantowano w miastach europejskich, które również dotknięte zostały efektem suburbanizacji, a później i w miastach państw postkomunistycznych, w których degradacja przestrzeni miejskiej miała nieco inny przebieg. Najpierw ich degradacja następowała w wyniku centralnie sterowanej gospodarki, a po transformacji gospodarczej w wyniku zjawiska suburbanizacji, które do dnia dzisiejszego drenuje już wcześniej zdegradowane obszary miejskie. Rewitalizacja, renowacja, rehabilitacja czy modernizacja to działania z jednej strony bliskoznaczne, z drugiej zaś bardzo różniące się pod względem praktycznej ich realizacji. Podjęcie decyzji o rozpoczęciu któregoś z wyżej wymienionych przedsięwzięć w obrębie danego obszaru w efekcie daje różne skutki. Zatem przed

podejmowaniem jakichkolwiek decyzji w tym zakresie należy bardzo precyzyjnie dokonać analizy spodziewanych końcowych efektów, by uniknąć niepożądanych zagrożeń i błędów. Rewitalizacja miast, poprzez poprawę jakości obszarów, na których mieszkają najubożsi obywatele, może mieć znaczący wpływ na spójność społeczną i stanowi najlepsze rozwiązanie dla wykorzystania cennych, deficytowych terenów w centrach miast. Jednocześnie może zahamować presję w kierunku dalszego efektu suburbanizacji poprzez zabudowywanie okołomiejskich terenów rolnych oraz przyczynić się do stworzenia bardziej zrównoważonej i mniej szkodliwej dla środowiska struktury miejskiej. Wiele sposobów planowania zagospodarowania przestrzeni publicznej i przestrzeni miejskiej jest odpowiedzią na oczekiwania lokalnych społeczności. Nieatrakcyjnych przestrzeni publicznych nikt nie chce odwiedzać, a zamieszkują je ci, którzy są do tego zmuszeni z uwagi na brak dostatecznej ilości środków finansowych, by to zmienić. W większości są to więc ludzie bez stałego zatrudnienia lub długotrwale bezrobotni, których życiu towarzyszy obecna w tych obszarach, na różnym poziomie zaawansowania, przestępczość. Aby temu zaradzić i to zmienić, paradoksalnie obecnie przestrzenie takie muszą trochę przypominać przestrzenie sprzed II Wojny Światowej, kiedy żywe sfery i przestrzenie publiczne były powszechnie istniejącym faktem, lub nawiązywać do urbanistycznego ich planowania [1, 2].

Relacje między rynkiem nieruchomości a rewitalizacją są złożone, a ostateczny efekt występujących tu współzależności

w przeważającej mierze uzależniony jest od polityki rozwoju przestrzennego i oddziaływania państwa na rynek nieruchomości. Z analizy tego rynku w różnych krajach wynika, że choć bezpośrednią przyczyną degradacji i nierewitalizowania starych budynków i starych części miast jest fakt, że najczęściej właściciele nieruchomości cechuje deficyt środków finansowych, to jednak rzeczywista przyczyna jest inna. Zaniebdywanie rewitalizacji spowodowane jest paradoksalnie nie brakami finansowymi, ale wzrostem dobrobytu i jego ukierunkowaniem na nowe zasoby nieruchomości oraz brakiem zainteresowania odnową starej substancji. Jest to przede wszystkim następstwem mechanizmów mających źródło w polityce przestrzennej i infrastrukturalnej państwa, w której w niedostatecznym stopniu uwzględniany jest rachunek ekonomiczny. Mimo że przedsięwzięcia rewitalizacyjne nie wymagają nowych terenów i planów zagospodarowania przestrzennego, przegrywają ekonomicznie z nowymi inwestycjami realizowanymi przez lokalnych deweloperów, które są w ich mniemaniu bardziej opłacalne i dość szybko przynoszą profity finansowe. Brak w Polsce planowanej od lat nowelizacji prawa lokatorskiego i nieregulowane stosunki własnościowe są poważną barierą w pozyskiwaniu zewnętrznych źródeł finansowania. Dlatego też pozycja wyjściowa zdegradowanych obszarów na lokalnych rynkach nieruchomości i rynkach finansowych jest dużo gorsza w porównaniu z nowymi inwestycjami [3]. Biorąc pod uwagę powyższe, by choć w minimalnym stopniu przekonać potencjalnych inwestorów, że zdegradowane przestrzenie miejskie to dobre miejsca do inwestowania, w artykule podjęto próbę analizy efektywności procesu rewitalizacji na określonych, hipotetycznych przykładach. W większości przypadków zdegradowane obszary miejskie zabudowane są budynkami mieszkalnymi bądź kamienicami o historycznym znaczeniu, które odnowione mogą zasilić lokalne rynki nieruchomości i być alternatywną propozycją dla nowo budowanych lokali mieszkalnych. Dogłębna znajomość zjawisk społeczno-ekonomicznych występujących na rynku lokali mieszkalnych i ich weryfikacja w wielu krajach bardziej rozwiniętych niż Polska jest jednym ze sposobów na wychodzenie z okresów dekonunktury gospodarczej. Mimo że w każdym kraju nieruchomości mieszkalne są siłą napędową gospodarki i już w 1937 r. E. Lipiński uważał budownictwo mieszkaniowe za dobry środek do walki z recesją gospodarczą i bezrobociem, a inwestycje mieszkaniowe określał jako bardziej bezpieczne, zawierające mniej elementów ryzyka i bardziej dochodowe niż inwestycje przemysłowe, to nadal ten sektor gospodarki, którego duży odsetek stanowią zdekapitalizowane substancje mieszkaniowe, począwszy od transformacji gospodarczej traktowany jest w naszym kraju po macoszemu [4].

Metody oceny efektywności procesów rewitalizacyjnych

Ograniczone możliwości pozyskiwania środków finansowych na przeprowadzenie procesu rewitalizacji, jak również założenie, że każdy projekt powinien przynosić korzyści finansowe potencjalnym inwestorom, jest podstawą do sformułowania stwierdzenia, że **przeprowadzenie wielowariantowego badania efektywności ekonomicznej procesu rewitalizacji jest niezbęd-**

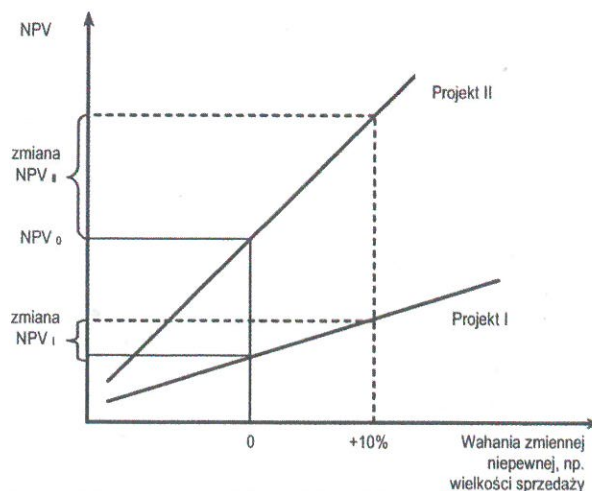
nym elementem racjonalizacji decyzji inwestycyjnych. Cel ten można osiągnąć poprzez badanie efektywności ekonomicznej procesu rewitalizacji przeprowadzonej jako analiza porównawcza różnorodnych wariantów inwestycyjnych i sprzedażowych związanych z kilkoma zaproponowanymi projektami rewitalizacyjnymi. Efektywność ekonomiczna każdego z wariantów inwestycyjnych powinna zostać oceniona za pomocą wskaźników i miar ekonomicznych. Jeden z proponowanych podziałów metod dyskontowych wyróżnia m.in. [5]:

- metodę wartości zaktualizowanych przepływów netto (NPV),
- metodę wewnętrznej stopy zwrotu (IRR),
- metodę zmodyfikowanej wewnętrznej stopy zwrotu (MIRR),
- metodę zdyskontowanego okresu zwrotu (PPd).

Do metod oceny opłacalności przedsięwzięć inwestycyjnych opartych na zaktualizowanych przepływach netto należą m.in. wskaźnik wartości bieżącej netto lub indeks rentowności [6].

Opłacalność inwestycji ocenia się wskaźnikami stopy zwrotu określanymi jako stosunek zysku do wielkości kapitału niezbędnego do jego wytworzenia. Najczęściej stosowana w praktyce jest stopa zwrotu (ROI). Obecna rzeczywistość gospodarcza nacechowana tendencją do kryzysów gospodarczych wymusza rozpatrywanie sytuacji, w których zmianie ulega nie jedna, ale kilka zmiennych, co trochę komplikuje rachunek, ale daje bardziej prawdopodobne wyniki. W analizie wrażliwości ryzyka inwestycji w literaturze przedmiotu wyróżnia się następujące jej etapy:

- etap pierwszy, który obejmuje wybór zmiennych niepewnych, np. ceny zbytu, wielkość sprzedaży, stopę dyskontową, okres eksploatacji inwestycji oraz kosztów wszelkiego rodzaju,
- etap drugi, który obejmuje konstrukcję modelu analizy zmian wyniku rachunku w zależności od przyjętych parametrów,
- etap trzeci obejmujący ustalenie akceptowanego przedziału wahań poziomu zmiennych niepewnych, na przykład +/- 5%,
- etap czwarty obejmujący wyznaczenie dopuszczalnego poziomu wahań wskaźnika oceny efektywności inwestycyjnej, na przykład NPV czy IRR obliczonego na podstawie wzrostu lub spadku parametrów niepewnych.



Rys. Analiza wrażliwości, wzrost wartości zmiennej dla dwóch projektów [7]

Kierunek i siłę zmian wskaźników efektywności inwestycji przedstawia rys. [7]. Wynika z niego, że przy porównywaniu kilku projektów najłatwiej przedstawić ich wrażliwość na te same zmienne na jednym wykresie, gdyż otrzyma się w ten sposób klarowne rozwiązanie wyboru krzywej o najmniejszym nachyleniu. Analiza wrażliwości daje również możliwość określenia wartości kolejnych zmiennych wejściowych, dla których projekt jest neutralny, czyli jego $NPV = 0$. Takie podejście pozwala na dokonanie obiektywnego porównania różnych możliwości planowania w ramach podejmowanych działań inwestycyjnych.

Dotychczas zrealizowane przedsięwzięcia rewitalizacyjne nie wygenerowały jasnych, przejrzystych i sprawdzonych metod oceny następstw rewitalizacji obszarów miejskich. Najczęściej ocenia się je poprzez zdyskontowane mierniki oceny efektywności. Pojęciem spinającym każde przedsięwzięcie inwestycyjne jest ocena projektów inwestycyjnych, która jest nie tylko oceną części liczbowej inwestycji, ale także oceną całości spraw z nim związanych. Najczęściej przy ocenie efektywności projektów inwestycyjnych bierze się pod uwagę ocenę rachunku ekonomicznego, analizę jej technicznej wykonalności oraz analizy jej celowości rynkowo-marketingowej. Ważne jest, by ocena ta miała charakter oceny etapowej. Oceniając dane przedsięwzięcie inwestycyjne, należy więc bazować na dokumentach i materiałach udostępnionych przez pierwotnego inwestora, przy czym nie można bezkrytycznie przyjmować danych zawartych w biznesplanie inwestycji, ale próbować je samodzielnie i niezależnie określić lub oszacować. Zatem dla analizy oceny opłacalności inwestycji bardzo istotna jest taka estymacja faktów i wielkości liczbowych, aby uniknąć przeszacowania w górę wpływów ewentualnych szans, a z drugiej strony niedoszacowania wydatków i istniejących zagrożeń [8].

Kolejnym istotnym elementem w ocenie efektywności inwestycji jest określenie stopy dyskontowej. Najczęściej za stopę dyskontową przyjmowany jest koszt kapitału danego przedsiębiorstwa lub firmy, który jest średnią stopą zwrotu, jaką firma musi zaoferować dostawcy kapitału, czyli właścicielom i wierzycielom. Stopa dyskontowa określa wydatki, jakie przedsiębiorstwo musi ponieść, aby pozyskać źródła finansowania.

Dokonująca się w Polsce transformacja systemu gospodarczego wpłynęła na zmianę dotychczasowego przebiegu procesów decyzyjnych podmiotów gospodarczych. W praktyce gospodarczej, szczególnie w ostatnim czasie, występują także takie przedsięwzięcia, w których nie jest najważniejsze to, by maksymalizować zysk. Typowymi dla tego rodzaju przedsięwzięć są różnego rodzaju projekty rewitalizacyjne. Pożądane jest, by inwestycje związane z rewitalizacją pozwoliły na osiągnięcie dodatniego wyniku finansowego i doprowadziły do przywrócenia rewitalizowanym obiektom dawnych funkcji oraz do podniesienia standardu zlokalizowanych tam powierzchni mieszkaniowych i użytkowych. W literaturze przedmiotu dotychczas rzadko nawiązywano do ekonomicznych aspektów rewitalizacji, gdyż realizacja tego typu przedsięwzięć i projektów finansowana była z budżetu państwa, a po wejściu Polski do Unii Europejskiej finansowano je, opierając się na funduszach strukturalnych w systemie dotacyjnym. Dzisiaj, szczególnie w okresie alokacji środków unijnych przeznaczonych

na rewitalizację w latach 2007–2013, kiedy sukcesywnie odchodziło się od wsparcia w systemie dotacyjnym na rzecz wsparcia dłużnego (czego przykładem jest Inicjatywa Jessica), problem ekonomicznej efektywności procesów rewitalizacji nabiera innego znaczenia. Zapewne dużym wyzwaniem dla wielu lokalnych samorządów okaże się połączenie aspektów społecznych z aspektami ekonomicznymi w realizacji projektów rewitalizacji. Co prawda większość projektów rewitalizacji dotychczas ukierunkowana była i nadal jest na osiągnięcie efektów społecznych, turystycznych, wizerunkowych czy estetycznych, lecz dzisiaj trzeba umieć praktycznie połączyć osiągnięcie tych celów z bezlitosną ekonomią, która w warunkach rynkowych jest bezwzględna. Coraz większego znaczenia nabiera więc ekonomiczna analiza efektywności inwestycji i umiejętność stosowania w praktyce miar i metod jej badania. Zapewne realizacja przedsięwzięć rewitalizacyjnych w gospodarce rynkowej, narażonej obecnie w sposób wyjątkowy na pojawienie się kryzysu gospodarczego, który skutecznie dotknął Stany Zjednoczone i niektóre kraje Unii Europejskiej, naturalnie wymusi na badaczach i praktykach stosowanie dotychczasowych osiągnięć w tym zakresie, ale skutkować będzie również szukaniem nowych metod i miar, skutecznych dla zrealizowania projektów rewitalizacyjnych. Jedną z przyczyn nowych poszukiwań może okazać się połączenie długofalowości tych projektów w czasie z krótkoterminową stopą zwrotu niezbędną na pokrywanie zaciągniętego na ten cel zobowiązania dłużnego. Dla przykładu, konstrukcja instrumentu dłużnego jakim jest Inicjatywa Jessica, zawiera w swojej propozycji niewielkie oprocentowanie zaciągniętego wsparcia finansowego dla realizacji projektów rewitalizacji, to jednak projekty te, podobnie jak np. deweloperskie, będą realizowane w otoczeniu rynkowym, które podlega ustawicznym zmianom podaży i popytu.

Przykładowe badanie efektywności ekonomicznej procesu rewitalizacji powinno uwzględniać aspekty różnicujące poszczególne warianty:

- zakres przedsięwzięcia,
- źródła finansowania – kapitał własny oraz kredyt,
- sprzedaż i wynajem lokali mieszkalnych, oraz
- sprzedaż i wynajem lokali użytkowych.

Analiza przedsięwzięć rzeczywistych przy tak szerokim zbiorze możliwości podejmowania decyzji co do sprzedaży, wynajmu i prac remontowo-budowlanych nie jest w praktyce możliwa. Realizowane w rzeczywistości ekonomicznej przedsięwzięcia rewitalizacyjne stanowią w części ekonomicznej tajemnice handlowe i uzyskanie informacji o kosztorysach lub wpływach ze sprzedaży czy wynajmu nie jest możliwe. Drugą przyczyną stworzenia opartego o doświadczenie praktyczne zbioru możliwych wariantów inwestycyjnych jest kilkunastoletni horyzont czasowy analiz finansowych. Najczęściej w takim przypadku mają zastosowanie tylko miary efektywności typu *ex ante*, a (trwające) przedsięwzięcia rewitalizacyjne i brak możliwości uzyskania dostępu do danych finansowych podmiotów realizujących inwestycje powoduje najczęściej brak oceny *ex post* efektywności ekonomicznej rewitalizacji.

Z uwagi na fakt, że ocenę realizacji każdego przedsięwzięcia ekonomicznego, w tym także rewitalizacyjnego (jeżeli ma dać oprócz efektu odnowy także efekt finansowy),

można potraktować jako zmienną ilościową, gdzie wartość badanej miary jest poddawana ocenie, lub jako zmienną jakościową, którą rozpatruje się jako zmienną zero-jedynkową, gdzie zero rozumiane jest jako nieosiągnięcie zamierzonego rezultatu ekonomicznego, a jeden jako jego osiągnięcie lub przekroczenie, oczywiście jest, że dysponowanie informacją o szansie osiągnięcia sukcesu danego przedsięwzięcia to stan pożądany.

Przykład oceny efektywności inwestycji rewitalizacyjnej

Na potrzeby badania zaproponowano cztery przedsięwzięcia rewitalizacyjne. Różnią się one co do skali przedsięwzięcia, która determinuje koszt prowadzonych prac, czas ich realizacji oraz wielkość zasobu, który powstanie do dyspozycji inwestora. Poszczególne warianty posiadają następujące charakterystyki:

- Przedsięwzięcie I – zakres prac obejmuje jedną kamienicę, koszt prowadzonych prac oszacowano na 3,8 mln zł. Czas realizacji zadania wynosi 2 lata. Po zakończeniu prac do dyspozycji powstanie 9 lokali mieszkalnych i 3 użytkowe o łącznych powierzchniach odpowiednio 720 i 450 m².
- Przedsięwzięcie II – zakres prac obejmuje cztery kamienice, koszt prowadzonych prac oszacowano na 14,1 mln zł. Czas realizacji zadania wynosi 3 lata. Po zakończeniu prac do dyspozycji powstanie 40 lokali mieszkalnych i 10 użytkowych o łącznych powierzchniach odpowiednio 3200 i 1500 m².
- Przedsięwzięcie III – zakres prac obejmuje dziesięć kamienic, koszt prowadzonych prac oszacowano na 34,7 mln zł. Czas realizacji zadania wynosi 4 lata. Po zakończeniu prac do dyspozycji powstanie 90 lokali mieszkalnych i 30 użytkowych o łącznych powierzchniach odpowiednio 7200 i 4500 m².
- Przedsięwzięcie IV – zakres prac obejmuje czterdzieści kamienic, koszt prowadzonych prac oszacowano na 140 mln zł. Czas realizacji zadania wynosi 4 lata. Po zakończeniu prac do dyspozycji powstanie 380 lokali mieszkalnych i 100 użytkowych o łącznych powierzchniach odpowiednio 30 400 i 15 000 m².

Są to przedsięwzięcia hipotetyczne, lecz skonstruowane na bazie zebranych informacji i dotychczasowych doświadczeń praktycznych autora.

Jednostkowe koszty rewitalizacji 1 m² w poszczególnych przedsięwzięciach są następujące:

- przedsięwzięcie I – ok. 3250 zł/m²,
- przedsięwzięcie II – 3000 zł/m²,
- przedsięwzięcie III – ok. 2900 zł/m²,
- przedsięwzięcie IV – ok. 2800 zł/m².

W założeniach analizy wzięto pod uwagę także koszty funkcjonowania przedsiębiorstwa/institucji, która przeprowadzała by proces rewitalizacyjny. Koszty te w ujęciu rocznym wynoszą:

- przedsięwzięcie I – 53 000 zł,
- przedsięwzięcie II – 73 000 zł,
- przedsięwzięcie III – 254 500 zł,
- przedsięwzięcie IV – 310 000 zł.

Kwoty te obejmują zużycie energii, wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników oraz pozostałe koszty operacyjne.

Finansowanie inwestycji w prezentowanej analizie odbywać się może dwojako. W drodze wykorzystania kapitałów

własnych oraz zaciągnięcia kredytu bankowego. Kapitały własne rozumiane są tutaj nieco szerzej. W ramach kapitałów własnych uwzględnia się pozyskiwanie środków finansowych w systemie deweloperskim (przyszli właściciele lokali mieszkalnych i usługowych udostępniają inwestorowi swoje środki finansowe zgodnie z ustalonym harmonogramem rzeczowo-finansowym), jak również ewentualne dofinansowanie inwestycji w ramach pomocy Unii Europejskiej. Przeanalizowano warianty, w których kapitały własne wynoszą 0%, 50% i 100%. Analogicznie poziom zaangażowania kapitałów obcych założono na poziomie 100%, 50% i 0%. Przyjęto, że kredyt będzie wypłacany w transzach, a jego ostateczna spłata zakończy się 10 lat po zakończeniu prac inwestycyjnych. Oprocentowanie kredytu przyjęto na poziomie 7,5% w skali roku. Można przyjąć, że jest to stopa realna, ponieważ w analizach nie uwzględniano wpływu inflacji. Nie brano także pod uwagę ewentualnych zmian stóp procentowych.

Realizacja planowanej inwestycji pozwoli na uzyskanie lokali mieszkalnych oraz użytkowych, których strukturę w poszczególnych przedsięwzięciach przedstawiono wcześniej. Analiza wariantowa sprzedaży i wynajmu tych powierzchni zakłada następujące ścieżki polityki sprzedażowej:

- sprzedaż 100% powierzchni,
- sprzedaż 50% powierzchni i wynajem 50%,
- wynajem 100% powierzchni.

Założono, że cena sprzedaży 1 m² lokalu mieszkalnego wyniesie 5200 zł, natomiast lokalu użytkowego 6500 zł. Ceny wynajmu założono na poziomie 30 zł/m² lokalu mieszkalnego miesięcznie oraz 55 zł/m² lokalu użytkowego miesięcznie. Przedstawiana analiza ma charakter badawczy. W związku z tym nie uwzględniano ewentualnych trudności w zbywaniu czy wynajmowaniu oferowanych powierzchni. Nieuwzględnienie tego typu czynników ma też charakter czysto pragmatyczny, ponieważ skala, ilość i częstotliwość możliwych do wystąpienia trudności i przeszkód, które mogą się wydarzyć, są w zasadzie niepoliczalne. Nie jest więc możliwe uwzględnienie wszystkich, a wzięcie pod uwagę dużej ich liczby uczyniłoby dalszą analizę trudną do oceny z uwagi na liczbę możliwych ścieżek wydarzeń.

Zakres czasowy badania obejmuje okres 10 lat po zakończeniu najdłuższej trwającego przedsięwzięcia inwestycyjnego, czyli w sumie 14 lat.

W rezultacie uzyskano dla każdego z czterech proponowanych przedsięwzięć 27 wariantów inwestycyjnych będących kombinacjami wyżej wymienionych aspektów. Warianty te podzielono na 3 zbiory związane ze strukturą finansowania inwestycji. Każdy ze zbiorów składa się z 9 wariantów inwestycyjnych. Założenia poszczególnych wariantów przedstawiono w tab. I. Stworzenie wielu wariantów związanych z poziomem finansowania kapitałem obcym oraz założeń sprzedaży i wynajmu lokali mieszkalnych i komercyjnych stanowi analizę wrażliwości czterech założonych przedsięwzięć rewitalizacyjnych na różne możliwe do wystąpienia sytuacje. Tak liczny wachlarz możliwości daje szerokie spektrum możliwości oceny poszczególnych przedsięwzięć w różnych sytuacjach.

Zakres prac w każdej z proponowanych inwestycji podzielony został na okres 2–4 lat. Koszt prac w każdym z lat zaprezentowano w tab. II.

Tabela I. Założenia wariantów inwestycyjnych (Źródło: opracowanie własne)

Wariant	Opis wariantu					
	Środki własne, %	Kredyt, %	Lokale mieszkalne na sprzedaż, %	Lokale mieszkalne na wynajem, %	Lokale użytkowe na sprzedaż, %	Lokale użytkowe na wynajem, %
A.1	0	100	100	0	100	0
A.2	0	100	100	0	50	50
A.3	0	100	100	0	0	100
A.4	0	100	50	50	100	0
A.5	0	100	50	50	50	50
A.6	0	100	50	50	0	100
A.7	0	100	0	100	100	0
A.8	0	100	0	100	50	50
A.9	0	100	0	100	0	100
B.1	50	50	100	0	100	0
B.2	50	50	100	0	50	50
B.3	50	50	100	0	0	100
B.4	50	50	50	50	100	0
B.5	50	50	50	50	50	50
B.6	50	50	50	50	0	100
B.7	50	50	0	100	100	0
B.8	50	50	0	100	50	50
B.9	50	50	0	100	0	100
C.1	100	0	100	0	100	0
C.2	100	0	100	0	50	50
C.3	100	0	100	0	0	100
C.4	100	0	50	50	100	0
C.5	100	0	50	50	50	50
C.6	100	0	50	50	0	100
C.7	100	0	0	100	100	0
C.8	100	0	0%	100	50	50
C.9	100	0	0	100	0	100

Tabela II. Harmonogram wydatków w poszczególnych przedsięwzięciach (Źródło: opracowanie własne)

Liczba kamienic	Koszty rewitalizacji, mln zł				
	Razem	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	3,8	3	8		
4	14,1	6,1	4,5	3,5	
10	34,7	15,7	10	6	3
40	140	60	40	30	10

Efektywność poszczególnych wariantów inwestycyjnych oceniono, opierając się na wartości bieżącej netto, wewnętrznej stopie zwrotu, zmodyfikowanej wewnętrznej stopie zwrotu (w tym przypadku stopę reinwestycji przyjęto na poziomie 5%) oraz wskaźniku wartości bieżącej netto. Wszystkie koszty i przychody, które występują w analizie, są realne i zgodnie z wytycznymi dla analiz finansowych wykonywanych dla przedsięwzięć, które starają się o dofinansowanie z funduszy Unii Europejskiej, które determinują przyjęcie stopy dyskontowej na poziomie 5%.

Przyjęcie stopy dyskontowej zgodnej z wyżej wymienionymi wytycznymi podyktowane jest założeniem, że dokonując procesów rewitalizacyjnych, część nakładów można finansować ze środków unijnych, przy staraniu o które należy przeprowadzić odpowiednie analizy finansowe. Stopa dyskontowa przyjęta na poziomie 5% pozwala na porównanie analiz finansowych dokonanych w prezentowanym przykładzie z potencjalnymi analizami finansowymi z wniosków o dofinansowanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

Wnioski z przeprowadzonych badań

Podsumowując analizę wariantową ekonomicznej efektywności inwestycji związanych z rewitalizacją obszarów miejskich, należy stwierdzić, że większość wariantów inwestycyjnych uzyskała pozytywną ocenę poziomów przyjmowanych przez wartości bieżące netto oraz NVPR (tab. III–XIV). Stosunkowo najslabiej wypadały warianty inwestycyjne oparte na finansowaniu kredytem bankowym. Niska ocena tych wariantów była związana także ze skalą przedsięwzięcia. Im mniejsza skala, tym gorzej wypadały warianty, w których rewitalizację finansowano kredytem. Wniosek z tego płynący jest taki, że jeżeli rewitalizacja miałaby opierać się na kredycie bankowym, to powinno być to przedsięwzięcie o większym zasięgu. Dopiero założenie, że inwestycja finansowana będzie przede wszystkim ze środków własnych pozwala na jej w pełni pozytywną ocenę. W dziesięcioletnim horyzoncie czasowym najlepsze poziomy prezentowanych miar efektywności inwestycji osiągnęły te warianty, w których założono sprzedaż wszystkich lokali znajdujących się w rewitalizowanych obiektach. Przyjęty w badaniu horyzont czasowy faworyzuje warianty zakładające sprzedaż. W takim horyzoncie wpływy z najmu są mniejsze niż ze sprzedaży. Wydłużenie horyzontu czasowego spowodowałoby zapewne, że wzrosłaby efektywność wariantów zakładających wynajem powierzchni. Stałe roczne wpływy z najmu lokali pozwoliłyby na pokrywanie kosztów związanych z utrzymaniem pozostałych części posiadanego zasobu, które nie były na omawianym etapie rewitalizowane, co może być ważnym kryterium oceny wariantów inwestycyjnych. Należy jednak pamiętać, że opłacalna jest realizacja tylko tych wariantów, w których zdecydowana większość lub całość nakładów inwestycyjnych finansowana jest ze środków własnych. Świadczy to o tym, że realizacja takiego przedsięwzięcia, którego celem jest rewitalizacja, przy braku tak dużych środków finansowych możliwa będzie tylko przy zaangażowaniu środków pochodzących z funduszy unijnych i wykorzystaniu deweloperskiego systemu finansowania inwestycji.

Podsumowanie

Wszelkiego typu inwestycje czy przedsięwzięcia inwestycyjne stwarzają możliwość kreowania wyniku finansowego przy umiejętnym, zgodnym z potrzebami rynku, wykorzystaniu zasobów firmy lub przedsiębiorstwa. Jednak w praktyce gospodarczej, szczególnie w ostatnim czasie, występują także takie przedsięwzięcia, w których nie jest najważniejsze to, by maksymalizować zysk. Typowymi dla tego rodzaju przedsięwzięć są różnego rodzaju projekty rewitalizacyjne.

Kompleksowy proces rewitalizacji i jego realizacja wymaga konsekwentnego współdziałania ludzi różnych profesji, lokalnych samorządów i społeczności. Proces rewitalizacji wybranego obszaru lub obszarów jest bardzo skomplikowany i czasochłonny. Wymaga dużego zaangażowania, konsekwencji i cierpliwości. Przypadłością lokalnych samorządów w Polsce jest ich kadencyjność, której charakterystyczną cechą jest negowanie wielu wcześniej podjętych decyzji, w tym również tych dotyczących planów i realizacji projektów rewitalizacyjnych zdegradowanych obszarów miejskich. To zadanie jest niezwykle trudne, a raczej niemożliwe do osiągnięcia, gdyż mimo uchwalenia ustawy o rewitalizacji, nie przewidziano dodatkowych instrumentów prawnych, które taki stan rzeczy by skutecznie normowały. Jak zauważa S. Palicki, polskie miasta dopóty nie będą stosować rozwiniętych i sprawdzonych metod oceny programów rewitalizacji, dopóki nie narzuci ich metodyka unijna, zgodnie z którą zastosowanie wielu rodzajów analiz rewitalizacyjnych daje możliwość uniknięcia lub zmniejszenia ryzyka niepowodzenia inicjatywy rewitalizacyjnej, a podczas procedur wdrożeniowych lepszy punkt wyjścia do kontroli i elastycznych reakcji na zmiany otoczenia [9].

LITERATURA

- [1] Noworól. A. (2010). Rewitalizacja jako wyzwanie polityki rozwoju. W *O budowie metod rewitalizacji w Polsce. Wybrane aspekty* (red. K. Skalski). Kraków: Instytut Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego, 29–38.
- [2] Jadach-Sepiolo A. (2010). Rewitalizacja miast w dokumentach strategicznych w Polsce. Odniesienie do projektu Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2010–2020. Regiony, miasta, obszary wiejskie. W *O budowie metod rewitalizacji w Polsce. Wybrane aspekty* (red. K. Skalski). Kraków: Instytut Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego, 11–14.
- [3] Miączyńska E. (2007). Rewitalizacja a rynek nieruchomości. www.sgh.waw.pl/.../rynek_nieruchomosci_a_rewitalizacja_Automatycznie_1-10.
- [4] Pęchorzewski D. (2007). *Zastosowanie metod ilościowych w analizie i prognozie rynku lokali mieszkalnych*. Szczecin: Instytut Analiz, Diagnoz i Prognoz Gospodarczych Uniwersytetu Szczecińskiego, 7.
- [5] Urbańczyk E. (red.) (2000). *Analiza finansowa w zarządzaniu przedsiębiorstwem*. Szczecin: Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, 385–386.
- [6] Walczak M. (red.) (2007). *Analiza finansowa w zarządzaniu współczesnym przedsiębiorstwem*. Warszawa: Wydawnictwo Difin, 273.
- [7] Niedzielski P., Markiewicz J., Norek T., Rzempała J., Skweres-Kuchta M. (2009). *Jak oceniać inwestycje? Wybrane aspekty analizy efektywności przedsięwzięć inwestycyjnych*. Szczecin: Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego.
- [8] Pabianiak P. (2011). *Ocena efektywności projektów inwestycyjnych*. Wydawnictwo e-BizCom, 8–19.
- [9] Palicki S., *Metodyka oceny Lokalnych Programów Rewitalizacji w ramach RPO 2007–2013. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 18, (3), 99.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review process

Dr n. ekon. Dariusz Pęchorzewski – autor i współautor publikacji z zakresu zastosowań metod ilościowych w badaniu rynku lokali mieszkalnych, zjawiska suburbanizacji, problematyki rewitalizacji oraz prawnych aspektów wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomością i zarządcy nieruchomości

Tabela III. Wartości wskaźnika wartości bieżącej netto oraz zmodyfikowanej wewnętrznej stopy zwrotu w zbiorze I.A (Źródło: obliczenia własne)

Wariant	NPVR, %	MIRR, %
I.A.1	4,98	5,70
I.A.2	3,71	5,47
I.A.3	2,45	5,31
I.A.4	-5,50	4,54
I.A.5	-6,77	4,27
I.A.6	-8,04	4,11
I.A.7	-15,98	3,09
I.A.8	-17,25	2,90
I.A.9	-18,52	2,73

Tabela IV. Wartości wskaźnika wartości bieżącej netto oraz zmodyfikowanej wewnętrznej stopy zwrotu w zbiorze I.B (Źródło: obliczenia własne)

Wariant	NPVR, %	MIRR, %
I.B.1	17,65	6,22
I.B.2	16,23	6,48
I.B.3	14,81	6,37
I.B.4	5,91	5,54
I.B.5	4,49	5,42
I.B.6	3,07	5,29
I.B.7	-5,84	4,36
I.B.8	-7,26	4,20
I.B.9	-8,68	4,04

Tabela V. Wartości wskaźnika wartości bieżącej netto oraz zmodyfikowanej wewnętrznej stopy zwrotu w zbiorze I.C (Źródło: obliczenia własne)

Wariant	NPVR, %	MIRR, %
I.C.1	33,81	6,88
I.C.2	32,19	7,50
I.C.3	30,58	7,39
I.C.4	20,45	6,64
I.C.5	18,83	6,52
I.C.6	17,22	6,39
I.C.7	7,09	5,55
I.C.8	5,47	5,41
I.C.9	3,86	5,27

Tabela VI. Wartości wskaźnika wartości bieżącej netto oraz zmodyfikowanej wewnętrznej stopy zwrotu w zbiorze II.A (Źródło: obliczenia własne)

Wariant	NPVR, %	MIRR, %
II.A.1	22,11	7,35
II.A.2	20,86	7,44
II.A.3	19,62	7,46
II.A.4	8,41	6,15
II.A.5	7,17	6,03
II.A.6	5,93	5,87
II.A.7	-5,28	4,32
II.A.8	-6,52	4,12
II.A.9	-7,76	4,16

Tabela VII. Wartości wskaźnika wartości bieżącej netto oraz zmodyfikowanej wewnętrznej stopy zwrotu w zbiorze II.B (Źródło: obliczenia własne)

Wariant	NPVR, %	MIRR, %
II.B.1	37,75	8,05
II.B.2	36,35	8,65
II.B.3	34,95	8,56
II.B.4	22,30	7,41
II.B.5	20,90	7,28
II.B.6	19,50	7,14
II.B.7	6,85	5,79
II.B.8	5,45	5,63
II.B.9	4,05	5,37

Tabela VIII. Wartości wskaźnika wartości bieżącej netto oraz zmodyfikowanej wewnętrznej stopy zwrotu w zbiorze II.C (Źródło: obliczenia własne)

Wariant	NPVR, %	MIRR, %
II.C.1	57,99	9,06
II.C.2	56,38	9,68
II.C.3	54,78	9,57
II.C.4	40,27	8,54
II.C.5	38,67	8,42
II.C.6	37,06	8,30
II.C.7	22,56	7,10
II.C.8	20,95	6,95
II.C.9	19,34	6,53

Tabela IX. Wartości wskaźnika wartości bieżącej netto oraz zmodyfikowanej wewnętrznej stopy zwrotu w zbiorze III.A (Źródło: obliczenia własne)

Wariant	NPVR, %	MIRR, %
III.A.1	23,69	7,39
III.A.2	22,19	7,50
III.A.3	20,70	7,48
III.A.4	11,34	6,42
III.A.5	9,84	6,32
III.A.6	8,35	6,17
III.A.7	-1,01	4,98
III.A.8	-2,51	4,75
III.A.9	-4,00	4,39

Tabela X. Wartości wskaźnika wartości bieżącej netto oraz zmodyfikowanej wewnętrznej stopy zwrotu w zbiorze III.B (Źródło: obliczenia własne)

Wariant	NPVR, %	MIRR, %
III.B.1	39,24	7,95
III.B.2	37,56	8,54
III.B.3	35,88	8,55
III.B.4	25,34	7,51
III.B.5	23,66	7,47
III.B.6	21,97	7,42
III.B.7	11,43	6,25
III.B.8	9,75	6,13
III.B.9	8,07	5,89

Tabela XI. Wartości wskaźnika wartości bieżącej netto oraz zmodyfikowanej wewnętrznej stopy zwrotu w zbiorze III.C (Źródło: obliczenia własne)

Wariant	NPVR, %	MIRR, %
III.C.1	59,26	8,75
III.C.2	57,34	9,55
III.C.3	55,42	9,65
III.C.4	43,36	8,57
III.C.5	41,44	8,63
III.C.6	39,51	8,57
III.C.7	27,46	7,50
III.C.8	25,54	7,43
III.C.9	23,61	7,17

Tabela XII. Wartości wskaźnika wartości bieżącej netto oraz zmodyfikowanej wewnętrznej stopy zwrotu w zbiorze IV.A (Źródło: obliczenia własne)

Wariant	NPVR, %	MIRR, %
IV.A.1	23,69	8,02
IV.A.2	22,19	8,25
IV.A.3	20,70	8,31
IV.A.4	11,34	7,04%
IV.A.5	9,84	6,98
IV.A.6	8,35	6,87
IV.A.7	-1,01	5,40
IV.A.8	-2,51	5,20
IV.A.9	-4,00	5,04

Tabela XIII. Wartości wskaźnika wartości bieżącej netto oraz zmodyfikowanej wewnętrznej stopy zwrotu w zbiorze IV.B (Źródło: obliczenia własne)

Wariant	NPVR, %	MIRR, %
IV.B.1	48,23	8,72
IV.B.2	46,67	9,37
IV.B.3	45,11	9,41
IV.B.4	31,92	8,21
IV.B.5	30,37	8,20
IV.B.6	28,81	8,17
IV.B.7	15,62	6,78
IV.B.8	14,06	6,68
IV.B.9	12,50	6,32

Tabela XIV. Wartości wskaźnika wartości bieżącej netto oraz zmodyfikowanej wewnętrznej stopy zwrotu w zbiorze IV.C (Źródło: obliczenia własne)

Wariant	NPVR, %	MIRR, %
IV.C.1	70,51	9,76
IV.C.2	68,72	10,43
IV.C.3	66,93	10,56
IV.C.4	51,75	9,35
IV.C.5	49,96	9,44
IV.C.6	48,17	9,35
IV.C.7	32,99	8,15
IV.C.8	31,20	8,01
IV.C.9	29,41	7,55

Dostępność dochodowa mieszkań w wybranych miastach Polski i Europy. Czy mieszkania w Brukseli rzeczywiście są droższe niż w Warszawie?

Apartment affordability based on household income in selected cities of Poland and Europe.

Are apartments in Brussels more expensive than in Warsaw?

W artykule na wybranych przykładach podjęto problem pomiaru cen nieruchomości, w szczególności mieszkań. Zazwyczaj ceny mieszkań, zróżnicowane na różnych rynkach lokalnych, są wyrażane w jednostkach pieniężnych. Tymczasem kiedy spojrzymy na te ceny przez pryzmat, także zróżnicowanych, dochodów ludności, okazuje się, że mogą kształtować się one zgoła odmiennie. Ceny nieruchomości w miastach powszechnie postrzeganych jako „drogie”, okazują się nie tak bardzo wysokie dla osób, które w nich żyją i pracują. Natomiast miasta, w których ceny nieruchomości są powszechnie postrzegane jako niskie, mogą okazać się dla ich mieszkańców „drogie”. Dla zobrazowania różnic pod tym względem wykorzystano dwa różne wskaźniki dostępności dochodowej mieszkań. Wskazując sposób obliczenia wskaźników i w przypadku drugiego z nich źródło publikacji, zaprezentowano ich wartości dla wybranych miast Europy Wschodniej i dla stolic państw europejskich. Celem przeprowadzonych analiz jest ukazanie dysproporcji cen mieszkań na różnych lokalnych rynkach europejskich, zarówno w ujęciu nominalnym, jak i realnym, tzn. uwzględniającym siłę nabywczą lokalnych społeczności.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, ceny mieszkań, dostępność dochodowa mieszkań

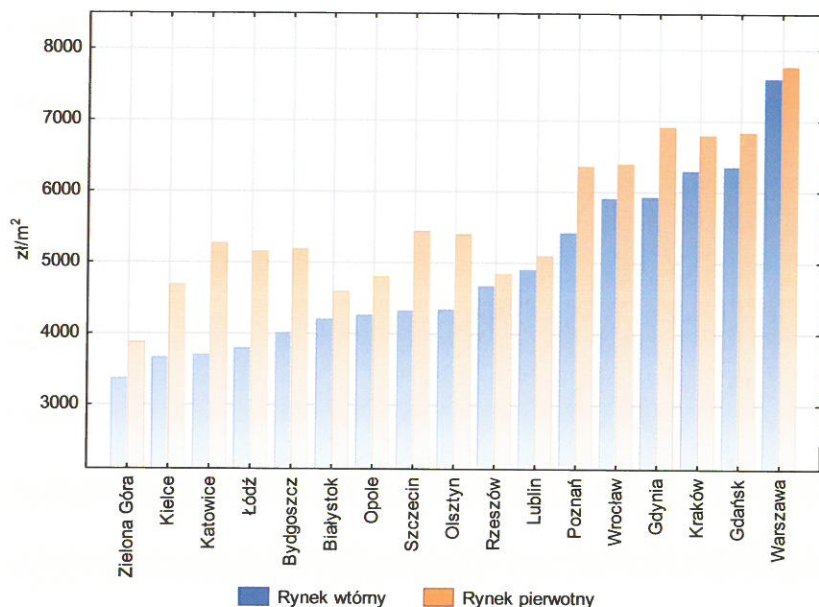
The article uses specific examples to analyse the issue of property price evaluation, especially for apartments. Usually varying local prices are expressed in units of money. However, the household income can give a different perspective on the prices. Properties found in cities which are commonly considered expensive are not as expensive for the actual people living and earning in those cities. Meanwhile, cities where properties are usually considered cheaper could actually be more expensive for their residents. Two different indicators of affordability based on household income were used to depict the differences. Calculation methods were described for the two indicators, including the source of data for one of the indicators. The values of the indicators were calculated for several cities of Eastern Europe and selected European capitals. The analysis aims at describing the diverging price levels across various European markets, both in terms of the absolute value as well as the more realistic value which is based on the buying power of the local community.

Keywords: property market, apartment prices, income-based affordability of apartments

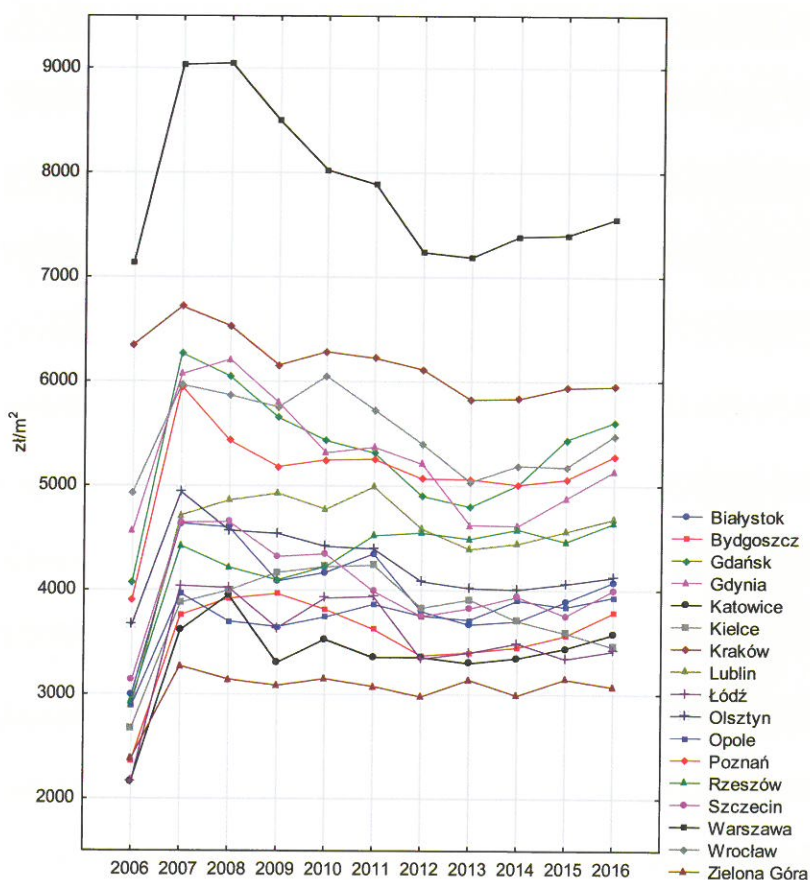
W rzeczywistości gospodarczej obserwujemy znaczące zróżnicowanie cen nieruchomości na rynkach lokalnych [1, 2]. Biorąc pod uwagę grupę choćby tylko kilku największych miast w kraju, łatwo zauważyć duże dysproporcje między obserwowanymi w nich przeciętnymi cenami jednostkowymi. Problem ten dotyczy praktycznie wszystkich segmentów rynku nieruchomości. Natura rynku nieruchomości powoduje, że możliwe są różne perspektywy postrzegania i obserwacji zjawisk na nim zachodzących, kładące nacisk na różne aspekty funkcjonowania rynku, takie jak np. podmiotowe, przedmiotowe, ekonomiczne, prawne, geograficzne, instytucjonalne, ekonomiczne, społeczne, techniczne lub technologiczne [3–6]. Ze względu na społeczno-gospodarcze znaczenie segmentu nieruchomości mieszkaniowych, szczególnego znaczenia nabiera ten problem właśnie na rynku mieszkań. Uzyskiwane na rynku ceny nieru-

chomości są efektem splotu wielorakich czynników o charakterze gospodarczym i społecznym. Wśród typowych, trwałych czynników cen nieruchomości, w szczególności nieruchomości mieszkaniowych, wymienia się obok kosztów ich budowy czynniki takie jak dochody gospodarstw domowych, wzrost liczby ludności, zatrudnienie i stopy procentowe [7]. Zróżnicowanie cen nieruchomości na różnych rynkach lokalnych i wpływ na te ceny poszczególnych czynników samo w sobie stanowi obszerny i niełatwy obszar badawczy. W artykule podjęto nie tyle sam problem zróżnicowania cen, lecz nieco inne od najpowszechniej spotykanego spojrzenie na tę kwestię, a mianowicie przedstawiono proste analizy zróżnicowania cen mieszkań na lokalnych rynkach przez pryzmat lokalnych poziomów dochodów ludności, co wyraża się odpowiednimi, tzw. wskaźnikami dostępności dochodowej mieszkań.

Ceny mieszkań w ujęciu tradycyjnym



Rys. 1. Ceny jednostkowe mieszkań na rynku wtórnym i pierwotnym w wybranych miastach Polski w IV kwartale 2017 r., zł/m² (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP)



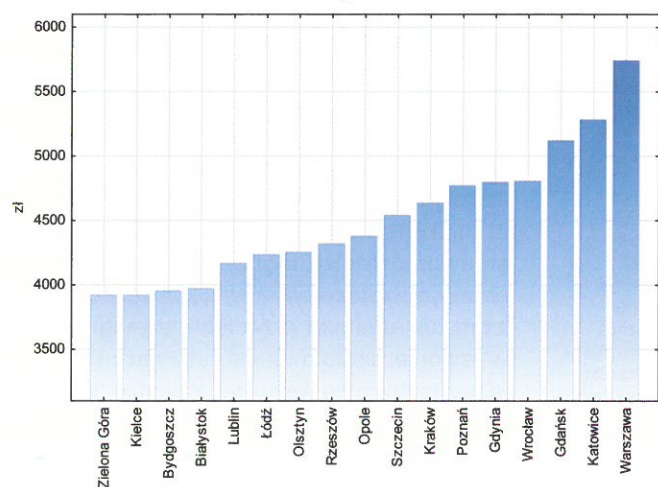
Rys. 2. Ceny jednostkowe mieszkań na rynku wtórnym w wybranych miastach Polski w latach 2006–2016 w IV kwartale każdego roku, zł/m² (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP)

Obecnie nie trzeba podejmować dużego wysiłku, aby pozyskać informacje o przeciętnych cenach jednostkowych mieszkań w różnych miastach Polski i świata. W Polsce informacje o średnich cenach jednostkowych na rynku pierwotnym i wtórnym w kilkunastu największych miastach publikuje Narodowy Bank Polski. Ponadto wrywkowe informacje o cenach mieszkań spotykamy niemal codziennie w różnych serwisach informacyjnych, zarówno internetowych, jak i radiowych, telewizyjnych oraz prasowych. Stąd w powszechnej, poniekąd stereotypowej opinii funkcjonuje podział na miasta „drogie” i „tańsze” pod względem poziomu cen mieszkań. Dla przykładu, w Warszawie, stolicy Polski i zarazem największym polskim mieście, w lepszych lokalizacjach ceny mieszkań przekraczają 10 tys. zł/m², przy cenie średniej w całym mieście na rynku wtórnym pod koniec 2017 r. przekraczającej 7,5 tys. zł/m². Do miast „drogich” w takim rozumieniu zaliczają się także Gdańsk i Kraków z przeciętnymi cenami przekraczającymi 6 tys. zł/m², a także Wrocław i Poznań, gdzie przeciętne ceny przekraczają 5 tys. zł/m². Po drugiej stronie takiej stereotypowej klasyfikacji znajdują się Kielce, Katowice czy Łódź, gdzie w tym samym czasie średnie ceny kształtowały się na poziomie nieco ponad 3,5 tys. zł/m², a więc były blisko dwa razy niższe niż w stolicy. Jednostkowe ceny mieszkań na rynku wtórnym i pierwotnym w wybranych miastach Polski w IV kwartale 2017 r. według NBP przedstawiono na rys. 1.

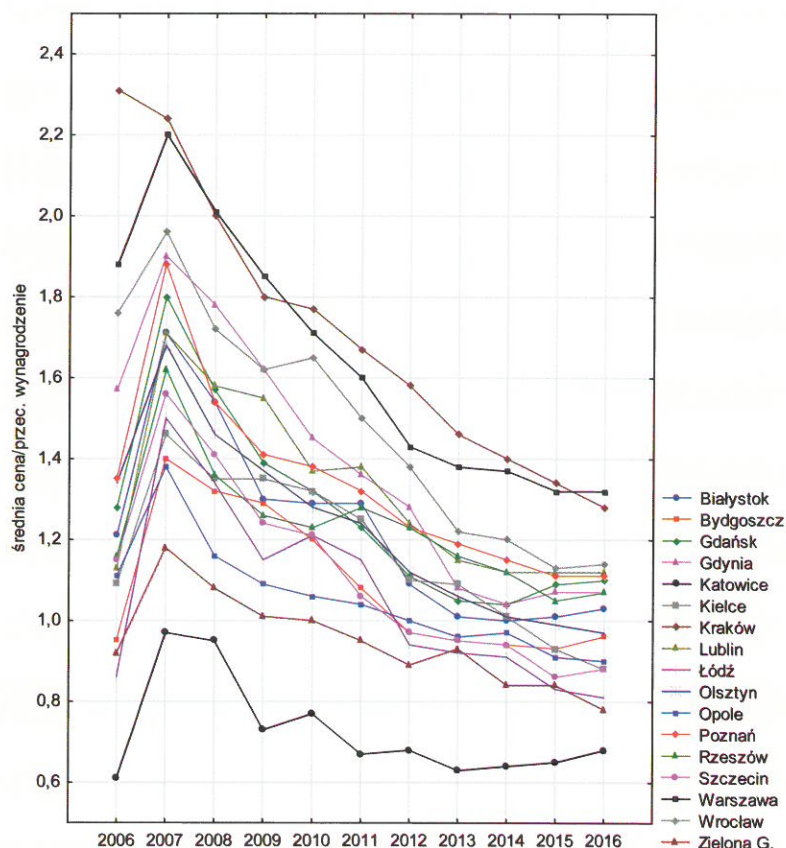
Ceny mieszkań różnią się nie tylko pomiędzy poszczególnymi miastami, ale też w ich obrębie [8]. Dla potrzeb analitycznych często posługujemy się danymi uśrednionymi dla obszaru całego miasta. Ceny, a także proporcje między nimi zmieniają się w czasie. Zmiany cen mieszkań w czasie powszechnie postrzegane są jako podstawowa wiedza o zjawiskach na lokalnych rynkach nieruchomości. Bo któż nie jest ciekawy, czy ostatnio mieszkania podrożały czy potaniały lub też jakie będą ceny mieszkań za rok, za 2 lata, za 5 lat? Ceny mieszkań w poszczególnych miastach podlegają tym samym czynnikom makro (np. dostępność kredytów, stopy procentowe, regulacje prawne, inflacja), ale innym, bo lokalnym czynnikom mikro (np. poziom bezrobocia i przeciętne wynagrodzenia w regionie, saldo migracji, istniejące i powstające zasoby mieszkaniowe). Wskutek tego ceny w większości miast wykazują te same tendencje ogólne, lecz zwykle różnią się co do szczegółowych przebiegów. Ceny jednostkowe mieszkań na rynku wtórnym w wybranych miastach Polski w latach 2006–2016 przedstawiono na rys. 2.

Ceny mieszkań a dochody ludności. Wskaźnik dostępności dochodowej mieszkań

Podobnie jak zróżnicowane są ceny mieszkań w różnych miastach, zróżnicowane są także dochody ludności. W ujęciu analitycznym poziom dochodów ludności może być odzwierciedlony przez przeciętne wynagrodzenie. Dane takie są cyklicznie publikowane przez Główny Urząd Statystyczny i zawierają informacje o przeciętnych wynagrodzeniach w ujęciu brutto, tj. łącznie z zaliczkami na poczet podatku dochodowego od osób fizycznych oraz ze składkami na obowiązkowe ubezpieczenia społeczne (emerytalne, rentowe i chorobowe) w przedsiębiorstwach zatrudniających co najmniej 10 osób. Mimo że w taki sposób ujmowane wynagrodzenia nie są dokładnie tym, co mamy na myśli, mówiąc o dochodach ludności, warto nimi się posługiwać, gdyż niosą one ze sobą pośrednio informację o sytuacji na lokalnym rynku pracy, a ponadto są łatwo dostępne. Wpisuje się to także w pewien istotny z punktu widzenia podjętego tematu stereotyp, że mieszkania są drogie w miastach, w których się „dużo” zarabia. Przeciętne wynagrodzenie brutto w wybranych miastach w 2016 r. przedstawiono na rys. 3 (dane za 2017 r. na dzień redakcji tekstu nie były jeszcze dostępne). Tu także nie jest zaskoczeniem, że miastem, w którym notuje się najwyższe przeciętne wynagrodzenia jest Warszawa (5740 zł), a w grupie miast z najniższymi wynagrodzeniami znajdują się m.in. Zielona Góra, Kielce czy Białystok (3730–3845 zł). Jednak pozycja niektórych miast pod względem poziomu wynagrodzeń w relacji do poziomu cen mieszkań wydaje się nieco zaskakująca. Dobrym przykładem są Katowice, które są miastem zaliczanym do tych o najniższych cenach mieszkań, a tymczasem pod względem wynagrodzeń klasyfikują się zaraz po Warszawie. Pewnym przeciwieństwem jest Kraków, gdzie ceny mieszkań z kolei są wysokie, a pod względem wynagrodzeń miasto to wypada zupełnie przeciętnie.



Rys. 3. Przeciętne wynagrodzenie brutto w wybranych miastach w 2016 r. (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)



Rys. 4. Wskaźnik dostępności dochodowej mieszkań (przeciętne wynagrodzenie brutto do średniej ceny jednostkowej na rynku wtórnym) w wybranych miastach Polski w latach 2006–2016 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP i GUS)

By lepiej i precyzyjniej wyrazić te dysproporcje, konstruuje się tzw. wskaźniki dostępności dochodowej mieszkań. Wskaźniki takie mogą być obliczane na różne sposoby, w zależności od tego co dokładnie mają wyrazić i jakimi danymi dysponuje badacz, ale najogólniej wyrażają relację cen mieszkań (jednostkowych lub całkowitych) do dochodów (np. przeciętnej płacy, przeciętnych dochodów rodziny, dochodu rozporządzalnego). W dalszej części przedstawiono wskaźnik dostępności dochodowej mieszkań w wybranych miastach Polski wyrażony wzorem (1):

$$W_{dm} = \frac{C_j}{D_b} \quad (1)$$

w którym W_{dm} oznacza wskaźnik dostępności dochodowej mieszkań, C_j przeciętną cenę jednostkową mieszkania w mieście, a D_b przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w mieście.

Jest to prosty wskaźnik, który dla wybranych miast w Polsce można łatwo obliczyć, wykorzystując oficjalnie publikowane dane przez NBP i GUS. Tak skonstruowany wskaźnik informuje, ile przeciętnych wynagrodzeń brutto należy przeznaczyć na zakup jednego metra kwadratowego mieszkania w danym mieście. Zapewne lepszą wartością poznawczą miałby wskaźnik oparty o przeciętne dochody netto, jednak takie dane nie są publikowane, a przeliczanie przeciętnych dochodów brutto na przeciętne dochody netto miałoby charakter szacunku. Dla po-

trzeb porównać między różnymi rynkami lokalnymi ważne jest, aby posługiwać się wskaźnikami skonstruowanymi i obliczonymi według tych samych zasad. Wskaźniki dostępności dochodowej mieszkań dla branych pod uwagę miast przedstawiono na rys. 4. Widzimy, że o ile wyrażone w jednostkach pieniężnych ceny metra kwadratowego mieszkań były wyraźnie zróżnicowane (różnica między najtańszymi a najdroższymi miastami sięgała dwukrotności), o tyle pod względem dostępności dochodowej różnice te są jeszcze wyraźniejsze. W Katowicach, by nabyć metr kwadratowy przeciętnego mieszkania w 2006 r. trzeba było wydać 0,6 przeciętnej pensji. W tym samym czasie w Krakowie takie mieszkanie kosztowało 2,3 przeciętnej pensji, a w Warszawie 1,9. Mimo że w następnych latach różnice te się zmniejszyły, to i tak są wyraźne (w Katowicach w 2016 r. wskaźnik wynosił ok. 0,7, a w Warszawie i Krakowie ok. 1,3). Na uwagę zasługuje także to, że niektóre spośród miast plasują się „drożej”, inne „taniej” pod względem cen mierzonych dochodami niż w ujęciu pieniężnym. Okazuje się, że to nie Warszawa, lecz właśnie Kraków na przestrzeni badanego okresu był miastem, gdzie w taki sposób wyrażane ceny mieszkań były najwyższe. Leżące „w dole stawki” pod względem cen wyrażonych w złotych Kielce czy Bydgoszcz, kiedy zważywszy te ceny dochodami, nie są już takie tanie, a zupełnie przeciętne. I co chyba w tym wszystkim najciekawsze, widzimy, że mieszkania w Polsce w ostatnich latach drożeją tylko w złotych, lecz biorąc pod uwagę mający w tym samym czasie wzrost wynagrodzeń realnie tanieją, czyli za przeciętną pensję możemy dziś kupić więcej metrów kwadratowych mieszkania niż przed kilku laty i to we wszystkich analizowanych miastach. Co więcej, wskaźniki dostępności dochodowej mieszkań dla tych miast ulegają konwergencji, tzn. różnice między nimi systematycznie zmniejszają się, a więc można stwierdzić, że

w pewnym sensie różnice w cenach mieszkań w tych miastach są coraz mniejsze.

Wskaźnik dostępności dochodowej mieszkań wg Numbeo

Wskaźnik o podobnej idei, lecz nieco inaczej skonstruowany jest rokrocznie obliczany i publikowany przez Numbeo.com. Serwis pozyskuje informacje w formie ankiet od internautów i na tej podstawie oblicza i publikuje szereg danych oraz wskaźników dla większości krajów i ok. 300 miast, dotyczących takich zagadnień społeczno-gospodarczych jak koszty życia, ceny nieruchomości, przestępstwa, opieka zdrowotna, jakość środowiska, ruch drogowy, jakość życia i koszty podróży. Wskaźnik dostępności dochodowej mieszkań (*price to income ratio*) jest według tego serwisu podstawowym miernikiem dostępności zakupu mieszkań. Jest on obliczany jako stosunek średnich cen mieszkań w poszczególnych miastach do mediany rocznego rodzinnego dochodu rozporządzalnego (2). Zakłada się przy tym, że dochód rozporządzalny na rodzinę stanowi 1,5 średniej pensji netto, średnia powierzchnia mieszkania wynosi 90 m², a przyjmowana cena za 1 m² jest średnią ceną metra kwadratowego w centrum miasta i poza centrum:

$$W_{dm}^n = \frac{C_m}{D_r} \quad (2)$$

gdzie W_{dm}^n oznacza wskaźnik dostępności dochodowej mieszkań Numbeo, C_m średnią cenę mieszkania 90-metrowego w mieście, a D_r przeciętny roczny dochód rodzinny netto w mieście.

Wskaźnik, w zamyśle jego konstruktorów, ma informować o tym, ile rocznych dochodów rodziny należy przeznaczyć na zakup mieszkania w danym mieście. Oczywiście przyjęte za-



Rys. 5. Mapa z zaznaczonymi miastami, dla których obliczono wskaźnik dostępności dochodowej mieszkań wg Numbeo (Źródło: https://www.numbeo.com/property-investment/gmaps_rankings.jsp)

łożenia wydają się polemiczne, zwłaszcza z punktu widzenia naszego kraju, bo przeciętne mieszkanie w Polsce jest znacznie mniejsze niż 90m², a na dochód rodziny najczęściej pracują na pełnych etatach dwie osoby. Jednak założenia te będą polemiczne, bez względu na to, jakie by nie były, gdyż muszą odzwierciedlać swego rodzaju parametry średnie światowe. Skonstruowany w ten sposób wskaźnik interpretuje się jako wskazujący na wysoką niedostępność mieszkań, kiedy jego wartość przekracza 5 [8]. Na rys. 5 przedstawiono fragment zrzutu ekranowego z mapą części Europy z zaznaczonymi miastami, dla których w 2018 r. został obliczony wskaźnik, przy czym odcień znacznika miasta orientacyjnie wskazuje na wartość wskaźnika.

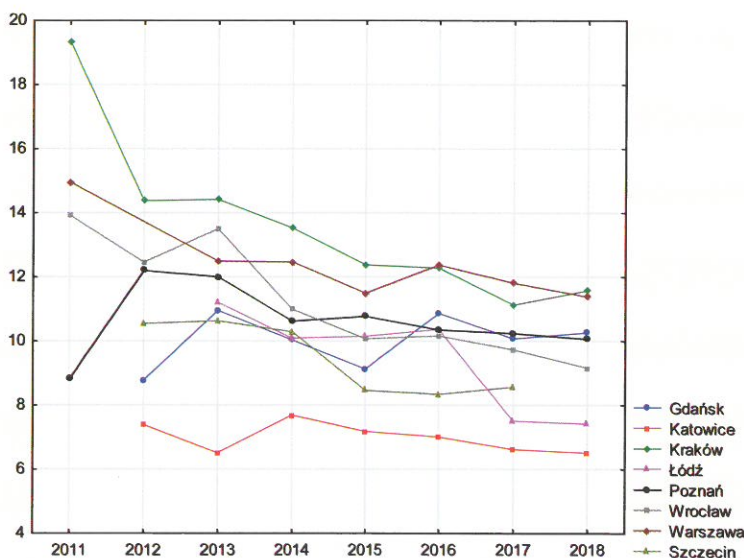
Na rys. 6 przedstawiono wskaźnik dostępności dochodowej mieszkań w wybranych miastach Polski w latach 2011–2018 wg Numbeo. Wnioski są podobne do tych, które wynikały z obserwacji pierwszego z zaprezentowanych wskaźników i wskazują, że ceny mieszkań w tych miastach wyrażane dochodami ludności na przestrzeni badanego okresu spadały. Podobnie też „najdroższy” okazał się Kraków, gdzie jeszcze 7 lat temu za 90-metrowe mieszkanie należało zapłacić blisko 20-krotność rocznych dochodów netto rodziny, a obecnie już „tylko” 12-krotność, co pod tym względem zrównało Kraków z Warszawą. Najtańsze natomiast okazały się Katowice, gdzie na przestrzeni badanego okresu za takie mieszkanie należało zapłacić ok. 6–7 rocznych rodzinnych dochodów.

Na rys. 7 przedstawiono uporządkowane wskaźniki dostępności dochodowej mieszkań wg Numbeo dla miast Europy Wschodniej. Na górze stawki ulokowały się takie miasta jak Lwów i Moskwa ze wskaźnikiem dostępności mieszkań ok. 20. W dalszej kolejności pojawiają się Odessa, Kijów i Charków. „Najdroższe” polskie miasto, Kraków, znajduje się mniej więcej w połowie zestawienia. Całą stawkę zamyka „najtańsze” polskie miasto, Katowice, które tym samym okazuje się najtańszym miastem Europy Wschodniej.

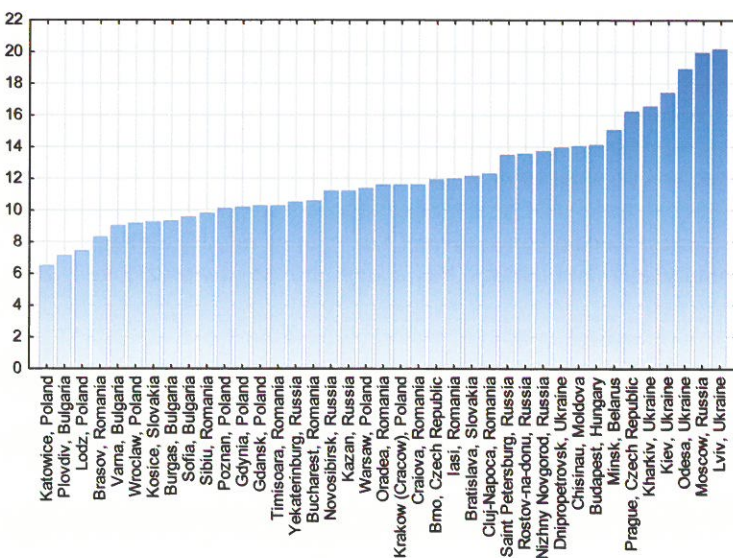
Analizy porównawcze

Jak już wspomniano, serwis Numbeo.com nie ogranicza się wyłącznie do publikacji wskaźników dostępności dochodowej mieszkań. Na jego stronach znajdziemy także inne ciekawe dane, w tym dane dotyczące sytuacji na lokalnych rynkach nieruchomości, takie jak wskaźnik rentowności wynajmu, wskaźnik ceny do czynszu, wskaźnik raty kredytu do dochodu i wskaźnik dostępności kredytu, przy czym niektóre z nich są obliczane odrębnie dla centrum i poza centrum miasta.

- **Rentowność brutto wynajmu** to wyrażony w procentach całkowity roczny czynsz z tytułu wynajmu brutto podzielony przez cenę mieszkania. Wyższy wskaźnik wskazuje wyższą rentowność najmu, a więc jest korzystniejszy dla inwestorów. Wskaźnik nie uwzględnia podatków ani opłat związanych z utrzymaniem mieszkania.



Rys. 6. Wskaźniki dostępności dochodowej mieszkań w wybranych miastach Polski w latach 2011–2018 wg Numbeo (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnianych na stronie <https://www.numbeo.com/property-investment>)



Rys. 7. Wskaźniki dostępności dochodowej mieszkań wg Numbeo w miastach Europy Wschodniej w 2018 r. (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z https://www.numbeo.com/property-investment/region_rankings.jsp?title=2018®ion=151)

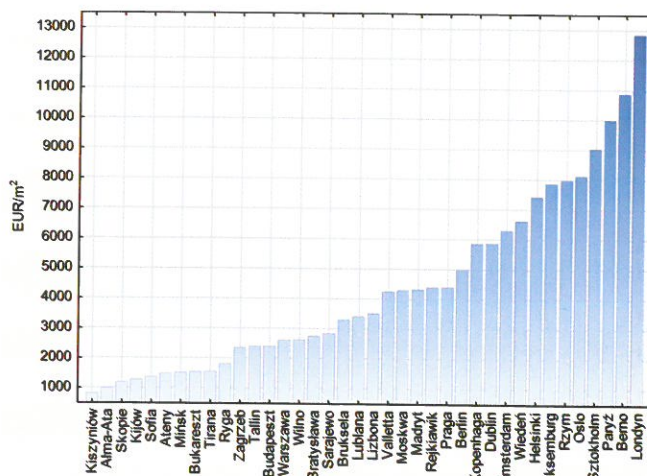
- **Wskaźnik ceny do czynszu** to odwrotność rentowności wynajmu, a więc średnia cena mieszkania podzielona przez przeciętny czynsz. Niższe wartości sugerują, że lepiej jest kupić niż wynajmować mieszkanie, a wyższe wartości sugerują, że lepiej jest wynajmować niż kupić.

- **Wskaźnik raty kredytu do dochodu** wyraża stosunek rzeczywistego miesięcznego kosztu kredytu hipotecznego do dochodu rodziny. Zakłada się, że kredyt jest udzielony na 100% wartości mieszkania, na 20 lat, a kredytowane mieszkanie ma 90 m². Przyjęta cena za metr kwadratowy jest średnią ceną w centrum i poza centrum miasta. Im niższy jest ten wskaźnik, tym jest korzystniejszy.

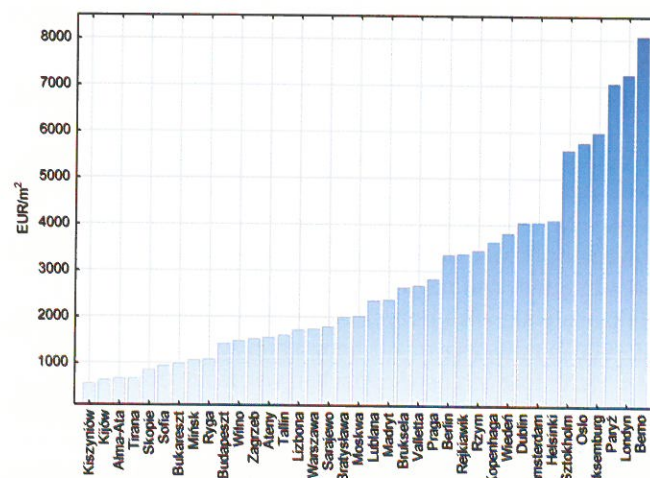
Tabela. Wskaźniki dotyczące rynków nieruchomości w miastach Europy Wschodniej (Źródło: https://www.numbeo.com/property-investment/region_rankings.jsp?title=2018®ion=151)

Miasto	Wskaźnik						
	A	B	C	D	E	F	G
Brasov, Romania	8,3	5,16	4,79	19,39	20,86	55,21	1,81
Bratislava, Slovakia	12,16	4,49	4,76	22,26	21,02	71,54	1,4
Brno, Czech Republic	11,92	4,28	4,3	23,38	23,27	73,7	1,36
Bucharest, Romania	10,58	5,09	5,42	19,66	18,46	80,93	1,24
Budapest, Hungary	14,1	4,14	5,04	24,13	19,86	108,68	0,92
Burgas, Bulgaria	9,29	4,36	4,44	22,95	22,52	74,43	1,34
Chisinau, Moldova	14,03	6,51	6,71	15,35	14,9	190,92	0,52
Cluj-Napoca, Romania	12,27	4,58	4,61	21,84	21,7	81,5	1,23
Craiova, Romania	11,6	3,32	3,21	30,09	31,17	92,76	1,08
Dnipropetrovsk, Ukraine	13,95	5,97	6,41	16,76	15,6	255,57	0,39
Gdansk, Poland	10,26	4,59	5,29	21,77	18,9	74,26	1,35
Gdynia, Poland	10,19	4,12	4,53	24,29	22,08	73,45	1,36
Iasi, Romania	11,94	4,67	4,73	21,43	21,15	91,53	1,09
Katowice, Poland	6,5	5,9	5,73	16,95	17,46	47	2,13
Kazan, Russia	11,2	6,08	5,28	16,46	18,95	148,44	0,67
Kharkiv, Ukraine	16,55	7,27	7,5	13,76	13,33	378,23	0,26
Kiev, Ukraine	17,39	6,09	7,11	16,42	14,06	362,9	0,28
Kosice, Slovakia	9,26	5,83	5,74	17,14	17,43	56,15	1,78
Krakow (Cracow), Poland	11,58	4,32	4,88	23,12	20,48	82,77	1,21
Lodz, Poland	7,41	6,02	5,53	16,6	18,08	54,14	1,85
Lviv, Ukraine	20,18	5,46	7,3	18,33	13,7	464,6	0,22
Minsk, Belarus	15,05	5,07	4,72	19,7	21,19	275,68	0,36
Moscow, Russia	19,89	4,2	5,03	23,84	19,87	264,95	0,38
Nizhny Novgorod, Russia	13,73	5,61	5,03	17,83	19,87	172,8	0,58
Novosibirsk, Russia	11,15	5,7	6,3	17,53	15,86	153,28	0,65
Odesa, Ukraine	18,91	6,48	6,34	15,44	15,78	417,87	0,24
Oradea, Romania	11,55	4,23	3,69	23,66	27,12	85,5	1,17
Plovdiv, Bulgaria	7,12	5,24	5,89	19,07	16,97	63,56	1,57
Poznan, Poland	10,06	4,5	4,9	22,22	20,4	71,67	1,4
Prague, Czech Republic	16,19	3,29	3,69	30,4	27,07	98,22	1,02
Rostov-na-donu, Russia	13,54	6,28	7,17	15,91	13,96	209,72	0,48
Saint Petersburg, Russia	13,44	5,33	5,31	18,77	18,83	176,94	0,57
Sibiu, Romania	9,79	4,43	4,55	22,57	21,95	70,07	1,43
Sofia, Bulgaria	9,57	5,25	5,61	19,04	17,82	72,11	1,39
Timisoara, Romania	10,27	4,98	4,17	20,08	24	75,78	1,32
Varna, Bulgaria	9,01	5,13	5,36	19,48	18,66	71,53	1,4
Warsaw, Poland	11,38	4,67	5,3	21,41	18,86	79,64	1,26
Wroclaw, Poland	9,16	5,82	6,23	17,19	16,04	64,9	1,54
Yekaterinburg, Russia	10,47	5,45	5,84	18,34	17,14	140,31	0,71

Objaśnienia: **A** – wskaźnik dostępności dochodowej mieszkań (*price to income ratio*), **B** – rentowność brutto wynajmu w centrum miasta (*gross rental field city centre*), **C** – rentowność brutto wynajmu poza centrum miasta (*gross rental yield outside of centre*), **D** – wskaźnik ceny do czynszu w centrum miasta (*price to rent ratio city centre*), **E** – wskaźnik ceny do czynszu poza centrum miasta (*price to rent ratio outside of centre*), **F** – wskaźnik raty kredytu do dochodu (*mortgage as percentage of income*), **G** – wskaźnik dostępności kredytu (*loan affordability index*)



Rys. 8. Ceny jednostkowe mieszkań w centrach stolic państw europejskich, EUR/m² (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych numbeo.com)



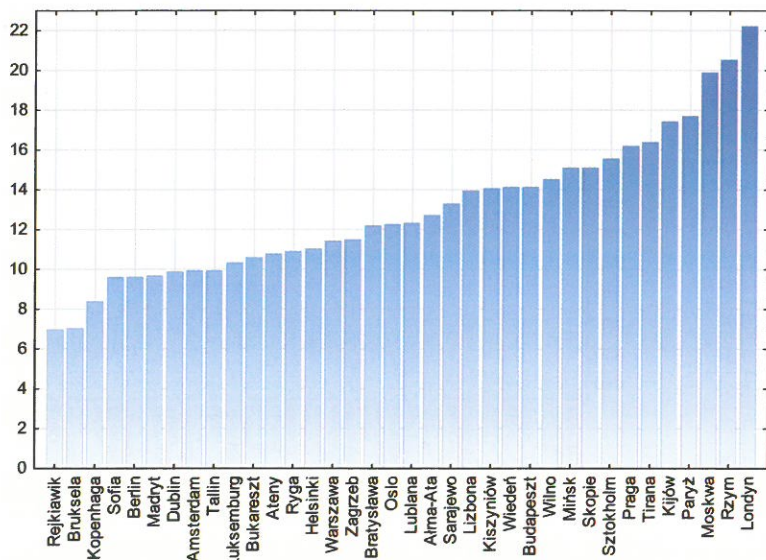
Rys. 9. Ceny jednostkowe mieszkań poza centrami w stolicach państw europejskich, EUR/m² (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych numbeo.com)

• **Wskaźnik dostępności kredytu** to odwrotność wskaźnika raty kredytu do dochodu. Mówi więc jaką część rocznych dochodów rodziny należy przeznaczyć na roczną obsługę kredytu. Im wskaźnik wyższy, tym lepiej.

Dla miast Europy wschodniej wskaźniki te zestawiono w tabeli.

Na zakończenie spróbujemy odpowiedzieć na pytanie postawione w tytule: czy mieszkania w Brukseli rzeczywiście są droższe niż w Warszawie? Na rys. 8 przedstawiono uporządkowane rosnąco ceny jednostkowe mieszkań w centrach stolic państw europejskich, a na rys. 9 ceny poza centrum.

Należy stwierdzić, że miasta, w których mieszkania są drogie w centrum, są też drogie poza nim. Przesunięcia w tym zakresie są niewielkie. Uwagę zwracają olbrzymie dysproporcje cen pomiędzy miastami sięgające 16-krotności między najtańszą a najdroższą stolicą. Najniższe ceny jednostkowe, rzędu ok. 1000 EUR/m², są odnotowywane w stolicach takich państw



Rys. 10. Wskaźniki dostępności dochodowej mieszkań wg Numbeo w stolicach państw europejskich w 2018 r. (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z https://www.numbeo.com/property-investment/region_rankings.jsp?title=2018®ion=150)

jak Mołdawia, Ukraina, Kazachstan i Tirana, a najdroższe, rzędu ponad 10 000 EUR/m², w stolicach Szwajcarii, Wielkiej Brytanii i Francji. Na 38 wziętych pod uwagę miast, Warszawa zajmuje 14 miejsce pod względem cen mieszkań w centrum i 16 miejsce pod względem cen poza centrum. W obu przypadkach Bruksela plasuje się kilka pozycji wyżej, z cenami jednostkowymi 600–900 euro wyższymi niż ceny warszawskie. Jak kształtują się w tych stolicach ceny mieszkań wyrażone dochodami ludności pokazano na rys. 10, który przedstawia wskaźniki dostępności dochodowej mieszkań w stolicach państw europejskich w 2018 r. wg Numbeo i informuje, ile przeciętnych rocznych dochodów rodziny należy przeznaczyć na zakup 90-metrowego mieszkania.

Okazuje się, że patrząc na ceny mieszkań przez pryzmat dochodów lokalnych społeczności, kształtują się one w poszczególnych miastach zgoła inaczej. Co prawda w grupie najdroższych stolic nadal znajdują się Londyn, Paryż czy Rzym, ale np. Luksemburg, Oslo czy Amsterdam wypadają już całkiem „średnio”, i co najciekawsze, takie miasta jak Reykjavik, Bruksela czy Kopenhaga, w których ceny mieszkań wyrażone w euro są drogie, w takim zestawieniu okazują się najtańsze w Europie, ze wskaźnikiem dochodowości mieszkaniowej Numbeo na poziomie 7–8. Przy nich Warszawa, dla której ten wskaźnik wynosi 11,4, jest „droga”.

Podsumowanie

Czy zaprezentowane spojrzenie na ceny mieszkań jest właściwe i rzeczywiście dobrze odzwierciedla podjęty problem? Wskaźniki dostępności dochodowej mieszkań mogą być wykorzystywane do analiz porównawczych lokalnych rynków nieruchomości i względnie dobrze ukazują różnice i podobieństwa między tymi rynkami. Z pewnością jednak należy mieć świadomość, że obydwa z przedstawionych wskaźników dostępności

dochodowej mieszkań mają także pewne mankamenty. Pierwszy wskaźnik bazuje na przeciętnym wynagrodzeniu brutto, które najczęściej nie jest równe dochodom gospodarstwa domowego, a to właśnie gospodarstwa domowe w głównej mierze reprezentują stronę popytu na rynku mieszkań. Poza tym nie kupujemy dowolnej liczby metrów kwadratowych, lecz mieszkanie jako funkcjonalną całość, które ma zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstwa domowego. Jako mankamenty drugiego wskaźnika należy wskazać przede wszystkim źródła danych, jakimi są ankiety internetów, które są postrzegane jako źródła o ograniczonej wiarygodności. Do innych wad zaliczyć należy sposób obliczania przeciętnych dochodów rodziny i uśredniania cen mieszkań oraz oparcie wskaźnika na założeniu, że przeciętne mieszkanie ma 90 m². Ponadto publikacje wskaźników są ograniczane tylko do największych miast i bywają nieregularne, przez co nie dostajemy informacji o sytuacji ogólnej w poszczególnych krajach. Wskaźnikami dostępności dochodowej należy posługiwać się ostrożnie, bo mogą one doprowadzić do pochopnych wniosków. Może bowiem okazać się, np. w Londynie, który jest

najdroższy, na zakup mieszkania stać większy odsetek jego mieszkańców niż w innej pozornie tańszej stolicy. W rzeczywistości ważne jest nie to, ile pensji należy przeznaczyć na zakup mieszkania, lecz jaka jej część pozostaje do dyspozycji po poniesieniu wydatków na życie, np. opłaceniu rachunków, zakupu żywności, odzieży, transportu i rozrywki. Ale to już temat na następny artykuł.

LITERATURA

- [1] Lai R.N., Van Order R. (2016). U.S. house prices over the last 30 years. Bubbles, regime shifts and market (in)efficiency. *Real Estate Economics*, 45, (2).
- [2] Black, A., Fraser P., Hoesli M. (2006). House prices, fundamental and bubbles. *Journal of Business Finance and Accounting*, 33, (9–10), 1535–1555.
- [3] Ball M., Lizieri C., MacGregor B.D. (1998). *The economics of commercial property markets*. London: Routledge.
- [4] Kucharska-Stasiak E. (2006). *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [5] Stachura E. (2007). *Marketing na rynku nieruchomości*. Warszawa: Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne.
- [6] Wiśniewska M.A. (2011). *Inwestowanie w nieruchomości na rynkach międzynarodowych*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [7] Hwang M., Quigley J.M. (2006). Economic fundamentals in local housing markets: evidence from U.S. metropolitan regions. *Journal of Regional Science*, 46, (3), 425–453.
- [8] Rącka I., Palicki S., Krajewska M., Szopińska K., Kempa O. (2017). Changes on the housing market of the downtown area in selected Polish cities. *Real Estate Management and Valuation*, 25, (2).
- [9] Ejsymont J. (2011). Czynniki wpływające na rynek mieszkaniowy. *Nieruchomości. Coś Ciekawego*, 92, (50).

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review process

Dr hab. Sebastian Kokot, prof. US – Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, Uniwersytet Szczeciński, redaktor naczelny kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”

RODO – podstawowe informacje

W życiu wielokrotnie podejmujemy ważne decyzje. Przyzwyczajaliśmy się do tego, że bierzemy odpowiedzialność za swoje dzieci, za prowadzenie własnej firmy, za zobowiązania podatkowe. Dzisiaj stajemy przed kolejnym wyzwaniem – odpowiedzialnością za ochronę danych osobowych.

W ramach swoich uprawnień rzeczoznawcy majątkowi mają prawo do pozyskiwania danych transakcyjnych z Rejestru Cen wraz z prawem wglądu do aktów notarialnych opisujących te transakcje. Tutaj pojawiają się pytania: czy w tym momencie posiadają dane osobowe, o których mowa w przepisach prawa i czy wchodzimy w jakąś specjalną procedurę ochrony pozyskanych danych? By odpowiedzieć na te i wiele innych pytań wróćmy do podstaw prawnych opisujących dane osobowe i ich ochronę.

W art. 47 Konstytucji RP zapisano, że **każdy ma prawo do ochrony życia prywatnego, rodzinnego, czci i dobrego imienia oraz do decydowania o swoim życiu osobistym**, a w art. 51 uszczegółowiono, że **nikt nie może być obowiązany inaczej niż na podstawie ustawy do ujawniania informacji dotyczącej jego osoby**. Kolejne akty prawne to konwencja nr 108 Rady Europy dotycząca ochrony osób w związku z przetwarzaniem danych osobowych oraz dyrektywa PE i RE z 24.10.1995 r. (95/46/EC) w sprawie ochrony osób fizycznych w zakresie przetwarzania danych osobowych oraz swobodnego przepływu tych danych. Realizacja tej dyrektywy spowodowała przyjęcie przez Polskę ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 r. (Dz.U. 1997 nr 133 poz. 883). Właśnie ta ustawa o ochronie danych osobowych obowiązywała do 25 maja 2018 r., kiedy to zaczęło obowiązywać europejskie rozporządzenie o ochronie danych osobowych (2016/679) nazywane RODO.

Z uwagi na sytuacje jakie miały miejsce na świecie (nie tylko w Europie), przywódcy wielu krajów obawiali się masowego przetwarzania danych o osobach fizycznych i dystrybuowania tych danych, jak również informacji wywiedzionych na ich podstawie do firm, które wykorzystując wyniki analiz danych, stosowały zaawansowane metody marketingowe i pozycjonowanie klientów. W ramach współpracy europejskiej do programu ochrony danych osobowych przystąpiły nie tylko państwa Unii Europejskiej, ale również Islandia, Norwegia i Lichtenstein.

Rozporządzenie RODO, budzące obecnie wiele emocji, ma zastosowanie do przetwarzania danych osobowych w związku z działalnością prowadzoną przez podmiot przetwarzający dane osobowe na terenie UE lub w związku z działalnością dotyczącą osób – rezydentów europejskich, monitorowanych, lub których dane są zbierane w związku ze świadczeniem usług przez różne firmy na terenie UE. Rozporządzenie definiuje **dane osobowe**, jako dane zawierające informacje o **zidentyfikowanej lub możliwej do zidentyfikowania osobie fizycznej** („osobie, której dane dotyczą”); **możliwa do zidentyfikowania osoba fizyczna** to

osoba, którą można bezpośrednio lub pośrednio zidentyfikować, w szczególności na podstawie identyfikatora takiego jak imię i nazwisko, numer identyfikacyjny, dane o lokalizacji, identyfikator internetowy lub jeden bądź kilka szczególnych czynników określających osobę fizyczną.

Dotychczasowa regulacja **ustawy o ochronie danych osobowych (UODO)** przyjmuje, że informacji nie uważa się za umożliwiającą określenie tożsamości osoby, jeżeli wymagałoby to nadmiernych kosztów, czasu i działań. **RODO takiego kategorycznego zastrzeżenia nie zawiera**, ale podobny sens mają wskazówki interpretacyjne zawarte w motywie 26 RODO. Brzmienie ww. przepisów RODO wskazuje, że po ich wejściu w życie **nie tracą na aktualności wskazówki Głównego Inspektora Danych Osobowych (GIODO) co do interpretacji pojęcia „dane osobowe” tworzone w oparciu o przepisy UODO**. Urząd Ochrony Danych Osobowych wskazuje, że informacja może stanowić daną osobową samodzielnie (np. numer PESEL) lub dopiero w zestawieniu z innymi informacjami, które **jedynie razem sprawią**, że będzie możliwe **określenie tożsamości** danej osoby fizycznej. Wobec tego daną osobową może być również informacja bardzo ogólna (np. wiek), jeżeli pozwoli określić tożsamość, bo jest zestawiona z innymi informacjami.

I teraz wracamy do rzeczoznawców majątkowych. Jeżeli pozyskują dane **anonimizowane**, czyli dane, na podstawie których nie można zidentyfikować osoby fizycznej, to w ogóle nie muszą martwić się o RODO, bowiem to rozporządzenie ich nie dotyczy. Zwyczajowo pozyskujemy dane transakcyjne z aktów notarialnych lub rejestru cen w postaci numeru aktu notarialnego, numeru działki, powierzchni nieruchomości, daty transakcji i ceny transakcyjnej. Żadna z tych danych nie opisuje osoby fizycznej. Jeżeli jednak będziemy robili fotokopie aktów notarialnych z numerami dowodów osobistych osób biorących udział w transakcji, będziemy mieli dostęp do numeru PESEL, numeru ksiąg wieczystych i innych danych opisujących osobę, której transakcja dotyczy, to taki zbiór danych będzie zbiorem danych osobowych, z wszelkimi konsekwencjami wynikającymi z ww. rozporządzenia. Rzeczoznawcy majątkowi mają przywilej wglądu do aktów notarialnych opisujących transakcje, ale to nie znaczy, że tworząc swoje zbiory danych na potrzeby wyceny, muszą wprowadzać wszystkie fakty i dane zawarte w tych aktach notarialnych.

Podkreślam, że samo wejście w posiadanie danych osobowych wiąże się z ich przetwarzaniem w rozumieniu rozporządzenia europejskiego. W tym rozporządzeniu **przetwarzanie oznacza operację lub zestaw operacji wykonywanych na danych osobowych lub zestawach danych osobowych w sposób zautomatyzowany lub niezautomatyzowany, taką jak zbieranie, utrwalanie, organizowanie, porządkowanie, przechowywanie,**

adaptowanie lub modyfikowanie, pobieranie, przeglądanie, wykorzystywanie, ujawnianie poprzez przesłanie, rozpowszechnianie lub innego rodzaju udostępnianie, dopasowywanie lub łączenie, ograniczanie, usuwanie lub niszczenie. Zatem jeżeli rzeczoznawca ograniczy swoje wymagania do minimum informacji i stworzy swój zbiór danych anonimizowanych (bez odniesienia do danych osoby fizycznej, której te dane dotyczą) to nie podlega RODO. Jeżeli jednak rozszerzy katalog danych i dodatkowo zgromadzi dane osobowe (poprzez sfotografowanie lub kopię aktów notarialnych z wszystkimi danymi opisującymi osoby biorące udział w transakcji), to musi rozumieć, że tym samym je przetwarza.

Jeżeli rzeczoznawca pobiera dane na podstawie swoich uprawnień, to dostaje licencję z Wydziału Geodezji na posługiwanie się nimi w celu wskazanym we wniosku o dostęp do bazy danych urzędu. Jeżeli nie tworzy operatu, tylko udostępnia dane swoim kolegom, bo należą do baz danych gromadzonych przez wielu rzeczoznawców formalnie lub mniej formalnie, to łamie przepisy prawa właśnie w zakresie przetwarzania danych osobowych. Jeżeli rzeczoznawca – bazowicz, dla sprawdzenia transakcji, które wprowadził do bazy danych, udostępnia dodatkowo fotokopie aktów notarialnych, to całkowicie łamie rozporządzenie RODO i ustawę o ochronie danych osobowych, bowiem rozpowszechnia, ujawnia lub przesyła dane osobowe.

Jako przykład sytuacji, która może zaistnieć w rzeczywistości, posłużmy się osobą rzeczoznawcy majątkowego pełniącego funkcję biegłego sądowego. W trakcie procesu adwokat strony pyta biegłego, w jaki sposób pozyskuje dane transakcyjne do wyceny. Biegły odpowiada, że ma licencję rzeczoznawcy, idzie do urzędu, gdzie znajduje się rejestr cen i wartości i stamtąd pozyskuje dane. Adwokat pyta dalej, czy jest jakiś dokument poświadczający, że rzeczoznawca samodzielnie pobrał takie dane. Odpowiedź biegłego sugeruje, że każdorazowo dostaje on licencję na dostęp do rejestru cen, wskazując za cel sporządzenie wyceny. Adwokat wnioskuje o okazanie przez biegłego licencji na dane zamieszczone w opinii sądowej, stanowiące podstawę wyceny. I tutaj zaczynają się schody. Biegły stwierdza, że dane pobrał z bazy, w której on i jego koledzy gromadzą dane, a on sam obsługuje inną dzielnicę, natomiast te przedmiotowe dane z opinii sądowej wprowadził do bazy jego kolega. Tym samym stwierdza, że nie ma prawa do wskazanych w operacie danych. Tutaj adwokat wnioskuje o przekazanie do Urzędu Ochrony Danych Osobowych wniosku o wszczęcie postępowania, bowiem dane zostały przetworzone w sposób nieuprawniony, a jednocześnie o oddalenie opinii stworzonej o dane nielegalnie pobrane, wskazując na konkretne artykuły kpa. W tym momencie nie tylko ten rzeczoznawca, który posłużył się danymi, ale również ten, który je wprowadził do bazy oraz wszyscy inni w bazie stoją w kolejce do ukarania.

W ustawie o ochronie danych osobowych (Dz.U. 2018 poz. 1000) widnieje zapis:

Art. 107. 1. Kto przetwarza dane osobowe, choć ich przetwarzanie nie jest dopuszczalne albo do których przetwarzania nie jest uprawniony, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat dwóch.

Jeżeli nagle osoba posługująca się danymi osobowymi dostanie amnezji i stwierdzi, że nie zna kodu do bazy, utrudnia

organom nadzorczym postępowanie w zakresie ochrony danych osobowych podlega pod kolejny artykuł:

Art. 108. Kto udaremnia lub utrudnia kontrolującemu prowadzenie kontroli przestrzegania przepisów o ochronie danych osobowych, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat dwóch.

Urząd Ochrony Danych Osobowych kontroluje firmy i osoby posiadające dane osobowe na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych w następujący sposób:

Art. 78. 1. Prezes Urzędu przeprowadza kontrolę przestrzegania przepisów o ochronie danych osobowych. 2. Kontrolę prowadzi się zgodnie z zatwierdzonym przez Prezesa Urzędu planem kontroli lub na podstawie uzyskanych przez Prezesa Urzędu informacji lub w ramach monitorowania przestrzegania stosowania rozporządzenia 2016/679.

Zatem wystarczy zwykły donos lub zgłoszenie nieprawidłowości przez osobę, np. której dane dotyczą, by wszczęć postępowanie. Przebieg kontroli opisują art. 81–84, których treść zamieszczono poniżej:

Art. 81. 1. Kontrolę przeprowadza się po okazaniu imiennego upoważnienia wraz z legitymacją służbową, a w przypadku kontrolującego, o którym mowa w art. 79 ust. 1 pkt 2, członka lub pracownika organu nadzorczego państwa członkowskiego Unii Europejskiej, po okazaniu imiennego upoważnienia wraz z dokumentem potwierdzającym tożsamość. 2. Imienne upoważnienie do przeprowadzenia kontroli zawiera: 1) wskazanie podstawy prawnej przeprowadzenia kontroli; 2) oznaczenie organu; 3) imię i nazwisko, stanowisko służbowe kontrolującego oraz numer legitymacji służbowej, a w przypadku kontrolowanego, o którym mowa w art. 79 ust. 1 pkt 2, imię i nazwisko oraz numer dokumentu potwierdzającego tożsamość; 4) określenie zakresu przedmiotowego kontroli; 5) oznaczenie kontrolowanego; 6) wskazanie daty rozpoczęcia i przewidywanego terminu zakończenia czynności kontrolnych; 7) podpis Prezesa Urzędu; 8) pouczenie kontrolowanego o jego prawach i obowiązkach; 9) datę i miejsce jego wystawienia.

Art. 83. 1. Czynności kontrolnych dokonuje się w obecności kontrolowanego lub osoby przez niego upoważnionej. 2. Kontrolowany jest obowiązany do pisemnego wskazania osoby upoważnionej do reprezentowania go w trakcie kontroli. 3. W razie nieobecności kontrolowanego lub osoby przez niego upoważnionej, upoważnienie do przeprowadzenia kontroli oraz legitymacja służbowa lub dokument potwierdzający tożsamość mogą być okazane: 1) osobie czynnej w lokalu przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 97 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459, 933 i 1132 oraz z 2018 r. poz. 398), lub przywołanemu świadkowi, jeżeli jest funkcjonariuszem publicznym w rozumieniu art. 115 § 13 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2017 r. poz. 2204 oraz z 2018 r. poz. 20 i 305), niebędącemu pracownikiem Urzędu albo osobą, o której mowa w art. 80 ust. 1.

Art. 84. 1. Kontrolujący ma prawo: 1) wstępu w godzinach od 6.00 do 22.00 na grunt oraz do budynków, lokali lub innych pomieszczeń; 2) wglądu do wszelkich dokumentów i wszelkich informacji mających bezpośredni związek z zakresem przedmiotowym kontroli; 3) przeprowadzania oględzin miejsc, przedmiotów, urządzeń, nośników oraz systemów informatycznych lub teleinformatycznych służących do przetwarzania danych; 4) żądania

dać złożenia pisemnych lub ustnych wyjaśnień oraz przesłuchiwać w charakterze świadka osoby w zakresie niezbędnym do ustalenia stanu faktycznego; 5) zlecać sporządzanie ekspertyz i opinii. 2. Kontrolowany zapewnia kontrolującemu oraz osobom upoważnionym do udziału w kontroli warunki i środki niezbędne do sprawnego przeprowadzenia kontroli, a w szczególności sporządza we własnym zakresie kopie lub wydruki dokumentów oraz informacji zgromadzonych na nośnikach, w urządzeniach lub w systemach, o których mowa w ust. 1 pkt 3.

Co ważne urząd kontrolujący może powołać ekspertów, może też przesłuchiwać świadków, nagrywać wejście do biura i dokonywać przeszukiwań. Jeżeli w trakcie kontroli stwierdzą, badając rejestry komputerowe, że komputer rzeczoznawcy łączył się ze stroną internetową, która może być „chmurą”, czyli zewnętrznym dyskiem, na którym zgromadzone mogą być dane, może żądać wskazania haseł dostępu. W przypadku nie udzielenia takich informacji mają specjalistów i ekspertów z zakresu informatyki, którzy są w stanie złamać zabezpieczenia, ale ten „rzeczoznawca z amnezją” podlega automatem pod art. 108 ustawy i jego sankcje.

Pojawia się zatem pytanie, co robić z danymi transakcyjnymi nieruchomości, by minimalizować sankcje wynikające z ustawy o ochronie danych osobowych i rozporządzenie RODO? Po pierwsze zalecam minimalizację danych. Bierzmy tylko te dane, których potrzebujemy do wyceny i róbmy wszystko, by były to dane anonimizowane. Nie pobierajmy danych osobowych, które z mocy prawa zmuszają nas do ustanowienia administratora danych osobowych i tym samym do rozliczania i procedowania z danymi w sposób opisany w rozporządzeniu RODO. Po drugie nie udostępniamy naszych danych i nie przetwarzamy ich, bez względu na to, czy są to dane osobowe czy nie, bowiem liczy się cel, dla którego pobraliśmy dane. Jeżeli będziemy wykorzystywać i przetwarzać dane w innym celu niż wskazany przy ich pobraniu, łamiemy prawo, np. jeżeli pobraliśmy dane dla potrzeb wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, a udostępniłyśmy je innym osobom, to wykorzystaliśmy je w innym celu niż wskazany w Urzędzie Geodezji. Po trzecie dane osobowe będące w naszych telefonach nie są danymi osobowymi w rozumieniu RODO. W komentarzu do RODO znajdującym się w preambule rozporządzenia widnieje zapis:

(18) Niniejsze rozporządzenie nie ma zastosowania do przetwarzania danych osobowych przez osobę fizyczną w ramach działalności czysto osobistej lub domowej, czyli bez związku z działalnością zawodową lub handlową. Działalność osobista lub domowa może między innymi polegać na korespondencji i przechowywaniu adresów, podtrzymywaniu więzi społecznych oraz działalności internetowej podejmowanej w ramach takiej działalności. Niniejsze rozporządzenie ma jednak zastosowanie do administratorów lub podmiotów przetwarzających, którzy udostępniają środki przetwarzania danych osobowych na potrzeby takiej działalności osobistej lub domowej.

W artykule nie jest możliwe przedstawienie wszystkich zapisów i obszernego skomentowania rozporządzenia RODO i ustawy o ochronie danych osobowych. Będzie to kontynuowane w kolejnych artykułach z tego cyklu. Teraz jednak na uwagę zasługuje zapis wyroku Trybunału Sprawiedliwości UE w sprawie danych osobowych:

W sprawie C-582/14 Breyer Trybunał Sprawiedliwości UE został zapytany, czy adres protokołu internetowego (adres IP), który usługodawca rejestruje w związku z wejściem na jego stronę internetową, stanowi dla niego dane osobowe już wtedy, gdy osoba trzecia (tu: dostawca dostępu) dysponuje dodatkową wiedzą wymaganą do identyfikacji danej osoby. Trybunał przychylił się do zdania skarżącego. Stwierdził on, że skoro w konkretnych okolicznościach nawet zmienny adres IP pozwala na pośrednią identyfikację użytkownika strony, to stanowi on dane osobowe. Wyrok ten przesądza zatem, że już samo zarejestrowanie adresu IP przez usługodawcę, może być gromadzeniem danych osobowych, jeżeli usługodawca będzie w stanie zidentyfikować posługującego się nim internautę. Mimo że wyrok oparty jest o interpretację przepisów dyrektywy 95/46/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 24 października 1995 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w zakresie przetwarzania danych osobowych i swobodnego przepływu tych danych, niewątpliwie będzie miał wpływ również na stosowanie przepisów RODO.

Ten wyrok jest ważny, ponieważ pokazuje, że dane osobowe to nie nazwisko i imię powiązane z danymi ekonomicznymi, wystarczy bowiem, że dane ekonomiczne lub opisujące osobę powiązane są z numerem protokołu internetowego, z którego dana osoba korzysta. Przez analogię możemy powiedzieć, że znając dane o wartości transakcji na nieruchomości opisanej numerem działki ewidencyjnej lub księgi wieczystej, ponieważ też możemy zidentyfikować majątek lub sytuację ekonomiczną właściciela.

Posiadając dane osobowe, podlegamy pod rozporządzenie RODO i pod ustawę o ochronie danych osobowych. Jeżeli stosujemy anonimizację danych, to rozporządzenia RODO się nie stosuje. Jeżeli jednak musimy, z różnych przyczyn, posiadać dane osobowe, to na podstawie zapisów RODO musimy stosować pseudonimizację. **Anonimizacja** pozwala na usunięcie powiązań między danymi osobowymi a osobami, których dane dotyczą. Zanonimizowane dane nie są danymi osobowymi, ponieważ nie wiążą się ze zidentyfikowaną lub możliwą do zidentyfikowania osobą fizyczną. W związku z tym, zasady ochrony danych nie powinny mieć zastosowania do danych zanonimizowanych, co oznacza, że RODO nie stosuje się do przetwarzania takich anonimowych informacji. **Pseudonimizacja** to „ukrycie” danych osobowych, ponieważ nadal istnieje narzędzie, które pozwala je odczytać. Dane osobowe, które są spseudonimizowane, pozostają danymi osobowymi. Poddając je pseudonimizacji, tylko na jakiś czas „ukrywamy” informacje pozwalające zidentyfikować osobę, której dane dotyczą. Aby dokonać skutecznie czynności pseudonimizacji istotne jest to, aby klucz pozwalający odczytać dane był przechowywany osobno, tj. w innym miejscu niż same dane. Ponadto klucz musi być odpowiednio zabezpieczony w sposób techniczny i organizacyjny.

Różnica między tymi dwoma procesami wymaga analizy tego, czy dana osoba fizyczna jest nadal możliwa do zidentyfikowania. Dlatego trzeba wziąć pod uwagę wszelkie rozsądnie prawdopodobne sposoby, co do których istnieje możliwość, że zostaną wykorzystane przez administratora lub inną osobę w celu zidentyfikowania tożsamości tej osoby fizycznej. W tym celu należy wziąć pod uwagę wszelkie czynniki, takie jak koszt

i czas potrzebne do jej zidentyfikowania, oraz uwzględnić technologię dostępną w momencie przetwarzania danych, jak i postęp technologiczny. Pseudonimizacja oznacza przetworzenie danych osobowych w taki sposób, aby nie można ich było już przypisać konkretnej osobie, której dane dotyczą, bez użycia dodatkowych informacji, pod warunkiem, że takie dodatkowe informacje są przechowywane osobno i są objęte środkami technicznymi i organizacyjnymi uniemożliwiającymi ich przypisanie zidentyfikowanej lub możliwej do zidentyfikowania osobie fizycznej.

Życzę wszystkim bezpiecznej pracy z danymi i pamiętajcie, mniej znaczy więcej. Im mniej danych posiadamy, tym więcej mamy spokoju. Róbmy wszystko, aby dane, które posiadamy odpowiadały zasadzie „minimalizacji danych” zapisanej w rozporządzeniu. Jeżeli musimy posiadać dane osobowe osób fizycznych i ustawa na to pozwala, pamiętajmy, że jesteśmy zobowiązani do stosowania wszystkich wymaganych prawem zadań w zakresie powołania administratora danych osobowych, zabezpieczania danych w sposób fizyczny i informatyczny, a także rozliczania każdej czynności, której dokonujemy na zbiorze. O karach za złe rozliczanie danych osobowych i samym przebiegu kontroli opowiem w kolejnym artykule.

Mgr inż. Marek Wiśniewski – prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 4377



Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych



Pomorskie Towarzystwo
Rzeczoznawców Majątkowych



ZAPROSZENIE

XXVII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych

"Reprywatyzacja a wartość nieruchomości"



Sheraton Sopot Hotel
13-14 września 2018 r.

Jadwiga Graczyk

Nie takie RODO straszne?

Od kilku miesięcy ze wszystkich stron zalewają nas informacje o nadchodzącym kataklizmie, skrzynki mailowe wypełnione są ofertami szkoleń, wzorów dokumentów, zmian regulaminów i próśb o zgody. Aby odnaleźć się w tym gąszczu, Lubuskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych zorganizowało szkolenie na temat ochrony danych osobowych przeznaczone dla rzeczoznawców majątkowych. Przygotowaliśmy całą listę pytań, z którymi musiał zmierzyć się nasz wykładowca Krzysztof Łoś z Instytutu Odpowiedzialnego Biznesu w Poznaniu. Nie było łatwo, ale spotkanie rozwiła wiele naszych wątpliwości.

Patrząc z perspektywy osoby prowadzącej jednoosobową działalność gospodarczą lub zatrudniającą niewielką ilość osób, doszliśmy do wniosku, że co do zasady dane naszych klientów praktycznie od zawsze są przetwarzane z zachowaniem ochrony danych osobowych, ponieważ obowiązuje nas tajemnica zawodowa, zabezpieczamy dokumenty przed dostępem osób nieuprawnionych, tworzymy kopie zapasowe, a komputery i nośniki chronimy hasłami. Nowością jest konieczność opisanie naszych działań w dokumencie pt. „Polityka bezpieczeństwa danych osobowych” wraz z kompletem rejestrów i umów powierzenia danych oraz obowiązek powiadamiania o naruszeniach. Tak więc musimy to wszystko ująć w ramy, na podstawie własnej oceny ryzyka, no i oczywiście przestrzegać procedur, które na siebie nałożymy.

Najważniejszą kwestią, która wymaga wyjaśnienia jest obowiązek informacyjny. Czytając wprost § 14 pkt 5 rozporządzenia PEIR (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. obowiązek ten nie ma zastosowania w zakresie, w jakim dane muszą pozostać poufne zgodnie z obowiązkiem zachowania tajemnicy zawodowej. Skoro więc art. 175 pkt 3 ustawy mówi, że jeżeli informacje uzyskane w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową, to nie powinniśmy być objęci tym obowiązkiem. Sprawa budzi jednak niepokój w środowisku rzeczoznawców. W momencie pisania artykułu oczekujemy na opinię prawną zamówioną przez Federację. Jeżeli okaże się, że ta interpretacja jest prawidłowa, będzie dobrze, jeżeli nie, to faktycznie czeka nas trudny do wyobrażenia ogrom pracy.

Kilka dni po szkoleniu zebraliśmy się ponownie we własnym gronie i wspólnie opracowaliśmy podstawowe dokumenty, które każdy bez problemu dostosuje do swoich potrzeb. Czy ujarzmiłmy bestię? Czas pokaże.

Jadwiga Graczyk – przewodnicząca zarządu Lubuskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Gorzowie Wielkopolskim

Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami z 20 lipca 2017 r., która obowiązuje od 1 września 2017 r. przywróciła doskonaleniu zawodowemu rzeczoznawców majątkowych formę obowiązku określonego w ustawie oraz rozporządzeniu. Dnia 28 kwietnia br. weszło w życie rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych. Należy przy tym wspomnieć, że od 2014 r. do końca ubiegłego roku obowiązek doskonalenia zawodowego był zapisany w ustawie, lecz nie wiązał się z sankcją dyscyplinarną.

Prace nad nowym rozporządzeniem trwały od listopada ub. roku. W ich toku swoje uwagi do pierwotnego projektu zgłosiło 26 podmiotów, głównie organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, ale też kancelarie prawnicze i osoby indywidualne. Poniżej w zarysie przedstawiono ostatecznie przyjęte rozwiązania. Podobnie jak przed 2014 r. rozporządzenie wskazuje różne formy realizacji obowiązku doskonalenia. Należą do nich:

1) ukończenie organizowanych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych warsztatów, w trakcie których co najmniej 80% czasu kształcenia stanowią zajęcia praktyczne wykonywane pod nadzorem rzeczoznawcy majątkowego posiadającego doświadczenie w zakresie tematyki, której dotyczy warsztat,

2) ukończenie studiów wyższych, studiów trzeciego stopnia, studiów podyplomowych, szkoleń lub kursów,

3) udział w konferencjach lub sympozjach naukowych,

4) własne lub współautorskie publikacje książkowe, oraz

5) własne lub współautorskie artykuły w czasopismach.

Pierwsza z wymienionych form jest traktowana jako forma podstawowa, obligatoryjna, a pozostałe stanowią jej uzupełnienie. Wywiązywanie się przez rzeczoznawców majątkowych z obowiązku doskonalenia kwalifikacji jest wyrażane poprzez zdobycie punktów za poszczególne rodzaje działań. Liczby punktów, które mogą być uzyskane za poszczególne formy aktywności zestawiono w tabeli załączonej do rozporządzenia (tab.). Obowiązek doskonalenia kwalifikacji zawodowych uznaje się za spełniony, jeżeli w okresie rozliczeniowym rzeczoznawca majątkowy wykonał ww. działania w wymiarze stanowiącym równowartość co najmniej 12 punktów określonych zgodnie z tabelą, w tym ukończył warsztaty w wymiarze stanowiącym równowartość co najmniej 6 punktów.

Rozporządzenie określa też dokumenty potwierdzające doskonalenie kwalifikacji zawodowych. Są nimi:

- dokument potwierdzający ukończenie warsztatu,
- dokument potwierdzający ukończenie studiów wyższych, studiów trzeciego stopnia, studiów podyplomowych, szkolenia lub kursu,

Tab. Liczba punktów przysługująca za poszczególne rodzaje działań wymienionych w § 2 rozporządzenia (Źródło: rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, Dz.U. 2018 poz. 811)

Forma doskonalenia kwalifikacji zawodowych	Liczba punktów
2	3
Ukończenie warsztatów organizowanych przez organizacje zawodowe	1 punkt za każde 2 godz.* uczestnictwa w ukończonym warsztacie
Ukończenie szkoleń lub kursów	1 punkt za każde 2 godz.* uczestnictwa w ukończonym szkoleniu lub kursie, jednak nie więcej niż 6 punktów w danym okresie rozliczeniowym
Ukończenie studiów wyższych, studiów trzeciego stopnia i studiów podyplomowych	6 punktów za każdy z rodzajów działań, jednak nie więcej niż 6 punktów w danym okresie rozliczeniowym
Udział w konferencjach lub sympozjach naukowych	1 punkt za każde 2 godz.* uczestnictwa, jednak nie więcej niż 6 punktów w danym okresie rozliczeniowym
Własne lub współautorskie publikacje książkowe	4 punkty za jedną publikację, jednak nie więcej niż 8 punktów w danym okresie rozliczeniowym
Własne lub współautorskie artykuły w czasopismach	2 punkty za jeden artykuł, jednak nie więcej niż 6 punktów w danym okresie rozliczeniowym

* Godzina uczestnictwa jest jednostką czasową trwającą 45 minut

- dokument potwierdzający udział w konferencji lub sympozjum naukowym,
- oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego wskazujące tytuł książki, rok wydania, wydawcę oraz numer ISBN, oraz
- oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego wskazujące tytuł artykułu, tytuł czasopisma, rok i numer wydania, wydawcę, częstotliwość oraz numer ISSN.

Punkty uzyskiwane są w okresach rozliczeniowych. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Pierwszy okres rozliczeniowy dla rzeczoznawcy majątkowego, który uzyskał uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości, rozpoczyna się z początkiem roku kalendarzowego następującego po roku kalendarzowym, w którym rzeczoznawca majątkowy uzyskał te uprawnienia. Doskonalenie kwalifikacji zawodowych, polegające na wykonaniu działań wymienionych w rozporządzeniu,

zrealizowane przez rzeczoznawcę majątkowego w okresie od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia wejścia w życie rozporządzenia uznaje się za doskonalenie kwalifikacji zawodowych w rozumieniu rozporządzenia. W pierwszym okresie rozliczeniowym, a więc trwającym od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. obowiązek doskonalenia kwalifikacji zawodowych ocenia się jako spełniony, jeśli rzeczoznawca majątkowy wykonał działania wymienione w rozporządzeniu w wymiarze stanowiącym równowartość co najmniej 8 punktów określonych, w tym ukończył warsztaty, w wymiarze stanowiącym równowartość co najmniej 4 punktów.

Sebastian Kokot – redaktor naczelny kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”

**Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego
z dnia 9 kwietnia 2018 r.**

w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w czwartym kwartale 2017 r. z podziałem na województwa

Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.) ogłasza się wskaźniki zmian cen dla lokali mieszkalnych w czwartym kwartale 2017 r. z podziałem na województwa, określone w tabeli stanowiącej załącznik do obwieszczenia.

Załącznik do obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 9 kwietnia 2018 r.

**WSKAŹNIKI ZMIAN CEN DLA LOKALI MIESZKALNYCH
W CZWARTYM KWARTALE 2017 R. Z PODZIAŁEM NA WOJEWÓDZTWA**

Wyszczególnienie	IV kwartał 2017 r.
	kwartał poprzedni = 100
POLSKA	101,3
Dolnośląskie	98,7
Kujawsko-pomorskie	101,6
Lubelskie	101,3
Lubuskie	96,8
Łódzkie	101,3
Małopolskie	103,5
Mazowieckie	100,9
Opolskie	103,3
Podkarpackie	100,2
Podlaskie	102,8
Pomorskie	102,8
Śląskie	103,7
Świętokrzyskie	98,8
Warmińsko-mazurskie	100,9
Wielkopolskie	100,5
Zachodniopomorskie	101,8

Wycena nieruchomości oraz sytuacja rzeczoznawstwa w wybranych krajach. Wyniki badań ankietowych przeprowadzonych wśród przedstawicieli rzeczoznawców majątkowych.

Cz. II. Białoruś

Kontynuujemy nasz cykl dotyczący przybliżania praktyki wyceny nieruchomości oraz sytuacji rzeczoznawstwa majątkowego w wybranych krajach, który powstał w wyniku przeprowadzonego badania ankietowego wśród zagranicznych rzeczoznawców majątkowych. Kwestionariusz ankietowy zawierający 15 pytań został, jak pisaliśmy w poprzednim numerze *Rzeczoznawcy Majątkowego*, przygotowany i skonsultowany w gronie kilku członków Rady Naukowej, którym w tym miejscu chciałabym serdecznie podziękować za cenne uwagi i merytoryczne sugestie dotyczące jego ostatecznego kształtu. Ankietę drogą mailową skierowano do zagranicznych członków Rady Naukowej Kwartalnika oraz do kilku zagranicznych rzeczoznawców majątkowych. W tym numerze prezentujemy syntetycznie najważniejsze informacje i wnioski płynące z przeprowadzonego badania na temat praktycznych aspektów rzeczoznawstwa majątkowego na Białorusi.

Białoruskie prawo wymaga, aby wyceny nieruchomości dokonywali licencjonowani eksperci posiadający certyfikaty państwowego komitetu Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (SPC *State Property Committee*). Jeśli wycenę zlecono organizacji świadczącej takie usługi, to zgodnie z obowiązującym prawem, musi ona zatrudniać co najmniej dwóch ekspertów posiadających wspomniane certyfikaty. Wyceny może także dokonywać indywidualny przedsiębiorca.

Z przeprowadzonego badania wynika ponadto, że uprawnienia SPC nadaje się fachowcom specjalizującym się w wycenie różnych obiektów, takich jak np. grunty, nieruchomości lokalowe, składniki majątku trwałego (maszyny i urządzenia) oraz środki transportu, wartości niematerialne i prawne lub biznes. Do przygotowywania wycen zabezpieczeń wiarygodności hipotecznych uprawnieni są także licencjonowani rzeczoznawcy posiadający certyfikaty wspomnianego SPC. Czasami zdarza się jednak, że takiej wyceny dokonują sami pracownicy banku, którego dana wiarygodność dotyczy.

Aby ubiegać się o certyfikat SPC kandydat musi mieć wyższe wykształcenie ekonomiczne, techniczne lub prawne oraz zdać egzamin organizowany przez Komitet.

Poruszany w kwestionariuszu ankietowym problem odpowiedzialności zawodowej osób zajmujących się wyceną nieruchomości jest na Białorusi regulowany prawnie zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego, podobnie jak w przypadku wszystkich przedsiębiorców i specjalistów. Nie ma zatem specjalnych regulacji czy unormowań w zakresie odpowiedzialności z tytułu wykonywanego zawodu dla tej grupy ekspertów.

Z uzyskanych w badaniu informacji wynika ponadto, że podobnie jak w Bułgarii, także i na Białorusi wycen nie mogą dokonywać cudzoziemcy posiadający w swoim macierzystym kraju uprawnienia do określania wartości nieruchomości. Warto jednak zaznaczyć, że trwają prace nad otwarciem białoruskiego rynku nieruchomości dla zagranicznych rzeczoznawców w ramach Eurazjatyckiej Unii Gospodarczej (*The Eurasian Economic Union*).

Na Białorusi w procedurze wyceny wartości nieruchomości obowiązują standardy zawodowe ustalone przez SPC, a zatem na szczeblu krajowym (nie obowiązują ani międzynarodowe standardy IVS, ani europejskie standardy wyceny EVS). W kontekście tych informacji warto odnotować, że wśród głównych obszarów problemowych związanych z wyceną nieruchomości na białoruskim rynku wymieniono m.in. kwestie dotyczące informacji oraz metodycznego wsparcia w procedurze wyceny. Można zatem sądzić, że obowiązujące standardy w praktyce generują różne kłopoty aplikacyjne związane z implementacją obowiązujących standardów.

Wyniki oszacowania wartości nieruchomości mogą być weryfikowane przez ekspertów – rzeczoznawców majątkowych certyfikowanych przez SPC. Wycena nieruchomości, w zależności od jej celu, jest ważna przez 6–12 miesięcy, ale co ciekawe, nie przewiduje się jej aktualizacji.

Na Białorusi nie ma przymusu przynależności rzeczoznawców majątkowych do stowarzyszeń zawodowych.

Kolejne poruszane w badaniu pytanie dotyczyło istnienia na białoruskim rynku wydawnictw fachowych w postaci branżowych czasopism skierowanych do rzeczoznawców majątkowych. Na rynku białoruskim nie ma specjalnego tytułu związanego z interesującą nas problematyką, ale w wydawanym przez

SPC czasopiśmie *Land of Belarus* jeden dział poświęcony jest praktyce wyceny (*Valuation practice*).

Wśród odpowiedzi na otwarte pytania związane z aktualnymi problemami środowiska rzeczoznawców majątkowych oraz istniejącymi uwarunkowaniami procesu wyceny nieruchomości wskazano na następujące kwestie:

- kłopoty z nieaktywnymi lub słabo aktywnymi segmentami rynku i wynikający stąd brak wiarygodnych informacji na temat cen transakcyjnych oraz kierunków rozwoju rynku,
- problemy związane ze zmiennością cen na rynku nieruchomości w kontekście procesu wyceny, oraz
- niewystarczające metodycznie wsparcie ekspertów w procedurze wyceny poszczególnych nieruchomości.

Podobnie jak poprzednio, tak i tym razem chciałabym w imieniu wszystkich członków Rady Naukowej oraz Programowej Kwartalnika *Rzeczoznawca Majątkowy* serdecznie podziękować respondentom biorącym udział w naszym badaniu oraz

osobom wspierającym nas w dotarciu z ankietą badawczą. Odpowiedzi z białoruskiego rynku otrzymaliśmy od Pana prof. Uladzimira Shabeka dzięki wydatnej pomocy Pani dr Izabeli Rąckiej, którym serdecznie dziękuję za zaangażowanie oraz czas poświęcony na wypełnienie przesłanego kwestionariusza ankietowego.

Dla wiarygodności i rzetelności przeprowadzonych badań warto zaznaczyć, że nie mają one charakteru reprezentatywnego w statystycznym tego słowa znaczeniu, ale w sposób poglądowy pozwalają rzucić światło na realia aktualnej sytuacji rzeczoznawstwa majątkowego oraz praktyki wyceny nieruchomości w wybranych krajach. W kolejnych numerach naszego Kwartalnika przedstawimy wyniki badania z innych krajów.

Prof. dr hab. Ewa Siemińska – Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu, przewodnicząca Rady Naukowej RZM



**Zarząd Pomorskiego Towarzystwa Majątkowego w Gdańsku
serdecznie zaprasza na**

**XXVII KRAJOWĄ KONFERENCJĘ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH,
która odbędzie się w Sopocie w dniach 13–14 września 2018 r.**

**Organizatorami konferencji są
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie
oraz Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku.**

Tematami przewodnimi konferencji są:

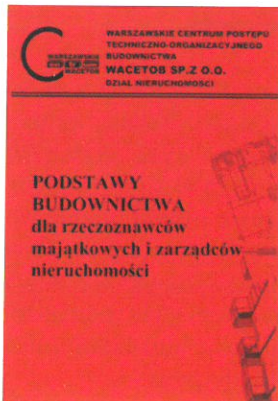
„**Reprywatyzacja a wartość nieruchomości**” oraz „**Aktualna problematyka wyceny nieruchomości**” obejmująca m.in. tematykę skróconych operatów szacunkowych oraz podejście dochodowe w wycenie nieruchomości.

Celem konferencji jest przybliżenie problematyki reprywatyzacji w kontekście wyceny nieruchomości oraz poruszenie istotnego dla naszego środowiska zagadnienia skróconych operatów szacunkowych, jak również omówienie coraz częściej stosowanych alternatywnych modeli wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym i możliwości ich implementacji do zasad wyceny. W ramach pierwszego celu zostanie przedstawiony stan aktualny oraz propozycje służące rozwiązaniu problemu. Zależy nam na tym, aby uwzględnić możliwie szeroką optykę, pokazać różne aspekty reprywatyzacji, wskazać wartości nie tylko materialne, które należy uwzględnić przy analizowaniu problemu. Chcemy bardzo mocno zasygnalizować, że reprywatyzacja to nie tylko domena nauk prawnych, ale również ekonomicznych, ściśle związanych z wyceną wartości. Środowisko rzeczoznawców ma wieloletnie doświadczenie związane z reprywatyzacją, dotyczy to m.in. wyceny mienia zabużańskiego i kościelnego. Kolejne zagadnienia poruszane podczas konferencji będą próbą zmierzenia się z trudnymi dla naszego środowiska tematami skróconych operatów szacunkowych oraz coraz częściej stosowanych alternatywnych modeli wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym. Chcemy przybliżyć Państwu m.in. problematykę pośrednich i bezpośrednich strumieni dochodów oraz zasad ich stosowania, stóp kapitalizacji i dyskonta, wspólnie stosowanych w podejściu dochodowym technik hybrydowych, jak również poruszyć praktyczne aspekty metody inwestycyjnej i metody zysków.

Organizatorzy konferencji serdecznie zapraszają do uczestnictwa.

Henryk Jankowski

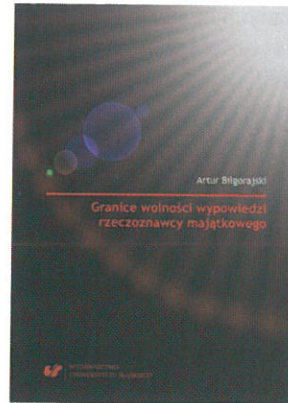
Nowości wydawnicze



Marzena Kowalska, Krzysztof Kupniewski:
Podstawy budownictwa dla rzeczoznawców majątkowych i zarządców nieruchomości.
 Wydanie II.
 Wydawnictwo WACETOB,
 Warszawa 2017.

Wydanie II publikacji zawiera zbiór informacji z obszaru prawa budowlanego i przepisów techniczno-budowlanych, technologii stosowanych w budownictwie,

procesu inwestycyjnego w budownictwie, eksploatacji nieruchomości oraz kosztorysowania robót budowlanych. Zostało ono uzupełnione o informacje dotyczące m.in. stosowania polskich norm, uszkodzeń obiektów budowlanych wynikających z niewłaściwej eksploatacji, a także o informacje dotyczące administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego wg ustawy prawo budowlane. Wydawnictwo może stanowić pomoc dla osób wykonujących zawody związane z nieruchomościami, nie zawsze posiadających rozeznanie w zakresie budownictwa.

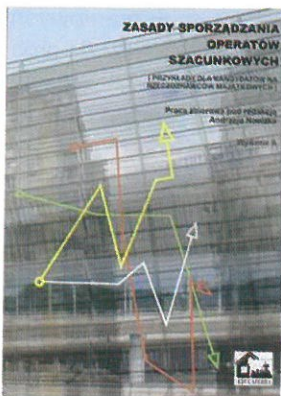


Artur Biłgorajski:
Granice wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego.
 Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego,
 Katowice 2018.

Praca przeznaczona jest dla rzeczoznawców majątkowych oraz wszystkich osób, które stykają się z efektami pracy przedstawicieli interesującej nas profesji, m.in. sędziów, adwokatów i radców prawnych. W pracy poruszone zostały następujące kwestie:

poruszone zostały następujące kwestie:

- geneza zawodu rzeczoznawcy majątkowego,
- podstawy prawne zawodu rzeczoznawcy majątkowego,
- specyfika zawodu rzeczoznawcy majątkowego,
- wolność wypowiedzi i jej znaczenie dla wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego,
- zakres wolności wypowiedzi rzeczoznawcy majątkowego, oraz
- konsekwencje przekroczenia granic wolności wypowiedzi przez rzeczoznawcę majątkowego.

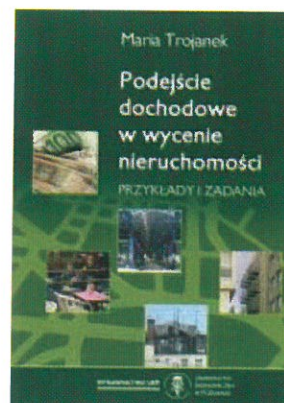


Andrzej Nowak (red.):
Zasady sporządzania operatów szacunkowych. Przykłady dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.
 Wydanie II.
 Wydawnictwo EDUCATERRA,
 Olsztyn 2018.

W opracowaniu przedstawiono aktualnie obowiązujące zasady odbywania praktyk zawodowych z zakresu wyceny nieruchomości. Książka zawiera

liczne przykłady operatów szacunkowych z zastosowaniem podejścia porównawczego, dochodowego i kosztowego.

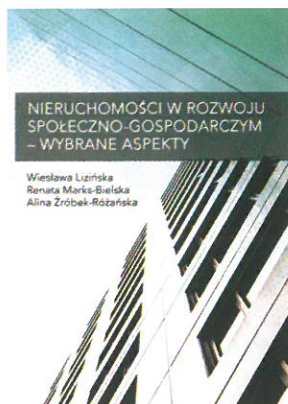
Tematyka operatów szacunkowych obejmuje m.in. wycenę w celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, wycenę nieruchomości rolnej w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie, wycenę nieruchomości gruntowej w celu naliczenia opłaty adiacenckiej oraz wycenę ograniczonego prawa rzeczowego.



Maria Trojanek:
Podejście dochodowe w wycenie nieruchomości. Przykłady i zadania.
 Wydanie III.
 Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu,
 Poznań 2018.

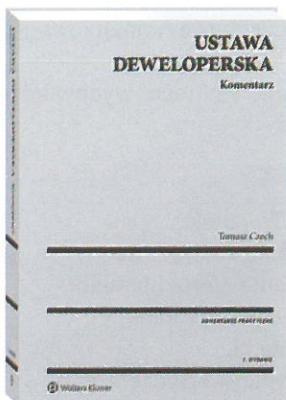
Jednym z podejść wykorzystywanych w procesie wyceny nieruchomości jest podejście dochodowe. Stosuje się je do określenia wartości rynkowej

nieruchomości. W opracowaniu, tytułem wprowadzenia, przedstawiono podstawowe kwestie związane z jego praktycznym stosowaniem. Zasadnicza część rozważań zawiera przykłady z zastosowaniem metody inwestycyjnej i metody zysków oraz zadania wraz z rozwiązaniami, które pozwolą zweryfikować wiedzę z zakresu uregulowań prawnych i procedur podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości.



**Wiesława Lizińska,
Renata Marks-Bielska,
Alina Źróbek-Różańska:**
**Nieruchomości w rozwoju
społeczno-gospodarczym.
Wybrane aspekty.**
**Wydawca: Instytut Nauk
Politycznych,
Uniwersytet Warmińsko-
Mazurski w Olsztynie,
Olsztyn 2017.**

W publikacji podkreślono wieloaspektowość roli, jaką nieruchomości odgrywają w kształtowaniu rozwoju społeczno-gospodarczego. Nieruchomości stanowią bowiem o atrakcyjności inwestycyjnej danego obszaru, a ich cechy prawne, fizyczne i ekonomiczne stymulują procesy przekształceń własnościowych, a także przesądzą o powodzeniu rozwoju, m.in. funkcji mieszkaniowej. Problemy będące przedmiotem rozważań zostały zaprezentowane zarówno z naukowego, jak i praktycznego punktu widzenia, stąd w gronie Czytelników mogą znaleźć się zarówno naukowcy zainteresowani tematyką nieruchomości, jak i podmioty zajmujące się gospodarowaniem przestrzenią i działające na rynku nieruchomości.



Tomasz Czech:
**Ustawa deweloperska.
Komentarz.**
**Seria: Komentarze Praktyczne.
Wydanie II.**
**Wydawnictwo Wolters Kluwer,
Warszawa 2018.**

W książce przedstawiono obszerną analizę przepisów ustawy deweloperskiej wraz z powiązanymi z nią przepisami:

- kodeksu cywilnego,
- prawa upadłościowego,
- prawa restrukturyzacyjnego, oraz
- prawa bankowego.

Najnowsze zmiany legislacyjne uwzględnione w publikacji dotyczą m.in.:

- upadłości dewelopera,
- otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego w stosunku do dewelopera, oraz
- złożenia wniosku przez notariusza o wpis w księdze wieczystej roszczenia z tytułu umowy deweloperskiej.

W książce wykorzystano zarówno bogate orzecznictwo Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na temat klauzul abuzywnych w umowach deweloperskich, jak również decyzje prezesa UOKiK w odniesieniu do praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.



**Edyta Rutkowska-
Tomaszewska (red.):**
**„Odwrócona hipoteka”
jako nowa usługa na rynku
finansowym.**
**Seria: Monografie Prawnicze.
Wydawnictwo C.H.Beck,
Warszawa 2018.**

Monografia dotyczy „odwróconej hipoteki”, bardzo aktualnej z uwagi na kryzys systemów emerytalnych w wielu krajach, stosunkowo nowej usługi finansowej, jej regulacji prawnej i funkcjonowania, zarówno w modelu kredytowym w postaci odwróconego kredytu hipotecznego, jak i w modelu sprzedażowym w postaci renty dożywotniej czy odpłatnego świadczenia dożywotniego (zwanym także rentą hipoteczną).



Ewa Bończak-Kucharczyk:
**Spółdzielnie mieszkaniowe.
Komentarz.**
**Seria: Komentarze
Praktyczne.
Wydanie IV.**
**Wydawnictwo Wolters Kluwer,
Warszawa 2018.**

W komentarzu zostały omówione zagadnienia związane z bieżącym funkcjonowaniem spółdzielni mieszkaniowych. Autorka porusza również problematykę innych ustaw, których przepisy mają do nich zastosowanie, dzięki czemu zakres poruszanych kwestii jest szerszy niż w innych komentarzach do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Szeroko analizuje orzecznictwo, a zwłaszcza zmiany linii orzeczniczych odnoszących się do kluczowych zagadnień. W publikacji dużo uwagi poświęcono uprawnieniom członków i innych osób do nabywania własności lokali od spółdzielni oraz funkcjonowaniu własności lokali w spółdzielniach mieszkaniowych, a w związku z najnowszymi zmianami komentowanej ustawy, także zagadnieniom zarządzania nieruchomościami w spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianom zasad nabywania i utraty członkostwa. W wydaniu IV książki uwzględniono przede wszystkim zmiany wprowadzone ustawami:

- z 22.06.2017 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw,
- z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- kodeks postępowania cywilnego, oraz
- prawo spółdzielcze.

Włodzimierz L. Szabieka, Swiatłana P. Jurenja

Wycena w warunkach innowacyjnego rozwoju. Wnioski z II Międzynarodowej Konferencji Naukowo-Praktycznej w Mińsku

W dniach 17–18 maja 2018 r. w Mińsku (Białoruś) odbyła się II Międzynarodowa Konferencja Naukowo-Praktyczna „Wycena w warunkach innowacyjnego rozwoju”, organizowana w ramach ogólnego partnerstwa z Komitetem Państwowym ds. Własności Państwowej Republiki Białorusi. W konferencji wzięło udział ponad 80 osób z Republiki Białorusi i ponad 20 zagranicznych gości. Społeczność zawodowa innych krajów była reprezentowana przez stowarzyszenia zawodowe Rzeczypospolitej Polskiej, Ukrainy, Federacji Rosyjskiej, Republiki Gruzji, Republiki Kazachstanu, Republiki Łotewskiej i Republiki Turkmenistanu. Najliczniej reprezentowane były Polska i Rosja. Zakres oraz tematyka naukowej i praktycznej (metodycznej) aktywności w obszarze wyceny zostały przedstawione podczas wygłaszania referatów i dyskusji przez naukowców i specjalistów z Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, reprezentujących także Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Politechniki Poznańskiej, Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Uniwersytetu Wrocławskiego, Państwowego Uniwersytetu Ekonomicznego w Sankt Petersburgu, Instytut Informatyki i Automatyki (Sankt Petersburg), prywatnego Uniwersytetu „Synergy” z Moskwy, Białoruskiego Narodowego Technicznego Uniwersytetu, Białoruskiego Państwowego Uniwersytetu Technologicznego, Instytutu Nieruchomości i Wyceny w Mińsku oraz Narodowej Agencji Katastralnej Republiki Białorusi.

Działalność związana z wyceną w nowoczesnych procesach innowacyjnych zajmuje szczególne miejsce i bezpośrednio wpływa na tworzenie oraz regulację wymiany różnych aktywów w gospodarce narodowej. To decyduje o skuteczności ich użycia, a wyniki decyzji menedżerskich bezpośrednio zależą od profesjonalizmu rzeczoznawcy. Podsumowując wyniki konferencji, można ogólnie powiedzieć o pozytywnej dynamice rozwoju działalności związanej z wyceną w Republice Białorusi. Uczestnicy przedstawili współczesne trendy w wycenie majątku rzeczowego i praw z nim związanych oraz ich wpływ na rozwój rynku niezależnej wyceny w obecnych uwarunkowaniach rozwoju gospodarki i społeczeństwa. Przeprowadzono konstruktywną wymianę doświadczeń w zakresie wdrażania nowych produktów oprogramowania, mającą na celu skrócenie terminów opracowania niezależnej wyceny i poprawę jakości końcowych wyników, zmniejszając przy tym koszty ponoszone przez rzeczoznawców. Przedstawiciele społeczności zawodowej rozmawiali i dyskutowali na temat uruchomienia jednolitego rynku usług wyceny w Euroazjatyckiej Unii Gospodarczej,



a także zagadnień trójstronnej współpracy bank-pożyczający-rzeczoznawca.

Zdaniem organizatorów konferencji, dziś nie możemy nie zauważyć rosnącej roli zawodowych stowarzyszeń, które są w stanie dotrzeć do każdego specjalisty. Takie stowarzyszenia mogą włączać ich poprzez uczestnictwo w międzynarodowych wydarzeniach naukowych i praktycznych w proces integracji i podnoszenia kompetencji zawodowych, które są uwarunkowane globalizacją gospodarczą. Przedstawiciele profesjonalnych środowisk wyceny w różnych krajach wymagają jednolitej wiedzy, która pozwala im stosować wspólne podstawowe podejścia i metody w rozwiązywaniu ich problemów. Światowa profesjonalna społeczność rzeczoznawców już określiła platformę metodyczną do niezależnej wyceny, ale to, w jaki sposób i jak szybko będzie ona wdrażana w poszczególnych krajach, w dużej mierze zależy od wspólnych wysiłków profesjonalistów, ich zdolności do dialogu i konstruktywnej wymiany poglądów. Aby współpraca była skuteczna, profesjonalisci powinni się spotykać i rozmawiać ze sobą, a jedną z takich możliwości była właśnie odbywająca się w Mińsku konferencja.

Organizatorzy dziękują wszystkim uczestnikom konferencji i wyrażają gotowość do dalszej współpracy.

Włodzimierz L. Szabieka – rzeczoznawca reg. nr0070, doktor nauk ekonomicznych, docent ekonomii, profesor Katedry Systemów i Technologii Transportu Białoruskiego Narodowego Technicznego Uniwersytetu w Mińsku

Swiatłana P. Jurenja – przewodnicząca Stowarzyszenia Organizacji Rzecznawczych w Mińsku

XXVI Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

W dniach 28–30 maja 2018 r. w Domu Pracy Twórczej Stowarzyszenia Dziennikarzy Polskich w Kazimierzu Dolnym odbyła się XXVI Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości organizowana we współpracy z Zakładem Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej oraz Katedrą Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego Wydziału Geodezji, Inżynierii Przestrzennej i Budownictwa Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie. Patronat honorowy nad tegoroczną konferencją objęła Pani prof. dr hab. Alina Maciejewska, dziekan Wydziału Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej.

Konferencje TNN stworzyły już ponad ćwierćwiekową tradycję corocznych spotkań środowiska naukowego i branżowego, zajmującego się w swojej działalności zawodowej tematyką związaną z gospodarowaniem nieruchomościami. Wpisały się one na stałe w działalność Towarzystwa, obok ogólnopolskich seminariów naukowych i działalności wydawniczej. W tegorocznej konferencji uczestniczyło rekordowo dużo, bo aż 97 osób. Wzięli w niej udział przedstawiciele wielu ośrodków akademickich w Polsce: Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie (UWM), Uniwersytetu Łódzkiego (UŁ), Politechniki Warszawskiej (PW), Politechniki Lubelskiej (PL), Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie (AGH), Politechniki Świętokrzyskiej w Kielcach (PŚ), Uniwersytetu Technologiczno-Przyrodniczego w Bydgoszczy (UTP), Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie (UR), Uniwersytetu Poznańskiego (UP), Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie (UPL), Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu (UPW), Uniwersytetu Szczecińskiego (US), Uniwersytetu w Białymstoku (UB), Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu (UMK), Akademii Pomorskiej w Słupsku (APS), Uniwersytetów Ekonomicznych w Katowicach (UEKt), we Wrocławiu (UEW), w Poznaniu (UEP), w Krakowie (UEKr), Państwowej Wyższej Szkoły Techniczno-Ekonomicznej w Jarosławiu (PWSTZ), Wyższej Szkoły Inżynieryjno-Ekonomicznej w Rzeszowie (WSIE), Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej w Kaliszu (PWSZ Kalisz) oraz Pan Vu Ngoc Xuan z uczelni w Wietnamie, a także przedstawiciele środowiska rzeczoznawców majątkowych i zaproszeni goście, m.in. Pani Agnieszka Nowakowska z Głównego Urzędu Statystycznego.

W pierwszym dniu konferencji uczestnicy mieli okazję zapoznać się z działalnością naukowo-badawczą Zakładu Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Geodezji i Kartografii PW, zaprezentowaną przez jego kierownika, dr hab. inż. Katarzynę Sobolewską-Mikulską, prof. PW. Następnie, jak co roku podczas konferencji TNN, odbyła się sesja doktorancka, prowadzona tradycyjnie przez Pana prof. dr hab. inż. Ryszarda Żróbka (UWM), w tym roku we współpracy z Panią dr inż. Agnieszką

Biedą (AGH). Sesja obejmowała cztery referaty, wygłoszone przez doktorantów różnych uczelni i o różnym stopniu zaawansowania pracy nad rozprawą doktorską. Jak co roku, jury składające się z samodzielnych pracowników nauki nagrodiło osoby, których wystąpienia uznano za wyróżniające się. Tegoroczną laureatką została Pani mgr inż. Marta Figurska, doktorantka UWM w Olsztynie, za referat pt. *Wykorzystanie różnych metod teselacji w analizach rynku nieruchomości*. Laureatce serdecznie gratulujemy!

Po sesji doktoranckiej odbyła się pierwsza sesja plenarna, obejmująca trzy wystąpienia poświęcone wycenieniu w obszarach ograniczonego użytkowania portów lotniczych. Sesję prowadziła Pani dr hab. Iwona Foryś (US).

Kolejnym punktem programu było zebranie sprawozdawczo-wyborcze członków Towarzystwa Naukowego Nieruchomości z racji kończącej się kadencji dotychczasowych władz TNN. Zarząd TNN uzyskał absolutorium za działalność prowadzoną w czasie swojego urzędowania. Dokonano wyboru nowego składu zarządu TNN. Na stanowisko prezesa ponownie wybrano Panią prof. dr hab. inż. Sabinę Żróbek (UWM). W skład zarządu weszli także dr hab. inż. Anna Barańska (AGH) jako wiceprezes, dr hab. inż. Mirosław Belej (UWM) jako skarbnik, dr hab. inż. Radosław Wiśniewski, prof. UWM, jako sekretarz oraz dr hab. Iwona Foryś (US), dr inż. Agnieszka Bieda (AGH) i dr inż. Małgorzata Krajewska (UTP) jako członkowie zarządu.

Podczas walnego zgromadzenia jednomyślnie została podjęta uchwała powołująca na członków honorowych założycieli TNN Panów profesorów Andrzeja Hopfera, pierwszego wielo-



Fot. 1. Pani mgr Marta Figurska, doktoranta wyróżniona za wystąpienie pt. *Wykorzystanie różnych metod teselacji w analizach rynku nieruchomości*

letniego prezesa TNN, oraz Zdzisława Adamczewskiego, Bogdana Neya i Józefa Czaję. Uehonorowanym profesorom za ich długoletnią aktywność na rzecz powstania i rozwoju naszego Towarzystwa dziękujemy i serdecznie gratulujemy.

Wieczorem był czas na rozmowy towarzyskie przy kolacji grillowej w plenerze na terenie ośrodka Domu Pracy Twórczej SDP.



Fot. 2. Widok sali obrad podczas zebrania sprawozdawczo-wyborczego członków Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

We wtorek, 29 maja, uroczystego otwarcia konferencji dokonały Pani prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek, prezes TNN, Pani dr hab. inż. Katarzyna Sobolewska-Mikulska, prof. PW, przewodnicząca Komitetu Organizacyjnego oraz dr hab. inż. Małgorzata Renigier-Biłozor, prof. UWM, wiceprzewodnicząca Komitetu Organizacyjnego. Sesję otwierającą prowadziła Pani dr hab. inż. Anna Barańska (AGH) oraz Pan dr inż. Marek Walacik (UWM). Obejmowała ona cztery wystąpienia przedstawicieli Uniwersytetu Łódzkiego i Uniwersytetu Szczecińskiego. Na drugi, pracowy dzień obrad, składały się łącznie trzy sesje plenarne, obejmujące w sumie 15 wystąpień oraz jedna sesja posterowa z 19 plakatami o różnej tematyce. Kolejne sesje plenarne prowadzili Pani dr hab. Małgorzata Renigier-Biłozor (UWM) z Panem dr. inż. Tomaszem Budzyńskim (PW) oraz Pan prof. dr hab. Józef Hozer (US) z Panią dr inż. Małgorzatą Krajewską (UTP). Tematyka wygłoszonych referatów obejmowała następujące grupy tematyczne: *Metody analizy rynku nieruchomości, Gospodarowanie przestrzenią i nieruchomościami, Wycena nieruchomości, ocena inwestycji i doradztwo na rynku nieruchomości oraz Wykorzystanie geoinformacji w analizach przestrzennych.* Każda z sesji plenarnych była zwieńczona ożywioną dyskusją i pytaniami do prelegentów. W ten sposób główne zadanie spotkań konferencyjnych, jakim jest swobodna wymiana myśli, poglądów, dzielenie się kierunkami i wynikami podejmowanych badań zostało zrealizowane.



Fot. 3. Prowadzący spotkanie sprawozdawczo-wyborcze TNN dr hab. Radosław Cellmer, prof. UWM



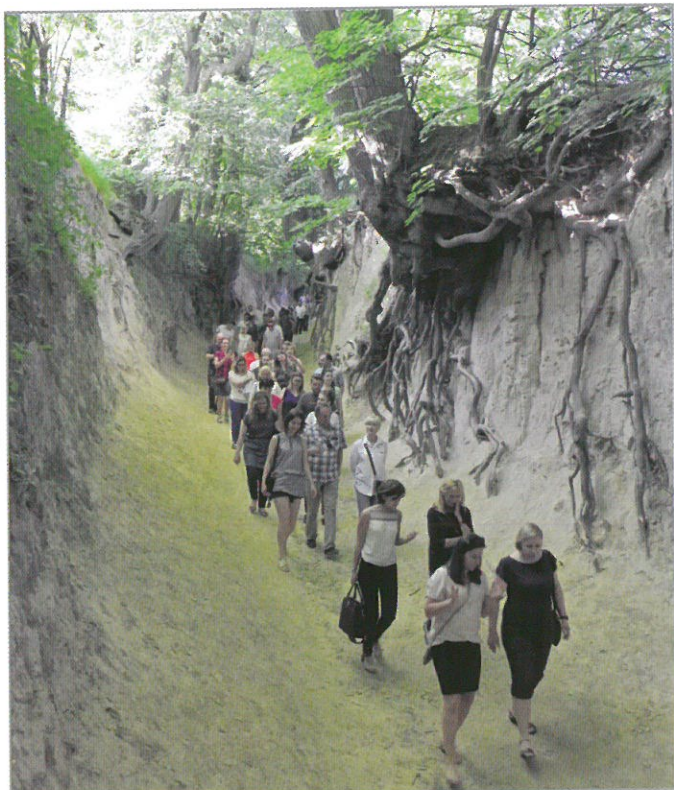
Fot. 5. Pani prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek, prezes TNN, dokonuje uroczystego otwarcia konferencji



Fot. 4. Kolacja grillowa na zakończenie pierwszego dnia konferencji



Fot. 6. Sesja posterowa



Fot. 7. Wycieczka po Kazimierzu Dolnym



Fot. 8. Uroczysta kolacja na zakończenie drugiego dnia konferencji

Późne popołudnie drugiego dnia konferencji było zarezerwowane na wycieczkę objazdową po Kazimierzu Dolnym, na którą uczestnicy udali się wynajętymi meksami. Dzień zakończyła uroczysta kolacja w miejscu zakwaterowania. Był to czas na swobodne rozmowy, wspomnienia i snucie planów na przyszłość.

Trzeci, ostatni dzień konferencji, składał się z dwóch sesji referatowych, obejmujących w sumie 8 referatów. Sesje prowadzone były przez Pana dr. hab. inż. Piotra Parzycha, prof. AGH, z Panią dr inż. Natalią Sajnog (PW) oraz Pana prof. dr. hab. Karola Nogę (UPL) z Panem dr. hab. inż. Radosławem Cellmerem (UWM). Tematyka referatów przynależała do wymienionych wyżej grup tematycznych, zaplanowanych dla całej konferencji.

Zapraszamy do uczestnictwa w przyszłorocznej konferencji, której organizacji wraz z Towarzystwem podjęli się pracownicy

Wydziału Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska AGH. Będzie się więc ona odbywać w pięknym Krakowie. Informacje niebawem ukażą się na stronie internetowej Towarzystwa Naukowego Nieruchomości www.tnn.org.pl. Znajdą tam Państwo także prace zarówno członków TNN, jak i innych Autorów, opublikowane na łamach naszego czasopisma *Real Estate Management and Valuation*.

Zdjęcia wykonał Sebastian Kokot.

Dr hab. inż. Anna Barańska – AGH Akademia Górniczo-Hutnicza im. Stanisława Staszica w Krakowie, wiceprezes Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, tel.: (12) 617-44-80, e-mail: abaran@agh.edu.pl



Fot. 9–10. Sesje referatowe podczas trzeciego dnia konferencji



Fot. 11. Wspólne zdjęcie wszystkich uczestników konferencji

Anna Gdakowicz

III Ogólnopolska Konferencja Naukowa „Nowe tendencje w gospodarce nieruchomościami”

W dniach 12–13 czerwca 2018 r. na Wydziale Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego odbyła się III Ogólnopolska Konferencja Naukowa pt. „Nowe tendencje w gospodarce nieruchomościami”. Konferencja została zorganizowana przez Instytut Ekonometrii i Statystyki Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego oraz Instytut Analiz, Diagnoz i Prognoz Gospodarczych w Szczecinie. Przewodniczącym Komitetu Organizacyjnego był Pan prof. dr hab. Józef Hozer, a sekretarzem konferencji Pani dr Anna Gdakowicz. Konferencja została objęta Patronatem Honorowym Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego Olgierda Geblewicza, Patronatem Honorowym Prezydenta Miasta Szczecina oraz patronatem Polskiego Stowarzyszenia Rzeczników Wyceny Nieruchomości. Wsparcie organizacyjne konferencji zapewniły firmy Amber Sp. z o.o., Zarząd Portów Szczecin i Świnoujście SA oraz TBS Prawobrzeże Sp. z o.o.

W trakcie konferencji swój najnowszy dorobek zaprezentowali przedstawiciele wiodących polskich uczelni, prowadzący badania w zakresie gospodarki nieruchomościami, m.in. na temat: program Mieszkanie Plus, masowa wycena nieruchomości, działalność zawodowa w zakresie gospodarki nieruchomościami, użytkowanie wieczyste, wycena nieruchomości, zarządzanie nieruchomościami i pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, finansowanie nieruchomości, krajowe i zagraniczne rynki nieruchomości oraz zastosowanie metod ilościowych w analizie rynku nieruchomości. Wystąpienia dotyczyły zarówno proble-

mów teoretycznych gospodarki nieruchomościami, jak i sposobów ich rozwiązywania w praktyce. Podczas czterech sesji plenarnych i sesji posterowej przedstawiono ponad 35 prac naukowych. Z treścią wygłoszonych referatów oraz zaprezentowanych posterów będzie można zapoznać się w przygotowywanym czasopiśmie *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego*, a wybrane artykuły



Fot. 2. Pan prof. dr hab. Józef Hozer, przewodniczący Komitetu Organizacyjnego konferencji



Fot. 1. Prodziekan Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania dr hab. Jacek Baróg, prof. US, otwiera konferencję



Fot. 3. Widok sali obrad



Fot. 4. Laureaci konkursu wiedzy o programie Mieszkanie Plus w towarzystwie organizatorów i wiceprezydenta Szczecina

zostaną opublikowane także w czasopiśmie *Folia Oeconomica Stetinensia*.

W konferencji uczestniczyły 63 osoby. Byli to praktycy związani z szacowaniem wartości nieruchomości, zarządcy nieruchomości i pośrednicy w obrocie nieruchomościami, przedstawiciele władz samorządowych, pracownicy naukowci polskich i zagranicznych uczelni zajmujących się problematyką gospodarki nieruchomościami, doktoranci oraz studenci i osoby, którym bliska jest podjęta tematyka. Reprezentowane były następujące ośrodki naukowe: Catholic University Piacenza, Institute for European Studies Hanoi, National Economics University Hanoi, Akademia Pomorska w Słupsku, Politechnika Koszalińska, Politechnika Łódzka, Politechnika Opolska, Szkoła Główna Handlowa, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu, Uniwersytet Szczeciński, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie oraz Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie. Obradom przysłuchiwali się przedstawiciele samorządów lokalnych i przedsiębiorstw zainteresowanych problematyką rynku nieruchomości, którzy reprezentowali Narodowy Bank Polski, Główny Urząd Statystyczny, Starostwo Powiatowe w Gryficach, Gminę Golczewo oraz Gminę Gryfice.

W trakcie konferencji ogłoszono wyniki konkursu wiedzy o programie Mieszkanie Plus. Konkurs został zorganizowany przez pracowników Katedry Ekonometrii, odpowiedzialnych za kształcenie studentów na kierunkach gospodarka nieruchomościami i rynek nieruchomości na Wydziale Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego. Konkurs został przeprowadzony wśród licealistów ze Szczecina i województwa zachodniopomorskiego i miał na celu nie tylko diagnozę stanu wiedzy o możliwości pozyskania

mieszkania przez młodych ludzi oraz gospodarki nieruchomości, ale także zachęcenie młodzieży do interesowania się problematyką funkcjonowania rynku nieruchomości i popularyzację zagadnień związanych z gospodarką nieruchomościami. W konkursie wzięło udział prawie 60 uczniów z 7 szkół ponadgimnazjalnych z województwa zachodniopomorskiego. Uczestnicy odpowiadali na 10 pytań testowych jednokrotnego wyboru oraz przygotowywali esej na temat „Czy lepiej wynająć czy kupić mieszkanie posiłkując się kredytem hipotecznym?”. Najlepsi uczniowie zostali uhonorowani nagrodami rzeczowo-finansowymi. Zwycięzca konkursu otrzymał laptop ufundowany przez SGI SA, a osoby, które zajęły drugie i trzecie miejsce bony do zrealizowania w księgarni (nagrody zostały ufundowane przez Instytut Analiz, Diagnoz i Prognoz Gospodarczych w Szczecinie). Szkoła, której uczniowie uzyskali najwyższy średni wynik otrzymała laptop ufundowany przez TBS Prawobrzeże Sp. z o.o.

Laureatami konkursu zostali:

- I miejsce: Kacper Wnukowski, IV Liceum Ogólnokształcące w Szczecinie,
- II miejsce: Daria Dworzyńska, XIII Liceum Ogólnokształcące w Szczecinie,
- III miejsce: Kaja Wiktoria Mendyk, Technikum Zawodowe nr 1 ZSB w Szczecinie, oraz
- Najlepsza szkoła: Technikum Zawodowe nr 1 ZSB w Szczecinie.

Kapituła konkursowa oraz przedstawiciele szkół ponadgimnazjalnych wyrazili chęć współpracy przy organizacji kolejnych edycji konkursu w zakresie gospodarki nieruchomościami dla uczniów szkół średnich.

Zdjęcia wykonał Sebastian Kokot.

Dr Anna Gdakowicz – Instytut Ekonometrii i Statystyki, Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, Uniwersytet Szczeciński, sekretarz naukowy Komitetu Organizacyjnego Konferencji



Fot. 5. Uczestnicy konferencji podczas wycieczki do szczecińskiego portu

Jan Siudziński

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

XXIV Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym odbyły się w dniach 31.05–01.06.2018 r., już po raz drugi na Górnym Śląsku, w nowoczesnym Śląskim Centrum Tenisa „SCT” przy ul. Bieruńskiej 78 w przepięknej Pszczynie. Organizatorem mistrzostw było Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach. Mistrzostwa uroczystie otworzyła Pani Ewa Łukasik-Kisiel, prezes ŚSRM. Zawody odbywały się na czterech kortach ziemnych (w rezerwie były korty w hali). W zawodach rywalizowało 12 zawodników z Dzierżoniowa, Gdyni, Katowic, Kielc, Markłowic Górnych, Mogilan, Olsztyna, Rybnika, Sosnowca, Szczecina i Wałbrzycha. Wielu stałych uczestników było nieobecnych z powodu kontuzji i spraw losowych, ale przybyło 2 nowych zawodników.

Pogoda dopisała. Grę rozpoczęto w grupach, grając każdy z każdym. Jednocześnie odbywał się także turniej deblowy. Większość pojedynków była bardzo zacięta i wyczerpująca,



Fot. 2. Zawodnicy biorący udział w turnieju (Foto: Jan Siudziński)



Fot. 1. Widok na budynek i korty Śląskiego Centrum Tenisa w Pszczynie (Foto: www.centrumtenisa.pl)

ale zawsze toczona w przyjacielskiej atmosferze. Osoby towarzyszące kibicowały zawodnikom. W czwartek wieczorem wszyscy relaksowali się na tradycyjnym grillu w Restauracji La Petite Coffee & Bar położonej między kortami. Uczestnicy i goście nocowali w bardzo przyjaznym Hotelu Piaskowy, a w czasie zawodów korzystali z dobrego jedzenia na kortach (z bardzo miłą obsługą).

W drugim dniu rozegrano półfinały i finały oraz zakończono turniej deblowy. Mistrzostwa były zorganizowane na wysokim poziomie. Mistrzowie w kategorii open i mistrzowski debel obronili tytuły, a w kategorii 55+ wygrał debiutant. Wszystkim uczestnikom zawodów należą się ogromne gratulacje i słowa uznania za wytrzymałość, sprawność fizyczną i ducha walki.

Na zakończenie Mistrzostw, podczas miłej uroczystej kolacji na kortach, organizatorzy wręczyli nagrody i puchary ufundowane przez PFSRM oraz ŚSRM w Katowicach. Podziękowanie za udział i wspianą postawę otrzymał nasz przemiły senior



Fot. 3. Zwycięzcy turnieju, od lewej: w towarzystwie organizatorów mistrz w kategorii 55+, mistrz w kategorii do 55 lat, zwycięzca debla i jednocześnie zdobywcy II miejsca drużynowo (Foto: Jan Siudziński)



Fot. 4. Uroczysta kolacja (Foto: Jan Siudziński)



Fot. 5. Organizatorzy Mistrzostw – członkowie Rady z Panią prezes ŚSRM w Katowicach (Foto: Jan Siudziński)

Stanisław Swora (to wzór dla nas, młodszych). Wyróżnienie za ogromny wkład w utrzymaniu pięknej tradycji Mistrzostw Tenisowych otrzymał Wojciech Frankowski (jedyne uczestnik wszystkich mistrzostw), a wyróżnienie za udział w turnieju debla otrzymała Marzena Truskowska.

Były to udane zawody, wszyscy bawili się świetnie w miłej atmosferze. Może były to najmniej liczne mistrzostwa, ale z pewnością najbardziej rodzinne. Serdeczne podziękowania należą się PFSRM za patronat i wsparcie finansowe Mistrzostw. Dziękujemy także Wojciechowi Pękale, właścicielowi Śląskiego Centrum Tenisa w Pszczynie, za profesjonalną, miłą i przyjacielską pomoc w organizacji Mistrzostw. Ustalono, że w przyszłym roku organizatorem jubileuszowych XXV Mistrzostw Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym będzie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu. Zaproponowano przesunięcie wieku starszej grupy do 60+. Do zobaczenia za rok na kortach we Wrocławiu.

Jan Siudziński – rzeczoznawca majątkowy, organizator XXIV Mistrzostw Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym im. Bolesława Rusaka o Puchar Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

WYNIKI

TURNIEJ GŁÓWNY „OPEN” – GRA POJEDYNCZA do 55 lat

1. **Paweł Wiśniewski (Sosnowiec) – Puchar Prezydenta PFSRM**
2. Janusz Truskowski (Olsztyn)
3. Waldemar Ochocki (Wałbrzych)
4. Ryszard Adamik (Mogilany)

TURNIEJ GŁÓWNY – GRA POJEDYNCZA powyżej 55 lat

1. **Bolesław Głębowicz (Katowice) – Puchar Prezydenta PFSRM**
2. Ryszard Borek (Dzierżoniów)
3. Jan Siudziński (Markłowice Górne)
4. Wojciech Frankowski (Gdynia)

TURNIEJ GŁÓWNY – GRA PODWÓJNA

1. **Ryszard Borek (Dzierżoniów)/Waldemar Ochocki (Wałbrzych)**
2. Ryszard Dyrda (Rybnik)/Paweł Wiśniewski (Sosnowiec)
3. Marzena Truskowska/Janusz Truskowski (Olsztyn)
4. Wojciech Frankowski (Gdynia)/Bolesław Głębowicz (Katowice)

TURNIEJ POCIESZENIA

1. **Ryszard Dyrda (Rybnik)**

WYNIKI DRUŻYNOWE

1. **Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Katowicach**
2. Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu
3. Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Olsztynie
4. Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych w Gdańsku



25 lat PFSRM

**Polska Federacja
Stowarzyszeń
Rzeczoznawców
Majątkowych**

Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa

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



Znamy się na rzeczy!

Hanza Consulting Sp. z o.o.

Tylko u nas ubezpieczenie **OC Rzecznawcy Majątkowego**:

- ✓ już od 133 zł za rok
- ✓ Zniżki do 35% – za kontynuację ubezpieczenia i brak szkód
- ✓ Ratalny schemat płatności – bez dodatkowych kosztów
- ✓ Wiarygodny ubezpieczyciel – PZU S.A.
- ✓ 50% zniżki na OC biegłego sądowego przy jednoczesnym zakupie OC obowiązkowego

Proponujemy:

- OC obowiązkowe przedsiębiorcy – od 25 tys. do 250 tys. euro
- OC dobrowolne przedsiębiorcy – od 100 tys. do 10 milionów złotych
- OC obowiązkowe (świadczenia charakterystyki energetycznej) – 25 tys. euro
- OC dobrowolne (czynności wykonywane osobiście) – od 100 tys. do 1 miliona złotych
- OC dobrowolne biegłego sądowego – od 100 tys. do 2 milionów złotych
- OC Komisji Arbitrażowych i Komisji Opiniujących
- OC Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

Hanza Consulting Sp. z o. o.

ul. Jasna 15, 00-003 Warszawa • hanza@hanzaconsulting.pl

<http://www.hanzaconsulting.pl> • tel. (22) 828 27 36, (22) 826 33 02, +48 509 488 066