



25 lat PFSRM

MAJĄTKOWY

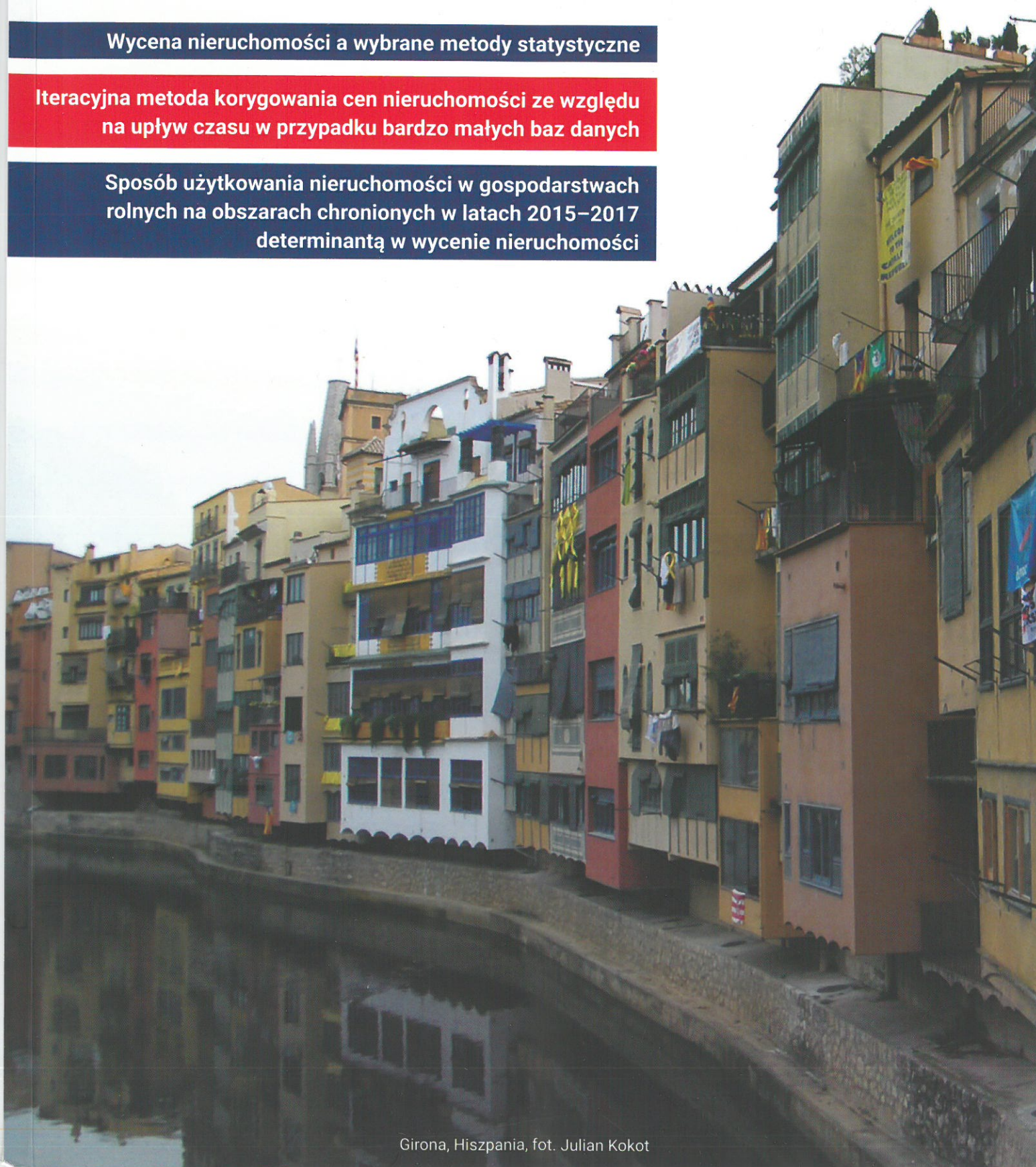
cena 35 zł
(w tym 5% VAT)
ISSN 1233-054X

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH ◆ www.pfsm.pl

Wycena nieruchomości a wybrane metody statystyczne

Iteracyjna metoda korygowania cen nieruchomości ze względu na upływ czasu w przypadku bardzo małych baz danych

Sposób użytkowania nieruchomości w gospodarstwach rolnych na obszarach chronionych w latach 2015–2017 determinantą w wycenie nieruchomości



Girona, Hiszpania, fot. Julian Kokot



Szanowni Państwo, Koleżanki i Koledzy!

W tym roku Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych obchodzi rocznicę 25-lecia działalności. Jest to piękny jubileusz dla każdej organizacji i stowarzyszenia, bowiem pokazuje nie tylko fakt, że mamy do czynienia z organizacją stabilną, zorganizowaną i wpisaną w potrzeby swoich członków, ale także z organizacją, która była i jest potrzebna na rynku. W każdej działalności, szczególnie stowarzyszeniowej i biznesowej, pojawiają się „trendy koniunkturalne”, które obrazują zmiany potrzeb członków, zmiany na gruncie popytu i podaży, a także wskazujące na zmieniające się zapotrzebowanie na oferowane przez „badanego” działania. Tak samo było i jest z Federacją. Za oczekiwaniami idą działania, zmienia się kierunek tych działań wraz ze zmianami politycznymi, prawodawstwem czy naszym własnym wyobrażeniem o istotności konkretnych potrzeb.

W ciągu tych 25 lat obserwowaliśmy wiele zmienności w odbiorze Federacji: entuzjazm w jej tworzeniu, mozolność i pracowitość w budowaniu struktur oraz konsekwentne budowanie autorytetu i marki Federacji. Następnie nadszedł okres stabilizacji działań i szerzenia wiedzy oraz budowania podstaw do wykonywania zawodu. Mieliśmy również okresowe wahania nastrojów i krytyczny odbiór jednostkowych sytuacji. Odczuwaliśmy narastający i przemożny wpływ działań edukacyjnych na nasze postrzeganie aktualności metodycznych i dyskusje problemowe, szczególnie działań o charakterze integracyjnym, takich jak konferencje i szkolenia wyjazdowe. Były okresy bardzo ciężkiej pracy i lżejsze miesiące, ale zawsze praca na rzecz środowiska była wartością niepodważalną dla każdego Zarządu PFSRM, dla ich działań i polityki.

Początki Federacji były trudne. W latach 80. i wczesnych 90. grupa zapaleńców stwierdziła, że na rynku polskim powinien powstać zawód rzeczoznawcy majątkowego. Wśród tych zapaleńców znaleźli się m.in. profesor Andrzej Hopfer i Andrzej Kalus. Zaczęło się od rozmów z Ministerstwem Budownictwa, potem prowadzono rozmowy i nawiązywano kontakty z pracującym wówczas w Ministerstwie dyrektorem Henrykiem Jędrzejewskim, oraz przekonywano o konieczności: powstania ustawy o gospodarce nieruchomościami, stworzenia ram, w jakich miał funkcjonować nasz przyszły zawód, wypracowania metodologii wyceny porządkującej proces wyceny i obliczania wartości rynkowej, stworzenia standardów zawodowych (tzw. zielonej książeczki), zorganizowania środowiska, powołania stowarzyszeń regionalnych i wyboru ich przedstawicieli do rozmów i reprezentacji przed ministrem i urzędami oraz powołania komisji etyki i komisji opiniującej. Zastanawiającym jest, jak wiele wtedy trzeba było zrobić, żebyśmy dzisiaj mogli mówić o organizacji zawodowej, o stowarzyszeniu. Obecnie jesteśmy w o wiele lepszej sytuacji, mamy bowiem maile, Facebooka, łatwiejszy dostęp do książek (nawet w wersji cyfrowej) oraz dostęp do opieki organizacji zawodowej. Ale wtedy, kiedy nasi wielcy prekursorzy zawodu tworzyli zręby tej profesji, było o wiele ciężiej. W tej uroczystej chwili proszę, byście zastanowili się, czy dalibyśmy, czy Wy dalibyście radę, wykonać taką tytaniczną pracę, jak zrobili to „Ojcowie naszego zawodu”? Pomyślcie, ile trzeba było mieć samozaparcia, wytrwałości i sił, by to wszystko zorganizować?

Zastanawiam się nad liczbą 25 lat. To w nomenklaturze ekonomicznej, statystycznej, jedno pokolenie. Zatem ktoś, kto rozpoczął pracę w latach 90., dziś idzie na emeryturę. Ci, którzy przychodzili na świat w początkach Stowarzyszenia, dzisiaj wchodzi do zawodu. Wiem, że organizatorzy obchodów 25-lecia PFSRM planują szczegółową prezentację historyczną podczas Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych, która odbędzie się w Sopocie we wrześniu. W tym miejscu bardzo serdecznie wszystkich Was zapraszam na tę konferencję, która będzie także naszym świętem. Chcę teraz jednak zwrócić Wam uwagę, że w tamtych czasach, czasach zwariowanych, pachnących powiewem wolności gospodarczej, samostanowienia, Solidarności, pierwszych wolnych wygranych wyborów parlamentarnych, myślenie elit było wspaniałe – „dobro i pomoc”, „tworzenie mimo przeciwności”, pomoc kolegom ze środowiska rzeczoznawców. Tworzenie oddziałów i stowarzyszeń było ważne, bowiem w tych strukturach organizowano pierwsze egzaminy i dawano możliwość uzyskania przez kandydatów uprawnień ministerialnych. Organizowano szkolenia, delegowano członków do struktur Stowarzyszenia i Polskiej Federacji.

Liczę, że nowi rzeczoznawcy włączą się w obecne prace PFSRM. Byliście bardzo aktywni w przeszłości, chciałbym więc, abyście byli aktywni także teraz. Potrzebujemy Was w pracach Federacji. Jest to nasza wspólna Organizacja i razem musimy o nią dbać. Nikt nam jej nie dał i nikt nam jej nie odbierze, ale nie możemy o niej zapominać. Warto pamiętać, że na nasz zawód i na przyszłe warunki jego wykonywania istotny wpływ ma działalność prowadzona właśnie przez naszą Federację, a działania podejmowane przez Rzecznawców Majątkowych, wykonujących zawód zaufania publicznego, wpływają także na społeczeństwo.

Z okazji 25-lecia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych wszystkim Rzecznawcom Majątkowym składam najlepsze życzenia dobrej, stabilnej pracy, a także wszelkiej pomyślności na niwie uprawianego zawodu.

W imieniu Zarządu Federacji
Marek Wiśniewski
Prezydent PFSRM



REDAKTOR NACZELNY / EDITOR-IN-CHIEF:

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

SEKRETARZ REDAKCJI / ASSISTANT EDITOR:

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

RADA PROGRAMOWA / PROGRAM COUNCIL:

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

RADA NAUKOWA / SCIENTIFIC COUNCIL:

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

Ewa Księżopolska
tel. 22 627 11 37
e-mail: ewa.ksiezopolska@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. Popiełuszki 21, 01-595 Warszawa
www.sigma-not.pl
wersja pierwotna czasopisma – papierowa
liczba punktów do oceny parametrycznej
jednostek – 4 p.
indeksacja w IC Journals Master List – 20,47 p.
Nakład 600 egz.
Cena 35 zł (w tym 5% VAT)
www.pfsrm.pl/kwartalnik

RZECZOZNAWCA

3 (99)
VII-IX 2018



25 lat PFSRM

MAJĄTKOWY

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

Od Prezydenta	II
Od redaktora naczelnego	2
25 LAT PFSRM	
<i>Zdzisława Lendzion-Trojanowska</i> Jubileuszowe refleksje	3
NAUKA	
<i>Józef Hozer, Sebastian Kokot, Mariusz Doszyń</i> Wycena nieruchomości a wybrane metody statystyczne Real property valuation and selected statistical methods	9
<i>Jacek Zyga</i> Iteracyjna metoda korygowania cen nieruchomości ze względu na upływ czasu w przypadku bardzo małych baz danych An iterative method of real estate price adjustment due to time in the case of very small databases	18
<i>Małgorzata Blaszkę, Teodor Skotarczak</i> Sposób użytkowania nieruchomości w gospodarstwach rolnych na obszarach chronionych w latach 2015–2017 determinantą w wycenie nieruchomości The use of real property in agricultural farms on protected areas in the years 2015–2017 as the determinant for real property valuation	24
METODYKA	
<i>Jerzy Filipiak</i> Wycena nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych	30
RYNEK	
<i>Magdalena Frańczuk, Ewa Niewiadomska</i> Analiza łódzkiego rynku nieruchomości mieszkaniowych w latach 2016–2017	37
<i>Ewa Siemińska</i> Wycena nieruchomości oraz sytuacja rzeczoznawstwa w wybranych krajach. Wyniki badań ankietowych przeprowadzonych wśród przedstawicieli rzeczoznawców majątkowych. Cz. III. Austria	46
PRAWO	
<i>Marek Wiśniewski</i> RODO – przystosowanie infrastruktury	48
WYDAWNICTWA	
<i>Henryk Jankowski</i> Nowości wydawnicze	51
WYDARZENIA	
<i>Ksena Chrystowicz</i> I Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzeczników Majątkowych	53



Koleżanki i Koledzy Rzeczoznawcy Majątkowi, Drodzy Czytelnicy!

Trzymacie w rękach wakacyjny (bo prace nad nim trwały głównie podczas wakacji) i jednocześnie przedkonferencyjny (bo staraliśmy się by był dostępny przed XXVII Krajową Konferencją Rzeczoznawców Majątkowych) numer naszego branżowego kwartalnika. Mam nadzieję, że zawarte w nim teksty, zarówno recenzowane naukowe, jak i te nierecenzowane, lecz prezentujące własne poglądy Autorów, zainteresują Was. Jego wydanie zbiega się z obchodami 25-lecia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Z tej okazji słowo do Was kieruje Prezydent PFSRM – Marek Wiśniewski, a także owe 25 lat wspomina Zdzisława Lendzion-Trojanowska.

Artykuł autorstwa Józefa Hozera, Mariusza Doszynia i mojego pt. „Wycena nieruchomości a wybrane metody statystyczne” omawia i wyjaśnia zasadnicze pojęcia związane ze stosowaniem metod statystycznych w wycenie nieruchomości, w szczególności metodę analizy statystycznej rynku, wycenę masową, zautomatyzowane modele wyceny, modele ekonometryczne i powszechną taksację nieruchomości. Pojęcia te są w praktyce często ze sobą mylone, dlatego warto poznać obszary, uwarunkowania i możliwości ich stosowania przez rzeczoznawców majątkowych. Jacek Zyga w artykule pt. „Iteracyjna metoda korygowania cen nieruchomości ze względu na wpływ czasu w przypadku bardzo małych baz danych” zajmuje się problemem identyfikacji trendu czasowego i związanym z nim korygowaniem cen transakcyjnych ze względu na wpływ czasu. Autor proponuje stosowanie w tym celu opracowanej przez siebie metody iteracyjnej korekty czasowej cen transakcyjnych, ilustrując to przykładem rachunkowym. W tekście opracowanym przez Małgorzatę Blaszkę i Teodora Skotarczaka zatytułowanym „Sposób użytkowania nieruchomości w gospodarstwach rolnych na obszarach chronionych w latach 2015–2017 determinantą w wycenie nieruchomości” zawarto interesujące wyniki badań przeprowadzonych w woj. zachodniopomorskim, a dotyczących możliwości wykorzystania nieruchomości rolnych położonych na obszarach cennych przyrodniczo wchodzących w skład gospodarstw rolnych i ich potencjalnym wpływie na wartość tych nieruchomości. Ponadto Jerzy Filipiak prezentuje swego rodzaju kompendium wiedzy dotyczące wyceny nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych w świetle Standardu Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych KSWS „Wycena praw do nieruchomości oraz maszyn i urządzeń na potrzeby sprawozdań finansowych” oraz Krajowych Standardów Rachunkowości KSR i Międzynarodowych Standardów Sprawozdań Finansowych MSSF/MSR. Z kolei Marek Wiśniewski kontynuuje podjętą w poprzednim numerze kwartalnika, jakże ostatnio aktualna problematykę RODO, tym razem koncentrując się na sprawach związanych z przystosowaniem biura, sprzętu i oprogramowania do wymogów unijnego rozporządzenia. W numerze także relacja z I Rowerowych Mistrzostw Polski Rzeczoznawców Majątkowych i szkolenia pt. „Podatki w działalności zawodowej i gospodarczej rzeczoznawcy majątkowego”, zorganizowanych przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu i tradycyjnie „Nowości wydawnicze” w opracowaniu Henryka Jankowskiego.

Życzę udanej lektury i zachęcam Was drodzy Czytelnicy do dzielenia się Waszymi poglądami, doświadczeniami oraz wynikami badań i studiów na łamach naszego Kwartalnika.

W imieniu Redakcji
Sebastian Kokot

Dla Prenumeratorów:

Prenumeratę **Rzeczoznawcy Majątkowego** można zamówić:

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

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

Zamówienia będą realizowane po zaksięgowaniu płatności na koncie.

Dane do przelewu:

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

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

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

Jubileuszowe refleksje

Jubileusz 25-lecia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jest okazją do wspomnień początków powstania organizacji, jej korzeni oraz ludzi, którzy ją tworzyli. Od momentu wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami 1 stycznia 1998 r. uprawnienia zawodowe, zgodnie z regulacjami tej ustawy, otrzymało ok. 4500 osób. Dla wielu z nich był to początek kariery zawodowej, bowiem wszystko co ważne zdarzyło się po uzyskaniu uprawnień. Pieczętka zawodowa, przynależność do stowarzyszenia, szkolenia, siedziba stowarzyszenia, siedziba i logo Federacji, Komisja Arbitrażowa opiniująca rozbieżne operaty, nowe standardy lub ich zmiana – to było rzeczą już zastaną, którą Ktoś zorganizował. W mojej ocenie ważne jest, abyśmy wiedzieli i pamiętali kim był ów Ktoś i w jakich okolicznościach do tego doszło. To są korzenie, które kształtują naszą tożsamość.

Wspominając przeszłość, staramy się zwracać uwagę na to co dobre, bo dobre wspomnienia nas budują. Ale każdy okres w naszym życiu to nie tylko sukcesy, ale również porażki lub niezrealizowane plany. Uczestniczę w życiu PFSRM od 25 lat. Był to ważny okres w moim życiu zawodowym i osobistym. Kiedy wspominam ten czas, to obok zdarzeń zawodowych przewijają się wspomnienia rodzinne, osobiste, towarzyskie. Działalność społeczna na rzecz Federacji miała też swoją cenę. Tą ceną był czas, który ofiarowałam dla rozwoju organizacji. Jednak nie ja jedna, bowiem na szczęście było nas wielu gotowych, aby kosztem własnych spraw angażować się w tworzenie i funkcjonowanie PFSRM. Ponieważ mam swój udział w 25-letniej historii PFSRM, pozwolę sobie na osobistą ocenę tego, co nam się udało, co nie udało, co przeoczyliśmy, co jest szansą, a co zagrożeniem dla dalszego funkcjonowania Federacji i utrzymania prestiżu zawodu. Będzie to moja osobista analiza SWOT działania PFSRM przez 25 lat.

Mocne strony PFSRM

Ludzie

Dzięki zaangażowaniu ludzi z pasją, wizją, celujących wyżej i chcących zrobić coś lepiej powstała i funkcjonuje Federacja. Lista tych osób jest długa. Przyjmując jako kryterium funkcje pełnione w Zarządzie PFSRM, są to: Andrzej Kalus, Henryk Czajkowski, Mieczysław Prystupa, Zdzisław Małecki, Wacław Baranowski, Tomasz Telega, Ryszard Cymerman, Zygmunt Bajor, Andrzej Hopfer, Jerzy Adamiczka, Jerzy Filipiak, Krzysztof Urbańczyk, Janusz Jasiński, Krzysztof Bratkowski, Henryk Masternak, Robert Dobrzyński, Krzysztof Gabrel, Marek Wiśniewski oraz Krzysztof Grzesik. Do tej grupy osób stanowiących filar

organizacyjny Rady Krajowej należy dodać także członków Komisji Rewizyjnej, Komisji Standardów, Komisji Arbitrażowej, Komisji Szkoleń, Zespołu Redakcyjnego i Kolegium kwartalnika *Rzeczoznawca Majątkowy*, Komisji ds. Legislacji i innych federacyjnych komisji. Uwzględniając zmieniające się składy tych gremiów w ciągu 25 lat, oceniam, że jest to grupa kilkuset osób, które swoją pracę społeczną ofiarowały na rzecz Federacji, tj. dla nas wszystkich, którzy jesteśmy członkami sfederowanych stowarzyszeń. Siłą dającą wsparcie merytoryczne i metodyczne byli i są naukowcy specjalizujący się w gospodarce nieruchomościami i wycenie, którzy publikują prace badawcze i wydają podręczniki. Część z tych osób aktywnie działa również w gremiach organizacyjnych Federacji, angażując się w prace Komisji Standardów lub Zespołu opracowującego kwartalnik *Rzeczoznawca Majątkowy*.

Osoby najbardziej zasłużone na rzecz rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego zostały odznaczone najwyższym odznaczeniem, Medalem Amicus de Rebus Peritorum Polonorum, który został ustanowiony w 1996 r. za wybitne zasługi na rzecz rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego. W dotychczasowej historii Federacji medal otrzymały 23 osoby: Henryk Jędrzejewski, Peter Champness, Andrzej Hopfer, Zdzisław Małecki, Stanisława Kalus, Andrzej Kalus, Zygmunt Bajor, Wacław



Fot. 1. Medal Amicus de Rebus Peritorum Polonorum

Baranowski, Ewa Kucharska-Stasiak, Adam Eliasiewicz, Mięczysław Prystupa, Zdzisława Ledzion-Trojanowska, Tomasz Telega, Krzysztof Grzesik, Lucyła Głogowska, Ryszard Cymerman, Sabina Żróbek, Henryk Hajdasz, Joanna Monika Szapiro-Nowakowska, Janusz Jasiński, Jerzy Filipiak oraz Krzysztof Urbańczyk. W roku jubileuszowym PFSRM medal Amicusa został przyznany kol. Celinie Hoffman.

Standardy rzeczoznawców majątkowych PFSRM

Normy, standardy, podręczniki metodyczne to kwintesencja każdego zawodu. Bez ustanowionych reguł merytorycznych i etycznych zawód nie istnieje, ponieważ wyznaczają one zasady funkcjonowania.

Historia standardów rzeczoznawców majątkowych w Polsce jest dłuższa niż historia formalnie powołanego zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Nasz zawód został uregulowany w ustawie o gospodarce nieruchomościami od dnia 1 stycznia 1998 r. Grupa osób, która uzyskała uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości przed tą datą, tj. od 1992 r. w trybie ustawy prawo geodezyjne, dążyła do zorganizowania środowiska i stworzenia reguł wyceny. Z tej idei powstała w 1993 r. PFSRM, gromadząc wówczas w swojej strukturze 15 stowarzyszeń. Wzorując się na doświadczeniach zagranicznych, głównie Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS), rozpoczęto prace nad polskimi standardami zawodowymi, wzorowanymi na dorobku brytyjskim, ale dostosowanymi do polskiego prawa, które ujednoliciłyby praktykę zawodową w zakresie szacowania nieruchomości. Tej idei poświęcona była III Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Krakowie w 1994 r. Miała ona charakter międzynarodowy. Uczestniczyli w niej m.in. Clive Lewis, prezydent RICS, Peter Champness, sekretarz generalny TEGOVA, oraz Philippe Malaquin, prezes Francuskiego Instytutu Ekspertów Nieruchomości. Podczas konferencji zaprezentowano pierwszy projekt standardów, który opracowała Komisja Standardów PFSRM pod przewodnictwem Zdzisława Małeckiego. Od początku zapewniono „kompatybilność” polskich standardów z polskimi przepisami prawa.

Formalnie Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych jako normy zawodowe zostały przyjęte 4 maja 1995 r. na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM w Międzyzdrojach. Od 4 maja 1995 r. do 1 stycznia 1998 r. standardy zawodowe stosowali niemal wszyscy posiadający uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, a nie tylko osoby, które były członkami sfederowanych stowarzyszeń. Obowiązek ten nie był nigdzie zapisany, ale nikt go nie kwestionował. Przyjęliśmy go z własnej woli, ponieważ stosowanie standardów zapewniało bezpieczeństwo funkcjonowania w zawodzie. Mieliśmy reguły, do których mogliśmy się odwołać w sprawach spornych. Przepisy prawa ze swej istoty nie mogą być tak szczegółowe, a ich literalne brzmienie może być różnie interpretowane. Był to również czas kiedy przepisy prawa były konsultowane z Federacją, a jej przedstawiciele, członkowie Komisji ds. Legislacji, czynnie uczestniczyli w pracach nad powstaniem i kolejnymi nowelizacjami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pierwsze rozporządzenie w sprawie wyceny, które ukazało się w 1995 r. utrzymywało treści przyjętych przez Federację standardów. Tym samym najważniejsze postanowienia norm zawodowych stały

się przepisem prawa. Jako ciekawostkę należy przypomnieć, że treść pierwszego rozporządzenia mieściła się na jednej stronie formatu A4.

Wejście w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami i zapis art. 175 ugn, mówiący o tym, że jednym z obowiązków ustawowych rzeczoznawcy majątkowego jest przestrzeganie standardów zawodowych, umocniło rolę standardów opracowanych przez PFSRM. Stały się one ogólnie obowiązujące, bowiem zyskały oficjalną nazwę Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, a zatem wyczerpywały treść zapisu ustawowego. Ponadto były jedynymi standardami w Polsce regulującymi tematykę wyceny. Taka sytuacja trwała do 22 września 2004 r. kiedy w ustawie o gospodarce nieruchomościami w art. 175 dodano ustęp 6 w brzmieniu: *Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.*

Aby dostosować Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM do potrzeb uzgodnienia, przemodelowana została ich struktura i zmieniona została nazwa na Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW). Całość norm zawodowych została podzielona na trzy poziomy: standardy podstawowe (KSWP), standardy specjalistyczne (KSWŚ) i noty interpretacyjne (NI). Do not interpretacyjnych zaliczono te normy, które regulują *stricte* metodykę wyceny, tj. podejście porównawcze, podejście dochodowe, kosztowe i metodę pozostałościową. Uznano, że jest to warsztat zawodu i nie powinien podlegać uzgodnieniu z Ministrem. „Uzgodnienie” nadawałoby rangę przepisu prawa, który trudno byłoby zmienić, a treść not powinna być dostosowana do zmieniających się uwarunkowań rynku i powinna podlegać zmianom. Nazwę całego zbioru zmieniono, aby nie było kolizji z ustawową nazwą „standardy zawodowe”. Przypomnę jednak, że dawna nazwa tego zbioru była nazwą wszystkich wydań standardów opracowanych przez PFSRM przed 2008 r.

Przebudowa struktury zasad wyceny wymagała pracy i czasu. Z inicjatywą takiego podziału strukturalnego wyszła Komisja Standardów PFSRM pod ówczesnym przewodnictwem kol. Jana Konowalczuka, który bardzo dobrze i skutecznie przeprowadził cały proces zmian. W 2008 r. Rada Krajowa PFSRM zaakceptowała nową strukturę standardów i przyjęła dokument w postaci Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Następnie część tego dokumentu, tj. standardy do uzgodnienia, przedstawiono zgodnie z wymogami ustawowymi przedstawicielom właściwego Ministerstwa. I tu pojawiły się nieoczekiwane problemy z interpretacją określenia „uzgodnienie”. Kiedy zapis był wprowadzany, interpretowano go jako sprawdzenie czy w standardach nie ma sprzeczności z prawem. Gdyby taką interpretację utrzymały kolejne władze Ministerstwa, to standardy mielibyśmy uzgodnione zapewne już w 2009/2010 r. i nie doszłoby do tego, co wydarzyło się w 2017 r. podczas nowelizacji ugn.

Kiedy w 2009 r. przedstawiano standardy do uzgodnienia ówczesny Minister interpretował „uzgodnienie” jako konieczność akceptacji treści w całości. Jak sam powiedział podczas

rozmów, aby zaakceptować, to musi zrozumieć. Uczestniczyłam w tych próbach uzgodnień i nie były to łatwe rozmowy. Rozpoczęła się dyskusja nad przyjętymi szczegółowymi rozwiązaniami metodycznymi, która ujawniła brak symetrii w wiedzy metodycznej po stronie przedstawicieli Ministerstwa i przedstawicieli PFSRM, często współautorów prezentowanych standardów. Był to główny powód braku uzgodnienia standardów, pomimo pozytywnej opinii o standardach PFSRM, jaka została sformułowana przez TEGOVA. Zresztą z wnioskiem o taką opinię wystąpił sam Minister, dla którego opinia, że standardy opracowane przez PFSRM są bardzo dobre, bo zgodne ze standardami europejskimi i praktyką wyceny, nie była satysfakcjonująca, bowiem nie spełniała cech „uzgodnienia” w rozumieniu Pana Ministra. Efektem kilkukrotnych prób rozmów na temat uzgodnienia i pism wysyłanych przez PFSRM do Ministra było uzgodnienie 4 stycznia 2010 r. jedyne standardu zawodowego nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności”. Uzgodnienie tego właśnie standardu nie zaskoczyło środowiska. Partnerem w rozmowach Federacji z Ministrem był Związek Banków Polskich, któremu również zależało na tym, aby uregulować prawnie zasady wyceny dla celów zabezpieczenia wiarytelności. Siła organizacji, która reprezentowała kilkanaście największych banków w Polsce, zrobiła swoje. Zaskoczeniem jednak był fakt, że standard ten został wyjęty z całego zbioru, który był spójną całością. Użyte w tzw. standardzie bankowym określenia były zdefiniowane w innych standardach, przez co był on niekompletny bez ich uzgodnienia. Standard nr 1 stał się symbolem trudnego i nieefektywnego procesu uzgodnień. Trudności tego procesu nigdy nie leżały po stronie PFSRM, dlatego z wielką przykrością i poczuciem mijania się z prawdą przyjął tłumaczenie Pana Wiceministra, w sierpniu 2017 r. w trakcie prac nad nowelizacją ugn, że inicjatywa, aby to Minister ustalał standardy wynikała z faktu, że środowisko rzeczoznawców majątkowych nie potrafiło samo przez ponad 10 lat uzgodnić standardów.

Niezależnie od tego, jaki będzie los standardów rzeczoznawców majątkowych opracowanych przez PFSRM pn. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny pod rządami nowelizowanej od 1 września 2017 r. ustawy o gospodarce nieruchomościami, uważam, że normy zawodowe opracowane przez środowisko rzeczoznawców majątkowych, tj. przez osoby skupione wokół Federacji, są ważnym dorobkiem naszego środowiska i stały się filarem zawodu rzeczoznawcy



Fot. 2. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, od lewej: wydanie drugie i ósme

majątkowego. Pozostają do rozstrzygnięcia pytania: czy Powszechne Krajowe Zasady Wyceny są dorobkiem Komisji Standardów i Rady Krajowej, które w ramach Federacji dyskutowały nad założeniami i akceptowały treści tych zasad wyceny? Czy treść standardów stanowi wyłączną własność intelektualną i autorską współautorów tych standardów? Czy jest to dorobek wspólny, czyli niczyj? Odpowiedź na te pytania pozostawiam czytającym ten tekst.

Zewnętrzny wizerunek PFSRM

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jest największą organizacją zawodową w Polsce. Zrzesza 23 regionalne stowarzyszenia, do których należy łącznie ok. 3500 rzeczoznawców majątkowych. W okresie 1992–2018 (do sierpnia) nadano ponad 7200 uprawnień. Upływ czasu (26 lat) wiąże się z naturalnym odchodzeniem od zawodu. Poza tym część osób mających uprawnienia nie wykonuje czynnie zawodu. Biorąc to pod uwagę, oceniam, że 80% rzeczoznawców majątkowych wykonujących czynnie zawód, to członkowie sfederowanych w PFSRM stowarzyszeń. Pozostali, to osoby należące do kilku niesfederowanych stowarzyszeń, z których każde liczy nie więcej niż kilkadziesiąt osób, lub osoby nie należące do żadnego stowarzyszenia.

Zmiana definicji „organizacji zawodowej” w ugn w 2017 r. w połączeniu z nowelizacją ustawy o stowarzyszeniach obniża kryterium liczby członków takiej organizacji. To sprawia, że liczba organizacji spełniających to kryterium może rosnąć. Nie zmienia to jednak faktu, że **PFSRM jest pierwszą i największą organizacją zawodową w Polsce**, która dała organizacyjne i metodyczne podstawy funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w postaci standardów zawodowych. W ciągu 25 lat nie powstały żadne inne **standardy**, które inaczej określałyby zasady wyceny. Nie było też powodu do przypuszczenia, że proces wyceny może wyglądać inaczej niż przewidują to zasady wyceny opracowane przez PFSRM. **PFSRM należy do organizacji międzynarodowych**, takich jak Europejska Organizacja Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVA) oraz Komitet Międzynarodowych Standardów (IVSC).

Przez wiele lat PFSRM przy pomocy sfederowanych stowarzyszeń organizowała egzaminy kwalifikacyjne na uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego oraz wiążące się z nimi kursy przygotowawcze do egzaminu państwowego, a wszystko na podstawie porozumienia z Ministerstwem. Taki stan rzeczy PFSRM zawdzięczała Henrykowi Jędrzejewskiemu, ówczesnemu dyrektorowi wydziału, a później departamentu w Ministerstwie Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej oraz w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Dzięki osobistemu zaangażowaniu Pana Dyrektora w rozwój zawodu wiele inicjatyw na linii Ministerstwo–PFSRM odbywało się właśnie z Jego udziałem. **Organizacja egzaminów kwalifikacyjnych dla kandydatów na rzeczoznawcę majątkowego przez PFSRM** wpływała na wzrost rangi całego środowiska. **Szkolenia, wykłady, warsztaty** prowadzone były przez Federację i stowarzyszenia zanim wprowadzono wymóg ustawicznego kształcenia. Były one kontynuowane również w czasie, gdy w ustawie o gospodarce nieruchomościami zniesiono wymóg ustawy określający minimalną liczbę godzin szkolenia, jakie powinien przejść każdy rzeczoznawca w ciągu roku. Pomimo braku takiego ustawowe-

go wymogu, wiele stowarzyszeń wprowadziło własne kryteria dla swoich członków, dbając o utrzymanie merytorycznego poziomu usług.

Co roku odbywają się doroczne **Krajowe Konferencje Rzeczoznawców Majątkowych**, które są okazją do spotkań i dyskusji nad bieżącymi problemami. W tym roku w Sopocie odbędzie się XXVII KKRK organizowana przez Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych. Organizatorami tych konferencji są poszczególne stowarzyszenia oraz PFSRM.

Ważną sprawą dla kształtowania pozytywnego wizerunku PFSRM i środowiska rzeczoznawców majątkowych jest istnienie Komisji Arbitrażowej. **Komisja Arbitrażowa** powstała z inspiracji Pana Dyrektora Henryka Jędrzejewskiego, rzeczoznawcy majątkowego z uprawnieniami nr 1. Pan Dyrektor zwrócił się do Andrzeja Kalusa, ówczesnego Prezydenta PFSRM, z problemem skarg, które wpływały do Urzędu na nieprawidłowo wykonane lub rozbieżne wyceny. Było to przyczynkiem do zainicjowania organizacji gremium, które zajęłoby się tym problemem, który nierozwiązany mógłby negatywnie odbić się na całym środowisku. Organizację Komisji Arbitrażowej Prezydent Andrzej Kalus powierzył mnie. Początki organizacji KA to 1994 r. Zostałam wybrana pierwszą jej przewodniczącą. Wraz z gronem członków komisji opracowaliśmy regulamin, formę opinii i zasady opiniowania. Formalnie Komisja Arbitrażowa została powołana przez Radę Krajową 4 maja 1995 r., na tym samym posiedzeniu, na którym uchwalono pierwsze wydanie standardów zawodowych. W tym samym dniu przyjęliśmy więc standardy, które stały się kryterium poprawności wyceny i powołaliśmy Komisję Arbitrażową, która ocenia zakwestionowane operaty szacunkowe.

Istnienie Komisji Arbitrażowej od 24 lat jest w mojej ocenie dowodem profesjonalizmu i dojrzałości organizacji zawodowej oraz całego środowiska. Statut KA stał się wzorem dla podobnych komisji powoływanych w sfederowanych stowarzyszeniach. Na tak istotnym obszarze gospodarki, jakim jest wycena nieruchomości nie możemy pozwolić na brak kontroli prawidłowości przeprowadzanego procesu szacowania. Z doświadczenia wiem, jak trudną rolę jest opiniowanie cudzej pracy. Wymaga to wiedzy, umiejętności trafnego formułowania ocen, kultury osobistej i taktu. Dlatego przy tej okazji składam podziękowania wszystkim, którzy podejmują się tej roli w poczuciu odpowiedzialności za prestiż środowiska rzeczoznawców majątkowych. Szczególne podziękowanie składam drugiemu w kolejności przewodniczącemu KA, kol Ivo Betke, który kierował tą komisją przez 16 lat (2001–2017) i obecnemu przewodniczącemu, kol. Krzysztofowi Urbańczykowi, który podjął się tej trudnej roli ponad rok temu.

O zewnętrznym wizerunku PFSRM świadczą również inne rzeczy. Jest to m.in. wydawany przez PFSRM **kwartalnik Rzeczoznawca Majątkowy**. Przez 22 lata redaktorem naczelnym tego tytułu był prof. Mieczysław Prystupa, a od ponad roku funkcję tę pełni prof. Sebastian Kokot.

Mało kto spośród osób, które uzyskały uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego kilka lat temu zdaje sobie sprawę z tego, że wzór pieczęci, którym posługuje się każdy rzeczoznawca został opracowany i przyjęty przez PFSRM. Autorem projektu wzoru pieczęci jest nieżyjący dzisiaj kol. Adam Elasiwicz. Wzór ten został włączony do Standardu nr 2 „Rzeczoznawca



Fot. 3. Wzór pieczęci

majątkowy”, którego punkt 1.7 brzmiał: *Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek posługiwać się jednolitą dla wszystkich osób wykonujących ten zawód pieczęcią o treści: w otoku w części górnej RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY, symetrycznie w części środkowej dwa loga PFSRM, w części dolnej UPRAWNIENIA NR XXXX, w środkowym polu IMIĘ I NAZWISKO (bez tytułów), ADRES, Nr tel., w nawiasach Nr rejestru pieczęci prowadzonego przez PFSRM. Wymiary pieczęci i treść według wzoru poniżej w skali 1:1. Pieczęć ta powinna dawać odcisk tuszowy niebieski.* I tak jest do dzisiaj. Wzór ten jest identyfikacją przynależności do środowiska rzeczoznawców majątkowych, jest naszym wizerunkiem.

Tym co identyfikuje Federację jest także **logo PFSRM**. Jego projekt powstał w 1993 r. z inicjatywy ówczesnego Prezydenta, kol. Andrzeja Kalusa. Wzór logo w kilku wersjach został opracowany przez pracownię architektoniczną w Katowicach. Wybrano ten, którym od 25 lat opatrzone są wszelkie wydawnictwa, pisma i opracowania PFSRM.



Fot. 4. Logo PFSRM

Słabe strony PFSRM Statut

Trudno jest mi pisać o słabych stronach organizacji, z którą chcę się identyfikować i która jest mi bliska, bo częstą siebie zaangażowałam w jej funkcjonowanie. Ale skoro podjęłam się roli oceny tego, co działo się w ciągu 25 lat działalności PFSRM, to postanowiłam wskazać również na to, co w mojej ocenie przyczynia się do osłabienia tej organizacji.

Początkom powstania Federacji towarzyszył entuzjazm. Opracowaliśmy statut, który nie budził niczych wątpliwości, bo wszyscy członkowie Rady Krajowej rozumieli go tak samo. Było oczywiste, że 15 członków założycieli (z 15 stowarzyszeń) powołuje Federację po to, aby reprezentowała ich interesy. Sfederowane stowarzyszenia godziły się *a priori* na to, że uchwały podejmowane przez Radę Krajową PFSRM obowiązują automatycznie wszystkich. Było to oczywiste, bo w tym celu powołaliśmy Federację. Nikt nie oczekiwał, że będzie to zapisane *expressis verbis* w statucie. Wątpliwości pojawiły się ok. 2005 r., kiedy po nowelizacji ugn z dnia 22 września 2004 r. dodano w art. 4 pkt 5 definicję organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. W treści tej definicji zrównano w prawach organizacji zawodowej Federację i stowarzyszenia. To spowodowało ruchy „separatystyczne”. Po 10 latach zmienili się członkowie Rady Krajowej, zapomniano o ideach, które przyświecały powstaniu Federacji, zaczęto wątpić w rzecz dotychczas oczywistą: czy uchwały Rady Krajowej w sposób automatyczny obowiązują członków sfederowanych stowarzyszeń. Aby przeciąć te wątpliwości w 2010 r. Rada Krajowa PFSRM podjęła próbę nowelizacji statutu. Zaproponowano ujednoczenie statutów sfederowanych stowarzyszeń w zakresie dwóch istotnych spraw: przynależności do stowarzyszeń wyłącznie rzeczoznawców majątkowych oraz obowiązku stosowania przez członków sfederowanym stowarzyszeń norm zawodowych rzeczoznawców majątkowych (standardów) uchwalonych przez Radę Krajową PFSRM. Niestety dyskusja nad tymi problemami dała tylko połowiczne rozwiązanie. W przyjętym we wrześniu 2011 r. statucie wprowadzono zasadę, że członkiem sfederowanego stowarzyszenia może być wyłącznie osoba posiadająca uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, ale nie wprowadzono literalnie zapisanego obowiązku stosowania standardów. A zatem pozostawiono domysł, że standardy opracowane przez PFSRM mają charakter fakultatywny. Nie pojawił się żaden jednoznaczny zapis w statucie mówiący o tym, czy ich stosowanie jest obligatoryjne. Ci z rzeczoznawców, dla których stanowiły one wyznacznik profesjonalizmu cytowali je i stosowali jako podstawy metodyczne. Inni, dla których niewygodne były jakiegokolwiek kryteria oceny, nie powoływali się na nie, chociaż w istocie je stosowali. Z taką sytuacją mamy do czynienia do chwili obecnej. Statut PFSRM przyjęty i zatwierdzony przez Radę Krajową 26 czerwca 2017 r., chociaż mówi, że Federacja realizuje swoje cele poprzez *opracowanie i rozpowszechnianie norm zawodowych postępowania rzeczoznawców majątkowych jako zasad dobrej praktyki i reguł postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego*, to milczy na temat obowiązku przestrzegania tych norm przez członków sfederowanych stowarzyszeń. Zapewne ta sytuacja w połączeniu z brakiem możliwości uzgodnienia standardów z Ministrem doprowadziła do tego, że po ostatniej nowelizacji ugn standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych ustala właściwy minister.

Zaniechanie realizacji kierunków rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego

W 2005 r. Rada Krajowa przyjęła dokument Kierunki Rozwoju Zawodu Rzeczoznawcy Majątkowego. W zamyśle autorów tego dokumentu (20 współautorów) było ustalenie priorytetów, którym powinny być podporządkowane uchwały kolejnych,

zmieniających się pod względem składu osobowego Rad Krajowych. Jako inicjatorka i współautorka tego dokumentu, w preambule do wydania broszurowego napisałam w 2006 r.: *Opracowując ten materiał, przyjęliśmy założenie, że wybiegamy myślami w przyszłość i nie czujemy się skrępowani aktualnie istniejącymi uwarunkowaniami. Wspólna wizja przyszłego kształtu zawodu rzeczoznawcy majątkowego ułatwi rozpoznanie co i w jakim zakresie należy stopniowo zmieniać, żeby osiągnąć zamierzony cel (...). Wskazane kierunki powinny być podstawą oceny prawidłowości podejmowanych przyszłych działań. Dzięki temu środowisko rzeczoznawców majątkowych będzie mogło w sposób świadomy wpływać na rozwój zawodu i kształtować jego uwarunkowania.*

Opracowaniu i przyjęciu tego dokumentu przez Radę Krajową 19 grudnia 2005 r. towarzyszył aplauz i zadowolenie, że powstał pierwszy kierunkowy dokument, który pozwoli na usystematyzowanie działań Federacji. Spośród 11 głównych kierunków, przypomnę kilka: uzyskanie zasadniczego wpływu na kształt przepisów prawa, wzmocnienie roli norm zawodowych, wykreowanie pojęcia wyceny jako procesu dochodzenia do wartości, a nie realizacji procedur, oraz zmiana sposobu postrzegania roli wartości nieruchomości w procesach decyzyjnych (ten kierunek dotyczył działań na rzecz rozpropagowania różnic pomiędzy pojęciami cena oraz wartość, a także niepewności jako czynnika wpływającego na rozbieżność wycen). W mojej ocenie zaniechane zostały działania w tych kierunkach. Federacja przestała propagować opracowane przez siebie standardy jako normę obowiązującą członków sfederowanych stowarzyszeń i stopniowo traciła wpływ na kształt przepisów prawa. Dlatego po 13 latach od wydania tego dokumentu mamy sytuację, w której Minister będzie ustalał standardy regulujące metodykę wyceny, a niektóre przepisy prawa dotyczące szacowania nieruchomości, zwłaszcza ich interpretacja, są wręcz sprzeczne z ekonomicznymi podstawami wyceny. Z taką sytuacją mamy do czynienia na obszarze wyceny nieruchomości przejmowanych pod drogi. Różne interpretacje „rynku dróg” są przyczyną rozbieżnych wycen.

Brak bezpośredniej współpracy PFSRM z ośrodkami naukowymi

Zwracając uwagę na tę słabą stronę PFSRM, myślę tu o zinstytucjonalizowanej współpracy, ujętej w ramy organizacyjne. Istnieje współpraca pomiędzy Federacją a poszczególnymi naukowcami, którzy jako rzeczoznawcy majątkowi angażują się w działalność Komisji Standardów lub funkcjonowanie Kwartalnika *Rzeczoznawca Majątkowy*. Brakuje mi w tych wzajemnych relacjach stałej platformy wymiany myśli pomiędzy praktykami a osobami zajmującymi się teorią wyceny. Mogłoby to np. przyjąć formę Rady Naukowej PFSRM, która analizowałaby tendencje i sygnalizowała kierunki zmian zachodzące w tym zakresie na świecie. Natomiast rolą Federacji byłaby ocena, czy jest to odpowiedni czas do wprowadzenia tych zmian. Strategiczna decyzja Rady Krajowej przesądzałaby o tym, co i w jakim czasie należy zmienić w metodyce wyceny. Miałoby to również swoje reperkusje dla treści standardów zawodowych. Brak tego rodzaju stałej współpracy powoduje, że możemy ulegać indywidualnym po-

mysłem zmian bez możliwości zobiektywizowania, czy są to propozycje wynikające z tendencji na świecie, czy też z partykularnego interesu. Stały kontakt ze środowiskiem naukowym pozwoliłby uniknąć błędów w przyjętych rozwiązaniach metodycznych, a naukowcom dałby nowe pole eksploracji i badań naukowych. Aby stać się atrakcyjnym partnerem dla środowiska naukowego, Federacja musi zapewnić periodyk, w którym publikacja byłaby wysoko oceniana (liczba punktów powyżej 10). W przeciwnym razie (tak jest dzisiaj), naukowcy, którzy piszą na tematy interesujące środowisko rzeczoznawców, zamieszczają swoje publikacje w czasopismach stricte naukowych, do których nie ma dostępu praktykujący rzeczoznawca majątkowy.

Szanse

Działalność członków sfederowanych stowarzyszeń na lokalnych rynkach

Jesteśmy dojrzałym organizacyjnie środowiskiem, które zrzesza osoby o wysokich kwalifikacjach. Wśród nas są osoby z zacięciem społecznym. To dzięki nim funkcjonują lokalne stowarzyszenia, które są nośnikiem głównej misji naszych działań. Sformułowaliśmy ją w „Kierunkach rozwoju...” jako: *Zapewnienie bezpieczeństwa Kapitału zaangażowanego w nieruchomościach poprzez profesjonalne usługi rzeczoznawstwa majątkowego gwarantujące wiarygodne i rzetelne informacje o wartości rynkowej nieruchomości.* Tę misję trzeba wdrożyć w praktyce na wszystkich obszarach naszego działania: w sądach, urzędach publicznych, działając na zlecenie firm lub osób prywatnych. Każdy z nas jako autor operatu powinien być gotów do wszelkich wyjaśnień, jeśli taka potrzeba zaistnieje. W sposób asertywny, rzeczowy i skuteczny należy wyjaśniać to, co budzi wątpliwości u odbiorcy. A jeśli został popełniony błąd, to należy się do niego przyznać i poprawić. Taka postawa również budzi szacunek. Każdy z rzeczoznawców indywidualnie jest częścią środowiska i przez to nigdy nie jest anonimowy. Postawa każdego z nas kształtuje opinie o zawodzie, czyli o nas wszystkich.

Popularyzacja mediacji na obszarze wyceny

Już kilka lat temu do regulaminu Komisji Arbitrażowej, obok opiniowania operatów zgodnie z art. 157, wprowadzono mediacje. Tak też zrobiło kilka stowarzyszeń. Jak dotąd ten sposób rozstrzygania sporów na obszarze wyceny nie przyjął się. System opiniowania był atrakcyjniejszy dla zlecających, gdyż w obowiązującym do 1 września 2017 r. systemie prawnym dawał szansę na wyeliminowanie „niewygodnego operatu” w przypadku uzyskania negatywnej opinii o operacie, wydanej przez Komisję Arbitrażową lub opiniującą zgodnie z art. 157 ugn. W sytuacji zmiany zapisów art. 157, w którym po nowelizacji ugn wykreślono ust. 1a, pojawiła się ponowna szansa na postrzeganie operatu jako opinii o wartości, a nie dokumentu przesądającego o cenie. Jest szansa, że coraz popularniejsze mediacje stosowane na obszarze sporów gospodarczych, wpłyną również na popularyzację mediacji na obszarze wyceny. Niestety nie mamy przemyśleń, a tym bardziej rozwiązań, jak metody mediacyjne wprowadzić w przypadku rozbieżnych wycen występujących w postępowaniach administracyjnych.

Nie tracę nadziei, że znajdzie się w tym względzie odpowiednie rozwiązanie. Trafność wyceny zależy od adekwatności założeń do sytuacji rynkowej. Każdy z nas może rynek nieco inaczej oceniać. Powinniśmy o tym dyskutować i nawet się sprzeczać. Mediacje dają szansę na osiągnięcie consensusu. Wprowadzone do postępowania administracyjnych, wpłynęłyby na ograniczenia czasu trwania postępowania, w których dowodem w sprawie są rozbieżne wyceny. Niezmiennie upatruję w mediacjach szansy na rozwój profesjonalizmu w wycenie nieruchomości.

Zagrożenia

Interwencjonizm państwa na obszarze standaryzacji metodyki wyceny

Zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustalenie przez Ministra Standardów Zawodowych Rzeczoznawcy Majątkowego jest dowodem osłabienia roli organizacji zawodowych, w tym PFSRM, która dzięki zaangażowaniu członków Komisji Standardów stworzyła 23 lata temu i przez ten czas udoskonalała zasady wyceny. Standardy to niewątpliwie najistotniejszy dorobek Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, nierozzerwalnie związany z tą organizacją. Przedwcześnie jeszcze o tym mówić, jak podejździe do tego dorobku Minister i powołana Rada Standardów. Mam jednak nadzieję, że członkowie ministerialnej Rady Standardów, którzy wcześniej byli aktywnymi członkami federacyjnej Komisji Standardów i współautorami wielu z nich, znajdą rozwiązanie, które pozwoli uszanować i docenić dotychczasowy dorobek Federacji, nie naruszając jej praw do tego dorobku.

Podsumowanie

Zdaję sobie sprawę, że ta jubileuszowa, a jednocześnie moja osobista analiza SWOT Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców majątkowych, nie jest kompletna. Zabrakło w niej wiele elementów zarówno po stronie mocnych, jak i słabych stron. Jubileusz 25-lecia był raczej pretekstem do oceny tego, co nam się w tym czasie udało, a co należy uznać za niepowodzenie. 25 lat to bardzo długi okres w życiu każdego z nas. To również imponujący wynik jak na organizację, która powstała od podstaw, stworzyła podwaliny organizacyjne kilkudziesięcioletniego środowiska rzeczoznawców majątkowych, opracowała standardy zawodowe jako normy metodyczne wykonywania zawodu i jest rozpoznawalna na rynku nieruchomości w Polsce i w Europie. Gratuluję i dziękuję wszystkim, którzy się do tego przyczynili. To nasz wspólny jubileusz!

Dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska – przez 13 lat była członkiem Rady Krajowej PFSRM jako Prezes ŁSRM; w latach 1994–2001 była pierwszą przewodniczącą Komisji Arbitrażowej PFSRM; jest inicjatorką i współautorką „Kierunków rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego”; w latach 2004–2013 była przewodniczącą Rady Naukowo-Programowej PFSRM; jest odznaczona medalem Amicus de Rebus Peritorum Polonorum; rzeczoznawca majątkowy nr upr. 414



Józef Hozer, Sebastian Kokot, Mariusz Doszyń

Wycena nieruchomości a wybrane metody statystyczne

Real property valuation and selected statistical methods

W artykule omówiono zasadnicze pojęcia związane ze stosowaniem metod statystycznych w wycenie nieruchomości, takich jak metoda analizy statystycznej rynku, wycena masowa, zautomatyzowane modele wyceny, modele ekonometryczne i powszechna taksacja nieruchomości, które w praktyce są często ze sobą mylone. Scharakteryzowano obszary, uwarunkowania i możliwości ich stosowania przez rzeczoznawców majątkowych w praktyce.

Słowa kluczowe: metoda analizy statystycznej rynku, wycena masowa, zautomatyzowane modele wyceny, modele ekonometryczne, powszechna taksacja nieruchomości

The article presents the general terms related to the use of statistical methods in real property valuation, such as: statistical market analysis method, mass appraisal, automated valuation models, econometric models and general valuation of real property, which in practice are often confused. The paper characterises the areas, conditions and possibilities of practical use of the aforementioned methods by asset valuers.

Keywords: statistical market analysis method, mass appraisal, automated valuation models, econometric models, general valuation of real property

Wbrew temu, co można by wnioskować po tytule niniejszego artykułu, nie jest on poświęcony omówieniu jakiejś mniej lub bardziej znanej metody statystycznej, którą z mniejszym lub większym powodzeniem można stosować w praktyce wyceny nieruchomości. Celem artykułu jest natomiast uporządkowanie pewnych pojęć z zakresu stosowania w wycenie nieruchomości różnych zalgorytmizowanych metod, w tym przede wszystkim metod statystycznych. Przeglądając publikacje dotyczące tej tematyki, a także wsłuchując się w głos praktyków, rzeczoznawców majątkowych, trudno nie odnieść wrażenia, że mamy do czynienia z pewnym bałaganem pojęciowym, a każdy przymiotnik ocierający się znaczeniowo o szeroko rozumianą statystykę dodawany do rzeczownika „wycena” oznacza coś „podejrzanego”. W roli takich przymiotników najczęściej pojawiają się: statystyczna, masowa, zalgorytmizowana, automatyczna i ekonometryczna. Poniekąd trudno się dziwić takiemu negatywnemu stosunkowi dużej części środowiska rzeczoznawców majątkowych do tych zagadnień. Z jednej strony żywią oni uzasadnione obawy przed utratą zleceń, w sytuacji kiedy rynek zostałby zdominowany przez podmioty świadczące na dużą skalę usługi w zakresie wyceny nieruchomości w sposób szybki i tani, bo... zautomatyzowany. Z drugiej strony istnieje wiele złych doświadczeń dotyczących stosowania takich metod w sposób niewłaściwy, błędny i metodologicznie nieuprawniony.

Przyjrzyjmy się zatem wyżej wspomnianym pojęciom.

Metoda analizy statystycznej rynku

Metoda analizy statystycznej rynku, tak została nazwana jedna z trzech metod wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym. Formalnie, zgodnie z rozporządzeniem Rady

Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [1], przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Przywoływany w przepisie art. 161 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami [2] brzmi następująco: *Wartość katastralną nieruchomości ustala się na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy. Do ustalania wartości tych nieruchomości stosuje się przepisy rozdziału 1 niniejszego działu. Wartość nieruchomości reprezentatywnych określa się z wykorzystaniem cen transakcyjnych nieruchomości na obszarze gminy, a w przypadku braku dostatecznej liczby transakcji, na obszarze gmin sąsiadujących.* Artykuł ten jest zamieszczony w rozdziale 2 zatytułowanym „Powszechna taksacja nieruchomości” działu IV ustawy pod tytułem „Wycena nieruchomości”.

W praktyce spotykamy się z dwiema interpretacjami możliwości stosowania metody analizy statystycznej rynku:

- 1) odwołanie się przepisu rozporządzenia do przepisów ustawy dotyczących powszechnej taksacji stanowi całkowity zakaz stosowania metody analizy statystycznej rynku na obszarach niezwiązanych z powszechną taksacją,
- 2) metoda analizy statystycznej rynku jest pełnoprawną metodą wyceny, którą można stosować zawsze, o ile wykorzystywanie konkretnych metod statystycznych jest uzasadnione względami metodycznymi i merytorycznymi oraz prowadzi do wiarygodnych wyników, pod warunkiem, że zbiór wykorzystanych cen transakcyjnych pochodzi z obszaru gminy, a w przy-

padku braku dostatecznej liczby transakcji, obszaru gmin sąsiadujących oraz spełnieniu pozostałych warunków stosowania podejścia porównawczego, tj. znajomości cen transakcyjnych i cech nieruchomości podobnych (§ 4.1) i wykorzystaniu odpowiednich źródeł cen (§ 5) [1].

Naszym zdaniem właściwa jest druga interpretacja. Przemawia za nią przyjęte w rozporządzeniu umiejscowienie metody analizy statystycznej rynku w miejscu, w którym wskazano zasady stosowania podejścia porównawczego, wymienienie tej metody równorzędnie w jednym przepisie obok metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej, i w końcu, sposób redakcji przepisu wskazującego jak należy stosować tę metodę, odwołujący się do przepisów ustawy w zakresie dotyczącym przyjmowania, odpowiedniego dla zasad powszechnej taksacji, zbioru cen transakcyjnych. Gdyby prawodawca chciał zarezerwować metodę analizy statystycznej rynku wyłącznie na użytek powszechnej taksacji, z pewnością sformułowałby odpowiedni przepis wyrażający jego wolę wprost, np. metodę analizy statystycznej rynku stosuje się do określania wartości nieruchomości reprezentatywnych w procesie powszechnej taksacji. Wówczas dyskutowana kwestia byłaby oczywista.

Wydaje się, że zasadniczy problem z metodą analizy statystycznej rynku leży gdzie indziej. A mianowicie w braku wytycznych jak ją stosować. Rozporządzenie bowiem tę sprawę traktuje bardzo ogólnie, wskazując jedynie, że *wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych* [1]. Pełna dowolność wyboru metody do wyceny, w praktyce stała się powodem wielu problemów związanych ze stosowaniem metody analizy statystycznej rynku. Sposobem wyceny, po który rzeczoznawcy sięgają najczęściej jest model ekonometryczny oparty o tzw. regresję wieloraką, zazwyczaj liniową. Same modele ekonometryczne wykorzystywane w wycenie, w tym modele regresji, zostaną scharakteryzowane w dalszej części artykułu. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że jest to narzędzie pozornie łatwe, gdyż zawarte w wielu ogólnodostępnych pakietach obliczeniowych, w tym w powszechnie znanym i stosowanym Excelu. Dysponując choćby tylko kilkoma cenami transakcyjnymi nieruchomości wraz z kilkoma dowolnymi, lepiej lub gorzej opisanymi cechami tych nieruchomości, można w minutę oszacować model, który następnie, poprzez podstawienie wartości cech odpowiadających wycenianej nieruchomości, będzie obliczał jej wartość. Ale czy to będzie poprawna wartość? Czy taki model jest dobry i może być stosowany? Okazuje się, że nazbyt często na takie pytania właściwa odpowiedź brzmi „nie”. Algorytm liczący, wykorzystywany przez pakiet informatyczny „przełknie” wszystko. Ale budowa dobrego modelu to nie tylko kwestia numeryki, ale przede wszystkim merytoryki. I to w niej jest przysłowiowy pies pogrzebany.

Czym zatem jest metoda analizy statystycznej rynku, czemu ma służyć i kiedy wolno albo należy ją stosować? Zaczynając od początku, a więc od tego czym jest analiza jako taka, analiza to [3]:

- *rozpatrywanie jakiegoś problemu, zjawiska z różnych stron w celu jego zrozumienia lub wyjaśnienia,*
- *metoda badawcza polegająca na wyodrębnieniu z danej całości jej elementów i badaniu każdego osobno.*

Przytoczone definicje wskazują na mnogość i wieloaspektowość stosowanych w ramach procedur analitycznych (analizy) podejść i spojrzeń na poddawane badaniu zjawisko.

A czym jest statystyka? Ten termin bywa rozumiany jako:

- *zbiór danych odnoszący się do pewnej zbiorowości jednostek,*
- *nazwy pewnych charakterystyk liczbowych, obliczanych ze zbiorowości próbnych (np. średnia arytmetyczna z próby),*
- *system gromadzenia i przetwarzania danych statystycznych (w Polsce robi to Główny Urząd Statystyczny i podległe mu jednostki), oraz*
- *nauka traktująca o metodach badania zjawisk masowych [4], czy też dyscyplina naukowa mająca własne, zróżnicowane metody badawcze, które mogą być stosowane w badaniach zjawisk masowych, czyli kształtowanych przez określony zespół przyczyn, wielokrotnie powtarzalnych [5, 6].*

Mówiąc o metodzie analizy statystycznej rynku jako metodzie służącej wycenie nieruchomości, należy pojęcie statystyka pojmować przede wszystkim w czwartym z wymienionych znaczeń. W takim ujęciu pojęcie statystyka jest nierozdzielnie związane z pojęciem prawidłowość statystyczna, gdyż *zastosowanie metod statystycznych do badania zjawisk masowych (występujących w dużej liczbie przypadków) pozwala na wykrycie pewnych prawidłowości, określanych mianem prawidłowości statystycznych* [7]. Prawidłowość statystyczna zatem, to jednoznaczny wniosek wynikający z obserwacji zjawisk masowych. Nie ma ona charakteru powszechnego, zachodzi z określonym prawdopodobieństwem i może się zdarzyć, że nie zajdzie. Przykładem prawidłowości statystycznej zaobserwowanej na rynku nieruchomości może być następujący wniosek: za najem lokali użytkowych usytuowanych na parterach, o podwyższonym standardzie, położonych w danej strefie miasta najczęściej notuje się stawki na poziomie 100 zł/1 m².

Stosowanie metod statystycznych może mieć miejsce wyłącznie wówczas, gdy spełnione są warunki ich stosowania. W przeciwnym wypadku wyniki uzyskane poprzez ich zastosowanie będą błędne. Do podstawowych spośród tych warunków należy zaliczyć [8]:

- *badana prawidłowość jest stała,*
- *badane zjawiska są mierzalne,*
- *spośród czynników wpływających na kształtowanie się badanego zjawiska można wyodrębnić podzbiór czynników istotnych, oraz*
- *istnieją odpowiednie dane statystyczne o badanych zjawiskach.*

Oczywiście same zjawiska muszą zachodzić masowo, a więc na tyle licznie, aby wnioski mogły być odnoszone do całej zbiorowości, w naszym wypadku do całego lokalnego rynku nieruchomości. Wnioskowanie na podstawie pojedynczych przypadków lub zdarzeń nie jest wnioskowaniem statystycznym, a wnioski takie nie są prawidłowościami statystycznymi. Odnotowana w danej transakcji cena zapłacona za daną nieruchomość nie daje podstaw do wyciągania wniosku, że za tego rodzaju nieruchomości na lokalnym rynku notowane są ceny na takim właśnie poziomie. Dopiero obserwacja odpowiednio licznej zbiorowości cen, poprzez zastosowanie odpowiednich metod statystycznych, może dać podstawy do takich wniosków. I temu właśnie powinna służyć metoda analizy statystycznej rynku, jako jedna z metod wyceny nieruchomości

w podejściu porównawczym. Przy okazji warto nadmienić, że pozostałe dwie metody tego podejścia też są w gruncie rzeczy prostymi metodami statystycznymi, gdyż w sposób uproszczony, na podstawie zbioru transakcji, prowadzą do wniosków o prawidłowościach na lokalnym rynku nieruchomości. Są też podatne na błędy, wszak najczęściej pojawiający się zarzut do operatów szacunkowych to zły dobór nieruchomości podobnych. Niepoprawne czy wręcz błędne zastosowanie metody porównywania parami, czy metody korygowania ceny średniej może się zdarzyć równie łatwo jak w przypadku metody analizy statystycznej rynku.

Przy tej okazji warto odnieść się do pewnych zagadnień lub też niedomówień związanych z metodą analizy statystycznej rynku. Pierwsze z nich dotyczy użytej w jej nazwie liczby pojedynczej. Mówiąc o metodzie porównywania parami oraz metodzie korygowania ceny średniej, mamy na myśli konkretną, zawsze, co do istoty, tę samą procedurę postępowania. W przypadku metody analizy statystycznej rynku chodzi o zbiór bliżej niesprecyzowanych metod. Wyrazem tego jest zapis rozporządzenia: *wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych* [1]. Zatem pod nazwą metoda analizy statystycznej rynku kryje się wiele metod, dokładnie nie wiadomo ile i nie wiadomo jakich. Być może w związku z tym należałoby zmienić nazwę z „metoda (...)” na „metody analizy statystycznej rynku”. W przeciwnym wypadku należy wśród rzeczoznawców wypracować świadomość, że formalna metoda to *de facto* wiele metod, a w szczególności nie tylko metoda regresji wielorakiej, która jakże często bywa wprost z nią utożsamiana. Kolejny problem to zakres stosowania metody analizy statystycznej rynku. Zasadnicze pytania jakie nasuwają się w związku z próbą określenia zakresu stosowania metody analizy statystycznej rynku to:

- Czy ma to być metoda, której umiejętność stosowania powinna być wymagana od wszystkich rzeczoznawców?
- Czy metodę tę należy dopuścić do powszechnego stosowania dla wszystkich (dla większości) celów wyceny, czy też zarezerwować ją dla niektórych, konkretnie wskazanych celów, np. związanych z wyceną masową?
- Czy metoda ta zawsze ma służyć określeniu wartości nieruchomości, czy też powinna stanowić uzupełnienie metod pozostałych?

Dokonując próby odpowiedzi na pierwsze z postawionych pytań, trzeba mieć na względzie, że praktyka wyceny jest w stanie poradzić sobie bez, w pewnym sensie, „dodatkowej” metody. Rzeczoznawcy posiadają umiejętności wyceny każdej nieruchomości innymi dostępnymi metodami, bez konieczności stosowania metody analizy statystycznej rynku. Z tego punktu widzenia umiejętność stosowania metod statystycznych do wyceny nieruchomości nie jest niezbędna. W tym sensie metody statystyczne należy traktować jako poszerzenie warsztatu rzeczoznawcy, tj. jakby nową technologię stosowaną do „wytwarzania produktów pracy” rzeczoznawcy. W tym miejscu nasuwa się wątpliwość: skoro można się bez niej obejść, to czy w takim razie w ogóle metoda analizy statystycznej rynku jest potrzebna. Otóż, co prawda, nie jest niezbędna, ale w pewnych sytuacjach może okazać się bardzo pomocna. W pewnych obszarach wyceny wykorzystanie metod statystycznych wydatnie przyspiesza wycenę i czyni ją istotnie tańszą, jednocześnie

równie, a może nawet bardziej dokładną niż wyceny wykonywane np. metodą porównywania parami. W czasach wysokiej konkurencyjności wygrywają podmioty oferujące produkty i usługi tanie, ale też odpowiednio dobre. Tak hipermarkety i tzw. dyskonty przejmują handel detaliczny, tanie linie lotnicze odbierają pasażerów liniom z długoletnimi tradycjami, a po miastach jeżdżą tanie taksówki, zamawiane przez aplikacje w smartfonach. Na niewiele zdaje się larum podnoszone przez przedsiębiorców reprezentujących tradycyjne modele działalności. Musi być tylko spełniony warunek: towary lub usługi muszą być nie tylko tańsze niż tradycyjne, ale też odpowiedniej jakości. Analogiczne zjawiska będą zachodziły na rynku usług wyceny nieruchomości. Zastosowanie metody analizy statystycznej rynku nie może oznaczać obniżenia jakości wycen. Obniżenie jakości wycen poprzez zastosowanie metody analizy statystycznej rynku, póki co, w naszych realiach niestety często się jednak zdarza i wynika z nieumiejętności stosowania metod statystycznych. Przez nieumiejętność należy także rozumieć stosowanie ich w warunkach, kiedy z uwagi na uwarunkowania rynkowe nie powinny być stosowane. Można, co prawda, prawnie zakazać stosowania metod statystycznych w wycenie nieruchomości, np. poprzez usunięcie z rozporządzenia metody analizy statystycznej rynku, ale to tak, jakby zakazać w Polsce działać hipermarketom lub tanim liniom lotniczym. W efekcie zostaniemy w tyle, a świat będzie nam uciekał.

Przechodząc do próby odpowiedzi na drugie z postawionych pytań, należy stwierdzić, że nie ma metodologicznych przeszkód do stosowania metody analizy statystycznej rynku do pojedynczych, indywidualnych wycen, o ile oczywiście są spełnione warunki do ich stosowania. W takich przypadkach jednak najczęściej nakład pracy, jaki należy włożyć w jej użycie zwykle będzie niewspółmierny do efektu, jakim jest powstanie operatu szacunkowego (operatów szacunkowych) dla jednej lub kilku nieruchomości. Rozsądne wydaje się więc wskazanie takich obszarów zastosowań metody analizy statystycznej rynku, dla których jej użycie wydaje się szczególnie uzasadnione. Są to głównie obszary związane z wycenami masowymi (o których mowa w dalszej części), tj. takimi, które są przeprowadzane jednocześnie dla dużej liczby nieruchomości, dotyczą zbioru nieruchomości o dużym stopniu podobieństwa, w odniesieniu do wszystkich nieruchomości są wykonywane według jednolitych zasad metodologicznych i muszą cechować się spójnością wyników.

Odnosząc się do pytania trzeciego, wyrażamy pogląd, że to właśnie uzupełnienie pozostałych metod podejścia porównawczego, a także w pewnym stopniu podejścia dochodowego, powinno stanowić główny aspekt stosowania metody analizy statystycznej rynku w codziennej praktyce rzeczoznawców. Wspomniano wyżej, że metoda analizy statystycznej rynku powinna być szczególnie polecana do wycen masowych. Z takimi wycenami w swej praktyce zawodowej mamy do czynienia relatywnie rzadko. Dla pozostałych wycen metody statystyczne, stosowane choćby w podstawowym zakresie, powinny stanowić uzupełnienie warsztatu ich autorów w zakresie sposobów dokonywania analiz rynku. Konsekwencją takiego spojrzenia na metodę analizy statystycznej rynku jest jej dwuaspektowość, gdyż może być ona stosowana zarówno do wyceny nieruchomości jako takiej, jak i jako narzędzie analizy rynku.

Na zakończenie tego punktu należy zwrócić uwagę, że posługiwanie się metodą analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości, w jakiegokolwiek formie by ona nie była stosowana, nie zwalnia rzeczoznawcy z dokładnego zbadania stanu wycenianej nieruchomości, w tym stanu techniczno-użytkowego ocenianego podczas wizji terenowej, ani też rzetelnego ustalenia stanu i cech rynkowych nieruchomości podobnych. Nie może to więc być, jak niektórzy sądzą, „wycena z za biurka”.

Wycena masowa

Pojęcie „masowa wycena” bywa różnie rozumiane w środowisku rzeczoznawców majątkowych. W skrajnym przypadku, podobnie jak to się dzieje z pojęciem „metody analizy statystycznej rynku”, wycena masowa jest utożsamiana wprost z procedurami powszechnej taksacji. Trudno zaprzeczyć, że powszechna taksacja z natury rzeczy jest wyceną masową. Ale czy wycena realizowana dla innych celów nigdy nie jest wyceną masową? Otóż, nasze obserwacje wskazują, że może być.

W praktyce wyceny nieruchomości mogą wystąpić dwie sytuacje, zupełnie różne pod względem organizacji procesu wyceny:

1. wycena indywidualna,
2. tzw. wycena masowa [9].

Z wyceną indywidualną mamy do czynienia, kiedy przedmiotem wyceny jest jedna nieruchomość lub relatywnie nieduża grupa nieruchomości. Wyceniane nieruchomości mogą się różnić m.in. ze względu na ich położenie, rodzaj rynku (segment i podsegment), cel i zakres wyceny oraz daty uwzględniania stanu i poziomu cen nieruchomości. Wyceny indywidualne są najczęściej realizowanymi procedurami przy zastosowaniu obowiązujących zasad wyceny wynikających z przepisów prawa oraz szeregu tzw. norm zawodowych, na które w Polsce składają się standardy zawodowe, podstawowe i specjalistyczne standardy wyceny oraz noty interpretacyjne [10, 11].

Z wyceną masową mamy do czynienia, kiedy występują następujące jej przymioty [12–14]:

1. przedmiotem wyceny jest duża liczba nieruchomości jednego rodzaju,
2. wycena ma być realizowana jednolitym podejściem, skutkującym porównywalnymi, spójnymi wynikami,
3. wszystkie nieruchomości podlegające wycenie są wyceniane „w jednym czasie”, przyjmując te same daty uwzględniania stanu nieruchomości i poziomu cen.

Wszystkie te przymioty muszą wystąpić razem. Wycena masowa różni się od wyceny indywidualnej przede wszystkim sposobem organizacji pracy. Organizacyjnie wycena masowa najogólniej przebiega w dwóch etapach:

1. gromadzenie wszelkich niezbędnych informacji i danych dotyczących wszystkich wycenianych nieruchomości i właściwego rynku,
2. przeprowadzenie obliczeń wartości wszystkich podlegających wycenie nieruchomości przy zastosowaniu odpowiedniego algorytmu.

Przy wycenie indywidualnej są gromadzone informacje i dane niezbędne do przeprowadzenia wyceny jednej lub kilku nieruchomości, po czym następuje proces obliczenia wartości poprzez zbudowanie tabeli porównawczej w metodzie porównywania parami lub obliczenie tzw. współczynnika korygującego

w metodzie korygowania ceny średniej. Po zakończeniu procesu wyceny rzeczoznawca może przystąpić do wyceny kolejnej nieruchomości, przy czym wycena ta może dotyczyć zupełnie innej co do przedmiotu i co do rodzaju nieruchomości, w zupełnie innym celu, w innym zakresie i położonej na innym rynku.

Różnice w organizacji prac prowadzących do określenia wartości grupy nieruchomości w tych dwóch przypadkach można więc porównać do różnicy między wykańczaniem każdego z kilkudziesięciu mieszkań w jednym bloku przez ich poszczególnych właścicieli a wykańczaniem kilkuset pokoi hotelowych w nowo wybudowanym hotelu sieciowym. Tak więc o tym, czy dana „roboata” jest wyceną masową czy indywidualną, nie decyduje jej cel lub też względy formalne, lecz przedmiot i charakter pracy oraz sposób jej organizacji.

Wycena indywidualna i masowa nie powinny być postrzegane jako procedury względem siebie alternatywne czy substytucyjne, a bardziej jako komplementarne. W pewnych obszarach wycena masowa okaże się szybsza i tańsza niż indywidualna, a w innych wręcz przeciwnie. Za charakterystyczne obszary przydatności masowej wyceny należy postrzegać [15]:

- wycenę nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
- wycenę nieruchomości dla potrzeb szacowania ekonomicznych skutków uchwalania lub zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- monitoring wartości zbiorów nieruchomości, stanowiących zabezpieczenie posiadanych przez bank ekspozycji kredytowych w celu obliczenia LtV dla portfela kredytowego banku [16–18],
- powszechną taksację nieruchomości [19], oraz
- w określonych sytuacjach inne cele, jak np. sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych lub wywłaszczenia pod inwestycje liniowe.

Duża liczba wycenianych nieruchomości i odpowiednia sekwencja czynności analitycznych niesie ze sobą konieczność standaryzacji całego procesu, w tym standaryzacji zbioru cech rynkowych ich wariantów (klas) oraz w miarę obiektywnego sposobu ich pomiaru. Organizacja procesu masowej wyceny oraz standaryzacja cech rynkowych powoduje jej podatność na algorytmizowanie całej procedury.

Zarówno wycenie indywidualnej, jak i masowej należy postawić odpowiednio wysokie wymagania co do dokładności oszacowania, mając świadomość, że wpływ na nie mogą mieć różne czynniki, także te niezwiązane bezpośrednio z samą metodą wyceny [20]. Wycena masowa w przedstawionym ujęciu nie determinuje samej metody wyceny. Równie dobrze jak metodę analizy statystycznej rynku, można na użytek masowej wyceny stosować metodę porównywania parami lub metodę korygowania ceny średniej. Sama istota wyceny masowej nie zwalnia rzeczoznawcy z obowiązku dokonania wizji terenowej nieruchomości w celu zbadania jej stanu techniczno-użytkowego.

Wycena masowa jest pojęciem szerszym niż powszechna taksacja. Powszechna taksacja zmierza do ustalenia wartości katastralnej, od której będzie mógł być naliczany podatek *ad valorem*. Wycena masowa, w prezentowanym w artykule rozumieniu, może dotyczyć także innych sytuacji. Za wspólny mianownik można natomiast uznać stosowane podejście metodyczne i sposób organizacji prac związanych z wyceną.

Zautomatyzowane modele wyceny (Automated Valuation Model)

Zautomatyzowane modele wyceny (AVM) są narzędziami, które w ostatnich latach narobiły chyba najwięcej zamieszania na rynku usług wyceny nieruchomości i wzbudzają powszechną krytykę w środowisku rzeczoznawców majątkowych. Ich istota polega na tym, że rynkowa wartość nieruchomości jest obliczana za pomocą „jakiegoś” modelu statystycznego. Odbiorca wyceny nie ma możliwości poznania tego modelu, gdyż stanowi on swego rodzaju tajemnicę handlową usługodawcy. Na stronie internetowej serwisu Szybko.pl, który takie usługi oferuje w Polsce czytamy, że *model analizuje duże ilości danych oraz cechy konkretnej nieruchomości, aby następnie oszacować wartość rynkową danego obiektu. AVM wraz z wyceną dostarcza informacje o poziomie prawdopodobieństwa obliczeń, aby wskazać jak dokładna jest analiza. Duży zakres, szczegółowych i wszechstronnych danych jest kluczowym czynnikiem sukcesu w tworzeniu Automatycznego Modelu Wyceny AVM. Szybko.pl dysponuje bardzo dużą i bogatą bazą danych. Długoterminowa współpraca z tysiącami biur nieruchomości oraz setki tysięcy ogłoszeń zamieszczonych przez osoby prywatne w ostatnich latach, tworzą bogaty zbiór różnorodnych informacji. Bogata baza danych pozwala na budowanie Automatycznego Modelu Wyceny, który dostarcza wiarygodne wyniki.* Nie wiemy więc, ani jak wartość nieruchomości jest obliczana, ani na podstawie jakich konkretnie danych, cen transakcyjnych, a może ofert nieruchomości. Wycena jest dokonywana bez wizji terenowej, oględzin wycenianej nieruchomości, wyłącznie na podstawie informacji podanych przez zleceniodawcę. W wyniku realizacji zlecenia nie otrzymujemy operatu szacunkowego. Nie możemy więc oficjalnie powoływać się na otrzymaną wartość nieruchomości w urzędach, samorządowych kolegiach odwoławczych, sądach i innych instytucjach. Za oszacowaną wartość nie bierze odpowiedzialności żaden rzeczoznawca, ani żadna osoba z imienia i nazwiska. Czy działalność polegająca na oferowaniu takich usług jest w Polsce legalna? Dominuje pogląd, że tak, gdyż usługi takie nie są wycenami nieruchomości, których zasady wykonywania reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami, akty wykonawcze do niej oraz standardy zawodowe. W wyniku wyceny nie powstaje operat szacunkowy. Usługa ma więc charakter zwykłej porady, a znaczenie takich wycen można porównać ze znaczeniem innych usług świadczonych w sposób zautomatyzowany w Internecie w stylu „zobacz jak będziesz wyglądał za 10 lat”. Mimo to rynek usług wyceny przy zastosowaniu AVM rozwija się i znajduje coraz więcej nabywców wycen, za czym stoją przede wszystkim bardzo niskie, w porównaniu z wyceną „tradycyjną”, ceny takich usług. Podczas odbywającej się w lutym 2018 r. w Warszawie konferencji pt. „Statystyka w wycenie nieruchomości – czy jest legalna?” Michael MacBrien, dyrektor generalny European Property Federation oraz doradca TEGOVA, zwrócił uwagę na obserwowaną presję na rzecz korzystania z krótszych, tańszych wycen oraz dążenia ze strony pewnych sił do zastąpienia rzeczoznawców modelami AVM. Według niego zjawiska te są napędzane przez trzy następujące czynniki:

- brak świadomości wśród opinii publicznej wagi operatów szacunkowych przygotowanych przez wykwalifikowanych fachowców,

- bankowe wizje doskonałego procesu przyznawania kredytów hipotecznych, przynoszącego wysokie zyski i wiążącego się z niskimi kosztami, oraz

- presję oportunistycznych producentów modeli AVM.

Czy AVM-y mogą stanowić realną konkurencję dla tradycyjnych wycen sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych? Odpowiedź na takie pytanie nie jest prosta. Rynek usług wyceny nieruchomości na zlecenie indywidualnych osób, chcących zorientować się w wartości ich własnej nieruchomości, stanowi margines całego rynku wycen. Osoby zamierzające sprzedać nieruchomość rzadko dla potrzeb ustalenia ceny ofertowej korzystają z usług rzeczoznawców. Na tym obszarze nie należy postrzegać więc wycen zautomatyzowanych jako zagrażających funkcjonowaniu rynku wycen tradycyjnych. Należy jednak mieć świadomość, że w praktyce wyceny nieruchomości są wykonywane do przynajmniej kilkudziesięciu różnych celów. Różne cele wymagają też różnej precyzji oszacowania wartości. Niektóre z nich są podatne na wyceny masowe. Dla innych celów wystarczy zgrubne oszacowanie wartości portfela nieruchomości. I to są właśnie te obszary, gdzie ze względu na nieporównywalnie niższe koszty pozyskania informacji o choćby przybliżonej wartości nieruchomości wyceny tradycyjne mogą być wypierane przez wyceny wykonywane za pomocą AVM. Ogólnie, ale z dużą dozą pewności, można stwierdzić, że istnieje realne zagrożenie konkurencyjne ze strony AVM tam, gdzie:

- nie jest wymagany prawnie lub wynikający z innych względów formalnych obowiązek posługiwania się wyceną sporządzoną przez biorącego za nią odpowiedzialność rzeczoznawcę majątkowego,
- wartość nieruchomości nie musi być określona w sposób bardzo dokładny,
- chodzi o wartość łączną większej liczby nieruchomości, oraz
- wycena ma charakter wstępny, orientacyjny; ma pomóc w podjęciu decyzji, czy będące na etapie wstępnych koncepcji zamierzenie będzie dalej rozwijane.

Trudno ocenić jaką część całego rynku wycen stanowią ww. obszary. Nie budzi też zdziwienia, że środowisko rzeczoznawców jest mocno niechętnie takim sposobom wyceny. Mimo licznych uwag krytycznych i publikowanych dowodów na niedokładność wycen za pomocą AVM, zyskują one coraz szersze grono odbiorców. Sytuacji w tym zakresie nie pomagają również sami rzeczoznawcy, do jakości pracy których też jest kierowanych wiele zastrzeżeń [21]. Innym negatywnym skutkiem funkcjonowania na rynku AVM jest powstawanie w opinii społecznej wrażenia, że wycena nieruchomości jest czymś prostym i tanim, i w konsekwencji zdumienie czy nawet oburzenie klientów w reakcji na informacje o cenach za usługi rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji kiedy jednak okazuje się, że dla jakichś potrzeb jest niezbędny operat szacunkowy.

Modele ekonometryczne

Jak już wspomniano, w ramach metody analizy statystycznej rynku stosowane są często modele ekonometryczne. Co to jest model ekonometryczny? Jest to równanie (bądź układ równań) przedstawiające stochastyczną zależność pomiędzy zasadniczymi zmiennymi charakteryzującymi badane zjawisko ekono-

miczne [22]. Można stwierdzić, że ekonometryczny model wyceny to matematyczno-statystyczna forma zapisu zależności między wartością nieruchomości (zmienna objaśniana) i czynnikami ją kształtującymi (zmienne objaśniające). Ekonometryczne modele wyceny należy rozpatrywać dwupłaszczyznowo: w kontekście wyceny indywidualnej i w kontekście wyceny masowej. Są to dwie odmienne sytuacje z punktu widzenia adekwatności modelowania ekonometrycznego. O metodycznych problemach ekonometrycznej wyceny indywidualnej traktuje m.in. artykuł [23]. Możliwości ekonometrycznej specyfikacji szpecińskiego algorytmu masowej wyceny nieruchomości rozpatrywane są w [24].

Metody oparte na ekonometrycznych modelach regresji należą do najczęściej podejmowanych prób realizacji metody analizy statystycznej rynku, zwłaszcza w ujęciu liniowym [25]. Zwykle dają one jednak mało zadowalające wyniki [26]. Przyczyną tego są trudności ze spełnieniem szeregu warunków formalnych, jakie są stawiane już na etapie budowy modelu.

Bardzo ogólnie proces budowy ekonometrycznego modelu wyceny można podzielić na następujące etapy: specyfikacja, estymacja i weryfikacja. Teoria i praktyka ekonometrii współcześnie dobrze sobie radzi z dwoma ostatnimi etapami (estymacja, weryfikacja). Metod estymacji modeli ekonometrycznych jest wiele, a ich stosowanie współcześnie sprowadza się do zastosowania odpowiedniej komendy w pakiecie ekonometrycznym. Istnieje również bardzo wiele testów weryfikujących własności estymatorów parametrów modelu, poprawność postaci analitycznej lub też własności składnika losowego modelu. Najmniej dopracowanym obszarem jest specyfikacja modelu, sprowadzająca się do wyboru zbioru zmiennych objaśniających i wyboru postaci analitycznej (funkcyjnej) modelu. Problem poprawnej specyfikacji modelu ekonometrycznego jest problemem szerszym, dotyczącym całej ekonomii jako dyscypliny naukowej. W ekonomii często brakuje dobrych (powszechnie akceptowanych) teorii, pozwalających na ustalenie jakie czynniki wpływają na badane zjawisko, nie wspominając już o tym, jaki konkretnie jest wpływ tych czynników. Wynika to też z tego, że prawdziwości ekonomiczne nie są stabilne.

Jak przedstawia się sytuacja w przypadku ekonometrycznych modeli wyceny? Zaczniemy od zmiennych, które dzielimy na objaśniane i objaśniające. Co powinno być zmienną objaśnianą w modelu? Cena czy wartość nieruchomości? Jeśli jest mowa o ekonometrycznym modelu wyceny, to naturalną zmienną objaśnianą jest wartość nieruchomości, czyli przy budowie modelu należy wykorzystywać wartości wyznaczone przez rzeczoznawców za pomocą innych metod wyceny. Takie podejście (wyznaczanie wartości, kiedy są już wcześniej wyznaczone wartości innych nieruchomości) wydaje się mało praktyczne w wycenie indywidualnej, dlatego za zmienną objaśnianą przyjmuje się zazwyczaj ceny nieruchomości, zakładając, że dobrze odzwierciedlają one wartość. Jednak czy tak jest zawsze? Tego, że cena nie zawsze odpowiada wartości nie trzeba tłumaczyć rzeczoznawcom majątkowym. Jest tak szczególnie wtedy, gdy lokalny rynek nieruchomości jest mało efektywny. Na mało efektywnym rynku ceny nieruchomości bardzo wolno i często niewystarczająco dostosowują się do zmian na rynku. W takim przypadku przyjmowanie cen nieruchomości za zmienną objaśnianą (zamiast wartości) jest skazane na porażkę. W przypadku

cen nieruchomości mamy też często do czynienia z obserwacjami odstającymi („outliersami”), które mogą istotnie „zaburzać” wyniki estymacji parametrów modeli.

W przypadku wyceny indywidualnej problematyczny może być już sam wybór zmiennej objaśnianej, choć to zagadnienie na pozór oczywiste. Inaczej przedstawia się to w przypadku wyceny masowej. Wyznaczenie ekonometrycznego modelu wyceny z wartością jako zmienną objaśnianą nie stanowi problemu. Rzeczoznawcy mogą dostarczyć wycen nieruchomości reprezentatywnych, na podstawie których można zbudować ekonometryczny model wyceny. Model ten można następnie zastosować do wyceny masowej, czyli wyznaczyć wartości innych nieruchomości. W ten sposób w proces (masowej) wyceny zaangażowani są i rzeczoznawcy majątkowi, i ekonometrycy. Tego typu interdyscyplinarność jest naszym zdaniem konieczna z punktu widzenia jakości wycen.

Kolejne pytanie dotyczy możliwości prawidłowego określania zbioru zmiennych objaśniających. Potrzebna jest tutaj wiedza merytoryczna (ekspercka), której dostarczają rzeczoznawcy majątkowi. Wiedza na temat atrybutów nieruchomości i ich kategorii jest na ogół wystarczająca. Teoria wyceny pozwala więc na wybór zmiennych objaśniających, którymi są atrybuty nieruchomości. W przypadku wyceny masowej problematyczne może być określenie wpływu „mody” na określone lokalizacje lub ogólnie czynników tkwiących po stronie popytu. Są w tym zakresie pewne propozycje metodyczne. Na przykład w szpecińskim algorytmie masowej wyceny wpływ mody jest uwzględniany poprzez tzw. współczynniki wartości rynkowej [15].

W przypadku zmiennych objaśniających ważniejszy jest jednak problem jakości informacji o nieruchomościach, czyli jakości baz danych. Liczba transakcji w danym okresie i na danym obszarze jest często mała, co dyskwalifikuje możliwość zbudowania modelu ekonometrycznego. Atrybuty nieruchomości to zazwyczaj cechy jakościowe, a więc *de facto* niemierzalne. Można tylko mierzyć ich ewentualny wpływ, pomiar samej cechy (jakościowej) jest z natury rzeczy niemożliwy, i stwierdzać ich występowanie, a nie natężenie. Koduje się tylko pewne „stany” cech jakościowych, co często jest subiektywne. Wydaje się prawdopodobne, że dwóch rzeczoznawców mających do czynienia z tymi samymi nieruchomościami, rozpatrywanymi ze względu na te same atrybuty, przypisze tym atrybutom różne stany. To powoduje, że informacje w bazach danych dwóch rzeczoznawców będą różne, chociaż obiektywnie są to te same nieruchomości. Problem ten dotyczy wszystkich metod wyceny, nie tylko modeli ekonometrycznych.

Ważne jest natomiast poprawne uwzględnienie jakościowych zmiennych objaśniających w modelu ekonometrycznym. Jako przykład rozważmy atrybut „otoczenie nieruchomości”. Załóżmy, że atrybut ten może przyjmować trzy stany: 0 – niekorzystne, 1 – obojętne i 2 – korzystne. Nie można wprowadzać tego atrybutu do modelu ekonometrycznego jako jednej zmiennej objaśniającej, przyjmującej trzy wartości: 0, 1 i 2. Warto dodać, że takie podejście spotyka się w licznych publikacjach naukowych, w których budowane są ekonometryczne modele wyceny. Wartości 0, 1 i 2 to tylko pewne „kody” oznaczające występowanie określonego stanu. Atrybut ten jest mierzony na skali porządkowej, na której analizujemy tylko relacje równości

i przewyższenia. Nie wiemy natomiast nic na temat tego „o ile” lub „ile razy” dany stan atrybutu jest lepszy niż inny. Nie wiemy „o ile” otoczenie „korzystne” jest lepsze niż „obojętne”. Zamiast wartości 0, 1 i 2 równie dobrze możemy zastosować np. 3, 9 i 13 lub -3, 2 i 11. Porządek jest zachowany, odległości między stanami nie powinny mieć znaczenia. Wprowadzanie atrybutu jako zmiennej przyjmującej wartości 0, 1 i 2 zakłada, że odległości między stanami atrybutu są jednakowe, a czy tak jest, nie wiemy. Dodatkowo, takie wprowadzanie zmiennych objaśniających często skutkuje ich silną współliniowością, co prowadzi do efektu katalizy i innych negatywnych konsekwencji numerycznych i merytorycznych. Zidentyfikowany przez Z. Hellwiga, wybitnego polskiego ekonometryka, efekt katalizy w dużym skrócie polega na tym, że otrzymujemy model pozornie dobrze dopasowany do danych (z wysokim współczynnikiem determinacji R^2), ale dopasowanie to wynika ze współliniowości zmiennych objaśniających, a nie z dobrego powiązania zmiennych objaśniających ze zmienną objaśnianą.

Jak zatem wprowadzać atrybuty do zbioru zmiennych objaśniających? Każdy stan atrybutu powinien być uwzględniany jako oddzielna zmienna zero-jedynkowa. Zmienna taka sygnalizuje, czy dany stan atrybutu występuje, czy też nie. Jeśli w modelu ekonometrycznym występuje wyraz wolny, to w przypadku każdego atrybutu mierzonego na skali porządkowej jeden stan pomijamy, aby uniknąć ścisłej współliniowości zmiennych objaśniających. Takie wprowadzanie atrybutów często skutkuje dużą liczbą zmiennych objaśniających, co wymusza dużą liczbę obserwacji. Może to niekiedy uniemożliwiać zbudowanie modelu na potrzeby wyceny indywidualnej.

W kontekście zmiennych objaśniających warto też pamiętać, że współcześnie coraz większego znaczenia nabierają czynniki psychologiczne i socjologiczne. Ich wpływ na wartość nieruchomości jest często istotny, a pomijany ze względu na brak informacji o ich występowaniu.

Kolejny problem to prawidłowe ustalenie postaci analitycznej (typu związku funkcyjnego). Analizując literaturę przedmiotu, odnosi się wrażenie, że mamy do czynienia z „tyranią liniowości”. Tymczasem należy się raczej spodziewać, że atrybuty (i inne czynniki) są powiązane z wartością nieruchomości nieliniowo. Często zmienność atrybutów nieruchomości i cen jest sama w sobie niewielka. To może powodować, że modele liniowe wystarczająco dobrze aproksymują zależność w danym zbiorze danych. Nie oznacza to jednak, że rzeczywiste związki są liniowe. Kiedy tego typu liniowe modele są ekstrapolowane, co może mieć miejsce w procesie wyceny, okazuje się, że związki nie są liniowe. Bardziej adekwatne wydają się modele wykładnicze (multiplikatywne) lub potęgowe. Wykrycie typu związku funkcyjnego wymaga zazwyczaj obszernych zbiorów danych. Ważne jest również to, żeby nieruchomości były zróżnicowane, w innym przypadku zmienność zmiennych objaśniających będzie mała i nie pozwoli na wykrycie rodzaju zależności.

W przypadku modeli ekonometrycznych ważne są także własności tzw. składnika losowego, który odzwierciedla czynniki pominięte w modelu (czynniki przypadkowe). W ekonometrycznych modelach wyceny należy spodziewać się, że składnik losowy będzie heteroskedastyczny i będzie występować autokorelacja przestrzenna. Heteroskedastyczność składnika

losowego (niestałość jego wariancji) wynika ze zróżnicowania nieruchomości. Nieruchomości nie są homogeniczne. Autokorelacja przestrzenna wiąże się z tym, że zazwyczaj nieruchomości „lepsze” sąsiadują z „lepszymi”, a „gorsze” z „gorszymi”. Heteroskedastyczność i autokorelacja zmniejszają efektywność estymatorów, czyli, inaczej mówiąc, pogarszają wyniki estymacji parametrów modelu.

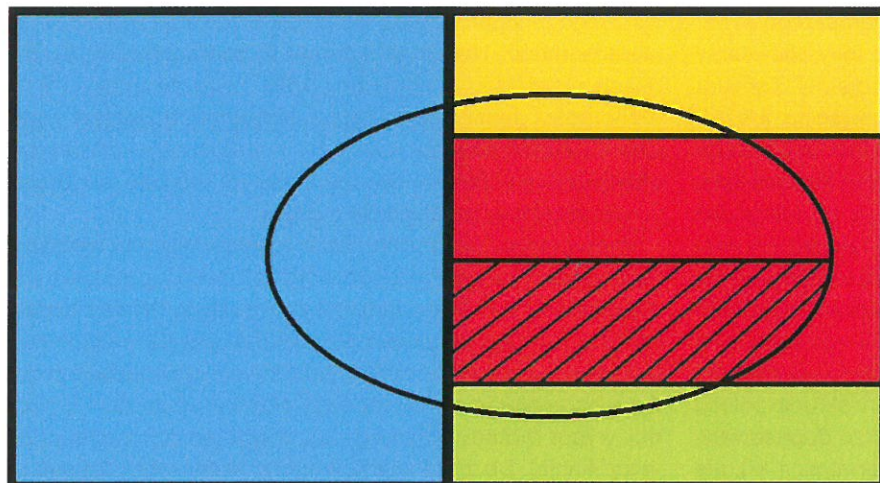
Reasumując, ekonometryczne modele wyceny wymagają bardzo dobrej znajomości ekonometrii (teorii i praktyki), więc nie powinny być budowane przez każdego. Proces budowy modelu wymaga każdorazowo rozstrzygnięcia wielu kwestii, takich jak wybór zmiennych, prawidłowe wprowadzenie zmiennych objaśniających do modelu, określenie postaci funkcyjnej, wybór metody estymacji lub ocena jakości modelu (jego weryfikacja). Do zbudowania modelu ekonometrycznego potrzebna jest dobra baza danych, czyli baza zawierająca dużo obserwacji, rzetelna, wiarygodna, „reprezentatywna”, bez obserwacji odstających, zawierająca atrybuty o dużej zmienności. Problem jakości baz danych dotyczy jednak wszystkich metod wyceny.

W przypadku stosowania metod ekonometrycznych ważna jest ich bardzo dobra znajomość. Należy również stwierdzić, że budowanie ekonometrycznych modeli wyceny ma sens przede wszystkim w przypadku wyceny masowej. W przypadku wycen indywidualnych, nawet jeśli uda się zbudować dobry model, to szeroko rozumiane koszty jego konstrukcji mogą przewyższać korzyści.

Powszechna dostępność pakietów obliczeniowych powoduje, że łatwo jest się nauczyć szacować i stosować modele ekonometryczne, lecz zdecydowanie trudniej jest zrozumieć je od strony numerycznej. Dotyczy to zarówno warunków stosowania metod szacowania modeli, takich jak normalność rozkładów zmiennych, odpowiednia zmienność zmiennych, występowanie istotnych korelacji między zmiennymi objaśniającymi a zmienną objaśnianą i brak istotnych korelacji między poszczególnymi zmiennymi objaśniającymi, jak i umiejętności oceny jakości oszacowanego modelu, w szczególności statystycznej istotności jego parametrów strukturalnych, autokorelacji reszt modelu czy tzw. efektu katalizy. Na to wszystko nakładają się utrudniające proces szacowania modelu specyficzne cechy rynku nieruchomości, jak chociażby relatywnie mała liczba transakcji, subiektywne postrzeganie cech nieruchomości i trudności w ich standaryzacji oraz czynniki emocjonalne, często towarzyszące kupującym przy podejmowaniu decyzji i przez to mające duży wpływ na płacone przez nich ceny.

Powszechna taksacja nieruchomości

Powszechna taksacja nieruchomości to inaczej wycena nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości podatku od nieruchomości (*ad valorem*). Obecnie w Polsce obowiązuje podatek od nieruchomości uregulowany w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych [27]. Ustawa ta obejmuje, oprócz podatku od nieruchomości, także inne, tzw. podatki lokalne, których beneficjentem są gminy: podatek od środków transportowych, opłatę targową, miejscową, uzdrowską, od posiadania psów i opłatę reklamową. Opodatkowanie nieruchomości rolnych i leśnych jest uregulowane odpowied-



- tradycyjne metody wyceny
- metody wyceny wykorzystujące narzędzia statystyczne i ekonometryczne
- metoda analizy statystycznej rynku w rozumieniu RRM w sprawie wyceny...
- inne modele ekonometryczne i pokrewne
- AVM
- powszechna taksacja nieruchomości
- wycena masowa

Rys. Wspólne i rozłączne obszary omawianych pojęć (Źródło: opracowanie własne)

nio w ustawie o podatku rolnym [28] i ustawie o lasach [29]. Konstrukcja wszystkich podatków, których przedmiotem są nieruchomości jest prosta: podatek jest równy iloczynowi powierzchni nieruchomości (gruntu, budynku) i odpowiednio dobranej stawki. W przypadku podatku od nieruchomości są to stawki określone w uchwałach rad gmin, w przypadku podatku rolnego i leśnego wykorzystuje się tzw. hektary przeliczeniowe i ceny żyta lub drewna. O wprowadzeniu nowego sposobu opodatkowania nieruchomości mówi się od przełomu polityczno-gospodarczego w 1989 r. U podstaw koncepcji podatku katastralnego leży przekonanie, że każdy może być właścicielem takiej nieruchomości, na której utrzymanie go stać. Jeśli kogoś nie stać na utrzymanie nieruchomości, to powinien ją sprzedać i kupić sobie tańszą, tzn. mniejszą lub mniej atrakcyjnie usytuowaną. Nieruchomości są dobrami bardzo specyficznymi, których walory estetyczne mają istotny wpływ na estetykę całej otaczającej ją przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej. Złe się dzieje i nieestetycznie wygląda, jeśli w centrum miasta „trwają” zdekapitalizowane kamienice, bo ich właściciele nie stać na to, aby doprowadzić je do właściwego stanu technicznego. Podatek katastralny, ma być zatem takim podatkiem od nieruchomości, którego podstawę obliczenia stanowi rynkowa jej wartość. Im cenniejsza nieruchomość, tym wyższy podatek. Doświadczenia wielu wysoko rozwiniętych państw wskazują na słuszność i skuteczność takiego rozwiązania. Stanowi ono swego rodzaju sprzeciw wobec nieodpowiedniej alokacji kapitału w przestrzeni.

Szacowanie wartości katastralnej nieruchomości mającej stanowić podstawę opodatkowania, czyli właśnie powszechna taksacja, jest jednym z kluczowych i trudnych zarazem ele-

mentów funkcjonowania systemu opodatkowania nieruchomości *ad valorem*. Stąd też problematyka ta stanowi przedmiot zainteresowania wielu polskich środowisk naukowych [30, 31]. Ustawa o gospodarce nieruchomościami wraz z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości [32] zawierają zarys metodologii przeprowadzania powszechnej taksacji, opartej na mapach oraz tabelach taksacyjnych. Ogólnie rzecz ujmując, metodologia ta sprowadza się do korygowania różnic między cechami nieruchomości reprezentatywnych a cechami nieruchomości taksowanej za pomocą ustalanych przy zastosowaniu metod analizy statystycznej współczynników korygujących. Idea jest taka, by rzeczoznawcy wyceniali nieruchomości reprezentatywne, a w oparciu o te wyceny urzędnicy ustalali wartości katastralne wszystkich nieruchomości. Jak wspomniano w części niniejszego artykułu poświęconej metodzie analizy statystycznej rynku, część środowiska rzeczoznawców reprezentuje pogląd, że metoda analizy statystycznej rynku jest przeznaczona właśnie do wyceny nieruchomości reprezentatywnych. Mimo że od wejścia w życie ustawy

o gospodarce nieruchomościami znajduje się w niej rozdział w całości poświęcony powszechnej taksacji nieruchomości, a Rada Ministrów do ustawy wydała odpowiednie rozporządzenie wykonawcze, zarówno powszechna taksacja, jak i podatek od nieruchomości *ad valorem* nie zostały wdrożone, a obecnie trudno nawet podejmować próby przewidywania, czy i kiedy to wdrożenie nastąpi.

Podsumowanie

Na zakończenie należy stwierdzić, że tylko profesjonalne, podparte wiedzą i doświadczeniem korzystanie z odpowiednio dobranych metod i przy dysponowaniu rzetelnymi, kompletnymi i odpowiednio licznymi, reprezentatywnymi zbiorami danych o cenach i cechach nieruchomości może przynieść zadowalające rezultaty w stosowaniu jakichkolwiek, w tym statystycznych metod wyceny. Potępić przy tym należy spotykane praktyki stosowania pozornie prostych narzędzi, np. w postaci modeli regresji wielorakiej, przez „trochę przyuczonych” rzeczoznawców, bez zgłębienia przez nich szczegółów numerycznych procesu szacowania modelu, badania czy są spełnione formalne warunki stosowania danej metody, poddania oszacowanych modeli krytycznej ocenie i w końcu wykorzystywania do budowy modeli danych niespełniających wymogów jakościowych i ilościowych.

Na problem stosowania w wycenie nieruchomości metod statystycznych należy spojrzeć w szerokim kontekście. W praktyce występują różne cele i różne obszary wyceny, wymagające różnej precyzji uzyskiwanych wyników i w konsekwencji możliwości stosowania różnych metod.

Można postawić pytanie o wzajemne relacje między metodą analizy statystycznej rynku, automatycznymi modelami wyceny (AVM), wyceną masową i powszechną taksacją. Elementem łączącym wszystkie te pojęcia mogą być metody statystyczne lub ekonometryczne. Na nich może być oparta metoda analizy statystycznej rynku, AVM-y, wyceny masowe lub powszechna taksacja. Metoda analizy statystycznej rynku i AVM-y mogą być potencjalnie stosowane zarówno do wycen indywidualnych, jak i masowych (ze wskazaniem na te ostatnie). Wycena masowa jest pojęciem szerszym od powszechnej taksacji, możliwości jej stosowania są większe niż szacowanie tylko wartości katastralnej. Omawiane pojęcia trudno jest ze sobą porównywać i klasyfikować ze względu na określone kryteria. W sposób schematyczny próby takiej klasyfikacji dokonano na rysunku.

Ważne jest, aby odpowiednie metody były stosowane w odpowiednich obszarach i w odpowiednich celach. Metody są tylko narzędziem. Każde narzędzie wymaga od korzystającego z niego stosownych umiejętności i wiedzy. Może nie warto pozbawiać przysłówiowego Kowalskiego możliwości wyceny jego mieszkania przez aplikację w smartfonie, pod warunkiem, że będzie świadomy, że jest ona bardzo pobieżna, a inkasujący za nią wynagrodzenie nie bierze żadnej odpowiedzialności za wykorzystanie jej do jakiegokolwiek celu [33]. Jednocześnie należy walczyć o wysoki poziom wycen, na podstawie których są podejmowane ważne decyzje, bez względu na to, jaką (bardziej lub mniej statystyczną) metodą są one wykonywane.

LITERATURA

- [1] 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.
- [2] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2018 poz. 121 ze zm.
- [3] Sobol E. (red.) (2000). *Mały słownik języka polskiego*. Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe.
- [4] Krzysztofiak M. (1970). *Statystyka dla wyższych zawodowych studiów ekonomicznych*. Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe.
- [5] E. Kolanko (red.) (1988). *Statystyka*. Szczecin: Politechnika Szczecińska.
- [6] Lange O., Banasiński A. (1970). *Teoria statystyki*. Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne.
- [7] Sobczyk M. (1998). *Statystyka. Podstawy teoretyczne, przykłady i zadania*. Lublin: Wydawnictwo Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej.
- [8] Pawłowski Z. (1980). *Ekonometria*. Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe.
- [9] Jahanshahi E., Buyong T., Shariff A.R.M. (2011). A review of property mass valuation models. *Pertanika Journal of Science & Technology*, 19, (1), 23.
- [10] Żróbek S., Belej M. (2000). *Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości*. Olsztyn: Educaterra.
- [11] Hozer J. (red.) (2008). *Wycena nieruchomości*. Szczecin: Katedra Ekonometrii i Statystyki Uniwersytetu Szczecińskiego, Instytut Analiz Diagnostycznych i Prognoz Gospodarczych w Szczecinie.
- [12] Hozer J., Kokot S., Kuźmiński W. (2002). *Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości*. Warszawa: PFSRM.
- [13] Kuryj J. (2007). *Metodyka wyceny masowej nieruchomości na bazie aktualnych przepisów prawnych*. *Wycena*, 4, (81).
- [14] Telega T., Bojar Z., Adamczewski Z. (2002). Wytyczne przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości. *Przegląd Geodezyjny*, 74, (6), 6.
- [15] Hozer J., Kokot S., Foryś I., Zwolankowska M., Kuźmiński W. (1999). *Ekonometryczny algorytm masowej wyceny nieruchomości gruntowych*. Szczecin: Katedra Ekonometrii i Statystyki Uniwersytetu Szczecińskiego, Stowarzyszenie Pomoc i Rozwój.
- [16] Cho M., Megbolugbe I.F. (1996). An empirical analysis of property appraisal and mortgage redlining. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 13, (1), 45.
- [17] Korteweg A., Sorensen M. (2016). Estimating loan-to-value distributions. *Real Estate Economics*, 44, (1), 41.
- [18] Tzioumis K. (2017). Appraisers and valuation bias: an empirical analysis. *Real Estate Economics*, 45, (3), 679.
- [19] Bradbury K.L., Mayer Ch.J., Case K.E. (2001). Property tax limits, local fiscal behavior and property values: evidence from Massachusetts under Proposition 2,5. *Journal of Public Economics*, 80, 287.
- [20] Zhu S., Pace R.K. (2012). Distressed properties: valuation bias and accuracy. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 44, (1), 153.
- [21] Betke I., Zyga J. (2017). Błędy w opiniowanych operatach szacunkowych – w świetle statystyki. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 96, (4), 21.
- [22] Hozer J. (red.) (1997). *Ekonometria*. Szczecin: Katedra Ekonometrii i Statystyki Uniwersytetu Szczecińskiego, Stowarzyszenie Pomoc i Rozwój.
- [23] Doszyń M. (2012). Ekonometryczna wycena nieruchomości. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, 26, 41. Szczecin: Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego.
- [24] Doszyń J., Hozer J. (2017). Szczeciński algorytm masowej wyceny nieruchomości – podejście ekonometryczne. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, 50, (1), 19. Szczecin: Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego.
- [25] Pawlukowicz R. (2001). Przegląd propozycji określania wartości rynkowej nieruchomości z wykorzystaniem modeli ekonometrycznych. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Prace Katedry Ekonometrii i Statystyki, „Mikroekonometria w Teorii i Praktyce”*, 320.
- [26] Prystupa M. (2000). O potrzebie dalszych prac nad zastosowaniem regresji wielorakiej w wycenie nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy*, (4).
- [27] Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Dz.U. 2018 poz. 1445.
- [28] Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym. Dz.U. 2017 poz. 1892.
- [29] Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym. Dz.U. 2017 poz. 1821.
- [30] Hopfer A., Prystupa M., Brodaczewski Z. (2004). Rozważania nad celami i sposobami ustalania wartości katastralnej. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 41, (1).
- [31] Czaja J. (2001). *Metody szacowania wartości rynkowej i katastralnej nieruchomości*. Kraków: Wydawnictwo Komp-System.
- [32] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości. Dz.U. 2005 nr 131 poz. 1092.
- [33] Kokot S. (2018). Międzynarodowa Konferencja „Statystyka w wycenie nieruchomości – czy jest legalna?”. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 97, (1), 34.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Prof. dr hab. Józef Hozer – rzeczoznawca majątkowy, Instytut Ekonometrii i Statystyki, Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, Uniwersytet Szczeciński

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

Dr hab. Mariusz Doszyń, prof. US – Instytut Ekonometrii i Statystyki, Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, Uniwersytet Szczeciński

Iteracyjna metoda korygowania cen nieruchomości ze względu na upływ czasu w przypadku bardzo małych baz danych

An iterative method of real estate price adjustment due to time in the case of very small databases

W artykule poruszono problem identyfikacji trendu czasowego i związanego z nim korygowania cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu. Badania skoncentrowano na przypadku, gdy liczba transakcji pochodzących z lokalnego rynku nieruchomości nie pozwala na bezpośrednią ocenę trendu cen, i gdy nie można zidentyfikować odpowiednich rynków podobnych. W odniesieniu do takich przypadków zaproponowano metodę iteracyjnej korekty czasowej cen transakcyjnych, uwzględniającą jednoczesną korektę dokonywaną ze względu na różnice w ocenach cech rynkowych nieruchomości sprzedanych. Opisaną procedurę korygowania cen zilustrowano przykładem rachunkowym.

Słowa kluczowe: korygowanie cen, wycena nieruchomości, rynek nieruchomości

The paper addresses the problem of time trend identification and the related sale price adjustment due to time. Studies have been focused on the case when the local real estate market is represented by only a few sold real properties and when market's specifics makes the time trend identifications impossible even by a comparing to similar markets behavior. In respect of such cases, an iterative method of sale price time adjustment was proposed. It takes into account the simultaneous correction made due to differences between sold properties attributes. The proposed procedure was illustrated by an results o numerical example.

Keywords: sale price adjustment, real estate appraisal, real estate market

Jednym z zasadniczych elementów analizy rynku, w procedurze wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym jest identyfikacja zmienności cen w skutek upływu czasu. Z teoretycznego punktu widzenia zaobserwowana na rynku (najlepiej, aby był to rynek lokalny) zmienność cen w czasie jest sygnałem zaistnienia wyłącznie nowych ocen tej samej zasadniczo rzeczywistości, dokonywanych przez uczestników rynku. Jest wyrazem *zmiany w stanie rynku* [1]. Jak podaje Adamczewski: *trend cen transakcyjnych jest niezależny od zachowania się w czasie większości atrybutów (...). Kształtuje się on wskutek działania koniunktury ekonomicznej, czyli wskutek działania trudnych do ścisłej identyfikacji i parametryzacji czynników zewnętrznych* [2].

Analizy zmienności cen w czasie, prowadzone dla potrzeb dokonania wyceny dowolnej nieruchomości, mają zazwyczaj charakter krótkookresowy. Są w stosunku do okresu trwania rynku jak czas ruchu migawki w aparacie fotograficznym. Migawkowość tych ocen, rozumiana jako obserwacja rynku w relatywnie krótkim czasie, pozwala na twierdzenie, że ewentualne zaobserwowane, a nie zerowe zmiany cen nie wynikają ze zmian stanu rzeczy (nieruchomości) występujących na rynku, ale są powodowane czynnikami leżącymi w otoczeniu tego rynku. Czynnikiem takim mogą być zmienne w zakresie popytu i podaży, ale również zmiany w obszarze kosztów produkcji w budownictwie.

Odmienne niż w analizach ekonometrycznych, docelowym przedmiotem zainteresowania osoby analizującej rynek na

potrzeby zamierzonej wyceny nie jest przyczyna występowania zmienności cen w czasie. Jest nią samo stwierdzenie zaistnienia pewnych zmian i poprzez stosowny współczynnik wprowadzenie tej informacji do procedury wyceny. Zrozumienie przyczyn leżących u podstaw obserwowanych zmian cen na pewno poszerza wiedzę wyceniającego i może wpłynąć na jego decyzje w zakresie prognozowania wartości (określenia jej wartości przyszłej). Ma ono jednak mniejsze znaczenie w samym szacowaniu.

Problem badawczy

Problemowi zmienności cen w czasie, zapewne jako zagadnieniu dość oczywistemu, w literaturze przedmiotu nie poświęcono zbyt wiele uwagi. Raz opisany w standardach zawodowych i opracowaniach Prystupy [3] problem, w latach kolejnych był traktowany jako element rzemiosła wyceny, a przedmiotem zainteresowania środowiska naukowego był raczej rzadko. Znamiennie jest to, że tematyka badania zmienności cen w czasie pojawiła się jako realny problem zawodowy na jednej konferencji rzeczoznawców majątkowych [4].

Proponowany początkowo, jeszcze jako element *metody cenowo-porównawczej* [5], prosty model ułamkowego współczynnika zmiany cen w czasie wzc, wskazany także w opisach *metody porównywania parami* [3], pozostaje wciąż modelem odniesienia dla pojęcia „zmiany cen w czasie” (1):

$$wzc = \frac{(C_p - C_w)}{C_w dt} \quad (1)$$

w którym:

C_p oznacza cenę jednostkową nieruchomości sprzedanej później (w analizowanej parze), a C_w cenę jednostkową nieruchomości sprzedanej wcześniej (w analizowanej parze). Należy nadmienić, że ceny C_w i C_p muszą dotyczyć nieruchomości o tożsamych lub prawie tożsamych charakterystykach (według reguły *ceteris paribus*).

Model aktualizacji cen transakcyjnych opartych na współczynniku zmiany cen w czasie wzc wyraża się wzorem (2):

$$C_T^k = C_T + wzc(T^k - T) \quad (2)$$

w którym:

C_T oznacza cenę jednostkową nieruchomości sprzedanej w momencie T przed korygowaniem, C_T^k skorygowaną cenę jednostkową nieruchomości sprzedanej w momencie T , T^k datę, na którą dokonywana jest aktualizacja (korekta) ceny C_T , a T datę transakcji, w której wystąpiła cena C_T .

Część badaczy [6–8] wskazuje na trudne do zrealizowania warunki zastosowania tego modelu (1) i liczne rozbieżności wyników uzyskiwanych z jego wykorzystaniem, w porównaniu z wynikami uzyskiwanymi przy użyciu innych metod. Mimo licznych uwag krytycznych formuła ta wciąż stanowi praktyczną alternatywę dla rozwiązań opartych na modelach statystycznych [3, 9–12]. Nie mniej jednak dążenie do automatyzacji przynajmniej wybranych fragmentów warsztatu rzeczoznawcy majątkowego, któremu sprzyja postęp technologiczny i coraz prostszy dostęp do danych sprawia, że wszyscy wymienieni autorzy skłaniają się ku ocenie, że warto korzystać z możliwości, jakie daje statystyka matematyczna i jej modele obliczeniowe. W przedmiotowym artykule uwagę ogniskuje się jednak na kwestii badania zmienności cen w czasie, dlatego pominięta zostaje lista publikacji opisujących metody statystyczne stosowane w wycenie nieruchomości i podkreślających ich użyteczność.

Badaniu cen nieruchomości i ich zmienności w czasie poświęconych jest kilka prac [7, 8, 10–15]. Na uwagę zasługuje natomiast fakt, że prawie wszystkie opracowania (mimo czynionych niekiedy deklaracji, że odnoszą się one do małych zbiorów danych) dotyczą analiz prowadzonych w odniesieniu do zbiorów dużych, w opracowaniu których realnym problemem pozostaje to, jaki statystyczny model zmienności cen w czasie wybrać, liniowy (3) czy nieliniowy: logarytmiczny (4) czy wykładniczy (5).

$$C = \alpha t + \beta \quad (3)$$

$$C = \alpha + \beta \ln t \quad (4)$$

$$C = \alpha \beta^t \quad (5)$$

W prezentowanym opracowaniu stawia się inny problem: jak uwzględnić zmiany cen w czasie i jak dokonać na tę okoliczność korekty cen transakcyjnych, gdy prawie nie istnieje wybrany rynek nieruchomości, lub gdy poprzez swoją endemiczność jest on bardzo mało liczny i nie ma dla niego rynków porównywalnych? Sytuacje takie są wprawdzie rzadkie, ale gdy już wystąpią, stanowią dla wykonawcy wyceny bardzo trudny problem.

Proponowana metoda iteracyjnej korekty czasowej cen transakcyjnych w podejściu porównawczym

W praktyce wyceny występują niekiedy sytuacje, gdy na badanym lokalnym rynku nieruchomości występuje skrajnie niewiele wiarygodnych transakcji dotyczących nieruchomości, które są akceptowalne jako podobne względem przedmiotu wycen, a jednocześnie względem siebie. Tylko taki stan powoduje bowiem, że wszystkie analizowane nieruchomości stanowią wzajemne alternatywy zakupowe, definiując sobą pewien segment rynku nieruchomości. Sformułowanie „akceptowalne” oznacza, że dostępne obiekty, uznane za porównywalne, mimo opisanie ich pewnymi cechami wspólnymi, wymagają jednak zastosowania stosownych korekt ze względu na pozostałe cechy. Przy czym wielkość tych korekt, jakkolwiek mieszcząca się w granicach akceptowalnych limitów (w żargonie rzeczoznawców nazywanych poprawkami maksymalnymi), może być na tyle duża, że przesądza o nieadekwatności zgromadzonych informacji rynkowych (cen) dla potrzeb identyfikacji trendu, np. według formuły (1). Nie jest bowiem możliwa do zastosowania reguła *ceteris paribus*. W takim przypadku mała liczba danych uprawnia do postawienia tezy, że brak jest dowodu na to, że dostępne ceny transakcyjne nie mają rozkładu losowego. Innymi słowy istnieje uzasadnione podejrzenie, że w sposób losowy mogła zaistnieć korelacja pomiędzy czasem sprzedaży nieruchomości „lepszych” i „gorszych”. Korelacja ta może wyraźnie wpłynąć na wyniki analizy zmienności cen w czasie.

Zaproponowano zatem metodę eliminacji wpływu jakości atrybutów sprzedanych nieruchomości, tak aby w analizie zmienności cen móc operować wyłącznie cenami odnoszonymi do nieruchomości o jednakowej charakterystyce. Po zgromadzeniu skromnej reprezentacji rynku i ustaleniu założeń co do wartości atrybutów nieruchomości wzorcowej oraz daty, na którą mają być aktualizowane ceny transakcyjne, następuje iteracyjna korekta cen transakcyjnych uwzględniająca różnice w wartości poszczególnych atrybutów poszczególnych nieruchomości podobnych. Korekta przyjmuje praktycznie postać wyceny założonego roboczo wzorca (np. nieruchomości przeznaczonej docelowo do wyceny, hipotetycznej nieruchomości o cechach średnich lub skrajnych) i sprowadza ceny transakcyjne do wysokości, jaką w warunkach każdej spośród analizowanych transakcji hipotetycznie można byłoby uzyskać za taką samą nieruchomość (kolejne oszacowania wartości rynkowej nieruchomości wzorcowej). Zalecona tu metoda porównywania parami wydaje się jedyną dostępną wobec założenia na temat skrajnie małej liczby transakcji.

Elementem procedury wyceny metodą porównywania parami jest ustalenie wielkości wag przyjętych do analizy cech rynkowych (ze względu na które niezbędne jest dokonywanie poprawek). Nota Interpretacyjna NI 1 Krajowych Zasad Wycen [16] w punkcie 3.10 dopuszcza jako sposoby ustalenia wielkości wag: a) *wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości*; b) *analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych*; c) *badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości*; d) *inny wiarygodny sposób*. W zaproponowanej realizacji dyrektywy punktu 3.10.a proponuje się [17]

Tabela I. Zestawienie cen i cech obiektów porównawczych (Źródło: opracowanie własne)

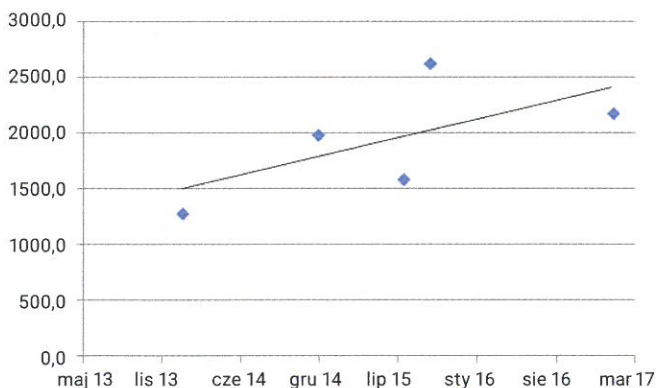
Data transakcji	Identyfikator obiektu porównawczego	Cena transakcyjna 1 m ² pu.	Wielkość i lokalizacja miejscowości w powiecie	Lokalizacja względna nieruchomości w miejscowości	Dostępność	Stan techniczny budynku
2015-09-29	KU	1897,7	1	1	3	4
2014-01-10	D	489,2	2	1	2	1
2015-07-24	N1	2077,9	3	5	1	1
2017-01-05	N2	2930,5	3	5	2	2
2014-12-19	KD	3001,1	3	5	3	3
Skale zastosowanych ocen			1-2-3	1-2-3-4-5	1-2-3	1-2-3-4

Tabela II. Przykład nadania rang cechom i cenom obiektów porównawczych i wyznaczenia wag cech z wykorzystaniem współczynnika korelacji Spearmana (Źródło: opracowanie własne)

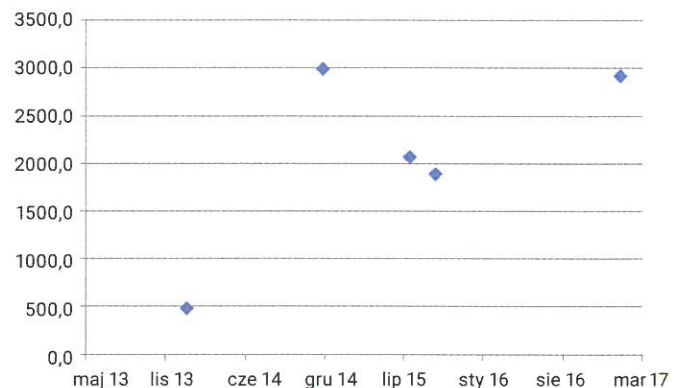
Data transakcji	Identyfikator obiektu porównawczego	Cena transakcyjna 1 m ² pu.	Wielkość i lokalizacja miejscowości w powiecie	Lokalizacja względna nieruchomości w miejscowości	Dostępność	Stan techniczny budynku
2015-09-29	KU	2	1	1,5	4,5	5
2014-01-10	D	1	2	1,5	2,5	1,5
2015-07-24	N1	3	4	4	1	1,5
2017-01-05	N2	4	4	4	2,5	3
2014-12-19	KD	5	4	4	4,5	4
	$\rho_i(6)$		0,800	0,875	0,250	0,325
	$w_i(7)$		0,356	0,389	0,111	0,144

Tabela III. Wyniki iteracyjnego korygowania cen transakcyjnych (Źródło: opracowanie własne)

Data transakcji	Identyfikator obiektu porównawczego	Cena transakcyjna 1 m ² pu.	Cena 1 m ² pu. po skorygowaniu współczynnikiem zmiany cen w czasie po kolejnych iteracjach			
			1	2	3	4
2015-09-29	KU	1897,7	2576,3	2663,1	2674,2	2675,6
2014-01-10	D	489,2	1686,7	1839,8	1839,8	1861,9
2015-07-24	N1	2077,9	2812,0	2905,9	2905,9	2919,4
2017-01-05	N2	2930,5	3225,1	3262,8	3262,8	3268,2
2014-12-19	KD	3001,1	3914,7	4031,6	4031,6	4048,4
Cena 1 m ² pu. nieruchomości wzorcowej, obliczona na podstawie cen jw.						
2015-09-29	Obiekt wzorcowy	2635,0	3230,3	3306,4	3316,1	3317,4
2014-01-10	Obiekt wzorcowy	1282,3	2390,2	2531,9	2550,0	2552,3
2015-07-24	Obiekt wzorcowy	1587,2	2376,7	2477,7	2490,6	2492,2
2017-01-05	Obiekt wzorcowy	2179,3	2558,8	2607,3	2613,5	2614,3
2014-12-19	Obiekt wzorcowy	1989,3	3017,3	3148,8	3165,6	3167,7
Współczynnik zmiany cen w czasie zidentyfikowany na podstawie rozkładu cen nieruchomości wzorcowej						
		0,82758	0,10582	0,01353	0,00173	0,00022
Kryterium wzc < 0,001		nie	nie	nie	nie	tak



Rys. 1. Wykresy rozkładu cen 1 m² pu. obiektu wzorcowego oszacowanych wstępnie na podstawie cen z poszczególnych dat (Źródło: opracowanie własne)



Rys. 2. Wykresy rozkładu cen transakcyjnych 1 m² pu. obiektów sprzedanych w czasie (Źródło: opracowanie własne)

zastosowanie do oceny wag cech rynkowych współczynników korelacji rang Spearmana (6), zwanych też współczynnikami korelacji kolejności [18]. Przeliczenie ustalonych współczynników korelacji na wagi cech rynkowych następuje według formuł (7).

$$\rho_i = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n d_{ij}^2}{n(n^2 - 1)} \quad (6)$$

$$W_i = \frac{|\rho_i|}{\sum_{i=1}^m |\rho_i|} \quad (7)$$

w których:

ρ_i oznacza współczynniki korelacji rang Spearmana i -tej cechy rynkowej, d_{ij} różnicę rang jednostkowych cen transakcyjnych przyjętych do porównań i rang i -tej cechy rynkowej, w_i wagę i -tej cechy rynkowej, n liczbę jednostkowych cen transakcyjnych, a m liczbę cech rynkowych.

Co do zasady każda przewidywana korekta cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu, dokonywana w kolejnych iteracjach, może spowodować zmiany uszeregowania cen. Zatem procedura rangowania i określenia współczynników korelacji rangowej Spearmana musi być elementem każdej iteracji obliczeń.

Już w pierwszej iteracji korekty cen transakcyjnych sprzedanych nieruchomości, ze względu na różnice ocen cech rynkowych, osiągnięte jest dobre przybliżenie oszacowań hipotetycznych wartości rynkowych nieruchomości wzorcowej. Wartości te (mimo że dotyczą jednej nieruchomości) pozostają rozproszone na osi czasu, co umożliwia wykorzystanie ich w analizie zmienności cen/wartości w funkcji czasu. Ilustruje to zamieszczony powyżej rys. 1. Rozrzut tak ustalonych hipotetycznych wartości nieruchomości wzorcowej poprzez niezerowy współczynnik nachylenia prostej regresji wpasowanej w otrzymany zbiór sugeruje jego zdeterminowanie przez czynnik czasu. Jeżeli zatem współczynnik nachylenia prostej regresji jest większy niż założona jego wartość krytyczna (w zaprezentowanym przykładzie przyjęto $wzc_{kryt.} = 0,001 \text{ zł/m}^2/\text{dzień}$) wtedy odrzucane są wyniki wstępnego oszacowania wartości nieruchomości wzorcowej, a użyte do tego oszacowania ceny (jednostkowe) nieruchomości sprzedanych są korygowane z wykorzystaniem współczynnika zmiany cen tożsamego z ustalonym aktualnie współczynnikiem nachylenia prostej regresji ($wzc = a$). Wpasowania prostej regresji dokonać należy metodą najmniejszych kwadratów. Zastosowanie natomiast modelu liniowego (3) wynika ze znikomej liczby danych obejmowanych analizą. Szerzej logikę zastosowania prostego modelu objawowego (behawioralnego) w miejsce modelu wnikliwego (introspektywnego) opisuje Adamczewski [19].

Procedura zaproponowanej metody jest następująca:

1. Zgromadzenie danych opisujących czas (datę) transakcji, jednostkowych cen transakcyjnych oraz cech różnicujących zebrane nieruchomości, a wpływających na ich ceny.
2. Wybranie daty, na którą powinny być zaktualizowane ceny.
3. Wybranie wzorca nieruchomości, w stosunku do którego mają być sprowadzane cechy sprzedanych nieruchomości.
4. Ustalenie wag cech w oparciu o ceny jednostkowe wg dostępnych algorytmów (w pierwszej iteracji będą to ceny transakcyjne zgromadzone w punkcie 1, w iteracjach kolejnych będą to ceny skorygowane przy użyciu współczynnika zmiany cen w punkcie 7).
5. Skorygowanie cen jednostkowych ze względu na różnice w ocenach cech rynkowych wg algorytmu wyceny metodą po-

równywania parami (w pierwszej iteracji korektom poddawane są ceny transakcyjne zgromadzone w punkcie 1, w kolejnych iteracjach odpowiednio ceny skorygowane przy użyciu współczynnika zmiany cen w punkcie 7).

6. Wyznaczenie trendu liniowego a metodą najmniejszych kwadratów dla zbioru cen hipotetycznych nieruchomości wzorcowej oraz weryfikacja wartości współczynnika zmiany cen w czasie (współczynnika nachylenia prostej). Jeżeli $wzc = a$ jest mniejszy lub równy ustalonej wartości krytycznej $wzc_{kryt.}$, wtedy następuje koniec procedury. Jeżeli wzc jest większy od ustalonej wartości krytycznej należy przejść do punktu następnego.

7. Skorygowanie jednostkowych cen transakcyjnych zgromadzonych w punkcie 1 na datę ustaloną w punkcie 2.

8. Przejście do punktu 4 procedury.

Przykład praktyczny

Za ilustrację zaproponowanej metody posłużył przykład z rynku nieruchomości komercyjnych: niewielki budynek handlowo-usługowo-biurowy o powierzchni użytkowej ok. 600 m² w mieście N w województwie lubelskim. Wobec skrajnie ubożego rynku nieruchomości w segmencie takich właśnie nieruchomości pozyskano (na rynku rozszerzonym do terenu powiatu Puławy i kilku gmin przyległych) zaledwie pięć nieruchomości podobnych. Rozproszenie terytorialne, nasilenie rozbieżności ocen przyjętych rynkowych cech porównawczych oraz względnie duża rozpiętość dat transakcji w zgromadzonym zbiorze (do czterech lat) uniemożliwiają zastosowanie klasycznej metody (1). Zestawienie zgromadzonych danych zawiera tab. I.

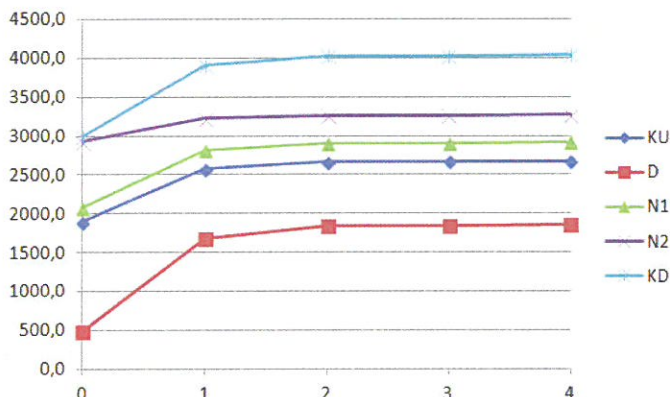
W celu określenia współczynników korelacji rangowej Spearmana i wyznaczenia wag cech rynkowych poszczególne parametryczne oceny cech zgromadzonych nieruchomości zamieniono na rangi (tab. II). Ze względu na wyraźne zróżnicowanie cen transakcyjnych nieruchomości ich dalsze korekty nie wpłynęły na kolejność cen skorygowanych w kolejnych etapach obliczeń. Oznacza to, że przedstawione w tab. II wyniki, zarówno współczynników korelacji rangowej Spearmana, jak i samych wag cech rynkowych, w kolejnych iteracjach nie ulegały zmianie.

Wyznaczenia korekty jednostkowych cen transakcyjnych dokonano według opisanego wyżej algorytmu, dokonując czterech iteracji procesu korygowania. Wyniki poszczególnych faz korygowania zilustrowano w tab. III oraz na rys. 1-3.

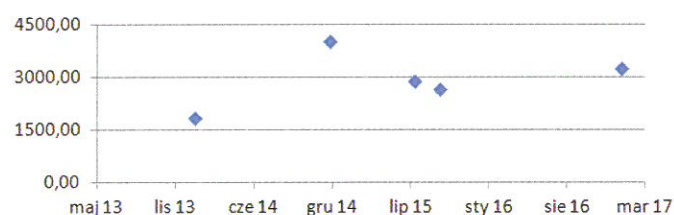
Warto zwrócić uwagę, że współczynniki korelacji, a co za tym idzie także odpowiadające im wagi cech „Dostępność” i „Stan techniczny budynku”, mają małe wartości, co oznacza, że nie cechuje ich dostateczna istotność statystyczna. Nie rugowano ich jednak z procesu estymacji wartości obiektu wzorcowego uznając, że przypisane im wagi znajdują uzasadnienie na tle szerszej praktyki wyceny (tab. IV).

Tabela IV. Charakterystyka obiektu wzorcowego (Źródło: opracowanie własne)

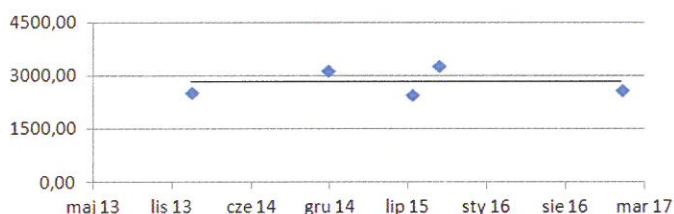
Data aktualizacji cen	Wielkość i lokalizacja miejscowości w powiecie	Lokalizacja względna nieruchomości w miejscowości	Dostępność	Stan techniczny budynku
2017-12-29	3	2	1	3



Rys. 3. Wykresy zmian ceny 1 m² pu. obiektów sprzedanych w wyniku skorygowania współczynnikiem zmiany cen w czasie po kolejnych iteracjach (Źródło: opracowanie własne)



Rys. 4. Wykresy rozkładu cen transakcyjnych 1 m² pu. obiektów sprzedanych w czasie po dokonaniu ich aktualizacji na datę 2017-12-29 (Źródło: opracowanie własne)



Rys. 5. Wykresy rozkładu cen 1 m² pu. obiektu wzorcowego oszacowanych ostatecznie na podstawie cen obiektów sprzedanych zaktualizowanych na datę 2017-12-29 (Źródło: opracowanie własne)

Wykresy z rys. 1 i 2 ilustrują stan rynku lokalnego (ceny transakcyjne zgromadzonych nieruchomości i rozmieszczenie w czasie) oraz wynik próby oszacowania na podstawie tych nieruchomości wartości nieruchomości wzorcowej. Oś czasu na wszystkich demonstrowanych rysunkach jakkolwiek są opisane wyłącznie miesiącami (dla czytelności opisu), to wyskalowane są jednak w dniach. Przetworzona na rys. 1 prosta regresji ma zatem nachylenie 0,82758 zł/m²/dzień. Informacja ta jest punktem wyjścia do korygowania cen ujawnionych na rys. 2 ze względu na upływ czasu.

Wykres z rys. 4 ilustruje rozmieszczone w czasie ceny transakcyjne, tj. nieruchomości reprezentujące rynek po ich ostatecznym (w wyniku 4 iteracji) zaktualizowaniu na wybraną datę (2017-12-29). Rys. 3 pokazuje z kolei ścieżki korekt poszczególnych cen transakcyjnych tych nieruchomości w poszczególnych iteracjach 1–4. Kształt linii łączących kolejne etapy (wyniki korekt cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu) dowodzi, że najefektywniejszą spośród zrealizowanych korekt była korekta pierwsza.

Wykres z rys. 5 ilustruje ostateczne wyniki oszacowania wartości nieruchomości wzorcowej na podstawie poszczególnych cen transakcyjnych (skorygowanych uprzednio ze względu na upływ czasu). Przeprowadzone porównania obiektów sprzedanych i nieruchomości wzorcowej nie doprowadziły do jednego wyniku (odchylenie standardowe uzyskanych oszacowań wynosi 384 zł, co stanowi 13,5% wartości średniej z uzyskanych oszacowań – 2829 zł). Praktycznie pozioma prosta regresji wykazana na tym wykresie (jej nachylenie wynosi 0,00020 zł/m²/dzień) dowodzi jednak, że wyniki te są pozbawione realnego wpływu czasu. Czynniki ten bowiem został skutecznie uwzględniony na wcześniejszym etapie analizy cen i wykorzystany do ich odpowiedniego zaktualizowania.

Podsumowanie

Zaprezentowana metoda może znaleźć zastosowanie w odniesieniu do zbioru danych w zasadzie każdej wielkości. W przypadku zbiorów dużych (np. $n > 30$) traci ona jednak swoje zalety. Trud zgromadzenia danych jakościowych, definiujących wartości atrybutów analizowanych nieruchomości i niezbędnych w realizacji prezentowanej metody, przemawia przeciwko tej metodzie, podczas gdy liczność danych umożliwia zastosowanie łatwiejszych (gdyż dają się zautomatyzować) metod ilościowych. Jednak w przypadkach skrajnie małej liczby odpowiednich obiektów porównawczych i gdy nie zachodzą przesłanki do przenoszenia informacji na temat możliwych trendów cen z innych, porównywalnych rynków, zaproponowana metoda iteracyjnego korygowania cen ze względu na cechy zestawionych obiektów, a następnie ze względu na wpływ czasu jest efektywnym narzędziem w praktyce rzeczoznawcy majątkowego.

Należy jednak przypomnieć, że zaproponowana metoda jest wrażliwa na niespójność danych początkowych. Niespójność ta może objawić się jako małe wartości uzyskanych współczynników korelacji cen jednostkowych i ocen poszczególnych cech, które z kolei będą implikować niską ocenę statystycznej istotności uzyskanych wyników. Ze względu na praktyczny wymiar pracy pominięto w niej zagadnienie związane z badaniem istotności statystycznej uzyskanych współczynników korelacji. Zagadnienie to będzie przedmiotem dalszych badań.

Artykuł powstał w ramach badań statutowych Katedry Geotechniki Politechniki Lubelskiej.

LITERATURA

- [1] Kucharska-Stasiak E. (red.) (2000). *Wycena nieruchomości*. Wydanie polskie. Warszawa: PFSRM.
- [2] Adamczewski Z. (2006). *Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości. Podejście porównawcze*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej.
- [3] Prystupa M. (2001). *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*. Warszawa: PFSRM.
- [4] Bitner A. (2003). *Wskaźniki wzrostu cen nieruchomości gruntowych dla dużych rynków lokalnych*. W: *Materiały III Konferencji Naukowo-Technicznej PS RWN*, Gdańsk, 119–134.
- [5] Żróbek S., Żróbek R. (1996). *Metoda cenowo-porównawcza w szacowaniu nieruchomości*. *Wycena*, 3, (26), 3.

- [6] Belej M. (2004). Ewolucja, rewolucja i co dalej, czyli alternatywne kierunki rozwoju podejścia porównawczego w szacowaniu nieruchomości. *Wycena*, 3, (66), 12.
- [7] Niemczewski Z., Solski W. (2009). Trend czasowy w wycenie nieruchomości. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 2, 28.
- [8] Bitner A. (2011). Jakość wskaźnika zmiany cen nieruchomości wyznaczonego na podstawie analizy par nieruchomości podobnych. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum*, 10, (4), 5.
- [9] Żróbek S. (2007). *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości. Przykłady operatów szacunkowych*. Olsztyn: Educaterra.
- [10] Budzyński T. (2010). Metodyka określania cen na przykładzie nieruchomości lokalowych. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 18, (1).
- [11] Frukacz M., Popieluch M., Preweda E. (2011). Korekta cen nieruchomości ze względu na upływ czasu w przypadku dużych baz danych. *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich*, 4, 213.
- [12] 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.
- [13] Bitner A. (2001). Sprawozdanie cen na określonej dacie. *Świat Nieruchomości*, 53, 721.
- [14] Barembruch A. (2014). Trend i jego graficzna prezentacja w procesie szacowania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym. *Zarządzanie i Finanse*, 12, (1).
- [15] Kokot S. (2017). Residential property price indices on small property markets. *Real Estate Management and Valuation*, 25, (1), 5.
- [16] Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), Nota interpretacyjna NI 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości. http://pfsrm.pl/sites/default/files/NI_1.pdf, dostęp dnia 18.12.2015 r.
- [17] Gaca R., Sawiłow E. (2014). Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalania wag cech rynkowych nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 82, 24.
- [18] Volk W. (1973). *Statystyka stosowana dla inżynierów*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowo-Techniczne.
- [19] Adamczewski Z. (1995). Niektóre problemy metodologiczne modelowania matematycznego w taksacji nieruchomości. *Wycena*, 6, (23), 13.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr inż. Jacek Zyga – geodeta, rzeczoznawca majątkowy, adiunkt w Katedrze Geotechniki Politechniki Lubelskiej

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

w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w pierwszym kwartale 2018 r. z podziałem na województwa

Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000 i 1089) ogłasza się wskaźniki zmian cen dla lokali mieszkalnych w pierwszym kwartale 2018 r. z podziałem na województwa, określone w tabeli stanowiącej załącznik do obwieszczenia.

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

**WSKAŹNIKI ZMIAN CEN DLA LOKALI MIESZKALNYCH
W PIERWSZYM KWARTALE 2018 R. Z PODZIAŁEM NA WOJEWÓDZTWA**

Wyszczególnienie	I kwartał 2018 r.
	kwartał poprzedni = 100
POLSKA	101,5
Dolnośląskie	97,8
Kujawsko-pomorskie	101,7
Lubelskie	99,6
Lubuskie	101,6
Łódzkie	98,8
Małopolskie	100,2
Mazowieckie	102,8
Opolskie	101,5
Podkarpackie	101,3
Podlaskie	98,6
Pomorskie	103,7
Śląskie	101,3
Świętokrzyskie	100,7
Warmińsko-mazurskie	100,3
Wielkopolskie	102,9
Zachodniopomorskie	101,7

Sposób użytkowania nieruchomości w gospodarstwach rolnych na obszarach chronionych w latach 2015–2017 determinantą w wycenie nieruchomości

The use of real property in agricultural farms on protected areas in the years 2015–2017 as the determinant for real property valuation

Celem artykułu była analiza sposobów użytkowania nieruchomości rolnych położonych na obszarach cennych przyrodniczo, wchodzących w skład gospodarstw rolnych. Oceniono również wpływ sposobu wykorzystania nieruchomości rolnych położonych na obszarach chronionych na ich wartość i uwzględnienie czynników przyrodniczych w operatach szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych. Dla potrzeb niniejszej publikacji przeprowadzono badania literaturowe, dokumentowe oraz badania kwestionariuszowe.

Słowa kluczowe: użytkowanie nieruchomości rolnych, nieruchomości rolne na obszarach chronionych, wartość nieruchomości rolnych

The purpose of this paper was to analyse the use of agricultural properties located in environmentally valuable regions constituting parts of agricultural farms. The influence of the use of agricultural properties located in environmentally valuable regions and the inclusion of environmental conditions in evaluation reports made by asset valuers were assessed as well. For the purposes of this paper, literature, documentary and survey studies were conducted.

Keywords: use of agricultural property, agricultural property on protected areas, value of agricultural property

Ochrona przyrody jest działalnością człowieka polegającą na zapobieganiu niszczeniu lub uszkodzeniu wszelkich elementów przyrody żywej, zapewnianiu im odpowiednich warunków życia oraz naturalnego rozwoju i odtwarzania [1]. Powszechnie ustanawianymi formami ochrony przyrody w Polsce są parki narodowe, parki krajobrazowe, rezerwy przyrody, obszary chronionego krajobrazu, pomniki przyrody, obszary krajobrazowo-przyrodnicze i użytki ekologiczne. Warunkiem utworzenia każdej z tych form, oprócz spełnienia przez dany teren określonych kryteriów przyrodniczych, jest także potrzeba uzyskania przychylności lokalnych społeczności, właścicieli nieruchomości oraz zgoda organów administracji. Objęcie danego obszaru formą ochrony przyrody nie może kolidować z innymi funkcjami terenów, interesami właścicieli terenów i społeczności lokalnych. W wielu przypadkach mamy do czynienia z terenami, które odgrywają poważną rolę w funkcjonowaniu społeczności lokalnych. Wiele obszarów chronionych, a w szczególności parków krajobrazowych, lokalizowano na terenach wcześniej użytkowanych gospodarczo, w tym rolniczo. Może to rodzić konflikty funkcji i użytkowania. Ponadlokalne znaczenie obszaru (zachowanie środowiska przyrodniczego) stoi wtedy w opozycji do zamierzeń właścicieli gruntów.

Działalność człowieka na obszarach chronionych, jak na przykład potrzeba dalszego użytkowania terenów, rozwój osadnictwa oraz towarzyszącej mu infrastruktury, często nie jest zgodna z celami utworzenia obszarów. Zdaniem A. Bołtromiu-

ka akceptacja obszaru chronionego na poziomie lokalnym jest możliwa jedynie wówczas, gdy w opinii mieszkańców obszar ten nie spowoduje pogorszenia standardu życia i będzie zbieżny z interesem społeczności [2].

Celem niniejszego artykułu jest analiza sposobów wykorzystania nieruchomości rolnych położonych na obszarach cennych przyrodniczo, wchodzących w skład gospodarstw rolnych. Badania obejmują okres lat 2015–2017 z uwagi na zmianę przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, które praktycznie wyłączyły nieruchomości rolne z obrotu i w konsekwencji późniejsze dane zamazywałyby istotę przeprowadzonych badań. Badania przeprowadzono na obszarze województwa zachodniopomorskiego. Oceniono również wpływ sposobu wykorzystania nieruchomości rolnych na tych obszarach na ich wartość i uwzględnienie tych czynników w operatach szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych. Przeprowadzono badania literaturowe, dokumentowe oraz badania kwestionariuszowe na dużej grupie respondentów, z których część została przedstawiona w prezentowanym opracowaniu.

Struktura użytków rolnych i obrót gruntami rolnymi położonymi na obszarach chronionych wchodzących w skład gospodarstw rolnych

W ostatnich latach nieruchomości rolne służą nie tylko do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie, ale stały się rów-

niez formą lokaty kapitału. Inwestycje w grunty rolne, z uwagi na obserwowane od lat tendencje wzrostowe cen, przynosiły i mogą przynosić dużo większe zyski niż na przykład lokaty bankowe czy zakup obligacji. Do czynników, które wpłynęły na zwiększenie się wartości rynkowej nieruchomości rolnych należy zaliczyć m.in. przewidywanie możliwości innego niż rolnicze wykorzystania gruntów oraz zniesienie w 2016 r. ograniczeń w możliwości nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców, co jednakże przy innych ograniczeniach wówczas wprowadzonych spowodowało, że przewidywania te nie spełniły się w odniesieniu do obrotu nieruchomościami rolnymi po 2016 r.

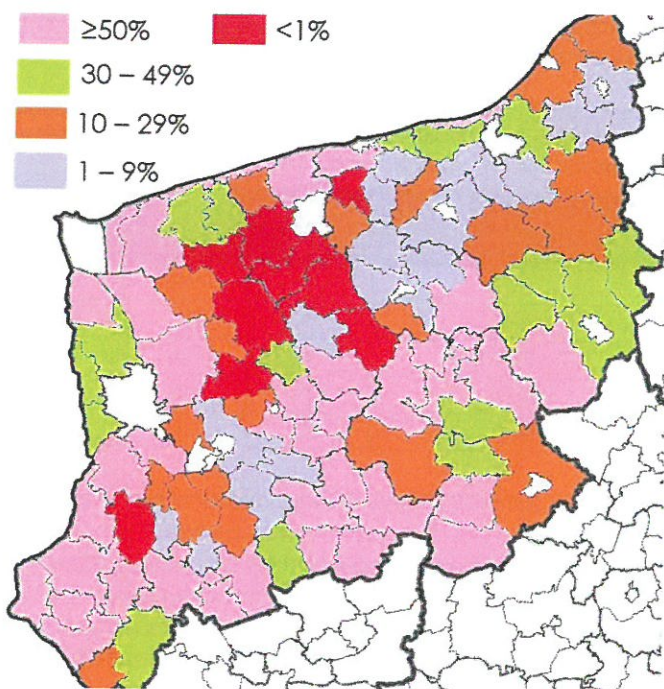
Charakterystycznym składnikiem krajobrazu województwa zachodniopomorskiego są obszary objęte różnymi formami ochrony przyrody. Walory te powodowały, że grunty rolne mogły być wykorzystywane w celach innych niż rolnicze. Łączna powierzchnia wszystkich wymienionych form ochrony przyrody ustanowionych na terenie województwa zachodniopomorskiego wynosi prawie 494 tys. ha, co stanowi ok. 21,6% powierzchni województwa. Spośród wszystkich występujących na terenie województwa użytków gruntowych, to użytki rolne obejmują większą jego część (48,7%). Udział poszczególnych form ochrony przyrody w użytkach rolnych na terenie gmin województwa zachodniopomorskiego został przedstawiony na rys. 1.

Na obszarach objętych formami ochrony przyrody w województwie zachodniopomorskim największy udział mają gospodarstwa rolne o powierzchni 2–5 ha (70,8%), a najmniejsze gospodarstwa, których powierzchnia przekracza 50 ha. Największy udział gospodarstw rolnych o powierzchni ponad 50 ha położonych na obszarach cennych przyrodniczo w województwie zachodniopomorskim występuje w gminach Drawsko Pomorskie i Złocieniec w powiecie drawskim, Recz w powiecie choszczeńskim, Moryń, Chojna i Stare Czarnowo w powiecie gryfińskim oraz Mielno w powiecie koszalińskim (rys. 2).

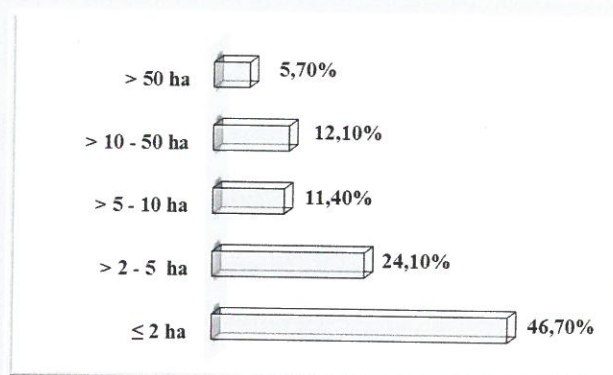
Największą grupę gruntów wchodzących w skład nieruchomości rolnych analizowanych gospodarstw stanowią grunty orne (76,6%), spośród których 53% to grunty orne niezabudowane (R), a 23% to grunty orne zabudowane (B-R). Udział łąk i pastwisk trwałych w badanych gospodarstwach rolnych wynosił 15%, a gruntów pod stawami 5%. Najmniejsza grupa gruntów to sady, których udział we wszystkich badanych gospodarstwach wynosił 4% (rys. 3).

Nabywcy nieruchomości rolnych prowadzą na nich działalność związaną z rolnictwem, włączając je do prowadzonego przez siebie gospodarstwa rolnego. W przypadku działalności rolniczej zależność od warunków środowiskowych jest oczywista. Przestrzeń produkcyjna jest tu określana przez warunki środowiskowe, a produkcja rolnicza opiera się na wykorzystaniu zasobów środowiska. Obrót nieruchomościami rolnymi na obszarach objętych ochroną w postaci ustanowienia na nich jednej lub kilku prawnych form ochrony przyrody podlega pewnym ograniczeniom. Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi na obszarach chronionych wynikają z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz planów ochrony ustalanych dla poszczególnych form ochrony (nie poddano analizie danych wynikających ze zmiany przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego).

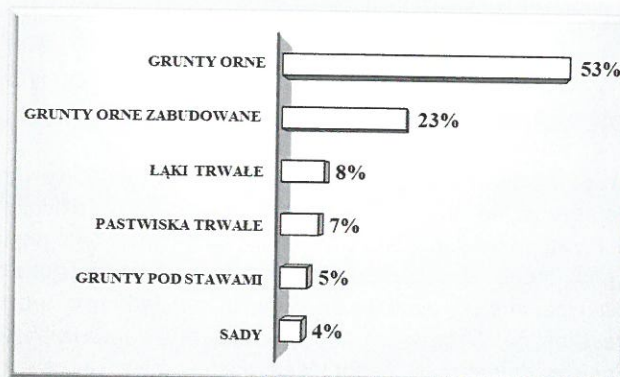
Najwięcej gruntów rolnych podlegających transakcjom, czyli ponad 47%, to grunty o powierzchniach do 5 ha oraz grunty o powierzchniach 10–50 ha (36%). Sprzedaż gruntów w areale do 5 ha



Rys. 1. Udział użytków rolnych objętych ochroną przyrody w województwie zachodniopomorskim w podziale na gminy (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz CRFOP)



Rys. 2. Struktura gospodarstw wg grup obszarowych użytków rolnych na obszarach objętych ochroną przyrody w województwie zachodniopomorskim w roku 2017 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz CRFOP)



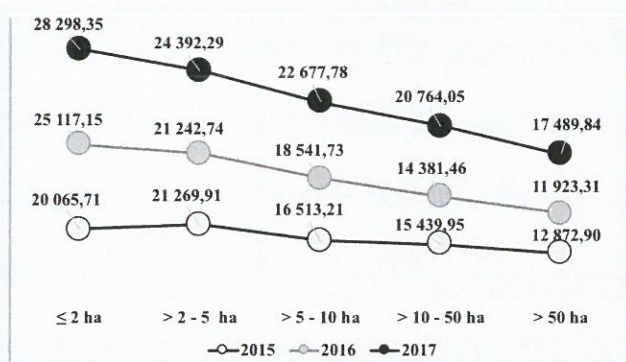
Rys. 3. Udział użytków rolnych w gospodarstwach rolnych położonych na obszarach chronionych w województwie zachodniopomorskim w roku 2017 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

w latach 2015–2017 z roku na rok rosła. Grunty o areale powyżej 50 ha stanowią przedmiot niecałych 3% transakcji na rynku (tab. 1).

Tabela 1. Struktura wielkościowa obrotu na rynku gruntów rolnych w latach 2015–2017 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości oraz bazy Amron)

Powierzchnia nieruchomości rolnych, ha	Lata		
	2015	2016	2017
≤ 2	7%	16%	18%
> 2–5	9%	25%	29%
> 5–10	19%	15%	14%
> 10–50	63%	41%	36%
> 50	2%	3%	3%

W latach 2015–2017 średnie ceny gruntów rolnych o areale do 50 ha użytków rolnych położonych na obszarach cennych pod względem przyrodniczym rosły. Wzrosty te wynikały ze znacznego zwiększenia popytu na ziemię rolną, stymulowanego przez spekulacyjne zakupy gruntów rolnych w sytuacji znacznej różnicy cen ziemi rolnej w Polsce i w krajach UE, a także oczekiwań właścicieli i nabywców gruntów rolnych związanych z wprowadzeniem dopłat bezpośrednich. W przypadku nieruchomości rolnych o powierzchni powyżej 50 ha użytków średnie ceny w 2016 r. spadły o 7,38% w porównaniu z 2015 r. W 2017 r. średnie ceny nieruchomości rolnych o areale powyżej 50 ha zdecydowanie wzrosły, osiągając przyrost o ok. 68% w porównaniu z rokiem poprzednim (rys. 4).



Rys. 4. Średnie ceny 1 ha gruntów rolnych położonych na obszarach chronionych w latach 2015–2017 w województwie zachodniopomorskim, zł (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z rejestru Amron)

Prowadzenie działalności na gruntach rolnych objętych ochroną przyrody

W ostatnich latach zauważa się wzrastające zainteresowanie społeczności lokalnych ideą ochrony środowiska przyrodniczego. Przegląd rosnącej liczby publikacji dotyczącej tego aspektu potwierdza też zainteresowanie nauki. Za najważniejszy cel nowej idei autorzy uważają budowę nowego ładu przy udziale mieszkańców Ziemi wraz z duchowością i etyką środowiskowej odpowiedzialności [3]. Zagadnienie postaw mieszkańców różnych regionów Polski wobec obszarów chronionych jest obecne w krajowych badaniach od wielu lat. Jednakże w badaniach tych często pomija się właścicieli nieruchomości rolnych, ewentual-

nie występują oni w tych badaniach jako kategoria analityczna wyodrębniona według miejsca zamieszkania. Według M. Halamaskiej dzieje się tak, gdyż *definiowanie przestrzeni wiejskiej poprzez naturę i środowisko naturalne, pejzaż oraz dziedzictwo kulturowe legitymizuje użytkowanie tej przestrzeni przez całe społeczeństwo, a nie tylko mieszkańców wsi* [4]. Na zainteresowania badaczy posiadaczami nieruchomości rolnych położonych na obszarach cennych przyrodniczo wpływa też pogląd o przyjaznej dla środowiska pracy rolników. Tymczasem nieruchomości rolne posiada coraz więcej osób, które nie użytkują ich rolniczo lub, co prawda, prowadzą działalność rolniczą, ale w dobie coraz większych osiągnięć nauki i techniki oraz przy niedostatku wiedzy i „moralności zawodowej” może ona przynieść środowisku naturalnemu więcej szkody niż pożytku.

W województwie zachodniopomorskim obszary chronione funkcjonują nie tylko w konkretnej rzeczywistości przyrodniczej, ale również w pewnej rzeczywistości społecznej. Analiza funkcjonowania rynku nieruchomości rolnych na obszarach chronionych nie może odbywać się bez analizy stanu aktualnego, jak i przewidywań, planów i oczekiwań osób prowadzących na tych terenach działalność gospodarczą, w tym rolniczą.

Przedsięwzięcia dotyczące ochrony przyrody niejednokrotnie kolidują z działaniami prowadzonymi przez osoby użytkujące dane tereny. Problemy osób władających nieruchomościami rolnymi na obszarach o wybitnych walorach przyrodniczych dotyczą m.in. postawy wobec tworzenia konkretnej prawnej formy ochrony przyrody (akceptacja bądź negacja), potrzeby ich istnienia, formy i obowiązujących zasad ich ochrony oraz problemu własności prywatnej w obrębie obszarów chronionych (zarządzania i gospodarowania prywatną własnością, pozostającą pod prawną ochroną).

Osoby prowadzące działalność rolniczą na obszarach chronionych zobowiązane są do przestrzegania obowiązujących przepisów prawnych zawartych w ustawodawstwie krajowym oraz unijnym. Przepisy te są mniej lub bardziej restrykcyjne i obejmują wymagania związane z ochroną środowiska. Konieczność przestrzegania wspomnianych norm prawnych wpływa na prowadzoną na obszarach chronionych działalność rolniczą lub inną. Obszary te cechują się ponadto wysokimi walorami przyrodniczymi, występowaniem półnaturalnej szaty roślinnej, mozaiką krajobrazu zawierającą zarówno użytki rolne, jak i lasy, zadrzewienia oraz naturalne łąki. Prowadzona na obszarach chronionych gospodarka rolna ma nierzadko charakter ekstensywny.

W powszechnym mniemaniu działalność rolnicza na obszarach cennych ze względów przyrodniczych nie jest lub nie powinna być prowadzona. Jednakże jest to przekonanie niesłuszne, wynikające z kojarzenia obszaru chronionego z parkiem narodowym bądź rezerwatem przyrody bez uświadamiania sobie istnienia także innych, mniej restrykcyjnych form ochrony krajobrazu i przyrody. Ustanowienie na danym obszarze ustawowej formy ochrony przyrody wiąże się z wprowadzeniem pewnych ograniczeń mających na celu ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych, a w pewnej mierze także kulturowych i historycznych.

Jak już wspomniano, ograniczenia wprowadzane na obszarach chronionych są bardzo zróżnicowane w zależności od tego, jaką formą ochrony został objęty dany obszar i jakie są główne cele ochrony, ale tak naprawdę tylko objęcie ochroną ścisłą rzeczywiście oznacza zakaz prowadzenia działalności gospo-

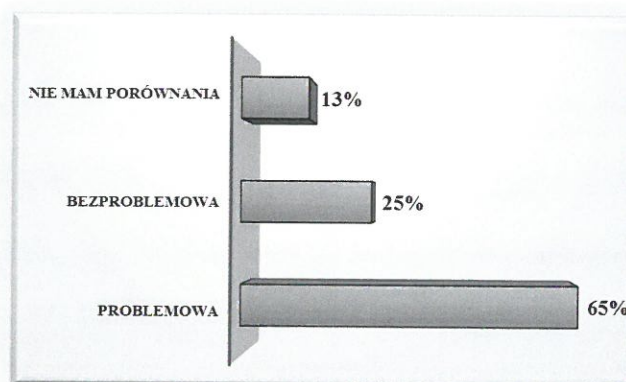
darczej, w tym także rolniczej. Ustanowienie ochrony ścisłej dotyczy przede wszystkim rezerwatów przyrody i parków narodowych. Na większości obszarów chronionych prowadzenie działalności rolniczej jest dopuszczalne i w różnych formach ma miejsce, co stanowi naturalną konsekwencję faktu, że w większości są to rejony z dużym odsetkiem gruntów rolnych. Oczywiście nieracjonalna gospodarka rolna stanowi spore obciążenie dla środowiska przyrodniczego, lecz trudno wyobrazić sobie, aby nie była prowadzona w ogóle.

W celu poznania sposobu użytkowania nieruchomości rolnych na obszarach objętych prawnymi formami ochrony przyrody oraz rodzaju prowadzonej na nich działalności posłużono się metodą sondażu diagnostycznego. Narzędzie badawcze stanowił autorski kwestionariusz ankiety. W obrębie sondażu diagnostycznego zastosowano kwestionariusz, który przesłano drogą elektroniczną lub pocztową do grupy 1680 osób, które w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2015 r. nabyły prawo własności bądź prawo użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej położonej na obszarach chronionych. Zakres przestrzenny badania obejmował województwo zachodniopomorskie. Stopień zwrotu ankiet w tej grupie wyniósł 55% (zwrócono 921 ankiet, z których do analizy przyjęto 860¹ – 51% ze wszystkich wysłanych).

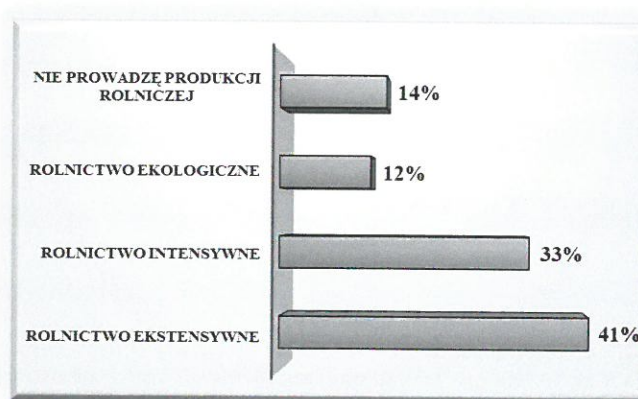
Osoby posiadające nieruchomości rolne na obszarach objętych ustawową formą ochrony przyrody uważają, że prowadzenie działalności rolniczej na tych terenach jest utrudnione. Wspomnianych trudności dopatrują się właśnie we wszelkiego rodzaju ograniczeniach i zakazach obowiązujących na tych terenach (ankietowane osoby uważają, że są one zbyt restrykcyjne). Około 25% ankietowanych uznało, że prowadzenie działalności rolniczej na obszarach chronionych jest bezproblemowe, choć specyficzne ze względu na wspomniane utrudnienia związane z ekologiczną uprawą roślin i hodowlą zwierząt. Jednakże zdaniem tych osób trudności w prowadzeniu działalności rolniczej są do przewyższenia i nie mają zasadniczego wpływu na koszty produkcji. Ponad 16% ankietowanych osób nie posiadało do tej pory nieruchomości rolnych poza obszarami chronionymi i nie mają porównania z trudnościami prowadzenia działalności rolniczej na innych obszarach niż obszary chronione. Osoby te są przyzwyczajone do dodatkowych restrykcji i nie uważają, aby miały one zasadniczy wpływ na jakość prowadzonej przez nich produkcji rolniczej (rys. 5).

Jedno z pytań skierowanych do respondentów dotyczyło stosowanego w gospodarstwie rolnym systemu gospodarki rolnej. Zdecydowana większość ankietowanych osób przyznaje się do stosowania systemu rolnictwa konwencjonalnego ok. 74%. W odniesieniu do rolnictwa konwencjonalnego osoby wybierały tylko dwa rodzaje: rolnictwo ekstensywne (56%) oraz rolnictwo intensywne (44%). Rolnictwo konwencjonalne charakteryzuje się ukierunkowaniem na maksymalizację zysku, osiąganego dzięki dużej wydajności roślin i zwierząt, uzyskanej poprzez zastosowanie technologii produkcji opartych na dużym zużyciu przemysłowych środków produkcji i bardzo małych nakładach pracy. Alternatywny dla rolnictwa konwencjonalnego system gospodarowania, rolnictwo ekologiczne, stosuje tylko ok. 12% ankietowanych osób. Rolnictwo ekologiczne polega na stosowaniu środków naturalnych, nieprzetworzonych technologicznie.

¹ Sześćdziesiąt jeden ankiet zostało odrzuconych z powodu niekompletności odpowiedzi.



Rys. 5. Utrudnienia w prowadzeniu działalności rolniczej na obszarach chronionych (Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych)

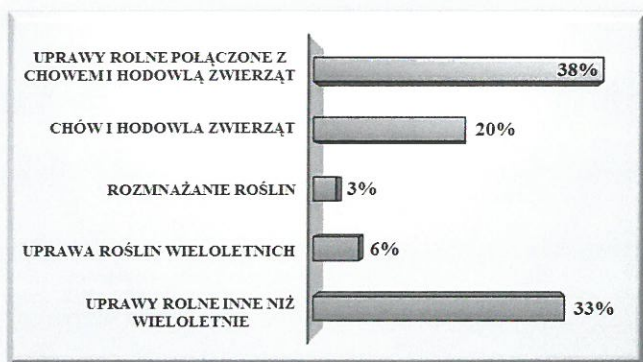


Rys. 6. System gospodarki rolnej stosowany przez badane osoby (Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych)

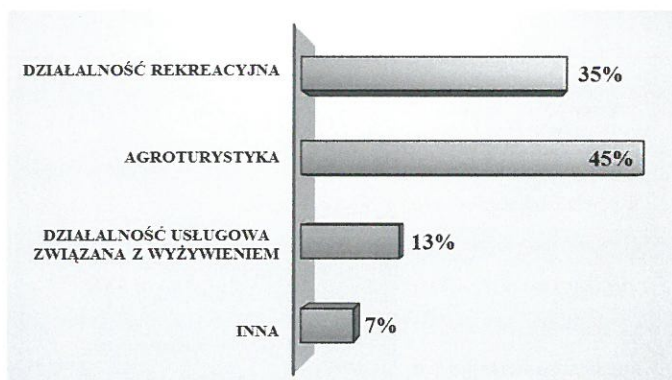
Podstawową zasadą w rolnictwie ekologicznym jest odrzucenie w procesie produkcji żywności środków chemii rolnej, weterynaryjnej i spożywczej. Kolejną grupę respondentów stanowiły osoby, które na nieruchomościach rolnych prowadzą inną niż rolnicza działalność (14%) (rys. 6).

Grupa 741 respondentów, prowadząca na nieruchomościach rolnych będących w ich władaniu działalność rolniczą, w kolejnym pytaniu miała wskazać główne kierunki produkcji rolniczej. Największą grupę respondentów stanowiły osoby prowadzące działalność mieszaną, czyli połączenie produkcji roślinnej z chowem i hodowlą zwierząt (32%). Kolejna grupa specjalizowała się w uprawie roślin innych niż wieloletnie (28%), z czego najliczniejszą grupę stanowili rolnicy zajmujący się uprawą zbóż (57%) oraz uprawą warzyw (43%). Chów i hodowla zwierząt jest trzecim rodzajem produkcji, w której specjalizowały się osoby posiadające nieruchomości rolne na obszarach chronionych (17%). W przypadku tego rodzaju produkcji największy udział przypadła hodowcom bydła mlecznego (42%), pozostały udział kształtował się następująco: chów i hodowla świń (34%), chów i hodowla drobiu z nastawieniem na produkcję jaj (19%), chów i hodowla pozostałego bydła (produkcja nasienia bydłowego) (2%), chów i hodowla kóz (produkcja mleka koziego) (2%), oraz chów i hodowla koni i innych zwierząt koniowatych (1%) (rys. 7).

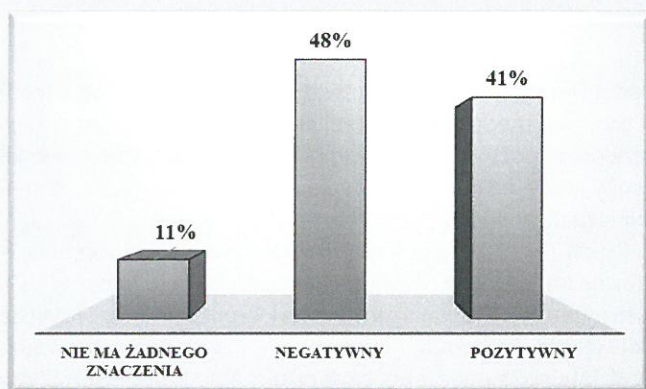
Największa liczba osób (44,54%) włączając do swoich gospodarstw rolnych nieruchomości rolne położone na obszarach cennych pod względem przyrodniczym, robi to z myślą



Rys. 7. Kierunki produkcji rolniczej realizowane przez badane osoby (Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych)



Rys. 8. Inna działalność prowadzona na użytkowanych nieruchomościach rolnych (Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych)



Rys. 9. Opinia osób posiadających nieruchomości rolne na temat sąsiedztwa obszarów chronionych (Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych)

o prowadzeniu na tej części działalności agroturystycznej. Drugą najliczniejszą grupę stanowią osoby nabywające nieruchomości rolne położone na obszarach chronionych w celu prowadzenia na nich dodatkowej działalności nastawionej na rekreację (35,29%), w tym: turystykę rowerową (23,75%), turystykę ornitologiczną (17,07%), przeznaczenie części nieruchomości pod pola namiotowe i campingi (5,04%), turystykę wędkarską (3,95%), mini zoo ze zwierzętami gospodarskimi (1,97%), oraz pole golfowe (0,66%) (rys. 8).

Jak wynika z badań przeprowadzonych wśród 860 posiadających nieruchomości rolne na obszarach chronionych, ok. 47%

z nich uważa, że sąsiedztwo obszarów chronionych wpływa negatywnie na prowadzoną działalność rolniczą i w znacznym stopniu obniża jakość jej prowadzenia. Pozytywny wpływ obszarów chronionych dostrzega 41% osób, zaś dla 11% ustanowienie formy ochrony przyrody w sąsiedztwie ich nieruchomości nie ma żadnego znaczenia (rys. 9).

Wpływ sposobu użytkowania gruntów w gospodarstwie rolnym na wycenę nieruchomości

Wartość nieruchomości rolnych jest determinowana przez czynniki, które można określić jako użytkowe lub rynkowe cechy danego gruntu. Dla gruntów niezabudowanych są to przydatność rolnicza gruntu, jego walory organizacyjne i położenie ekonomiczne. W przypadku wartości rynkowej są to właściwości lokalizacyjne, fizyczne i użytkowe [5]. Definicja wartości rynkowej nieruchomości została określona w ustawie o gospodarce nieruchomościami, gdzie po nowelizacji w 2017 r. zdefiniowano ją jako *szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem i postępują rozsądnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej* [6]. W obowiązującym Krajowym Standardzie Wyceny (KSWP) „Wartość rynkowa” [7] przyjęto definicję wprost z ustawy. Według Krajowego Standardu Wyceny (KSWS) „Wycena nieruchomości rolnych” na cenę nieruchomości rolnych niezabudowanych wpływają następujące cechy: lokalizacja, położenie i sąsiedztwo, wartość użytkowa (bonitacja) i różnorodność użytków gruntowych, powierzchnia, kształt nieruchomości i ukształtowanie terenu, warunki dojazdu oraz wyposażenie w budowlę i urządzenia służące do produkcji rolnej, występowanie utrudnień w uprawie (np. kamienistość), sieci infrastruktury i inne oraz kultura rolna [8].

Na cenę ziemi rolniczej ma wpływ jej produktywność, która zależy od jakości gleby. W Polsce jednak nie stwierdzono decydującej roli jakości gleb w kształtowaniu cen ziemi rolniczej. Prawdopodobnie jest to związane ze zróżnicowaniem regionalnym, a tym samym indywidualnymi cechami lokalnego rynku. Niewątpliwymi czynnikami kształtującymi podaż i popyt ziemi rolniczej są również dopłaty bezpośrednie oraz sytuacja gospodarcza w danym okresie.

Ze standardu „Wycena nieruchomości rolnych” można wyabstrahować także czynniki środowiskowe, takie jak np. położenie na obszarach przyrodniczo chronionych (m.in. obszary Natura 2000, parki krajobrazowe), jednakże nie zostały one wprost wymienione, podobnie jak nie wymieniono sposobu użytkowania, a jedynie możliwość potencjalnego wykorzystania gruntów. W sytuacji, gdy (jak wykazały badania) duży teren województwa zachodniopomorskiego objęty jest różnorodnymi formami ochrony przyrodniczej (ok. 80%), konieczne wydaje się uwzględnianie tych czynników przy wycenie nieruchomości, ponieważ czynniki te niewątpliwie wpływają na wartość nieruchomości.

Położenie na obszarach przyrodniczo chronionych może powodować zwiększenie wartości nieruchomości przynajmniej w dwóch przypadkach. Pierwszy dotyczy prowadzenia lub przewidywania produkcji ekologicznej, której obszary i znaczenie

w ostatnich latach wzrastają. Znaczenie ma historia upraw i wykorzystywanie chemicznych środków ochrony roślin oraz nawozów. Niewątpliwie wskazane okoliczności przy zamierzonej produkcji ekologicznej wpływają na wycenę i zwiększają wartość nieruchomości. Z informacji uzyskanych w biurach nieruchomości wynika, że nieruchomości nabywane na wskazane cele są poszukiwane, aczkolwiek zmiany przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego spowodowały spadek zainteresowania obrotem nieruchomościami rolnymi (obecnie występuje głównie obrót sąsiedzki i rodzinny). Drugi przypadek jest związany z prowadzeniem lub z zamiarem prowadzenia intensywnej produkcji rolniczej, która wymaga stosowania nawozów chemicznych i innych stymulatorów produkcji i jej ochrony. Ustanowienie obszarów przyrodniczo chronionych może utrudniać, a nawet eliminować chemiczne stymulatory produkcji. Tym samym nabywca takich nieruchomości nie mógłby osiągnąć zamierzonego poziomu produkcji rolniczej, co z kolei skutkuje obniżeniem wartości takiej nieruchomości z produkcyjnego punktu widzenia.

Jak wskazano wyżej, okoliczności te można wywieść z przywołanego standardu wyceny nieruchomości rolnych [8]. Jednakże w badanych operatach szacunkowych co do zasady nie zaznacza się, czy nieruchomość występuje na obszarach chronionych. Co więcej, w podejściu porównawczym do porównań brane są nieruchomości, z których jedne położone są na obszarze Natura 2000, inne w otulinie parku narodowego lub na terenie parku krajobrazowego, a także nieruchomości spoza tych obszarów. Nie trzeba głęboko uzasadniać, że w takiej sytuacji podejście porównawcze nie pozwoli na sporządzenie adekwatnej wyceny.

Podsumowanie i wnioski

Zaprezentowane badania pozwalają przyjąć, że ograniczenia środowiskowe faktycznie nie wpływają na sposób użytkowania nieruchomości w gospodarstwach rolnych. Jest to związane z dominacją rolnictwa ekstensywnego, które prowadzi 56% badanych rolników. Zwraca też uwagę, że 25% badanych rolników uznała, że prowadzenie działalności na tych obszarach jest bezproblemowe, choć specyficzne, ale utrudnienia te mogą być

przewyciężone i nie mają wpływu na koszty produkcji. Mimo że ok. 60% badanych rolników wskazało, że działalność rolnicza na obszarach chronionych jest problemowa, to uzasadnienia te były nieprzekonujące i oparte na powszechnie prezentowanych poglądach. Zauważalny jest natomiast brak analiz odnoszących się do wykorzystywania wiedzy o położeniu nieruchomości na obszarach przyrodniczo chronionych i sposobu produkcji (np. ekologicznej) w praktyce rzeczoznawców majątkowych.

LITERATURA

- [1] Radziejowski J. (2011). *Obszary chronionej przyrody. Historia, stan obecny i wyzwania przyszłości*. Warszawa: Wszechnica Polska, 9.
- [2] Bołtomiuk A. (red.) (2001). *Gospodarowanie na obszarach chronionych*. Białystok: Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku, 14.
- [3] Perepeczko B. (2010). Postawy i oczekiwania proekologiczne mieszkańców wsi obszarów chronionych. *Więś i Rolnictwo*, 1, (146).
- [4] Halamska M. (2009). Uwagi o naturze wiejskości i sposobie jej definiowania. W: *Człowiek–miasto–region. Związki i interakcje* (red. G. Gorzelak, M.S. Szczepański, W. Ślęzak-Tazbir). Warszawa: Wydawnictwo Scholar.
- [5] Koziół-Kaczorek D., Parlińska A. (2009). Czynniki wpływające na wartość nieruchomości rolnej. *Roczniki Naukowe Stowarzyszenia Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu*, 11, (2).
- [6] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2018 poz. 121 ze zm.
- [7] Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP *Wartość rynkowa*, PFSRM, 19 września 2017 r.
- [8] Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS *Wycena nieruchomości rolnych*, PFSRM, 29 maja 2015 r.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr Małgorzata Blaszkę – asystent w Zakładzie Prawa i Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Ekonomicznego Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie

Dr hab. Teodor Skotarczak, prof. nadzw. – kierownik Zakładu Prawa i Gospodarki Nieruchomościami oraz Katedry Nieruchomości, Agrobiznesu i Ekonomii Środowiska na Wydziale Ekonomicznym Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie

© Copyright Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

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

Redakcja kwartalnika przyjmuje do publikacji artykuły naukowe, dotyczące problematyki wyceny nieruchomości oraz problemów pokrewnych, 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 przedstawiane 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/>

Wycena nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych

W przeszłości w Polsce stosowano wyłącznie księgowość opartą o koszt historyczny (model transakcyjny – oparcie o koszt poniesiony w momencie transakcji). Obecnie polskie prawo bilansowe (ustawa o rachunkowości [1]) wprowadza stopniowo rozwiązania zgodne z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdań Finansowych (MSR/MSSF) [2], które oparte są na modelu teorii wartości. Istotą tego modelu jest rzetelne przedstawienie sytuacji finansowej i aktualnej wartości kapitału własnego jednostki na użytek zdyswersyfikowanego właściciela (właściciele akcji i innych udziałów w jednostce) oraz innych podmiotów, dla których wiedza o aktualnej wartości kapitału własnego jednostki jest szczególnie ważna (np. wierzyciele, banki). Służy temu m.in. przedstawienie rzeczywistej, aktualnej (a nie historycznej) wartości nieruchomości, będącej w wielu jednostkach istotnym wartościowym składnikiem aktywów. W warunkach postępującej globalizacji gospodarki wiedza taka ma duże znaczenie dla prowadzenia racjonalnej działalności ekonomicznej w wymiarze światowym (np. funkcjonowanie giełd) [3–5].

Najważniejsze zmiany wprowadzone do sprawozdań finansowych przez MSR/MSSF to:

- wycena wartości aktywów i pasywów po możliwie aktualnej cenie, co prowadzi do wymogu stosowania w licznych przypadkach informacji o wartości bieżącej; dla realizacji tego celu wprowadzono nową wartość – *Fair Value* (wartość sprawiedliwa) w polskiej ustawie o rachunkowości z 2001 r. nazwaną **wartością godziwą**,
- prowadzenie księgowości i sporządzanie sprawozdań finansowych przy uwzględnianiu ekonomicznej treści zjawisk odniesionej do konkretnej sytuacji jednostki (prymat treści ekonomicznej nad formą prawną),
- rozszerzenie obowiązku informacyjnego jednostek, a więc formułowanie i ujawnianie tzw. **polityki rachunkowości jednostki**; w tym celu rozszerzono obowiązki sprawozdawcze jednostki o dodatkową część sprawozdań – wprowadzenie do sprawozdania finansowego, oraz
- wycena i ustalanie wartości majątku i wyniku finansowego z pominięciem, co do zasady, przepisów prawa podatkowego.

Problematyka wyceny nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych jest przedmiotem Krajowego Standardu Wyceny KSW „Wycena nieruchomości oraz maszyn i urządzeń na potrzeby sprawozdań finansowych” [6], który powstał przy ścisłej współpracy ze Stowarzyszeniem Księgowych w Polsce oraz przedstawicielami wiodących firm audytu księgowego i został zatwierdzony przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych 8 grudnia 2014 r. Obecnie standard ten, w świetle obowiązujących przepisów ustawy o gospodarce

nieruchomościami, nie ma charakteru dokumentu wiążącego rzeczoznawców majątkowych. Istotne jego ustalenia traktować należy jako stowarzyszeniowe normy zawodowe, określające zasady „dobrej roboty” rzeczoznawcy majątkowego w zakresie wyceny nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych.

Cele i kierunki zmian w prawie bilansowym

Główny cel rachunkowości – bezpieczeństwo obrotu gospodarczego i ochrona interesów zewnętrznych użytkowników sprawozdań – osiągane jest poprzez rzetelną prezentację majątku firm w sprawozdaniach finansowych. Do tego celu zmierza się poprzez:

- włączenie się Polski do postępującej w świecie harmonizacji rachunkowości, polegającej na dostosowaniu naszych przepisów do MSR/MSSF,
- uwzględnianie warunków i wymagań, jakie sprawozdaniom finansowym stawia gospodarka rynkowa; zawarte w nich informacje mają być przydatne dla użytkowników i osób trzecich w procesie podejmowania decyzji, a więc muszą być wiarygodne, wiernie przedstawiające sytuację majątkową i finansową przedsiębiorstwa, bezstronne i zgodne z zasadą ostrożnej wyceny, oraz
- uczynienie z rachunkowości sprawnego i rzetelnego systemu informacyjnego; rachunkowość, która dotąd rozwijała się przede wszystkim jako narzędzie polityki fiskalnej państwa, ma coraz bardziej stawać się międzynarodowym językiem biznesu.

Dla rzeczoznawców majątkowych szczególnie istotne są zmiany w prawie bilansowym dotyczące:

- w zakresie wyceny – coraz powszechniejszego stosowania do wyceny **wartości godziwej**. Odzwierciedla ona lepiej rzeczywistą wartość rynkową aktywów niż dominująca dotąd wycena w oparciu o tzw. koszt historyczny. Wartość godziwa ma odpowiedzieć na jedno z następujących pytań:
 1. Jaką cenę jednostka gospodarcza uzyskałaby, sprzedając wyceniany w sprawozdaniu składnik majątkowy funkcjonującego przedsiębiorstwa w dniu bilansowym?
 2. Ile należałoby wydać w tym dniu, chcąc taki sam składnik przedsiębiorstwa kupić lub wytworzyć?
 3. Ile warta jest dziś gotówka, jaką dany składnik wygeneruje w przyszłości?
- w zakresie działalności analityczno-doradczej – przeniesienia punktu ciężkości z formy i rozstrzygnięć prawnych na wierniejsze odzwierciedlenie ekonomicznej treści zdarzeń (np. samodzielnego określania przez firmę, w dostosowaniu do jej sytuacji, zasad wyceny aktywów, okresów i metod amortyzacji, okresowej korekty odpisów amortyzacyjnych itp.),

- zmian w układzie bilansu, polegających na:
 1. nadaniu pojęciu **działalności inwestycyjnej** treści zgodnej z ekonomiczną istotą procesu inwestowania, którą jest lokata z zamiarem osiągnięcia zysku,
 2. pojawieniu się w aktywach trwałych, obok wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych, nowej grupy bilansowej **inwestycje długoterminowe**; aktywa te nie są używane przez jednostkę dla realizacji jej zadań statutowych, ale zostały nabyte lub wytworzone w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z tytułu wzrostu ich wartości (art. 3 ust. 1 pkt 17 u.rach.); do tej grupy zalicza się m.in. nieruchomości; aktywa te nie podlegają amortyzacji, a ich wartość na koniec okresu bilansowego wycenia się wg innych metod; istotną rolę w tych wycenach odgrywać mogą rzeczoznawcy majątkowi,
 3. przeniesieniu do rzeczowych aktywów trwałych, podlegających amortyzacji, **prawa użytkownika wieczystego gruntu i własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu**,
 4. wprowadzeniu zasady okresowego przeszacowania wartości początkowej i dotychczasowych umorzeń rzeczowych aktywów trwałych (art. 31 ust. 3 u.rach.), przy czym wartość księgową nie może być wyższa niż wartość godziwa; **aktualizacji takiej nie można obecnie przeprowadzać**; **ustawodawca polski przewidział taką możliwość, ale dopiero po wydaniu odrębnych przepisów, które dotąd nie ukazały się**,
 5. wprowadzeniu w sprawozdaniach **obowiązku aktualizacji wartości środków trwałych** w przypadku trwałej utraty wartości¹ poprzez dodanie do ciężaru pozostałych kosztów operacyjnych odpowiedniego odpisu aktualizującego wartość środka trwałego.

Metodologia wycen nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych

Punktem wyjścia do przeprowadzania wycen nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych są zapisy ustawy o rachunkowości, Krajowe Standardy Rachunkowości (KSR) [7] i MSR/MSSF, gdzie znajdują się także uregulowania dotyczące zasad i procedur niezbędnych do przeprowadzenia procesu wyceny nieruchomości. W szczególności dotyczy to MSR 16 „Środki trwałe” oraz MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”.

W zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, oprócz podstawowych uregulowań zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami [8] oraz rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zasady procedur wyceny nieruchomości do celów sprawozdań finansowych są przedmiotem następujących opracowań:

- Standard Wyceny Rzeczoznawców Majątkowych KSW „Wycena praw do nieruchomości oraz maszyn i urządzeń na potrzeby sprawozdań finansowych”,

¹ Według art. 28 ust. 7 u.rach. trwała utrata wartości występuje, gdy zachodzi duże prawdopodobieństwo, że kontrolowany przez jednostkę składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości w znaczącej części lub w całości przewidywanych korzyści ekonomicznych. Według MSR 36 utrata wartości występuje wtedy, gdy wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż wartość odzyskiwalna; wartość odzyskiwalna odpowiada cenie sprzedaży netto składnika aktywów lub jego wartości użytkowej, w zależności od tego, która z nich jest wyższa.

- Międzynarodowe Standardy Wyceny (MSW) [9], a w szczególności:

- 1) Standard ZSMW 1 „Wycena do celów sprawozdań finansowych”,
- 2) Wskazówka Interpretacyjna W 8 „Podejście kosztowe w wycenach do celów sprawozdań finansowych”,

- Europejskie Standardy Wyceny [10], w szczególności Standard „Wyceny do celów sprawozdań finansowych”.

Uregulowanie niektórych procedur postępowania rzeczoznawców majątkowych w zakresie wyceny nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych nastąpiło w Polsce po 2002 r., po wprowadzeniu nowego ustawodawstwa w zakresie rachunkowości. Podobne uregulowania w Europie Zachodniej, a także w innych rozwiniętych krajach świata, zaczęły się pojawiać już na przełomie lat 80. i 90. ubiegłego stulecia i dotyczyły głównie tych krajów, w których decydujący wpływ na rozwój gospodarczy wywierały giełdy. Szczególnym przykładem rozwoju wycen nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych jest Wielka Brytania, gdzie obecnie wyceny te stanowią ok. 50% wszystkich wycen nieruchomości. Wiąże się to także z faktem, że obowiązujący w tym kraju podatek majątkowy od przedsiębiorstw wymaga przynajmniej raz na pięć lat przedstawienia rzeczywistych, aktualnych wartości aktywów przedsiębiorstwa, w tym nieruchomości.

Zasady klasyfikacji nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych

Wycena wartości bieżącej (godziwej), adresowana w uregulowaniach z zakresu rachunkowości do ewentualnego udziału rzeczoznawców majątkowych, dotyczy przede wszystkim dwóch rodzajów aktywów: środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych. Znalazło to swój wyraz w art. 174 ust. 3a u.gosp.nier., w której zapisano, że rzeczoznawca majątkowy może sporządzić analizy, opracowania i ekspertyzy niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące m.in.:

- wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości, oraz
- wyceny nieruchomości jako środków trwałych przedsiębiorstw.

Obowiązek zakwalifikowania nieruchomości do odpowiedniej grupy aktywów spoczywa na kierownictwie jednostki. Rzeczoznawca otrzymując zlecenie na wycenę dla celów sprawozdań finansowych, powinien mieć to jasno określone. Zadanie rzeczoznawcy polega na wyborze odpowiednich procedur wyceny zawartych w przepisach o rachunkowości i w uregulowaniach dotyczących wyceny nieruchomości. Uczestnicząc w takich wycenach, warto jednak znać zasady kwalifikowania nieruchomości w urzędzeniach księgowych.

Nieruchomości jako środki trwałe przedsiębiorstw

Środki trwałe to zaliczony do aktywów trwałych zasób majątkowy ekonomicznie kontrolowany przez jednostkę. Zaliczamy do nich środki trwałe i środki trwałe w budowie. Zasoby mogą być zaliczane do aktywów trwałych, jeśli istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska przyszłe wpływy ekonomiczne związane z tymi zasobami, a cenę ich nabycia lub koszt wytworzenia przez jednostkę można wycenić w wiarygodny sposób. Ogólne zasady zaliczenia nieruchomości przedsiębiorstw do środków trwałych podaje MSR 40 pkt 7:

- nieruchomość zajmowana przez właściciela lub utrzymywana w posiadaniu z myślą o przyszłym wykorzystaniu przez właściciela,
- nieruchomość zajmowana przez właściciela oczekująca na zbycie,
- nieruchomość zajmowana przez pracowników właściciela (niezależnie, jaki płacą czynsz), oraz
- nieruchomość w trakcie budowy lub dostosowywania, także wtedy, gdy w przyszłości ma być traktowana jako nieruchomość inwestycyjna (do czasu, gdy staje się nieruchomością inwestycyjną).

Nieruchomości inwestycyjne

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 17 u.rach. pod pojęciem inwestycji rozumie się aktywa (w tym nieruchomości) posiadane przez jednostkę w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości lub uzyskiwania pożytków albo przychodów. Ogólne zasady zaliczania nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych zawarte są w MSR 40 pkt 6. Do podstawowych nieruchomości inwestycyjnych zaliczamy np.:

- grunt utrzymywany w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost jego wartości (np. tzw. portfele gruntów),
- grunt nadmiarowy, którego przyszłe użytkowanie pozostaje aktualnie nieokreślone,
- budynek, którego jednostka gospodarcza jest właścicielem (lub nabyty przez jednostkę w ramach leasingu finansowego), oddany przez jednostkę w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów,
- budynek, który obecnie jest niewynajęty, a który został przeznaczony do oddania w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów.

Nieruchomości, które w części służą pozyskiwaniu czynszów, a w części działalności statutowej jednostki, traktować należy jako przypadki szczególne, które dla celów księgowych należy:

- traktować oddzielnie, jeśli można je oddzielnie sprzedać,
- zakwalifikować całą nieruchomość do kategorii bilansowej dominującej, jeśli części nie można oddzielnie sprzedać,
- zakwalifikować całość do nieruchomości inwestycyjnych, jeśli właściciel zajmuje część nieruchomości w celu świadczenia usług dla wynajmujących pozostałą część.

Ta grupa klasyfikacyjna jest ważna dla rzeczoznawców majątkowych, gdyż nieruchomości inwestycyjnych się nie amortyzuje, lecz w zasadzie każdorazowo do potrzeb bilansu powinno się określać ich bieżącą wartość. Standard MSR 40 w załączniku B stwierdza, że rzeczoznawcy majątkowi odegrają ważną rolę we wdrażaniu standardu. Nie wprowadza się jednak wymogu, a tylko zaleca ustalenie wartości godziwej wszystkich nieruchomości inwestycyjnych jednostki na podstawie ekspertyzy niezależnego rzeczoznawcy.

Obowiązek okresowych wycen przez rzeczoznawców majątkowych wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, które są własnością funduszy inwestycyjnych, wprowadziło polskie ustawodawstwo o funduszach inwestycyjnych [11]. Zgodnie z dyspozycjami art. 150 ust. 1, 3 i 4 tej ustawy, co dwa lata wymagana jest nowa wycena, a co 6 miesięcy aktualizacja wyceny.

Specyfika wycen nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych

Wyceny do celów wykorzystania ich w sprawozdawczości finansowej i innych dokumentach księgowych jednostki są

przeprowadzane przy założeniu jej **dalszego funkcjonowania**. Oznacza to, że aktywa mogą być wykazywane w bilansie, jeśli jest prawdopodobne, że podmiot odniesie z nich w przyszłości wpływy ekonomiczne. Wyceny muszą przy tym uwzględniać:

- strategię podmiotu gospodarczego i jej uwarunkowania (wgląd w sprawozdania finansowe za ostatnie 3–5 lat, możliwość zapoznania się planami rozwoju jednostki na najbliższe lata i oceny ich realności),
- kontekst wynikający z dyrektyw europejskich oraz praw i przepisów obowiązujących w kraju i w jednostce (wymagania MSR/MSSF i ustawy o rachunkowości),
- zasady wyceny przyjęte w polityce rachunkowości jednostki²,
- klasyfikację nieruchomości, oraz
- cel operacyjny wyceny.

Rzeczoznawca majątkowy podejmujący tego typu wyceny powinien rozumieć zasady i koncepcje rachunkowości leżące u podstaw międzynarodowych standardów rachunkowości i krajowego prawa bilansowego oraz posługiwać się w tych wycenach pojęciami zdefiniowanymi na gruncie przepisów o rachunkowości. Rzeczoznawca powinien też przestrzegać zarówno uregulowań wynikających z przepisów o rachunkowości, jak i przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jeśli między tymi regulacjami występuje konflikt, fakt ten należy ujawnić w wycenie. Zastosowane przez rzeczoznawcę założenia do wyceny powinny zostać ustalone w porozumieniu z kierownictwem lub audytorem podmiotu gospodarczego zamawiającego wycenę.

Aktualny stan prawa bilansowego obowiązującego w Polsce określa następujące uwarunkowania wycen:

- jednostki podlegające wyłącznie pod ustawę o rachunkowości (nie sporządzające sprawozdań w oparciu o MSR/MSSF) i zgodnie z art. 10 ust. 3 u.rach. stosują przepisy prawa bilansowego w następującej kolejności:

1. podstawą wycen są regulacje zawarte w ustawie o rachunkowości,
2. w przypadku braku regulacji ustawowej można stosować Krajowe Standardy Rachunkowości (KSR),
3. przy braku odpowiedniego krajowego standardu rachunkowości można stosować MSR/MSSF;

- jednostki, które zgodnie z polskim prawem bilansowym jako podstawę rachunkowości stosują MSR/MSSF to:

1. banki oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych (lub ubiegających się o dopuszczenie, a także zamierzających ubiegać się o dopuszczenie) do obrotu na jednym z rynków Krajów Europejskiego Obszaru Ekonomicznego,
2. jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej, w której jednostka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z MSR/MSSF,
3. oddziały przedsiębiorcy zagranicznego, jeśli przedsiębiorca ten sporządza sprawozdania zgodnie z MSR/MSSF.

- jednostki stosujące MSR/MSSF przyjmują jako podstawę przepisy prawa bilansowego w następującej kolejności (art. 2 ust. 3 u.rach.):

² Międzynarodowy Standard Rewizji Finansowej (MSRF) nr 545, pkt 6 odnośnie korzystania z usług rzeczoznawcy zawiera następującą dyspozycję: *Biegły rewident powinien upewnić się, że sposób rozumienia definicji wartości godziwej przez rzeczoznawcę oraz metoda, jaką zastosował do ustalania wartości godziwej, są zgodne z przepisami o rachunkowości i zbieżne z wersją przyjętą w jednostce.*

1. MSR/MSSF,
2. przepisy ustawy o rachunkowości w sprawach nieuregulowanych w MSR/MSSF,
3. KSR w sprawach nieuregulowanych w MSR/MSSF i ustawie o rachunkowości.

Zakres stosowania wartości godziwej w wycenie aktywów niefinansowych wg ustawy o rachunkowości

Wartość godziwa wg ustawy o rachunkowości to kwota, za jaką w warunkach rynkowych składnik aktywów mógłby zostać wymieniony lub kwota, za którą zobowiązanie mogłoby zostać uregulowane, pomiędzy niezależnymi, zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji (art. 28 ust. 6 u.rach.).

Ustawa o rachunkowości (Dz.U. 2018 poz. 395, poz. 398, poz. 650) przewiduje w stosunku do aktywów niefinansowych (a więc także nieruchomości oraz maszyn i urządzeń) następujące sytuacje, w których można określać wartość godziwą:

- wystąpienie trwałej utraty wartości składnika aktywów (konieczność dokonania odpisu aktualizacyjnego), gdy brak rynkowej ceny netto³ składnika w podobnym stanie,
- wycena aktywów przejętych nieodpłatnie, gdy brak możliwości ustalenia ceny nabycia lub ceny sprzedaży takiego samego lub podobnego składnika,
- wycena nieruchomości oraz wartości materialnych i prawnych zaliczanych do inwestycji długoterminowych,
- rozliczenie połączenia spółek metodą nabycia (pozycje bilansowe spółki przejmowanej określa się wg ich wartości godziwej, a za wartość godziwą środków trwałych przyjmuje się ich wartość rynkową lub ich wartość z niezależnej wyceny – art. 44b ust. 4 pkt 7), oraz
- wycena aktywów netto jednostek podporządkowanych w celu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Ustawa o rachunkowości na razie nie zezwala na przeszacowanie wartości godziwej środków trwałych „w górę” (art. 31 ust. 3). Brak w niej również wskazówek, jak określać wartość godziwą nieruchomości (zgodnie z art. 10 ust. 3 można w takim przypadku stosować uregulowania MSR/MSSF).

Zasady wyceny wartości godziwej wg MSR/MSSF

Uregulowania obowiązujące do 1 stycznia 2013 r.

W poszczególnych standardach zawarte były wskazówki dotyczące zasad i procedur określania wartości godziwej. Podstawowe uregulowania istotne dla rzeczoznawców majątkowych dotyczące określania wartości godziwej nieruchomości zawarte były w:

- dla nieruchomości zaliczanych do środków trwałych:
 - MSR 16 „Środki trwałe” § 32: *Wartość godziwą gruntów oraz budynków ustala się zazwyczaj na podstawie danych rynkowych w drodze wyceny wykonywanej zazwyczaj przez rzeczoznawcę majątkowego,*

³ Cena (wartość) sprzedaży netto to kwota możliwa do uzyskania na rynku ze sprzedaży na dzień bilansowy składnika aktywów (po potrąceniu podatku VAT i kosztów zbycia). Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny sprzedaży netto danego składnika aktywów, to zgodnie z art. 28 ust. 5 u.rach. należy w inny sposób określić jego wartość godziwą na dzień bilansowy.

– MSR 16 § 33: *Jeżeli z powodu szczególnego charakteru rzeczowych aktywów trwałych brak jest wiarygodnych danych rynkowych, a analizowane aktywa są rzadko przedmiotem obrotu na rynku, z wyjątkiem sytuacji, gdy są sprzedawane w ramach sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa, wartość godziwą można określić na podstawie przychodów lub zamortyzowanego kosztu odtworzenia.*

- dla nieruchomości zaliczanych do nieruchomości inwestycyjnych:

- MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” § 45: *Najlepszą podstawą wyceny są pochodzące z aktywnego rynku aktualne ceny rynkowe podobnych nieruchomości inwestycyjnych,*
- MSR 40 § 46: *Przy braku aktualnych cen pochodzących z aktywnego rynku można do wyceny brać informacje z innych źródeł, takich jak:*

1. *Po dokonaniu korekty różnic uwzględnić aktualne ceny na aktywnym rynku o innym charakterze, stanie i innej lokalizacji.*
2. *Uwzględnić niedawne ceny transakcyjne z mniej aktywnych rynków po skorygowaniu o wszelkie zmiany warunków ekonomicznych, jakie nastąpiły od czasu przeprowadzenia analizowanych transakcji (tzn. stosowanie znanego rzeczoznawcom majątkowym podejścia porównawczego).*
3. *Dyskontować projektowane przepływy strumieni pieniężnych oparte na wiarygodnych szacunkach, uwzględniając ceny rynkowe najmu podobnych obiektów (o podobnym stanie i lokalizacji); dyskontowanie powinno odzwierciedlać rynkową ocenę stopnia niepewności uzyskania przepływów środków pieniężnych oraz terminów realizacji tych przepływów (tzn. stosowanie podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej).*

Z dniem 01.01.2013 r. wszedł w życie nowy standard MSSF 13 „Wartość godziwa” [12]. Wszystkie zapisy dotyczące procedury określania wartości godziwej w poszczególnych standardach MSR/MSSF zostały wykreślone. Także te wyżej wymienione, dotyczące MSR 16 i MSR 40. Przypominamy je tutaj, bo odzwierciedlają one swoistą „filozofię” podejścia twórców standardów rachunkowości do określania wartości godziwej nieruchomości.

Podstawowe regulacje obecnie obowiązujące, wprowadzone 1 stycznia 2013 r. MSSF 13 „Wartość godziwa”

Informacje ogólne

Standard zawiera nową definicję wartości godziwej, zgodnie z którą **wartość godziwa oparta jest na rynkowej cenie, która byłaby uzyskana ze sprzedaży składnika aktywów w zwyczajnej transakcji rynkowej.** Inaczej mówiąc, ustalanie wartości godziwej odbywa się z punktu widzenia rynku, a nie jednostki, której aktywa podlegają wycenie. Przy wycenie jednostka powinna wziąć pod uwagę te cechy wycenianego aktywów, które wzięłyby inni uczestnicy rynku. Standard wyznacza ramy wyceny wartości godziwej w jednolitym dokumencie obejmującym uregulowania odnoszące się do aktywów niefinansowych, aktywów finansowych i zobowiązań. Dla rzeczoznawców majątkowych szczególnie istotne są te uregulowania, które odnoszą się do aktywów niefinansowych. Podstawą określania wartości godziwej są ceny rynkowe identycznych aktywów rynkowych. Kiedy nie można zaobserwować ceny za identyczny składnik aktywów na rynku aktywnym,

jednostka wyceny wartość godziwą za pomocą innej techniki wyceny, w ramach której w jak największym stopniu wykorzystuje się odpowiednie *obserwowalne na rynku dane wejściowe* i w jak najmniejszym stopniu stosuje się dane *nieobserwowalne na rynku*. Standard wprowadza **hierarchię wartości godziwej**, wprowadzaną z tzw. poziomów wejścia danych przy zastosowanej metodzie wyceny (w dotychczasowych uregulowaniach hierarchię tę określano na podstawie zastosowanych metod wyceny). Wprowadza on także rozszerzony wymóg ujawniania informacji o wycenie wartości godziwej, które pomagają użytkownikowi sprawozdań finansowych w ocenie zastosowanych technik wyceny i danych wejściowych wykorzystanych do wyceny. Zakres tych ujawnień, sformułowany w Standardzie, jest głównie uzależniony od hierarchii wyceny (poziomu danych wejściowych) i typu wyceny (wyceny powtarzalnej, np. dla okresowych sprawozdań finansowych lub wyceny niepowtarzalnej) (tab. I).

Tabela I. Definicje i określenia w MSSF 13 istotne dla rzeczoznawców majątkowych

Wartość godziwa	Cena, którą otrzymano by za zbycie składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny.
Rynek aktywny	Rynek, na którym transakcje dotyczące składnika aktywów lub zobowiązania odbywają się z dostateczną częstotliwością i mają dostateczny wolumen, aby dostarczać bieżących informacji na temat cen.
Największe i najlepsze wykorzystanie	Wykorzystanie składnika aktywów niefinansowych przez uczestników rynków w sposób zapewniający maksymalną wartość składnika aktywów lub grupy aktywów i zobowiązań (np. jednostka gospodarcza), w której składnik aktywów zostałby wykorzystany.
Dane wejściowe	Założenia, na podstawie których uczestnicy rynku dokonaliby wyceny składnika aktywów lub zobowiązania. Dane wejściowe mogą być obserwowalne lub nieobserwowalne.
Dane wejściowe potwierdzone przez rynek	Dane wywodzące się głównie z obserwowalnych danych rynkowych lub potwierdzone przez takie dane poprzez korelację lub w inny sposób.
Obserwowalne dane wejściowe	Dane wejściowe opracowane na podstawie danych rynkowych, takich jak ogólnodostępne informacje na temat aktualnych wydarzeń lub transakcji, i odzwierciedlające założenia, które przyjęliby uczestnicy rynku podczas wyceny składnika aktywów lub zobowiązania.
Nieobserwowalne dane wejściowe	Dane wejściowe, w przypadku których nie ma dostępnych danych rynkowych i które opracowuje się przy użyciu najlepszych dostępnych informacji na temat założeń, na podstawie których uczestnicy rynku wyceniliby składnik aktywów lub zobowiązania.
Cena wyjścia	Cena, którą otrzymano by za zbycie składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania.
Główny rynek	Rynek o największym wolumenie i poziomie aktywności dla danego składnika aktywów.
Rynek najkorzystniejszy	Rynek, na którym można otrzymać najwyższą kwotę zbycia za zbycie składnika aktywów.

Metody wyceny

Jeżeli jest możliwa bezpośrednia obserwacja transakcji zawieranych na rynku aktywnym, określanie wartości godziwej jest stosunkowo proste (nie korzysta się z pomocy ekspertów). Jeżeli takiej możliwości nie ma, MSSF 13 zaleca stosowanie poniższych technik wyceny, które określa mianem „metody wyceny”.

Metoda rynkowa opiera się na wykorzystaniu cen i innych odpowiednich informacji generowanych przez transakcje rynkowe obejmujące identyczne lub porównywalne (podobne) aktywa, zobowiązania bądź grupę aktywów i zobowiązań.

Metoda oparta na cenie nabycia (metoda kosztowa) odzwierciedla kwotę wymaganą, aby odtworzyć wydajność danego składnika aktywów (często określana jako bieżący koszt odtworzenia). Z perspektywy sprzedającego uczestnika rynku cena, którą otrzymano by za składnik aktywów, opiera się na koszcie poniesionym przez kupującego uczestnika rynku w celu nabycia lub skonstruowania zamiennego składnika aktywów o podobnej użyteczności, skorygowanym o utratę przydatności. Utrata przydatności obejmuje fizyczne starzenie się, funkcjonalną (technologiczną) przestarzałość i ekonomiczną (zewnętrzną) przestarzałość; jest też pojęciem szerszym niż amortyzacja na potrzeby sprawozdawczości finansowej (przypisanie kosztu historycznego) lub do celów podatkowych (użycie określonych okresów eksploatacji). W wielu przypadkach metoda bieżącego kosztu odtworzenia jest używana do wyceny wartości godziwej aktywów materialnych, które są wykorzystywane w połączeniu z innymi aktywami.

Metoda przychodów opiera się na przeliczaniu przyszłych kwot (np. przepływów pieniężnych lub dochodów i wydatków) na jedną bieżącą, czyli zdyskontowaną kwotę. Kiedy stosuje się metodę przychodów, wycena wartości godziwej odzwierciedla aktualne oczekiwania rynku co do tych przyszłych kwot.

Standard nie określa hierarchii stosowania poszczególnych metod, które są związane z poziomem danych wejściowych stosowanych do wyceny. Metody wyceny są sformułowane w standardzie ogólnie, bez określania szczegółowych procedur wyceny.

Poziomy wejścia i hierarchia wyceny wartości godziwej

Wycena wartości godziwej, niezależnie od zastosowanej metody wyceny, powinna maksymalizować wykorzystanie danych obserwowalnych i minimalizować wykorzystanie danych nieobserwowalnych. MSSF 13 sposób wykorzystania kategoryzuje i określa na jego podstawie **hierarchię wartości godziwej odzwierciedlającej wiarygodność wyceny**. Można zatem stwierdzić, że w hierarchii wyceny wartości godziwej priorytety nadawane są danym wejściowym, a nie technikom wyceny. Składają się na nią trzy poziomy danych wejściowych determinujących wiarygodność szacunku wartości godziwej (tab. II).

W niektórych przypadkach dane wejściowe stosowane do wyceny wartości godziwej składnika aktywów lub zobowiązania mogą zostać sklasyfikowane na różnych poziomach hierarchii wartości godziwej. **Wycena wartości godziwej zostaje wtedy sklasyfikowana w całości na tym samym poziomie hierarchii wartości godziwej co dane wejściowe z najniższego poziomu, który jest znaczący dla całej wyceny.**

Tabela II. Hierarchia wartości godziwej

Poziom	Charakterystyka
1	Niemodyfikowane ceny identycznych składników aktywów, notowane na rynku aktywnym.
2	Dane wejściowe obserwowalne bezpośrednio lub pośrednio, niebędące cenami notowanymi z poziomu 1.
3	Nieobserwowalne na rynku dane wejściowe.

Ujawnianie informacji dotyczących wyceny wartości godziwej

Objaśnienia przywołanego niżej charakteru wyceny (tab. III):

- **powtarzalna** – wycena dla sprawozdania na koniec każdego okresu sprawozdawczego,
- **niewpowtarzalna** – wycena wymagana lub dopuszczalna przez inne MSSF w szczególnych okolicznościach.

Tabela III. Informacje dotyczące wyceny

Informacje podlegające ujawnieniu	Wartość godziwa	
	powtarzalna	niewpowtarzalna
Poziom w trójpoziomowej hierarchii wartości godziwej	tak	tak
W przypadku poziomów 2 i 3 opis zastosowanych technik wyceny i danych wejściowych	tak	tak
Jeśli najlepsze i w najwyższym stopniu wykorzystanie składnika aktywów niefinansowych różni się od jego faktycznego wykorzystania, należy ujawnić przyczynę odmiennego wykorzystania tego składnika	tak	tak
Wymagania dotyczące ujawnienia informacji dotyczących wyceny wartości godziwej na podstawie znaczących danych nieobserwowalnych (poziom 3)		
Informacje ilościowe dotyczące znaczących nieobserwowalnych danych wejściowych wykorzystywanych do wyceny wartości godziwej	tak	tak
Opis procesów wyceny, w tym sposobu i zasad ustalania przez firmę procedur wyceny	tak	tak
Opis słowny wrażliwości wartości godziwej na zmiany nieobserwowalnych danych wejściowych, jeśli ich zmiana może znacząco podwyższyć lub obniżyć wartość godziwą wynikającą z wyceny, a także opis wzajemnych powiązań między danymi nieobserwowalnymi wraz objaśnieniem wpływu tych powiązań na wzrost lub spadek wartości godziwej w przypadku zmiany tych danych	tak	nie

Najlepsze i o najwyższym stopniu wykorzystanie aktywów niefinansowych

Ustalając wartość godziwą składnika aktywów niefinansowych, jednostka powinna założyć jego najlepsze wykorzystanie przez uczestników rynku. Według MSSF 13 § 28 najlepsze i o najwyższym stopniu wykorzystanie składnika aktywów oznacza wykorzystanie:

- **fizycznie możliwe**, uwzględniające cechy fizyczne składnika aktywów, które uczestnicy rynku uwzględniliby przy ustalaniu ceny składnika aktywów (np. lokalizacja lub wielkość nieruchomości),
- **prawnie dopuszczalne**, uwzględniające wszelkie ograniczenia prawne wykorzystania składnika (np. strefowe regulacje mające zastosowanie w odniesieniu do nieruchomości), oraz
- **wykonalne finansowo**, prowadzące do wytworzenia odpowiedniego dochodu lub przepływów pieniężnych w celu uzyskania zwrotu inwestycji wymaganego na rynku.

Najlepsze wykorzystanie składnika jest określane z punktu widzenia uczestników rynku. Obecne wykorzystanie składnika przez jednostkę niekoniecznie musi być takie, jak najlepsze możliwe wykorzystanie.

Postępowanie rzeczoznawcy majątkowego przy wycenie wartości godziwej nieruchomości

Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek przeprowadzenia analizy sposobu i zakresu kontroli ekonomicznej sprawowanej

przez jednostkę nad wycenianym składnikiem aktywów. Występująca rozbieżność między stanem faktycznym władania a stanem prawnym nie przesądza o braku możliwości dokonania wyceny składnika aktywów.

Jeżeli jednostka stosuje ustawę o rachunkowości, to definicja wartości godziwej jest zgodna z treścią art. 28 ust. 6 u.rach.: *za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niewiązanymi ze sobą stronami.*

Jeżeli ustawa o rachunkowości nie wskazuje metod wyceny wartości godziwej, zastosowanie ma art. 10 ust. 3 u.rach., który stanowi, że w przypadku sporządzania sprawozdania zgodnie z ustawą o rachunkowości, w sprawach nieuregulowanych przepisami tej ustawy, jednostki mogą stosować Krajowe Standardy Rachunkowości, a w sytuacji braku odpowiedniego standardu krajowego mogą stosować MSR.

Jeżeli jednostka stosuje MSR/MSSF, to definicję wartości godziwej przyjmuje się zgodnie z MSSF 13: *Wartość godziwa jest ceną, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach na głównym (lub najkorzystniejszym) rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych (tj. ceną wyjścia) bez względu na to, czy cena ta jest bezpośrednio obserwowalna lub oszacowana przy użyciu innej techniki wyceny.*

Rzeczoznawca majątkowy w zależności od celu wyceny i rodzaju składników wybiera następujące drogi postępowania:

- dla gruntów, w tym również dla gruntów traktowanych jako lokata kapitałowa (nieruchomości inwestycyjne), określa wartość godziwą, stosując podejście porównawcze lub, w warunkach ustalonych przez przepisy prawa, podejście mieszane,
- dla pozostałych nieruchomości inwestycyjnych wartość godziwą określa się przede wszystkim, stosując podejście porównawcze lub dochodowe. Możliwe odstępstwa zawiera MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”,
- w przypadku nieruchomości jako środków trwałych mogących podlegać samodzielnemu obrotowi, określa się wartość godziwą, stosując podejście porównawcze lub dochodowe. Dla nieruchomości gruntowej, na której zlokalizowane są naniesienia przeznaczone do rozbiórki, po uzasadnieniu, można zastosować podejście mieszane,
- rzeczoznawca majątkowy określając bieżący koszt zastąpienia nieruchomości, szacuje w podejściu porównawczym wartość gruntu traktowanego jako niezabudowany, uwzględniając sposób użytkowania przez jednostkę, a niezależnie od gruntu koszt zastąpienia budynków i budowli,
- grunt jest traktowany w przepisach o rachunkowości jako odrębny środek trwały, niezależnie od wzniesionych na nim budynków, budowli, urządzeń oraz od związanego z nim potencjału biologicznego. Podział wartości godziwej gruntu przeprowadza się według poniższych procedur:
 - przez odjęcie od wartości godziwej nieruchomości, obejmującej grunt wraz z częściami składowymi, wartości gruntu traktowanego jako niezabudowany, określonej przy zastosowaniu podejścia porównawczego, lub

– w przypadku, gdy nie można przeprowadzić procedury, o której mowa wyżej, rozdzielenia wartości nieruchomości dokonuje się poprzez określenie wartości odtworzeniowej części składowych oraz jej odjęcie od wartości nieruchomości.

Ujawnienie przez jednostkę informacji o wartości godziwej

Standard MSSF 13 nakłada na jednostkę szczegółowe obowiązki w zakresie informacji o prezentowanej wartości godziwej, a zakres tych informacji w zależności od zastosowanych poziomów wejść i rodzajów wyceny podano w tab. III. Nawiązując do tego zestawienia, rzeczoznawca majątkowy w swym opracowaniu określającym wartość godziwą jest zobowiązany do zamieszczenia co najmniej następujących informacji:

- opis zastosowanych technik wyceny i danych wejściowych (źródła danych),
- jeśli najlepsze wykorzystanie składnika aktywów różni się od faktycznego wykorzystania, powinien ujawnić przyczynę tego odmiennego wykorzystania,
- poziom w trójstopniowej hierarchii wyceny,
- informacje dotyczące znaczących nieobserwowalnych danych wejściowych wykorzystanych w wycenie (omówienie źródła tych danych), oraz
- opis słowny wrażliwości wartości godziwej na zmiany nieobserwowalnych danych wejściowych, jeśli zmiany te mogą znacząco zmienić wartość godziwą wynikającą z wyceny (dotyczy poziomu 3 hierarchii wartości godziwej wycen powtarzalnych).

LITERATURA

- [1] Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Dz.U. 2018 poz. 395 z późn. zm.
- [2] Międzynarodowe Standardy Sprawozdań Finansowych (stan aktualny na stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego).
- [3] Filipiak J. (2003). *Rzeczoznawstwo majątkowe w wycenach do potrzeb sprawozdań finansowych. Wyzwania i nadzieje*. W: *Materiały XII Ogólnopolskiej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych*, Warszawa-Koszalin.
- [4] Filipiak J. (2005). *Wyceny nieruchomości do potrzeb sprawozdań finansowych. Przegląd metod i propozycje dalszych zmian*. W: *Materiały Międzynarodowego Seminarium RICS (Wielka Brytania) i PFSRM (Polska)*, Warszawa.
- [5] Filipiak J. (2015). *Wycena nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych*. W: Dydenko J. (red.) *Szacowanie nieruchomości*. Warszawa: Wydawnictwo Walters Kluwer, 602–619.
- [6] Standard Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych „Wycena praw do nieruchomości oraz maszyn i urządzeń na potrzeby sprawozdań finansowych”, PFSRM 2014.
- [7] Krajowe Standardy Rachunkowości (stan aktualny na stronie internetowej Ministerstwa Finansów).
- [8] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2018 poz. 121 ze zm.
- [9] Międzynarodowe Standardy Wyceny, PFSRM 2009.
- [10] Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2016.
- [11] Ustawa z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych. Dz.U. 2014 poz. 157.
- [12] Międzynarodowy Standard Rachunkowości 13 „Wartość godziwa”, MSSF 2013.

Artykuł prezentuje własne poglądy Autora.

Dr inż. Jerzy Filipiak – rzeczoznawca majątkowy, doktor nauk ekonomicznych, mgr inż. budownictwa

MIĘDZYNARODOWA KONFERENCJA NAUKOWA „NIERUCHOMOŚĆ W PRZESTRZENI 4”



Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy
im. Jana i Jędrzeja Śniadeckich w Bydgoszczy,
Państwowa Wyższa Szkoła
Zawodowa im. Prezydenta Stanisława
Wojciechowskiego w Kaliszu
oraz Stowarzyszenie Rzeczoznawców
Majątkowych w Bydgoszczy
zapraszają na
Międzynarodową Konferencję Naukową
„Nieruchomość w przestrzeni 4”

MIEJSCE OBRAD: Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy w Bydgoszczy, al. prof. S. Kaliskiego 7 (Fordon), Auditorium Novum

„Nieruchomość w przestrzeni” to cykliczna konferencja, podczas której poruszane są problemy szacowania nieruchomości, analizy rynku oraz inne aspekty istotne dla rzeczoznawców majątkowych, świata nauki oraz praktyki gospodarczej i publicznej. Tegoroczna edycja Konferencji wzbogacona została o warsztaty z wyceny nieruchomości, dedykowane zarówno rzeczoznawcom majątkowym, jak również podmiotom zamawiającym operaty szacunkowe, takim jak banki lub samorządy.

Uczestnicy otrzymają zaświadczenie potwierdzające udział w Konferencji, a rzeczoznawcy majątkowi zaświadczenie potwierdzające wypełnienie obowiązku doskonalenia kwalifikacji zawodowych poprzez udział w konferencji w wymiarze 8 godzin (liczba punktów 4) oraz ukończenie warsztatów organizowanych przez organizację zawodową w wymiarze 8 godzin (liczba punktów 4), co zgodnie z treścią §6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych całkowicie spełnia obowiązek doskonalenia w 2018 r.

Szczegóły: <http://srm.bydgoszcz.pl/aktualnosci/nieruchomosc-w-przestrzeni-4>

Analiza łódzkiego rynku nieruchomości mieszkaniowych w latach 2016–2017

Wprowadzenie

Celem artykułu jest przedstawienie podstawowych informacji o rynku nieruchomości w Łodzi w oparciu o analizę rynku sporządzoną na podstawie bazy danych Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości (ŁSARN). ŁSARN działa pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Zostało ono powołane w celu tworzenia analiz rynku nieruchomości niezbędnych dla potrzeb wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Na dzień publikacji artykułu stowarzyszenie liczy 64 członków, którymi są wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi.

Narzędziem służącym do realizacji celów i zadań ŁSARN jest Baza Informacji o Rynku Nieruchomości, tworzona z wykorzystaniem systemu informatycznego. Baza nie ma charakteru komercyjnego, a jej funkcjonowanie opiera się na solidarnej pracy każdego z członków Stowarzyszenia. Co kwartał członkowie ŁSARN wprowadzają do Bazy dane o lokalnym rynku nieruchomości na podstawie badania aktów notarialnych, udostępnianych w powiatowych ośrodkach geodezji. Każdy z nich ma przypisane kilka obrębów z terenu miasta Łodzi lub powiatów ościennych, za które odpowiada. Po zweryfikowaniu transakcji, informacje z aktów notarialnych są wprowadzane do systemu informatycznego i udostępniane na serwerze. Przykładowo, biorąc pod uwagę ostatni kwartał 2017 r., każdy z członków ŁSARN wprowadził od 4 do 208 transakcji, a średnia liczba transakcji wprowadzonych na koniec IV kwartału przez każdego z członków wynosiła 44. W sumie w IV kwartale 2017 r. do Bazy wprowadzono 2246 transakcji z Łodzi i regionu. Kontrolę nad terminowym i jakościowym wprowadzaniem danych do Bazy pełni zarząd Stowarzyszenia i specjalnie powołany do tego celu kontroler. Baza transakcji może być wykorzystana wyłącznie przez jej członków do sporządzania operatów szacunkowych i analiz rynku nieruchomości. Regulamin Stowarzyszenia wyklucza jakiegokolwiek udostępnianie rekordów z bazy podmiotom zewnętrznym.

Stowarzyszenie ŁSARN, zarejestrowane w 2015 r., kontynuuje działalność Bazy Danych o Łódzkim Rynku Nieruchomości, która powstała w 2003 r. Począwszy do 2009 r., co rok, w oparciu o zasoby bazy, powstają analizy rynku sporządzane przez wybranych członków ŁSARN, obejmujące trzy segmenty rynku:

1. rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych,
2. rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych (pod budowę mieszkaniową, usługową, handlową i przemysłową), oraz

3. rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

W tym roku analizę łódzkiego rynku w latach 2016–2017 wykonały autorki niniejszego artykułu. Podstawowe wnioski z analizy rynku nieruchomości lokalowych oraz rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi przedstawiamy kolejno w tym artykule. Pełna treść analizy i analiz z lat ubiegłych udostępniona jest na stronie internetowej ŁSARN <http://www.lsarn.eu/analizy-ryнку/>.

Należy podkreślić, że baza ŁSARN nie obejmuje transakcji spółdzielczymi prawami, stanowiącymi nadal istotną część transakcji zawieranych w Łodzi, zwłaszcza na rynku lokali mieszkalnych. W związku z powyższym, analiza opiera się wyłącznie na transakcjach, których przedmiot stanowią nieruchomości lokalowe, nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz grunty stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków mieszkalnych.

Kolejnym istotnym założeniem jest to, że baza transakcji jest kompletna, czyli, że wszyscy członkowie wywiązali się z obowiązku uzupełnienia transakcji i wprowadzili wszystkie rynkowe transakcje z przypisanych im obrębów. Założenie o kompletności bazy zakłada również, że Łódzki Ośrodek Geodezji udostępnił w terminie wszystkie akty notarialne ze wszystkich obrębów. Aby uniknąć sytuacji, że akty notarialne z końca okresu analizy nie zostały ujawnione w Ośrodku i w bazie w terminie, analiza sporządzona jest po upływie około 6–7 miesięcy od końca analizowanego okresu. W tym roku analizę sporządzono na dzień 31 lipca 2018 r.

Analiza łódzkiego rynku nieruchomości objęła transakcje z terenu miasta Łodzi wpisane do Bazy Danych o Rynku Nieruchomości WALOR, które miały miejsce w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2017 r.

Podczas analizy każdego z ww. segmentów rynku transakcje zgromadzone w Bazie Danych WALOR zostały zweryfikowane pod kątem spełniania wymogów transakcji rynkowych. W wyniku tego zostały odrzucone transakcje nierynkowe, np. transakcje o cenach skrajnych, które na tle innych transakcji były zbyt niskie (ceny okazjonalne) lub zbyt wysokie (ceny amatorskie), co nie znajdowało uzasadnienia w cechach rynkowych danej nieruchomości. Analiza nie obejmuje transakcji udziałami w nieruchomościach. Analiza rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych oraz rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi została przeprowadzona oddzielnie dla rynku pierwotnego i wtórnego. Szczegółowe założenia przedstawiono w dalszej części artykułu.

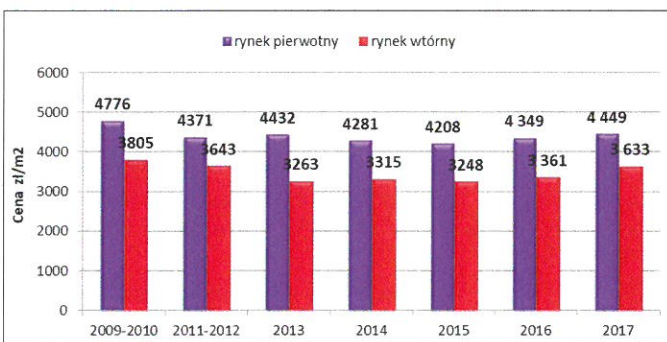
Rynek pierwotny i wtórny nieruchomości lokalowych

Analiza łódzkiego rynku nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej objęła rynek pierwotny i rynek wtórny na terenie całego miasta Łodzi. Transakcje dotyczyły nieruchomości lokalowych. Nie wzięto pod uwagę transakcji ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokali mieszkalnych. Jednostką przyjętą do analizy cen stanowiła cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w zł.

Rynek pierwotny lokali mieszkalnych rozumiany jest jako rynek lokali w nowych budynkach deweloperskich, wybudowanych w latach 2009–2017, które sprzedaje deweloper. Takie samo założenie przyjęto dla rynku pierwotnego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziinnymi. Analiza nie obejmuje transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne w zmodernizowanych budynkach kamienic, wybudowanych w XIX w. lub w pierwszej połowie XX w. Przedstawione w analizie ceny są cenami netto (bez podatku VAT).

Rynek wtórny obejmuje transakcje pomiędzy osobami fizycznymi, osobami prawnymi oraz innymi podmiotami, z wyłączeniem deweloperów. Transakcje na rynku wtórnym lokali mieszkalnych dotyczą lokali w budynkach o różnym wieku: od kamienic po budynki z wielkiej płyty i budynki nowo wybudowane. Podobne założenie przyjęto w analizie rynku wtórnego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziinnymi. Ze zbioru odrzucono również transakcje poniżej 700 zł/m² jako transakcje nierynkowe. Z analizy wyłączono transakcje lokalami w budynkach dwurodzinnych.

Udział rynku pierwotnego w łącznej liczbie lokali w latach 2016 r. i 2017 r. wyniósł 25%, a udział rynku wtórnego 75%. Przeanalizowano łącznie 6996 transakcji nieruchomościami lokalowymi, w tym 1727 transakcji na rynku pierwotnym i 5269 transakcji na rynku wtórnym.



Rys. 1. Średnie ceny na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2009–2017 (Źródło: Baza Danych o Łódzkim Ryнку Nieruchomości)

Na rys. 1 przedstawiono zestawienie średnich cen na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2009–2017. Wynika z niego, że średnie ceny na rynku wtórnym w latach 2016–2017 znajdowały się na podobnym poziomie jak średnie ceny transakcyjne w latach 2011–2012. Znacząca zmiana nastąpiła pomiędzy okresem 2009–2010 a 2011–2012, kiedy to średnie ceny na rynku pierwotnym zmniejszyły się o ok. 405 zł/m² (8%). Różnica mogła wynikać z faktu, że na rynku pierwotnym ceny ustalane są na etapie umowy przedwstępnej zawieranej wcześniej,

zazwyczaj na etapie budowy, a ostateczna umowa sprzedaży podpisywana jest po zakończeniu budowy i oddaniu budynku do użytkowania. W związku z tym, ceny z umów sprzedaży w latach 2009 i 2010 mogły pochodzić z lat 2007 i 2008, tj. z okresu tzw. „boomu” na rynku mieszkaniowym. Ceny średnie na rynku pierwotnym przewyższyły poziom z lat 2011–2013, ale nie osiągnęły jeszcze rekordowego poziomu z okresu „boomu” w latach 2009–2010.

Rynek wtórny nieruchomości lokalowych

W tab. I przedstawiono podstawowe wskaźniki dotyczące rynku wtórnego nieruchomości lokalowych.

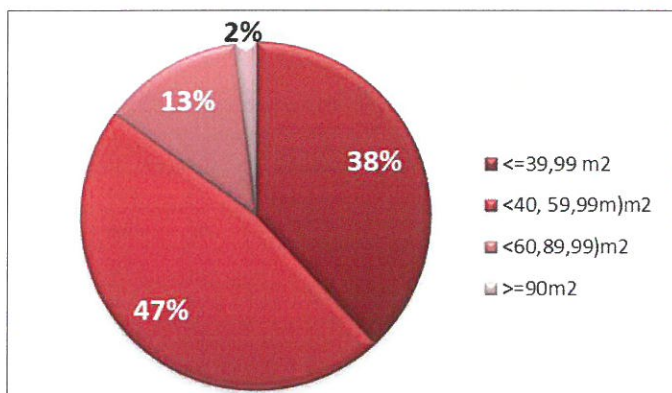
Tab. I. Podstawowe wskaźniki dotyczące rynku wtórnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2016–2017 (Źródło: analiza własna)

Okres analizy	2016	2017	Ogółem
Liczba transakcji w latach 2016 i 2017	2 707	2 562	5 269
Parametry, zł/m ²			
Średnia arytmetyczna	3 361	3 633	–
Cena minimalna	761	755	755
Cena maksymalna	12 658	7 996	12 658
Odchylenie standardowe	802	822	–
Mediana	3 309	3 530	–

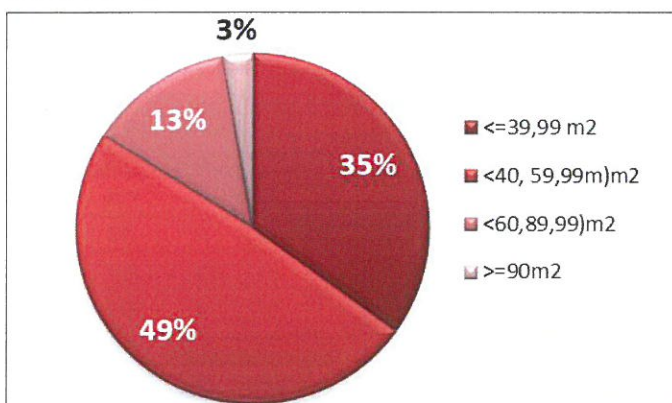
Udział transakcji lokalami o danej powierzchni użytkowej w ogóle zawartych transakcji na rynku wtórnym przedstawiono na rys. 2 i 3. Tak jak w poprzednich latach najwięcej transakcji nieruchomościami na rynku wtórnym odnotowano w przedziale powierzchniowym 40–59,99 m² (47% w 2016 r. i 49% w 2017 r.). Na drugim miejscu znajdowały się najmniejsze lokale, poniżej 40 m² (38% w 2016 r. i 35% w 2017 r.). Najmniejsza liczba transakcji dotyczyła dużych lokali, o powierzchni powyżej 90 m² (2% w 2016 r. i 3% w 2017 r.). Struktura udziałów poszczególnych przedziałów powierzchni w obrocie ogółem była podobna w latach 2016 i 2017, jednak w 2017 r. udział lokali o powierzchni poniżej 40 m² zmniejszył się nieznacznie na korzyść najczęściej kupowanej powierzchni na łódzkim rynku, tj. 40–59,99 m² oraz lokali największych, o powierzchni powyżej 90 m².

Analiza cen nieruchomości lokalowych w poszczególnych przedziałach powierzchni użytkowej wykazała, że najwyższe ceny średnie, tj. 3659 zł/m² w 2016 r. i 3855 zł/m² w 2017 r. odnotowano za lokale o powierzchni z przedziału 60–89,99 m². Najniższa była cena średnia lokali poniżej 90 m² (3347 zł/m² w 2016 r. i 3431 zł/m² 2017 r.), co wynika m.in. z faktu, że większość tak dużych lokali położona jest w starych kamienicach w dzielnicy Śródmieście. Średnie ceny za lokale o najczęściej kupowanej powierzchni użytkowej były do siebie zbliżone i wynosiły 3609 zł/m² i 3606 zł/m² w 2017 r. (rys. 4 i 5).

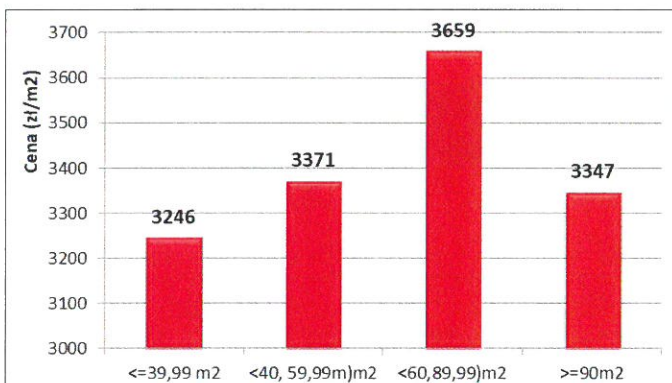
Analiza przy uwzględnieniu wieku i rodzaju budynków, w których mieściły się nieruchomości lokalowe będące przedmiotem transakcji w latach 2016 i 2017, została sporządzona w oparciu o dane Bazy WALOR oraz analizę własną. Z uwagi na to, że w treści większości aktów notarialnych brak jest informacji o wieku i rodzaju budynku wielorodzinnego, autorki samodzielnie



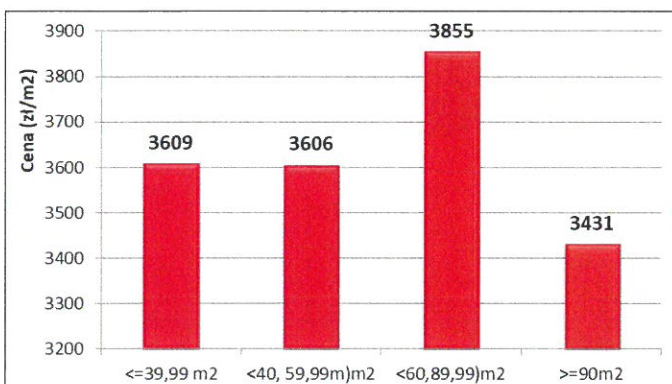
Rys. 2. Udział liczby transakcji wg powierzchni lokalu w 2016 r. (Źródło: analiza własna)



Rys. 3. Udział liczby transakcji wg powierzchni lokalu w 2017 r. (Źródło: analiza własna)



Rys. 4. Średnie ceny w przedziałach powierzchni lokali na rynku wtórnym nieruchomości w 2016 r. (Źródło: analiza własna)



Rys. 5. Średnie ceny w przedziałach powierzchni lokali na rynku wtórnym nieruchomości w 2017 r. (Źródło: analiza własna)

nie przeanalizowały wiek i rodzaj budynku na podstawie ogólnodostępnych map oraz własnej znajomości łódzkiego rynku. Taki sposób analizy może być obciążony niewielkim błędem, jednak pozwala na szacunkową analizę cen w poszczególnych segmentach rynku.

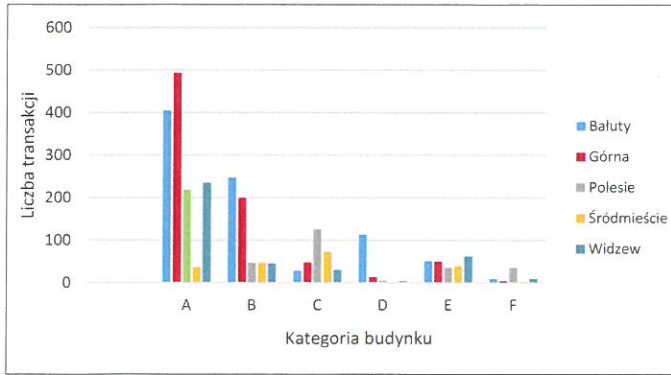
Wiek i rodzaj budynku podzielony został na 6 kategorii oznaczonych kolejnymi literami alfabetu:

- **A** – budynki z wielkiej płyty wybudowane w latach 60. i 70. XX w.,
- **B** – budynki wybudowane w technologii tradycyjnej z cegły w latach 40., 50. i 60. XX w. oraz bloki z lat 20. i 30., niestanowiące kamienic,
- **C** – kamienice z XIX w. i przedwojenne,
- **D** – budynki z lat 80. i 90., niezależnie od rodzaju konstrukcji,
- **E** – budynki wybudowane po 1999 r. do 2016 r. (oprócz transakcji deweloperskich), oraz
- **F** – inne budynki występujące się na lokalnym rynku, nie dające się zakwalifikować do żadnej z ww. kategorii, w tym m.in. budynki wielorodzinne na osiedlach zabudowy jednorodzinnej, pierwotnie wybudowane jako jednorodzinne, budynki na osiedlach wyróżniających się pod względem architektonicznym, np. na zabytkowym osiedlu Montwiłła Mireckiego i na Widzewie przy ul. Skalnej.

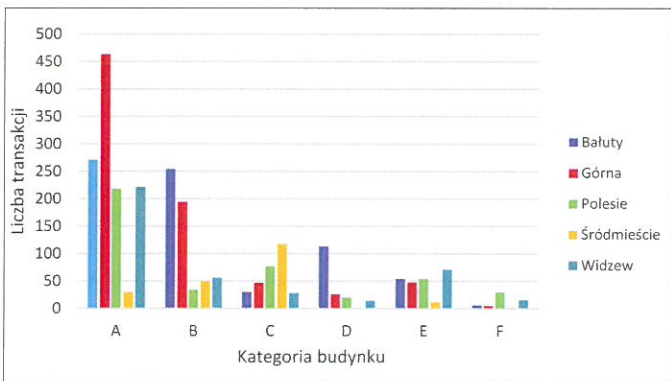
Najbardziej płynna granica przebiega pomiędzy kategorią A i D, ponieważ w kategorii D znalazły się głównie budynki z wielkiej płyty z lat 80., które przez nabywców mogą być postrzegane podobnie jak bloki z wielkiej płyty z lat 60. i 70.

Analiza liczby transakcji w poszczególnych dzielnicach wg wieku budynku wykazała, że dominowały transakcje lokalami w budynkach z wielkiej płyty wybudowane w latach 60. i 70. ubiegłego wieku (51% transakcji w 2016 r. i 47% w 2017 r.). Jeśli dodać najbardziej zbliżone rodzajowo kategorie A, B i D, to stanowiły one 78% rynku w 2016 r. i 77% w 2017 r. Lokale w kamienicach stanowiły 11% wszystkich transakcji w 2016 r. oraz 12% w 2017 r. Najwięcej odnotowano ich na Polesiu i w Śródmieściu. Lokale na rynku wtórnym w najnowszych budynkach dotyczą jedynie 9% ogólnej liczby transakcji zarówno w 2016 r., jak i 2017 r. (rys. 6 i 7, tab. II i III).

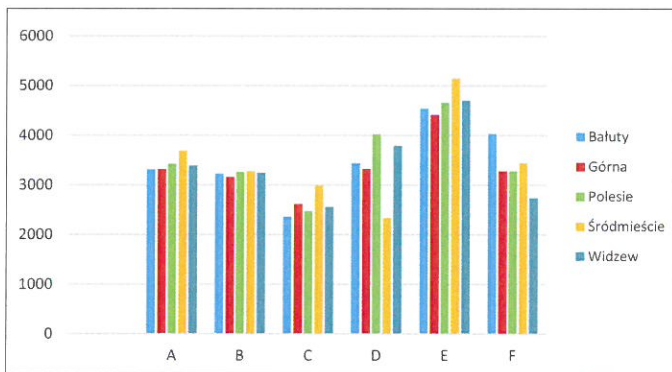
Analiza średniej ceny w zależności od rodzaju i wieku budynku potwierdziła wyraźne różnice w cenach w zależności od tej cechy. Najwyższe ceny średnie uzyskane zostały w segmencie E, tj. lokali w najnowszych budynkach, wybudowanych po 1999 r. Średnia cena dla całego miasta w kategorii E wyniosła 4674 zł/m². Najniższa cena średnia, równa 2616 zł/m² w 2016 r. oraz 3046 zł/m² w 2017 r., dotyczyła lokali w kamienicach przedwojennych. Analiza wykazała bardzo nieznaczne różnice w cenach średnich pomiędzy segmentami A i B: ceny średnie w segmencie A (bloki z wielkiej płyty z lat 60. i 70.) są nieco wyższe niż w przypadku cen za lokale w blokach z kategorii B (z lat 50. i 60.). Średnia cena za młodsze budynki z wielkiej płyty w kategorii A wyniosła w 2016 r. 3353 zł/m², a za starsze budynki z cegły w kategorii B osiągnęła poziom 3209 zł/m². W 2017 r. relacje cen były podobne i wyniosły 3613 zł/m² w kategorii A oraz 3519 zł/m² w kategorii B. Średnia w kategorii D, do której zaliczono budynki z lat 80. i 90., niezależnie od rodzaju konstrukcji, była odpowiednio wyższa niż w zbliżonych kategoriach A i B i wyniosła 3451 zł/m² w 2016 r. oraz 3727 zł/m² w 2017 r. (rys. 8 i 9, tab. IV i V).



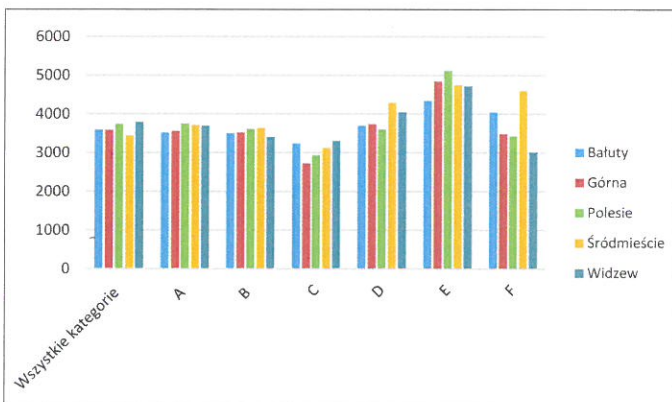
Rys. 6. Liczba transakcji w dzielnicach w zależności od wieku i rodzaju budynku na rynku wtórnym nieruchomości w 2016 r. (Źródło: dane Bazy WALOR oraz analiza własna)



Rys. 7. Liczba transakcji w dzielnicach w zależności od wieku i rodzaju budynku w 2017 r. (Źródło: dane Bazy WALOR oraz analiza własna)



Rys. 8. Średnie ceny w dzielnicach w zależności od wieku i rodzaju budynku w 2016 r., zł/m² (Źródło: analiza własna)



Rys. 9. Średnie ceny w dzielnicach w zależności od wieku i rodzaju budynku w 2017 r., zł/m² (Źródło: analiza własna)

Tab. II. Liczba transakcji nieruchomościami lokalowymi w poszczególnych kategoriach budynków i dzielnicach w 2016 r. (Źródło: analiza własna)

Dzielnica	Rodzaj budynku						Suma transakcji w dzielnicy	Udział %
	A	B	C	D	E	F		
Bałuty	406	247	28	113	51	9	854	32
Górna	493	199	47	13	50	4	806	30
Polesie	218	46	126	5	35	35	465	17
Śródmieście	36	46	73	1	39	2	197	7
Widzew	235	45	30	4	62	9	385	14
Suma	1388	583	304	136	237	59	2707	
Udział %	51	22	11	5	2	2	100	100

Tab. III. Liczba transakcji nieruchomościami lokalowymi w poszczególnych kategoriach budynków i dzielnicach w 2017 r. (Źródło: analiza własna)

Dzielnica	Rodzaj budynku						Suma transakcji w dzielnicy	Udział %
	A	B	C	D	E	F		
Bałuty	271	254	30	113	54	6	728	28
Górna	463	194	47	26	48	5	783	31
Polesie	218	34	77	20	54	30	433	17
Śródmieście	30	49	118	1	12	2	212	8
Widzew	221	56	28	14	71	16	406	16
Suma	1203	587	300	174	239	59	2 562	
Udział %	47	23	12	7	9	2	100	100

Tab. IV. Średnie ceny nieruchomości lokalowych w poszczególnych kategoriach budynków i dzielnicach w 2016 r., zł/m² (Źródło: analiza własna)

Dzielnica	Rodzaj budynku						Wszystkie rodzaje budynków
	A	B	C	D	E	F	
Bałuty	3 306	3 223	2 362	3 438	4 539	4 031	3 350
Górna	3 318	3 157	2 613	3 324	4 418	3 280	3 308
Polesie	3 425	3 261	2 474	4 023	4 662	3 281	3 244
Śródmieście	3 689	3 275	2 985	2 339	5 148	3 445	3 613
Widzew	3 389	3 244	2 557	3 793	4 699	2 737	3 506
Suma	3 353	3 209	2 616	3 451	4 674	3 343	

Tab. V. Średnie ceny nieruchomości lokalowych w poszczególnych kategoriach budynków i dzielnicach w 2017 r., zł/m² (Źródło: analiza własna)

Dzielnica	Rodzaj budynku						Wszystkie rodzaje budynków
	A	B	C	D	E	F	
Bałuty	3 518	3 504	3 234	3 700	4 343	4 343	3 595
Górna	3 560	3 525	2 729	3 741	4 844	4 844	3 585
Polesie	3 753	3 614	2 936	3 605	5 121	5 121	3 739
Śródmieście	3 714	3 639	3 132	4 297	4 751	4 751	3 443
Widzew	3 691	3 404	3 309	4 049	4 720	4 720	3 791
Średnia cena dla kategorii w całym mieście	3 613	3 519	3 046	3 727	4 752	4 752	

Analiza wykazała, że w każdym z segmentów nastąpił wzrost cen średnich w 2017 r. Najwyższy wzrost, o ok. 16% dotyczył kategorii C, czyli kamienic, gdzie ceny średnie były najniższe. Najmniejszy wzrost, jedynie 2-proc., zaobserwowano w segmencie E, czyli budynkach najnowszych wybudowanych po 1999 r., gdzie ceny średnie były najwyższe. Kategorie najbardziej zbliżone do siebie pod względem jakościowym, czyli A i D, odnotowały taki sam wzrost, o ok. 8%. Podobny wzrost, na poziomie 10%, odnotowano w kategorii B.

Należy podkreślić, że powyższa analiza cen średnich i liczby transakcji w podziale na poszczególne kategorie budynków została przeprowadzona przy założeniu *ceteris paribus*, nie uwzględnia zatem innych czynników, mogących mieć wpływ na poziom cen transakcyjnych.

Rynek pierwotny nieruchomości lokalowych

W tab. VI przedstawiono podstawowe wskaźniki dotyczące łódzkiego rynku pierwotnego nieruchomości lokalowych mieszkalnych. Po rekordowym dla rynku pierwotnego lokali mieszkalnych roku 2016, w którym odnotowano 967 transakcji nieruchomościami, w 2017 r. liczba transakcji spadła do 760. Jest to wynik słabszy niż w roku poprzednim, ale lepszy niż w 2015 r., w którym na rynku deweloperskim sprzedano łącznie 694 lokale mieszkalne.

Średnia cena transakcyjna na analizowanym rynku wzrosła o 100 zł/m², czyli o ok. 2%. Wzrost wartości przeciętnej (średkowej w analizowanych zbiorach), mediana, był mniejszy i wyniósł niecałe 1,5%. W 2017 r. wyraźnie wzrosła wartość odchylenia standardowego, co podobnie jak większa rozbieżność między ceną minimalną a maksymalną w 2017 r., świadczy o większym zróżnicowaniu cen transakcyjnych na rynku pierwotnym w 2017 r. niż w roku poprzednim.

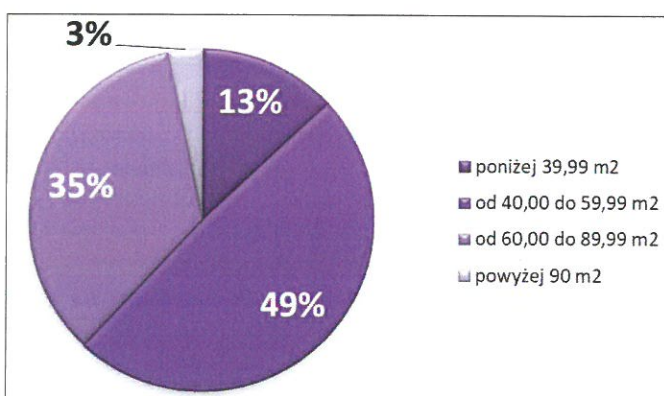
W latach 2016 i 2017 najczęściej kupowanymi lokalami na rynku pierwotnym w Łodzi były lokale o powierzchni 40–59,99 m² (łącznie 49% wszystkich sprzedanych lokali). Na drugim miejscu pod względem popularności wśród nabywców plasowały się lokale o powierzchni 60–89,99 m² (35% transakcji). Najmniejszy popyt zgłaszano na mieszkania największe, o powierzchni przekraczającej 90 m² (rys. 10).

Porównując strukturę powierzchni użytkowej sprzedawanych w latach 2016–2017 lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym dla każdego roku osobno, można zaobserwować widoczne przesunięcie zainteresowania nabywców z lokali najbardziej typowych, o powierzchni 40–59,99 m², w kierunku lokali większych, o powierzchni 60–89,99 m² (rys. 11 i 12). Udziały lokali małych, o powierzchni użytkowej poniżej 39,99 m², oraz lokali największych, o powierzchni powyżej 90 m², nie uległy istotnym zmianom w latach 2016–2017.

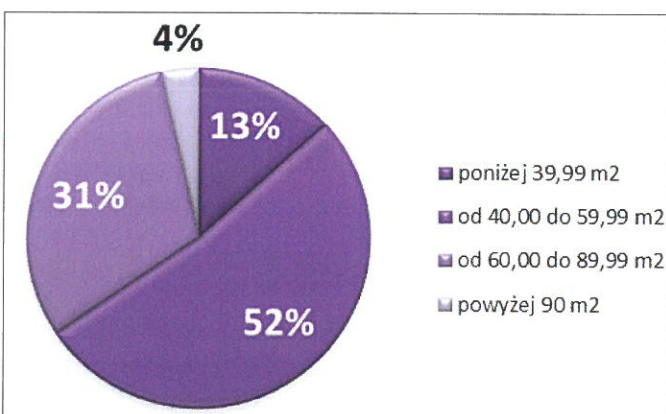
Na rys. 13 przedstawiono średnie ceny 1 m² lokalu mieszkalnego w poszczególnych przedziałach powierzchni użytkowej. Wynika z niego, że rozpatrując lata 2016 i 2017 łącznie, najwyższą średnią cenę transakcyjną za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu uzyskiwały lokale największe, o powierzchni powyżej 90 m² (4533 zł/m²). Lokale najmniejsze (o powierzchni poniżej 39,99 m²) osiągnęły cenę średnią niższą o 77 zł/m², równą 4456 zł/m². Najtańsze w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu były lokale o powierzchni 60–89,99 m².

Tab. VI. Podstawowe wskaźniki dotyczące łódzkiego rynku pierwotnego nieruchomości lokalowych w latach 2016–2017 (Źródło: analiza własna)

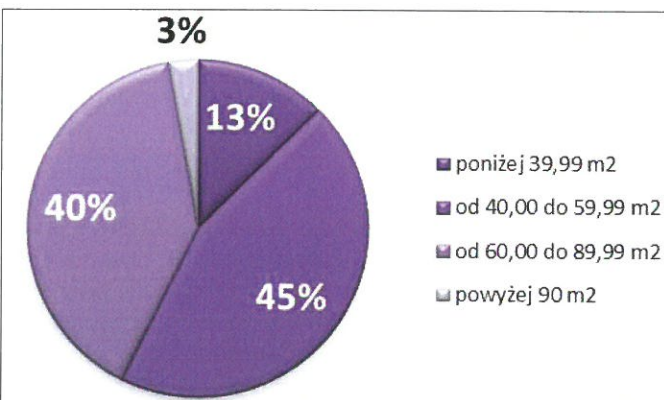
Rok	2016	2017	Ogółem
Liczba transakcji	967	760	1 727
Parametry, zł/m ²			
Średnia arytmetyczna	4 393	4 449	4 393
Cena minimalna	2 641	2 990	2 641
Cena maksymalna	6 409	8 342	8 342
Odchylenie standardowe	480	628	552
Mediana	4 298	4 359	4 333



Rys. 10. Struktura powierzchni lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w latach 2016–2017 (Źródło: analiza własna)



Rys. 11. Struktura powierzchni lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w 2016 r. (Źródło: analiza własna)



Rys. 12. Struktura powierzchni lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym w 2017 r. (Źródło: analiza własna)

Jeśli jednak przyjrzeć się każdemu z lat z osobna (rys. 14), zaobserwuje się ciekawą tendencję: zależność średniej ceny transakcyjnej od powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego była dokładnie odwrotna w roku 2016 i 2017:

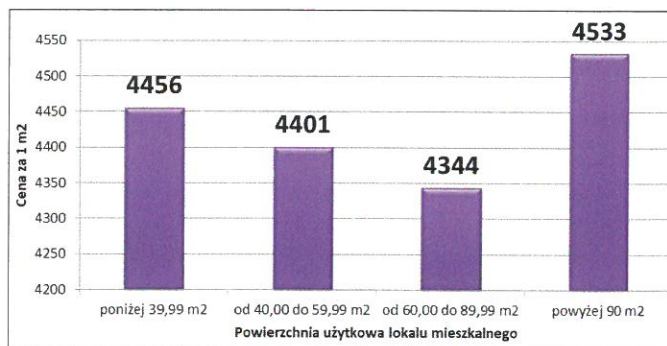
- w 2016 r. najwyższą cenę średnią, równą 4508 zł/m², osiągnęły lokale najmniejsze, o powierzchni użytkowej poniżej 39,99 m²; wraz ze wzrostem powierzchni lokalu mieszkalnego średnia cena transakcyjna 1 m² systematycznie malała, by w przypadku lokali o największej powierzchni, powyżej 90 m², osiągnąć poziom 4187 zł/m²,
- w 2017 r. najwyższą cenę średnią, równą 5084 zł/m², osiągnęły lokale największe, o powierzchni użytkowej powyżej 90 m²; im powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego była mniejsza, tym mniejsza była średnia cena transakcyjna; najniższą cenę średnią za 1 m² osiągnęły lokale małe, o powierzchni poniżej 39,99 m² (4387 zł/m²).

Należy pamiętać, że powyższe wykresy zostały sporządzone z zastosowaniem zasady *ceteris paribus*, co sprawia, że nie odwzorowują one wpływu innych niż powierzchnia użytkowa cech nieruchomości na ich średnie ceny transakcyjne. Przykładowo, tak wyraźny wzrost średniej ceny transakcyjnej za nieruchomości o powierzchni 90 m² wynika przede wszystkim z faktu, że aż 5 z 22 nieruchomości o takiej powierzchni sprzedanych w 2017 r. było zlokalizowanych w nowym budynku deweloperskim, w którym wszystkie mieszkania (niezależnie od powierzchni użytkowej) osiągały ceny transakcyjne powyżej 6300 zł/m² w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Jest to inwestycja o wysokim standardzie wykończenia, położona w tradycyjnie drogiej i atrakcyjnej w oczach Łoździan lokalizacji, co uzasadnia wysoki poziom cen transakcyjnych.

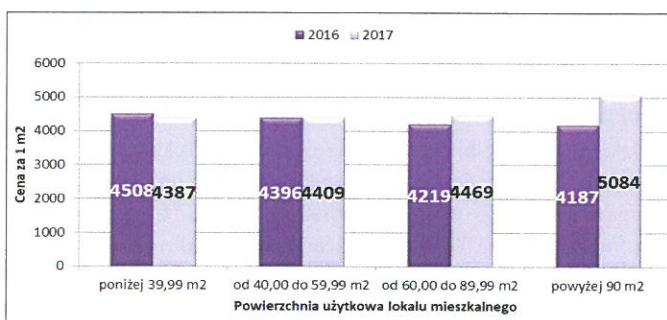
Jak wynika z rys. 15, zdecydowaną większość ogółu transakcji zawartych w latach 2016 i 2017 na pierwotnym rynku mieszkań w Łodzi stanowiły lokale, których cena 1 m² wynosiła 4000–4999 zł/m² (71% ogółu transakcji). Transakcje wśród lokali o cenie niższej niż 2999 zł/m² występowały w latach 2016–2017 sporadycznie i złożyły się na niespełna 0,5% całkowitego obrotu. Lokale o cenie jednostkowej powyżej 5000 zł/m² stanowiły łącznie 10% rynku.

Struktura obrotu rynkowego pod względem ilości zawieranych transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych była prawie identyczna w latach 2016 i 2017 (rys. 16). W 2017 r. wzrósł z 1% do 3% udział nieruchomości najdroższych, o cenie powyżej 6000 zł/m². Wzrost ten nastąpił przede wszystkim kosztem udziału w rynku lokali najtańszych, poniżej 3999 zł/m².

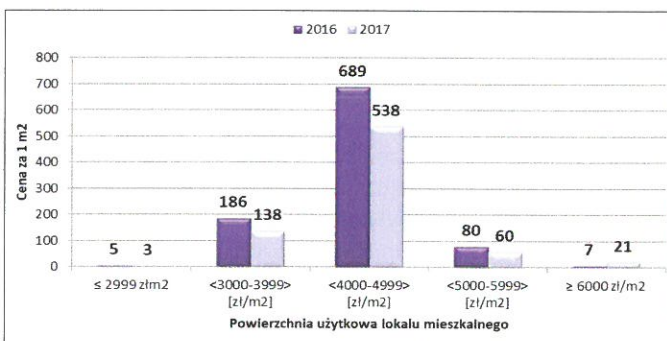
Najwięcej nieruchomości lokalowych na rynku pierwotnym (ponad 2 razy więcej niż w każdej z innych dzielnic) sprzedano w latach 2016 i 2017 na terenie dzielnicy Polesie (40%). Udział w rynku pozostałych dzielnic w całym analizowanym okresie łącznie był wyrównany: Widzew 16%, Bałuty 15%, Śródmieście 15% i Górna 14%. W 2017 r., w porównaniu z rokiem poprzednim, zanotowano wzrost liczby transakcji na terenie Bałut i Widzewa. Spadła liczba sprzedanych lokali na rynku pierwotnym na Polesiu, Górnej i w Śródmieściu, przy czym spadek obrotu w Śródmieściu był najbardziej drastyczny, z 216 transakcji w 2016 r. do zaledwie 39 transakcji w 2017 r. Pomimo spadku liczby zawartych transakcji w 2017 r. na Polesiu, dzielnica ta utrzymała swoją wiodącą pozycję jeśli chodzi o udział w całości łódzkiego rynku lokali mieszkalnych



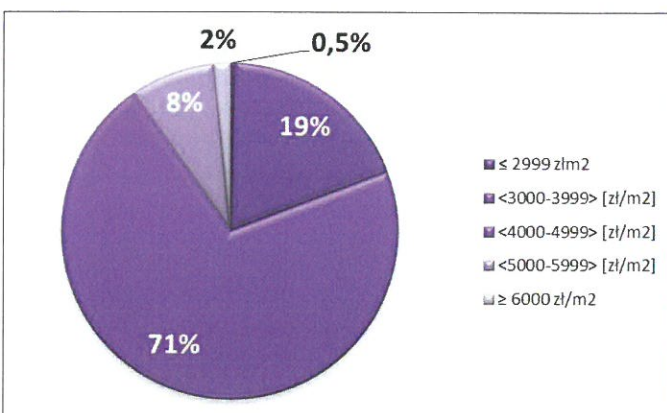
Rys. 13. Średnie ceny za 1 m² w poszczególnych przedziałach powierzchniowych na rynku pierwotnym nieruchomości w latach 2016–2017 ogółem (Źródło: analiza własna)



Rys. 14. Średnie ceny za 1 m² w poszczególnych przedziałach powierzchniowych na rynku pierwotnym nieruchomości w latach 2016–2017 (Źródło: analiza własna)



Rys. 15. Liczba transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych na rynku pierwotnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2016–2017 (Źródło: analiza własna)



Rys. 16. Liczba transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych na rynku pierwotnym nieruchomości lokalowych mieszkalnych w latach 2016–2017 (Źródło: analiza własna)

z rynku pierwotnego. Wyniósł on odpowiednio 41% w 2016 r. i 39% w 2017 r. W 2017 r. istotnie spadł udział Śródmieścia w ogólnej liczbie zawartych transakcji (z 22% do 5%), swoją pozycję wzmocniły natomiast Widzew (z 11% do 23%) i Bałuty (z 10% do 22%) (rys. 17).

Rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Analizą objęto rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Analiza objęła transakcje, w których grunt stanowił przedmiot prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego. Nie uwzględniono transakcji budynkami stanowiącymi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego.

Podobnie jak w analizach z lat poprzednich, nie uwzględniono transakcji o powierzchni gruntu większej niż 2000 m². Miało to na celu zachowanie jednorodności analizowanych transakcji. Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę za całą zabudowaną nieruchomość. Przy tych założeniach na rynku wtórnym w latach 2016 i 2017 liczba wszystkich transakcji wziętych do analizy wyniosła 526, z czego w 2016 r. było 255 transakcji, a w 2017 r. 271 transakcji (rys. 18). Liczba ta jest zbliżona do poziomów w poprzednich latach. Liczby te obejmują transakcje budynkami do rozbiórki, drewnianymi, wykończonymi oraz niewykończonymi w tym, w stanie surowym otwartym i w stanie surowym zamkniętym (rys. 19).

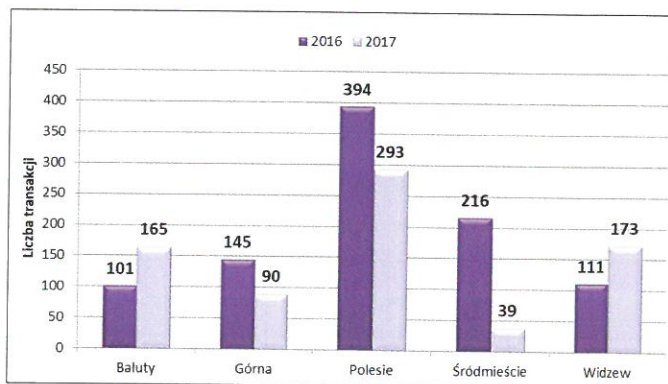
Na kolejnym etapie analizy wyłączono z niej transakcje nieruchomości zabudowanymi budynkami do rozbiórki, drewnianymi, niewykończonymi, w stanie surowym otwartym i w stanie surowym zamkniętym oraz transakcje, w których cena była skrajnie niska, tj. niższa niż 140 tys. zł, co odpowiadało wartości gruntu niezabudowanego. Odrzucono również skrajnie wysoką cenę na poziomie 2,65 mln zł. Łącznie odrzucono 129 transakcji z lat 2016 i 2017. Dalszej analizie poddano 397 transakcji.

Spośród badanych 397 transakcji tylko 13% dotyczyło nieruchomości będących przedmiotem prawa użytkowania wieczystego, a 87% prawa własności (rys. 20).

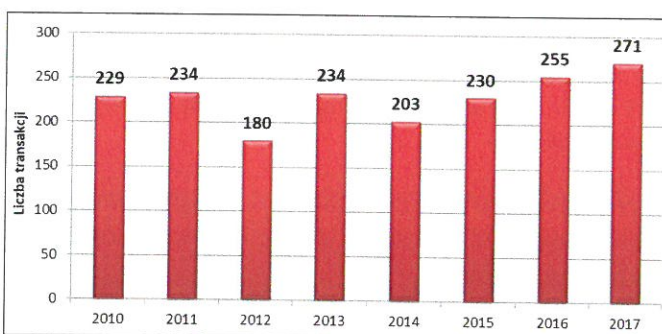
Analiza wykazała, że najbardziej typowe ceny mieściły się w przedziale 201–600 tys. zł. W tym przedziale znajdowało się 81% transakcji. W badanym okresie odnotowano jedynie 24 transakcje powyżej 800 tys. zł (6% ogółu transakcji). W tym zbiorze najwyższa cena wyniosła 2,1 mln zł (tab. VII).

Tab. VII. Podstawowe wskaźniki dotyczące łódzkiego rynku wtórnego nieruchomości zabudowanych budynkami MN w latach 2016–2017 (Źródło: analiza własna)

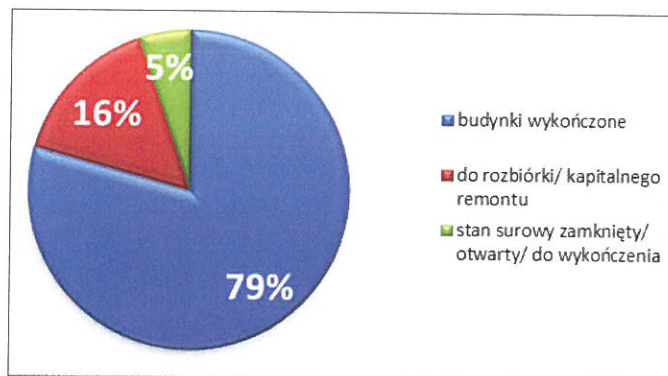
Rok	2016	2017	Ogółem
Liczba transakcji	196	201	397
Parametry, zł			
Średnia arytmetyczna	464 382	450 263	457 234
Cena minimalna	140 000	150 000	140 000
Cena maksymalna	2 089 000	2 100 000	2 100 000
Odchylenie standardowe	242 748	239 012	240 663
Mediana	420 000	425 000	420 000



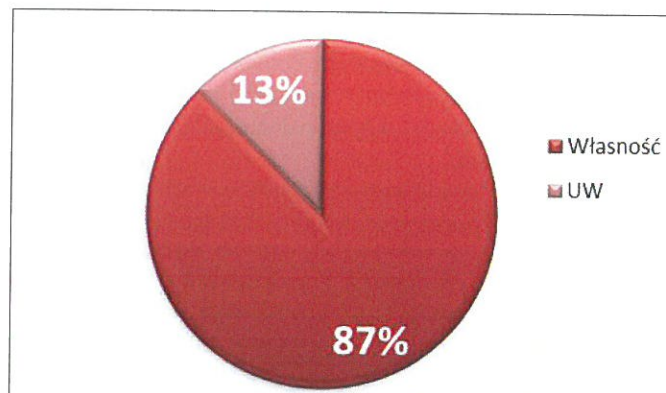
Rys. 17. Liczba transakcji w poszczególnych dzielnicach Łodzi na rynku pierwotnym lokali mieszkalnych w latach 2016–2017 (Źródło: analiza własna)



Rys. 18. Liczba transakcji w latach 2016–2017 na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na rynku wtórnym (Źródło: analiza własna)



Rys. 19. Udział liczby transakcji wg rodzaju i stanu budynku w latach 2016–2017 (Źródło: analiza własna)



Rys. 20. Udział liczby transakcji wg prawa do gruntu w latach 2016–2017 (Źródło: analiza własna)

Tab. VIII. Liczba transakcji na rynku wtórnym nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi w poszczególnych przedziałach cenowych w podziale na dzielnice w latach 2016–2017 (Źródło: analiza własna)

Dzielnica	Przedział cenowy, tys. zł								Suma	Udział %
	140–200	201–300	301–400	401–500	501–600	601–700	701–800	> 800		
Bałuty	10	16	31	33	26	11	5	10	142	36
Górna	17	25	26	13	7	4	3	4	99	25
Polesie	3	6	13	18	20	7	5	4	76	19
Śródmieście	0	0	1	1	0	0	0	4	6	2
Widzew	11	17	10	16	4	12	2	2	74	19
Suma	41	64	81	81	57	34	15	24	397	100
Udział %	10	16	20	20	14	9	4	6	100	

Najwięcej, tj. 46% transakcji na rynku wtórnym, dotyczyło nieruchomości o cenie 201–400 tys. zł. Najmniej transakcji, po 10%, odnotowano w przedziale najdroższym, tj. powyżej 701 tys. zł, oraz w przedziale najtańszym, tj. 140–200 tys. zł (rys. 21, tab. VIII).

Rynek pierwotny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

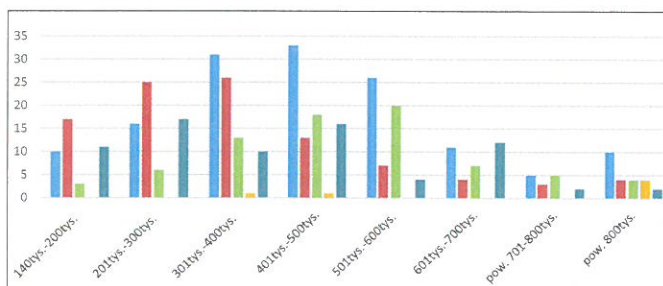
Analizę objęto rynek pierwotny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, tj. rynek, na którym sprzedającym jest deweloper.

Zweryfikowane ceny nie zawierały podatku VAT. W przypadku, gdy nieruchomość posiadała pośredni dostęp do drogi przez drogę wewnętrzną i przedmiotem transakcji był również udział w tej drodze (odrębnej nieruchomości gruntowej o funkcji drogi wewnętrznej), to cena udziału w drodze wewnętrznej została odjęta od ceny transakcyjnej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Wszystkie odnotowane transakcje w tym segmencie dotyczyły prawa własności gruntu i budynku. Nie odnotowano transakcji, w których grunt stanowiłby przedmiot prawa użytkowania wieczystego. Analiza nie obejmowała udziałów w nieruchomościach oraz nieruchomości lokalowych w budynkach dwurodzinnych. Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę za całą zabudowaną nieruchomość.

Po odrzuceniu 4 transakcji, w których budynki były w trakcie budowy (poziom fundamentów), do dalszej analizy w okresie 2016–2017 przyjęto 106 transakcji. Transakcje dotyczyły głównie nieruchomości zabudowanych budynkami w stanie deweloperskim, ale kilka najwyższych transakcji dotyczyło stanu wykończonego „pod klucz”, a kilka najniższych dotyczyło stanu surowego otwartego.

Analiza rynku pierwotnego w latach 2016–2017 wykazała 106 transakcji o cenach w przedziale od ok. 220 tys. zł do 1,17 mln zł. Cena maksymalna wyraźnie wyróżniała się na lokalnym rynku. Została uzyskana za budynek w stanie wykończonym, o stosunkowo dużej powierzchni użytkowej (ok. 220 m²). Jeśli cena ta zostałaby odrzucona, cena maksymalna na rynku pierwotnym wyniosłaby 759,9 tys. zł. Ceny powyżej 700 tys. zł dotyczyły tylko 6% transakcji w okresie 2016–2017 i zostały odnotowane tylko w przypadku 1 inwestycji (tab. IX).

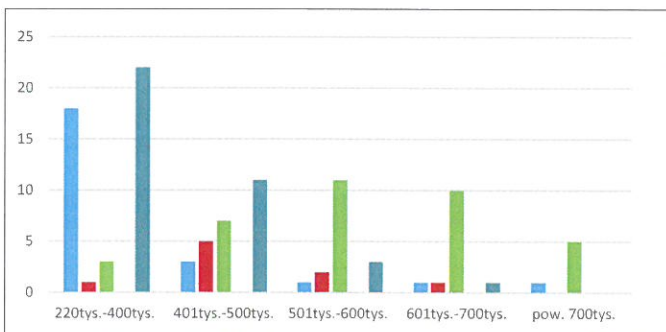


Rys. 21. Liczba transakcji w przedziałach cenowych w podziale na dzielnice w latach 2016–2017 na rynku wtórnym nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (Źródło: analiza własna)

* Kolorem niebieskim oznaczono Bałuty, czerwonym Górna, zielonym Polesie, żółtym Śródmieście, a turkusowym Widzew.

Tab. IX. Rynek pierwotny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w latach 2016–2017 (Źródło: analiza własna)

Rok	2016	2017	Ogółem
Liczba transakcji	47	59	106
Parametry, zł/m ²			
Średnia arytmetyczna	462 815	469 618	466 601
Cena minimalna	226 944	220 000	220 000
Cena maksymalna	1 171 940	759 903	1 171 940
Odchylenie standardowe	158 151	139 149	147 188
Mediana	474 787	440 000	467 486



Rys. 22. Rozkład cen w latach 2016–2017 na rynku pierwotnym nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (Źródło: analiza własna)

* Kolorem niebieskim oznaczono Bałuty, czerwonym Górna, zielonym Polesie, żółtym Śródmieście, a turkusowym Widzew.

Tab. X. Liczba transakcji na rynku pierwotnym nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w poszczególnych przedziałach cenowych latach 2016–2017 (Źródło: analiza własna)

Dzielnica	Przedział cenowy, tys. zł					Suma	Udział %
	220–400	401–500	501–600	601–700	> 700		
Bałuty	18	3	1	1	1	24	23
Górna	1	5	2	1	0	9	8
Polesie	3	7	11	10	5	36	34
Śródmieście	0	0	0	0	0	0	0
Widzew	22	11	3	1	0	37	35
Suma	44	26	17	13	6	106	100
Udział %	42	24	16	12	6		

W badanym okresie nie było żadnej transakcji w dzielnicy Śródmieście z uwagi na to, że zgodnie z uwarunkowaniami planistycznymi nowa zabudowa jednorodzinna na terenie tej dzielnicy nie może powstawać.

Typowe ceny mieściły się w przedziale 200–600 tys. zł. Najniższe ceny uzyskano za budynki w stanie surowym otwartym, a najwyższe za budynki w stanie wykończonym „pod klucz”. Największy udział w rynku miały transakcje w stanie deweloperskim/surowym zamkniętym (rys. 22).

Najwięcej transakcji (tj. 34% i 35% transakcji w całym mieście) odnotowano w okresie 2016–2017 na terenie dzielnic Polesie i Widzew. Największy udział w ogólnej liczbie transakcji, tj. 42%, na rynku pierwotnym w latach 2016–2017 stanowiły transakcje o najniższych cenach, w przedziale 220–400 tys. zł. Najmniej transakcji (tylko 6%) osiągnęło poziom cen powyżej 700 tys. zł (tab. X).

Podsumowanie

Przeprowadzona analiza rynku jest analizą przekrojową, obejmującą obszar całego miasta Łodzi, ilustrującą zachodzące na rynku zależności przy założeniu *ceteris paribus*. Ma ona na celu zobrazowanie ogólnych tendencji zachodzących na łódzkim rynku nieruchomości w poszczególnych jego segmentach. Jako że analizowane zbiory transakcji są zbiorami wysoce niejednorodnymi pod względem takich cech, jak lokalizacja, sąsiedztwo czy standard wykończenia pomieszczeń (rynek wtórny), każda wycena powinna być poprzedzona indywidualną analizą odpowiedniego segmentu rynku, zawężonego jedynie do nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej.

Artykuł prezentuje własne poglądy Autorów.

Magdalena Frańczuk – rzeczoznawca majątkowy, nr upr. 5137
Ewa Niewiadomska – rzeczoznawca majątkowy, nr upr. 5731

W SPRZEDAŻY:

Rzeczoznawca Majątkowy (nr 84/14, 86/15, 87/15) – 25 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

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

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

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

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM nr:
10 1240 6218 1111 0000 4612 9574
2. Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
3. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI.
4. TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3 kg do 7 dni.
5. Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 12,00 zł.

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

W ramach naszego cyklu dotyczącego prezentowania praktyki wyceny nieruchomości oraz sytuacji rzeczoznawstwa majątkowego w wybranych krajach, który powstał w wyniku przeprowadzonego badania ankietowego wśród zagranicznych rzeczoznawców majątkowych, prezentujemy Państwu sytuację w Austrii.

Kwestionariusz ankietowy zawierający 15 pytań został przygotowany i skonsultowany, jak pisaliśmy we wcześniejszych numerach naszego kwartalnika, w gronie kilku członków Rady Naukowej. Ankietę drogą mailową skierowano do zagranicznych członków Rady Naukowej Kwartalnika oraz do kilkunastu zagranicznych rzeczoznawców majątkowych. Na naszą ankietę odpowiedział m.in. dr Michael P. Reinberg, PhD CRE FRICS REV, dzięki któremu uzyskaliśmy bliższe informacje na temat funkcjonowania rynku wycen nieruchomości w Austrii, za co w tym miejscu serdecznie dziękujemy naszemu Koledze.

W Austrii generalnie nie jest wymagana licencja do przeprowadzenia wyceny nieruchomości, ale w praktyce podmioty zainteresowane wyceną preferują jej przygotowanie przez przysięgłego eksperta sądowego, posiadającego odpowiedni certyfikat. W przeciętnych warunkach rynkowych nie jest to wymóg obligatoryjny, w przeciwieństwie do postępowań sądowych, w których wycen nieruchomości dokonują wyłącznie biegli zrzeszeni w Stowarzyszeniu Przysięgłych Ekspertów Sądowych (*der Hauptverband der Gerichtssachverständigen*¹). Każdy z nich specjalizuje się w wycenie określonych rodzajów nieruchomości, zatem, w zależności od potrzeb związanych z wycenianą nieruchomością, do wyceny zatrudnia się odpowiednio wykwalifikowaną osobę. Lista biegłych sądowych zrzeszonych we wspomnianym Stowarzyszeniu wraz ze wskazaniem obszarów tematycznych, w których się specjalizują zamieszczona jest na stronie Stowarzyszenia².

Z przeprowadzonego badania wynika ponadto, że oprócz licencjonowanych rzeczoznawców wyceny mogą dokonywać także geodeci i księgowi, rzadziej natomiast inżynierowie i architekci. Dodatkowo uprawnione do dokonywania wycen nieruchomości na terenie Austrii są także osoby posiadające certyfikaty międzynarodowej organizacji zawodowej Royal Institution

of Chartered Surveyors (certyfikaty MRICS oraz FRICS), The European Group of Valuers Associations (TEGoVA), a także austriackiego stowarzyszenia Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) i die HypZert GmbH.

Dla potrzeb określania wartości zabezpieczeń bankowych można skorzystać z wiedzy i kompetencji pracownika banku lub eksperta sądowego, o ile posiadają oni certyfikaty wymienionych powyżej specjalistycznych zewnętrznych instytucji (RICS, TEGoVA oraz HypZert GmbH czy ImmoZert).

Uprawnienia do wyceny nadaje się osobom, które ukończyły liceum, ale wówczas wymaga się od nich dłuższego doświadczenia praktycznego, czasami konieczne jest ukończenie studiów wyższych lub podyplomowych.

W procesie wyceny rzeczoznawca majątkowy musi respektować, jak w każdym kraju, przepisy aktualnie obowiązującego prawa w takim zakresie, w jakim są podawane do wiadomości na ogólnokrajowej platformie Systemu Informacji Prawnej (*Das Rechtsinformationssystem des Bundes, RIS*³). Ponadto w procesie wyceny stosuje się standardy Austriackiego Instytutu Standardów (*Austrian Standards Institute*⁴, w tym zwłaszcza standard: ÖNORM B 1800 i B 1801 dotyczące powierzchni i kubatury oraz standard ÖNORM B 1802 dotyczący wyceny⁵).

Weryfikacji poprawności procesu wyceny dokonują sami rzeczoznawcy majątkowi, natomiast jeśli zamawiający nie jest zadowolony z jego wyniku, wówczas wycena jest ponownie sprawdzana przez zewnętrznego eksperta. Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej MSSF (*International Financial Reporting Standards, IFRS*) wycena nieruchomości jest, co do zasady, ważna przez 3 lata, jeśli nie zajdą na rynku istotne zmiany upoważniające do przeprowadzenia jej aktualizacji wcześniej. Taką aktualizację przeprowadza wówczas sam rzeczoznawca majątkowy.

W ramach poruszanego w kwestionariuszu ankietowym problemu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych i stosowanych w praktyce różnych krajów rozwiązań

³ Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Liegenschaftsbewertungsgesetz, Fassung vom 14.08.2018, por.: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnumm er=10003036>.

⁴ <https://www.austrian-standards.at>

⁵ Jak zaznaczono w ankiecie, w 2018 r. oczekuje się nowej wersji wspomnianych standardów.

¹ Por.: <http://www.gerichts-sv.at/>

² Por.: [http://sdgliste.justiz.gv.at/edikte/sv/svliste.nsf/Suche?OpenForm&subf=svlfg&vL2obSVF=94&NAV=94&L1=Immobilien%20\(Bewertung%2C%20Verwaltung%2C%20Nutzung\)](http://sdgliste.justiz.gv.at/edikte/sv/svliste.nsf/Suche?OpenForm&subf=svlfg&vL2obSVF=94&NAV=94&L1=Immobilien%20(Bewertung%2C%20Verwaltung%2C%20Nutzung))

w tym zakresie warto zaznaczyć, że w Austrii obowiązuje konieczność posiadania przez osoby zajmujące się wyceną nieruchomości minimalnego ubezpieczenia z tytułu wykonywanego zawodu w wysokości 400 tys. euro.

Z uzyskanych w badaniu informacji wynika ponadto, że w odróżnieniu od wcześniej opisywanych rozwiązań stosowanych w Bułgarii i na Białorusi, w Austrii wycen nieruchomości mogą dokonywać cudzoziemcy posiadający w swoim macierzystym kraju uprawnienia do określania wartości nieruchomości. Wyjątkiem są tutaj wyceny przygotowywane dla potrzeb postępowań sądowych, które są zarezerwowane dla wspomnianych już biegłych przysięgłych.

Na rozwiniętym i dobrze funkcjonującym austriackim rynku nieruchomości Stowarzyszenie Ekspertów Przysięgłych Sądowych wydaje specjalistyczne czasopismo dla rzeczoznawców majątkowych (*Offizielles Organ des Hauptverbands der allgemeinen beiedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs*⁶), a ponadto ukazuje się także fachowe czasopismo pt. *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*⁷.

Podobnie jak we wcześniej opisywanych krajach, Białorusi i Bułgarii, austriaccy rzeczoznawcy majątkowi mogą dowolnie decydować, czy i do jakiej organizacji zawodowej chcą należeć, z wyjątkiem wspomnianych przysięgłych sądowych stowarzyszonych w der Hauptverband der Gerichtssachverständigen.

Na zakończenie badania ankietowego wśród najbardziej aktualnych problemów oraz istniejących uwarunkowań związanych z wyceną nieruchomości wymieniono zwłaszcza następujące:

- kalkulacja czynszu za najem oraz wartości kupna/sprzedazy nieruchomości,

- problemy finansowe oraz bilansowe, oraz
- kłopoty związane ze sporami sądowymi.

Natomiast w odniesieniu do najważniejszych aktualnych problemów środowiska austriackich rzeczoznawców zwrócono uwagę na następujące zagrożenia:

- stosowanie Automatycznych Modeli Wyceny (*Automated Valuation Model, AVM*) zamiast wyceny dla celu określenia wartości rynkowej,
- *revaluation* – proces ponownej wyceny – w opinii respondentów dla wielu księgowych jest on traktowany jako dobry biznes, który nie wymaga specjalnego doświadczenia zawodowego,
- stosowanie cen dumpingowych za usługi wyceny, oraz
- problem odpowiedzialności za oszacowaną wartość w kontekście konsekwencji dla różnych interesariuszy procesu wyceny.

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.

Dodatkowo, wzorem poprzednich artykułów poświęconych bułgarskiemu i białoruskiemu rynkowi wyceny nieruchomości, warto dla wiarygodności i rzetelności przeprowadzonych badań zaznaczyć, że nie mają one charakteru reprezentatywnego w statystycznym tego słowa znaczeniu, ale w sposób pogłębiony pozwalają rzucić światło na realia aktualnej sytuacji rzeczoznawstwa majątkowego oraz praktyki wyceny nieruchomości w wybranych krajach. W następnych numerach naszego Kwartalnika przedstawimy wyniki badania z kolejnych krajów.

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

Prof. dr hab. inż. Zdzisław Adamczewski (1931–2018)

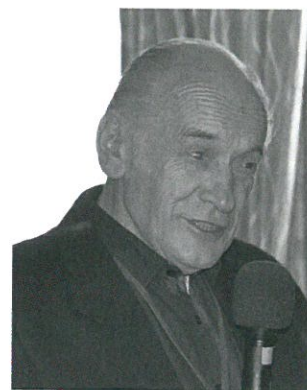
Dnia 15 sierpnia br. w tragicznych okolicznościach odszedł od nas prof. dr hab. inż. Zdzisław Adamczewski, dla wielu adeptów nauki, a także geodetów i rzeczoznawców majątkowych niekwestionowany autorytet, mistrz osobliwego, ale doskonałego humoru, wspaniały piewca anegdot. Był profesorem Politechniki Warszawskiej o specjalności geodezja gospodarcza, geodezyjne urzędzenia rolne, informatyka geodezyjna, geodynamika, modelowanie matematyczne oraz szacowanie nieruchomości, twórcą polskiej szkoły nieliniowego rachunku wyrównawczego oraz badaczem trzęsień ziemi i autorem technologii numerycznej ustalania tzw. dni sejsmicznych.

Pan prof. Zdzisław Adamczewski urodził się w 1931 r. w Śwędowie. Ukończył Państwowe Liceum Miernicze w Łodzi, uzyskując w 1951 r. dyplom technika geodety. Był absolwentem Wydziału Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej. Tytuł profesora otrzymał w 1979 r. Pan Profesor pełnił wiele zaszczytnych funkcji organizacyjnych i naukowych, m.in. w latach 1970–1973 był dziekanem wydziału Politechniki Warszawskiej, a w latach 1973–1980 prorektorem tejże uczelni, w latach 1980–1987 pełnił funkcję podsekretarza stanu – prezesa Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii, pełnił także funkcje, najpierw wiceprzewodniczącego, a następnie przewodniczącego Stowarzyszenia Geodetów Polskich, redaktora działowego *Przeglądu Geodezyjnego*, a w latach 2001–2003 był doradcą Głównego Geodety Kraju. Pan prof. Zdzisław Adamczewski był także członkiem Komitetu Geodezji PAN, promotorem 13 przewodów doktorskich, autorem ponad 300 publikacji naukowych, naukowo-technicznych i popularyzatorskich z zakresu geodezji, obliczeń geodezyjnych, opracowania obserwacji i geofizyki.

W 1990 r. sformułował, na podstawie studiów topografii powierzchni Ziemi oraz rozkładu w czasie kataklizmów sejsmicznych, prawo rotacji sejsmicznej pozwalające dokonywać predykcji długoterminowej tych kataklizmów oraz w znacznym stopniu wyjaśniające zjawisko El Nino.

Profesor wniósł także wkład w rozwój metodyki wyceny nieruchomości, był bowiem autorem podręcznika omawiającego podstawy matematyczne wyceny nieruchomości, a także współautorem projektów Tymczasowej Instrukcji Szacowania Nieruchomości i Wytucznych Powszechnej Taksacji Nieruchomości. Pan prof. Adamczewski był członkiem założycielem Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, długoletnim przewodniczącym Rady Naukowej, a w bieżącym roku otrzymał godność członka honorowego tego naukowego stowarzyszenia. Recenzował wiele artykułów opublikowanych w kwartalniku Towarzystwa *Real Estate Management and Valuation*.

Będzie nam brakowało życzliwych, chociaż niejednokrotnie krytycznych uwag Pana Profesora wygłaszanych podczas konferencji i seminariów naukowych. Żegnaj Profesorze, pozostaniesz w naszej pamięci.



Fot. Mirosław Belej

Redakcja, Rada Programowa i Rada Naukowa
Rzeczoznawcy Majątkowego,
Zarząd i członkowie Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

RODO – przystosowanie infrastruktury

Kontynuując informacje i treści przekazane w poprzednim artykule¹, chciałbym odnieść się do wymogów związanych z przystosowaniem biura, sprzętu i oprogramowania do wymogów nowego unijnego rozporządzenia. Kluczowe informacje zawarte są w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie dokumentacji przetwarzania danych osobowych oraz warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych (Dz.U. 2004 nr 100 poz. 1024).

Zabezpieczenie techniczne

Po pierwsze omówienia wymaga kwestia zabezpieczeń technicznych. Składają się na nie budynki, pomieszczenia lub części pomieszczeń. Analizując warunki, w jakich prowadziemy biznes, powinniśmy wziąć pod uwagę kwestię zabezpieczenia danych podczas naszej nieobecności w miejscu ich przechowywania. Pomieszczenia muszą być zabezpieczone techniczne, więc w tym celu należy zamontować okna i drzwi antywłamaniowe. Dobrze też, jeżeli mamy w pomieszczeniach alarm z powiadomieniem grup interwencyjnych. Procedury pobierania i zdawania kluczy do pomieszczeń służbowych muszą być jasne i przestrzegane przez wszystkich pracowników. Kiedy działania biznesowe prowadzimy we własnym domu lub mieszkaniu, miejsce pracy także musimy zorganizować w taki sposób, aby dokumenty, akta sądowe i poufne materiały nie były dostępne dla osób odwiedzających nas lub naszych bliskich.

Przechowywanie zbiorów manualnych

Po drugie musimy zastanowić się, jakie meble będą nam służyły do przechowywania naszych dokumentów i nośników danych. Pomieszczenia zabezpieczamy za pomocą krat w oknach i dobrych zamków w drzwiach. W odniesieniu do mebli przepisy wymagają, aby posiadać w swojej firmie szafę metalową na zamek. Może to być zwykły „jamnik”, czyli metalowa szafka mieszcząca się pod biurkiem, albo normalna szafa dwudrzwiowa. Koszt jamnika to ok. 300 zł, a szafa 1,0 × 0,5 × 1,8 m to wydatek ok. 800 zł. Oczywiście musimy rozważyć, czy do pomieszczeń, w których prowadzimy działalność, dostęp mamy tylko my, czy też jakieś inne osoby z naszego otoczenia. W fir-

mach większych stosować można dodatkowe zabezpieczenia w formie referentek, plomb lub pieczęci.

Zabezpieczenie organizacyjne

Większe firmy, zatrudniające po kilku lub kilkunastu pracowników, muszą stosować dodatkowe zabezpieczenia organizacyjne. Zgodnie z rozporządzeniem muszą wdrożyć politykę bezpieczeństwa, która w swoich zapisach odnosić się będzie do:

- wykazu budynków i pomieszczeń, których dotyczy,
- wykazu zbiorów danych osobowych,
- sposób przepływu danych pomiędzy systemami, oraz
- określenia środków technicznych i organizacyjnych, niezbędnych dla zapewnienia poufności, integralności i rozliczalności przetwarzanych danych.

Audyt informatyczny

W zakresie sprzętu komputerowego, oprogramowania i zabezpieczeń informatycznych warto skorzystać z dwóch norm: PN-ISO/IEC 27001 oraz PN-ISO/IEC 27005. Generalnie aktywa w zakresie nas interesującym możemy podzielić na podstawowe i wspierające. Te podstawowe aktywa to:

- informacje potrzebne do realizacji działalności biznesowej,
- dane osobowe,
- informacje strategiczne, oraz
- informacje o dużej wartości, których gromadzenie, przechowywanie, przetwarzanie wymaga wysokich nakładów lub długiego czasu w celu ich pozyskania.

Aktywa wspierające to:

- sprzęt,
- oprogramowanie,
- sieć komputerowa i internetowa,
- lokalizacja i pomieszczenia,
- personel,
- struktura organizacyjna, oraz
- dostawcy.

Identyfikacja ryzyk związanych z siecią internetową

Najpierw powinniśmy zająć się dostosowaniem sieci do potrzeb ochrony danych. Sieć składa się z urządzeń łączących nasz komputer z siecią internetową. Bardzo ważne, aby te urządzenia, zwane routerami, były nowe, o jak najlepszej przepuszczalności danych. Zdarza się, że mamy podpisaną umowę z dostawcą

¹ Wiśniewski M. (2018). RODO – podstawowe informacje. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 98, 39.

internetu na wysokie prędkości transferu danych, np. 100 kb/s, a faktyczna przepustowość routera wynosi maksymalnie do 10kb/s. Dobre routery można kupić za kilkaset złotych, a oszczędność czasu i środków jest znacząca. Ważne też, aby było to urządzenie najnowszej generacji, pozwalające na pracę większej liczby urządzeń jednocześnie. Starsze wykonywały i dopuszczały do pracy tylko jedno zewnętrzne urządzenie (np. jeden komputer).

Oczywiście router musi być odpowiednio zabezpieczony. Kody, które pozwalają na dostęp do sieci muszą być trudne do zidentyfikowania. Nie można dopuścić, aby ktoś logował się z naszego punktu dostępowego do internetu i np. dokonywał przestępstwa, za które odpowiedzialność spadłaby na nas. Był taki przypadek w USA: starszycy mieli w domu niezabezpieczony router i sąsiad logując się z ich punktu dostępowego, handlował w sieci narkotykami. Brygada antynarkotykowa w nocy wpadła do tych starszyców, bowiem zidentyfikowano ich jako handlarzy narkotykami w sieci, co było oczywistą pomyłką, ale naraziło ich na masę koniecznych wyjaśnień i prawne postępowania. O hasłach i szyfrowaniu opowiem w dalszej części tego artykułu. Musimy zadbać, aby nasza umowa z dostawcą internetu, opisywała również podział odpowiedzialności za zabezpieczenie łącza i transmisję danych.

Personel (pracownicy, kierownictwo, administratorzy i deweloperzy aplikacji)

W zakresie ryzyk związanych z personelem, głównie w dużych firmach, należy zadbać, aby personel był dobrze przeszkolony w zakresie ochrony danych. Należy także wprowadzić procedury bezpieczeństwa dotyczące infrastruktury IT. Użytkowanie sprzętu musi być objęte czynnościami zdroworozsądkowymi. Pracownik powinien wiedzieć, że monitor nigdy nie może być skierowany w stronę drzwi, aby postronny obserwator nie widział danych wyświetlanych na monitorze. Należy przypisać hasła dostępowe dla wszystkich użytkowników, indywidualne i zmieniane co kwartał.

Jeżeli mamy jakąś specyficzną aplikację, stworzoną dla nas indywidualnie, np. stronę internetową w programie html, musimy dbać osobiście lub podpisać specjalną umowę z dostawcą takiej aplikacji, aby program był zaktualizowany, bez żadnych „dziur”, które zewnętrzni włamywacze (hakerzy) mogliby wykorzystać przeciwko nam. Na pewno na pozytywny wizerunek firmy nie wpłynie włamanie na nasze strony internetowe i podmienienie jej treści na stronę agitującą do wstępowania w szeregi terrorystów ISIS.

Problem z aplikacjami indywidualnymi możemy rozwiązać na dwa sposoby, albo zawrzeć to w umowie z twórcą danej aplikacji i wtedy on dba o nasze komputery i programy specjalistyczne pod kątem ich aktualności programowej, albo sami co jakiś czas wykonujemy sprawdzenie aktualizacji naszego oprogramowania, w którym aplikacje stworzono, np. za pomocą takich programów naprawczych i wskazujących wady w aktualizacjach, jak Tune-up. Ważne, aby było to robione i by nie pozostawić furtki dla hakerów.

Ryzyka związane ze sprzętem komputerowym

Analizując nasz sprzęt komputerowy, musimy najpierw odnieść się do mocy obliczeniowej i pamięci RAM. Często struk-

tura naszego komputera pozwala na rozbudowanie jego mocy o dodatkowe kości pamięci RAM. Jest to pamięć czasowa, którą można wyobrazić sobie jako tablicę, na której profesor zapisuje pewne treści podczas wykładów na uczelni. Im większa tablica, tym rzadziej trzeba ją zmywać. Tak samo jest z naszym komputerem, im rzadziej angażujemy procesor do zapisywania i wymazywania treści aktualnie obrabianej przez komputer, tym szybciej i pewniej będzie działał nasz komputer. Koszty kości pamięci nie są duże, wynoszą kilkaset złotych, ale zysk w postaci lepszej pracy naszego komputera jest od razu widoczny.

Bardzo ważne są również tzw. „twarde dyski”, które im są nowocześniejsze, tym szybciej działają i są mniej awaryjne. Tutaj ważna informacja, szczególnie dla użytkowników laptopów, można kupić dysk SSD bez części ruchomych, coś w rodzaju karty pamięci do telefonu lub pendrive'a, które pobierają mało energii i pozwalają na dłuższą pracę na baterii, lub dyski twarde „tradycyjne”, z wirującymi częściami, często z własnym układem wentylatorów chłodzących, które są „energożerne” i mogą ulegać mechanicznym awariom, skutkującym utratą danych. Generalnie im nowszy i wydajniejszy komputer, tym praca na nim jest bezpieczniejsza i łatwiejsza. Bezpieczniejsza dla danych osobowych, które musimy chronić zgodnie z RODO, a łatwiejsza, bowiem ciągła aktualizacja oprogramowania, którą za nas wymusza jego twórca, np. Microsoft, pomaga nam i nas wspiera.

Często posługujemy się urządzeniami peryferyjnymi, takimi jak skanery, koparki, drukarki lub czytniki CD-rom. Każde z tych urządzeń do prawidłowego działania potrzebuje sterownika, czyli programu, dzięki któremu nasz komputer komunikuje się z tym urządzeniem. W przypadku sterowników także zachodzi potrzeba aktualizacji. Często sterownik instalujemy na początku użytkowania, tuż po zakupie urządzenia peryferyjnego. Potem już nie sprawdzamy strony producenta i nie aktualizujemy go, co często wykorzystują hakerzy. Zdaniem brytyjskiego departamentu policji IT, większość włamań do naszych komputerów odbywa się nie poprzez system operacyjny, a właśnie poprzez „dziury” w sterownikach.

Nośniki danych to również morze ryzyk. Najwięcej ryzyk związanych jest z tzw. „paluchami” lub inaczej pendrive'ami. Właśnie niektóre z nich mają wgrane oprogramowanie skanujące, niewykrywalne podczas zwykłego użytkowania. To samo dotyczy wgrывania danych z zewnątrz, od klientów lub naszych współpracowników, właśnie poprzez pendrive'y i tym samym nieświadome przenoszenie na nasz komputer wirusów, robaków lub innych programów skanujących lub przechwytyjących nasze komputery. Temat jest skomplikowany i wielowątkowy, więc nie będę go teraz rozwijał. Zawsze możemy do problemu „wirusów” i „robaków” wrócić.

Oprogramowanie

Każdy w swojej działalności gospodarczej musi dbać o oprogramowanie. Oprogramowanie możemy podzielić na:

- system operacyjny,
- narzędzia administracyjne,
- aplikacje biurowe, oraz
- aplikacje biznesowe.

Jeżeli analizujemy system operacyjny, np. najpopularniejszy Windows, musimy zadbać, aby był on aktualną lub najnowszą wersją. Związane jest to z funkcją aktualizacji oprogramowania. Starsze wersje systemu Windows (np. XP, 2000 lub 2004) nie są już aktualizowane przez firmę Microsoft. Tym samym błędy, które my nazywamy „dziurami”, stanowią łatwą furtkę dla hakerów. Sami tego nie zrobimy, a brak uaktualnień oferowanych przez producenta oprogramowania skazuje nas na bezbronność. Aplikacje biurowe, takie jak Word, Excel lub PowerPoint, instalowane w ramach pakietu Office, również wymagają aktualizacji.

Każdy, kto prowadzi swoją działalność gospodarczą, skutkiem zapisów RODO, może oczekiwać kontroli urzędników Urzędu Ochrony Danych Osobowych. W ramach takiej kontroli mogą i będą oni sprawdzać nie tylko w jaki sposób przechowujemy dane osobowe, w tym dane chronione, ale także czy posługujemy się programami licencjonowanymi.

Hasła dostępne i identyfikatory

Jeżeli mamy firmę, w której pracuje wielu pracowników, ważne jest, aby dostęp do komputerów i specjalistycznych aplikacji był identyfikowalny. Dlatego każdemu z pracowników nadajemy inny identyfikator i inne hasło. Ustalamy strukturę dostępową tak, aby dyrektor lub szef miał wgląd do wszystkich kont, natomiast pracownik tylko do tych, do których mu pozwolimy. W systemach operacyjnych, np. takich jak Windows, jest możliwość kreowania rejestrów. Właśnie poprzez takie rejestry identyfikuje się, kto wprowadził zmiany w plikach, kto je skasował lub nadpisał, kto kopiował lub wgrywał dane. To są bardzo ważne elementy odpowiedzialności za opiekę nad danymi osobowymi i rozliczenia czynności, do których obliguje nas rozporządzenie RODO.

Szyfrowanie danych

Ustawa o ochronie danych osobowych oraz RODO kładą duży nacisk na bezpieczeństwo danych na każdym etapie pracy z nimi. Do takich prac zaliczamy korespondencję mailową między nami i pracownikami oraz między nami i klientami. Od kilku lat w korespondencji z bankami rzeczoznawcy i współpracownicy posługują się szyfrowanymi danymi.

Szyfrowanie danych to operacja prosta i nieskomplikowana. Na potrzeby niniejszego artykułu omówię, jak zaszyfrować dane. Najlepiej posłużyć się specjalnym programem do pakowania plików i szyfrowania. Może to być np. program WinRAR. W programie wskazujemy plik do spakowania i klikamy na ikonkę „dodaj do spakowania”. Program zapyta nas, jaki chcemy nadać tytuł nowemu, spakowanemu plikowi, a obok pojawi się możliwość wyboru „ustaw hasło”. Po wpisaniu wymyślnego przez nas hasła klikamy „OK” i program we wskazanym przez nas wcześniej miejscu tworzy nowy plik, z wy-

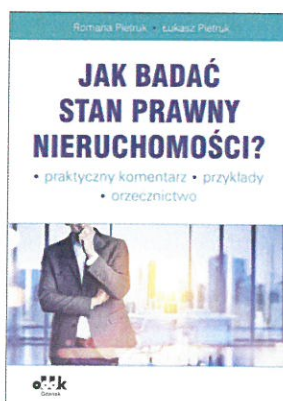
braną przez nas nazwą i rozszerzeniem „.rar”. Rozszerzenie to ta część nazwy, która następuje po kropce, np. „lista.rar”. Wysyłając korespondencję z plikami, dodajemy do maila załącznik właśnie z tym spakowanym i zahasłowanym plikiem. Odbiorca naszego maila kopiuje załącznik na swój dysk i klikając na niego, proszony jest przez program o wprowadzenie hasła. Należy pamiętać, że odbiorca naszego pliku z hasłem musi mieć ten sam program co my, np. WinRAR oraz musi znać hasło. Hasło zawsze przekazujemy inną drogą niż mail. Może to być rozmowa telefoniczna lub wiadomość SMS. Nigdy nie przesyłamy zahasłowanego pliku wraz z hasłem w treści tego samego maila. Zgodnie z RODO, spełnienie takiego warunku jak ograniczenie dostępu do pliku poprzez jego zapisanie z hasłem jest czynnością wystarczającą do „należytnej staranności”. Czynność prosta, ale wystarczająca. Ważne również, by każdy z naszych odbiorców miał inne hasło. Dlatego u siebie w firmie prowadzimy rejestr haseł do naszych plików.

Dobrze jest dbać o nasze dane osobowe i pliki w taki sposób, że robimy ich kopię raz w tygodniu i „zrzucamy” dane na dysk zewnętrzny, podpinany do złącza USB. Ratuje nas to przed utratą danych w sytuacji uszkodzenia dysku twardego w laptopie lub komputerze stacjonarnym, pozwala na archiwizację i przechowywanie danych, a także wypełnia obowiązek z RODO w zakresie dbania o dane i zabezpieczanie ich przed utratą. Innym rozwiązaniem jest wykupienie miejsca na dysku cudzym u operatora takiej usługi. Nazywa się to „chmurą”. Przechowywanie naszych danych na „chmurze” wymaga połączenia z internetem, ale ważniejsze jest, że możemy korzystać z naszych danych w każdym miejscu i na każdym komputerze. Wystarczy zalogować się do dostawcy takich usług poprzez stronę internetową, np. Dropbox.com, która oferuje usługi przestrzeni dyskowej w „chmurze”. Dropbox oferuje przestrzeń dyskową nieodpłatnie do 1 GB pamięci i odpłatnie powyżej tej wielkości. Umożliwia też aktualizacje naszych zbiorów na wszystkich zalogowanych komputerach i tabletach. Z punktu widzenia RODO, ważne jest kim jest dostawca takiej usługi oraz jak chroni nasze dane przed włamaniem i kradzieżą. Ważne jest też, jaka część odpowiedzialności za przechowywanie danych przechodzi na operatora „chmury” w umowie o świadczenie usług przechowywania danych. W przypadku danych bardzo wrażliwych zalecam korzystanie z własnych dysków zewnętrznych. Dla danych mniej wrażliwych lub okazjonalnych „chmura” jest bardzo praktycznym rozwiązaniem.

Kierujcie do Redakcji pytania w zakresie RODO i zabezpieczeń sprzętowych, a ja w miarę możliwości postaram się odpowiedzieć na nie w kolejnym wydaniu Kwartalnika.

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

Nowości wydawnicze



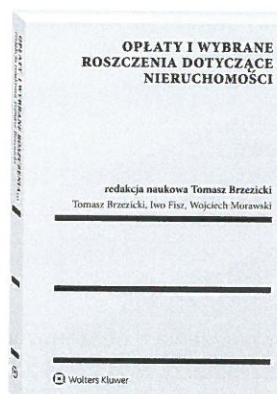
**Romana Pietruk,
Łukasz Pietruk:**
Jak badać stan prawny nieruchomości? Praktyczny komentarz, przykłady, orzecznictwo.
Wydawnictwo ODDK,
Gdańsk 2018.

Badanie stanu prawnego nieruchomości to proces złożony, wymagający specjalistycznej wiedzy. Należy w nim uwzględnić aktualny stan nieruchomości, ale

także sięgnąć do przeszłości (do procesu kształtowania się stanu prawnego) i do przyszłości (m.in. do planów zagospodarowania terenu). W książce omówiono m.in.:

- zakres informacji o nieruchomości wynikający z ksiąg wieczystych, ewidencji gruntów i budynków, rejestru zabytków, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- formę, treść, termin oraz skutki zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości,
- wpływ na stan prawny nieruchomości decyzji administracyjnych, takich jak decyzja o warunkach zabudowy, decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, pozwolenie na budowę,
- dokumenty dotyczące stanu prawnego nieruchomości, m.in. odpis z księgi wieczystej, wypis i wyrys z rejestru gruntów, akt notarialny, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku,
- warunki zasiedzenia w dobrej oraz w złej wierze,
- ograniczenia w prawie własności nieruchomości wynikające z zawartych umów, przepisów prawa, decyzji administracyjnych, orzeczeń sądów,
- prawa obciążające nieruchomość, m.in. najem, dzierżawę, prawo pierwokupu, służebności, hipotekę, oraz
- zasady sprzedaży nieruchomości w trakcie budowy (umowę deweloperską).

Omówieniu zagadnień towarzyszą praktyczne przykłady oraz orzecznictwo sądowe.



**Wojciech Morawski,
Tomasz Brzezicki, Iwo Fisz:**
Opłaty i wybrane roszczenia dotyczące nieruchomości.
Wydawnictwo Wolters Kluwer,
Warszawa 2018.

Publikacja w sposób kompleksowy i przejrzysty analizuje kwestie związane z poszczególnymi opłatami w ujęciu systematycznym poprzez wskazanie elementów konstrukcyjnych opłat. Opłaty admini-

stracyjne oraz roszczenia związane z nieruchomościami odgrywają istotną rolę w procesie inwestycyjnym i są związane z obrotem nieruchomościami. Wysokość poszczególnych danin publicznych bezpośrednio wpływa na rentowność planowanych inwestycji. Autorzy koncentrują się na skutkach ekonomicznych związanych z:

- wejściem w życie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- podziałem działki, a także
- wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej.

W opracowaniu zawarto m.in.:

- zagadnienia dotyczące opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i instytucji tzw. renty planistycznej,
- roszczenia przysługujące właścicielowi bądź użytkownikowi wieczystemu z tego tytułu w sytuacji spadku wartości nieruchomości,
- opłaty wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- analizę operatu szacunkowego wartości nieruchomości, który stanowi podstawowy dowód w postępowaniach dotyczących nieruchomości,
- roszczenia w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- zaskarżalność uchwał w sprawie scalenia i podziału nieruchomości, oraz
- zagadnienia dotyczące opłaty adiacenckiej oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

XXVII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Kraków 27–29 maja 2019 r.

Kontakt: dr inż. Marek Walacik, dr inż. Justyna Brzezicka, tel.: (89) 524-61-70, e-mail: konferencja@tnn.org.pl

Informacje: www.tnn.org.pl

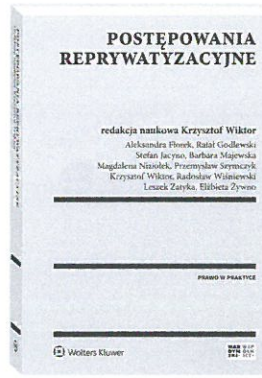


Helena Kisilowska (red.):
Gospodarka i obrót
nieruchomościami. Wzory pism
i umów z komentarzem.
Wydawnictwo Wolters Kluwer,
Warszawa 2018.

Opracowanie zawiera wzory pism i umów dotyczące różnych aspektów gospodarki nieruchomościami. Autorzy poruszyli w książce m.in. takie zagadnienia, jak:

- prawo do nieruchomości,
- księgi wieczyste,
- wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe,
- najem i dzierżawa lokali,
- ewidencja gruntów i budynków,
- podział i scalenie nieruchomości,
- proces inwestycyjno-budowlany,
- umowy w procesie inwestycyjnym.

We wzorach podano przykładowe rozwiązania z obszernymi komentarzami i objaśnieniami, w których autorzy wyjaśniają zamieszczenie konkretnego postanowienia lub stwierdzenia z odwołaniami do aktów prawnych najnowszego orzecznictwa i doktryny. Autorzy przygotowali wzory w taki sposób, aby czytelnik mógł sporządzić pismo lub umowę w prostszych sprawach oraz wskazać równocześnie zagadnienia o bardziej skomplikowanej naturze.



Krzysztof Wiktor (red.):
Postępowania reprivatyzacyjne.
Wydawnictwo Wolters Kluwer,
Warszawa 2018.

Książka przygotowana przez pełnomocników z kancelarii Wardyński i Wspólnicy ukazuje realne historie i problemy, z jakimi zetknęli się dawni właściciele nieruchomości (bądź ich spadkobiercy) oraz prawnicy ich reprezentujący.

W publikacji omówiono przebieg różnego rodzaju postępowań reprivatyzacyjnych od momentu ich zainicjowania do chwili ostatecznego zakończenia. Autorzy przedstawili prowadzone procesy z punktu widzenia dochodzących swych praw dawnych właścicieli (lub ich spadkobierców) przejmowanych po wojnie nieruchomości oraz reprezentujących ich pełnomocników.

Prawnicy omówili rzeczywiste postępowania i rozstrzygnięcia, z którymi spotkali się w swojej dwudziestopięcioletniej praktyce w sprawach reprivatyzacyjnych.



Edyta Targońska:
Odbiór lokalu mieszkalnego
w świetle ustawy deweloperskiej.
Seria: Nieruchomości.
Wydawnictwo C.H. Beck,
Warszawa 2018.

Przedmiotem niniejszej książki jest przedstawienie problematyki odbioru lokalu mieszkalnego na tle rozwiązań przyjętych w ustawie deweloperskiej. Intencją wprowadzenia ustawy deweloperskiej było zapewnienie skutecznej ochrony nabywcom lokali mieszkalnym.

Jednym z takich ustawowych środków ochrony nabywców jest odbiór lokalu mieszkalnego. Niemniej jednak w toku dokonywania czynności odbioru często pojawiają się wątpliwości co do przysługujących praw i obowiązków leżących zarówno po stronie nabywcy, jak i dewelopera.

Książka obejmuje przedstawienie w zarysie wybranych zagadnień dotyczących umowy deweloperskiej, omówienie istoty, procedury oraz skutków prawnych odbioru, a także cechy wyróżniające tę instytucję na tle innych stosunków cywilnoprawnych. Na uwagę zasługuje podjęcie analizy zagadnienia zastosowania przepisów prawnych dotyczących odbioru, które nie zostały uregulowane w ustawie deweloperskiej oraz ważnego dla nabywców tematu odpowiedzialności za usunięcie wad w lokalu mieszkalnym. Omawiana w książce problematyka jest ważna zarówno dla dewelopera, jak i nabywcy, dla którego odbiór stanowi przełomowy moment w realizacji celu zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej.



Nieruchomości. Ujednolicone
przepisy. Stan prawny – 1 marca
2018 r.
Wydawnictwo LEGIS,
Warszawa 2018.

Publikację podzielono na 8 głównych działów:

1. prawo cywilne i administracyjne: kodeks cywilny, kodeks postępowania cywilnego, ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy wykonawcze,
2. gospodarka nieruchomościami: ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz przepisy wykonawcze,
3. planowanie i zagospodarowanie przestrzenne: ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia dot. planu zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy,
4. geodezja i kartografia: ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne oraz przepisy wykonawcze,
5. lokale (najem, własność): ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz przepisy związane z tym tematem,
6. dodatki, dopłaty, dofinansowanie: ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawa o dodatkach mieszkaniowych i inne rozporządzenia,
7. prawo spółdzielcze: ustawa prawo spółdzielcze i ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz
8. podatki: ustawa o podatkach i opłatach lokalnych oraz rozporządzenia wykonawcze.

Ksemena Chrystowicz

I Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych

Dnia 16 czerwca 2018 r. odbyły się I Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych. Ich pomysłodawcą i organizatorem był Pan Leszek Saleta ze Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu. Dzień przed zawodami odbyło się organizowane przez SRM we Wrocławiu szkolenie pt. „Podatki w działalności zawodowej i gospodarczej rzeczoznawcy majątkowego”. Prowadzący, doradca podatkowy, Paweł Konwiński przedstawił istotne zmiany nadchodzące w 2019 r. dotyczące CIT, PIT, VAT oraz przegląd najnowsze go orzecznictwa i interpretacji podatkowych.

Zawody odbyły się w Żmigrodzie w ramach Grand Prix Doliny Baryczy. Dystans 36 km (dwie pętle po 18 km) przejechało 19 zawodników, spośród których znaleźli się zarówno praktykanci, jak i osoby związane ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych. Emocje towarzyszyły zawodnikom oraz kibicom już od samego startu. Nie zdążyliśmy nawet dopić kawy, gdy niemalże z prędkością światła siedmiu naszych zawodników miało pierwsze okrążenie. Dalej wydarzenia potoczyły się jak w prawdziwym Tour de France. Czołówka peletonu w składzie Monika Strychar, Małgorzata Nowacka, Leszek Saleta, Waldemar Biliński, Mirosław Gdesz, Lech Filipiak i Maciej Saleta znacznie odstawiała od reszty zawodników, co zapowiadało emocjonującą walkę na mecie. Jednak upadek kilku zawodników, wśród których znalazł się m.in. nasz reprezentant Mirosław Gdesz, pokrzyżował plany uczestnikom zawodów. Nasze dwie zawodniczki pognały do przodu i dogonienie ich było już niemożliwe.

Pierwsza metę przekroczyła Monika Strychar z czasem 57 min 20 s. Druga była Małgorzata Nowacka z czasem dłuższym tylko o 4 s, a trzecia na mecie pojawiła się Ewa Niewiadomska. Wśród panów walka o medale toczyła się do samego końca. Pierwszy na metę dotarł Leszek Saleta z czasem 58 min 27 s, a sekundę później Lech Filipiak. Trzeci był Waldemar Biliński, a czwarty (kontuzjowany) Mirosław Gdesz.

Po zawodach wszyscy udali się na obiad do Pałacu Żmigród, gdzie już w spokoju omawiano średnie tempa, tętna, maksymalne prędkości, upadki, siniaki i obolałe części ciała.

Mistrzostwa zostały zorganizowane na bardzo wysokim poziomie. O klasie naszych uczestniczek świadczy fakt, że były o ponad 2 min szybsze od pozostałych pań startujących w ramach Grand Prix. Puchary i medale wręczył obecny na Mistrzostwach (tylko jako kibic) Prezydent PFSRM Marek Wiśniewski. Część osób już rozpoczęła treningi i szykuje się na kolejne zawody w 2019 r.

Zdjęcia wykonała Ksemena Chrystowicz.



Fot. 1. Start zawodników



Fot. 2. Walka na mecie

Szczegółowe zestawienie wyników

Klasyfikacja Pań

Miej-sce	Uczestnik	Czas
1	STRYCHAR Monika	00:57:20
2	NOWACKA Małgorzata	00:57:24
3	NIEWIADOMSKA Ewa	01:32:46
4	BODNAR Marta	01:35:42
5	ŻYLIŃSKA Bernadeta	01:35:42
6	KWAŚNIEWSKA Aneta	01:39:08
7	ORLICKA Małgorzata	01:39:09

Klasyfikacja Panów

Miej-sce	Uczestnik	Czas
1	SALETA Leszek	00:58:27
2	FILIPIAK Lech	00:58:28
3	BILIŃSKI Waldemar	00:58:51
4	GDESZ Mirosław	00:58:51
5	SALETA Maciej	01:00:18
6	BIAŁOPIOTROWICZ Michał	01:11:16
7	SUJAK Jakub	01:11:17
8	KECK Przemysław	01:12:11
9	WOJTCZAK Krzysztof	01:12:29
10	ROGOWSKI Wojciech	01:19:13
11	TACIAK Robert	01:23:20
12	LIPIEC Grzegorz	01:33:08



Fot. 5. Mistrzowie rowerowi na podium



Fot. 4. Mistrzyni rowerowe na podium



Fot. 6. Zawodnicy i kibice



Fot. 7. Gratulacje dla Mistrzyni



Fot. 8. Dyskusje po zawodach

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

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

Zamówienia będą realizowane po zaksięgowaniu płatności na koncie.

Dane do przelewu:

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

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

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

Redakcja nie odpowiada za treść materiałów reklamowych.

RZECZOZNAWCA



MAJĄTKOWY

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

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

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

Członkostwo w organizacjach międzynarodowych:

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



25 lat PFSRM

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa

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