



25 lat PFSRM

MAJĄTKOWY

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

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



**Dlaczego potrzebujemy nowych regulacji
metodycznych podejścia dochodowego?**

**Wartość służebności przesyłu
a Powszechne Krajowe Zasady Wyceny**

**Analiza rynku lokalnego w segmencie nieruchomości
mieszaniowych wielorodzinnych na przykładzie Poznania**

fot. Sebastian Kokot

Od Prezydenta

Koleżanki i Koledzy!

Zbliżają się Wigilia i Nowy Rok. W tym świątecznym nastroju składam Wam serdeczne życzenia wszelkiej pomyślności, niepowtarzalnej atmosfery, ciepła oraz obfitości wszelkich dóbr. Niech radość i pokój Bożego Narodzenia oraz poczucie prywatnego i zawodowego spełnienia towarzyszą Państwu przez cały 2019 rok. Życzę Wam odwagi w realizacji wszystkich zamierzeń. Podejmujcie nowe wyzwania i dokładajcie swoją cegiełkę do budowy profesji Waszych marzeń, dla dobra Was i Waszych bliskich. Niech nadchodzący rok będzie dla nas wszystkich rokiem realizacji naszych wspólnych planów. Niech przyniesie nam poczucie stabilności i dumę z wykonywanej pracy. Niech Święta i Nowy Rok zbliżą nas do siebie, niech to, co łączy będzie ważniejsze od tego, co nas różni.



Pozdrawiam i życzę wszystkiego najlepszego.

Marek Wiśniewski,
Prezydent PFSRM



Wesołych Świąt
Bożego Narodzenia
i Szczęśliwego Nowego Roku
2019

życzy
Polska Federacja
Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych



REDAKTOR NACZELNY / EDITOR-IN-CHIEF :

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

SEKRETARZ REDAKCJI / ASSISTANT EDITOR:

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

RADA PROGRAMOWA / PROGRAM COUNCIL:

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

RADA NAUKOWA / SCIENTIFIC COUNCIL:

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

ADRES REDAKCJI / EDITORIAL OFFICE:

ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa,
tel. 22 627 07 17
e-mail: sekretariat@pfsrm.pl

PRENUMERATA I REKLAMA:

Ewa Książopolska
tel. 22 627 11 37
e-mail: ewa.ksciezopolska@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 – 36,81 p.

Nakład 600 egz.
Cena 35 zł (w tym 5% VAT)
www.pfsrm.pl/kwartalnik

RZECZOZNAWCA

4⁽¹⁰⁰⁾
X-XII 2018



25 lat PFSRM

MAJĄTKOWY

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

Od redaktora naczelnego 2

NAUKA

Aneta Zaremba, Maciej J. Nowak

Określanie wartości służebności przesyłu a Powszechne Krajowe Zasady Wyceny
Valuation of transmission easement in the context of common national valuation principles 3

Izabela Rącka, Adrianna Szarafińska

Analiza rynku lokalnego w segmencie nieruchomości mieszkaniowych wielorodzinnych na przykładzie Poznania
Analysis of local real estate market within the scope of multifamily residential buildings on the example of Poznań 5

Dariusz Kłoskowski

Przegląd metod analizy rynku na przykładzie nieruchomości nadmorskich
Overview of market analysis methods on the example of coastal real estate market 11

Magdalena Habdas, Jan Konowalczyk

Dyferencja w szacowaniu nieruchomości do celów odszkodowań w obszarach ograniczonego użytkowania portów lotniczych
Differentiation in real estate appraisal for damage-related purposes within airport-specific limited use areas 15

METODYKA

Mirosława Czapliska

Wybrane problemy w zastosowaniu metody zysków w wycenie nieruchomości 27

Marcin Malmon

Dlaczego potrzebujemy nowych regulacji metodycznych podejścia dochodowego? 31

Krzysztof Grzesik

Rola rzeczoznawcy majątkowego w nowym kontekście europejskim 36

Adam Iller

Wycena drzewostanu. Uwagi do uregulowań zawartych w Standardzie V.6. „Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych” (tymczasowa nota interpretacyjna) 39

HISTORIA

Jan R. Kurylczyk

Na tropie pierwszego polskiego rzeczoznawcy majątkowego 43

WYDAWNICTWA

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze 46

WYDARZENIA

Mirosława Czapliska, Halina Jaskulska, Tomasz Luterek

XXVII Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych 48

Sebastian Kokot

RODO dla rzeczoznawcy majątkowego. Relacja ze szkolenia w Szczecinie 51

Kinga Szopińska

Nieruchomość w przestrzeni 52

Spotkanie opłatkowe 2018 54

Wojciech Dobosz, Krzysztof Babski

Obszary przyrzeczne Szczecina i okolic w świetle przemian historycznych. Relacja ze szkolenia i splotu kajakowego 56



Koleżanki i Koledzy Rzeczoznawcy Majątkowi, Drodzy Czytelnicy!

Okrągły, setny numer naszego kwartalnika jest jednocześnie w pewnej mierze wspomnieniem obchodów 25 rocznicy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, ponieważ obchody te towarzyszyły XXVII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych. W numerze znajdziecie więc, obok samej relacji z tych uroczystości, także opracowania powstałe na bazie prezentowanych podczas Konferencji materiałów. Konferencja miała dwa tematy przewodnie: „Aktualna problematyka wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym” i „Reprywatyzacja a wartość nieruchomości”.

W bieżącym wydaniu prezentujemy 3 artykuły dotyczące pierwszego z nich: „Wybrane problemy w zastosowaniu metody zysków w wycenie nieruchomości” autorstwa Mirosławy Czaplńskiej, „Dlaczego potrzebujemy nowych regulacji metodycznych podejścia dochodowego” napisany przez Marcina Malmona oraz zatytułowane „Rola rzeczoznawcy majątkowego w nowym kontekście europejskim” refleksje Krzysztofa Grzesika. Jako że problematyka podejścia dochodowego i opracowywanego nowego standardu dotyczącego tego podejścia jest dyskusyjna, by nie stwierdzić kontrowersyjna, wszystkie te trzy opracowania publikujemy jako materiały dyskusyjne, nierecenzowane, prezentujące własne poglądy ich autorów i zachęcamy Was do podjęcia polemiki na łamach kwartalnika. Jako materiały nierecenzowane publikujemy również wygłoszony na Konferencji bardzo interesujący referat Jana R. Kurylczyka pt. „Na tropie pierwszego polskiego rzeczoznawcy majątkowego” oraz materiał, który także należy traktować jako dyskusyjny artykuł poświęcony wycenie drzewostanu opracowany przez Adama Illera.

W numerze nie zabrakło artykułów naukowych. Zachęcam do zapoznania się z tekstem Anety Zaremby i Macieja Nowaka zatytułowanym „Określanie wartości służebności przesyłu a Powszechne Krajowe Zasady Wyceny” oraz Izabeli Rąckiej i Adrianny Szarafińskiej poświęconym analizie rynku lokalnego w segmencie nieruchomości mieszkaniowych wielorodzinnych na przykładzie Poznania. Ponadto Dariusz Kloskowski dokonuje „Przeglądu metod analizy rynku nieruchomości nadmorskich”, a Magdalena Habdas i Jan Konowalczyk w obszernym materiale podejmują trudny temat „Dyferencji w szacowaniu nieruchomości do celów odszkodowań w obszarach ograniczonego użytkowania portów lotniczych”. Tradycyjnie też prezentujemy relacje z ciekawych, ważnych dla środowiska rzeczoznawców majątkowych wydarzeń oraz nowości wydawnicze.

Jako że numer ukazuje się w okresie świątecznym, oprócz ciekawej lektury, w imieniu całej redakcji życzę wszystkim Czytelnikom pogodnych i radosnych Świąt Bożego Narodzenia i aby Nowy Rok przyniósł wiele satysfakcji z dokonani zawodowych.

Sebastian Kokot

Dla Prenumeratorów:

Prenumeratę *Rzeczoznawcy Majątkowego* można zamówić:

- ◆ **e-mail:** sekretariat@pfsrm.pl
- ◆ **on-line:** on-line: <https://sklep.pfsrm.pl>
- ◆ **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.

Określanie wartości służebności przesyłu a Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

Valuation of transmission easement in the context of common national valuation principles

Streszczenie: Celem artykułu jest ocena Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny w zakresie określenia uwarunkowań wyceny wynagrodzenia służebności przesyłu. Przedstawiono kluczowe problemy prawne dotyczące ustanawiania służebności przesyłu oraz to, w jakim zakresie zaproponowane standardy mogą prowadzić do ich rozwiązania.

Słowa kluczowe: służebność przesyłu, wycena, standardy

The purpose of this paper is to evaluate the common national valuation principles within the scope of determining the conditions for evaluation of transmission easement. Key legal issues related to the topic were discussed in the paper along with the extent to which the proposed standards can contribute to their solutions.

Keywords: transmission easement, appraisal, standards

Problematyka służebności przesyłu wywołuje szereg kontrowersji i dylematów. Z jednej strony obejmują one dylematy związane z wykładnią konkretnych przepisów i wiążą się np. z ustaleniem realnego terytorialnego zakresu tejże służebności. Z drugiej strony pochodną wskazanych wątpliwości jest dokonywanie wyceny wartości służebności przesyłu. Problem był tak istotny, że Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych określiła w tym zakresie Powszechne Krajowe Zasady Wyceny [1]. Obejmują one uzgodnione w środowisku rzeczoznawców majątkowych zasady ustalania obniżenia wartości nieruchomości, wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzeń związanych z ustanowieniem służebności przesyłu i korzystaniem z gruntu w celu lokalizacji urządzeń przesyłowych. Zasady nie rozwiązują wszystkich dylematów. Celem artykułu jest ich charakterystyka oraz odniesienie do regulacji prawnych.

Służebności przesyłu, kluczowe problemy

Zgodnie z art. 305 ze zn. 1 kodeksu cywilnego nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego prawem polegającym na tym, że będzie on mógł *korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń* [2]. Niniejszy przepis nie wyjaśnia precyzyjnie tego, na czym szczegółowo polega zakres służebności przesyłu i jak konkretnie powinien być on rozumiany [3]. W konsekwencji w praktyce pojawiają się służebności przesyłu o zróżnicowanym zakresie. Ten ostatni skutek uznać należy za pozytywny i w pełni dopasowany do realiów oraz potrzeb gospodarczych. Niemniej jednak, problemem pozostają związane z tym wątpliwości [4]. Sprowadzają się one do pytań:

- jakie konkretnie uprawnienia przysługują przedsiębiorcy przesyłowemu oraz
- na jakim konkretnie obszarze służebność przesyłu może być ustanowiona, zwłaszcza czy tylko na obszarze szeroko rozumianej

eksploatacji urządzeń przesyłowych, czy też na całym obszarze oddziaływania tych urządzeń (powodujących np. ograniczenia prawa własności, chociażby w prawie do zabudowy) [5]?

Praktyka wyjaśnia te wątpliwości na różne sposoby [6], ale należy zwrócić uwagę na to, że szczegółowy zakres uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego zależy od konkretnej umowy, jednak „przeciętny” zakres praw przedsiębiorcy obejmuje bieżącą eksploatację urządzeń przesyłowych, w tym ich utrzymanie i w razie potrzeby modernizację, nie obejmuje jednak, bez ważnej podstawy prawnej, przebudowy. Kwestią problematyczną, różnorodnie rozwiązywaną, jest prawo dojazdu do urządzeń przesyłowych, a prawo to może wchodzić w skład służebności jedynie po wyraźnym zdefiniowaniu. Obszarowy zakres służebności przesyłu również obejmuje teren bezpośrednio przeznaczony na szeroko rozumianą „eksploatację” służebności przesyłu. Natomiast teren, na którym posadowienie urządzeń przesyłowych powoduje ograniczenia w zabudowie, nie wchodzi w skład służebności. Nie zmienia to jednak faktu, że tego rodzaju ograniczenia również powinny być brane pod uwagę przy ustalaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu

Wynagrodzenie stanowi kolejny problem związany z ustanawianiem, zwłaszcza sądowym, służebności przesyłu. Przy ocenie jego zakresu warto odwołać się do Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny. W standardach przesądza się, że podstawowym składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest wynagrodzenie za samo korzystanie przez przedsiębiorcę z urządzeń w pasie służebności. W tym kontekście uwzględnić należy również w niniejszym pasie ingerencję przedsiębiorcy w prawo własności lub prawo użytkownictwa wieczystego (wyrażoną w postaci współczynnika). Przyjmując

więc można, że wprowadza się w tym kontekście pojęcie „pasa służebności”. Nie jest to przy służebnościach przesyłu pojęcie ustawowe. W praktyce natomiast również tereny brane pod uwagę ujmowane są na różne sposoby (np. pas technologiczny). Pas służebności w standardach został zdefiniowany jako pas niezbędny dla wykonywania przez przedsiębiorcę przesyłowego wszystkich uprawnień objętych służebnością przesyłu. Można więc przyjąć, że realny zakres każdego pasa służebności będzie zależał od zakresu praw przedsiębiorcy przesyłowego określonych w umowie lub postanowieniu ustanawiającym służebność przesyłu. Takie ujęcie dalej powoduje rozbieżności w praktyce, w tym dylematy występujące przy niejednoznacznych postanowieniach umownych [7]. Ponadto nie rozwiązuje to (notabene standardy nie mogłyby tego zrobić) wszystkich dylematów, choćby związanych z tym, czy ustanowiona droga dojazdowa do urządzeń przesyłowych również wchodzi w zakres służebności przesyłu (czy też wymaga to ustanowienia osobnej służebności). Powyższego dylematu, jak to zostanie przedstawione, nie rozwiązują również w pełni dalsze zapisy ujęte w standardach.

O ile w tym kontekście standardy niewiele zmieniają, co powyżej w pewnym stopniu uściślają pojęcie „pasa służebności”, o tyle ich rola wzrasta przy ustalaniu kolejnych składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. W zależności od sprawy należy brać pod uwagę także:

- odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości na skutek trwałego posadowienia urządzenia przesyłowego na nieruchomości,
- wartość innych szkód, w tym utraconych korzyści, jakich doznał właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości wskutek trwałego posadowienia i korzystania z urządzeń przesyłowych przez przedsiębiorcę przesyłowego oraz obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym, oraz
- wynagrodzenie za prawo przejścia lub przejazdu przez nieruchomość w celu uzyskania dostępu do urządzeń przesyłowych.

Te elementy wynagrodzenia są więc fakultatywne. Odnosząc się do pierwszego z nich, można wskazać, że przy standardzie przyjmuje się bardziej rygorystyczną koncepcję zakresu służebności przesyłu, zgodnie z którą do służebności tej nie zalicza się części nieruchomości, na której posadowienie urządzeń przesyłowych powoduje ograniczenie własności (możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu). Jest to w pełni poprawne ujęcie, które należy uznać również za próbę uporządkowania całego systemu (co nie zmienia faktu, że konieczne również byłoby doprecyzowanie obecnych regulacji prawnych). Do wynagrodzenia należy zaliczyć również wartość innych szkód doznanych przez właściciela/użytkownika wieczystego danej nieruchomości, ale musi zostać stwierdzony bezpośredni związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy ustanowieniem służebności a tymi szkodami. Wymóg ujęcia wynagrodzenia za prawo przejścia lub przejazdu przez nieruchomość powinien być brany pod uwagę w sytuacji, gdy nie został on wcześniej zawarty w samym zakresie służebności przesyłu (taką możliwość wskazano powyżej).

W tym kontekście warto podkreślić, że nie zawsze przesądzające będą postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie można wykluczyć, że zakres planu miejscowego będzie szerszy niż realny zakres służebności przesyłu. Trzeba też od siebie jednoznacznie odróżnić wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu od odszkodowania za ob-

niżenie wartości nieruchomości przez plan miejscowy. W standardzie wskazano, że wartość szkody lokalizacyjnej powstałej wskutek prawnej lokalizacji urządzenia przesyłowego na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stanowi składnika za ustanowienie służebności przesyłu. Zaspokojenie roszczeń odszkodowawczych następować będzie na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Trzeba jednak zastrzec, że będzie się to odnosić przede wszystkim do finansowych konsekwencji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

I w końcu podkreślić należy jeszcze jeden istotny, zawarty w standardzie wymóg. Zgodnie z nim rzeczoznawca majątkowy, jeżeli nie posiada wiedzy specjalnej, nie powinien ustalać parametrów stref oddziaływania urządzeń i pasów służebności przesyłu. W tym wypadku powinien się zwrócić o ustalenie wymogów do sądu lub zleceniodawcy. Niniejsza wytyczna ma stanowić swoistą pomoc dla rzeczoznawców, względem których inne podmioty dosyć często mają zbyt duże oczekiwania.

Podsumowanie

Z przeprowadzonej analizy wynika, że standardy w swym założeniu mają na celu rozwiązanie licznych problemów praktycznych. Bardzo pozytywnie należy ocenić zarówno ujęcie roli aktów planistycznych, jak i realnego zakresu zadań rzeczoznawcy majątkowego. Ważne jest także wyodrębnienie poszczególnych elementów wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Niemniej, wciąż otwartym zagadnieniem pozostaje realny zakres teje służebności, a także konkretne uprawnienia, które wchodzi w jego zakres. Bez doprecyzowania niniejszych kwestii przez ustawodawcę w praktyce wciąż pozostaną wątpliwości.

LITERATURA

- [1] Powszechne Krajowe Zasady Wyceny. Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny *Określanie wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych*. Warszawa: PFSRM.
- [2] Diczek R. (2013). *Służebność przesyłu i roszczenia uzupełniające*. Warszawa: LexisNexis, 55.
- [3] Ignatowicz J., Stefaniuk K. (2012). *Prawo rzeczowe*. Warszawa: LexisNexis, 73.
- [4] Balwicka-Szczyrba M. (2015). *Korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych – właściciele urządzeń przesyłowych*. Warszawa: Wolters Kluwer Business, 108.
- [5] Nowak M. (2017). *Służebność przesyłu*. Warszawa: C.H. Beck, 20.
- [6] Luty J. (2012). Uprawnienia stron służebności przesyłu. *Rejent*, (3), 47.
- [7] Dąbek J., Nowakowska M., Zamroch P. (2015). *Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną*. Warszawa: PFSRM, 51.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr Aneta Zaremba – Katedra Nieruchomości, Agrobiznesu i Ekonomii Środowiska, Wydział Ekonomiczny, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

Dr Maciej J. Nowak – Katedra Nieruchomości, Agrobiznesu i Ekonomii Środowiska, Wydział Ekonomiczny, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

Izabela Rącka, Adrianna Szarafińska

Analiza rynku lokalnego w segmencie nieruchomości mieszkaniowych wielorodzinnych na przykładzie Poznania

Analysis of local real estate market within the scope of multifamily residential buildings on the example of Poznań

Analiza rynku nieruchomości jest jednym z podstawowych zadań rzeczoznawcy majątkowego dokonującego wyceny nieruchomości. Prawidłowe przeprowadzenie analizy powinno być poprzedzone określeniem zasięgu przestrzennego rynku. Najczęściej przyjmuje się, że nieruchomości porównawcze powinny być położone na rynku lokalnym, postrzeganym zazwyczaj jako rynek danego miasta lub gminy, natomiast w przypadku braku transakcji na rynku lokalnym rozszerza się obszar analizy do rynku regionalnego, krajowego, a w szczególnych przypadkach nawet międzynarodowego. Celem artykułu jest określenie granic rynku lokalnego, na terenie którego znajdują się nieruchomości podobne do nieruchomości położonej w ścisłym centrum miasta Poznania, a także analiza rynku lokalnego. Do analizy rynku wykorzystano przede wszystkim analizę statystyczną. Wyniki przeprowadzonych badań wskazują, że w przypadku niezabudowanych gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w Poznaniu rynek lokalny należy zawęzić do określonych stref miasta, nie traktując obszaru miasta jednolicie.

Słowa kluczowe: wycena nieruchomości, analiza rynku, wartość rynkowa, rynek lokalny

Real estate market analysis is one of the basic tasks of a real estate appraiser. Before starting on such analysis, one should establish the spatial scope of the market. It is mostly assumed that the comparables shall be sought within the local market, which is usually perceived as the market of the particular city or municipality; however, if no such transactions occur within the local market, the range is expanded to regional, national, and in some cases international. The purpose of this paper is to establish the borders of the local market, where properties similar to those from the very center of Poznań can be found, as well as an analysis of the local market. The analysis of the market was, in greater part, based on the statistical approach. Results indicate that, in case of undeveloped land dedicated to multifamily residential buildings in Poznań, local market shall be limited to the city zones rather than cover the city in its entirety.

Keywords: real estate appraisal, market analysis, market value, local market

Analiza obszernego rynku nieruchomości pod kątem jednostkowej wyceny jest zadaniem trudnym z wielu względów, spośród których szczególnie istotne są utrudniony dostęp do wiarygodnych informacji [1, 2] i określenie zasięgu przestrzennego rynku [3, 4]. Najczęściej przyjmuje się, zgodnie z przepisami [5], że nieruchomości porównawcze powinny być położone na rynku lokalnym, postrzeganym zazwyczaj jako rynek danego miasta lub gminy. W rozwiniętych segmentach rynku znalezienie nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu zazwyczaj nie jest trudne. Ma to miejsce w przypadku wyceny lokali mieszkalnych czy nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Wówczas jako rynek lokalny przyjmuje się często obszar miasta (gminy), a analizę rynku zawęża się nawet do konkretnej dzielnicy czy osiedla [4]. Rzeczoznawcy spotykają się natomiast z problemem ustalenia zasięgu przestrzennego analizowanego rynku głównie w przypadku, gdy w otoczeniu nieruchomości brakuje transakcji rynkowych dotyczących nieruchomości podobnych. Kwestię podobieństwa nieruchomości reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami [6], zgodnie z którą nieruchomością podobną jest nieruchomość porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny,

przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Określenie podobieństwa w zakresie położenia jest więc kluczowe dla wyboru zasięgu przestrzennego rynku.

Analiza rynku nieruchomości

Przeprowadzenie analizy rynku, jako element poprzedzający określenie wartości nieruchomości, należy do obowiązkowych czynności rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [5] powinna ona dotyczyć w szczególności cen, stawek czynszów i warunków zawarcia transakcji. W opracowaniach metodycznych, poza lakonicznym stwierdzeniem, że *analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów)* [7], brak wytycznych i zaleceń do przeprowadzania analizy rynku nieruchomości. Analiza jest tym bardziej utrudniona, że rynek nieruchomości jest rynkiem niedoskonałym [8]. Przejawia się to w [9, 10]:

- niejednorodności (braku dwóch identycznych nieruchomości),
- nieprzejrzystości (braku pełnej informacji o nieruchomościach i ich cechach),

- braku możliwości maksymalizacji użyteczności i zyskowności (cena nie jest jedynym kryterium wyboru, a cechy i ceny nieruchomości często są postrzegane subiektywnie, więc zachowania uczestników rynku są nieracjonalne),
- niewielkiej liczbie kupujących i sprzedających (mała liczba transakcji powoduje trudność w wycenie nieruchomości), oraz
- ograniczonej swobodzie wejścia i wyjścia z rynku (mała płynność nieruchomości, konieczność dysponowania dużym kapitałem).

Z punktu widzenia marketingu badania rynku to systematyczne planowanie, zbieranie, analizowanie i prezentowanie danych oraz wniosków, mających związek z określonym problemem i celem badania. Analiza rynku jest natomiast częścią jego badań, dostarczającą danych diagnostycznych na temat zjawisk występujących na rynku [11]. W ujęciu strategicznym analiza rynku polega na analizie klientów oraz konkurencji, mających na celu określenie atrakcyjności rynku (lub jego części) dla obecnych lub przyszłych uczestników. Atrakcyjność ta przejawia się w możliwości osiągania zysków, mierzonej zwrotem kapitału w długim okresie [12]. Do elementów analizy rynku zalicza się określenie:

- wiodących części rynku (subrynki),
- obecnej i przyszłej wielkości rynku (na podstawie obecnej i potencjalnej sprzedaży),
- tempa rozwoju rynku i jego części (badanie czynników rozwoju, np. dane demograficzne, wahania sprzedaży, polityka cenowa),
- rentowności rynku i jego części (poziom rentowności, średni potencjalny zysk),
- struktury kosztów branży (istotna w budowaniu przewagi konkurencyjnej),
- kanałów dystrybucji (istniejące, powstające, trendy),
- trendów rynkowych (zmiany wrażliwości cenowej popytu i podaży, zmiana preferencji nabywców, trendy regionalne), oraz
- kluczowych czynników sukcesu (elementy niezbędne do osiągnięcia celów marketingowych firmy).

Analiza rynku nieruchomości wg E. Kucharskiej-Stasiak [13] obejmuje sześć etapów. Pierwszym etapem jest określenie przestrzennego zasięgu rynku, który w zależności od rodzaju rynku, w podziale ze względu na sposób wykorzystywania, może mieć różny zasięg. Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest rynkiem typowo lokalnym, który obejmuje zasięgiem obszar miasta (gminy, powiatu). Nie sposób jednak nie zauważyć zjawiska suburbanizacji, która ma miejsce w Polsce od co najmniej kilkunastu lat. W związku z tym jednym z elementów analizy rynku nieruchomości mieszkaniowych powinna być obserwacja działań inwestycyjnych i zakupowych zachodzących w strefie podmiejskiej (obszar miejscowości ościennych). Drugim etapem analizy rynku nieruchomości jest analiza struktury socjologicznej i demograficznej społeczności lokalnej. Struktura wieku, płci, status rodzinny i społeczny, aktualna sytuacja mieszkaniowa czy przyzwyczajenia, tradycje miejscowej ludności stanowią ważną informację na temat struktury popytu na nieruchomości, a także obrazują popyt potencjalny. Kolejnym etapem jest analiza bazy ekonomicznej na danym obszarze. Istotnym czynnikiem jest zbadanie poziomu dochodów ludności, stopnia zatrudnienia, a także prognozowanie tych wskaźników w oparciu o planowane w przyszłości inwestycje i informacje na temat przyszłego

stanu zatrudnienia. Następnym krokiem to badanie popytu i podaży. Badanie popytu uwzględniać musi wszystkie przeanalizowane dotąd czynniki: sytuację demograficzną, socjologiczną, ekonomiczną, jak również dostępność i atrakcyjność różnych form finansowania inwestycji kapitałem obcym. Badanie podaży powinno natomiast opierać się na badaniu istniejących zasobów nieruchomości, ocenie ich stanu, funkcjonalności i określeniu struktury lub stopnia wykorzystania. Kolejnym krokiem stanowi badanie koniunktury rynkowej, a zwłaszcza aktualnej fazy cyklu koniunkturalnego. Etapem cyklu gospodarczego zidentyfikować można na podstawie takich danych, jak liczba pustostanów wśród nowo wybudowanych nieruchomości, liczba ofert sprzedaży w relacji do ofert kupna i proporcje między kosztami budowy a wartością rynkową nieruchomości. Ostatnim etapem analizy są wnioski z analizy i badania rynku, które powinno zakończyć się oceną wielkości i struktury popytu i podaży, a także konkurencji dla danego segmentu rynku. Badanie takie powinno określać nie tylko stan obecny, ale także uwzględniać przyszłe tendencje.

Podobną, choć nieco mniej szczegółową koncepcję przeprowadzania analizy rynku proponuje G.I. Thrall [14]. Analiza rynku nieruchomości jest końcowym rezultatem procesów mających na celu zbadanie i udokumentowanie niezliczonych czynników determinujących popyt na określonego rodzaju nieruchomości, podaż nieruchomości gotowych do użytkowania oraz zasięg terytorialny rynku. Zarówno po stronie popytu, jak i podaży analiza rynku nieruchomości przeprowadzana jest z uwzględnieniem lokalizacji i horyzontu czasowego właściwego dla danego rodzaju nieruchomości oraz ryzyka, jakie ponosi decydent (inwestor). Etapami analizy rynku nieruchomości są [14]:

- ustalenie zasięgu przestrzennego rynku,
- oszacowanie podaży nieruchomości,
- oszacowanie popytu, oraz
- sporządzenie sprawozdania z analizy rynku.

Ciekawą koncepcję analizy rynku prezentuje R. Gaca [15], proponując badanie wpływu cech rynkowych nieruchomości na różnicowanie cen. Według autora do analizy wpływu zmienności cech nieruchomości na zmienność ich cen można wykorzystać zarówno parametryczne (np. klasyczny model regresji liniowej wielorakiej), jak i nieparametryczne (np. metoda korelacji rang Spearmana) metody statystyczne. Związek pomiędzy cenami a cechami nieruchomości ma charakter korelacyjny, stąd siła oraz kierunek związku mogą być określone poprzez wartości współczynników korelacji, co może prowadzić do określenia wpływu poszczególnych cech na zróżnicowanie cen (wagi cech).

Zasięg przestrzenny rynku nieruchomości

Ustalenie zasięgu przestrzennego rynku jest podstawowym, kluczowym elementem analizy rynku nieruchomości. Polega ono na określeniu, z jakiego obszaru terytorialnego pochodzi większość klientów zainteresowanych nabyciem danej nieruchomości. Zasięg przestrzenny rynku prezentuje się na mapach, wskazane jest więc wykorzystanie programów i metod geoinformatycznych. Odpowiednie narzędzia służące do selekcji i prezentacji danych gromadzonych np. w Systemie Informacji Geograficznej (*Geographic Information System, GIS*) mogą pomóc określić przestrzenny zasięg analizowanego rynku [16]. G.I. Thrall [14] proponuje, aby zasięg przestrzenny rynku ustalać

przy pomocy metod Applebauma: metody nakrapiania i metody analogowej, na podstawie których wyróżnić można trzy strefy rynkowe. Strefa pierwsza (rdzeń) obejmuje 60–70% klientów (obecnie często zakłada się, że zamieszkuje w niej aż 80% klientów), strefa druga 15–25%, a strefa trzecia mniej niż 15%. W przypadku rynku nieruchomości mieszkaniowych wyznacznikiem zasięgu terytorialnego może być podział administracyjny kraju (np. rynkiem lokalnym właściwym do analizy transakcji mieszkaniowych jest najczęściej obszar miasta/gminy). Wobec obserwowanych procesów suburbanizacyjnych, obszar ten może zostać poszerzony na tereny podmiejskie, uwzględniając odległość lub czas dojazdu do pracy lub innego ważnego czy charakterystycznego miejsca w mieście [14].

Kryterium zasięgu przestrzennego wyróżnia cztery rodzaje rynku nieruchomości [17]:

- rynek lokalny – będący najczęściej miejscem transakcji związanych z nieruchomościami mieszkaniowymi oraz niewielkimi powierzchniami komercyjnymi, dotyczący podmiotów szukających nieruchomości w najbliższym otoczeniu,
- rynek regionalny – mający szerszy zakres, będący rynkiem obiektów administracyjnych, biurowych, sportowych, większych obiektów handlowo-usługowych i przemysłowych,
- rynek krajowy – o granicach naturalnych zbliżonych do granic administracyjnych państwa, tworzony przez obiekty o zasięgu ogólnokrajowym, takie jak administracja centralna, wielkie obiekty handlowe, przemysłowe, obiekty kultu religijnego, oraz
- rynek międzynarodowy – obejmujący swym zasięgiem obiekty wykraczające poza granice państwa, głównie związane z turystyką, takie jak sieci hoteli, lotniska, ale również obiekty zabytkowe i luksusowe, np. zamki.

E. Stachura [18] proponuje w ramach kryterium przestrzennego wyróżnić klasyfikację:

- lokalną, obejmującą zasięgiem tereny powiatów (a w nich gmin),
- regionalną, dzielącą obszar kraju na województwa, oraz
- urbanistyczną, dzielącą rynek nieruchomości na:
 - obszar zurbanizowany (przestrzeń o przewadze ludności nierolniczej, z dominującą miejską formą zamieszkania) i
 - obszar niezurbanizowany (przestrzeń o przewadze ludności rolniczej).

Ta koncepcja wydaje się być niespójna pod względem granic przestrzennych, jednak wyróżnienie przez autorkę klasyfikacji urbanistycznej jest szczególnie ciekawe, zasługuje wręcz na odrębne miejsce w podziale rynku nieruchomości, np. jako kryterium urbanistyczne:

- obszar zurbanizowany – przestrzeń o przewadze ludności nierolniczej, z dominującą miejską formą zamieszkania,
- obszar niezurbanizowany – przestrzeń o przewadze ludności rolniczej, z dominującą formą podmiejską lub wiejską.

Metoda badawcza

Problemem badawczym jest określenie granic rynku lokalnego, na terenie którego znajdują się nieruchomości podobne do nieruchomości położonej w ścisłym centrum miasta Poznania. Celem badania jest analiza rynku lokalnego. Analiza rynku została przeprowadzona w związku z wyceną nieruchomości położonej

w ścisłym centrum Poznania, charakteryzującej się następującymi cechami: powierzchnia blisko 350 m², kształt nieregularny, wydłużony, ukształtowanie terenu płaskie, w zasięgu znajdują się sieci infrastruktury technicznej (wodociągowa, gazowa, kanalizacyjna, ciepłociągowa oraz telekomunikacyjna), droga dojazdowa urządzona, dopuszczalny wskaźnik zabudowy 2–3. Do analizy rynku wykorzystano przede wszystkim analizę statystyczną.

Zgodnie z treścią §26 ust. 3 rozporządzenia [5] *rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków*. Polskie przepisy, zwłaszcza z obszaru gospodarki nieruchomościami [5, 6], nie definiują pojęcia „rynek lokalny”. Orzecznictwo sądowe w tym zakresie wypracowało jednak definicję pojęć rynku lokalnego i regionalnego, sprowadzając je obszarowo do granic administracyjnych miast, gmin, powiatów i województw [19]. W orzecznictwie utrwalił się pogląd, że przy zdefiniowaniu tych pojęć pomocne mogą być regulacje zawarte w aktach ustrojowych samorządowych [20]. Słowo „lokalny” obejmuje terytorium gminy i powiatu, a „regionalny” teren województwa [21–23]. Takie stanowisko zostało potwierdzone w wielu innych wyrokach Wojewódzkich Sądów Administracyjnych [24, 25].

Jednakże, jak podnosi M. Wolanin [3] *odrębnym zagadnieniem jest zdefiniowanie lokalnego rynku nieruchomości, który zgodnie z §26 ust. 3 rozporządzenia o wycenie określa rzeczoznawca majątkowy. W sądowej praktyce orzeczniczej problem ten nie jest jednolicie rozstrzygany. Za lokalny rynek nieruchomości przyjmuje się bowiem najczęściej obszar gminy, ponieważ gmina realizuje zadania publiczne o znaczeniu lokalnym. Nie jest to jednak wyznacznik uniwersalny, skoro szczególnie w dużych gminach miejskich można wyodrębnić kilka lokalnych rynków nieruchomości odpowiadających dla przykładu obszarowi dzielnicy miasta, a nawet jej części. Z tego właśnie względu rzeczoznawca majątkowy określając lokalny rynek nieruchomości, zobowiązany jest w tym określeniu kierować się przedmiotem, zakresem, celem i sposobem wyceny oraz dostępnością danych. Określenie lokalnego rynku nieruchomości następuje zatem w sposób zindywidualizowany, co wymaga stosownego wskazania i uzasadnienia w operacie szacunkowym, aby obszar lokalnego rynku nieruchomości nie obejmował w istocie różnych rynków zróżnicowanych pod względem cech kształtujących podaż i popyt nieruchomości w obrocie. Jako lokalny rynek nieruchomości należy zatem traktować rynek o jednorodnych cechach wpływających na podaż i popyt nieruchomości w obrocie*. Podobnie w zakresie podziału dużego miasta na kilka rynków lokalnych i specyfice nieruchomości wypowiedział się M. Prystupa [4], który uważa, że rynek lokalny może mieć zasięg mniejszy niż obszar całego miasta (gminy, powiatu). Przykładem może być Warszawa, która składa się z wielu rynków lokalnych, a w całości jako obszar rynku może być traktowana wyłącznie w przypadku nieruchomości szczególnych. Podobnie badania przeprowadzone przez I. Rącką i in. [26] oraz R. Gacę [27] dowodzą, że rynek nieruchomości mieszkaniowych w różnych miastach w Polsce jest zróżnicowany w aspekcie przestrzennym, a obrót i ceny różnią się w strefach śródmiejskich i poza nimi.

Lokalny charakter rynku nieruchomości mieszkaniowych potwierdzają badania I. Forys [28], która dowodzi, że w skali całego rynku lokalnego zachodzą tendencje nieodbiegające

od zachowań innych, porównywalnych rynków lokalnych. Jeśli jednak analizie podlegają poszczególne części rynku lokalnego, np. dzielnice czy osiedla, zarejestrować można tendencje odmienne, czasem nawet przeciwne do ogólnych, obserwowanych w miastach na terenie całego kraju. Istotne różnice pojawiać mogą się zwłaszcza na terenach szczególnie atrakcyjnych dla kupujących. Podkreślenia wymaga więc fakt, że nie należy utożsamiać pojęcia „rynek lokalny” z obszarem wyznaczonym przez granice administracyjne miasta (np. gminy lub powiatu), co wiąże się zarówno z możliwością jego zawężenia, jak i rozszerzenia. W każdym przypadku przy wyznaczaniu obszaru rynku lokalnego w pierwszej kolejności jako decydujące uwzględniać należy czynniki ekonomiczne, w tym związane zarówno z samym charakterem i rodzajem nieruchomości, jak i czynnikami wpływającymi na kształtowanie popytu i podaży.

Wyniki i dyskusja

Poznań podzielony jest na strefy, różnorodne w swej strukturze funkcjonalnej i przestrzennej. W mieście dominuje struktura rozdrobionych, przemieszanych, różnorodnych form zabudowy, w której wyróżniają się, dzięki swej koncentracji, tereny wielkich osiedli modernistycznych oraz dzielnice śródmiejskie i tereny skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej. Charakterystyczne są również tereny zabudowy poprzemysłowej i powojaskowej, przekształcanej w celu realizacji innych funkcji, w tym mieszkaniowej i usługowej. Generalnie miasto Poznań cechuje zabudowa średniowysoka do 20 m i niska [29].

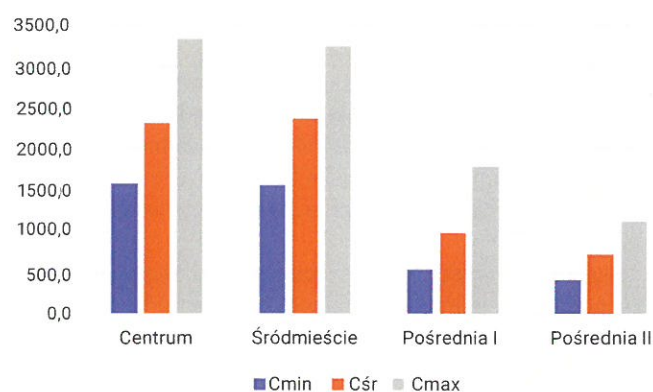
W strefie centralnej Poznania w największym stopniu skoncentrowane są funkcje metropolitalne i centrotwórcze, zlokalizowane w zabudowie o charakterze śródmiejskim. Typowa wysokość w obszarze funkcjonalnego śródmieścia wynosi do 5 kondygnacji, tj. ok. 18 m do gzymsu. Współcześnie następują zmiany w kształtowaniu wysokości zabudowy w rejonie centrum w zachodniej i północno-zachodniej jego części, a przede wszystkim w jego części południowo-zachodniej (tzw. City), gdzie powstają budynki wysokie i wysokościowe akcentujące krawędź Centrum miasta (m.in. Andersia Tower, Poznańskie Centrum Finansowe, Novotel Poznań). Wokół centrum występuje wzajemne przenikanie funkcji ogólnomiejskich i mieszkaniowych, głównie w zabudowie o charakterze śródmiejskim i kwartałowym, w historycznie ukształtowanych strukturach funkcjonalno-przestrzennych dzielnic. W zabudowie zwartej centralnej i śródmiejskiej powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynosi 80–100%.

W miarę oddalania od centrum zanikają funkcje ogólnomiejskie na rzecz funkcji mieszkaniowej, w przewadze zlokalizowanej w zabudowie o charakterze blokowym wielkich osiedli oraz w zabudowie wolnostojącej. Tereny mieszkaniowe w zabudowie blokowej i kwartałowej są zlokalizowane głównie w ramach osiedli mieszkaniowych w północnej części miasta (Piątkowo, Winogrady, Naramowice), wschodniej (Rataje), południowej i południowo-zachodniej (Dębiec, Grunwald). W niektórych miejscach stara zabudowa magazynowo-przemysłowa jest wypierana przez zabudowę mieszkaniową blokową, co w dużej mierze przyczynia się do rehabilitacji przestrzeni urbanistycznej (np. Naramowice). Tereny osiedli ukształtowane są przez zabudowę z lat 70. i 80. XX w., w tym 11- i 16-kondygnacyjne wieżowce

mieszkalne. Cechą charakterystyczną wysokości zabudowy w skali miasta jest jej obniżanie w miarę zbliżania się do terenów zieleni otwartej (klinów zieleni) oraz w kierunkach peryferyjnych miasta. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna blokowa osiedli modernistycznych z lat 60., 70. i 80. XX w. cechuje się stosunkowo niską intensywnością, powierzchnia zabudowy nie przekracza 25%, w odróżnieniu od realizowanych od przełomu XX i XXI w. tzw. osiedli deweloperskich, gdzie powierzchnia zabudowy dochodzi do 45%. Największa dynamika rozwoju funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej występuje na Strzeszynie.

Zgodnie z regulacją §26 ust. 3 rozporządzenia [5], do rzeczoznawcy majątkowego należy ustalenie właściwości lokalnej rynku. Badając zatem mechanizmy działające na rynku poznańskim, ustalono, że kluczowy wpływ na ceny nieruchomości posiada lokalizacja szczegółowa na terenie samego miasta. Na potrzeby uzasadnienia tej obserwacji wyodrębniono i objęto obserwacją rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w poszczególnych lokalizacjach miasta, z umownym podziałem na cztery strefy: centrum, śródmieście, pośrednią I (bliżej centrum) i pośrednią II (dalej od centrum).

Można zatem wyraźnie zauważyć, że ceny w poszczególnych rejonach prezentowały prawidłowość związaną z proporcjonalnym wpływem położenia bliżej centrum miasta na wysokość ceny. Wskazaną zależność przedstawiono na rys. 1. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w części strefy centralnej, zatem uzasadnionym jest stwierdzenie, że lokalizacja nieruchomości stanowi kluczową cechę kształtującą cenę gruntu. Analiza cenności gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym wielorodzinnym wykazała, jak bardzo ceny nieruchomości położonych w strefie centralnej i śródmiejskiej odbiegają od cen uzyskiwanych w strefie pośredniej. Z tego powodu właśnie (bardzo dużych różnic pomiędzy poszczególnymi lokalizacjami) rynek lokalny został



Rys. 1. Ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w różnych strefach atrakcyjności Poznania (Źródło: badania własne)

ograniczony do stref centralnej i śródmiejskiej. „Rynek lokalny” na obszarze wyceny nieruchomości rozumiany ma być jako rynek najbliższy położenia nieruchomości wycenianej i powinno to zostać uwzględnione w operacie szacunkowym.

- Poszukując transakcji rynkowych, przyjęto następujące kryteria:
- przedmiot i zakres rynku – rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ze strefy śródmiejskiej i centralnej,

Tabela I. Obrót nieruchomościami podobnymi na rynku lokalnym (Źródło: badania własne)

Rejon	Obszar, m ²	Data transakcji	Prawo do gruntu	Cena jednostkowa, zł
Centrum	340	sie 14	wł	3029
	687	sty 18	uw	2358
	738	sty 15	wł	3333
	3224	kwi 14	wł	2636
	5988	lip 16	uw	1687
	546	cze 17	wł	1881
	988	sty 17	wł	1761
	1778	paź 14	wł	2137
	1897	lis 15	uw	1581
	97	gru 16	uw	2684
Jeżyce	255	sty 15	wł	1668
	2249	lut 15	wł	2890
	651	lut 15	wł	2911
	682	cze 17	wł	2639
Łazarz	8330	paź 14	wł	1561
Wilda	1339	mar 15	wł	2166
	2739	lip 16	wł	3239
	703	paź 15	wł	1849

wł – prawo własności gruntu, uw – prawo użytkowania wieczystego gruntu

- parametr do porównań – 1 m² powierzchni gruntu,
- okres analizy – lata 2014–2018, oraz
- zmiany cen – trend czasowy można uznać za nieistotny (co potwierdza badanie przy wykorzystaniu analizy regresji).

Nieruchomości zebrane w zbiorze stanowią przedmiot prawa własności oraz użytkowania wieczystego. Zauważalne jest różnicowanie cen tych praw na lokalnym rynku, co wynika głównie z dodatkowych kosztów z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, przy stosunkowo wysokich wartościach prawa własności (tab. I). Potwierdzeniem takiego obrazu rynku są publikowane w pismach branżowych wyniki analiz rynku [30].

Analizowany rynek okazał się średnio rozwinięty, dysponowano grupą kilkunastu transakcji, dla których wyznaczono podstawowe mierniki statystyczne (tab. II).

Tabela II. Podstawowe statystyki opisowe analizowanych cen jednostkowych (Źródło: badania własne)

Miernik	Wartość
Średnia arytmetyczna, zł/m ²	2334
Mediana, zł/m ²	2262
Odchylenie standardowe, zł/m ²	600
Zakres, zł/m ²	1773
Cena minimalna, zł/m ²	1561
Cena maksymalna, zł/m ²	3333
Współczynnik zmienności	0,26

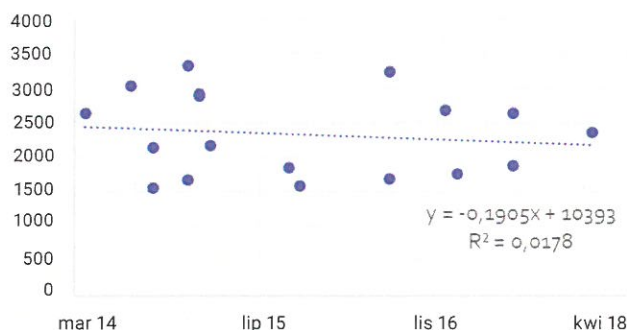
W celu zbadania tendencji zmian cen w czasie zestawiono dane na rys. 2. Po znacznej stagnacji na rynku lokalnym ostatni okres charakteryzował się nieznacznym ożywieniem. Zawierane pojedyncze transakcje nie wykazują tendencji spadkowych ani zwykłych w stosunku do poziomu cen z lat ubiegłych,

a pojedyncze wyższe transakcje wynikają z indywidualnych cech kupowanych nieruchomości.

Na wartość rynkową nieruchomości wpływ mają różne cechy rynkowe tej nieruchomości, w szczególności lokalizacja oraz te, które stanowią o potencjale inwestycyjnym gruntu niezabudowanego i komfortie użytkowania w przyszłości zabudowanej nieruchomości. Zebrany materiał charakteryzuje wysoki poziom rozbieżności pod względem powierzchni działek. Wyniki analizy wykazały jednak, że zależność pomiędzy powierzchnią a ceną jednostkową w wybranym zbiorze transakcji jest nieistotna statystycznie (badanie przeprowadzono, wykorzystując korelację liniową Pearsona, gdzie uzyskano wartość współczynnika $r=0,163$, przy wartości granicznej współczynnika r^* dla odrzucenia hipotezy zerowej o braku związku pomiędzy zmiennymi – $r^*=0,497$ dla $\alpha=0,05$). Uznając specyfikę analizowanego rynku, na którym o zmianie poziomu cen decydują indywidualne cechy każdej nieruchomości, jak również wyniki analizy regresji

dla zmiany poziomu cen w czasie przedstawione na rys. 2, przyjęto, że brak jest podstaw dla stwierdzenia istotnej statystycznie zmiany poziomu cen w czasie dla badanego zbioru.

Wpływ rodzaju prawa do gruntu na poziom ceny jednostkowej zbadano wykorzystując test niezależności χ^2 (chi-kwadrat). Siłę zależności między zmiennymi niemierzalnymi można określić za pomocą skorygowanego współczynnika kontyngencji, współczynnika Czuprowa lub współczynnika zbieżności V-Cramera, które w swej konstrukcji opierają się na teście niezależności chi-kwadrat. Współczynniki te przyjmują wartości z przedziału $<0; 1>$, przy czym ich wartość bliższa 1 oznacza, że zależność jest silniejsza, natomiast wartość bliższa 0 informuje o słabszej zależności. Przeprowadzony test chi-kwadrat pozwolił stwierdzić, że nie ma podstaw do odrzucenia hipotezy o braku zależności prawa do gruntu od ceny jednostkowej. W tym przypadku zarówno skorygowany współczynnik kontyngencji, jak i współczynnik Czuprowa przyjął wartość ok. 0,3. Podobnie zbadano zależność pomiędzy lokalizacją nieruchomości w obrębie Centrum oraz poza nim (Jeżyce, Łazarz, Wilda), uzyskując wartość skorygowanego współczynnika kontyngencji i współczynnika Czuprowa na poziomie ok. 0,3. Hipoteza o niezależności położenia nieruchomości i ceny jednostkowej nie została odrzucona. Ustalono natomiast, że najwyższe ceny osiągały nieruchomości o atrakcyjnej lokalizacji oraz bezpośrednim otoczeniu determinowanym przez jakość i stopień zabudowy oraz stopień wyposażenia w infrastrukturę i zagospodarowania terenów sąsiednich. Istotny wpływ na wysokość cen transakcyjnych miały również możliwości inwestycyjne mierzone współczynnikiem zabudowy, liczbą kondygnacji możliwych do wybudowania na danym gruncie oraz relacją pum-u do wielkości działki (wynikające z uwarunkowań planistycznych), jak również geometrią działki i ukształtowaniem terenu.



Rys. 2. Zmiana cen jednostkowych w czasie (jednostką czasu jest miesiąc) (Źródło: badania własne)

Podsumowanie

Omawiana nieruchomość, w aspekcie przeznaczenia, stanowi typowy przykład nieruchomości zaliczanej do segmentu gruntów inwestycyjnych, dla których odnotowano liczne transakcje sprzedaży na terenie miasta. Jak wynika z badań, w ramach analizowanego segmentu największy wpływ na kształtowanie cen miała lokalizacja w stosunku do centrum miasta. Ustalono, że teren centrum i śródmieścia miasta jest rejonem specyficznym, w którym ograniczona jest podaż wolnych gruntów, co pośrednio przekłada się na poziom cen. Położenie nieruchomości w odpowiedniej strefie miasta i wśród zabudowy historycznej determinuje objęcie rejonu ochroną konserwatorską i związane z tym warunki konieczne do spełnienia dla realizowanych inwestycji. W utworzonym zbiorze wszystkie nieruchomości objęte są ochroną konserwatorską, stąd ograniczenia dla nich są porównywalne. Przyjęcie do porównań nieruchomości położonych poza obszarem centralno-śródmiejskim mogłoby skutkować brakiem porównywalności.

LITERATURA

- [1] Rącka I. (2017). Jakość informacji na rynku nieruchomości. *Problemy Jakości*, 49, (4), 19.
- [2] Zyga J. (2016). The usefulness of real estate prices and values register in appraisal by comparative methods, on the basis of Lublin voivodeship registers. *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich*, 4, (3), 1673.
- [3] Wolanin M. (2012). *Operat szacunkowy jako dowód wartości nieruchomości w postępowaniach administracyjnych*. Materiały do seminarium, 11 maja 2012 r. Warszawa.
- [4] Prystupa M. (2015). Wykorzystywanie metod statystycznych w procesie wyceny. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 2, (86), 3.
- [5] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późn. zm.
- [6] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2018 poz. 121 z późn. zm.
- [7] Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), Nota Interpretacyjna *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*. Warszawa: PFSRM.
- [8] Malienė V., Atkinson I., Šubic Kovač M., Pödör A., Nyiri Mizseiné J., Dixon-Gough R., Hernik J., Pazdan M., Gaudėšius R., Gurskienė V. (2016). Property markets and real estate valuation practice in Central and Eastern Europe – Slovenia, Hungary, Poland and Lithuania. W: Abdulai R.A., Obeng-Odoom F., Ochieng E., Malienė V. (red.) *Real estate, construction and economic development in emerging market economies*. New York: Routledge.
- [9] Brown D.M. (1974). *Introduction to urban economics*. New York and London: Academic Press, 138.
- [10] Isaac D. (2002). *Property valuation principles*. London: Palgrave, 30.
- [11] Kotler P., Keller K.L. (2012). *Marketing management 14th edition*. New Jersey: Prentice Hall.
- [12] Aaker D.A., McLoughlin D. (2010). *Strategic market management: global perspectives*. Chichester: John Wiley & Sons, 60.
- [13] Kucharska-Stasiak E. (2000). *Nieruchomość a rynek*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN, 76.
- [14] Thrall G.I. (2002). *Business geography and new real estate market analysis*. Oxford: Oxford University Press.
- [15] Gaca R. (2018). Metody statystyczne i modele ekonometryczne w wycenie nieruchomości. *Analiza zbioru nieruchomości podobnych. Rzeczoznawca Majątkowy*, 1, (97), 9.
- [16] Basista I. (2013). Podsystem geoinformatyczny do analizy rynku nieruchomości. *Archiwum Fotogrametrii, Kartografii i Teledetekcji*, 25, 33.
- [17] Gawron H. (2012). *Potrzeby mieszkaniowe klientów na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (na przykładzie Poznania)*. Poznań: Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, 65.
- [18] Stachura E. (2007). *Marketing na rynku nieruchomości*. Warszawa: Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, 34.
- [19] Krajewska M. (2013). The problem of real estate research area selection for the purpose of appraisal process. *Real Estate Management and Valuation*, 21, (3), 25.
- [20] Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Departament Orzecznictwa I (2012). *Odszkodowania za nieruchomości przeznaczone na cele inwestycji liniowych*. Warszawa.
- [21] Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Dz.U. 2018 poz. 994.
- [22] Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa. Dz.U. 2018 poz. 913 z późn. zm.
- [23] Wyrok WSA w Warszawie z dnia 29 października 2008 r. I SA/Wa 1204/08.
- [24] Wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 7 kwietnia 2009 r. II SA/Wr 537/08.
- [25] Wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 26 października 2009 r. II SA/Bd 626/09.
- [26] Rącka I., Palicki S., Krajewska M., Szopińska K., Kempa O. (2017). Changes on the housing market of the downtown area in selected Polish cities. *Real Estate Management and Valuation*, 25, (2), 79.
- [27] Gaca R. (2018). Analiza przestrzenna bydgoskiego rynku lokali mieszkalnych. *Problemy Rynku Nieruchomości. Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 1, (49), 101.
- [28] Foryś I. (2014). Stan szczecińskiego rynku nieruchomości w latach dekonjunkury gospodarczej. W: *Metody ilościowe w ekonomii, tom 2. Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania*. Szczecin: Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, 36, 211.
- [29] Uchwała nr LXXII/1137/VI/2014 z 23 września 2014 r. *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania*.
- [30] Szarafińska A., Rutkowska K. (2010). Relacje wzajemne cen transakcyjnych prawa użytkownika wieczystego i prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Poznaniu w okresie 01.2007–12.2009 r. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 1 (23), 24.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review proces

Przegląd metod analizy rynku na przykładzie nieruchomości nadmorskich

Overview of market analysis methods on the example of coastal real estate market

Artykuł ukazuje przegląd metod analizy rynku wykorzystywanych podczas badania nadmorskiego rynku nieruchomości. Szczególną uwagę w artykule zwrócono na wykorzystanie metod geostatystyczno-kartograficznych w aspekcie eksploracji i wizualizacji danych. W opracowaniu zaprezentowano także wyniki badań nadmorskiego rynku nieruchomości, wykorzystując informatyczne narzędzia gisowe.

Słowa kluczowe: metody analizy rynku, nadmorski rynek nieruchomości, oprogramowanie gisowe

This paper presents an overview of market analysis methods applied during analysis of the coastal real estate market. The focus is particularly on the utilization of geostatistical and cartographic methods for exploration and data visualization. Further contents include results of the research conducted on the coastal real estate market with the use of GIS tools.

Keywords: market analysis methods, coastal real estate market, GIS software

Z punktu widzenia teorii równowagi można uznać, że rynek nieruchomości znajduje się w fazie ciągłej nierównowagi. Przyczyn takiego stanu można doszukiwać się m.in. w cechach nieruchomości, do których należy niejednorodność i zbyt mała przejrzystość. Wpływa to na określanie wartości nieruchomości, które poprzedzone powinny być dotarciem do ceny transakcyjnej. W przypadku segmentu rynku nadmorskiego wspomniana nierównowaga wynika także w dużej mierze z preferencji nabywców i ich skłonności do zwrotu zainwestowanego kapitału. Choć coraz częściej kryterium decyzyjnym są czynniki pozaekonomiczne, do których należą zaspokojenie potrzeb bytowych czy poczucie prestiżu. Taka sytuacja stanowi dość duże wyzwanie dla analityków w aspekcie przeprowadzenia profesjonalnego zobrazowania istniejących zależności na rynku nieruchomości. W analizach rynkowych niewystarczające okazują się już bowiem standardowe narzędzia statystyczne.

W przypadku rynku nieruchomości istnieje wiele definicji analiz. W większości skupiają się one wokół naukowych podstaw rozpoznania mechanizmów rynkowych, struktury, stanu i rozwoju rynku oraz jego elementów w celu stworzenia przesłanek do podejmowania trafnych decyzji [1–5]. Podejście inwestycyjne jest dość powszechnie akcentowane w wielu publikacjach związanych z rynkiem nieruchomości. Analitycy rynku nieruchomości upatrują bowiem w nieruchomościach zasadniczą cechę, jaką jest jej zbywalność i związana z nią wartość, służąca generowaniu dochodów lub lokaty kapitału (szczególnie w czasach, kiedy gospodarka ulega zaburzeniom koniunkturalnym). Jednak skupianie się podczas analiz tylko na cenach stanowi jedynie powierzchowne potraktowanie przedmiotu badań. W przypadku nadmorskiego rynku nieruchomości w przedmiocie analiz powinna się znaleźć, oprócz transakcji, również liczebność, dy-

namika i struktura zawieranych transakcji, przyczyny kształtowania i rozwijania się nadmorskiej przestrzeni rynku związane z bliskością morza, a także relacja port – miasto portowe ujęta w kontekście symbiozy elementarnej. Bardzo często, aby zobrazować dokładniej rynek nieruchomości, badane powinno być także jego otoczenie ekonomiczne, społeczne i demograficzne. Czasami także, a szczególnie w czasach nasilenia się kryzysu związanego z raptownym wyhamowywaniem gospodarki, powinno się poddać badaniom także sytuację polityczną panującą zarówno w kraju, jak i na rynkach państw sąsiednich. W ten sposób można odejść od typowej analizy rynku nieruchomości związanej z procesami transakcyjnymi, a rozpatrywać globalną sferę podażową i popytową panującą zarówno w kraju, jak i na rynku międzynarodowym.

Powyższe ma swoje umocowania w kierunku powszechnie znanych analitycznych podejść. Można tam zauważyć spójność badań warstwy ekonomicznej oraz społeczno-gospodarczej, w której łączy się tabelaryczny opis oraz graficzną prezentację wyników badań ze zobrazowaniem mapowym [6]. Jest to jednak podejście autorskie, ponieważ nawet Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych nie dają podstawowej wykładni stosowania konkretnych metod w przypadku wyceny nieruchomości. Przyjmują one tezę, że osoby zajmujące się tematyką gospodarowania nieruchomościami dysponują wiedzą, na podstawie której wykonana przez nich analiza będzie odzwierciedlała aktualny stan rynku. Dlatego do najpopularniejszych, które stosowane są na rynku nieruchomości można zaliczyć metody jakościowe, statystyczne oraz ekonometryczne. Oczywiście nie należy pominąć metod geostatystycznych i kartograficznych, które są obecnie coraz częściej wykorzystywane w analizach do eksploracji rynków nieruchomości [7].

Metody statystyczno-ekonometryczne

Metody statystyczne uwidaczniają się w postaci gromadzenia i przetwarzania danych, które odzwierciedlają kształt zjawisk i procesów rynkowych oraz dokonują ustaleń występujących na rynku związków, prawidłowości i tendencji. Prawidłowości te uwidaczniają się jedynie w procesach masowych, a biorąc pod uwagę każdą obserwację oddzielnie, włada nią przypadek [8]. Z taką sytuacją można się spotkać podczas monitorowania rynku nieruchomości zlokalizowanych na wybrzeżu Polski. Uczestnicy rynku zawierając liczne transakcje, rozstrzygają np. o poziomie notowanych cen, kształtowaniu się stawek czynszowych, kreują modę na lokalizację, porządkują wagi atrybutów oraz określają maksimum i minimum współczynników korygujących. A zatem można powiedzieć, że znajomość zachodzących prawidłowości daje pełny obraz zachowywania się rynku nieruchomości, który dzięki ingerencji człowieka, staje się determinantą rozwoju społeczno-ekonomicznego lokalnego środowiska. Jedynym problemem okazuje się określenie faktu, zdarzenia, zjawiska, które należy uznać, że mają charakter naukowy i powinny być analizowane naukowo [9]. Z punktu widzenia rynku nieruchomości faktami mogą być np. ceny nieruchomości, stawki czynszowe, liczba transakcji, liczba mediów oraz popyt i podaż na nieruchomości. Można powiedzieć, że same transakcje oraz towarzyszące im elementy, głównie skłonności do zakupu nieruchomości, są faktami. Odpowiedzi natomiast na temat czynników kształtujących owe fakty należałoby doszukiwać się w teorii *tempus, locus, homo, casus et fortuna regit factum* znanej powszechnie jako pentagon źródeł sił sprawczych w ekonomii [10].

Metody marketingowe

Kolejną grupę metod ilościowego traktowania rynku nieruchomości stanowią metody marketingowe. Nie są one jednak zbyt popularne wśród analityków. Powodem jest niewątpliwie dość ubogi zbiór literatury fachowej, która odnosiłaby się do procesów masowych zachodzących w relacjach popytu i podaży, panujących na rynku nieruchomości nadmorskich. Metody marketingowe mają głównie za zadanie przeciwdziałanie generowaniu analiz nie podpartych testami. W przypadku metodologii *conjoint analysis* na podstawie testowania respondentów wyrażają swoje preferencje, oceniając poszczególne profile (produkty), np. nieruchomości gruntowe czy usługi (m.in. elementy zarządcze obsługujące nieruchomości). Obserwacjami na zmiennej zależnej są oceny przypisane przez danego respondenta poszczególnym profilom.

Zgłębiając metodologiczne podstawy metody marketingowej *conjoint analysis*, dochodzimy do ogólnie znanej teorii użyteczności. Odnosi się ona do zachowań podmiotów życia gospodarczego zarówno w skali mikroekonomicznej, jak i w ujęciu makroekonomicznym. Dlatego, mając na uwadze rynek nieruchomości, użyteczność może być odnoszona zarówno do pojedynczego dobra, np. zakupu domu lub działki, jak również do określonego koszyka dóbr i usług, np. zróżnicowanych rodzajów nieruchomości oraz aktywnych uczestników rynku nieruchomości kreujących popyt i podaż w różnych skalach pomiarowych.

Teorie użyteczności skłaniają się do wyjaśnień postaw konsumentów, które są definiowane na podstawie funkcji użyteczności, stanowiącej podstawę do określenia relacji preferencji lub idyferencji między rozpatrywanymi wariantami, czyli przedmiotami wyboru [11]. Model ogólny pomiaru struktury preferencji przedstawia poniższa zależność (1) [11]:

$$U_{is} = f_s(u_{1(is)}, u_{2(is)}, \dots, u_{m(is)}) \quad (1)$$

w której U_{is} oznacza użyteczność całkowitą i -tego profilu dla s -tego konsumenta, nabywcy, f_s postać analityczną funkcji preferencji s -tego konsumenta, nabywcy, a $u_{j(is)}$ usytuowanie i -tego profilu ze względu na j -tą zmienną postrzegane przez s -tego konsumenta, nabywcę.

Wartości zmiennej zależnej są wynikiem bezpośrednich ocen respondentów (np. potencjalnych nabywców nieruchomości) i reprezentują ich preferencje. Są one w związku z tym nazywane użytecznościami całkowitymi obiektów ocenianych przez respondentów. Wartości zmiennych objaśniających reprezentują poziomy atrybutów opisujących oceniane obiekty, czyli np. przedmiotowe nieruchomości poddawane analizom, a zatem są związane z cechami typowymi dla nieruchomości, np. nadmorskich. Ich waga zależy od człowieka, czyli kreatora rynku nieruchomości. Dlatego dość istotnym elementem podczas konstruowania analiz jest badanie jego preferencji i kształtowania tzw. użyteczności cząstkowych, które bezpośrednio związane są ze zmiennymi objaśniającymi [12]. Oczywiście traktując nieruchomości jako produkty, należałoby identyfikować je jako obiekty wielowymiarowe, którym powinny być przyporządkowane atrybuty oraz poziomy ich wartościowania.

Metody geostatystyczno-kartograficzne

Wśród dominujących metod analizy rynku nieruchomości nadmorskich są niewątpliwie metody geostatystyczno-kartograficzne. Powiązanie bowiem zasadniczej grupy geostatystycznej z elementami wizualizacji kartograficznej stanowi w chwili obecnej dość duże wyzwanie dla analityków, głównie z uwagi na generowanie analiz przestrzennych [13]. Jest to także spowodowane przetwarzaniem cyfrowym, które umożliwia dystrybucję danych za pośrednictwem sieci, np. Internetu. Ogromne zapotrzebowanie na informację stawia technologię gisową, odpowiadającą za przetwarzanie danych cyfrowych (GIS, *Geographic Information System*), na pierwszym miejscu w hierarchii zobrazowania i eksploracji zjawisk gospodarczych. Dzięki technologii magazynowania danych oraz ich selekcji istnieje możliwość kreowania przestrzeni, którą można przedstawić w formie mapy cyfrowej o różnym formacie.

Stosowanie metod geostatystyczno-kartograficznych nie stanowi alternatywy dla analityków wykorzystujących klasyczne metody statystyczne. Kierunek stosowalności wytycza głównie fakt, że konwencjonalne narzędzia analizy statystycznej dotyczące analizy zmienności zjawisk (np. średnia, wariancja lub współczynnik zmienności) nie uwzględniają przestrzennej konfiguracji analizowanej cechy. Dodatkowo pewnego rodzaju novum metod geostatystycznych jest bezpośrednio uwzględnienie lokalizacji [14]. Jest to możliwe głównie dzięki zastosowa-

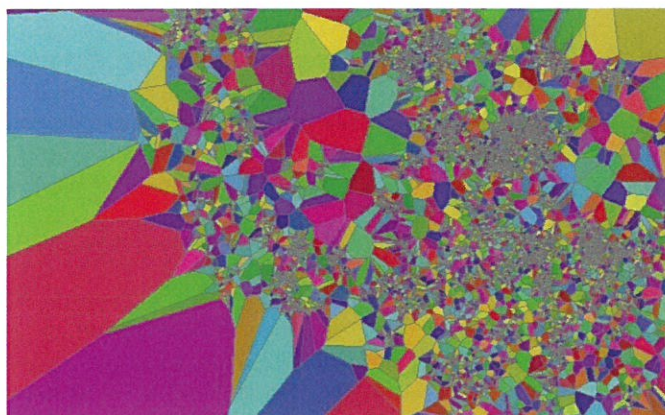
niu podstawowej funkcji geostatystyki, jaką jest semiwariancja, która opisuje zależność między średnim zróżnicowaniem wartości wyróżnionej cechy zaobserwowanej w danych punktach a odległością między tymi punktami. Funkcja ta określana jest wg zależności (2) [15]:

$$\gamma^*(h) = \frac{1}{2N(h)} \sum_{i=1}^{N(h)} [Z(x_i + h) - Z(x_i)]^2 \quad (2)$$

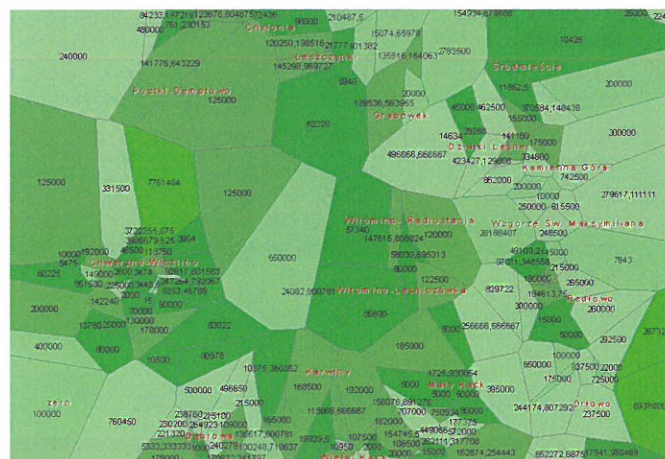
w której $\gamma^*(h)$ oznacza wartość funkcji semiwariogramu, $Z(x_i)$ wartość danych, $N(h)$ liczbę par punktów odległych o h , a x_i lokalizacje (pozycje) próbek. Zaburza to pewien obraz założenia niezależności przestrzennej stosowanego w tradycyjnych metodach statystycznych. Tym samym inicjuje się istota pojmowania wiedzy dotyczącej autokorelacji w przestrzeni zjawisk zachodzących w sektorze rynku nieruchomości. Jego przestrzenny charakter pozwala na stosowanie metod statystyki przestrzennej, dzięki którym można określić autokorelację i heterogeniczność przestrzenną. Wyniki zaś uzyskane z aplikacji, takich jak kriging, regresja ważona lub przestrzenne modele autoregresyjne, dają się eksponować na mapach cyfrowych wykorzystujących do eksploracji metody kartograficzne.

Jedną z dość powszechnie znanych i stosowanych metod kartograficznych obrazujących stany zmiennych przestrzennych jest metoda kartogramu połowego ilościowego [16]. Istotą metody jest przedstawienie zmienności zjawiska w stosunku do sieci pól zwanej układem odniesienia, np. podczas prezentacji transakcji lub rozkładu wartości nieruchomości dane są odnoszone do ściśle ograniczonych pól o równej lub zbliżonej powierzchni w sposób pośredni, co uwalnia tę informację od bezpośredniego wpływu wielkości powierzchni. Takie warunkowe założenie mogą spełniać chociażby strefy taksacyjne. Mapa opracowana wówczas metodą kartogramu mogłaby obrazować intensywność zjawiska lub koncentrację oraz kierunek zmienności. Selekcja obszaru utożsamia się tutaj z segmentacją rynku nieruchomości. Operacje takie są możliwe dzięki zastosowaniu narzędzi informatycznych wykorzystywanych do przewarżania danych przestrzennych, przy czym podczas zobrazowania przestrzennego danych należy pamiętać, że dowiązanie zmiennych do pewnego obszaru jest warunkiem koniecznym zobrazowania.

Przykładem wykorzystania narzędzi gisowych do zobrazowania przestrzennego rynku nieruchomości jest analiza nieruchomości gruntowych na trójmiejskim rynku z wykorzystaniem diagramu Woronoja. Diagram stanowi konstrukcję tworzoną ze zbioru punktów rozmieszczonych na określonej powierzchni i polega na takim podziale badanego obszaru na części, że każdy punkt położony wewnątrz danej komórki diagramu leży bliżej węzła znajdującego się w tej komórce niż jakiegokolwiek innego węzła sieci. Badaniom poddano 500 transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych z okresu 2015–2017 w Gdańsku i Gdyni. Następnie dokonano transformacji obiektów w kompozycję modelową, gdzie każdemu obiektowi przyporządkowano punkt o parametryzacji lokalizacja – współrzędne geograficzne i wielkość działki. Zbiór punktów posłużył do budowy diagramu, do którego konstrukcji wykorzystano oprogramowanie



Rys. 1. Diagram Woronoja zmienności cen transakcyjnych w Gdańsku – parametr średnia (Źródło: opracowanie własne)



Rys. 2. Diagram Woronoja zmienności cen transakcyjnych w Gdyni – parametr klasteryzacji z etykietowaniem wartości (Źródło: opracowanie własne)

gisowe ArcGIS (rys. 1 i 2). Otrzymane diagramy Woronoja obrazują rozmieszczenie transakcji nieruchomości w sposób obszarowy, a nie punktowy. Nagromadzenie w pewnych częściach miasta wieloboków o stosunkowo małej powierzchni świadczy o dużym zagęszczeniu transakcji w tych miejscach. Z kolei duże powierzchnie komórki diagramu świadczą o znacznym rozproszeniu.

Podsumowanie

Zaprezentowane metody statystyczno-ekonometryczne, marketingowe czy odnoszące się do oprogramowania gisowego świadczą o bardzo dużej gamie możliwości przedstawienia danych. Wzajemne związki zachodzące w gospodarce mogą być eksplorowane jednocześnie w postaci kartograficznego obrazu informacyjnego lub w postaci równania matematycznego. Takie podejście daje dość duże możliwości analitykowi rynku nieruchomości, np. poprzez stosowanie narzędzi geostatystycznych do prezentacji danych przestrzennych znacznie wzbogaca się analizę i aspekt badawczy rynku nieruchomości. Jednocześnie wykorzystanie nowoczesnych metod analitycznych, które dotąd nie były wyróżniane, w powiązaniu z ekonometrycznym modelem czy badaniem ankietowym znacznie wzbogaca analizę, nie tylko w sensie merytorycznym, ale także wizualnym.

LITERATURA

[1] Kramer J. (1994). *Badania rynkowe i marketingowe*. Warszawa: PWE.

[2] Kaczmarczyk S. (1995). *Badania marketingowe. Metody i techniki*. Warszawa: PWE.

[3] Kucharska-Stasiak E. (1997). *Nieruchomość a rynek*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.

[4] Hopfer A., Cellmer R. (1997). *Rynek nieruchomości*. Olsztyn: Wydawnictwo ART.

[5] Kucharska-Stasiak E. (red.) (1999). *Inwestowanie w nieruchomości*. Warszawa: Wydawnictwo Instytut Nieruchomości VALOR.

[6] Przewłocki S. (red.) (1995). *Model ustalania i weryfikacji zasięgu stref taksacyjnych dla potrzeb powszechnej taksacji nieruchomości*. Łódź: Wydawnictwo Politechniki Łódzkiej.

[7] Kulczycki M., Ligas M. (2007). Zastosowanie analizy przestrzennej do modelowania danych pochodzących z rynku nieruchomości. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 15, (3-4), 145.

[8] Hozer J. (red.) (1998). *Statystyka – opis statystyczny*. Szczecin: Katedra Ekonometrii i Statystyki Uniwersytetu Szczecińskiego, 7.

[9] Hozer J., Kokot S., Kuźmiński W. (2002). *Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości*. Warszawa: PFSRM, 22.

[10] Hozer J. (1998). Czas i przestrzeń w modelowaniu ekonometrycznym, czyli *tempus, locus, homo, casus et fortuna regit factum*. *Rector's Lectures*. Kraków: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Krakowie, 3.

[11] Walesiak M., Bąk A. (2000). *Conjoint analysis*. Wrocław: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego we Wrocławiu, 9.

[12] Walesiak M., Bąk A. (1997). *Realizacja badań marketingowych metodą conjoint analysis z wykorzystaniem pakietu statystycznego SPSS for Windows*. Wrocław: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego we Wrocławiu.

[13] Ratajski L. (1989). *Metodyka kartografii społeczno-gospodarczej*. Warszawa–Wrocław: Państwowe Przedsiębiorstwo Wydawnictw Kartograficznych.

[14] Kulczycki M., Ligas M. (2007). Zastosowanie analizy przestrzennej do modelowania danych pochodzących z rynku nieruchomości. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 15, (3-4), 146.

[15] Namysłowska-Wilczyńska B. (2006). *Geostatystyka. Teoria i zastosowania*. Wrocław: Oficyna wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, 37.

[16] Cichociński P. (2007). Zastosowanie metod kartograficznych i geostatystycznych do wstępnej analizy rynku nieruchomości. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 15, (3-4), 157.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr Dariusz Kłoskowski – Politechnika Koszalińska, doradca CSR Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości, zarządca nieruchomości, pośrednik w obrocie nieruchomościami



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY



ZAMÓW
PRENUMERATĘ
NA 2019 ROK

wypełnij druk i prześlij:

faxem: +48 (22) 627-07-17

e-mailem: sekretariat@pfsrm.pl

lub pocztą na adres:

**Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczników Majątkowych**

ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa

Prenumerata roczna – 126 zł brutto
(wraz z przesyłką)

Liczba prenumerat

Nazwa firmy

Imię i nazwisko zamawiającego

Adres:

NIP:

Telefon:

E-mail:

Adres do wysyłki (podać jeśli inny)

.....

Zamówienia będą realizowane po zaksięgowaniu płatności na koncie.

Dane do przelewu: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych
10 1240 6218 1111 0000 4612 9574

Magdalena Habdas, Jan Konowalczuk

Dyferencja w szacowaniu nieruchomości do celów odszkodowań w obszarach ograniczonego użytkowania portów lotniczych

Differentiation in real estate appraisal for damage-related purposes within airport-specific limited use areas

Problematykę dyferencyjnej wyceny nieruchomości do celów odszkodowań w obszarach ograniczonego użytkowania (dalej OOU) portów lotniczych (dalej PL) przedstawiono z uwzględnieniem ekonomicznej analizy prawa wykorzystywanej do tworzenia zasad rozstrzygnięcia konfliktów przy występowaniu efektów zewnętrznych, którym jest także immisja hałasu z lotniska, odczuwalna dla mieszkańców sąsiadujących nieruchomości. Ustanowienie OOU przedstawiono w szerszym kontekście charakteru i celów interwencji publicznej. Metodologię wyceny nieruchomości potraktowano jako podporządkowany element systemu dyferencyjnego ustalania wartości szkody. W tym kontekście odniesiono się do wybranych problemów standaryzacji metodyki wyceny nieruchomości do tych celów oraz oceniono stan praktyki w tym zakresie, wykorzystując porównania z metodologią wyceny szkody przy interwencji dotyczącej planowania przestrzennego, którego negatywnym skutkiem może być także zmniejszenie wartości nieruchomości.

Artykuł ma na celu uporządkowanie kwestii teoretycznych dotyczących stosowania metodyki dyferencyjnej do wyceny szkód w OOU PL w zintegrowanym ujęciu prawno-ekonomicznym, co ma pozwalać na poprawne zrozumienie i ujęcie w procesie wyceny istoty i charakteru szkody występującej po utworzeniu OOU, a w konsekwencji ma także ograniczyć występowanie błędów poznawczych na poziomie wykonywania dedykowanych analiz rynku oraz przy określaniu wartości do celu odszkodowań. Zaproponowano kompleksowe uporządkowanie dyferencyjnej metodyki szacowania nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem problematyki wyceny szkód w OOU PL, co w zamierzeniu autorów ma stanowić założenia do dalszej pracy nad standaryzacją, którą należy rozpocząć od miękkich norm (soft standard) o charakterze zeszytów metodycznych, które wymagają okresowej aktualizacji [1]¹.

Słowa kluczowe: interwencja na rynku nieruchomości, obszary ograniczonego użytkowania, odszkodowania, immisje hałasu z lotniska, wycena szkody, zmniejszenie wartości nieruchomości, dyferencyjna wycena nieruchomości

This paper discusses the problem of differentiation in appraisal of real estate for damage-related purposes in limited use areas (hereinafter referred to as: OOU) within airports (hereinafter referred to as PL), taking into consideration the economic analysis of the utilized area's right to lay down rules for conflict solving in the event of external effects, including noise emission impacting on inhabitants of adjacent properties. Establishment of OOU is discussed in the broader context of nature and purposes of public intervention. Methodology of real estate appraisal is treated as a subordinate element of the system for differential appraisal of damages. In this context, selected problems related to standardization of property valuation methodology for aforementioned purposes are considered, and the state of related practice is evaluated, by means of comparison to the damage appraisal methodology in case of intervention regarding spatial planning, which may have the negative result of decrease in the property value.

This paper aims at arranging into order the theoretical aspects of damage appraisal methodology of OOU PL in the integrated legal and economic approach, which shall enable proper understanding of the post-OOU damage, its nature and proper inclusion in the appraisal process and, in consequence, limit the errors at the stage of market analysis and appraisal for damage-related purposes. Proposed comprehensive arrangement of the differential methodology in real estate appraisal, with particular focus on the appraisal of damages within OOU PL, is meant to encourage further work on standardization, which should start from soft standard in the form of methodological notebooks, which require periodic updates [1]².

Keywords: real estate market intervention, limited use area, damages, aircraft noise emission, damage appraisal, decrease of value, differential appraisal of real estate

Szacowanie nieruchomości do celu określania wartości szkód w OOU PL to jeden z wielu przypadków wycen dyferencyjnych (różnicowych) wykonywanych w związku z legalnym działaniem władzy publicznej o charakterze interwencji, która polega na zastąpieniu dobrowolnych umów rynkowych wymuszonym przez ustawodawcę reżimem prawnym. W pełnym wymiarze ujawnia się wtedy negatywna cecha ekonomiczna dotycząca stałości nieruchomości, co powoduje, że brak jest możliwości unikania ryzyka i w naturalny sposób powstają spory sąsiedzkie. Procesy urbanizacji powodują narastanie konfliktów spowodowanych efektami zewnętrznymi, wywołanymi różnego

rodzaju immisjami, np. hałasu, odoru, dymu, pyłu, wody, drgań, wstrząsów lub przesłonięciem światła słonecznego.

W przypadku OOU PL interwencja jest realizowana na podstawie art. 135³ ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochro-

¹ Zeszyty metodyczne (2013). Zeszyt metodyczny nr 1. Wartość nieruchomości w obszarach ograniczonego użytkowania hałasu lotniczego. Warszawa: PFSRM (dalej Zeszyt 1).

² Methodological notebooks (2013). Methodological notebook no. 1. Real estate value within limited use areas exposed to airport noise. Warsaw: PFSRM (hereinafter referred to as Zeszyt 1).

³ Zgodnie z art. 135 ust. 1 p.o.ś., jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej prze-

ny środowiska (p.o.ś.) [2], a dla rzeczoznawców majątkowych znaczenie metodyczne mają przede wszystkim art. 129 i 136 ust. 3 tejże ustawy. Rozważania dotyczące tego celu wyceny ograniczono do typowego przypadku ustanowienia OOU PL w związku z oddziaływaniem hałasu na nieruchomości mieszkalne gospodarstw domowych w zakresie ustalania wartości szkody rzeczywistej, stąd z rozważań wyłączono problematykę szkód z tytułu utraconych korzyści.

Poprawna metodyka wyceny stosowana przez rzeczoznawców majątkowych stanowi bardzo ważny i nieodzowny element skuteczności interwencji Państwa na rynku nieruchomości. Bez wykonania trafnej dyferencyjnej wyceny nie jest możliwe uzyskanie efektu, którym ma być obniżenie kosztów transakcyjnych i dzięki temu wzrost dobrobytu społecznego. Tylko przy spełnieniu tego warunku interwencja Państwa jest ekonomicznie uzasadniona. Oznacza to, że ustanowienie OOU ma prowadzić do niższych kosztów rozstrzygnięcia konfliktu. Rolą rzeczoznawcy majątkowego jest dostarczenie wiarygodnych informacji, które pozwoliłyby sądowi na ustalenie odszkodowania wg zasady imitacji oraz niejako w zastępstwie rynku. Wyrok sądu ma więc zastępować, ale jednocześnie naśladować sytuację funkcjonowania rynku przed interwencją. Oszacowana dyferencyjnie różnica wartości, która odzwierciedli związek przyczynowo-skutkowy ze zdarzeniem szkodzącym, stanowić będzie szkodę, której wysokość ma imitować zachowania stron konfliktu, jakie wystąpiłyby przy braku interwencji.

Rozważania w publikacji skoncentrowano wokół dwóch tez badawczych:

1. Dla poprawnego stosowania metodyki dyferencyjnej wyceny nieruchomości niezbędne jest prawidłowe zidentyfikowanie zdarzenia szkodzącego, a także konieczna jest ustrukturyzowana wiedza o celach i sposobach dokonywania interwencji publicznej oraz o zasadach wykonywania przyczynowych analiz rynku, które są niezbędne dla stosowania normatywnych modeli szacowania szkody.
2. Aktualny stan tej metodyki w Polsce świadczy o bardzo niskim stopniu rozwoju i niedojrzałości tej dziedziny nauki oraz praktyki wyceny do tych celów.

Prezentowana problematyka teorii dyferencji stanowi fragment wyników kompleksowych badań naukowych dotyczących metodyki szacowania wartości szkód w obszarach ograniczonego użytkowania portów lotniczych w Polsce⁴. Celem arty-

pisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to m.in. dla lotniska tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. W przypadku przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie. Ponadto w art. 144 ust. 3 p.o.ś. wskazano, że jeżeli w związku z funkcjonowaniem instalacji utworzono obszar ograniczonego użytkowania, eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza tym obszarem.

⁴ Projekty badawcze zrealizowano w latach 2016–2018 w Centrum Badań i Transferu Wiedzy Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach (granty nr: RPO-RV145/2016, RPO-RU339/2016, ARW-RV296/2017, RPO-RV17/2018, ARW-RV190/2018) w oparciu o umowy zawarte z pięcioma krajowymi portami lotniczymi: Warszawa (P.P. „Porty Lotnicze” w Warszawie), Kraków (Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków-Balice Sp. z o.o.

kułu jest uporządkowanie kwestii teoretycznych dotyczących stosowania metodyki dyferencyjnej do wyceny szkód w OOU PL w zintegrowanym ujęciu prawno-ekonomicznym, co ma w konsekwencji wyeliminować lub co najmniej silnie ograniczyć występowanie błędów poznawczych na poziomie identyfikacji i oceny szkody jako skutku interwencji publicznej oraz poprawić jakość dedykowanych do tego celu analiz rynku i eliminować pomyłki przy ustalaniu kluczowych założeń określania wartości do celu wyceny szkód w OOU.

Prawne zasady określania szkody w OOU i porównanie z interwencją planistyczną

Szkoda powstająca w związku z wprowadzaniem ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości uregulowana została w art. 129 p.o.ś. Warto wskazać, że wspomniane ograniczenia mogą być wprowadzone nie tylko poprzez ustanawianie OOU, ale także w wyniku poddania ochronie obszarów lub obiektów na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją (art. 130 p.o.ś.), lub utworzenia strefy przemysłowej (art. 136a p.o.ś.). Regulacja art. 129 p.o.ś. nie dotyczy więc samego faktu utworzenia OOU (czy innego ww. rodzaju obszaru), a wprowadzenia konkretnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości, przy czym nie jest istotne, czy ograniczenia te wprowadzono w oparciu o art. 130, 135 czy 136a p.o.ś. [3, 4].

Interwencja polegająca na utworzeniu OOU, podobnie jak w przypadku planów miejscowych, realizowana jest przez władze samorządowe, ale w tym przypadku jest to sejmik województwa, który tworzy OOU w drodze uchwały (art. 135 ust. 2 p.o.ś.). Utworzenie OOU wynika z tego, że w jego obrębie ustawodawca zezwala portom lotniczym na przekroczenie standardów dopuszczalnego oddziaływania na środowisko [5]. Z tego powodu właściciele mogą zostać poddani ograniczeniom dotyczącym możliwości zagospodarowywania nieruchomości oraz użytkowania ich na określone cele, a zatem ustanowienie OOU może (choć nie musi) wiązać się z wprowadzeniem ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości. Tam, gdzie ograniczenia takie wprowadzono, można uznać, że doszło do ograniczenia prawa własności.

w Krakowie), Poznań (Międzynarodowy Port Lotniczy im. Henryka Wieniawskiego Poznań-Ławica Sp. z o.o. w Poznaniu), Katowice (Górnośląskie Towarzystwo Lotnicze S.A. w Katowicach), Gdańsk (Port Lotniczy Gdańsk Sp. z o.o.). Merytorycznie projekt realizuje Katedra Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Finansów i Ubezpieczeń. Zespół badawczy w składzie: dr inż. Jan Konowalczuk, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach (kierownik projektu), dr hab. nauk ekon. Iwona Foryś, prof. Uniwersytetu Szczecińskiego (koordynator merytoryczny ilościowych badań empirycznych), dr hab. nauk prawnych Magdalena Habdas, Uniwersytet Śląski w Katowicach, dr hab. nauk ekon. Jacek Batóg, prof. Uniwersytetu Szczecińskiego, dr hab. inż. Radosław Cellmer, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, dr Tomasz Ramian, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, dr Michał Głuszak, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, dr hab. inż. Mirosław Belej, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, dr inż. Radosław Gaca, mgr Katarzyna Konowalczuk, doktorantka Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, dr Tomasz Bolek, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, dr hab. inż. Łukasz Drobiec, prof. Politechniki Śląskiej w Gliwicach (rzeczoznawca budowlany), dr Marcin Tomecki, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, mgr inż. Michał Stera (specjalista kosztorysant). Obecnie uzgadniane są warunki kontynuacji badań do 2020 r. w ramach nowego projektu *Reducing the negative effects of airport noise immission in Poland (Project Owl 2020)*.

Tabela I. Porównanie interwencji ustanowienia OOU i uchwalenia lub zmiany planu miejscowego (Źródło: opracowanie własne)

Lp.	Rodzaj interwencji		Ocena różnic
	Uchwalenie lub zmiana planu miejscowego	Ustanowienie OOU	
1.	Art. 36. 1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą,	Art. 129. 1. Jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości	Różnica redakcyjna wynikająca z faktu, że ograniczenia z art. 129 p.o.ś. mogą zostać wprowadzone przez różne akty prawa miejscowego, natomiast art. 36 ust. 1 u.p.z.p. dotyczy zawsze tylko jednego aktu prawa miejscowego, a mianowicie mpzp.
1.a	korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone,	korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone,	brak
1.b	właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.	właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. 2. W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości 3. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości.	Dla OOU brak ograniczenia do szkody rzeczywistej oraz szerszy zakres podmiotów uprawnionych do odszkodowania, np. może wstąpić także osoba której przysługuje służebność osobista mieszkania.
1.c	36. 3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.		Brak odpowiednika w p.o.ś., samo wprowadzenie OOU nie rodzi odpowiedzialności odszkodowawczej, jeżeli nie wiąże się z tym ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.
2.		136. 3. W razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.	Specjalna regulacja w OOU dla umożliwienia skutecznego dochodzenia rekompensat od PL na wydatki związane z dostosowaniem akustycznym istniejących już budynków, nawet jeżeli w uchwale o OOU nie przewidziano obowiązku rewitalizacji akustycznej budynków już istniejących w chwili ustanowienia OOU.

Nie ulega zatem wątpliwości, że wprowadzenie OOU może w różny sposób wpływać na prawo własności nieruchomości [6], a ocena siły i charakteru tej interwencji wymaga poznania treści prawa miejscowego i identyfikacji nowych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, które to prawo wprowadziło. W skrajnym przypadku (korzystanie z nieruchomości lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone) ustawodawca wprowadza w art. 129 ust. 1 p.o.ś. specjalne roszczenie o wykup nieruchomości, a w art. 129 ust. 2 p.o.ś. przewiduje możliwość żądania odszkodowania, jeżeli wprowadzone ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości spowodowały obniżenie jej wartości. Jednocześnie przesądzono, że sprawy dotyczące odszkodowania lub wykupu nieruchomości w związku z wprowadzonymi w OOU ograniczeniami korzystania z nieruchomości są sprawami cywilnymi i do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości zobowiązany jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem OOU (art. 136 ust. 2 p.o.ś.)⁵.

⁵ Zgodnie bowiem z art. 136 ust. 1 p.o.ś., w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania właścicielami w sprawach spornych dotyczących wysokości odszkodowania lub wykupu nieruchomości są sądy powszechne.

W związku z roszczeniami przewidzianymi w art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. ważne jest ustalenie zakresu pojęciowego szkody, która podlega kompensacji, a także przesłanek niezbędnych do tego, aby po stronie podmiotu, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania powstał obowiązek naprawienia szkody lub wykupu nieruchomości. Istotne jest to, że odmiennie niż w przypadku interwencji dotyczącej planowania przestrzennego, szkoda nie zostaje ograniczona do elementu straty (art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [7]) i obejmuje także utracone korzyści. Ze względu jednak na fakt, że wprowadzenie OOU jest legalnym działaniem władzy publicznej, naprawienie szkód spowodowanych tym działaniem musi wynikać ze szczególnej regulacji prawnej i musi dotyczyć tylko takich szkód, które ustawodawca wyraźnie wskazał jako podlegające kompensacji. Taką regulacją jest art. 129 p.o.ś., w którym przewidziano zasady rekompensowania szkód wynikających z wprowadzenia ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska, przy czym, jak już wspomniano, regulacja ta jest wspólna dla ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, które wprowadzane są przy wykorzystaniu różnych instrumentów prawnych (zob. art. 130 ust. 1 p.o.ś. art. 136 a p.o.ś.).

W odniesieniu do OOU znaczenie mają art. 129 p.o.ś. oraz art. 135 i 136 p.o.ś., które samodzielnie regulują podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości⁶. Zakres tych ograniczeń wynika z treści postanowień uchwały o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania [5, 8] i analogicznie, jak w przypadku wyceny do celów odszkodowań planistycznych (art. 36 u.p.z.p.), dla identyfikacji i oceny charakteru szkody należy dokonać oceny treści uchwały i ustalić rodzaje ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości, które wcześniej nie występowały [9]. Wymaga to dyferencyjnego ustalenia stanu i przeznaczenia nieruchomości przed i po wystąpieniu zdarzenia szkodzącego (wprowadzenie nowych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w uchwale o ustanowieniu OOU). Wtedy bowiem można ustalić, czy wystąpił spadek wartości nieruchomości, będący objawem zawężenia prawa własności na skutek wprowadzenia ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości.

Wskazać należy na następujące przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej wynikającej z ww. przepisów p.o.ś., które w ujęciu ekonomicznym stanowią jedynie warunki konieczne (ale nie wystracające)⁷ dla wystąpienia szkody:

- wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości,
- szkodę poniesioną przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, oraz
- związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą⁸.

W konsekwencji należy wskazać, że roszczenia wynikające z art. 129 ust. 1 i ust. 2 p.o.ś. powstają wyłącznie w sytuacji, w której wprowadzenie ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości powoduje niemożność lub istotne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem albo wywołuje innego rodzaju szkodę. W pierwszym przypadku ustawodawca wprowadza roszczenie o wykup nieruchomości (art. 129 ust. 1 p.o.ś.), a w drugim stwarza możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych (art. 129 ust. 2 p.o.ś.).

Porównanie z interwencją w postaci OOU ze zmianą lub uchwaleniem planu miejscowego zaprezentowano w tab. I. Naprawienie szkody w oparciu o art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. dotyczy wyłącznie szkody wynikającej z wprowadzenia ograniczeń co

do sposobu korzystania z nieruchomości, które to ograniczenia są sformułowane w uchwale ustanawiającej OOU. W konsekwencji, wszelkie inne szkody nie są rekompensowane, gdyż nie przewiduje tego ustawodawca i nie podlegają wycenie do tego celu. Za wysoce dyskusyjną należy uznać dominującą obecnie interpretację judykatury, że w art. 129 p.o.ś. przewidziano obowiązek odszkodowania za teoretyczne wyłączenie roszczenia negatoryjnego wynikającego z immisji i zawężenie granic prawa własności, nawet jeżeli w OOU nie wprowadzono żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania z określonej nieruchomości⁹. Tymczasem, co wynika w sposób jednoznaczny z treści art. 129, odszkodowanie ustawodawca przyznaje wyłącznie za takie ograniczenie prawa własności, które polega na wprowadzeniu ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości. Zatem ewentualne, teoretycznoprawne zawężenie granic prawa własności, na które powołuje się judykatura, nie ma znaczenia z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej przewidzianej w art. 129 p.o.ś. Należy przypomnieć, że ustawodawca wprowadza liczne i różnorodne ograniczenia dotyczące prawa własności (np. własność zabytków, własność nieruchomości rolnych), co nie oznacza każdorazowej konieczności kompensacji różnorodnych uciążliwości lub nawet kosztów wynikających z tych ograniczeń. Własność, jako prawo rzeczowe, jest bowiem ograniczona m.in. przepisami ustaw (art. 140 k.c.), a ustawodawca zgodnie z Konstytucją RP (art. 31 ust. 3 i 64 ust. 3) może ograniczać prawo własności, byleby tylko kierował się zasadą proporcjonalności, nie naruszył istoty tego prawa i nie uczynił z niego prawa pustego (*ius nudum*) [10].

Co ciekawe, analogiczna do art. 129 p.o.ś. jest interwencja planistyczna przewidziana w u.p.z.p. Zarówno w sytuacji uchwalenia OOU, jak i zmiany mpzp odpowiedzialność odszkodowawcza powstanie tylko wtedy, jeżeli akty te wprowadziły ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości i pomiędzy ewentualnym spadkiem wartości nieruchomości a wspomnianymi ograniczeniami korzystania występuje adekwatny związek przyczynowo-skutkowy. Specyfika interwencji w postaci OOU powoduje, że ustawodawca nakazuje rekompensowanie skutków wprowadzanych (nieistniejących wcześniej) ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości, a nie wszelkich innych ograniczeń (często wyłącznie teoretycznych) treści prawa własności nieruchomości wynikających z lokalizacji w sąsiedztwie lotniska, którego działalność może być dla różnych osób w różnym zakresie uciążliwa.

W porównaniu z interwencją poprzez plan miejscowy, interwencją poprzez OOU analogicznie wskazuje na rekompensowanie szkody powstającej tylko w związku z przyczyną dotyczącą wprowadzenia ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, natomiast zakres odszkodowania w OOU jest szerszy, ponieważ oprócz straty obejmuje także utracone korzyści. Ponadto dodatkowo przewidziane jest szczególne odszkodowanie dotyczące „szkody akustycznej”, które ma charakter re-

⁶ II CSK 546/08, LEX nr 503415.

⁷ W dalszych rozważaniach kluczowe znaczenie będzie miało odróżnienie warunku koniecznego od wystarczającego dla stwierdzenia zaistnienia szkody. Kryteria prawne wyznaczają bowiem jedynie warunki konieczne, które mają charakter formalny i dość łatwy do stwierdzenia. Kwestia ta musi być zrozumiała dla rzeczoznawców majątkowych, którzy muszą stwierdzić zaistnienie warunków koniecznych oraz ocenić z wykorzystaniem wiedzy specjalistycznej spełnienie warunków wystarczających dla wystąpienia szkody. Oceny tej dokonują na podstawie czynnikowej analizy empirycznej danych rynkowych typu *ex post factum*. W tym ujęciu publikacja porządkuje kwestie empirycznego poszukiwania przyczynowości wg ugruntowanej teorii interwencji publicznej w postaci ustanowienia OOU. Jest to niezbędne dla przyjęcia poprawnych założeń na etapie operacyjnej lokalizacji badań rynku, co warunkuje poprawny pomiar, czyli dyferencyjne określenie wartości rynkowej.

⁸ Przesłanki sformułowane w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, LEX nr 503415; podobnie także wyrok SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138.

⁹ Np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 9 lipca 2015 r., I ACa 571/15, LEX nr 1842364; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 grudnia 2015 r., VI ACa 1662/14, LEX nr 2031087; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 27 maja 2014 r., I ACa 428/14, LEX nr 1496508; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 388/13, LEX nr 1356638.

kompensaty za poniesione koszty¹⁰ na dokonanie rewitalizacji akustycznej budynków w obrębie OOU, zgodnie z wymogami wprowadzonymi w uchwale ustanawiającej OOU.

Efekty ustanowienia OOU

Pierwszym efektem interwencji Państwa jest zasadnicze polepszenie sytuacji negocjacyjnej właścicieli nieruchomości w zakresie warunków dochodzenia odszkodowania związanego z obowiązkiem poprawy parametrów akustycznych budynków mieszkalnych, gdyż roszczenie tego rodzaju staje się skuteczne po poniesieniu nakładów oraz jest łatwiejsze do dochodzenia. Dotyczy to zarówno roszczenia z art. 129 ust. 2 dla nowych (wznoszonych) budynków, jak również dla istniejących (art. 136. ust. 3) nawet przy braku (w uchwale o OOU) obowiązku ich poniesienia. Właściciele nieruchomości w zamian za ingerencję w prawo własności uzyskują prawo do dochodzenia odszkodowania (jednak w określonych przez ustawodawcę granicach) w specyficznych warunkach umów trójstronnych pomiędzy właścicielem (gospodarstwo domowe), portem lotniczym i Państwem jako regulatorem. Relacje stron umowy trójstronnej zaprezentowano na rysunku¹¹.



Rys. Relacje stron w umowie trójstronnej [11]

W przypadku funkcjonujących PL interwencja Państwa w kwestie zasad rozwiązywania sporów hałasowych ma dla większości nieruchomości położonych w OOU dwójaki charakter. Jest on dyskretny w zakresie oceny szkody dotyczącej spadku wartości i stanowczy w zakresie dotyczącym zwrotu kosztów zabezpieczeń akustycznych budynków¹². Skutkiem ekonomicz-

nym interwencji jest bowiem przede wszystkim legalizacja ponadnormatywnego hałasu, która w odniesieniu do niektórych nieruchomości wymusi ograniczenie dopuszczalnych sposobów korzystania z nich. Dochodzi zatem do prawnego usankcjonowania biernego efektu zewnętrznego, który ma być ekonomicznie niwelowany poprzez przyznanie skutecznego roszczenia, zapewniającego gospodarstwu domowemu zwrot kosztów poniesionych na dostosowanie akustyczne budynków. W ujęciu ekonomicznym jest to pierwszy i najważniejszy cel interwencji.

Państwo, jako trzecia strona transakcji, kreuje poprzez prawo sytuację wymuszoną dla pozostałych dwóch stron umowy, przez co realizuje ważne cele społeczne, trudne i niemożliwe do osiągnięcia przez strony konfliktu poprzez dwustronne relacje rynkowe lub uznane za zawierane przy zbyt wysokich kosztach transakcyjnych. W przepisach p.o.ś. wyznaczono w ten sposób hierarchię ochrony dóbr. Pierwszorzędne znaczenie mają ochrona zdrowia ludzi zamieszkałych w OOU oraz ochrona miru domowego, które stawiane są przed interesami PL. Szkada akustyczna jest względnie prosta do ustalenia co do zakresu niezbędnych prac oraz mało skomplikowana metodycznie w oszacowaniu, gdyż konkretyzuje się na wymaganej poprawie cech rzeczy (budynku mieszkalnego), ma więc charakter materialny i realny. Należy zwrócić uwagę, że wyrównanie tego rodzaju uszczerbku majątkowego ma głębsze uzasadnienie społeczne i przy dysproporcji siły negocjacyjnej pomiędzy PL i pojedynczym gospodarstwem domowym ingerencja Państwa może być uznana za niezbędną dla zapewniania skutecznej ochrony zdrowia i jakości życia rodzin zamieszkujących w OOU¹³.

Druga interwencja dotyczy ingerencji Państwa w zakres i sposób ochrony kapitału zaangażowanego przez gospodarstwa domowe na rynku nieruchomości. Prowadzi ona do zawężenia rekompensowanej szkody, w sposób typowy dla sytuacji dotyczącej legalnego działania władzy publicznej poprzez przepisy pra-

wydatków poniesionych, a więc specyficznego elementu szkody w zakresie straty stanowiącej przysporzenie pasywów) w celu wypełnienia wymagań nałożonych przez uchwałę dla istniejących budynków, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Został on błędnie interpretowany i w praktyce dochodzi do zaliczania do szkody także fikcyjnych, potencjalnych i niezrealizowanych faktycznie nakładów na poprawę parametrów akustycznych dla budynków istniejących w OOU. Wprowadzane do uchwał ustanawiających OOU specyficzne obowiązki właścicieli dotyczące wypełnienia wymagań są legalne i egzekwowalne tylko w stosunku do nowoprojektowanych budynków. W przypadku istniejących budynków wprowadzone poprzez uchwały o OOU obowiązki podjęcia działań w zakresie rewitalizacji akustycznej są nieegzekwowalne, nie są zagrożone żadną sankcją i dlatego nie stanowią szkody, o której mowa w art. 129, ponieważ dla jej powstania konieczne jest wg art. 136 ust. 3 poniesienie wydatku. Problematiczna jest także poprawność formalna uchwały o OOU, która winna dotyczyć wprowadzenia ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości.

¹³ W praktyce bowiem tylko właściciele nieruchomości położonych w OOU mogą skutecznie dochodzić zwrotu poniesionych kosztów na dostosowanie budynków do wymaganych parametrów akustycznych oraz uzyskiwać kwoty odszkodowań, które mają być, co wynika z celu wprowadzonej regulacji prawnej (p.o.ś.), przeznaczone tylko na te cele. Roszczenia właścicieli nieruchomości położonych poza granicą OOU są w polskich warunkach nieskuteczne, a z pewnością ostra formalna granica zewnętrzna OOU jest rozmyta metodycznie w zakresie oceny oddziaływania hałasu emitowanego przez PL. Nie można bowiem stwierdzić, że dwa sąsiadujące domy, z których jeden położony w OOU, a drugi poza nim, różnią się zasadniczo siłą negatywnego oddziaływania hałasu na ludzi tam mieszkających. Oceniać należy więc, że właściciele nieruchomości poza OOU pozostają w gorszej sytuacji prawnej w zakresie skuteczności roszczeń dotyczących poniesionych kosztów rewitalizacji akustycznej budynku.

¹⁰ Jeżeli art. 136 ust. 3 p.o.ś. ma stanowić podstawę wnioskowania o tym, jakie koszty rewitalizacji akustycznej są szkodą, to wynika z niego to, że szkodą są koszty poniesione na rewitalizację akustyczną budynku w sytuacji, w której obowiązek dokonania napraw wynika z postanowień OOU, a wyjątkowo, szkodą są koszty poniesione na rewitalizację akustyczną budynku nawet jeżeli postanowienia OOU takiego obowiązku dla danej nieruchomości nie wprowadziły, lecz znajduje się ona w OOU. Chodzi bowiem o zwrot poniesionych kosztów rewitalizacji akustycznej budynków zlokalizowanych w OOU ze względu na przekonanie ustawodawcy, że każdy kto dostosuje swój budynek zlokalizowany w OOU do wymogów akustycznych w nim obowiązujących, powinien otrzymać zwrot wydatków, gdyż chroni swoje zdrowie i realizuje cel przepisów ochrony środowiska dotyczących OOU. Por. błędną interpretację judykatury, np. Wyrok SA w Poznaniu z dnia 4 marca 2013 r., I ACa 490/12, LEX nr 1292730; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 15 maja 2015 r., I ACa 295/15, LEX nr 1740679; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 388/13, LEX nr 1356638; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 stycznia 2013 r., I ACa 1104/12, LEX nr 1271919.

¹¹ Strzałki na rysunku prezentują wzajemne oddziaływanie w negocjacjach odszkodowań pomiędzy nierównoważnymi podmiotami A i B i pozycję dominującego podmiotu C (Państwa). Różna wielkość liter oznacza pozycję, siłę oddziaływania. Regulator nie wchodzi w relacje bezpośrednie, jednak przy utrzymującej się asymetrii informacji pomiędzy A i B dochodzi do koncentracji obu stron sporu na relacjach z dominującą stroną C (grubsze strzałki). Nie występuje natomiast oddziaływanie negocjacyjne A-C i B-C (brak strzałek o tym zwrocie).

¹² Inna sytuacja jest w przypadku szkody wywołanej lokalizacją nowego portu lotniczego, kiedy obie ingerencje miałyby charakter stanowczy. Przepis art. 136 ust. 3 dotyczy wyłącznie zwrotu kosztów poniesionych (czyli

wa miejscowego¹⁴. Wskazano bowiem, że przesłanką konieczną dla ustalania odszkodowania jest ograniczenie poprzez uchwałę o OOU sposobu korzystania z nieruchomości. Przy braku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości (art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. *in fine*) właściciel nieruchomości nie może skutecznie dochodzić odszkodowania. Metodycznie konieczna jest zatem identyfikacja różnicy spowodowanej zdarzeniem szkodzącym, którym wcale nie jest legalizacja hałasu poprzez wprowadzenie OOU, lecz ewentualne ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości wprowadzone właśnie poprzez prawo miejscowe w postaci OOU. W tej sytuacji może bowiem dojść do wystąpienia negatywnego efektu na rynku nieruchomości, gdy np. grunt (teren) utraci przeznaczenie pod zabudowę lub budynki tracą możliwość zmiany parametrów fizycznym (zakaz rozbudowy) lub ekonomicznym (zakaz zmiany sposobu użytkowania na optymalny rynkowo).

Pomiar szkody odnoszony będzie do oceny reakcji uczestników rynku na pojedyncze zdarzenie szkodzące, które może stać się negatywnym czynnikiem rynkowym opisanym metodycznie na poziomie pomiaru jako konkretna pogorszona ocena cechy rynkowej nieruchomości. Cechę tę należy zidentyfikować na podstawie treści uchwały o OOU w odniesieniu do konkretnego ograniczenia sposobu korzystania dla danego rodzaju nieruchomości. Należy podkreślić, że tylko przy znaczącej interwencji na dobrze rozwiniętych rynkach, które charakteryzują się względnie wysoką efektywnością informacyjną, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości może skutkować spadkiem cen nieruchomości bądź osłabieniem dynamiki wzrostu cen.

Systemowe ujęcie szkody w OOU wg hierarchicznego modelu normatywnego

Przyjąć należy, że dla powstania szkody wywołanej wprowadzeniem w OOU nieistniejących uprzednio ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości niezbędne jest spełnienie warunku negatywnej zmiany odnoszonej do zmniejszenia ekskluzywności kontrolowanego prawa własności, użytkowania wieczystego i innych praw rzeczowych do nieruchomości (por. art. 129 ust. 2 i 3 p.o.ś.). Szkody majątkowej jako skutków tej zmiany poszukiwać należy w różnicy (dyferencji) w wartościach nieruchomości. Jej pomiar może odbywać się na rynku wyłącznie po dacie zdarzenia szkodzącego, a w praktyce dopiero po upływie 2 lat, tj. po okresie przewidzianym na zgłaszanie roszczeń (por. art. 129 ust. 4 p.o.ś.). Dwuletni okres zgłaszania roszczeń ma, oprócz wymiaru formalno-prawnego wynikającego z treści art. 129 ust. 3 p.o.ś., podstawowe znaczenie jako istotny parametr ekonomiczny wskazujący na wyznaczone przez ustawodawcę kryterium czasu, w którym możliwe jest zaobserwowanie przez właścicieli negatywnej zmiany dotyczącej:

- utraty aktywów,
- faktycznego lub prawdopodobnego przysporzenia pasywów, oraz
- utraty korzyści.

Zwrócić należy uwagę na odmienny charakter metodyczny elementu szkody dotyczącej utraty wymaganych parametrów akustycznych budynku od spadku wartości rynkowej nieruchomości.

W przypadku szkody akustycznej brak jest istotnych problemów metodycznych ze spełnieniem warunków identyfikacji negatywnej zmiany oraz oceny związku ze zdarzeniem szkodzącym. Wynika to z oparcia obliczeń wartości szkody na zakresie robót odnoszonym do wymogów przewidzianych w przepisach prawa i innych normach technicznych wskazujących na rodzaj zabezpieczeń (wymaganych parametrów) akustycznych budynku przy dość jednoznacznych ekonomicznie kosztach rynkowych robót budowlanych, tj. szacowania szkody wg kosztu ich odtworzenia dla cech konkretnej nieruchomości. Spełniony jest także warunek trwałości szkody, gdyż brak jest podstaw do kwestionowania istnienia OOU lub zmian regulacji prawnych wskazujących na wymagania techniczne, które powinien spełniać budynek. Zasadniczo brak jest istotnych przeszkód metodycznych do ustalenia wartości szkody akustycznej bezpośrednio w następnym dniu po ustanowieniu OOU, w zakresie, w jakim uchwała ta wprowadziła wymogi techniczne dotyczące budynków.

W zakresie szkody dotyczącej spadku wartości rynkowej takie rozwiązanie nie jest możliwe, gdyż szkoda ma inny charakter metodyczny zarówno na poziomie konceptualizacji, operacjonalizacji, jak i wykonywania pomiaru. W przypadku szkody akustycznej rozmiar szkody odnoszony jest do fizycznych elementów budynku wymagających wymiany lub poprawy, co następnie pozwala na dość prostą konceptualizację poprzez przyjęcie za podstawę wyceny wartości (kosztu) odtworzenia. Operacjonalizacja to przeprowadzenie badań (analiz) rynku budowlanego, co wymaga ustalenia typowych (najczęściej występujących) kosztów robót budowlanych, a dla problematyki pomiaru kluczowe znaczenie ma wiedza inżynierska pozwalająca na ustalenie rodzaju robót i technologii ich wykonania.

W przypadku szkody dotyczącej spadku wartości jej rozmiar nie jest odnoszony do fizycznych parametrów budynku, a wymaga ustalenia wpływu wprowadzenia nieistniejących uprzednio ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości (zdarzenie szkodzące) na zmianę poziomu cen, co jest możliwe tylko poprzez ustalenie rodzaju cechy rynkowej szacowanej nieruchomości i dokonanie przyczynowo-skutkowej oceny dotyczącej wpływu zmian czynników, które wystąpiły w obrocie po dacie ustanowienia OOU i kształtują ceny na rynku nieruchomości podobnych. Wymaga to więc czasu na zaobserwowanie reakcji rynku nieruchomości i okres 2–3 lat jest w praktyce niezbędny dla

Tabela II. Różnice metodyczne szkody S i A na poziomach konceptualizacji, operacjonalizacji i pomiaru (Źródło: opracowanie własne)

Poziom metodyczny	Szkoda S, spadek wartości	Szkoda A, rewitalizacja akustyczna	Interpretacja
Konceptualizacja	Wartość rynkowa	Wartość/koszt odtworzenia	Podstawa wyceny – rodzaj wartości obiektywizujący warunki szacowania
Operacjonalizacja	Rynek nieruchomości – zmiana stanu rynku	Nieruchomość – zmiana stanu budynku	Miejsce identyfikacji i pomiaru wielkości szkody
Pomiar	Podejście porównawcze	Podejście kosztowe	Sposób obliczania (metoda)

¹⁴ Podobne rozwiązania, prowadzące nawet do większego ograniczenia odszkodowań obowiązują w regulacjach u.p.z.p., art. 36 i nast.

zgromadzenia wystraszającej liczby dowodów rynkowych (cen podobnych nieruchomości). Konceptualizacja oznacza w tym przypadku przyjęcie za podstawę wyceny wartości rynkowej, dla której kluczowe znaczenie ma operacjonalizacja badań cen na rynku nieruchomości. To z kolei wymaga nie tylko ustalenia typowych (najczęściej występujących) cen podobnych nieruchomości, ale także uwzględnienia dynamiki systemu rynku nieruchomości. Na zmiany cen nieruchomości podobnych wpływać bowiem będą oprócz czynnika szkodzącego (ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości zidentyfikowane w OOU) równocześnie inne czynniki powodujące zmiany cen („w górę” i „w dół”) w wyniku zmiany warunków konkurencji, np. zmiany preferencji kupujących na skutek nowych ofert deweloperów, zmiany dostępności i kosztów kapitału, zmiany kosztów budowy, obniżenia lub wzrostu bezrobocia oraz zmiany popytu na lokale mieszkalne nabywane jako inwestycje. Stąd dla problematyki pomiaru kluczowe znacznie ma wiedza ekonomiczna pozwalająca na ocenę zjawisk występujących na rynku nieruchomości, a obiektywizacja i poprawność pomiaru są uzależnione od ilości i jakości dostępnych danych rynkowych oraz od rodzaju wykorzystywanych narzędzi (metod) analitycznych.

Różnice metodyczne na poziomach konceptualizacji, operacjonalizacji i pomiaru wartości szkód dla szkody dotyczących spadku wartości (S) i poprawy parametrów akustycznych budynku (A) zaprezentowano w tab. II. Wycena obu rodzajów szkód opiera się na poziomie konceptualizacji na odmiennej kategorii normatywnej, co powoduje także odmiennosc stosowanych zasad i metod wyceny. Zasadnicza różnica dotyczy poziomu operacjonalizacji. Szkoła w zakresie spadku wartości opiera się nie tylko na innych zasadach identyfikacji negatywnej zmiany, ale także jest przeprowadzana w innym miejscu. Jest to możliwe tylko w kontekście dynamicznego systemu rynku nieruchomości. Stąd inny musi być sposób oceny związku ze zdarzeniem szkodzącym, gdyż na zmiany cen rynkowych podobnych nieruchomości równocześnie wpływają inne czynniki, które należy zidentyfikować. Problematyczne może być także spełnienie warunku trwałości szkody, gdyż ceny na rynku są koniunkturalnie zmienne.

W przypadku szkody akustycznej mamy do czynienia z dość prostą konceptualizacją wg kategorii wartości (kosztu) odtworzenia łatwego do operacjonalizacji poprzez badanie jej rozmiaru na nieruchomości i poprzez parametry fizyczne nieruchomości (zmianę stanu techniczno-użytkowego budynku), a do pomiaru wykorzystuje się informacje o cenach na rynku budowlanym z aplikacjami dobrze opracowanych metod wywodzonych z praktyki kosztorysowania robót budowlanych. Rozmiar szkody dotyczącej spadku wartości nie jest konkretyzowany przez parametry fizyczne nieruchomości, ale tylko poprzez ocenę skutku zmian cen nieruchomości podobnych na rynku i to na dodatek wywołanych wyłącznie ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości (a nie innymi zmianami rynkowymi), stąd wymaga konceptualizacji poprzez wykorzystanie wartości rynkowej, tj. złożonej kategorii teoretycznej. Operacjonalizacja jest utrudniona względnie niską aktywnością rynku i jego niską efektywnością informacyjną, co utrudnia i znacznie podnosi koszty zgromadzenia danych rynkowych i opracowania informacji niezbędnych do przeprowadzenia złożonego pomiaru, który wymaga najczęściej zbudowania modelu ekonometrycznego.

Ekonomiczne ujęcie interwencji w postaci OOU i charakter przyczynowości

Konflikt o immisje opisać można w ujęciu efektywnościowym jako nierównowagę pomiędzy kosztami społecznymi a kosztami prywatnymi (rynkowymi). Wymaga to porównania kosztów społecznych generowanych przez interwencję ze względnie wysokimi kosztami mechanizmu rynkowego w sytuacji konfliktu (ramy publikacji nie pozwalają na zaprezentowanie krytyki interwencji Państwa [12]). Przyjmuje się wg teorii Coase'a, że efekty zewnętrzne, jako skutki immisji, stają się kosztami społecznymi [13]. Poglądy te były inspirowane i uzasadniane dość prostymi obserwacjami praktyki gospodarczej i analizą sporów sądowych (szerzej o przykładzie dotyczącym konfliktu o immisje hałasu bez interwencji Państwa w [14]), których rozstrzygnięcia dokonywane przy ingerencji państwa kształtowały warunki funkcjonowania rynków dotyczących dóbr rzadkich¹⁵. Kontrowersyjność przyjętej perspektywy metodologicznej Coase'a wynika z rezygnacji z perspektywy prawnej wyznaczającej tradycyjne rozumienie zakresu ochrony własności prywatnej, która jeszcze na początku XX w. determinowała ramy rozważań ekonomistów. W miejsce klasycznego ujęcia szkody z jasno zdefiniowanymi i przeciwstawnymi rolami sprawcy i poszkodowanego, Coase wprowadził wolną od ograniczeń prawnych analizę sposobu rozwiązania sporu o immisje przy swoistej sytuacji równoważnej dla obu stron konfliktu. Przyjął założenia wzajemności szkody (tak samo jak hałas z lotniska przeszkadza mieszkańcom, usytuowanie domów obok lotniska przeszkadza przedsiębiorcy) poprzez dwustronne efektywnościowe ujęcie kosztów zewnętrznych (społecznych). Odrzucił on kryterium sprawiedliwości i przyjął perspektywę efektywności, a to prowadzi także do wniosku o poprawności przyjmowania wartości rynkowej jako podstawy wyceny do tych celów (krytykę tego ujęcia można znaleźć np. w [11]). Zaproponował analizę konfliktu sąsiedzkiego z perspektywy sytuacji równoważnej dla obu stron tego konfliktu (wzajemności szkody) poprzez dwustronne efektywnościowe ujęcie kosztów zewnętrznych (społecznych). W systemie prawa stanowionego koncepcja ta wykorzystywana jest do uzasadnienia względnej ochrony własności (wyrażonej przepisami art. 140 i 144 kodeksu cywilnego) oraz odrzucenia klasycznego ujęcia szkody z jasno zdefiniowanymi i przeciwstawnymi rolami sprawcy i poszkodowanego, co dotyczy także przypadku interwencji Państwa na rynku nieruchomości. Teoria Coase'a pozwala na przeprowadzenie analizy oraz ocenę zasadności i skutków interwencji w sytuacji ustalania odszkodowań z perspektywy sytuacji równoważnej stron konfliktu (wzajemności szkody) poprzez dwustronne efektywnościowe ujęcie kosztów

¹⁵ Pierwsza publikacja Coase'a dotyczyła zasad rozdzielania przez Państwo częstotliwości radiowych. Proponował on, aby decyzje o alokacji tych praw własności przenieść z uprawnień rządu (administracji) na rynek. Kryterium analizy było zapewnienie najwyższej efektywności użytkowania, rozumianej jako maksymalizację utargu – wartość produkcji. Inne publikacje dotyczyły kwestii nieruchomości w tym konfliktu rolnik–hodowca, rolnik–linia kolejowa, immisji dymu i hałasu [12]. Współczesne odniesienia do tej problematyki to np. w Nowej Zelandii dla nieudanej aukcji wg zasad W. Vickrey'a (laureata Nagrody Nobla za znaczące postępy w zastosowaniu teorii gier w przetargach) i udany przetarg w Wielkiej Brytanii wg zasady „nikt nie jest w stanie kłamać. Gadanie jest tanie...” (Harford 2011, s. 252 i 257 oraz Smith 2013, s. 130).

zewewnętrznych (społecznych) i kosztu mechanizmu rynkowego. W tym kontekście można także dokonać instytucjonalnej oceny poprawności interpretacji sądowych, gdyż możliwa jest ocena uzyskiwanych rezultatów interwencji, którymi powinno być obniżenie kosztów transakcyjnych. Rozstrzygnięcie konfliktu z wykorzystaniem interwencji powinno być lepsze, gdyż będzie bardziej efektywne (tańsze i szybsze) niż negocjacje rynkowe. Teoria Coase'a stwarza możliwość względnie obiektywnego pomiaru i oceny efektywności konkretnej interwencji prawnej (np. uchwalenia OOU dla konkretnego portu lotniczego), a także podsuwa kryteria, które można wykorzystać do formułowania interpretacji sądowych w konkretnych okolicznościach prawnych i ekonomicznych. Współczesne skutki teorii Coase'a w prawie to:

- zaangażowanie Państwa w rozwiązywanie konfliktów na rynku, np. regulacje dotyczące sposobu rozstrzygnięcia konfliktów pomiędzy właścicielami nieruchomości o różnym przeznaczeniu,
- ingerencja w warunki funkcjonowania rynku oraz kształtowanie zasad dochodzenia i ustalania odszkodowań, czego wymiar praktyczny dotyczy np. regulacji w przepisach p.o.ś. dotyczących zasad ustanawiania OOU, oraz
- konkretyzacja w praktyce gospodarczej poprzez przepisy prawa uprawniające do korekty (transferu) praw własności i np. legalizacji immisji z przyznaniem właścicielom uprawnienia do dochodzenia odszkodowania za wybrane elementy szkody na warunkach umów trójstronnych.

W przypadku efektów zewnętrznych związanych z funkcjonowaniem portu lotniczego rozważać można następujące alternatywne sytuacje:

- rezygnacja z lotów (całkowity zakaz immisji),
- ograniczenie lotów lub tanich lotów (częściowy zakaz immisji),
- zachowanie miru domowego (nakaz rewitalizacji akustycznej dla właścicieli i zwrot wydatków przez PL) oraz ochrona kapitału gospodarstw domowych (odszkodowania za wymierne skutki interwencji – obniżenie wartości rynkowej) z utrzymaniem funkcjonowania lotniska, oraz
- brak ochrony gospodarstw domowych (rezygnacja z wprowadzenia szczególnych roszczeń ochronnych/odszkodowawczych przy jednoczesnej akceptacji działalności lotniska).

Przy próbach rozwiązania sytuacji konfliktowej konieczna jest ocena sprawowanej kontroli nad nieruchomościami. Następuje wtedy potwierdzenie prawa własności dla właścicieli nieruchomości w OOU, co skutkuje zakazem immisji lub dochodzi do korekty (transferu w ujęciu ekonomicznym) praw własności, co legalizuje immisje, a pokrzywdzony właściciel uzyskuje prawo do dochodzenia odszkodowania. W skrajnych sytuacjach następuje utrata prawa własności poprzez wywłaszczenie lub wykup. Najczęściej ingerencja w postaci OOU ma charakter dyskretny i skutkuje jedynie ograniczeniem właściciela w wykonywaniu części prawa własności (tzw. bierny efekt zewnętrzny) lub dopuszcza sprawcę immisji do korzystania z nieruchomości (tzw. czynny efekt zewnętrzny).

Ekonomiczna interpretacja regulacji art. 129 oraz art. 135 i 136 p.o.ś., czyli przypadku wprowadzenia poprzez OOU ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mieszkaniowych z powodu immisji hałasu z lotniska, jest następująca:

1. Jest to legalna interwencja Państwa na rynku (ingerencja we własność).

2. W zamian za ingerencję w prawo własności przejawiającą się we wprowadzonych ograniczeniach w korzystaniu z nieruchomości właściciel nieruchomości uzyskuje:
 - pewną wierzytelność co do ochrony zdrowia (wyrównanie uszczerbku majątkowego dotyczącego poniesionych kosztów) w zakresie poprawy akustyki budynku,
 - warunkową wierzytelność co do ochrony kapitału (jeśli na rynku wystąpi spadek wartości rynkowej jako skutek interwencji).

3. Właściciel nieruchomości wyjściowej (port lotniczy) uzyskuje możliwość dalszego funkcjonowania w sposób preferencyjny, tj. bez pośrednictwa rynku, ale obciążony jest warunkowym zobowiązaniem.

Specyfika wyceny dyferencyjnej odszkodowań w OOU PL wynika z braku występowania prostej sytuacji ujmowanej wg klasycznej analizy (odnoszonej często do nazwisk Laplace'a i Newtona), kiedy przyjmuje się założenie prostego, powtarzalnego i jednoznacznego kierunkowo związku $x \rightarrow y$, gdy jedna i ta sama przyczyna x powoduje jeden i zawsze ten sam efekt y . Według schematycznego ujęcia wektorowego należy zapisać: jedna i ta sama przyczyna (x_i) powoduje jeden i zawsze ten sam efekt (y_i), czyli $x_i \rightarrow y_i$. Analiza zjawisk społecznych (np. spadku wartości rynkowej) wg tego ujęcia, tj. wg zasad mechaniki wywiedzionych z obserwacji sfer niebieskich, jest dość częsta i wyjaśniana jest obecnie błędami poznania związanymi z leniwym kontrolerem, złudzeniem prawdziwości i efektem zakotwiczenia [15]. Tymczasem, mamy do czynienia z bardzo złożoną sytuacją, w której dochodzi do nakładania się w tym samym czasie negatywnych i pozytywnych efektów zewnętrznych¹⁶ związanych z funkcjonowaniem lotniska oraz występowania innych zdarzeń gospodarczych na poziomie makro- (np. wzrost lub spadek bezrobocia, płac, PKB, kosztów kredytów, kursów walutowych), mezo- (wzrost wpływów podatkowych dla gminy i poprawa infrastruktury społecznej: szkoły, obiekty sportowe, wypoczynkowe, kultury) i mikroekonomicznym (np. poprawa jakości zabudowy mieszkaniowej). Powiązania między nimi są złożone, przebiegają w zróżnicowany sposób w czasie, z różną siłą i ujawniają się tylko w postaci zagregowanych skutków negatywnych lub pozytywnych, np. dotyczących wzrostu lub spadku cen gruntów, lokali mieszkalnych czy domów.

Normalnym, samodzielnym, ale tylko modelowym następstwem utworzenia czy rozbudowy lotniska będzie wywołanie uciążliwości związanych z jego sąsiedztwem, następnie niemożność spełnienia norm ochrony środowiska dotyczących hałasu, co z kolei powoduje ustanowienie OOU, który jest jedynie formalnym wyrazem ingerencji w prawo własności przysługujące właścicielom nieruchomości mieszkalnych, którzy mogą być ograniczani co do sposobu użytkowania swoich nieruchomości. Wprowadzenie OOU będzie zatem zazwyczaj elementem *sine qua non* łańcucha przyczynowo-skutkowego (koniecznym, ale nie wystarczającym), który w sensie prawnym może doprowadzić do wystąpienia szkody. Szkoda ta, jeżeli wystąpi, może być jednak rekompensowana wyłącznie w zakresie i na zasadach określonych przez ustawodawcę, gdyż wprowadzenie

¹⁶ Procesom rozwoju lotniska towarzyszą np. poprawa infrastruktury komunikacyjnej, uzbrojenie terenu, zapewnianie blisko miejsca pracy na lotnisku i w jego otoczeniu, gdzie rozwija się działalność usługowa, wzrost popytu na najem lokali mieszkalnych.

ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości poprzez utworzenie OOU jest działaniem legalnym władzy publicznej. Wyrazem tego jest ingerencja w warunki funkcjonowania rynku nieruchomości oraz kształtowanie zasad dochodzenia i ustalania odszkodowań. Nabiera to wymiaru praktycznego poprzez regulacje p.o.ś. oraz u.g.n., a konkretyzuje się poprzez przepisy prawa miejscowego (uchwały właściwych sejmików wojewódzkich), które poprzez ustanowienie OOU dla portów lotniczych mogą powodować zawężenie prawa własności, ale tylko w zakresie odpowiadającym nowowprowadzonym ograniczeniom w sposobie korzystania z nieruchomości.

Formuła dyferencji w wycenach nieruchomości w OOU

Zgodnie ze *Słownikiem języka polskiego* dyferencja to „różnica”, a dawniej „spór, zwłaszcza o majątek” [16]. W wąskim ujęciu mówimy o metodzie dyferencyjnej (lub metodzie różnicowej) i jest to sposób ustalania (obliczania) różnicy wartości, a w szerokim ujęciu metodologia dyferencyjna to zbiór zasad systematycznie stosowanych, które kształtują sposób wykonywania czynności niezbędnych do osiągnięcia celu, jakim jest określenie różnicy np. wartości nieruchomości, wartości pożytków z nieruchomości, kosztów lub wydatków. Metoda wyceny nieruchomości (sposób obliczania wartości) jest więc podporządkowaną i najniższą hierarchicznie częścią większego systemu (zbioru zasad) nazywanego metodologią dyferencyjną, która zawiera w sobie metodę dyferencyjną. Metodologia dyferencyjna stosowana jest zawsze (ale w bardzo różny sposób) przy rozstrzygnięciu sporów na rynku nieruchomości dotyczących:

- ustalania odszkodowań,
- pobierania specyficznych (podatków) opłat w procesach rozwojowych nieruchomości, które są finansowane lub tylko prawnie licencjonowane przez Państwo.

Dotyczy sytuacji, w których konieczne jest określenie przez rzeczoznawcę majątkowego różnicy wartości nieruchomości, tj. zmniejszenia lub zwiększenia na skutek konkretnego pojedynczego zdarzenia. Konieczne jest przy tym odróżnianie zmiany wartości powodowanej wieloma czynnikami rynkowymi od ustalania różnicy wartości, która jest przyczynowo związana z jednym zdarzeniem. Ogólną formułę metodyki dyferencyjnej dla szkód i opłat przedstawia wzór (1):

$$W_s = W_0 - W_1 \quad (1)$$

w którym W_s oznacza wartość szkody lub wartość podstawy wymiaru opłaty (np. różnica wartości rynkowej +/- ΔW), W_0 wartość nieruchomości dla sytuacji faktycznej SFt_0 , w której wystąpiło analizowane zdarzenie, a W_1 wartość nieruchomości dla sytuacji (fikcyjnej) hipotecznej SHt_0 przy założeniu braku wystąpienia analizowanego zdarzenia. Istota i warunki stosowania formuły obliczeniowej metody dyferencyjnej obejmują następujące założenia:

- pojawienie się różnicy wymaga oceny wpływu jednego konkretnego zdarzenia jako czynnika rynkowego na mierzony parametr (np. wartość rynkową),
- zawsze musi być znana W_0 (stan faktyczny), która pojawia się na rynku po zdarzeniu (bez faktów nie ma szkody lub opłaty),

- skutek braku przemienności odejmowania W_0 zawsze będzie odjemną, a W_1 odjemnikiem, tylko wtedy poprawnie szkoda jest wykazana ze znakiem minus (uszczerbek, np. strata kapitału), a podstawa do opłat ze znakiem plus,
- pomiar W_0 może nastąpić po dniu zdarzenia (t_0), gdyż nie można zmierzyć efektu przed zaistnieniem przyczyny, potrzebny jest upływ czasu (od t_0 do t_n),
- faktycznie dla wielu celów wyceny pomiar +/- ΔW jest dokonywany po kilku latach od zdarzenia i dla zachowania symetrii W_1 (fikcja) jest mierzona także po zdarzeniu na rynku podobnym co do czynników rynkowych (nie tylko co do cech).
Efekt modelowy formuły dyferencyjnej ($W_s = W_0 - W_1$) dla zdarzenia negatywnego (szkody) jest następujący: $W_0 < W_1$ – zmniejszenie wartości (wg relacji faktu do fikcji), co jest przesłanką do ustalania odszkodowania.

Systemowe ujmowanie dyferencji uzasadniane jest hierarchiczną strukturą obejmującą trzy poziomy:

- metodologii (dyferencyjnej) – obejmującej zasady ustalania szkody lub podstawy do opłat (istota, charakter, rodzaje i zakres szkody),
- metody dyferencyjnej – jest to sposób (obliczania) różnicy wartości, oraz
- metod określania wartości rynkowej nieruchomości, które także są wewnętrznie ustrukturyzowane i dostosowane do rodzaju pomiaru.

Dyferencja wg aktualnych zasad dobrej praktyki

Spośród kilkunastu celów wyceny wymagających stosowania metodologii dyferencyjnej¹⁷ wybrano cztery dotyczące: opłaty planistycznej, odszkodowania planistycznego, opłaty adiacenckiej infrastrukturalnej i odszkodowania w obszarach organicznego użytkownika (OOU PL) wg p.o.ś.

Przykład 1. Praktyka stosowania dyferencji do wyceny szkody planistycznej [17] z art. 36 ust. 3. u.p.z.p. związanej z żądaniem (właściciela albo użytkownika wieczystego) odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości, należnego w przypadku zbycia nieruchomości.

Formuła zawodowa dyferencji (wg modelu funkcjonalnego wartości):

$$\begin{aligned} W_1^r &= f(S_1, P_1 / F_{SW}, C_2) \text{ , wartość „przed” (fikcja)} \\ - W_2^r &= f(S_2, P_2, C_2) \text{ , wartość „po” (fakt)} \\ \Delta W^r & \end{aligned}$$

¹⁷ Np. odszkodowania deliktowe (z czynów niedozwolonych), odszkodowania z umów (niewykonanie zobowiązania), opłaty planistyczne, odszkodowania planistyczne, odszkodowania przy wywłaszczeniach (z zasadą korzyści), w tym specyficzne odszkodowania dotyczące dróg, opłaty adiacenckie infrastrukturalne, opłaty adiacenckie podziałowe, określanie wartości rynkowej nakładów dokonanych na nieruchomości, rozliczenia nakładów użytkownika wieczystego na nieruchomości i podobne dla trwałego zarządu, rozliczenia przy zwrocie wywłaszczonych nieruchomości, opłaty przy wyłączeniu gruntów rolnych i leśnych z produkcji, odszkodowania w obszarach organicznego użytkownika (OOU) wg przepisów ochrony środowiska, ochrony przyrody, naprawianie szkód wyrządzonych ruchem zakładu górniczego.

gdzie S_i oznacza stan nieruchomości w i -tej dacie, P_i przeznaczenie terenu lub nieruchomości w i -tej dacie, F_{SW} faktyczny sposób wykorzystania w i -tej dacie, a C_2 poziom cen.

Przykład 2. Stosowanie dyferencji do wyceny opłaty planistycznej [17] – art. 37 ust.1 u.p.z.p.: *Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 u.p.z.p., oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p., ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.* Formuła zawodowa dyferencji (wg modelu funkcjonalnego wartości):

$$\begin{aligned} W_{P_1}^r &= f(S_{t_1}, P_{po}, C_{t_2}) && \text{wartość „po” (fakt)} \\ - W_{P_2}^r &= f(S_{t_2}, P_{przed}(F_{SW}), C_{t_2}) && \text{wartość „po” (fakt)} \\ \hline \Delta W^r & && \end{aligned}$$

gdzie S_i oznacza stan nieruchomości w i -tej dacie, P_i przeznaczenie terenu lub nieruchomości w i -tej dacie, F_{SW} faktyczny sposób wykorzystania w i -tej dacie, a C_2 poziom cen.

Przykład 3. Stosowanie dyferencji do wyceny opłaty adiacenckiej infrastrukturalnej¹⁸ [17] (art. 146 u.g.n.).

Formuła zawodowa dyferencji (wg modelu funkcjonalnego wartości):

$$\begin{aligned} W_2 &= f(S_{t_1}^2, P_{t_1}, C_{t_2}) && \text{wartość „po” (fakt)} \\ - W_1 &= f(S_{t_1}^1, P_{t_1}, C_{t_2}) && \text{wartość „po” (fakt)} \\ \hline \Delta W^r & && \end{aligned}$$

gdzie S_i oznacza stan nieruchomości w i -tej dacie, P_i przeznaczenie terenu lub nieruchomości w i -tej dacie, a C_2 poziom cen.

Przykład 4. Stosowanie do wyceny odszkodowania za nieruchomości w OOU portu lotniczego z art. 129 p.o.ś. [1].

Ubytek wartości rynkowej (ΔW) na skutek jej lokalizacji w OOU jest równy:

$$\Delta W = W_G^2 - W_G^1$$

gdzie W_G^2 oznacza wartość rynkową nieruchomości gruntowej nieuwzględniającą wprowadzenia OOU, a W_G^1 wartość rynkową nieruchomości gruntowej uwzględniającą wprowadzenie OOU. Formuła dyferencji jest błędna, gdyż fikcja poprzedza fakty wg schematu:

$$\Delta W = \text{fikcja rynkowa} - \text{fakty rynkowe}$$

W poprawnej metodyce dyferencji fakty muszą być przed fikcją, a wartość szkody powinna być wyrażana liczbą ujemną. Formu-

ła dyferencji jest błędna formalnie, gdyż odjemną winna być W_G^1 (czyli fakt, analogicznie jak w przypadku opłat). Głównym problemem jest wskazanie w *Zeszytzie 1* na szacowanie ubytku wartości na skutek lokalizacji w OOU¹⁹ (a nie na skutek wprowadzenia ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości co wynika wyraźnie z art. 129 p.o.ś.), co nie jest zgodne z celem i faktycznym zakresem interwencji publicznej związanej z ustanowieniem OOU. Ponadto zaprezentowana formuła dyferencyjna jest niekompletna, co jest konsekwencją braku w rozdziale 1 *Zeszytu 1* odwołania do przepisu art. 136 ust. 3 p.o.ś., który jest głównym ekonomicznym elementem mającym zapewnić skuteczną interwencję Państwa. Powoduje to istotną niespójność, gdyż *Zeszyt 1* zawiera bardzo ważną zasadę szacowania nieruchomości wg metody dyferencyjnej: *Rzecznik majątkowy szacuje ubytek wartości wywołany usytuowaniem nieruchomości w obszarze oddziaływania lotniska przy założeniu, że niezbędne nakłady na ochronę akustyczną budynków mieszkalnych usytuowanych na nieruchomości zostały już poniesione* [1]. Zasada ta nie znalazła odzwierciedlenia w przykładach, co spowodowało, że w praktyce wyceny biegli nie uwzględniają związku rekurencyjnego pomiędzy dwoma roszczeniami (o spadek wartości z art. 129 ust. 2 p.o.ś. i o koszty poprawy parametrów akustycznych z art. 136 ust. 3 p.o.ś.). Dochodzi wtedy całkowicie lub częściowo do podwójnego rekompensowania szkody, ponieważ spadek wartości określany jest dla stanu faktycznego niezrewitalizowanego akustycznie budynku, gdy jednocześnie poszkodowany otrzymuje kwotę odpowiadającą kosztom dokonania tej rewitalizacji. Błąd ten wymaga pilnej interwencji w postaci zmiany rekomendacji metodycznej, gdyż przy braku wsparcia ze strony biegłych sądowych ukształtowała się błędna praktyka orzecznicza sądów.

Wnioski

Przeprowadzone badania pozwalają na sformułowanie następujących wniosków z analizy podstawowych uwarunkowań prawno-ekonomicznych istotnych dla metodyki wyceny szkody:

1. Ustanowienie OOU PL jest interwencją publiczną o cechach najbardziej zbliżonych do zmiany planu miejscowego, gdyż:

- następuje na poziomie prawa miejscowego,
- ma charakter skutecznego dla rynku ukształtowania sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości,

¹⁹ Niestety, jest główny mankament *Zeszytu 1*, który już w tytule nie został dedykowany ściśle problematyce wyceny do jednego konkretnego celu, dotyczącego ograniczania sposobu użytkowania na skutek ustanowienia OOU. Faktycznie w treści tego dokumentu wskazuje się na *obowiązek określenia w wycenie wpływu hałasu lotniczego i związanych z tym innych ograniczeń na wartość nieruchomości na podstawie danych obejmujących rodzaje, zakres i wyniki badań przeprowadzonych przez siebie lub wymienionych w operacie specjalistów, w szczególności gdy analizy wstępne wykazują, że wpływ hałasu lotniczego jest zauważalny i ma istotny wpływ na wartość nieruchomości* (str.10). *Sposób wyceny ubytku wartości nieruchomości uzależniony jest od potencjalnej sytuacji w jakiej znalazła się nieruchomość po wystąpieniu negatywnego wpływu sąsiedztwa lotniska lub wprowadzeniu norm prawnych definiujących obszar ograniczonego użytkowania wokół lotniska* (s.15, co otwiera możliwość wyceny tylko w oparciu o „fikcję”). *Do porównań dobrać należy nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, dla których jedyną różnicującą cechą jest występowanie uciążliwego hałasu lotniczego* (s. 15). Ponadto doszło do fatalnej pomyłki w zakresie oceny kwestii prawnych, gdyż poruszone kwestie połączono bezpodstawnie z problematyką wyłączeń (s. 12) i w ten watek „wklejono” interwencję wg art. 129 p.o.ś (s. 13). Jednocześnie wszystkie przykłady dotyczą nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego (s. 19), a opisy przykładów wskazują na położenie w OOU.

- w obu przypadkach jej ustawowy zakres dotyczy kwestii ograniczania sposobu korzystania z nieruchomości, a
 - skutki regulacji prawa miejscowego (ograniczeń wprowadzonych w uchwale) mogą negatywnie wpływać na sytuację konkurencyjną nieruchomości poprzez pogorszenie stanu i/lub przeznaczenia nieruchomości i stanowić negatywny czynnik rynkowy.
2. Różnice tych interwencji dotyczą przede wszystkim:
 - braku sporządzania na etapie przygotowania i uchwalenia OOU oceny jego skutków ekonomicznych, w tym społecznych oraz skutków finansowych dla stron konfliktu,
 - słabszej interwencji zastosowanej przy ustanawianiu OOU, gdyż zakres szkody nie został ograniczony do szkody rzeczywistej, oraz
 - szczególnej regulacji szkody akustycznej dla nieruchomości zabudowanych obiektami podlegającymi ochronie akustycznej (art. 136 ust. 3 p.o.s.) poprzez zapewnienie słabszej stronie konfliktu skutecznego i bezwzględnie²⁰ roszczenia o zwrot wydatków dotyczących kosztów poniesionych na poprawę klimatu akustycznego budynków mieszkalnych i podobnych, co stanowi interwencję Państwa o charakterze sprawiedliwości wyrównawczej, która ma kompensować także część negatywnych skutków lokalizacji budynków w pobliżu lotniska w związku z emitowanym hałasem.
 3. Interwencja dotycząca ochrony kapitału gospodarstw domowych zaangażowanego na rynku nieruchomości ma charakter słabszy, warunkowy i względny²¹, gdyż dla jej wystąpienia konieczne jest uwzględnienie sprzężenia zwrotnego (rekurencji) ze szkodą akustyczną (realną) oraz istnienie rynku nieruchomości o dość wysokiej efektywności informacyjnej, na którym możliwy będzie wiarygodny pomiar spadku wartości rynkowej (straty) lub osłabienia dynamiki wzrostu wartości rynkowej (utraconych korzyści), ale tylko w związku z wprowadzeniem w uchwale ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości. Oszacowanie spadku wartości rynkowej wymaga izolacji z danych rynkowych zagregowanych wpływu (przyczynowo-skutkowego) jednego czynnika lub grupy czynników odzwierciedlających ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości.
 4. Szkodę dotyczącą spadku wartości rynkowej traktować należy tylko jako wtórny efekt interwencji (pierwotnym jest w każdym przypadku naprawa szkody akustycznej²²). Ma ona inny charakter metodyczny zarówno na poziomie konceptualizacji, operacjonalizacji, jak i wykonywania pomiaru. W przypadku szkody akustycznej rozmiar szkody odnoszony jest do fizycznych elementów budynku wymagających wymiany lub poprawy, co następnie pozwala na dość prostą konceptualizację poprzez przyjęcie za podstawę wyceny wartości (kosztu) odtworzenia. Operacjonalizacja to przeprowadzenie badań (analiz) rynku budowlanego, co wymaga ustalenia typowych (najczęściej występujących) kosztów robót budowlanych, a dla problematyki pomiaru kluczowe znacznie ma wiedza inżynierska pozwalająca na ustalenie rodzaju robót i technologii ich wykonania.
 5. Dla poprawnej dyferencyjnej wyceny nieruchomości położonej w OOU do celów odszkodowawczych konieczne jest posiadanie przez rzeczoznawcę majątkowego wiedzy o celach i zakresie interwencji w zintegrowanym ujęciu prawno-ekonomicznym oraz działanie w warunkach uporządkowanej i poprawnie opisanej metodyki dyferencyjnej.
 6. Aktualny opis metody dyferencyjnej w normach zawodowych wymaga korekty i uzupełnienia, gdyż dalsze stosowanie rozwiązań prezentowanych w *Zeszytach 1* będzie w konsekwencji utrzymywać popełniane do tej pory błędy.
 7. Metodykę wyceny nieruchomości traktować należy jako podporządkowany element systemu dyferencyjnego ustalania wartości szkody, a wysoki stopień komplikacji metodycznych powoduje, że taki cel wyceny powinien być objęty normami zawodowymi na poziomach zeszytu metodycznego (z przykładami jak w *Zeszytach 1*), notami interpretacyjnymi (np. nota dotycząca zasad analizy rynku do celów wyceny wymagających ustalania związków przyczynowo-skutkowych) oraz standardów zawodowych.
 8. Wycena nieruchomości dla celu odszkodowania musi być podporządkowana wskazanemu przez ustawodawcę zakresowi kompensacji, a zatem nie można uznać za poprawne dokonywanie w oparciu o art. 129 ust. 2 p.o.s. wycen, w których określa się utratę wartości wywołaną samym uchwaleniem OOU, zamiast określać ją w związku z wprowadzonymi ograniczeniami w sposobie korzystania z nieruchomości, czego *expressis verbis* wymaga ustawodawca. Ograniczenia te należy rozumieć tak, jak w przypadku ograniczeń wynikających z m.p.z.p., gdyż OOU, podobnie jak plan miejscowy, kształtuje dopuszczalny sposób wykorzystania/zagospodarowania nieruchomości. Podstawowa różnica polega na tym, że kształtowanie sposobu dopuszczalnego zagospodarowania nieruchomości jest w przypadku m.p.z.p. przejawem władztwa planistycznego gminy, a w przypadku OOU jest przejawem realizacji przez samorząd województwa zadań związanych z ochroną środowiska. W praktyce szacowania nieruchomości sformułowanie „ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości” należy rozumieć w sposób jednolity, niezależnie od tego, jaka jest podstawa prawna wprowadzenia takich ograniczeń.

LITERATURA

²⁰ Bezwzględny charakter wynika z oceny skuteczności tego roszczenia, gdyż szkoda wystąpi tylko po spełnieniu warunków koniecznych (objęcia nieruchomości interwencją i poniesienia wydatków).

²¹ Dla wystąpienia szkody nie wystarczy spełnienie warunku koniecznego (objęcia interwencją), gdyż niezbędna jest ocena spełnienia warunków wystarczających (tj. czy wprowadzono ograniczenia w sposobie korzystania i czy są one na tyle istotne, że zostały odzwierciedlone w cenach rynkowych).

²² Dotyczy to także przypadku zgłoszenia tylko roszczenia o spadek wartości nieruchomości zabudowanej, które (odmiennie od aktualnych regulacji prawnych) co do zasady powinno być dopuszczalne samodzielnie tylko wyjątkowo w sytuacji, gdy właściciel zamierza dokonać sprzedaży. Wtedy niższa cena dla kupującego (od podobnego budynku poza OOU) motywuje i umożliwia dokonanie nakładów akustycznych, co prowadzi do realizacji celu interwencji.

- [1] Zeszyty Metodyczne (2013). Zeszyt metodyczny nr 1 *Wartość nieruchomości w obszarach ograniczanego użytkowania hałasu lotniczego*. Warszawa: PFSRM.
- [2] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska. Dz.U. 2018 poz.799 ze zm.
- [3] Rakoczy B. (2013). W: *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*. Warszawa: Wolters Kluwer, 210.
- [4] Pchałek M. (2014). W: *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*. Warszawa: C.H. Beck, 399.
- [5] Rakoczy B. (2010). Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08. *Przegląd Prawa Ochrony Środowiska*, (2), 166.

- [6] Stawicka E. (2012). Czy art. 129 ustawy-prawo ochrony środowiska stanowi wyczerpującą podstawę roszczeń właścicieli nieruchomości o wyrównanie strat wynikających z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotnisk, tras komunikacyjnych i tym podobnych zakładów? *Palestra*, (11–12), 205.
- [7] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dz.U. 2017 poz. 1073 ze zm.
- [8] Szuma K. (2011). Odszkodowanie w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. *Monitor Prawniczy*, (15), 837.
- [9] Górski M. (2014). Ochrona jakości środowiska i prawo emisyjne. W: Górski M. (red.). *Prawo ochrony środowiska*. Warszawa: Wolters Kluwer, 208.
- [10] Miler A. (2012). *Obszar ograniczonego użytkowania. Zagadnienia prawne*. Toruń: Towarzystwo Naukowe Organizacji i Kierownictwa, 30.
- [11] Konowalczyk J. (2018). Fair value in the valuation of damage to property caused by indirect nuisance created by companies. *Real Estate Management and Valuation*, 26, (3).
- [12] De Soto J.H. (2010). *Sprawiedliwość a efektywność*. Wrocław: Fijorr Publishing, 36.
- [13] Coase R. (2013). *Firma, rynek i prawo*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- [14] Golecki M.J. (2011). *Między pewnością a efektywnością. Marginalizm instytucjonalny wobec prawotwórczego stosowania prawa*. Warszawa: Wolters Kluwer, 168.
- [15] Kahneman D. (2012). *Pułapki myślenia. O myśleniu szybkim i wolnym*. Poznań: Media Rodzina.
- [16] *Słownik języka polskiego*, <https://sjp.pwn.pl/szukaj/dyferencja.html>.
- [17] Małecki Z. (2016). *Rzeczoznawca majątkowy. Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości*. Warszawa: PFSRM.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr hab. Magdalena Haldas – doktor habilitowany nauk prawnych, radca prawny, rzeczoznawca majątkowy, Katedra Prawa Cywilnego i Prawa Prywatnego Międzynarodowego, Wydział Prawa i Administracji, Uniwersytet Śląski w Katowicach, magdalena.haldas@us.edu.pl

Dr Jan Konowalczyk – doktor nauk ekonomicznych, rzeczoznawca majątkowy, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Wydział Finansów i Ubezpieczeń, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, jan.konowalczyk@ue.katowice.pl

LISTA RECENZENTÓW w 2018 r.

- 1 dr hab. prof. AGH Anna Barańska
- 2 dr hab. Mirosław Belej
- 3 dr inż. Agnieszka Bieda
- 4 dr hab. prof. US Mariusz Doszyń
- 5 dr inż. Radosław Gaca
- 6 dr Anna Gdakowicz
- 7 dr hab. prof. SGH Gabriel Główka
- 8 dr Sebastian Gnat
- 9 prof. dr hab. Andrzej Hopfer
- 10 prof. dr hab. Hozer Józef
- 11 dr hab. prof. US Sebastian Kokot
- 12 dr inż. Marek Kulczycki
- 13 dr Wojciech Kuźmiński
- 14 dr hab. Paweł Mickiewicz
- 15 prof. dr hab. Adam Nalepka
- 16 dr Maciej Nowak
- 17 dr Olech Zbigniew
- 18 dr hab. inż. prof. AGH Piotr Parzych
- 19 dr Dariusz Pęchorzewski
- 20 dr Izabela Rącka
- 21 dr hab. prof. ZUT Teodor Skotarczak
- 22 prof. dr hab. Maria Trojanek
- 23 dr Dariusz Trojanowski
- 24 dr hab. prof. UWM Radosław Wiśniewski
- 25 dr inż. Jacek Zyga
- 26 prof. dr hab. inż. Ryszard Żróbek
- 27 prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek

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) oświadcza, 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.

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

Wybrane problemy w zastosowaniu metody zysków w wycenie nieruchomości

Pośrednie czy bezpośrednie strumienie dochodów?

Obecnie w środowisku rzeczoznawców majątkowych toczy się dyskusja dotycząca tzw. standardu dochodowego, w szczególności zasadności implementacji modelu tzw. bezpośrednich strumieni dochodów. W podejściu dochodowym w Polsce zarówno w metodzie inwestycyjnej, jak i w metodzie zysków wyróżnia się dwie techniki: technikę kapitalizacji prostej oraz technikę dyskontowanych strumieni dochodów. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji [1]. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości [1]. Im więcej transakcji rynkowych i danych o dochodach obiektów porównawczych, na podstawie których możliwe jest wyznaczenie stopy kapitalizacji, tym większa jest pewność w wycenie. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się w przypadku, gdy zasadne jest przyjęcie założenia, że dochód przyjmowany do kapitalizacji jest stabilny w nieskończenie długim okresie czasu. Możliwe zmiany poziomu dochodu wynikające ze zmian na rynku nieruchomości uwzględnia się w stopie kapitalizacji [2]. Zgodnie z zagraniczną literaturą przedmiotu [3–8] ryzyko zmian w poziomie dochodu odzwierciedlane w stopie kapitalizacji ma charakter ukryty, a model wyceny oparty o uwzględnianie ryzyka zmian dochodów w stopie kapitalizacji jest określany jako model pośredni (*implicit model*) projekcji strumieni dochodów. Im bardziej nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego i na podstawie których wyznaczono stopę kapitalizacji są podobne do obiektu wyceny, tym bardziej jest wiarygodna wycena z wykorzystaniem kapitalizacji prostej (model pośredni) [5]³. Odzworowanie ryzyka możliwej zmienności dochodu w stopie kapitalizacji nie zawsze jest możliwe w sposób pośredni. Sytuacja zaczyna się komplikować, gdy np. nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego nie charakteryzują stałe dochody (np. czynsze ulegają zmianom).

Odmiennej model stanowi tzw. model bezpośredniej projekcji strumieni dochodów (*explicit cash flow*), wykorzystujący w procedurze obliczeniowej dyskontowanie strumieni dochodów. W modelu tym zmiany dochodów są uwzględniane

w poszczególnych latach projekcji w sposób bezpośredni w wartości prognozowanych strumieni, a nie pośrednio w stopie, tj. w sposób ukryty. W modelu tym w wartości strumieni dochodów można odzwierciedlić bezpośrednio wzrosty/spadki czynszów, okresy bezczynszowe czy zmienne poziomy pustostanów. Oznacza to jednocześnie, że stopa dyskontowa nie może już uwzględniać ryzyka ich zmian. W przeciwnym razie ten sam czynnik uwzględnilibyśmy w wycenie podwójnie. Model ten jest stosowany przede wszystkim do projekcji zmiennych dochodów wynikających z prognozy zmian zachodzących na rynku, np. prognozy zmian w wysokości czynszów, wydatków operacyjnych, poziomu pustostanów, a celem jego zastosowania jest lepsze i czytelniejsze odwzorowanie rynku. Nie jest przy tym w literaturze jednoznacznie wskazane, czy zmiany zachodzące w otoczeniu nieruchomości (np. zmiany infrastrukturalne jak budowa drogi, metra), które mają wpływ na poziom prognozowanych dochodów na nieruchomości (najczęściej w okresie prognozy obejmującym okres ok. 5 lat) mieszczą się w modelu bezpośrednich czy pośrednich strumieni dochodów. Charakterystyki w zakresie modeli pośrednich i bezpośrednich strumieni dochodów (*implicit, explicit cash flow*) zawarte w literaturze anglojęzycznej są bardzo szerokie i wykraczają poza obszar niniejszego artykułu.

Większość rozważań dotyczących pośrednich i bezpośrednich modeli strumieni dochodów koncentruje się na ich wykorzystaniu w metodzie inwestycyjnej. W podejściu dochodowym, obok metody inwestycyjnej, zawarta jest ważna, ale rzadziej stosowana metoda zysków. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić z wykorzystaniem metody inwestycyjnej [1]. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości, stanowiącego odpowiednik wpływów czynszowych, może być także część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości. Typowymi nieruchomościami, dla których stosuje się metodę zysków są m.in. hotele, stacje benzynowe, restauracje, obiekty sportowo-rekreacyjne, sale widowiskowe i kina. Wpływy w tego rodzaju obiektach uzależnione są od dochodów z działalności prowadzonej na nieruchomości, w szczególności przez użytkownika i stanowią odpowiednik wpływów czynszowych. W wycenie metodą zysków można stosować technikę kapitalizacji prostej lub technikę dyskontowania strumieni dochodów.

W Polsce, zgodnie z przepisami, przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej

³ Pośrednim modelem projekcji strumieni dochodów jest w Wielkiej Brytanii określana kapitalizacja prosta (w Polsce technika kapitalizacji prostej), ale również tzw. *layer/hardcore i term and reversion*.

w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów [1]. Zgodnie z obowiązującą Notą Interpretacyjną (NI) określany w wycenie poziom dochodu z nieruchomości ma odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny. Technikę dyskontowania strumieni dochodów stosuje się do określania wartości rynkowej nieruchomości, dla której w pewnym okresie, zwanym okresem prognozy, zakłada się zmienny poziom strumieni dochodów, przy czym założenie o zmienności dochodów wynika z prowadzonych lub planowanych działań na nieruchomości bądź z umów obciążających nieruchomość. Oznacza to, że zmienność poziomu strumieni dochodu nie wynika z przewidywanych w przyszłości zmian zachodzących na rynku i w otoczeniu nieruchomości [2]. Zgodnie z tym zapisem, zastosowanie w kalkulacji dochodów tzw. bezpośredniego modelu obliczania dochodów jest odstępstwem od normy. W praktyce wyceny spotykamy jednak wiele sytuacji, w których powyższy zapis NI budzi wiele wątpliwości. Są to chociażby warunki umowne wskazujące na coroczne waloryzacje czynszów najmu/dzierżawy, ale również zmiany zachodzące na rynku w przypadku nieruchomości o specjalistycznym charakterze, jak również zmiany w jej otoczeniu rynkowym, które w sposób bezpośredni wpływają na atrakcyjność nieruchomości, a co za tym idzie na wartość rynkową nieruchomości. W przypadku rynku nieruchomości stacji paliw zmiany w otoczeniu, które w świetle zapisów cytowanej NI nie stanowią przesłanki do zastosowania techniki dyskontowania strumieni dochodów mogą stanowić: nowa konkurencja znajdująca się w obszarze oddziaływania obiektu wyceny, wzrost natężenia ruchu na nowej drodze (np. nowa droga ekspresowa), przy której zbudowano nową stację paliw stanowiącą obiekt wyceny oraz spadek natężenia ruchu na drodze, przy której zlokalizowany jest obiekt wyceny na skutek wybudowania nowej alternatywnej drogi szybkiego ruchu. Przykładem zmian rynkowych na rynku stacji paliw są np. zmiany wynikające z samej konsumpcji paliw samochodowych w ramach detalicznego rynku sprzedaży paliw. Należy tu jednocześnie zaznaczyć, że uwzględniane powinny być te zmiany w otoczeniu rynkowym, które są poparte dowodami rynkowymi dostępnymi dla rzeczoznawcy majątkowego, np. wydanym pozwoleniem na budowę kolejnego konkurencyjnego obiektu, prognozami ruchu wykonanymi przez właściciela nowej drogi lub prognozami rynkowymi dotyczącymi konsumpcji paliw publikowanymi przez funkcjonującą od 1995 r. Polską Organizację Przemysłu i Handlu Naftowego (PO-PiHN). Przyjmowanie samodzielnie przygotowywanych prognoz zmian w dochodach, wynikających ze zmian w otoczeniu rynkowym lub zmian na rynku nie znajdujących oparcia w dowodach rynkowych jest ryzykowne i może doprowadzić do niewłaściwego wyniku. W wyszczególnionych wyżej sytuacjach korekty na poziomie stopy dyskontowej są trudne lub wręcz niemożliwe do uwzględnienia. Jaki powinien być poziom ryzyka w związku z pojawieniem się dowodów rynkowych wskazujących na szybki i bardzo istotny spadek sprzedaży realizowanej na obiekcie wyceny? Jak często zdarza się sprzedaż nieruchomości, która charakteryzuje się zbliżonym ryzykiem zmian dochodów na skutek zmian w jej otoczeniu i dla której można obliczyć stopę dyskontową (na podstawie danych z rynku nieruchomości)? Wydaje się zatem, że ograniczenia wskazane w NI co do braku możliwości prognozowania zmienności dochodów z przyczyn rynkowych i zmian zachodzących w otoczeniu nierucho-

mości nie są w wielu przypadkach uzasadnione i wręcz sprzeczne z logiką postępowania inwestorów czy innych uczestników rynku. A przecież rzeczoznawca majątkowy ma odzwierciedlać w wycenie wartości rynkowej nieruchomości typowe zachowania uczestników rynku. Zatem brak możliwości stosowania modelu bezpośrednich strumieni dochodów oraz brak możliwości uwzględniania zmian zachodzących w otoczeniu nieruchomości skazuje rzeczoznawcę majątkowego na uzasadnioną krytykę podmiotów, dla których wycena jest sporządzana lub wymusza sporządzenie wycen nieruchomości z zastosowaniem odstępstw od NI.

Uniwersalny charakter polskich metod wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym nie może skutkować pomijaniem specyfiki zarówno obiektu wyceny, jego otoczenia, jak i rynku, na jakim on funkcjonuje. Ponadto należy zauważyć, że rozwój modeli wyceny, umiejętność implementacji przez rzeczoznawcę majątkowego różnych, ale jednocześnie właściwie dostosowanych do konkretnego przypadku modeli wpływają na lepszy wizerunek rzeczoznawcy majątkowego, rozszerzanie jego wiedzy i kompetencji. Rzeczoznawca majątkowy często pełni rolę doradcy na rynku nieruchomości. Z pewnością realizacja dodatkowych kursów, szkoleń i warsztatów w zakresie właściwego i odpowiedzialnego stosowania modeli strumieni dochodów wpłynie na podniesienie jego kwalifikacji i rozszerzy katalog usług świadczonych przez rzeczoznawcę. Modele bezpośrednich strumieni dochodów wykorzystywane są bowiem w wielu obszarach wycen.

Współmierność

Jednym z trudniejszych etapów wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym jest określenie stopy kapitalizacji lub stopy dyskontowej. Trudność ta wynika nie tylko z ograniczonego dostępu do informacji o dochodach generowanych na nieruchomości, która była przedmiotem obrotu rynkowego, ale również z samej formuły matematycznej, która wymaga zastosowania odpowiedniej stopy. Stopa odpowiednia to stopa obliczona z zachowaniem zasady współmierności [9]. Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wskazuje, że stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości [1]. Oznacza to, że rzeczoznawca majątkowy powinien obliczyć stopę na podstawie tego samego poziomu dochodu, który jest obliczany dla potrzeb kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości. Jeśli wycenę sporządzamy na podstawie rekomendowanego do stosowania w NI dochodu operacyjnego netto jako podstawy wyznaczania wartości, stopę kapitalizacji/dyskontową również musimy wyznaczyć na podstawie danych z nieruchomości podobnej o jej dochodzie operacyjnym netto i cenie. Jeśli wartość rynkową nieruchomości w podejściu dochodowym obliczamy na podstawie efektywnego dochodu brutto (EDB), to stopę kapitalizacji zastosowaną do wyceny należy obliczyć na podstawie relacji EDB nieruchomości podobnych do ceny. Poprawne wnioski co do poziomu stopy kapitalizacji lub stopy dyskontowej mogą zostać wyciągnięte w przypadku daleko idącej porównywalności obiektu wyceny ze sprzedaną nieruchomością podobną, która jest przedmiotem analizy. Jeżeli podobieństwo nie jest zachowane w jakimś zakresie, to konieczne może okazać się dokonanie korekty stopy zwrotu lub dochodu, który ma być kapitalizowany lub dyskontowany. Należy również zwrócić w tym miejscu

uwagę na założenie, że dochody z wycenianej nieruchomości są osiągane przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego użytkownika lub właściciela. Zatem dla potrzeb obliczania stopy ten warunek wielkości dochodu dla obiektu, który był przedmiotem obrotu rynkowego również powinien być zachowany. Ma to istotne znaczenie szczególnie w odniesieniu do nieruchomości, których wartość wynika z atrakcyjności prowadzonej na nieruchomości działalności gospodarczej. Dochód przyjęty do obliczenia stopy kapitalizacji dla nieruchomości, która była przedmiotem obrotu rynkowego i znana jest jego cena transakcyjna również powinien być dochodem możliwym do osiągnięcia przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego właściciela lub innego użytkownika. Dochód, jaki przyjmuje

rzeczoznawca do wyznaczania stopy kapitalizacji powinien stanowić prognozę dochodu, jakiego mógł oczekiwać nabywca nieruchomości (inwestor). Historyczne dane o dochodach z analizowanej stacji mogą być pomocne, ale nie zawsze będą wystarczające do właściwego wyznaczenia prawidłowej stopy kapitalizacji.

Zdarza się, że ceny transakcyjne nieruchomości są podawane w aktach notarialnych łącznie z wyposażeniem nieruchomości i nie są dzielone na składniki. W takim przypadku również należy stosować zasadę współmierności. Jeżeli cena nieruchomości (stacji paliw) podobnej zawierała cenę nieruchomości, to wartość nieruchomości wycenianej określona w oparciu o stopę kapitalizacji wyznaczoną z takiej transakcji będzie również zawierała wartość wyposażenia⁴. Zachowanie zasady współmierności umożliwia rzeczoznawcy majątkowemu posługiwanie się w wycenie dochodem służącym wyznaczaniu stopy kapitalizacji, określanym w oparciu o różne pozycje kalkulacyjne. Na przykład w metodzie zysków stopę kapitalizacji można wyznaczać w oparciu o [9]:

- dochód brutto przynależny właścicielowi nieruchomości,
- dochód operacyjny netto przynależny właścicielowi nieruchomości, oraz
- dochód operacyjny netto z działalności gospodarczej.

W tabeli I przedstawiono sposoby wyznaczania trzech kategorii stóp kapitalizacji: stopy kapitalizacji netto, stopy kapitalizacji brutto oraz stopy kapitalizacji z działalności gospodarczej. Należy zwrócić uwagę, że preferowane powinno być wyznaczanie stopy kapitalizacji netto opartej na dochodzie operacyjnym netto przynależnym właścicielowi nieruchomości. Jednak w praktyce rzeczoznawcy majątkowego występują różne przypadki, w których użyteczne może okazać się wyznaczenie stopy kapitalizacji brutto lub stopy kapitalizacji z działalności gospodarczej. Dotyczyć to może częstych sytuacji braku odpowiednich danych umożliwiających wyznaczenie stopy kapitalizacji netto. W tabeli II przedstawiono przykład zastosowania wyznaczonych stóp kapitalizacji. Przy zachowaniu zasady współmierności dochodu i stopy wynik wyceny, jak widać, pozostaje taki sam⁵.

⁴ Określenie wartości nieruchomości bez wyposażenia będzie wymagało dokonania korekty.

⁵ Taka sytuacja będzie miała miejsce wówczas, gdy udział poszczególnych kategorii kosztów w sumie marż w nieruchomości wycenianej i podobnej był taki sam lub bardzo podobny.

Tabela I. Sposoby wyznaczania trzech kategorii stóp kapitalizacji: stopy kapitalizacji netto, stopy kapitalizacji brutto oraz stopy kapitalizacji z działalności gospodarczej [9]

Dane z nieruchomości podobnej				
Pozycja kalkulacji	Właściciel	Operator (agent)	Działalność gospodarcza (razem)	% do sumy marż
Suma marż, zł	1 259 900	580 400	1 840 300	100,00
Koszty operacyjne, zł	570 150	460 500	1 030 650	56,00
Dochód brutto, zł	689 750	119 900	809 650	44,00
Wydatki operacyjne, zł	166 500	20 000	186 500	10,13
Dochód operacyjny netto (DON), zł	523 250	99 900	623 150	33,86
Udział w dochodach, %	83,97	16,03	100,00	
Cena nieruchomości, zł	5 700 000			
Rodzaj stopy	Wartość stopy, %	Wzór		
Stopa kapitalizacji netto	9,18	DON właściciela/cena nieruchomości		
Stopa kapitalizacji brutto	12,10	Dochód brutto właściciela/cena nieruchomości		
Stopa kapitalizacji z działalności gospodarczej	10,93	DON z działalności gospodarczej/cena nieruchomości		

Komentarza wymaga stopa kapitalizacji z działalności gospodarczej. Należy ją wyznaczyć jako iloraz dochodu operacyjnego netto z działalności gospodarczej i ceny sprzedaży nieruchomości. Dochód operacyjny netto z działalności gospodarczej to taka pozycja kalkulacyjna, która nie jest pomniejszona o wynagrodzenie operatora stacji paliw (agenta). Zatem przedmiotowa stopa w sposób ukryty uwzględnia udział właściciela nieruchomości w dochodzie z działalności gospodarczej⁶.

Niezależnie od przyjętego przez rzeczoznawcę rozwiązania co do wyznaczenia stopy kapitalizacji należy zauważyć, że słusznym jest bazowanie na kilku transakcjach dotyczących nieruchomości podobnych [10]. Ustalenie stopy zastosowanej następnie w wycenie na podstawie średniej z kilku stóp kapitalizacji obiektywizuje wycenę. Jednakże stopa kapitalizacji ustalona na podstawie nawet jednej istotnie podobnej nieruchomości może dać trafne wyniki.

Wyznaczanie wartości czynszu rynkowego w metodzie zysków na przykładzie stacji paliw

W praktyce rynkowej rzeczoznawcy majątkowego może zdarzyć się konieczność wyceny czynszu rynkowego dla nieruchomości o specjalistycznym charakterze, takiej jak np. stacja paliw, sala widowisko-sportowa lub hotel.

Do podstaw wyceny metodą zysków w podejściu dochodowym należy określenie dochodu, który odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiąganych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych. Udział w tych dochodach, tj. część dochodów z działalności gospodarczej prowadzonej na danej nieruchomości przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego użytkownika, stanowi odpowiednik wpływów czynszowych. Czynsz stanowi zatem część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na danej nieruchomości. Ustalenie rynkowego udziału właściciela nieruchomości w dochodzie operacyjnym użytkownika (tj. odpowiednika wpły-

⁶ Zastosowanie tak wyznaczonej stopy kapitalizacji do wyceny nieruchomości nie wymaga dodatkowego wyznaczania udziału właściciela w dochodzie z działalności operacyjnej stacji paliw. Jest on uwzględniony w stopie.

Tabela II. Przykładowe zastosowanie wyznaczonych stóp kapitalizacji [9]

Dane z nieruchomości wycenianej				
Pozycja kalkulacji	Właściciel	Operator (agent)	Działalność gospodarcza (razem)	% do sumy marż
Suma marż, zł	1 360 000	626 513	1 986 513	100,00
Koszty operacyjne, zł	615 449	497 087	1 112 536	56,00
Dochód brutto (DB), zł	744 551	129 426	873 977	44,00
Wydatki operacyjne, zł	179 729	21 589	201 318	10,13
Dochód operacyjny netto (DON), zł	564 823	107 837	672 660	33,86
Udział w dochodach, %	83,97	16,03	100,00	
<hr/>				
DON Właściciela nieruchomości, zł	564 823			
Stopa kapitalizacji netto, %	9,18			
Wartość nieruchomości, zł	6 153 000			
<hr/>				
DB Właściciela nieruchomości, zł	744 551			
Stopa kapitalizacji brutto, %	12,10			
Wartość nieruchomości, zł	6 153 000			
<hr/>				
DON z działalności gospodarczej, zł	672 660			
Stopa kapitalizacji z działalności gospodarczej, %	10,93			
Wartość nieruchomości, zł	6 153 000			

wów czynszowych) jest w odniesieniu do rynku nieruchomości generujących dochody z działalności prowadzonej na nieruchomości bardzo trudne z uwagi na fakt, że obiekty takie rzadko są przedmiotem dzierżawy (mała liczba próby badawczej), a ponadto charakteryzują się one różnymi sposobami funkcjonowania/zarządzania. Z pewnością istotne jest zwrócenie uwagi na ryzyko biznesowe użytkownika, które może być realizowane pod ścisłym nadzorem właściciela nieruchomości (np. agent stacji paliw) i jest zminimalizowane niemalże do zarządzania zatrudnianymi przez siebie pracownikami. W odniesieniu do pozostałych obszarów użytkownik może otrzymać profesjonalne wsparcie właściciela nieruchomości (koncernu paliwowego), wytyczne i procedury niezbędne do prowadzenia obiektu (stacji) i zachowania wymaganego przez właściciela nieruchomości standardu sprzedaży. To właściciel, a nie agent podejmował decyzję o lokalizacji obiektu, przejmując w ten sposób ryzyko rynkowe. Agent realizuje sprzedaż niemalże w 100% (poza wybraną grupą towarów pozapaliwowych) w imieniu i na rachunek właściciela nieruchomości (koncernu paliwowego). Zatem to właściciel nieruchomości, a nie użytkownik (agent) ponosi główne ryzyko biznesowe związane z konkretną stacją paliw. Udział w dochodach z prowadzonego biznesu przypadający agentowi stanowi *de facto* jego wynagrodzenie za prowadzenie stacji paliw.

W zbadanych nielicznych przypadkach dzierżawy stacji czynsz za dzierżawę stacji stanowił 75% dochodu operacyjnego netto użytkownika (dochodu zbadanego przy założeniu, że obiekt jest prowadzony przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego użytkownika, prowadzącego działalność na nieruchomości stacji paliw we własnym imieniu i na własny rachunek). Im większe jest ryzyko biznesowe użytkownika, tym większy będzie jego udział w dochodach operacyjnych przez niego osiągniętych na analizowanej nieruchomości. W polskiej procedurze wyceny nie wspomina się o sytuacji, w której operator (użytkownik nieruchomości) niebędący jednocześnie właścicielem nieruchomości ponosi na użytkownika przez siebie nieruchomość nakłady, np. w postaci wizualizacji,

nakłady na dystrybutory czy inne części składowe nieruchomości. Zasadnym jest zatem uwzględnienie zaangażowania finansowego w nieruchomość przez odliczenie od tzw. dochodu operacyjnego netto (DON) użytkownika (tj. dochodu przed pomniejszeniem o rynkowy udział właściciela nieruchomości w dochodzie operacyjnym użytkownika) odsetek od zaangażowanego przez użytkownika kapitału. Otrzymana różnica powinna być następnie przemnożona przez rynkowy udział właściciela nieruchomości w dochodzie operacyjnym użytkownika. Skalkulowany w ten sposób DON stanowić będzie ekwiwalent wpływów czynszowych.

Podsumowanie

Podsumowując, należy wskazać, że rozwiązania dotyczące metody zysków rekomendowane w NI wymagają pewnego dostosowania do zmieniającego się polskiego rynku, jak również wiedzy wynika-

jącej z naszych rodzimych i zagranicznych doświadczeń. Dotyczy to w szczególności odejścia w standardach od preferencji modelu pośrednich strumieni dochodów na rzecz większego akcentowania zasady współmierności.

LITERATURA

- [1] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie sporządzania operatu szacunkowego i wyceny nieruchomości. Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 ze zm.
- [2] Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), Nowa Interpretacyjna NI 2 Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości.
- [3] Baum A., Crosby N. (2008). *Property investment appraisal*. Wiley-Blackwell.
- [4] Baum A., Nunnington N., Mackmin D. (2006). *The income approach to property valuation*. Estates Gazette Books.
- [5] French N., Sloane N. (2018). Property valuation in the UK implicit versus explicit models – the baby and the bathwater. *Journal of Property Investment & Finance*, 36, (4).
- [6] French N. (2006). Freehold valuations: the relationship between implicit and explicit DCF methods. *Journal of Property Investment & Finance*, 24, (1).
- [7] Rattermann M.R. (2009). *The student handbook to the appraisal of real estate*. Chicago: Appraisal Institute.
- [8] RICS (2010). *Guidance note Discounted cash flow for commercial property investments*. rics.org/standards.
- [9] Trojanowski D., Czaplńska M. (2018). *Wycena stacji paliw metodą zysków*. Warszawa: PFSRM.
- [10] Kucharska-Stasiak E. (2003). Teoretyczne problemy określania stóp zwrotu w procesie wyceny nieruchomości podejściem dochodowym. W: *Kluczowe zagadnienia wyceny nieruchomości dla kredytu hipotecznego*. Warszawa: Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego, 23.

Atykuł prezentuje własne poglądy Autorki

Mgr Mirosława Czaplńska – MRICS, rzeczoznawca majątkowy nr 4382, absolwentka Sheffield Hallam University, Wydziału Zarządzania oraz Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego, członek RICS, Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych i Pomorskiego Konsorcjum Rzeczoznawców Majątkowych

Dlaczego potrzebujemy nowych regulacji metodycznych podejścia dochodowego?

Od kilku miesięcy trwa dyskusja środowiskowa nad projektem nowego standardu dotyczącego podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości. Wzbudza on liczne kontrowersje, poczynając od charakteru dokumentu, a kończąc na konkretnych szczegółowych rozwiązaniach metodycznych. Głównym powodem podjęcia prac nad projektem była chęć skonfrontowania dotychczasowego dorobku metodycznego naszego środowiska z otaczającą nas rzeczywistością. Polski rynek nieruchomości jest już daleko bardziej rozwinięty niż był w latach 90. Czy zatem opisane w obecnej Nocie Interpretacyjnej [1] rozwiązania są wciąż aktualne i wystarczające?

Przez ponad ostatnich 20 lat polski rynek nieruchomości stał się bardzo atrakcyjny dla inwestorów zagranicznych. Do dzisiaj kapitał zagraniczny zdecydowanie dominuje w transakcjach inwestycyjnych polskimi nieruchomościami komercyjnymi. Z zagranicznym kapitałem na polski rynek nieruchomości dotarły także nowe sposoby inwestowania, analizowania inwestycji, a także ich wyceny. Pojawiło się mnóstwo anglojęzycznych pojęć, które do tej pory nie doczekały się nawet odpowiedników w języku polskim. Pomimo braku siatki pojęciowej pewne zjawiska i ich obcojęzyczne określenia zadomowiły się już na stałe na naszym rynku nieruchomości. Rzeczoznawcy majątkowi wyceniający nieruchomości komercyjne, pośrednicy i wszelkiego rodzaju konsultanci rynku nieruchomości od dawna posługują się pojęciami takimi jak *exit yield* (stopa wyjścia – jeden z rodzajów stóp kapitalizacji, używany do szacowania wartości rezydualnej w tzw. bezpośrednich strumieniach dochodów) [2], *all risks field* (stopa wszelkiego ryzyka – rodzaj stopy kapitalizacji odzwierciedlający wszelkie rodzaje ryzyka i wszelkie potencjały związane z inwestowaniem w daną nieruchomość; w praktyce najbardziej zbliżona do znanej w Polsce stopy kapitalizacji) [2], czy *explicit cash flow* (bezpośrednie strumienie dochodów – rodzaj projekcji *cash flow*, w którym dopuszcza się prognozowanie przyszłych zmian czynników rynkowych w sposób bezpośredni w przepływach dochodów w poszczególnych latach, a nie jedynie pośrednio, tj. poprzez korektę przyjętej w wycenie stopy zwrotu) [3, 4]. Pojęć tych jest oczywiście dużo więcej i w samym obrębie stóp zwrotu funkcjonuje na rynku co najmniej kilkanaście ich rodzajów. Nie zmieni tego fakt, że nasze regulacje prawne i metodyczne mówią jedynie o dwóch, tj. stopie kapitalizacji i stopie dyskontowej. Pozostałe rodzaje stóp zwrotu nie znikną. Nie przekonamy uczestników rynku, żeby przestali ich używać, skoro robią to na całym świecie – wszędzie tam, gdzie inwestują. Możemy jedynie ujarzmić te zjawiska, nadać im polskie nazwy, zrozumieć i zacząć poprawnie używać. Czy uda nam się tego dokonać, zależy w znacznej mierze od losów diskutowanego projektu dokumentu metodycznego. Stawka jest bardzo wysoka, bo jest nią m.in. prestiż naszego zawodu.

Niestety w obrębie podejścia dochodowego mamy spore zaległości. Wyraźnie widać ogromne braki wiedzy w zakresie tego podejścia u kandydatów do zawodu, ale także wśród praktykujących rzeczoznawców wiedza nie zawsze jest dobrze ugruntowana. Prowadzi to do bardzo niebezpiecznych zjawisk, niekorzystnie rzutujących na wizerunek naszego zawodu. Niestety ciągle można się spotkać z próbami wykonywania wycen nieruchomości generujących lub mogących generować dochód przy zastosowaniu podejścia porównawczego, czyli z pominięciem najistotniejszego czynnika wpływającego na wartość – dochodu. Na tym tle powstają kolejne niebezpieczne „teorie”, np. jakoby można było ignorować w wycenie umowy zobowiązaniowe gwarantujące generowanie dochodu przez nieruchomość. Pojawiają się już nawet pierwsze głosy, aby w ogóle zabronić wykonywania wycen w podejściu dochodowym. Tego typu twierdzenia u doświadczonych inwestorów mogą wywołać jedynie uśmiech na twarzy lub, co gorsza, przeżalenie. Jestem głęboko przekonany, że nie wolno nam trwonić zawodowego kapitału zaufania, jaki jeszcze mamy na rynku. Dlatego podjęcie po latach tematyki podejścia dochodowego uważam za nasz obowiązek.

Dotychczasowy przebieg dyskusji pokazuje m.in. jak trudne jest dla części środowiska zrozumienie niuansów podejścia dochodowego i jak duży rodzą one opór. Jednym z większych problemów jawi się właściwa komunikacja nowych rozwiązań metodycznych w sposób, który będzie jasny i jednoznaczny dla odbiorców. Ten aspekt prac uważam za jedno z najważniejszych wyzwań Zespołu pracującego nad projektem dokumentu. Ponadto dotychczasowa dyskusja ujawniła kilka głównych obszarów kontrowersji wokół rozwiązań proponowanych w projekcie standardu³, do których postaram się krótko odnieść poniżej. Na wstępie należy jednak zauważyć, że tzw. nowości w projekcie w rzeczywistości nowościami nie są. Zespół proponuje jedynie uzupełnienie dotychczasowego wachlarza metod i technik wyceny o takie, które są znane na świecie od dawna, a nawet są od dawna wykorzystywane w Polsce przez uczestników rynku i część rzeczoznawców majątkowych. Nie oznacza to jednak w żadnej mierze, że są to techniki jednoznacznie i w każdej sytuacji lepsze od znanych nam dotychczas z dawnego standardu i noty interpretacyjnej. Jak wszystko mają swoje wady i zalety, a jednym z celów przygotowywanego dokumentu jest ich ujawnienie tak, aby polscy rzeczoznawcy dysponowali pełnym instrumentarium technik wyceny, jakim dysponują ich kole-

³ Zespół ekspercki, zgodnie z wytycznymi władz PFSRM, przygotował projekt „standardu”, choć nie powinno się wykluczać możliwości nadania mu charakteru noty interpretacyjnej lub zeszytu metodycznego.

dzy w innych krajach, ale żeby znali przy tym słabości tych technik i mogli na tej podstawie dokonywać racjonalnych wyborów sposobu wykonywania swoich wycen.

Dwa rodzaje strumieni dochodów

Podstawą prawidłowego wykonywania wycen w podejściu dochodowym jest świadomość istnienia dwóch fundamentalnych typów projekcji *cash flow*. Od tego, na który z tych rodzajów zdecyduje się rzeczoznawca zależą jego późniejsze decyzje dotyczące wyboru np. właściwego rodzaju stopy zwrotu i dopuszczalności przyjęcia różnego rodzaju założeń szczegółowych, np. indeksacji czynszów.

Na początku istnienia naszego zawodu zdecydowano się w Polsce na model *Implicit Cash Flow*, który w projekcie standardu nazwano „pośrednimi strumieniami dochodów”. Na świecie od dawna używany jest też drugi model, tj. *Explicit Cash Flow*, który w projekcie nazwano „bezpośrednimi strumieniami dochodów”. Z punktu widzenia praktyka wyceny, zajmującego się głównie wycenami w podejściu dochodowym zauważam, że problemem w Polsce nie jest dyskusja nad wyższością jednego z tych modeli nad drugim. Problemem jest sam fakt braku opisanie ich obu tak, aby rzeczoznawcy majątkowi mieli świadomość pełnego spektrum metodycznego podejścia dochodowego i na tej podstawie mogli dokonać profesjonalnego wyboru jednego z tych modeli. Z powodu połowiczności dotychczasowych regulacji metodycznych podejścia dochodowego spotykamy na rynku przypadki samodzielnego, błędnego stosowania bezpośrednich strumieni dochodów, najczęściej wynikającego z pomieszania pojęć z obu modeli w jednej wycenie. Właśnie dlatego w projekcie nowego standardu zdecydowano się na opisanie obu występujących na świecie modeli DCF, które są tam zdefiniowane następująco:

3.1. Rodzaje projekcji strumieni dochodów

3.1.1 Wyróżnia się dwa podstawowe rodzaje projekcji strumieni dochodów:

- a) **Pośrednie strumienie dochodów**, w których zmienność poziomu dochodów w kolejnych latach projekcji wynika wyłącznie z czynników związanych ze stanem nieruchomości, bez uwzględniania przewidywanych zmian o charakterze rynkowym.
- b) **Bezpośrednie strumienie dochodów**, w których zmienność poziomu dochodów w kolejnych latach projekcji wynika zarówno z czynników związanych ze stanem nieruchomości, jak i z przewidywanych zmian o charakterze rynkowym.

3.1.2. Do czynników zmienności dochodów związanych ze stanem nieruchomości zalicza się w szczególności: wygasanie umów najmu, okresy bezczynszowe, okresowe upusty czynszowe, przewidzianą umową indeksację czynszu, remonty nieruchomości itp.

3.1.3. Do czynników zmienności dochodów o charakterze rynkowym zalicza się w szczególności spodziewane na rynku zmiany: stawek czynszów, wydatków operacyjnych, poziomu pustostanów i inne w otoczeniu nieruchomości mogące wpływać na poziom dochodu.

Dotychczasowa dyskusja środowiskowa pokazała nam pewną niedoskonałość powyższego sposobu zdefiniowania obu ro-

dzajów *cash flow*, które Zespół pracujący nad projektem wyeliminuje, zwiększając precyzję regulacji. Jest to jeden z wielu pozytywnych efektów trwającej dyskusji.

Jednym z głównych zarzutów przeciwko wprowadzeniu bezpośrednich strumieni dochodów jest obawa, że wynik wykonanej w ten sposób wyceny nie doprowadzi do oszacowania wartości rynkowej, lecz inwestycyjnej (indywidualnej). Faktem jest, że rzeczywiście model ten wywodzi się ze sfery analiz inwestorskich i wciąż znajduje tam główne zastosowanie [3], jednak możliwe jest jego stosowanie także na potrzeby szacowania wartości rynkowej. Uzależnione jest to od zastosowania w projekcji *cash flow* założeń odpowiadających warunkom rynkowym, a nie oczekiwaniom konkretnego inwestora [5].

Kolejnym pojawiającym się zarzutem przeciw dopuszczalności bezpośrednich strumieni dochodów jest ich rzekoma sprzeczność z definicją wartości rynkowej mówiącej, że *wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej*. Zarzut ten oparty jest na tezie, że zawarte w definicji słowa „w dniu wyceny” wykluczają możliwość dokonywania prognoz przyszłej zmienności warunków rynkowych, co jest cechą charakterystyczną bezpośrednich strumieni dochodów.

Prawidłowa wykładnia prawa nie pozwala jednak na taką interpretację definicji zawartej w art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami [6]. Już wykładnia gramatyczna przepisu pokazuje, że słowa „w dniu wyceny” odnoszą się do „szacunkowej kwoty”, która ma zostać oszacowana na konkretny dzień. Wyrażnie przesłaniem takiej regulacji jest fakt, że w każdym innym dniu kwota ta mogłaby być oszacowana na innym poziomie. Ustawodawca pokazuje tu dynamiczny charakter wartości rynkowej, co odróżnia ją np. od wartości bankowo-hipotecznej, z natury mającej być trwałą w dłuższym okresie czasu. Wartość rynkowa jest przecież szacunkową ceną w hipotetycznej transakcji, jaka mogłaby się odbyć w dniu wyceny pomiędzy niepowiązanymi ze sobą stronami. Użycie słów „w dniu wyceny” nie może jednak oznaczać, że strony takiej hipotetycznej transakcji nie uwzględniałyby w swoich decyzjach (także odnośnie ceny transakcyjnej) swoich prognoz co do przyszłości. W szczególności nie do utrzymania byłby argument, jakoby kupujący nieruchomość generującą w dniu transakcji dochód operacyjny netto na poziomie x nie starał się przewidzieć, jak ten dochód będzie się kształtował w przyszłości. W celu oszacowania wartości rynkowej podobny proces myślowy powinien zatem odzwierciedlić w wycenie rzeczoznawca majątkowy. Zależnie od konkretnej sytuacji, przewidywania te mogą zostać odzwierciedlone w odpowiedniej korekcie stopy zwrotu użytej w wycenie (pośrednie strumienie dochodów) lub poprzez prognozowanie przyszłych zmian rynkowych bezpośrednio w samej projekcji *cash flow* (bezpośrednie strumienie dochodów).

Nie jest także trafiony argument, jakoby prognozy dopuszczalne w bezpośrednich strumieniach dochodów były sprzeczne z regulacjami Krajowego Standardu Wyceny Podstawowego „Wartość rynkowa” [7]. Standard co prawda zawiera w punkcie 2.2.2. następujące zdanie: *Wartość podana w wycenie odzwierciedla*

faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą, jednak lektura pełnej treści⁴ tego punktu nie pozostawia najmniejszych wątpliwości, że prawidłowa interpretacja definicji wartości rynkowej pokrywa się z przytoczoną powyżej i nie wyklucza tym samym możliwości stosowania bezpośrednich strumieni dochodów. Potwierdza to ponadto punkt 2.2.6. Standardu we fragmencie: *Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć*, co jest w pełni zgodne z przedstawionym powyżej sposobem działania typowych uczestników rynku.

Nie bez znaczenia pozostaje także fakt, że bezpośrednie strumienie dochodów są powszechnie dopuszczalne przez uznane międzynarodowo standardy wyceny (np. Europejskie Standardy Wyceny, TEGoVA 2016, wydanie polskie PFSRM, NIESW 5, pkt. 6.3.3.), które jednocześnie stosują taką samą definicję wartości rynkowej jak ta zawarta w polskiej ustawie o gospodarce nieruchomościami. Można więc wysnuć wniosek, że międzynarodowe środowisko rzeczoznawców majątkowych również nie widzi sprzeczności pomiędzy definicją wartości rynkowej a bezpośrednimi strumieniami dochodów [8, 9].

Próba uporządkowania pojęć

Ponieważ jednym z celów podjęcia prac nad projektem nowego standardu dochodowego była chęć uporządkowania funkcjonujących już na rynku pojęć związanych z podejściem dochodowym, Zespół przygotowujący projekt zaproponował uzupełnienie standardu „Słownikiem pojęć”. Niestety nie spotkało się to z pozytywnym odbiorem części środowiska rzeczoznawców. Jednym z zarzutów przeciw temu załącznikowi był argument, że zawiera on definicje aż trzynastu stóp zwrotu, podczas gdy tylko niewielka część z nich występuje w standardzie. Stan taki nie jest jednak wynikiem przeoczenia, lecz celowym działaniem mającym ułatwić rzeczoznawcom codzienną praktykę wykonywania zawodu. Rzeczywiście w wycenie nieruchomości wykorzystuje się zaledwie kilka stóp zwrotu, choć wciąż więcej niż jedynie dwie dotychczas opisywane. Jednak w analizie rynku mającej doprowadzić do podjęcia przez rzeczoznawcę decyzji, jaką stopę zastosować w konkretnej wycenie, potrzebna jest już biegła znajomość wszystkich stóp zwrotu przedstawionych w słowniku.

Problem pozyskiwania informacji o rynkowych stopach zwrotu jest z pewnością jednym z najczęstszych problemów rzeczoznawców podejmujących się wycen w podejściu dochodowym. Polski rynek nieruchomości wciąż nie rozpiera nas wielością źródeł informacji, a jakość tych informacji też pozostawia wiele do życzenia. Biegłość w rozróżnianiu rodzajów stóp zwrotu pozwala rzeczoznawcy korzystać z szerszej gamy źródeł wiedzy

o rynku. Pozwala też unikać poważnych błędów w wycenach polegających na naruszeniu zasady współmierności. Przykładowo, jeżeli rzeczoznawca zdobędzie informację o wysokości stopy netto z jakiejś transakcji inwestycyjnej, to dzięki znajomości rodzajów stóp zwrotu będzie wiedział, że nie może wykorzystać tego rodzaju stopy wprost w swojej wycenie. Będzie ponadto wiedział, jak ją skorygować, aby otrzymać stopę brutto potrzebną do oszacowania wartości rynkowej. Będzie też świadomy występowania na rynku kilku kryteriów dzielenia stóp zwrotu na stopy netto i stopy brutto. Jednym słowem, będzie miał pełny obraz sytuacji, umożliwiając podjęcie właściwej decyzji. Oprócz ułatwienia dostępu do informacji oraz ochrony przed częścią błędów w wycenach wiedza ta czyni też z rzeczoznawców majątkowych swoistą elitę rynku nieruchomości. Długofalowo może też doprowadzić do oczekiwanego wzrostu transparentności rynku nieruchomości w zakresie informacji o stopach zwrotu odnotowywanych w transakcjach rynkowych. Edukacyjny charakter słownika podkreślają też zawarte w nim liczne anglojęzyczne odpowiedniki definiowanych pojęć, dodatkowo ułatwiające rzeczoznawcom poruszanie się w gąszczu różnorodnych, obco brzmiących określeń tego samego zjawiska.

Choć dotychczasowa dyskusja środowiskowa pokazała kilka słabości załącznika do projektu standardu, które mogą jednak być łatwo skorygowane, część kierowanych pod jego adresem zarzutów jest nieuzasadniona. Przykładem może być komentarz do definicji „stopy dyskontowej” mówiący, że stopy tej należy używać wyłącznie do wycen z projekcją w formie bezpośrednich strumieni dochodów. Stwierdzenie to u części dyskutantów wzbudziło oburzenie, ponieważ wynika z niego, że nie należy używać stopy dyskontowej w pośrednich strumieniach dochodów, czyli w modelu aktualnie propagowanym przez obecną Notę Interpretacyjną. Problem jednak w tym, że jest to stwierdzenie prawidłowe [2, 10, 11] i nie powinno budzić żadnego oporu. Nieporozumienie wynika zapewne z przyjęcia pewnych uproszczeń i skrótów opisu podejścia dochodowego na początku naszego zawodu. Podział na dwa tylko rodzaje stóp zwrotu, kapitalizacji i dyskontową, nie jest wystarczający dla potrzeb zrozumienia niuansów różnicujących pośrednie i bezpośrednie strumienie dochodów. Charakter pośrednich strumieni dochodów powoduje bowiem, że nie ma tam potrzeby różnicowania wysokości stopy używanej do kapitalizacji dochodu rynkowego w celu oszacowania wartości rezydualnej oraz stopy wykorzystywanej do dyskontowania strumieni dochodów na dzień wyceny. W praktyce w tym modelu wykorzystuje się jedną stopę zwrotu (*equivalent yield*) zarówno do kapitalizacji, jak i dyskontowania. W zgodzie z międzynarodową praktyką [5, 12] w projekcie standardu nazwano tę stopę „wyrównaną stopą zwrotu” (*equivalent yield* lub *rack-rented yield*).

Techniki hybrydowe

Kolejną propozycją jest opisanie dwóch tzw. tradycyjnych metod wyceny, które łączą w sobie elementy kapitalizacji prostej oraz DCF. Mowa tu o technikach *term and reversion* oraz *hardcore and top slice*. Co ciekawe, Zespół nie planował pierwotnie uwzględniania tych metod w projekcie, rozszerzył jednak zakres swoich prac pod wpływem głosów ze strony kilkunastu aktywnie działających praktyków wyceny w podejściu dochodowym.

⁴ Pełna treść omawianego fragmentu KSWP „Wartość rynkowa”: 2.2.2. *Pojęcie w dniu wyceny: Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.*

Ze względu na dwoisty charakter tych technik nazwano je zbiorczo „technikami hybrydowymi”, a poszczególne z nich określono odpowiednio jako „technikę blokową” i „technikę warstwową”.

Jeden z wątków dyskusji w tym zakresie dotyczy umiejscowienia tych technik w obrębie kapitalizacji prostej lub dyskontowania strumieni dochodów. Jednym z powodów traktowania ich w projekcie jako formy kapitalizacji prostej jest i tak znaczący już wzrost skomplikowania zagadnień DCF związanych z propozycją wprowadzenia do projektu bezpośrednich strumieni dochodów. Ponadto w doktrynie przedmiotu kwestia ta również nie jest jednoznaczna (podobne umiejscowienie modeli hybrydowych w ramach technik kapitalizacji, a nie DCF proponuje np. projekt dokumentu metodycznego TEGoVA *European Valuation Guidance Note – Valuation Methodology*, stan na dzień 07.11.2018 r., niepublikowany). Wydaje się jednak, że dyskusja w tym akurat zakresie jest dość wtórna i nie wnosząca wiele do rozwoju metod wyceny w naszym środowisku. Natomiast trafnym jest argument niepotrzebnego określenia *term and reversion* oraz *hardcore and top slice* mianem technik, podczas gdy takie techniki nie są wymienione w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [13]. Jednym z możliwych rozwiązań może się tu okazać rezygnacja z określenia „techniki” na rzecz „modeli” w obrębie techniki kapitalizacji prostej, tj. „modelu blokowego” i „modelu warstwowego”.

Dotychczasowa dyskusja pokazuje jednak przede wszystkim duży opór środowiska przed wprowadzeniem tych dwóch „egzotycznych” sposobów wykonywania wyceny. Jest zresztą ku temu sporo argumentów. Warto jednak odnotować, że oba modele pozwalają na wykonanie w bardzo prosty sposób wyceny w podejściu dochodowym osobom, które nie chcą z jakichś powodów konstruować projekcji *cash flow*. Ten element zwykle jest najbardziej przekonujący dla dyskutantów, zwłaszcza jeśli zostanie przedstawiony w formie przykładu. Zatem i tym razem warto przyjrzeć się prostemu przykładowi wyceny z wykorzystaniem „modelu blokowego”. Tym, co zazwyczaj uniemożliwia zastosowanie techniki kapitalizacji prostej w wycenie nieruchomości komercyjnej jest zmienność dochodu wynikająca z jego różnego poziomu dochodu zagwarantowanego umową najmu oraz poziomu rynkowego. Rozważmy zatem prostą wycenę lokalu usługowego generującego czynsz umowny na poziomie 200 tys. zł rocznie przez kolejne 3 lata do końca umowy. Tymczasem analiza rynku lokalnego pokazuje, że w dniu wyceny możliwy do uzyskania dla tej nieruchomości byłby wyższy czynsz roczny, na poziomie 300 tys. zł, a właściwą stopą zwrotu (konkretnie „wyrównaną stopą zwrotu”) jest 8%. Wycenę można przedstawić prosto w następujący sposób, wykorzystując „gotowe” współczynniki z tablic inwestycyjnych Parry’ego [14]:

Blok umowny – 3 lata do wygaśnięcia umowy najmu		
Dochód	200 000 zł	
Wsp. kap. dla 8% przez 3 lata*	2,5771	515 420 zł
Blok rynkowy		
Dochód	300 000 zł	
Wsp. kap. dla 8% oddalony o 3 lata	9,92290	2 976 870 zł
WARTOŚĆ RYNKOWA:		3 492 290 zł

* Jeden ze współczynników dostępnych w tablicach inwestycyjnych Parry’ego.

„Model blokowy” pozwala zatem nie tylko prosto rozwiązać problem zróżnicowanego dochodu umownego i rynkowego bez konieczności stosowania DCF, ale też umożliwia w razie potrzeby zróżnicowanie poziomu stóp zwrotu w okresie umownym i po jego zakończeniu, w celu odzwierciedlenia różnego poziomu ryzyka uzyskiwania tych dochodów. W tym celu wystarczy jedynie odczytać inne wskaźniki z w/w tablic.

Podsumowanie

Historia naszego zawodu pokazuje, że tematyką podejścia dochodowego jako środowisko zajmujemy się średnio raz na 10 lat. Obecnie, oprócz upływu tego symbolicznego okresu, dyskusji sprzyja też fakt, że toczy się ona równolegle także na arenie międzynarodowej. Podejście dochodowe chce dokładniej opisać Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA), której członkiem jest Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Trwają także prace w Komitecie Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC). Ewentualne zmiany wprowadzone przez IVSC zostaną z kolei automatycznie wprowadzone do tzw. standardów Red Book Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Dyplomowanych (RICS). Wprowadzając analogiczne rozwiązania w polskim dokumencie metodycznym, automatycznie dołączylibyśmy do grona najbardziej renomowanych środowisk w świecie wyceny nieruchomości. Byłby to także bardzo ważny sygnał marketingowy dla polskiego i międzynarodowego rynku nieruchomości, a naszemu środowisku jest to dziś bardzo potrzebne.

Najważniejsze jest jednak to, że nowoczesnych rozwiązań metodycznych w obrębie podejścia dochodowego potrzebują dziś rzeczoznawcy majątkowi. Są to zwłaszcza Ci z nas, którzy już teraz wykonują wyceny, stosując błędnie bezpośrednie strumienie dochodów, ponieważ nie mają w tym zakresie żadnych zasad dobrej praktyki, którymi mogliby się kierować. Rozwiązań tych potrzebują też rzeczoznawcy majątkowi tracący zlecenia dla zagranicznych inwestorów na rzecz międzynarodowych korporacji, posługujących się już dzisiaj metodyką wyceny znaną tym inwestorom z innych krajów, w których inwestują. Przede wszystkim jednak jako środowisko zawodowe mamy obowiązek się rozwijać dla dobra naszych członków oraz dla dobra rynku nieruchomości i całego społeczeństwa. Trwanie w miejscu nie może przynieść niczego dobrego. Zapraszam zatem do dalszej dyskusji środowiskowej nad przedstawionym projektem.

LITERATURA

- [1] Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), Nota Interpretacyjna. *Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości*.
- [2] RICS (2005). *Commercial investment property: valuation methods*.
- [3] RICS (2010). *Guidance note Discounted cash flow for commercial property investments*.
- [4] French N. (2006). Freehold valuations: the relationship between implicit and explicit DCF methods. *Journal of Property Investment & Finance*, (1), 87.
- [5] Baum A., Mackmin D., Nunnington N. (2017). *The income approach to property valuation*. Routledge, 71.
- [6] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2018 poz. 121 z późn. zm.
- [7] Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP *Wartość Rynkowa*, PFSRM, 19 września 2017 r.
- [8] International Valuation Standards Council (2017). *International Valuation Standards 2017*.

- [9] RISC (2017). *RICS Valuation, Global Standards 2017*.
- [10] Shapiro E., Davies K., Mackmin D. (2009). *Modern methods of valuation*. EG Books, 210.
- [11] Isaac D., O'Leary J. (2013). *Property valuation techniques*. Palgrave Macmillan, 61.
- [12] Enever N., Isaac D., Daley M. (2010). *The valuation of property investments*. EG Books, 131.
- [14] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późn. zm.
- [15] Davidson A.W. (2002). *Parry's valuation & investment tables*. The Estates Gazette.

Artykuł prezentuje własne poglądy Autora

Mgr Marcin Malmon – rzeczoznawca majątkowy, MRICS REV, absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie

Sprostowanie do numeru 3/2018 *Rzeczoznawcy Majątkowego*

W numerze 3/2018 (99) *Rzeczoznawcy Majątkowego* przy artykule pt. *Wycena nieruchomości a wybrane metody statystyczne* autorstwa Józefa Hozera, Sebastiana Kokota i Mariusza Dorszynia, z powodu błędu redakcyjnego nie ukazała się klauzula, którą niniejszym publikujemy:

Badanie zrealizowane w ramach projektu finansowanego przez Narodowe Centrum Nauki, projekt nr 2017/25/B/HS4/01813. Tekst wpłynął do redakcji 2 lipca 2018 r.

Redakcja *Rzeczoznawcy Majątkowego*

Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 4 października 2018 r.

w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w drugim 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 z późn. zm.) ogłasza się wskaźniki zmian cen dla lokali mieszkalnych w drugim kwartale 2018 r. z podziałem na województwa, określone w tabeli stanowiącej załącznik do obwieszczenia.

Załącznik do obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 4 października 2018 r.

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

Wyszczególnienie	II kwartał 2018 r.
	kwartał poprzedni = 100
POLSKA	102,3
Dolnośląskie	101,7
Kujawsko-pomorskie	102,8
Lubelskie	99,8
Lubuskie	106,4
Łódzkie	105,0
Małopolskie	101,5
Mazowieckie	101,2
Opolskie	105,7
Podkarpackie	104,0
Podlaskie	102,9
Pomorskie	102,3
Śląskie	103,6
Świętokrzyskie	104,5
Warmińsko-mazurskie	104,1
Wielkopolskie	103,0
Zachodniopomorskie	104,0

Rola rzeczoznawcy majątkowego w nowym kontekście europejskim

W tym roku obchodzimy nie tylko 25-lecie istnienia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, ale także 25-lecie członkostwa Federacji w Europejskiej Grupie Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA. Ćwierć wieku temu TEGoVA liczyła około 30 członków, stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych z 15 krajów, głównie z Unii Europejskiej. Dzisiaj TEGoVA zrzesza ponad 70 członków, stowarzyszeń z 36 krajów i nie tylko z Europy. Należą do niej też Appraisal Institute z USA oraz Appraisal Institute z Kanady. W Europie TEGoVA reprezentuje 70 tys. rzeczoznawców majątkowych.

Przez 25 lat PFSRM zdobyła olbrzymi wpływ na kształtowanie Europejskich Standardów Wyceny (ESW) oraz na poziom kwalifikacji rzeczoznawców majątkowych w Europie. Wbrew naszym obawom przypuszczam, że nic się już drastycznie nie zmienia w prawie czy w standardach wyceny w Polsce, w szczególności jeśli taka zmiana miałaby być niezgodna z prawem Europejskim.

Polskie Ministerstwo Finansów kilka lat temu uspokoiło Komisję Europejską stwierdzeniem, że polskie prawodawstwo, w tym ustawa o gospodarce nieruchomościami, jest zgodna z Europejskimi Standardami Wyceny i że wszystko pod względem wyceny nieruchomości w Polsce jest w jak najlepszym porządku. Trzeba zaznaczyć, że najważniejszy polski partner rozmów z Komisją Europejską w kwestiach związanych z wyceną nieruchomości to właśnie Ministerstwo Finansów. Dlaczego? Ponieważ Unia Europejska reguluje nasz zawód w sektorze wycen bankowych, a nad tym pieczę w Polsce sprawuje MF oraz KNF. To Ministerstwo Finansów zafundowało nam np. europejską definicję „wartości rynkowej”. Przez ostatni rok Federacja prowadziła dialog z Komisją Europejską oraz Ministerstwem Finansów na temat tej niefortunnej definicji. Niefortunnej nie dlatego, że jest zła, ale dlatego, że została źle przetłumaczona na język polski. W oryginalnej angielskiej wersji jest wpisany wymóg, że strony działają niezależnie od siebie, a w polskiej widnieje zapis, że wartość rynkowa to cena osiągnięta „na warunkach rynkowych”. Jak można w definicji wartości rynkowej odsyłać do słów „na warunkach rynkowych”, tak jakby było wiadomo o co chodzi? Kolejnym błędem w definicji wartości rynkowej jest pominięcie faktu, że w dniu wyceny zakładamy, że odbył się okres odpowiedniego marketingu przed datą wyceny. Tak jest wpisane w angielskiej wersji. Co do tej kwestii KE przyznała nam rację i za chwilę wprowadzi do definicji odpowiednie korekty. Ale Ministerstwo Finansów zablokowało usunięcie słów „na warunkach rynkowych”. Ewidentnie Ministerstwo uważa, że taki zapis daje możliwość szerokiej interpretacji. Ta historia pokazuje jak PFSRM może wpływać na Komisję Europejską, aczkolwiek nie zawsze zgodnie ze swoimi przekonaniem.

Jeżeli Ministerstwo Finansów jest głównym partnerem w dialogu z Unią Europejską odnośnie naszego zawodu, to zaraz na drugim miejscu jest PFSRM. Dla nas drzwi do Komisji Europejskiej są zawsze otwarte. W ciągu ostatnich dwóch lat Prezydent Marek Wiśniewski odbył szereg rozmów z przedstawicielami Komisji Europejskiej na różne tematy dotyczące zawodu rzeczoznawcy, od wyceny terenów rolnych, przez wspomnianą definicję wartości rynkowej oraz ustawiczne kształcenie rzeczoznawców majątkowych i skrócone operaty, a ostatnio prowadzi także rozmowy o przyszłościowym zagrożeniu w Polsce wynikającym z nielegalnego korzystania z automatycznych modeli wyceny (AVM) przez banki. Myślę, że tego zagrożenia w Polsce jeszcze nie dostrzegamy, ale wierzę mi, że silne lobby bankowe dąży do wyeliminowania rzeczoznawców majątkowych z procesu udzielania kredytów hipotecznych (tak, niezgodnie z prawem europejskim, dzieje się już w Holandii). Pytanie: kto stoi i lobbuje po stronie polskich rzeczoznawców majątkowych? Odpowiedź: tylko PFSRM przy pomocy TEGoVA. Prezydent Wiśniewski już odbył rozmowy z polskimi europosłami w Brukseli. Zobaczymy, co z tego wyniknie, ale mamy przeciwko sobie silnych graczy w postaci lobby polskich bankowców idących ramię w ramię z jeszcze silniejszym lobby niemieckich banków. Obawa przed częściową destrukcją naszego zawodu dzięki AVM nie jest przesądzona. Ale uchronimy się tylko, jeżeli udowodnimy, że korzystanie z AVM nie jest w interesie konsumenta oraz że uderza w stabilność finansową krajów Unii Europejskiej. Interes zawodu rzeczoznawcy w tej bitwie się nie liczy. Nie możemy podchodzić do sprawy tak, jak taksówkarze przeciwko Uber. Temat ten jest o wiele ważniejszy niż to, jakie standardy zafunduje nam Ministerstwo oraz jakie standardy dotyczące podejścia dochodowego zafunduje nam Federacja.

Przypominam, że korzystanie z AVM przy udzielaniu kredytów hipotecznych jest niedozwolone przez prawo europejskie. Tym samym metody statystyczne są niedozwolone w wycenie nieruchomości w celu udzielenia kredytu hipotecznego. Banki mogą korzystać z AVM oraz modeli statystycznych tylko w celach monitorowania wartości pomiędzy wycenami okresowymi wykonanymi przez niezależnych rzeczoznawców. Ale jak często bywa, są kraje, które nie zawsze przestrzegają prawa europejskiego. W niektórych krajach ignorancja polityczna i konsumencka pozwoliły na stosowanie do wyceny nieruchomości AVM bez udziału rzeczoznawcy. Stanowi to zagrożenie nie tylko dla zawodu rzeczoznawcy, ale przede wszystkim dla konsumenta i stabilności rynków finansowych. Jednak zarówno dyrektywa w sprawie kredytów hipotecznych, jak i rozporządzenie o wymogach kapitałowych ewidentnie chronią wycenę przed AVM bez udziału rzeczoznawcy. TEGoVA współpracuje z Komisją Europejską na rzecz zapewnienia

nia egzekwowania prawa europejskiego poprzez śledzenie i ściganie naruszeń popełnianych przez państwa członkowskie. Wiodący naukowiec w tej dziedzinie, prof. George Matysiak z Anglii, obecnie mieszkający w Krakowie, przygotował dla TEGoVA raport dotyczący dokładności AVM, z którego wynika brak przejrzystości ze strony europejskich twórców AVM, którzy odmawiają udzielenia jakichkolwiek informacji o rodzaju i jakości dostarczanych informacji. Profesor Matysiak wskazuje, że niedokładność najlepszych amerykańskich AVM w przypadku poszczególnych nieruchomości w stosunku do rzeczywistych cen sprzedaży wynosi 20%, a na niektórych obszarach nawet 63%.

Jako Przewodniczący TEGoVA chciałbym w tym miejscu podziękować Pani prof. Ewie Kucharskiej-Stasiak za pomoc, której udzieliła nam w naszej kampanii lobbingskiej przeciwko wykorzystywaniu AVM bez udziału rzeczoznawcy, dzięki swojej doskonałej pracy naukowej na temat metod statystycznych. Wielu z Państwa na pewno pamięta międzynarodową konferencję w Warszawie zorganizowaną przez PFSRM na temat legalności metody analizy statystycznej przy wycenie nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności. W czasie konferencji prof. Kucharska-Stasiak wygłosiła referat zatytułowany „Statystyka w kontekście teorii ekonomii”. Zrobiło to ogromne wrażenie na gościach zagranicznych oraz przedstawicielach TEGoVA z Brukseli. Referat został opublikowany w języku angielskim i wysłany do Komisji Europejskiej z nadzieją, że stanie się gwoździem do trumny bezprawnego stosowania AVM do wyceny nieruchomości.

Kończąc wątek Unii Europejskiej, chciałbym podkreślić, że przez ostatnie 25 lat PFSRM zdobyła zaufanie Komisji Europejskiej jako solidny partner do konsumowania w sposób profesjonalny i rzetelny funduszy europejskich związanych z harmonizacją zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Europie. Faktem jest, że gdy tylko pojawia się możliwość zdobycia funduszy unijnych na taki cel, PFSRM zawsze pojawia się jako oczywisty partner. W ciągu ostatnich kilku lat otrzymaliśmy z funduszy europejskich kilka tysięcy euro na promowanie Europejskich Standardów Wyceny w Polsce. Naszym zdaniem nie jest to trudne, ponieważ uważamy, że standardy naszej Federacji są zgodne z europejskimi.

Od czasu kryzysu finansowego Komisji Europejskiej bardzo zależy na harmonizacji naszego zawodu i podnoszeniu kwalifikacji w całej Europie. Wychodząc naprzeciw tym oczekiwaniom, 10 lat temu PFSRM zgłosiła się na ochotnika do projektu pilotażowego polegającego na wdrożeniu uznania zawodowego REV. Wiedzieliśmy, że jako pierwsi wyznaczamy główne kryteria tego tytułu. I tak się stało. Uznanie zawodowe REV zostało oparte na naszym polskim systemie uprawnień zawodowych. Dziesięć lat później 20 krajów wdrożyło system REV i teraz jest już 3 tys. REV-ów. W Polsce, aby zdobyć tytuł REV nie potrzeba dodatkowego egzaminu lub przejścia rozmowy kwalifikacyjnej. Mimo że, paradoksalnie, uznanie zawodowe REV nie przyjęło się w Polsce tak jak w innych krajach, to mamy pełną gwarancję, że jeśli w przyszłości REV zostanie przejęte jako docelowa zharmonizowana kwalifikacja rzeczoznawców majątkowych w Europie, to polskim rzeczoznawcom będzie się to po prostu nadal należało.

TEGoVA działa w kontekście europeizacji rynku nieruchomości i zawodu rzeczoznawcy. Z tej przyczyny, mimo że praca naszych członków koncentruje się na zagadnieniach krajowych czy lokalnych, ramy prawne i zawodowe, w których działamy, stały się zasadniczo europejskie. Podsumowując, rolę TEGoVA

jest wyznaczanie punktów odniesienia i służenie wskazówkami ustawodawcom i organom europejskim poprzez ustanawianie standardów i kwalifikacji odpowiadających potrzebom unijnego rynku oraz jego regulatorów, z korzyścią dla obywateli UE i zawodowych rzeczoznawców.

Na końcu chciałbym wykorzystać okazję i zabrać głos w dyskusji na temat standardu dochodowego. Ale na początek dwie anegdoty. Zapytałem kiedyś moją aplikantkę po studiach podyplomowych: – Basiu wytłumacz mi proszę na czym polega DCF. Odpowiedziała: – Oj, szefie, daj spokój. Przyszła Pani, napisała wzór matematyczny na tablicy i stwierdziła, że to jest DCF. Innym razem, na spotkaniu z potencjalnym klientem przedstawicielem poważnego funduszu kupującego budynek biurowy w Warszawie zapytali, czy potrafię dokonać wyceny tak, jak to robią wielkie firmy międzynarodowe, czyli w stylu RICS. Zmartwili się tym, że w ofercie napisałem, że wycena będzie zgodna z polskim prawem oraz standardami PFSRM. Uchwalenie projektu standardu podejścia dochodowego jest nam potrzebne i to bardzo szybko. Projekt został przetłumaczony na język angielski i ma poparcie TEGoVA jako standard w pełni zgodny z Europejskimi Standardami Wyceny. Przynajmniej w standardzie tym wprowadzono uznaną na świecie systematyzację rodzajów strumieni dochodów na „pośrednie” i „bezpośrednie”, co z kolei pozwoliło na uporządkowanie kwestii stóp zwrotu. Chciałbym pogratulować wszystkim członkom Komisji Standardów za tak dobrą i wnikliwą pracę nad bardzo udanym, w mojej ocenie, projektem standardu dochodowego. Możecie być dumni z tego, że przygotowaliście coś, co może skutkować wymierną poprawą poziomu warsztatu polskich rzeczoznawców, z pozytywnym skutkiem dla całego środowiska. Mimo tego wielkiego wysiłku, słyszałem już różne krytyczne uwagi dotyczące tego projektu, np. że jest napisany dla wąskiej grupy rzeczoznawców z Warszawy, zajmującej się wyceną nieruchomości komercyjnych, że uznanie bezpośrednich strumieni dochodów polega na niemożliwych do wykonania prognozach czynszów i że ta metodyka jest niezgodna z definicją wartości rynkowej, oraz że polski rynek jeszcze jest mało dojrzały na taką innowację. Rynek nieruchomości komercyjnych rozwija się w bardzo szybkim tempie. Przez ostatnie 5 lat rynek biurowy co roku doświadczał wynajęcia ponad 1 mln m² powierzchni, a w zeszłym roku osiągnął rekord 1,5 mln m². Rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce jest najbardziej atrakcyjnym w centralnej Europie. Przyciągamy inwestorów z Niemiec, USA, Wielkiej Brytanii, Włoch, a ostatnio także z Azji i południowej Afryki. Wolumen inwestycji w nieruchomości komercyjne w Polsce rośnie z roku na rok, a przez ostatnie 8 lat całkowita roczna wartość transakcji kształtowała się na poziomie prawie 5 mld euro. W pierwszym kwartale tego roku wolumen zakupów przekroczył 2 mld euro. Połowa tych zakupów dotyczy nieruchomości komercyjnych w miastach regionalnych poza Warszawą. Na pewno nie można już nazywać polskiego rynku komercyjnego rynkiem wschodzącym. Jest to rynek dojrzały i wymaga specjalistów, którzy będą w stanie go rzetelnie wyceniać. Prawda jest taka, że zwykle zajmują się tym duże międzynarodowe firmy, które zatrudniają liczne zespoły uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Ale angażują się też małe i średnie firmy oraz indywidualni rzeczoznawcy, specjalizujący się w wycenie nieruchomości komercyjnych. Niektórzy z nich to naprawdę wybitni specjaliści.

Inwestorzy oczekują wyceny nieruchomości zgodnie z praktyką międzynarodową, a fundusze inwestujące transgranicznie w krajach Unii Europejskiej oczekują pewnej harmonizacji metodyki wyceny. Już od lat przyjęło się w całej Europie, że są dwa możliwe podejścia do wyceny nieruchomości komercyjnych, tj. na podstawie strumieni dochodów pośrednich lub bezpośrednich. Wybór należy do rzeczoznawcy majątkowego na podstawie jego wiedzy i znajomości rynku. Argument, że nie można wyceniać na podstawie przewidywanych strumieni dochodów jest bezpodstawny. Prawdą jest, że wyceniamy na dzień wyceny, ale wartość na ten dzień będzie uwzględniała przewidywania potencjalnych nabywców co do przyszłych dochodów generowanych przez przedmiotową nieruchomość. Tak samo wyceniamy nieruchomość dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania (*highest and best use*), przewidując jak można w przyszłości wykorzystać nieruchomość w celu osiągnięcia wyższej wartości niż dla aktualnego sposobu użytkowania. Ta dyskusja już się odbyła w naszym środowisku, wyceniamy według najkorzystniejszego sposobu użytkowania. Tak to jest przyjęte w naszych standardach oraz w standardach europejskich. Nowy standard dotyczący podejścia dochodowego powinien opisać możliwe metody, a nie służyć jako blokada postępu w rozwijaniu polskiego warsztatu wyceny. Ten standard ma nie tylko pomagać w codziennej pracy naszych rzeczoznawców majątkowych, ale ma też służyć jako dokument, który pokazuje naszym klientom poziom kompetencji polskich rzeczoznawców majątkowych.

Artykuł prezentuje własne poglądy Autora

Krzysztof Grzesik – REV, przewodniczący TEGoVA oraz wiceprezydent PFSRM

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 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 CE-REAN,
- ◆ Światowe Stowarzyszenie Organizacji Rzeczoznawców Majątkowych WAVO,
- ◆ Stowarzyszenie Realtorów Północnej Wirginii NVAR (Northern Virginia Association of Realtors) – członkostwo honorowe

Wycena drzewostanu. Uwagi do uregulowań zawartych w Standardzie V.6. „Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych” (tymczasowa nota interpretacyjna)

Niektóre z uregulowań Standardu V.6. „Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych” budzą wątpliwości. W opracowaniu przedstawione zostaną uwagi do kontrowersyjnych zapisów.

1. Największe rozbieżności w określaniu wartości drzewostanów pomiędzy wyceną wykonaną zgodnie ze Standardem V.6. a praktyką wyceny powstają w wyniku ustalenia w Standardzie V.6. 20 lat jako granicznego wieku określania wartości odtworzeniowej drzewostanu, natomiast powyżej 20 lat w przypadku określania wartości rynkowej. Zapis o ograniczeniu wieku określania wartości odtworzeniowej nie jest zamieszczony wprost w Standardzie V.6., ale wynika on z interpretacji pkt. 4.3.a. w związku z definicją pojęcia „młodniki”, zamieszczoną w słowniku pojęciowym do Standardu V.6.: *Wartość odtworzeniową nieruchomości leśnej, zadrzewionej i zakrzewionej określa się przy zastosowaniu podejścia kosztowego. Zastosowanie tego podejścia dotyczy:*

a) *nieruchomości leśnych, których częściami składowymi są drzewostany stanowiące uprawy i młodniki,*

b) *nieruchomości leśnych objętych wyłączeniem, w których wartość rynkowa drzewostanu jest niższa od jego wartości odtworzeniowej (art. 135 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami),*

c) *nieruchomości zadrzewionych objętych wyłączeniem, w których wartość rynkowa drzew jest niższa od ich wartości odtworzeniowej,*

d) *nieruchomości zadrzewionych lub zakrzewionych stanowiących parki wiejskie udostępnione publicznie, o których mowa w § 46 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.*

Słownik do Standardu V.6. pkt. 6.19.: **Młodniki – obszary odnowione lub zalesione w I klasie wieku do 20 lat, od chwili osiągnięcia zwarcia.**

Standard V.6. pkt. 5.2.: *Wartość drzew i drzewostanów określa się w zależności od wytworzenia przez drzewo lub drzewostan materiałów użytkowych poprzez określenie rynkowej wartości spodziewanych pożytków lub obliczenie kosztów poniesionych nakładów.* W tym zapisie brak stwierdzenia o wycenie według zasady większej wartości poniesionych kosztów lub wartości drewna, natomiast w związku z treścią pkt. 4.3.a oraz definicją pojęcia młodniki często można spotkać interpretacje o wieku 20 lat jako granicy określania wartości odtworzeniowej drzewostanu.

Treści zamieszczone w punktach 4.3.b oraz 4.3.c są zgodne z art. 135 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami (rozdział 5 „Odszkodowania za wyłączone nieruchomości”): *Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wyłączenia.* Zasada obliczania wartości drzewostanów według większej wartości, poniesionych kosztów lub wartości drewna niezależnie od wieku drzewostanu określona została również w pkt. 3 „Tablic wartości drzewostanów” z 1985 r. opracowanych przez T. Partykę i T. Tramplerę (IBL), które stanowiły załącznik nr 3 do zarządzenia nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23 sierpnia 1985 r.: (...) *wartość według wyłożonych kosztów (WKi) ustala się dla drzewostanów, w których jest ona wyższa od wartości sprzedażnej (WSPi).* W przypadku interpretacji zapisów Standardu V.6. pkt. 4.3.a, jako zasady określania wartości odtworzeniowej drzewostanu do 20 lat, w następnym przedziale wiekowym 25 lat wartości rynkowe określone w oparciu o wartość wytworzonego drewna (Ws) obniżają się do poziomu kilkuletniej uprawy lub wartość ta nie jest określona (tabela). Wyceniając natomiast według wyłożonych kosztów (Wk) zgodnie z zasadą zawartą w pkt. 3 „Tablic wartości drzewostanów” z 1985 r., wartość odtworzeniowa drzewostanu sosnowego w wieku 25 lat wzrasta w stosunku do poprzedniego przedziału wiekowego 20 lat. W skrajnym przypadku, dla sosny bonitacji V wartość odtworzeniowa obliczona na podstawie wyłożonych kosztów jest wyższa niż wartość rynkowa obliczona na podstawie wartości wytworzonego drewna „na pniu” i wynosi 60 lat.

Na rys. 1 wartości przelicznikowe drzewostanu sosnowego bonitacji II przedstawiono zgodnie z zasadą określania wartości odtworzeniowej drzewostanu do 20 lat, a powyżej 20 lat według wartości drewna (widoczne załamanie wzrostu wartości w wieku 25 lat). Na rys. 2 wartości przelicznikowe drzewostanu sosnowego bonitacji II przedstawiono zgodnie z zasadą określania wartości drzewostanu według większej wartości odtworzeniowej lub rynkowej (widoczny stały wzrost wartości drzewostanu wraz z wiekiem). Zdaniem autora interpretacja zapisu zawartego w pkt. 4.3.a Standardu V.6. jako zalecenia stosowania granicznego wieku

20 lat do określania wartości odtworzeniowej jest niewłaściwa. Przeliczając dane zawarte w wykresach na rys. 1 i 2 na wartości kwotowe (przelicznik So WB02, cena netto pomniejszona o koszty pozyskania i zrywki drewna wynosi w miejscowym nadleśnictwie 279,89 zł/m³), wartość drzewostanu w wieku **1 roku wynosi 4002,43 zł/ha**, w wieku **20 lat 13 938,52 zł/ha**, w wieku **25 lat** wartość obliczona **według wartości drewna** (zgodnie z pkt. 4.3.a Standardu V.6.) obniża się do **5 905,68 zł/ha**, a w wieku **25 lat** wartość obliczona **według poniesionych kosztów** na założenie i pielęgnację drzewostanu, które są wyższe niż wartości wytworzonego drewna, wynosi **14 946,13 zł/ha**.

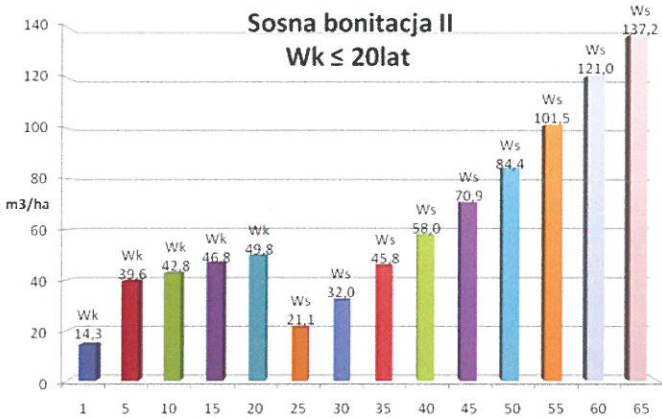
2. Tablice wartości drzewostanów. a) „Tablice wartości drzewostanów” (wersja IV tablic), opracowane przez T. Partykę i T. Tramplerę (IBL), stanowiły załącznik numer 3 do zarządzenia nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23 sierpnia 1985 r. i dotyczyły obliczania wartości drzewostanów w celu określenia wysokości jednorazowego odszkodowania za straty powstałe z tytułu przedwczesnego wyrębu drzewostanu, za zniszczenia powodowane w lasach przez pożary oraz szacowania wartości drzewostanów leśnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych przekazywanych Skarbowi Państwa. Przeliczniki wartości w tablicach podane są w odstopniowaniu co 5 lat, a w przypadku wieku drzewostanu przypadającego między przedziałami wartość oblicza się przez interpolację liniową między wartościami najbliż-

szych przedziałów lat. Wartości podane w tysiącach złotych (1985 r.) są przeliczone na m³ surowca tartacznego sosnowego II klasy jakości. Według klasyfikacji jakościowo-wymiarowej drewna (KJW) obowiązującej od 1 lipca 1993 r. przelicznik ten oznaczany jest jako So WB0, w którym So oznacza gatunek – sosnę, W drewno wielkowymiarowe (kategoria grubości), B klasę drewna wielkowymiarowego, a 0 drewno bez określania ogólnego przeznaczenia (podklasa drewna wielkowymiarowego). W literaturze można spotkać także oznaczenie przelicznika jako So WB02, w którym 2 oznacza drugą (średnią) klasę wymiarową drewna wielkowymiarowego, o średnicy środkowej bez kory 25–34 cm. Cenę przelicznika wartości tabelarycznych należy pomniejszyć o koszty pozyskania i zrywki drewna, co wynika z pkt. 1.4 tablic: (...) Aby uzyskać wartość w złotych, mnoży się masę odczytaną z tablic przez aktualną cenę zbytu loco las drewna tartacznego sosnowego II klasy jakości pomniejszoną o koszt pozyskania i zrywki drewna.

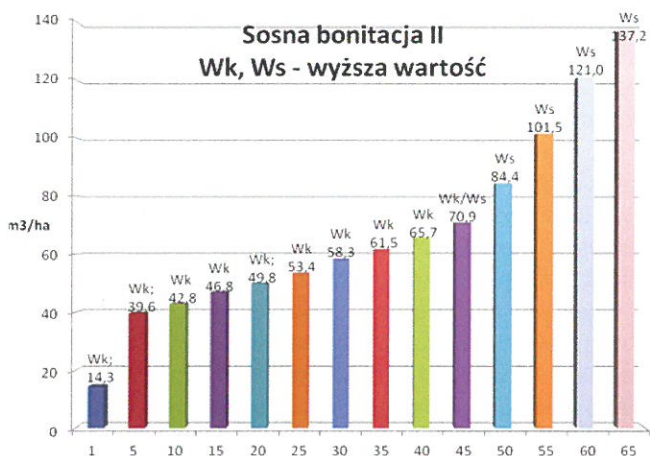
b) Tablice wartości drzewostanów z 1985 r. znowelizowane zostały przez tych samych autorów w 1991 r. (wersja V tablic) i nazwane „Tablicami przeliczników wartości drzewostanów”. Stanowiły one załącznik numer 1 do zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 30 grudnia 1995 r. w sprawie zasad ustalania jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu (Dziennik Urzędowy Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” nr 3, Warszawa, 19 stycznia 1996 r.). Przelicznikiem wartości była cena sprzedaży 1 m³ drewna tartacznego iglastego, ogłaszana w komunikacie prezesa GUS. Cena bez pomniejszania o koszty pozyskania i zrywki drewna jak to miało miejsce w przypadku „Tablic wartości drzewostanów” z 1985 r. Podobnie jak w przypadku „Tablic wartości drzewostanów” z 1985 r. korzystając z „Tablic przeliczników wartości drzewostanów” z 1991 r., stosowano zasadę większej wartości, wyłożonych kosztów lub wartości drewna zgodnie z zarządzeniem MOŚZNiL z dnia 30 grudnia 1995 r. § 3.1.: *Dla poszczególnych gatunków drzew stosuje się następujące tablice: 2) dla drzewostanów młodszych, w których brak jest wartości sprzedażnej lub jest ona niższa od wartości drzewostanu według wyłożonych kosztów na założenie i pielęgnację drzewostanu – Tablice przeliczników WKi.*

c) Wersja VI tablic opracowana została w 1997 r. Była to zaktualizowana wersja V tablic opracowanych w 1991 r. Aktualizacji dokonano ze względu na zmianę, od 1 lipca 1993 r., klasyfikacji przeznaczeniowej surowca drzewnego na klasyfikację jakościowo-wymiarową (KJW). Z chwilą, gdy prezes GUS przestał ogłaszać komunikaty o cenie sprzedaży drewna tartacznego iglastego, zaszła konieczność opracowania nowych tablic przeliczników wartości drzewostanów.

d) W 2001 r. zespół pod kierunkiem prof. S. Zajęca (IBL) opracował kolejną nowelizację tablic wartości drzewostanów (VII wersja), które pod nazwą „Tablice wskaźników wartości drzewostanów” stanowią załącznik do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu (Dz.U. 2002 nr 99 poz. 905). Przeliczniki wartości w „Tablicach wskaźników wartości drzewostanów” podane są w przedziałach jednorocznych, nie zachodzi więc konieczność dokonywania interpolacji, jak to miało miejsce w poprzednio opracowanych tablicach. Przelicznikiem wartości jest aktualna cena sprzedaży 1 m³ drewna, wynikająca z komunikatu prezesa GUS, ogłaszana w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor



Rys. 1. Wartości przelicznikowe drzewostanu sosnowego bonitacji II zgodnie z zasadą określania wartości odtworzeniowej drzewostanu



Rys. 2. Wartości przelicznikowe drzewostanu sosnowego bonitacji II zgodnie z zasadą określania wartości drzewostanu wg większej wartości odtworzeniowej lub rynkowej

Tabela. Zestawienie przeliczników dla sosny
(Źródło: „Tablice wartości drzewostanów” z 1985 r.)

Wiek	Wartość	Bonitacja (sosna)					
		Ia	I	II	III	IV	V
		Przelicznik w m ³ surowca tartaczego – sosna II kl. jakości (WBO)					
1	Ws	0	0	0	0	0	0
	Wk	19,8	17	14,3	11,3	8,7	6,4
5	Ws	0	0	0	0	0	0
	Wk	55,1	47,4	39,6	31,3	24,5	17,7
10	Ws	0	0	0	0	0	0
	Wk	59,4	51,3	42,8	33,6	26,4	19,1
15	Ws	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Wk	64,9	56,2	46,8	36,8	28,9	21,1
20	Ws	27,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Wk	69,4	59,8	49,8	39,4	30,9	22,3
25	Ws	46,5	33,7	21,1	8,7	0,0	0,0
	Wk	74,3	64,3	53,4	42,1	33,2	24
30	Ws	65,6	49	32	19,5	5,8	0,0
	Wk	81,1	70,0	58,3	46,0	36,2	26,2
35	Ws	81,3	63,7	45,8	29,5	13,5	2,6
	Wk	85,3	73,6	61,5	48,5	38,1	27,7
40	Ws	101,8	79,7	58,0	39,6	20,9	7,2
	Wk	101,7	79,6	65,7	51,9	40,6	29,6
45	Ws	126,5	101,8	70,9	50,7	29,2	13,9
	Wk	0,0	0,0	70,9	54,3	42,6	30,9
50	Ws	159,2	126,4	84,4	60,2	37,4	19,8
	Wk	0,0	0,0	0,0	60,2	44,3	32,1
55	Ws	181,1	144,0	101,5	67,1	44,4	25,9
	Wk	0,0	0,0	0,0	0,0	46,2	33,4
60	Ws	197,3	160,1	121,0	77,3	51,2	31,0
	Wk	0,0	0,0	0,0	0,0	51,1	34,7
65	Ws	219,6	177,8	137,2	93,9	58,1	37,2
	Wk	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	37,0

Ws – tablica nr 1b, str. 7, Wk – tablica nr 1f, str. 10

Kolorem intensywnie niebieskim wyróżnione zostały przeliczniki wartości odtworzeniowe (Wk) dla sosny w wieku powyżej 20 lat, które są wyższe niż wartości rynkowe (Ws)

Polski” dla celów podatku leśnego. Ceny nie należy pomniejszać o koszty pozyskania i zrywki drewna, jak to miało miejsce w przypadku „Tablic wartości drzewostanów” z 1985 r., ponieważ wskaźniki wartości są już pomniejszone o te koszty.

Ze względu na zapisy zawarte w Standardzie V.6. (posiadającym status tymczasowej noty interpretacyjnej), z których wynika, że do określania wartości drzewostanów techniką wskaźnikową należy stosować „Tablice wartości drzewostanów” opracowane przez Instytut Badawczy Leśnictwa, których autorami są T. Partyka i T. Trampler, część rzeczoznawców majątkowych nadal stosuje te tablice, ponieważ zapis ten nie został zmieniony. Wątpliwości nie byłoby, gdyby w Standardzie V.6. nie podano nazwisk autorów tablic, lecz ograniczono się tylko do stwierdzenia, że należy stosować tablice opracowane przez Instytut Badawczy Leśnictwa.

Kolejne wersje tablic po 1985 r. opracowano ze względu na zmiany relacji cen poszczególnych sortymentów drzewnych (wzrost wartości sortymentów średniowymiarowych), zmiany kosztów produkcji surowca drzewnego oraz zmiany norm na surowiec drzewny (wejście w życie klasyfikacji KJW).

Autor ostatnich wersji „Tablic wskaźników wartości drzewostanów”, prof. dr hab. Stanisław Zajęc, wypowiedział się na temat stosowania przez rzeczoznawców majątkowych „Tablic wartości drzewostanów” opracowanych przez IBL w 1985 r.: *W 2002 r. opracowano kolejną, VII wersję tablic, w której ustalono nowe wskaźniki wartości drzewostanów, uwzględniające aktualne ceny surowca drzewnego i koszty jego produkcji, a także nową jednostkę przeliczeniową, tj. „m³ drewna ogółem”. W tej wersji wskaźniki wartości podane są w odstopniowaniu co 1 rok. Tablice te (wersja VII) stanowią załącznik do obowiązującego rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 r. i są formalną (prawną) podstawą szacowania wartości strat z tytułu jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu (Dz.U. nr 99, poz. 905). Na podstawie § 7 tego rozporządzenia straciło moc zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 30 grudnia 1995 r. w sprawie zasad ustalania jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu (M.P. z dnia 19 stycznia 1996 r.), a tym samym – wersja V tablic wskaźników wartości drzewostanów. Tymczasem w praktyce, niektórzy rzeczoznawcy majątkowi stosują przy wycenie drzewostanów jeszcze wcześniejszą wersję tablic, czyli wersję IV z 1985 r., stanowiącą załącznik do zarządzenia nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23 sierpnia 1985 r. w sprawie zasad ustalania wartości drzewostanów (w jednostkach pieniężnych) oraz przeliczników wartości drzewostanów (w jednostkach niemianowanych). Trudno znaleźć uzasadnienie do stosowania w praktyce przez niektórych rzeczoznawców majątkowych tablic z 1985 r. (wersja IV), które od tego czasu zostały już trzykrotnie nowelizowane: w 1991 r. (wersja V), w 1997 r. (wersja VI) oraz w 2002 r. (wersja VII). W honorowanym przez nich Standardzie V.6 dotyczącym „Określenia wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych” (p. 5.8), istnieje odesłanie do „Tablic wskaźników wartości” opracowanych w Instytucie Badawczym Leśnictwa, bez podania roku ich zatwierdzenia (wersji). W związku z tym część rzeczoznawców przyjmuje arbitralnie tablice z 1985 r., zawierające w tytule określenie „wartość”. Tablice te straciły jednakże merytoryczny sens ze względu przede wszystkim na dezaktualizację zawartych w nich wartości na skutek zmiany zasad klasyfikacji surowca drzewnego z przeznaczeniowej na jakościowo-wymiarową oraz poziomu cen i kosztów produkcji surowca drzewnego w okresie blisko 30-letnim (!) (Źródło: Panel Ekspertów „Wartość”. Lasy jako czynnik rozwoju cywilizacji: współczesna i przyszła wartość lasów, 15 października 2013 r., sesja 3).*

e) Od 2002 r. dalszej zmianie ulegały relacje cen pomiędzy sortymentami drzewnymi. Jest to wynikiem m.in. zmian w technologii przerobu drewna, w związku z tym zaszła potrzeba opracowania nowych tablic wartości drzewostanów, uwzględniających te zmiany. Nowelizacji „Tablic wartości drzewostanów” z 2002 r. dokonał w 2013 r. prof. dr Stanisław Zajęc (Instytut Badawczy Leśnictwa). Tablice te do chwili obecnej nie weszły w życie. Coroczna wartość drzewostanów stanowiących własność Skarbu Państwa, pozostających w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, ustalana jest w oparciu o aktualne „Tablice wskaźników wartości drzewostanów” opracowane

w 2001 r. przez Instytut Badawczy Leśnictwa, których autorem jest prof. Stanisław Zajac. Tablice te służą, zgodnie z delegacją zawartą w art. 12 ust. 5a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2017 nr 116 t.j.), do ustalania jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 r., Dz.U. 2002 r. nr 99 poz. 905).

3. Wartość drzewostanów w wieku bliskorębnym i rębnym. Wzór (nr 4) na obliczanie wartości drzewostanów w wieku bliskorębnym i rębnym, zamieszczony w pkt. 5.6. Standardu V.6., oddaje ideę szacunku brakarskiego, ale nie jest odpowiedni do zastosowania w praktyce. Szacunek brakarski polega na pomiarze pierśnic w szacowanym drzewostanie i zakwalifikowaniu drzew do odpowiednich grup sortymentów. Następnym etapem jest pomiar wysokości wybranych przeciętnych drzew w przedziałach pierśnic. Na zakończenie prac terenowych, po oględzinach drzewostanu, należy określić szacunkowo udział procentowy następujących sortymentów:

- udział klasy WD w drewnie wielkowymiarowym, oraz
- udział drewna S2, S4, M w stosunku do grubizny ogółem.

Poprawne oszacowanie wielkości procentowego udziału tych czterech sortymentów ma istotny wpływ na dokładność sporządzonego szacunku brakarskiego.

W oparciu o dokonane pomiary pierśnic i wysokości oraz oszacowane udziały czterech sortymentów obliczana jest masa wszystkich sortymentów występujących w drzewostanie. Jeżeli szacunek dotyczy drzewostanów Lasów Państwowych, prace kameralne polegają na wprowadzeniu danych z raptularza terenowego do programu komputerowego do szacunków brakarskich. W oparciu o wprowadzone dane następuje wydruk mas poszczególnych sortymentów w rozbiciu na klasy grubości. W przypadku lasów innych własności obliczenia mas drewna wykonywane są za pomocą „Tablic miąższości kłód odziomkowych i drzew stojących” w oparciu o pomiar pierśnic i średnich wysokości dla poszczególnych przedziałów pierśnic odczytanych z wyrównanej krzywej wysokości. Wartość drzewostanu jest sumą wartości sortymentów drzewnych określonych w wyniku pomnożenia ich mas bez kory (w poszczególnych klasach grubości) przez ceny drewna pomniejszone o koszty pozyskania i zrywki.

Podczas szacunku brakarskiego szacowane są procentowe udziały tylko czterech sortymentów o mniejszej wartości: drewna wielkowymiarowego najniższej klasy (WD), drewna średniowymiarowego S2 i S4 oraz drewna małowymiarowego M2. Pozostałe ilości bardziej wartościowego drewna wielkowymiarowego oraz sortymentów cennych określone są na podstawie pomiarów i klasyfikacji wykonanej podczas prac terenowych. Udział procentowy sortymentów cennych w rozbiciu na klasy grubości nie można przyjąć bez ich pomiaru na gruncie. Mając obliczone ilości poszczególnych sortymentów w oparciu o szacunki brakarskie, chcąc otrzymać wartość drzewostanu, nie trzeba dokonywać pracochłonnych obliczeń ich procentowych udziałów i podstawiać do wzoru zamieszczonego w standardzie, wystarczy pomnożyć obliczone wielkości poszczególnych sortymentów (bez kory) przez ceny drewna pomniejszone o koszty pozyskania i zrywki.

Drzewostany starszych klas wieku, podobne pod względem gatunku, wieku i miąższości, mogą znacznie różnić się pod względem wartości z powodu różnic w jakości technicznej. W drzewostanach opanowanym przez hubę sosnową wystąpi duży udział drewna opałowego (S4), kilkukrotnie większą wartość będzie miał drzewostan z dużym udziałem sortymentów cennych

(drewna wielkowymiarowego WA1, WA0, WB1, WB0). W przypadku drzewostanów młodszych klas wieku tak istotne różnice nie wystąpią, ponieważ dominuje w nich udział sortymentów średniowymiarowych, wśród których rozpiętość cen nie jest tak znaczna, a sortymenty cenne wielkowymiarowe nie wystąpią. Z powyższych względów drzewostany w wieku rębnym i bliskorębnym należy szacować techniką szczegółową szacunku brakarskiego.

4. Zasada zamieszczona w pkt. 5.7. Standardu V.6.: Przy określaniu miąższości grubizny w drzewostanach w wieku bliskorębnym, rębnym i starszych należy stosować metodę całkowitego pomiaru pierśnic drzew w drzewostanie, obowiązuje w Lasach Państwowych przy sporządzaniu szacunków brakarskich na zrębach, których maksymalna wielkość powierzchni nie przekracza 6 ha. Tę zasadę trudno zachować, wyceniając drzewostany w wieku rębnym i bliskorębnym o powierzchni kilkudziesięciu hektarów (a takie wyceny mają miejsce), ponieważ pracochłonność wyceny byłaby olbrzymia. Dla potrzeb wyceny tych drzewostanów, zdaniem autora, wystarczy założyć reprezentatywną powierzchnię próbną o wielkości 5–10% powierzchni w przypadku drzewostanów jednorodnych pod względem cech taksacyjnych. W drzewostanach zróżnicowanych wskazane jest założenie kilku powierzchni i zwiększenie łącznej powierzchni próbnej.

5. Wielkość powierzchni próbnej, na której należy zmierzyć miąższość drzewostanu w celu ustalenia stopnia zadrzewienia, określona została w pkt. 5.8.3. Standardu V.6.: Miąższość rzeczywistą w celu określenia stopnia zadrzewienia należy ustalać z dokładnością nie mniejszą niż $\pm 10\%$. Miąższość tę można ustalać na podstawie:

a) *powierzchni próbnych z wyboru, w tym przypadku suma założonych powierzchni próbnych nie powinna być mniejsza od 30% całkowitej powierzchni drzewostanu; wielkość pól powierzchni próbnych i ich liczba zależy od stopnia jednorodności drzewostanu*”.

Zdaniem autora określenie wielkości współczynnika zadrzewienia, który jest elementem wzorów na określenie wartości drzewostanu technikami wskaźnikowymi, nie powinno być tak bardzo pracochłonne. Wystarczająco duża jest reprezentatywna powierzchnia pomiaru 5–10% (w zależności od stopnia zróżnicowania) całkowitej powierzchni drzewostanu.

6. Standard V.6. dotyczy lasów produkcyjnych (gospodarczych), brak w nim uregulowań na temat wyceny lasów o funkcji środowiskowej (ochronnej). Łączna powierzchnia lasów ochronnych z uwzględnieniem powierzchni rezerwatów wynosi 50,6% (w tym rezerwaty 1,4%) całkowitej powierzchni leśnej Lasów Państwowych, które z kolei obejmują 78,4% lasów ogółem w Polsce. Funkcje ochronne występują również wśród pozostałych 21,6% lasów.

Do wyceny lasów pełniących funkcję ochronną odnosi się zapis zawarty w § 45.3. rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109): *Przy określaniu wartości nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych uwzględnia się spełniane przez nie funkcje ochronne, rekreacyjne lub krajobrazowe.*

Artykuł prezentuje własne poglądy Autora

Mgr inż. Adam Iller – absolwent Wydziału Leśnego Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie, rzeczoznawca majątkowy, członek Zarządu Głównego PSRWN, prezes Oddziału Płockiego PSRWN, wykładowca studiów podyplomowych z zakresu wyceny nieruchomości, emerytowany pracownik Lasów Państwowych

Na tropie pierwszego polskiego rzeczoznawcy majątkowego

Sądzę, że w środowisku rzeczoznawców majątkowych nikt nie będzie przeciwny stwierdzeniu, że współczesnym twórcą podwalin naszego zawodu jest Henryk Jędrzejewski, rzeczoznawca majątkowy nr 1. Jeśli jednak postawimy sobie pytanie, kto był pierwszym rzeczoznawcą majątkowym w Polsce, to odpowiedź będzie znacznie trudniejsza. Pojawią się dodatkowe pytania: jak kiedyś rozumiano rzeczoznawstwo majątkowe, w jakim okresie historii ten zawód zaistniał? I wiele, wiele innych. Zakładając jednak, że rzeczoznawstwo majątkowe powstało wraz z koniecznością nie tylko samego opodatkowania, ale także rzetelnego ustalenia podatku mieszkańcom pierwszych miast, to sprawa się uprości. Wówczas powinniśmy szukać pierwszego przedstawiciela naszego zawodu w krakowskim ratuszu lub w kancelarii królewskiej na Wawelu.

Dnia 5 czerwca 1257 r. książę krakowski i sandomierski Bolesław V Wstydlivy wystawił akt lokacyjny dla Krakowa. Pierwszy pisany wilkierz, czyli dokument regulujący miejskie podatki zapisano w 1368 r. To właśnie na jego podstawie pisarz katastru miejskiego, ówczesny odpowiednik rzeczoznawcy majątkowego, określał wysokość podatków. Najpierw podatek od nieruchomości. Podstawą obliczenia podatku od nieruchomości (*census terrestris*) była działka o wymiarach 72 na 36 łokci krakowskich (1 łokieć krakowski = 59,55 cm), czyli o powierzchni 919,17 m². Nazywano ją zapożyczonym z języka niemieckiego słowem hof (Kraków był bowiem lokowany na prawie magdeburskim). W obrocie były wówczas również połowy tych działek, a drogą spadków uzyskiwano i mniejsze ich części. Opłaty za 1 hof były zróżnicowane:

- na rynku wynosiły 1/2 grzywny rocznie i opłatę tą nazywano szosem,
- od rynku do pierwszej ulicy poprzecznej płacono 2/3 szosu, a
- od przecznicy do murów miejskich 1/2 szosu.

Aby pokazać, jak bardzo ówczesny rzeczoznawca majątkowy musiał się naliczyć, wystarczy dodać, że ów podatek wypłacano najczęściej w groszach praskich lub krakowskich (1 grzywna = 48 groszy) (fot. 1). Jeśli więc podatnik musiał zapłacić 2/3 szosu z 1/2 hofu (na działce o powierzchni 1/2 hofu zlokalizowanej między rynkiem a przecznicą), to rzeczoznawca wyliczał mu podatek roczny w wysokości:

$$1/2 \text{ grzywny} \times 2/3 \text{ szosu} \times 1/2 \text{ hofu} = 8 \text{ groszy}$$

Warto w tym miejscu przedstawić, jaką siłę nabywczą miały ówczesne grosze praskie i krakowskie:

- stawka dobową robotnika = 1 gr
- wóz drewna = 2 gr

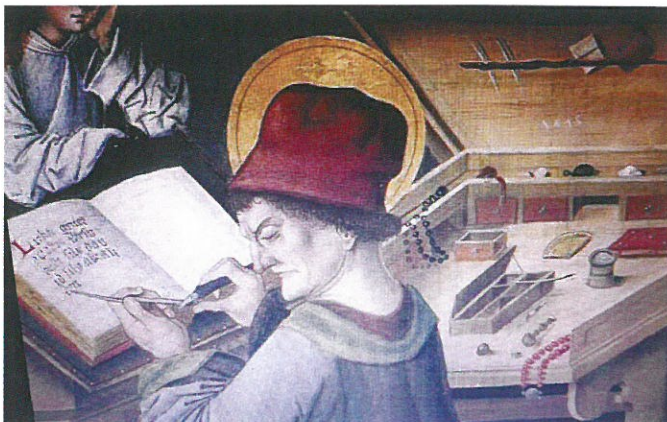


Fot. 1. Grosz praski (z lewej) i grosz krakowski (z prawej)

- worek/50 km/żyta = 5 gr
- połec mięsa = 6 gr
- trzewiki zawijane = 5 gr
- buty solidne = 10 gr
- kozuch = 18 gr
- garniec wina = 3 gr
- garniec przedniego piwa = 1 gr

Drugi podatek był jeszcze trudniejszy do określenia, bo był podatkiem od majątku i wynosił 1/2 grosza od każdej grzywny posiadanego majątku pomniejszonego o roczne zapotrzebowanie rodziny podatnika na ubiór, strawę i pieniądź. Do podatku nie zaliczano koni i bydła, ozdób i broni do własnego użytku. A my dzisiaj narzekamy na wysoki stopień komplikacji współczesnych podatków. W XIV w. rzeczoznawca majątkowy musiał obejść wszystkie domy, udokumentować majątek, przyjąć przysięgę, że nic nie zostało zatajone. A zatajona część majątku podlegała konfiskacie na rzecz miasta, ponieważ zawsze znalazł się jakiś „sygnalista”, który doniósł na bogatszego sąsiada, więc zeznania były raczej szczere do bólu...sakiewki.

Pozostałe podatki były już łatwiejsze do obliczenia. Podatek od sklepu wynosił 12 groszy rocznie (1/4 grzywny), a podatek od kramu, jatki i stołu handlowego 6 groszy rocznie (1/8 grzywny).



Fot. 2. Warsztat miejskiego rzeczoznawcy majątkowego



Fot. 3. Obraz pracy kancelarii koronnej

Rola średniowiecznego miejskiego rzeczoznawcy majątkowego do łatwych nie należała. Oto winien być on *Z prawego łoża urodzony, doma zawsze mieszkający, o dobrej sławie, Boga się bojący, sprawiedliwość i prawdę miłujący, kłamstwo i złość mający w nienawiści. W słowach i uczynkach stały, nie pijanica, nie pochlebca, nie cudzołożnik, nie taki którym żona rządzi, nie lichwiarz i nie zdradliwiec.* Na fot. 2 możemy zobaczyć, jak wyglądał warsztat pracy miejskiego rzeczoznawcy majątkowego, przed którym stawiano tak wysokie wymagania. Z prawej strony znajdują się podobne do różańców abakany, czyli liczydła do obliczeń podatków, zestawy gęsiich piór i noży do ich zacinania oraz skrzętnie wypełniane księgi rozliczeń szotu za dany rok.

Jak opłacalne były starania ówczesnego miejskiego rzeczoznawcy majątkowego, który miał tyle pracy? Za swoje usługi otrzymywał:

- 6 grzywien kwartalnie, czyli 24 grzywny rocznie,
- 2 grzywny diety kwartalnie za pobyt w terenie, czyli 8 grzywien rocznie, oraz
- 4 grzywny rocznie na ubrania letnie oraz 6 grzywien rocznie na ubrania zimowe z kożuchem i czapką.

Łącznie rocznie otrzymywał 42 grzywny, czyli 2016 groszy. Co wówczas można było za to kupić? Koń do pracy na roli kosztował 2 grzywny, dobry koń „pod siodło” 3 grzywny, koń bojowy (rycerski) 5 grzywien, pełna zbroja z mieczem, łukiem i kopą strzał 35 grzywien, a rycerz za udział w walce poza krajem otrzymywał 12 grzywien. Trzeba obiektywnie stwierdzić, że rzeczoznawca majątkowy był dobrze opłacany, ale

za mylny zapis karano ucięciem ręki, a za zapis sfalszowany groziła kara śmierci! Dzisiejsze przywołanie przed zacne oblicze przedstawicieli Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w tym kontekście wydaje się miłym spotkaniem koleżeńskim.

Kim był pierwszy znany miejski krakowski pisarz katastralny, czyli ówczesny rzeczoznawca majątkowy? Nazywał się Heydecke, był bakałarzem nauk wyzwolonych, właścicielem pięknego ogrodu i miłośnikiem plectwa. Trzeba przyznać za współczesnymi historykami, że elity XIII- i XIV-wiecznego Krakowa tworzyli głównie osadnicy niemieccy (kupcy i rzemieślnicy). Heydecke do nich należał. A skoro szukamy pierwszego polskiego rzeczoznawcy majątkowego, musimy zajrzeć na ówczesny Wawel.

Kancelaria królewska z kanclerzem i podkanclerzem powstała za czasów Kazimierza Wielkiego, a kancelaria koronna (*Cancellarius Regni Polone*) za Władysława Jagiełły. W instytucji tej poza wymienionymi urzędnikami pracowali notariusze, pisarze i podpisarze (przy czym „pod” wówczas znaczyło blisko, obok). Obraz pracy ówczesnej kancelarii pokazano na fot. 3. Kancelaria koronna odnotowywała wszystkie ważniejsze decyzje władcy: nadania królewskie czy transakcje kupna i sprzedaży. Lokalne transakcje zapisywały kancelarie ksiąg, wojewodów, starostów i kasztelanów. W transakcjach i nadaniach odnotowywanych przez kancelarię królewską obracano większymi sumami, często rozliczanymi w złocie (wówczas



Fot. 4. Złota moneta z czasów Kazimierza Wielkiego



Fot. 5. Załadunek Świętopietrza przewożonego do Rzymu (grafika z czasów Jagiełły)

wenecki dukat = florenckiemu florenowi = dukatowi węgierskiemu = 12 groszy praskich, czyli 1/4 grzywny) (fot. 4). Nieruchomości szlacheckie były zdecydowanie droższe niż mieszczańskie: **średnia wieś** kosztowała 20–40 dymów (150 grzywien/7,2 tys. groszy), okazała wieś z fundowanym kościołem i jego wyposażeniem 60–80 dymów (425 grzywien/20,4 tys. groszy), miasteczko z zamkiem



Fot. 6. Kancelaria średniowiecznego pisarza

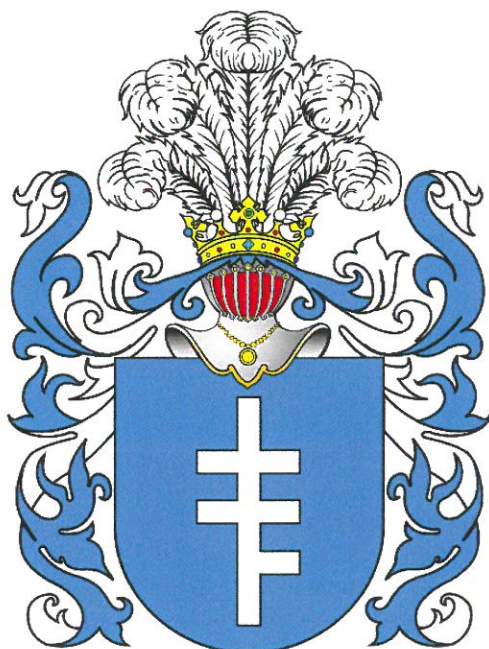
3,5 tys. grzywien/168 tys. groszy, a okazałe wyposażenie rycerza z damasceńskiej stali 60 grzywien/2,9 tys. groszy. Monety przewożono w beczkach i półbeczkach pod eskortą rycerską. Na fot. 5 pokazano załadunek Świętopietrza („Podymnego”) przewożonego do Rzymu (grafika z czasów Jagiełły). Wtedy żyły jeszcze tury, bo jak orzekli znawcy – załadowano na wóz również to zwierzę. Krzyżacy pożyczkę dla księcia Władysława Opolczyka w kwocie 50 tys. florenów (600 tys. groszy) przekazali w 2 pełnych beczkach i 6 półbeczkach.

A w jakich transakcjach musiał uczestniczyć ówczesny notariusz królewski lub książęcy, a więc ówczesny państwowy rzeczoznawca majątkowy? Po pierwsze w przypadku dzierżawy (tenuty) majątku, którą wówczas zawierano na okres 3 lat. Po drugie w przypadku zastawu, przy czym były trzy rodzaje tej transakcji: zastaw bez dzierżenia, kiedy pożyczkobiorca użytkował zastawioną nieruchomość do czasu spłaty należności, zastaw z dzierżeniem, kiedy właściciel zastawu mógł go wykupić tylko w określonych terminach (po zbiorach), oraz zastaw na upad – jeśli należność nie została spłacona

wówczas przechodziła na własność pożyczkodawcy. Po trzecie dbał, aby były przestrzegane wpisy dokonywane w czasie transakcji. Zapis „zakład” oznaczał, że jeśli dłużnik nie spłaci należności w terminie musi uiścić podwójną należność. Zapis „załoga” oznaczał, że brak spłaty należności upoważniał pożyczkodawcę do przyjazdu ze służbą i końmi do najbliższego zajazdu i przebywania tam na koszt pożyczkobiorcy do czasu aż ten nie spłaci należności. Zapis „zajazd” oznaczał, że przy braku płatności pożyczkodawca mógł przemocą zająć dobra dłużnika.

W transakcjach zakupu/sprzedaży obowiązywały zadatek, rękojmiemstwo (poręczenie) i litkup. Ten ostatni etap, to zwykła uczta dla potwierdzenia zawartej umowy. Obowiązywała święta zasada, że notariusz/rzeczoznawca nie uczestniczy w litkupie i nikt go nawet nie śmiał zapraszać! Wówczas nie było geodetów/mierniczych, stąd zadania te, polegające głównie na wytyczaniu granic nieruchomości, wykonywał uczestniczący w transakcji zakupu/sprzedaży notariusz/rzeczoznawca. Najczęściej w punktach styku granic sadzono grusze, bowiem uważano, że ścięcie gruszy sprowadza na człowieka nieszczęście. Usypywano także kopce graniczne dla odróżnienia obkładane węglem drzewnym (stąd załamanie granic w węglach). Zabierano też miejscowych młodych chłopców do ochodzy/obejsčia/granic i po ustaleniu węglów właśnie na tych kopczykach chłostano delikwentów różgami, tak aby do końca życia zapamiętali te granice i w przyszłości mogli je odtworzyć. Ale to nie oni byli rzeczoznawcami.

Kogo więc mógłbym wskazać jako pierwszego polskiego rzeczoznawcę majątkowego? Według mnie był nim Klemens z Moskorzewa. Pochodził z raczej ubogiej rodziny szlacheckiej, będąc dziedzicznym współwłaścicielem małopolskiej wsi Moskorzów koło Lelowa. Znał dobrze łacinę, prawo i sztukę pisania dokumentów. W 1381 r. został pisarzem w prywatnej kancelarii ówczesnego wojewody krakowskiego Spytka z Melsztyna. W 1385 r. był już pisarzem w kancelarii królewskiej, a w kilka lat później podkanclerzem koronnym. To on przeprowadzał większość nadań królewskich, rozstrzygał spory graniczne w imieniu kancelarii, nabywał i zbywał nieruchomości z upoważnienia króla, był jego pełnomocnikiem w rokowaniach granicznych. Musiał on dobrze wypełniać swoje zadania królewskiego rzeczoznawcy majątkowego skoro Władysław Jagiełło obdarował go w 1391 r. zamkiem i miastem Dobczyce w Małopolsce, a w pięć lat później zamkiem Odrzykoń. Na fot. 6 i 7 przedstawiono kancelarię średniowiecznego pisarza i herb Piława Klemensa z Moskorzewa, który to rzeczoznawca majątkowy mógłby być właśnie naszym patronem.

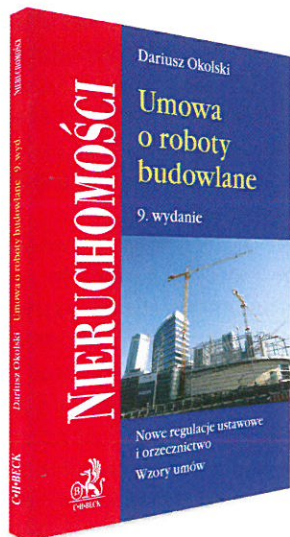


Fot. 7. Herb Piława Klemensa z Moskorzewa

Jan R. Kurylczyk – rzeczoznawca majątkowy nr 283

Nowości wydawnicze

Henryk Jankowski



Dariusz Okolski:
Umowa o roboty budowlane.
Wydanie 9.
Seria: Nieruchomości.
Wydawnictwo C.H. Beck,
Warszawa 2018.

Prezentowana publikacja ma na celu przybliżenie treści umowy o roboty budowlane wraz z zagadnieniami praktycznymi oraz omówienie relacji między uczestnikami procesu budowlanego i wynikających z umowy wzajemnych zobowiązań stron. Wydanie 9 zostało poszerzone o najnowsze orzecznictwo oraz

zaktualizowane o wszystkie zmiany wprowadzone od poprzedniego wydania (m.in. zmiany dotyczące odpowiedzialności solidarnej inwestora i wykonawcy dotyczące umowy o roboty budowlane). Opracowanie wzbogacono wzorami umów i gwarancji budowlanych oraz wyciągiem odpowiednich przepisów z kodeksu cywilnego.



Stella Brzeszczyńska,
Helena Ciepla:
Obrót nieruchomościami
w praktyce notarialnej, sądowej,
egzekucyjnej, podatkowej
z wzorami umów.
Seria: Biblioteka Notariusza.
Wydawnictwo Wolters Kluwer,
Warszawa 2018.

Publikacja stanowi kompendium wiedzy na temat praktyki obrotu nieruchomościami. Zaprezentowano ją w aspekcie notarialnym, sądowym, egzekucyjnym i podatkowym, uzupełniając o liczne odniesienia do aktualnego orzecznictwa. Dodatkową zaletą opracowania są wzory pism stosowanych w obrocie nieruchomościami. Autorki omawiają zagadnienia dotyczące m.in.:

- sprzedaży i darowizny nieruchomości,
- ograniczeń w obrocie nieruchomościami,
- umowy deweloperskiej,
- postępowań sądowych w obrocie nieruchomościami,
- czynności wspólnot mieszkaniowych,
- obciążeń nieruchomości, oraz
- kwestii spadkowych.

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

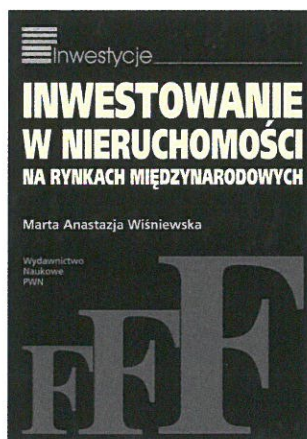


Określanie wartości
roślin ozdobnych.
Wydawnictwo Stowarzyszenie
Rzecznawców Majątkowych
w Bydgoszczy,
Bydgoszcz 2018.

Autorami opracowania są w większości rzeczoznawcy majątkowi, członkowie Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Bydgoszczy, których wiedza i doświadczenia zawodowe

pozwołyły na opracowanie publikacji.

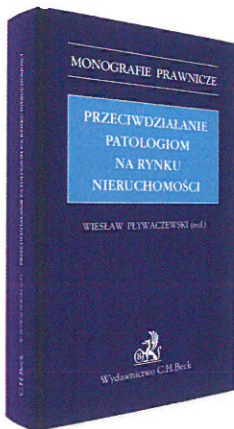
W publikacji określono i przedstawiono wartości bazowe roślin ozdobnych. Rośliny podzielono na trzy grupy: drzewa liściaste, drzewa iglaste oraz krzewy. W celu określenia wartości bazowych wytypowanych roślin dokonano analizy cen materiału szkółkarskiego, kosztów transportu (dostarczenia) rośliny z miejsca zakupu do miejsca posadzenia oraz kosztów prac agrotechnicznych związanych z posadzeniem rośliny. Dane dotyczące cen roślin ozdobnych pozyskano w specjalistycznych szkółkach województwa kujawsko-pomorskiego oraz z dostępnych cenników na stronach internetowych szkółek z innych regionów kraju. W efekcie zgromadzono prawie 6 tys. pozycji cen roślin ozdobnych. Przeanalizowano ceny kilkuset odmian (zróżnicowanych pod względem zaawansowania rozwoju czy wielkości) w obrębie kilkudziesięciu gatunków lub rodzajów (formy naturalne).



Marta Anastazja
Wiśniewska: Inwestowanie
w nieruchomości na rynkach
międzynarodowych.
Wydawnictwo Naukowe PWN,
Warszawa 2018.

W książce omówiono zagadnienie efektywności inwestowania na międzynarodowych rynkach nieruchomości. Na podstawie danych zebranych z 15 lat, z 33 rynków krajowych i strefy euro autorka podjęła próbę odpowiedzi na pytanie, czy i w jakiej mierze inwestowanie w nieruchomości może być sposobem na dywersyfikację portfela inwestycyjnego.

Dokonała oceny efektywności inwestycji na rynku nieruchomości, porównując je z inwestycjami na rynku akcji i uwzględniając wpływ waluty na efektywność inwestycji z punktu widzenia inwestorów rynku lokalnego, amerykańskiego i ze strefy euro. Ponadto autorka omówiła kwestię cyklu koniunkturalnego w funkcjonowaniu rynków nieruchomości i kapitałowego. Na podstawie zebranego materiału podjęła również próbę zidentyfikowania podstawowych przyczyn kryzysu pierwszej dekady XXI w., który został zainicjowany właśnie na amerykańskim rynku nieruchomości przez ekspansję kredytów hipotecyjnych subprime.

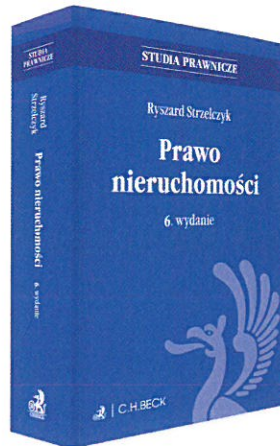


**Wiesław Pływaczewski (red.):
Przeciwdziałanie patologiom
na rynku nieruchomości.
Seria: Monografie Prawnicze.
Wydawnictwo C.H. Beck,
Warszawa 2018.**

Niniejsza monografia stanowi pionierskie opracowanie dotyczące zagadnień związanych z patologiami występującymi na rynku nieruchomości. Poszczególne rozdziały omawiają przyczyny występowania patologii, ich przejawy, a także możliwe sposoby zapobiegania

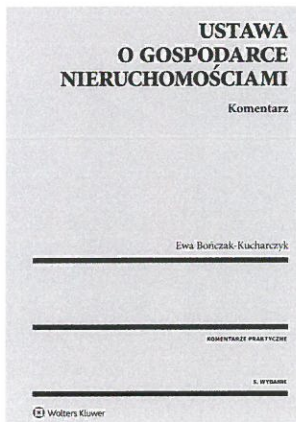
i zwalczania nieprawidłowości. W książce wyczerpująco została omówiona problematyka związana z takimi zagadnieniami, jak:

- rynek nieruchomości,
- reprivatyzacja gruntów warszawskich,
- przyczyny, przejawy, przeciwdziałanie patologiom,
- ochrona środowiska oraz walorów przyrodniczych i kulturowych w planowaniu przestrzennym,
- patologie w obrębie rynku gruntów rolnych, oraz
- patologie w dostępie do wody.



**Ryszard Strzelczyk:
Prawo nieruchomości.
Wydanie 6.
Seria: Studia Prawnicze.
Wydawnictwo C.H. Beck.
Planowany termin wydania:
styczeń 2019 r.**

Książka obejmuje całość najistotniejszej problematyki prawnej związanej z nieruchomościami, uregulowanej w kodeksie cywilnym, ustawie o własności lokali, ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawie o księgach wieczystych i hipotece, prawie o notariacie oraz wielu innych aktach prawnych.



**Ewa Bończak-Kucharczyk:
Ustawa o gospodarce
nieruchomościami.
Komentarz. Wydanie 5.
Seria: Komentarze Praktyczne.
Wydawnictwo Wolters Kluwer,
Warszawa 2018.**

W komentarzu zostały omówione zagadnienia dotyczące gospodarowania nieruchomościami, z uwzględnieniem publicznych zasobów nieruchomości. Kompleksowo przeanalizowano

procedury obrotu nieruchomościami i tworzenia rozmaitych zasobów nieruchomości publicznych, problematykę związaną z wywłaszczaniem, ograniczaniem praw do nieruchomości, wyceną, scalaniem i podziałami nieruchomości, a także z ustalaniem opłat adiacenckich, opłat za wieczyste użytkowanie gruntów i zarząd nieruchomością. W piątym wydaniu książki uwzględniono nowelizacje wprowadzone m.in.:

- ustawą z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, wraz z przepisami wprowadzającymi,
- ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw,
- ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne,
- ustawą z dnia 14 grudnia 2017 r. o zmianie niektórych ustaw w celu ułatwienia zwalczania chorób zakaźnych zwierząt, oraz
- ustawą z dnia 6 marca 2018 r. przepisy wprowadzające ustawę prawo przedsiębiorców oraz inne ustawy dotyczące działalności gospodarczej.



**Dariusz Trojanowski,
Mirosława Czaplinska:
Wycena stacji paliw metodą
zysków w podejściu
dochodowym – przykłady.
Wydawnictwo Polska
Federacja Stowarzyszeń
Rzeczoznawców
Majątkowych,
Warszawa 2018.**

Książka napisana przez praktyków dla praktyków wyceny nieruchomości jest pierwszą tak obszerną publikacją dotyczącą wyceny nieruchomości zabudowanych stacjami paliw na polskim rynku. Została przygotowana nie tylko na podstawie literatury polskiej i anglojęzycznej, standardów RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) i rynkowych raportów POPIHN (Polskiej Organizacji Przemysłu i Handlu Naftowego), ale przede wszystkim własnych doświadczeń autorów, zarówno w zakresie sporządzania wycen nieruchomości zabudowanych stacjami paliw, jak i analiz efektywności projektów inwestycyjnych dotyczących stacji paliw oraz nabywania zorganizowanych części przedsiębiorstw prowadzących stacje paliw.

Rzeczoznawcy, którzy podejmują się wyceny nieruchomości z wykorzystaniem metody zysków, powinni specjalizować się w konkretnym segmencie rynku nieruchomości, ponieważ wiedza o aspektach operacyjnych takich obiektów i segmentu rynku, na którym one funkcjonują jest fundamentalna dla zrozumienia transakcji rynkowych i wykonanej analizy rynku. Książka przybliży zagadnienia związane ze specyfiką detalicznego rynku handlu paliwami i funkcjonowaniem stacji paliw oraz zawiera przykłady analizy potencjału handlowego różnego typu stacji paliw i praktycznego zastosowania metody zysków w ich wycenie.

Mirosława Czaplńska, Halina Jaskulska, Tomasz Luterek

XXVII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych

„Reprywatyzacja a wartość nieruchomości” – wnioski z pierwszego dnia Konferencji

W dniach 13–14 września 2018 r. w Sopocie odbyła się XXVII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych, której organizatorem było Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych w Gdańsku. Pierwszy dzień był poświęcony reprywatyzacji w kontekście sposobu określania wartości nieruchomości, a jego moderatorem był Pan dr Tomasz Luterek. Należy podziękować władzom Federacji i PTRM za dostrzeżenie problemu i pokazanie, że jako rzeczoznawcy posiadamy wiedzę i warsztat metodologiczny oraz doświadczenie, które każe w pierwszej kolejności zasięgać naszej opinii w zakresie określania wartości reprywatyzowanych nieruchomości. W ramach konferencji przybliżono problematykę reprywatyzacji w kontekście wyceny nieruchomości. Wśród prelegentów znaleźli się wybitni rzeczoznawcy związani z naszą Federacją: Joanna M. Szapiro-Nowakowska, Henryk Jędrzejewski, Jan Kurylczyk oraz prof. dr hab. Mirosław Kłusek, specjalista w dziedzinie historii gospodarczej. Udało się uwzględnić szeroką optykę, pokazać różne aspekty reprywatyzacji, wskazać wartości nie tylko materialne, które należy uwzględnić przy analizowaniu problemu. Zasygnalizowano, że reprywatyzacja to nie tylko domena nauk prawnych, ale również ekonomicznych, ściśle związanych z wyceną wartości.

Pierwszy wykład pt. „Dekret Warszawski – procedury prawne, sposób ich realizacji i skutki dla miasta i właścicieli nieruchomości” wygłosił Pan Henryk Jędrzejewski. W sposób bardzo wnikliwy i analityczny przedstawił historię powstania Dekretu oraz jego ewolucję na przestrzeni kilku dziesięcioleci. Zrozumienie zmian legislacyjnych i orzecznictwa sądów jest kluczowe dla formułowania propozycji metodologicznych dotyczących sposobu wyceny nieruchomości reprywatyzowanych. Często można spotkać argumentację, że sprawa reprywatyzacji warszawskiej jest tak skomplikowana, że lepiej nie poruszać tego tematu. Owszem jest skomplikowana, ale na szczęście mamy ekspertów, którzy potrafią uchwycić najważniejsze zmienne i zdiagnozować problem.

Jako druga z referatem pt. „Jak w opracowaniu *Straty Warszawy 1939–1945. Raport* oszacowano straty w nieruchomościach” wystąpiła Pani Joanna M. Szapiro-Nowakowska. Współautorka raportu doskonale pokazała, jak pasjonującym zajęciem może być wycena wartości nieruchomości sprzed kilkudziesięciu lat, choć niewątpliwie wymagającym olbrzymiej wiedzy i umiejętności korzystania z dorobku wielu dyscyplin naukowych. Wartość na przestrzeni lat meandruje i ulega nieustannym zmianom pod wpływem najróżniejszych czynników, przy czym takie zdarzenia jak wojna i okupacja mają wpływ absolutnie wyjątkowy, o czym trzeba pamiętać przy określaniu wartości nieruchomości reprywatyzowanych. Znajomość realiów gospodarczych, społecznych i politycznych jest niezbędna przy określaniu wartości nieruchomości w przeszłości, dlatego jako rzeczoznawcy



Fot. 1. Prezesi sfederowanych Stowarzyszeń

potrzebujemy wsparcia historyków, w tym przede wszystkim historyków gospodarczych. Stąd obecność na konferencji trzeciego prelegenta prof. dr hab. Mirosława Kłuska, który wygłosił wykład „Ustalenie wartości przedwojennych obciążeń hipotecznych w kontekście określania wartości reprywatyzowanych praw do nieruchomości”. Jest to problematyka dotychczas pomijana w orzecznictwie sądów. Okazuje się, że w dzisiejszych realiach reprywatyzacji sądowej na wysokość odszkodowań nie ma wpływu to, czy ktoś był zadłużony czy nabył nieruchomość z własnych środków. Po kilkudziesięciu latach spadkobiercy bankrutów i osób niezadłużonych traktowani są tak samo. Dzisiejsza wartość przedwojennych obciążeń hipotecznych to kwota liczona w dziesiątkach jeżeli nie setkach miliardów złotych. Dlatego z punktu widzenia ochrony finansów publicznych i zwykłej sprawiedliwości uwzględnienie wartości obciążeń hipotecznych przy wycenie wartości reprywatyzowanych praw do

nieruchomości wydaje się konieczne. Aby to jednak nastąpiło potrzebna jest dobra wola i zrozumienie logiki wyceny przez decydentów politycznych. Na to m.in. zwrócił uwagę kolejny prelegent Pan Jan Kurylczyk w wykładzie „Rzeczoznawca majątkowy w średniowiecznej Polsce”. Zawód rzeczoznawcy nie tylko dzisiaj, ale od wieków związany jest z interesem skarbu państwa. Zarówno dawne wyceny, jak i te współczesne powinny służyć m.in. rozliczeniom pomiędzy państwem a obywatelami, przy czym interesy stron powinny być uwzględnione i wzajemnie respektowane. Jak się dowiedzieliśmy, cesarz Habsburg rozumiał wycenę i szanował wiedzę ówczesnych rzeczoznawców. Czy o dzisiejszych decydentach możemy wypowiedzieć się podobnie? Należy mieć nadzieję, że jeśli przygotujemy spójne, logiczne i racjonalne rozwiązania metodologiczne, tak się stanie.

W wykładzie „Określenie wartości odszkodowań reparacyjno-reprywatyzacyjnych za konfiskaty okupacyjne, zniszczenia wojenne i powojenną nacjonalizację” Pan dr Tomasz Luterek starał się pokazać, że dramatyczne zdarzenia historyczne zażębiały się i wpłynęły na wartość nieruchomości reprywatyzowanych. Dlatego nie można sporządzać operatów reprywatyzacyjnych w oderwaniu od tych zmiennych.

Tematyka konferencji okazała się relatywnie nowa, choć dotyczyła spraw odległych w czasie. Temat wycen reprywatyzacyjnych i zmian wartości nieruchomości w czasie spotkał się z zainteresowaniem uczestników konferencji. Metodologia stosowana dla wyceny nieruchomości z lat 30. i 40. XX w. może okazać się przydatna również przy wycenach określających wartość 10–20 lat temu. Wydaje się, że temat wycen historycznych wymaga kompleksowych badań i zainteresowania ośrodków naukowych zajmujących się wyceną. Mam nadzieję, że będą kontynuowane działania prowadzące do powołania zespołu ds. opracowania standardu dotyczącego sposobu wyceny nieruchomości reprywatyzowanych. Opracowanie standardu dotyczącego sposobu wyceny nieruchomości reprywatyzowanych stanowiłoby podstawę do merytorycznej dyskusji w procesie legislacyjnym. Byłby to istotny wkład środowiska rzeczoznawców, specjalistów w dziedzinie wyceny, którzy w pierwszej kolejności powinni być uwzględniani na etapie konsultacji w obszarze gospodarki nieruchomościami. Warto podkreślić, że regulacje dotyczące sposobu określania wartości reprywatyzowanych nieruchomości przesądzą o wielomiliardowych obciążeniach dla budżetu państwa. Mam nadzieję, że zebrane wykłady przygotowane specjalnie na Konferencję uda się wydać w formie publikacji książkowej. Byłaby to pierwsza tak obszerna publikacja dotycząca problematyki wyceny nieruchomości reprywatyzowanych.

„Aktualna problematyka wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym” – wnioski z drugiego dnia Konferencji

Drugi dzień konferencji był poświęcony podejściu dochodowemu. Panel dyskusyjny tego dnia prowadziła Pani Mirosława

Czaplińska. Z referatami wystąpili: prof. Ewa Kucharska-Stasiak „Koncepcje podejścia dochodowego w szkołach wyceny”, Marcin Malmon „Główne zmiany w projekcie standardu *Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości*”, Marta Jurek „Rodzaje stóp w podejściu dochodowym”, Agnieszka Jachowicz „Techniki hybrydowe, wady i zalety. Czy można je uznać za zgodne z polskimi regulacjami dotyczącymi wyceny?”, Dariusz Trojanowski i Mirosława Czaplińska „Wybrane problemy w metodzie zysków”. Najistotniejszą kwestię poruszaną podczas konferencji w ramach bloku tematycznego poświęconego podejściu dochodowemu w wycenie nieruchomości stanowiła zasadność implementacji w procedurę wyceny modelu bezpośrednich strumieni dochodów. Po przedstawieniu argumentów przemawiających za i przeciw wprowadzeniu tego modelu, zasadnym jest kontynuowanie dyskusji środowiskowych zmierzających do wypracowania jednolitego stanowiska. Zaleca się również kontynuację prac nad kolejnymi poruszanymi zagadnieniami dotyczącymi rodzajów stóp w podejściu dochodowym, technik hybrydowych, metody zysków, które zostały uwzględnione w projekcie standardu *Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości* w celu ich uzgodnienia w środowisku rzeczoznawców majątkowych. Wydaje się, że część spraw ujętych w propozycji standardu mogłaby się znaleźć w opracowaniach (zeszytach) metodycznych.

Refleksje pokonferencyjne z zestawieniem wniosków

Pierwszy dzień XXVII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych zapoczątkował pierwszy etap wypracowywania zasad wyceny nieruchomości dla potrzeb reprzy-



Fot. 2. Prelegenci występujący podczas pierwszego dnia konferencji

watywacji w formie standardu zawodowego. Drugi dzień był kontynuacją wcześniejszych działań Komisji Standardów działającej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz konsultacji środowiskowych, w tym debaty środowiskowej z dnia 23 sierpnia 2018 r. zorganizowanej przez Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych. Przedstawione na Konferencji po-



Fot. 3. Prelegenci, którzy wygłosili swoje referaty podczas drugiego dnia konferencji



Fot. 4. Pani Celina Hoffman, prezes Świątokrzyskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, odbiera medal Amicus de Rebus Peritorum Polonorum

szczególne zagadnienia dały możliwość do kontynuowania dyskusji nad zasadami wyceny dla potrzeb reprivatyzacji i zasadami wyceny w podejściu dochodowym, do wypracowywania takich zasad, które nie będą budzić niezdrowych i nieoczekiwanych emocji.

Konferencję uświetniło 25-lecie Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie. Dużo wzruszeń i wspomnień przysporzyły wszystkim uczestnikom konferencji wypowiedzi byłych prezesów Federacji, które zostały zarejestrowane na filmie przygotowanym specjalnie z tej okazji przez Prezesa Marka Wiśniewskiego i Jego dwóch zastępców, Krzysztofa Lewandowskiego i Henryka Masternaka.

Jak co roku na Krajowej Konferencji zostały wręczone odznaczenia federacyjne, w tym najważniejszy, nadawany przez Kapitułę wyjątkowym rzeczoznawcom mogącym poszczycić się dużym wkładem, m.in. w kształtowanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego. W tym roku ten wielce nobilitujący medal Amicus de Rebus Peritorum Polonorum otrzymała Pani Celina Hoffman, prezes Świątokrzyskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

Zdjęcia wykonali Edyta Miączyńska i Sebastian Kokot.

Mgr Mirosława Czaplinska – MRICS, rzeczoznawca majątkowy nr 4382, absolwentka Sheffield Hallam University, Wydziału Zarządzania oraz Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego, członek RICS, Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych i Pomorskiego Konsorcjum Rzeczoznawców Majątkowych

Mgr Halina Jaskulska – Prezes Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku

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

WNIOSKI POKONFERENCYJNE

- 1 Wystąpienie do Ministra Inwestycji i Rozwoju z prośbą stosowania procedur uwzględniających propozycje Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w zakresie wprowadzania standardów zawodowych uwzględniających szerokie konsultacje środowiskowe
- 2 Wystąpienie do Ministra Inwestycji i Rozwoju o przystąpienie do opracowywania standardu zawodowego w zakresie reprivatyzacji
- 3 Kontynuacja dyskusji środowiskowych zmierzających do wypracowania jednolitego stanowiska zasadności implementacji w procedurę wyceny modelu bezpośrednich strumieni dochodów
- 4 Kontynuacja prac nad zagadnieniami dotyczącymi rodzajów stóp w podejściu dochodowym, technik hybrydowych, metody zysków, które zostały uwzględnione w projekcie standardu *Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości* w celu ich uzgodnienia w środowisku rzeczoznawców majątkowych
- 5 Opracowanie przez zespół ds. standardów przy PFSRM zeszytów metodycznych związanych z warsztatowym podejściem do wyceny dla potrzeb reprivatyzacji i wyceny w podejściu dochodowym, po lub równocześnie z wprowadzeniem standardów w życie
- 6 Kontynuacja propagowania w mediach roli rzeczoznawcy majątkowego w reprivatyzacji

RODO dla rzeczoznawcy majątkowego. Relacja ze szkolenia w Szczecinie

Dnia 8 września 2018 r. Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Szczecinie zorganizowało szkolenie dla rzeczoznawców majątkowych pt. „RODO dla rzeczoznawcy majątkowego”. Szkolenie odbyło się na Wydziale Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego, zgromadziło 33 uczestników, a poprowadził je prezydent PFSRM Marek Wiśniewski. Tematyka szkolenia jest bardzo aktualna, gdyż obowiązujące od 25 maja 2018 r. europejskie rozporządzenie o ochronie danych osobowych (2016/679) nazywane RODO, wciąż napawa niepewnością i obawami wielu przedsiębiorców, a pośród nich także rzeczoznawców majątkowych, którzy siłą rzeczy w swej codziennej praktyce mają do czynienia z danymi osobowymi nie tylko swoich kontrahentów, ale też wymienianymi w aktach notarialnych stronami transakcji na rynku nieruchomości. Okazuje się, że dotychczasowe regulacje składały się z procedur, jakie należy stosować, aby przetwarzać dane zgodnie z prawem i jednocześnie nie dawały GIODO skutecznych narzędzi egzekwowania istniejących wymogów. W tym zakresie RODO stanowi istotną zmianę, ponieważ z jednej strony trudno znaleźć w nim konkretne procedury postępowania z danymi, gdyż wskazuje ono raczej bardzo ogólne zasady, a z drugiej strony dzięki niemu organy państwowe zyskały potężne narzędzie egzekwowania tych nowych, niedookreślonych zasad. Są to kary w wysokości aż do 20 mln euro. Problem w tym, że nie określono, jakie konkretnie wymogi należy spełnić, aby stosować prawidłowo nowe zasady i nie narazić się na nowe sankcje.

Szkolenie podzielone zostało na 10 części tematycznych:

1. Wstęp i źródła prawa
2. Podstawowe pojęcia i informacje



3. Zasady przetwarzania danych osobowych
4. Obowiązki administratora danych
5. Tworzenie i aktualizowanie dokumentacji przetwarzania i ochrony danych osobowych
6. Administrator Bezpieczeństwa Informacji a Inspektor Ochrony Danych
7. Prawa jednostki w RODO
8. Bezpieczeństwo przetwarzania danych osobowych – przykładowe aspekty praktyczne w kontekście RODO
9. Prawo do ochrony prywatności w Polsce i w Unii Europejskiej. Odpowiedzialność (administracyjna, cywilna, karna, dyscyplinarna) związana z przetwarzaniem danych osobowych
10. Podsumowanie i dyskusja

Wśród uczestników poruszana tematyka wzbudzała momentami duże ożywienie, o czym świadczyła często samoistnie wywoływana dyskusja.



Nieruchomość w przestrzeni

Kolejnym z cyklu „Nieruchomość w przestrzeni” spotkaniem świata nauki i praktyki gospodarczej była IV Międzynarodowa Konferencja Naukowa, która odbyła się w dniach 18–19 października 2018 r. na Uniwersytecie Technologiczno-Przyrodniczym im. J.J Śniadeckich w Bydgoszczy (UTP w Bydgoszczy). Konferencję zorganizowali UTP w Bydgoszczy, Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im. Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego w Kaliszu (PWSZ w Kaliszu) oraz Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w Bydgoszczy (SRM). Celem konferencji była wszechstronna diagnoza i ocena rynkowych, społecznych, technicznych, prawnych i środowiskowych aspektów funkcjonowania nieruchomości oraz analiza uwarunkowań i kierunków rozwoju nieruchomości w kontekście dalszych, dynamicznych przemian przestrzeni. Szczególnym walorem Konferencji była prezentacja dobrych praktyk w zakresie zarządzania nieruchomościami i przestrzenią w skali lokalnej, regionalnej i międzynarodowej. Tegoroczna edycja wzbogacona została o warsztaty z wyceny nieruchomości, przeznaczone zarówno dla rzeczoznawców majątkowych, jak i podmiotów zamawiających operaty szacunkowe, m.in. banków i samorządów. Prelegentami byli naukowcy o znaczącym dorobku i doświadczeniu rynkowym, reprezentujący uznane ośrodki naukowe w kraju i za granicą. Autorzy ukazali rozmaite wątki badawcze zdiagnozowane w obszarze funkcjonowania nieruchomości w przestrzeni.

Konferencja podzielona została na sześć sesji plenarnych, w tym dwie sesje referatowe, jedną sesję posterową oraz trzy sesje warsztatowe prowadzone przez rzeczoznawców majątkowych, zatytułowane „Aktualne problemy warsztatu rzeczoznawcy majątkowego” i organizowane przez SRM w Bydgoszczy. Uczestnikami Konferencji byli pracownicy naukowcy uczelni polskich i zagranicznych, rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, deweloperzy, przedsiębiorcy, samorządowcy, przedstawiciele administracji publicznej i bankowcy.

Konferencję otworzył prof. dr hab. inż. Ryszard Żróbek, Przewodniczący Komitetu Naukowego, oraz dr hab. inż. Małgorzata Krajewska, Przewodnicząca Komitetu Organizacyjnego. Zebrań w Auli Auditorium Novum UTP w Bydgoszczy powitali prof.

dr hab. inż. Adam Gadomski, prorektor ds. współpracy międzynarodowej UTP w Bydgoszczy, dr inż. Krzysztof Pawłowski, prodziekan ds. nauki UTP w Bydgoszczy oraz dr Beata Wenerska, dziekan Wydziału Nauk Społecznych i Humanistycznych PWSZ w Kaliszu. Radę Naukową Konferencji reprezentowali prof. dr hab. inż. Ryszard Żróbek oraz prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek z Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak z Uniwersytetu Łódzkiego, prof. dr hab. Ewa Siemińska z Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu, prof. dr hab. Maria Trojanek z PWSZ w Kaliszu, prof. nadzw. dr hab. Iwona Foryś oraz prof. nadzw. dr hab. Sebastian Kokot z Uniwersytetu Szczecińskiego, prof. nadzw. dr hab. Gabriel Główka ze Szkoły Głównej Handlowej, prof. nadzw. dr hab. inż. Janusz Kwiecień z Uniwersytetu Technologiczno-Przyrodniczego w Bydgoszczy, prof. nadzw. dr hab. inż. Piotr Parzych z Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie. Radę Programową tworzyli także przedstawiciele uczelni polskich i zagranicznych (Uniwersytet Ekonomiczny w Warnie, Uniwersytet Techniczny w Rydze, Białoruski Narodowy Uniwersytet Techniczny w Mińsku, dwa uniwersytety malezyjskie, Uniwersytet Górniczy w Sankt Petersburgu, Uniwersytet NULES w Kijowie, Uniwersytet im. Aldo Moro w Bari).

Wykład inauguracyjny zatytułowany „Rzecznik majątkowy – niezależny ekspert czy podległy wykonawca” wygłosił prof. dr hab. inż. Ryszard Żróbek. Pierwszą sesją planarną była sesja posterowa, prowadzona przez dr Izabelę Rącką oraz dr inż. Kingę Szopińską (członkowie Komitetu Organizacyjnego). Następnie prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak poprowadziła warsztat z wyceny nieruchomości, w którym omówiła kierunki zmian w podejściu dochodowym.

Drugą sesję (warsztatową) moderowały wspólnie prof. dr hab. Maria Trojanek oraz prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek. Sesja ta obejmowała trzy warsztaty z wyceny nieruchomości. Pan dr inż. Jan Kownalczuk przedstawił potencjał stosowania metody dyferencyjnej w praktyce szacowania nieruchomości (warsztat nr 2). Następnie dr inż. Monika Podwórna, omawiając problem optymalnej wartości nieruchomości, przedstawiła trzy sposoby wyceny nieruchomości



odzwierciedlające różne spojrzenia na przedmiot wyceny (warsztat nr 3). W warsztacie nr 4 mgr inż. Jerzy Dąbek omówił problem określania wartości nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wartości szkód inwestycyjnych i wynagrodzenia za korzystanie z pasa służebności przesyłu.



Trzecią sesję (referatową), poruszającą problematykę rynków nieruchomości w wybranych regionach Polski i zagranicy, poprowadzili prof. nadzw. dr hab. Gabriel Główka oraz prof. nadzw. dr hab. inż. Janusz Kwiecień. Podczas tej sesji pierwszy referat wygłosiła prof. dr hab. Ewa Siemińska. Przedmiotem wystąpienia były inwestycje na światowym rynku nieruchomości, z uwzględnieniem ich skali i zmian kierunków inwestowania. Kolejne dwa referaty wygłosili goście zagraniczni. Ol'ga Dedkova i Irina Polyakova omówiły rozwój wyceny masowej w Republice Białorusi, a dr Ivo Kostov przedstawił dynamicznie rozwijający się rynek nieruchomości mieszkaniowych w Warnie. W kolejnym referacie dr Anna Gdakowicz omówiła ekonometryczno-statystyczne metody masowej wyceny nieruchomości w Polsce. W ostatnim wystąpieniu dr inż. Ryszard Florek-Paszkowski przedstawił możliwości wykorzystania systemów MLS w obrocie nieruchomościami.



W pierwszym dniu konferencji uczestnicy mieli również okazję zapoznać się z bydgoskimi nieruchomościami. Szczególną uwagę skupiono na obszarze Wyspy Młyńskiej oraz Starego Miasta. Pierwszy dzień konferencji zakończył się uroczystą kolacją.

Piątkowe obrady odbyły się w sali kongresowej Manru Opery Nova w Bydgoszczy. W czwartej sesji referatowej, a pierwszej drugiego dnia konferencji, prelegenci skupili się na prawnych, środowiskowych i ekonomicznych czynnikach wpływających na wartość nieruchomości. Sesję poprowadzili prof. nadzw. dr hab. Sebastian Kokot oraz prof. dr hab. inż. Ryszard Żróbek. W pierwszym wystąpieniu dr Adam Plichta omówił prawne aspekty odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, skupiając się na problemach rodzących się w tym zakresie. W dalszej kolejności dr inż. Agnieszka Cienciąła nakreśliła problem granic nieruchomości w postępowaniach sądowych, dr inż. Jacek Zyga przedstawił nakłady właścicieli nieruchomości w procesie naliczania opłaty adiacenckiej z tytułu budowy elementów infrastruktury technicznej, a dr inż. Ag-

nieszka Bieda przedstawiła planistyczne (nie)podobieństwo nieruchomości. W ostatnim wystąpieniu dr Barbara Hermann i mgr Adam Derc zaprezentowali zróżnicowanie przestrzenne cech morfologicznych terenów zurbanizowanych w świetle cen nieruchomości na przykładzie Wielkopolski.



W kolejnej sesji warsztatowej prof. dr hab. Ewa Siemińska i mgr inż. Joanna Grzesiak, Prezes Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy (członek Komitetu Organizacyjnego) przedstawiły referujący oraz moderowały dyskusję. Warsztat nr 5 poprowadził mgr Marcin Czarnecki, który zaprezentował studia przypadku wyceny nieruchomości drogowych, wskazując na subiektywny punkt widzenia przy ustalaniu przedmiotu wyceny i określaniu nieruchomości podobnych, stawiając pytanie w kwestii właściwego podejścia do wyceny nieruchomości drogowych na tle obowiązujących przepisów. Kolejny warsztat (warsztat nr 6) dotyczący wyceny czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości zabudowanej wieżą radiowo-telewizyjną zaprezentował dr inż. Robert Zygmunt. Na zakończenie tej sesji odbył się warsztat nr 7 przygotowany przez dr inż. Łukasza Halikę, w którym omówiona została struktura portalu mapowego o rejestrze cen i wartości nieruchomości Maparciwn.pl oraz jego możliwości aplikacji na obszar rynku nieruchomości.

Ostatnią sesję warsztatową poprowadziły dr hab. inż. Małgorzata Krajewska oraz dr Izabela Rącka. Warsztat nr 8 z wyceny nieruchomości zaprezentował dr inż. Radosław Gaca. Prelegent w swoim wystąpieniu zwrócił szczególną uwagę na problem położenia nieruchomości, prezentując analizę wpływu czynników lokalizacyjnych postrze-





ganych powszechnie jako pozytywne i negatywne na ceny nieruchomości. W analizie wykorzystał nieparametryczne metody analizy statystycznej. Warsztaty nr 8 przyniosł zagorzałą dyskusję wśród słuchaczy, w której czynny udział brali m.in. mgr inż. Joanna Grzesiak (SRM w Bydgoszczy), dr inż. Olgierd Kempa z UP we Wrocławiu oraz mgr Barbara Majewska, Przewodnicząca Komisji Standardów PFSRM. Konferencję podsumowała i zakończyła dr hab. inż. Małgorzata Krajewska.

Podczas konferencji uczestnicy mieli możliwość wyjaśnienia interesujących ich zagadnień w dyskusji oraz poprzez bezpośrednią wymianę poglądów z prelegentami. Szczególnym walorem konferencji była prezentacja dobrych praktyk w zakresie wyceny nieruchomości w postaci warsztatów. Prezentowane tematy zawarto w przygotowanej z tej okazji monografii pod red. Małgorzaty Krajewskiej i Kingi Szopińskiej *Nieruchomość w przestrzeni 4* (Wydawnictwa Uczelniane Uniwersytetu Technologiczno-Przyrodniczego w Bydgoszczy, Bydgoszcz 2018) oraz w dwóch czasopismach naukowych *Geomatics and Environmental Engineering* 2018, 12, (3) i *Problemy Rynku Nieruchomości* 2018, 2 (50), które otrzymał każdy uczestnik konferencji. Dodatkowo zorganizowano wystawę posterów związanych z publikacjami konferencyjnymi. W czasie trwania konferencji można było nabyć książkę przygotowaną przez SRM w Bydgoszczy zatytułowaną „Określanie wartości roślin ozdobnych”, w której znajduje się opis bydgoskiej metody określania wartości roślin ozdobnych wraz z zasadami jej praktycznego wykorzystania (<http://srm.bydgoszcz.pl/aktualnosci/okreslanie-wartosci-roslin-ozdobnych>) oraz charakterystyka najczęściej spotykanych drzew i krzewów ozdobnych.

Za nami czwarta z serii, międzynarodowa konferencja „Nieruchomość w przestrzeni”. W tym roku postanowiliśmy wzbogacić program o warsztaty z wyceny nieruchomości. Ta nowa formuła zyskała przychylną nie tylko grona naukowego, ale również (a może przede wszystkim) osób związanych zawodowo z rynkiem nieruchomości. W konferencji wzięło udział blisko 230 osób! Z wielu miejsc (różnymi drogami przekazu) docierają do nas podziękowania i ciepłe słowa dotyczące naszej konferencji. Dziękujemy za nie. Z tego miejsca chcielibyśmy podziękować wszystkim Państwu za aktywny udział w sesjach. Wyrażamy przekonanie, że konferencja pozwoliła zintegrować środowisko, a przedstawiona tematyka w wymierny sposób pomoże w realizacji zawodowych celów. Organizacja tak dużej konferencji nie byłaby możliwa bez sponsorów. Dziękujemy Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego oraz Redakcji czasopisma „Geomatics and Environmental Engineering” za możliwość opublikowania artykułów w czasopismach naukowych. Największe podziękowania ślemy w kierunku członków Komitetu Naukowego, prelegentów, osób prowadzących sesje, autorów i recenzentów prac naukowych

oraz prof. nadzw. dr. hab. Gabriela Głównki, recenzenta monografii. Bez Ich zaangażowania i profesjonalizmu ta konferencja nie miałaby racji bytu. To nasz wspólny sukces. Bardzo Wam dziękujemy za poświęcony czas, energię i wiedzę, którą chętnie dzieliłiście się z nami wszystkimi. W tym roku zainteresowanie konferencją było bardzo duże, mamy nadzieję, że podobnie będzie za rok i wszyscy spotkamy się ponownie na piątej konferencji z cyklu „Nieruchomość w przestrzeni”, która odbędzie się w październiku 2019 r. w Państwowej Wyższej Szkole Zawodowej w Kaliszu.

W imieniu Komitetu Organizacyjnego
dr inż. Kinga Szopińska

Zdjęcia wykonali Sebastian Kokot, Radosław Gaca i Kinga Szopińska.

Dr inż. Kinga Szopińska – Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy w Bydgoszczy, k.szopinska@utp.edu.pl



Spotkanie opłatkowe 2018

Dnia 3 grudnia 2018 r. w siedzibie PFSRM miało miejsce spotkanie świąteczne członków Rady Krajowej PFSRM oraz zaproszonych Gości. Uroczysta wieczerza została uświetniona kolędami w wykonaniu Ludowego Zespołu Artystycznego SGGW Promini im. Zofii Solarzowej.

Zdjęcia wykonali Sebastian Kokot i Waldemar Miączyński.



W imieniu Zarządu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych serdecznie dziękuję Gościom, którzy uświetnili nasze świąteczne spotkanie. Gorące podziękowania kieruję do przedstawicieli Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, Pani Bogusławy Załęskiej oraz Pana Rafała Rostkowskiego, dyrektorów Departamentu Gospodarowania Nieruchomościami, którzy złożyli życzenia w imieniu Ministra Artura Sobonia. Podziękowania ślemy również do członków Rady Standardów przy Ministrze Inwestycji i Rozwoju, laureatów medalu Amicusa, naszych autorytetów, a także członków Rady Krajowej i Przewodniczących Komisji Federacji, którzy zaszczylili swoją obecnością nasz świąteczny wieczór.

Wyrażam nadzieję, że ten wspólnie spędzony czas był wieczorem pełnym przyjemnych rozmów, w większości nad rozwojem naszego zawodu, przy niezwykłych doznaniach kulinarnych. Cieszę się również, że mogliśmy uświetnić nasz świąteczny wieczór koncertem kolęd w wykonaniu zaproszonego zespołu folklorystycznego, występującego w pięknych strojach łowickich.

Z koleżeńskimi pozdrowieniami
Marek Wiśniewski

Wojciech Dobosz, Krzysztof Babski

Obszary przyrzeczne Szczecina i okolic w świetle przemian historycznych. Relacja ze szkolenia i spływu kajakowego

W sobotę, 6 października 2018 r., Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Szczecinie zorganizowało szkolenie pt. „Obszary przyrzeczne Szczecina i okolic w świetle przemian historycznych”. I nie byłoby w tym nic szczególnego, bowiem na brak szkoleń i warsztatów w naszym Stowarzyszeniu nie narzekamy, gdyby nie specyficzna forma tego właśnie szkolenia. Tym razem Zarząd zdecydował się, po raz pierwszy, ale już wiemy, że nie po raz ostatni, na szkolenie połączone ze spływem kajakowym. Postanowiliśmy wykorzystać unikalne położenie miasta oraz walory okolicznych rozlewisk rzeki Odry, aby połączyć przyjemne z pożytecznym. Trzeba wiedzieć, że przepływająca przez Szczecin i jego okolice rzeka Odra, to bardzo atrakcyjne tereny żeglarskie, kajakowe i motorowodne. W samym mieście oraz okolicznych miejscowościach nad rzeką spotkać można coraz liczniejsze wyposażenie sprzętu pływającego.

Na początek naszego szkolenia oraz spływu wybraliśmy uroczą miejscowość Siadło Dolne, zlokalizowaną na południowym skraju Szczecina, przy granicy z gminą Kołbaskowo. Siadło Dolne położone jest przy Dolinie Dolnej Odry, tuż przy terenie ochrony ekologicznej „Natura 2000” w pobliżu m.in. Rezerwatu Kurowskie Błota i Rezerwatu Kanał Kwiatowy. W 2018 r. zakończono tu modernizację kilometrowego odcinka nabrzeża, gdzie pojawiły się m.in. trzy pomosty trapowe, wiaty do przechowywania kajaków, altany piknikowe, murowane punkty do grillowania oraz liczne ławki do odpoczynku. Jest to coraz popularniejsze miejsce, szczególnie weekendowych wyjazdów i spacerów mieszkańców



Szczecina i okolic. Napotkaliśmy również gości z Niemiec. Na tę nietypową formę szkolenia, ku radości Zarządu, zgłosiło się wielu naszych kolegów i koleżanek – rzeczoznawców ze Szczecina i okolic. Po krótkim szkoleniu bezpiecznego poruszania się po wodzie oraz pierwszej części szkolenia tematycznego zwoadowaliśmy dwanaście kajaków i ruszyliśmy z nurtem Odry w kierunku Szczecina. Naszym celem było przepłynięcie ok. 12 km do ścisłego centrum miasta – wprost na reprezentacyjne bulwary nadodrzańskie i Wały Chrobrego. Pogoda była po naszej stronie i przez cały dzień świeciło piękne słońce, a wiatr wiał nam w plecy. Po drodze mieliśmy okazję obserwować tabędzie, kormorany i inne ptactwo, formy roślinne, najbardziej pierwotne formy rzeczne, a także te zmienione przez człowieka w kanały i nabrzeża. Samo miasto w tej części to głównie obszary przemysłowe oraz miejsca aktywnego wypoczynku „kochających wodę”. Obecnie zarówno mieszkańcy miasta, jak i lokalne władze wracają w stronę rzeki, odkrywając nieco zapomniane uroki przyrzecznych miejsc. W ostatnich latach wybudowano nowe bulwary (drugie serce miasta), gdzie za dnia i wieczorami spotykają się szczecinianie, a w szczególności bardzo liczna młodzież. Pośród nas było kilku zagorzałych kajakarzy z wieloletnim doświadczeniem, kilka osób pływających sporadycznie oraz grupa osób, która po raz pierwszy miała możliwość płynięcia kajakiem. Wszyscy byliśmy jednak zgodni – takie aktywne





spędzenie czasu połączone z wieloma ciekawostkami i opowieściami, których mogliśmy wysłuchać na wodzie od prowadzącego kolegi Krzysztofa Babskiego, to fantastyczna forma szkolenia.

Oprócz wzbogacenia wiedzy podczas części merytorycznej szkolenia (głos bardzo dobrze rozchodzi się po wodzie), uczestnicy mieli także możliwość spojrzenia na zmienność epokową miasta, zaczynając od drobnej architektury, poprzez blizny nalotów dywanowych z czasów II wojny światowej (26 nalotów nawet po 350 samolotów w nalocie), po wspomniane nowoczesne bulwary, marinę oraz część typowo portową i stoczniową.

Po pięciu godzinach wesołego i niezbyt męczącego spływania połączonego z ciekawym szkoleniem osiągnęliśmy cel naszej podróży – Wyspę Grodzką znajdującą się po przeciwnej stronie Wałów Chrobrego. Widok piękny, nagroda duża. Z samego centrum Szczecina, transportem organizatora, wróciliśmy do naszej bazy w Siadle Dolnym. Tam czekała na nas kolejna przyjemna część

szkolenia, tj. ognisko z bogatą ofertą kulinarną, na którą przybyli także członkowie, którzy nie uczestniczyli w spływie (choć wielu z nich zarzekło się, że już następnym razem dołączą do grupy kajakarzy).

Zaproponowaną nową formę szkolenia uważamy za bardzo udaną i na pewno będziemy jako ZSRM w Szczecinie wracali do tego typu szkoleń. Już teraz zapraszamy kolegów i koleżanki, a także praktykantów i członków ich rodzin na kolejne spływy kajakowe po urokliwych rozlewiskach Odry w okolicach Szczecina.

A na koniec ciekawostka: Szczecin leży nad morzem i to nie żart, o czym świadczy treść ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. 2003 nr 153 poz. 1502), z której wynika jasno, że **Odra powyżej północnej krawędzi Trasy Zamkowej w Szczecinie to już morze.**



XXVII Konferencja Naukowa Towarzystwa Naukowego Nieruchomości

Kraków 27–29 maja 2019 r.

Konferencja organizowana jest we współpracy z:

Katedrą Geomatyki Wydziału Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska
AGH Akademii Górniczo-Hutniczej im. St. Staszica w Krakowie,

Instytutem Inżynierii Przestrzennej i Nieruchomości Wydziału Geodezji, Inżynierii
Przestrzennej i Budownictwa Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie,

Instytutem Inżynierii Technicznej Państwowej Wyższej Szkoły Techniczno-Ekonomicznej
im. ks. Bronisława Markiewicza w Jarosławiu.

Szczegóły: www.tnn.org.pl

RZECZOZNAWCA



MAJĄTKOWY

◆ Rzeczoznawca Majątkowy (nr 77/13, 78/13, 79/13, 80/13, 81/14, 84/14, 86/15, 87/15)	25 zł
◆ Rzeczoznawca Majątkowy (nr 99/18)	35 zł
◆ Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2012	60 zł
◆ Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2016	60 zł
◆ Międzynarodowe Standardy Wyceny, PFSRM 2011 – uzupełnienie do wydania 2007	52,50 zł
◆ Wycena stacji paliw metodą zysków w podejściu dochodowym. Przykłady 2018 – D. Trojanowski, M. Czaplńska	194 zł
◆ Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich 2017 – K. Zmarlicki	95 zł
◆ Szacowanie wartości drzew i krzewów ozdobnych 2017	99 zł
◆ Wykorzystanie Excela w procesie szacowania nieruchomości – A. Hopfer, K. Trynkos	52,50 zł
◆ Zeszyt metodyczny – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego	15 zł
◆ Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną – J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamroch, PFSRM 2013	80 zł
◆ Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości 2016 – Z. Małecki	99 zł
◆ Podejście dochodowe w wycenie nieruchomości 2018 – M. Trojanek	55 zł
◆ Prenumerata Rzeczoznawcy Majątkowego w 2019 r. (cena zawiera przesyłkę)	126 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.**



XXVII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych | 13-14 IX 2018 r. **SOPOT**





25 lat PFSRM

**Polska Federacja
Stowarzyszeń
Rzeczoznawców
Majątkowych**

**Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa
tel. +48 22 627 07 17, www.pfsrm.pl**